

# **ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

2025eko abendua

## **I. TESTUA**



ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

### IDAZKETA-TALDEA:

#### ZUZENDARITZA ETA IDAZKETA:

Santiago Peñalba Garmendia, Arkitektoa.

Iñigo Peñalba Arribas, Arkitekto Doktorea.

Manu Arruabarrena Florez, Arkitektoa.

Mikel Iriondo Iturrioz, Abokatua.

#### KOLABORATZAILEAK:

Carmen Segurola Lázaro, Geografia eta Historian lizentziatua, geografoa, Ingurumen eta Lurralde Ikasketetako masterra Deustuko Unibertsitatean.

Endara Ingenieros Asociados, S.L.

- Igor Martín Molina, Bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
- Andrea Murua Echenique, Arkitekto Teknikoa.

Ekolur Asesoría Ambiental, S.L.L.

- Alexandra Egunez Zalakain, biologoa, biodibertsitateari, funtzionamenduari eta ekosistemen kudeaketari buruzko masterra Euskal Herriko Unibertsitatean.
- Angela Oscoz Prim, farmazian lizentziatua, ingurumen-inpaktuak ebaluatze eta zuzentze masterra.
- Tomás Aranburu Calafel, nekazaritzako ingeniari teknikoa.
- Ibai Alcelay Iglesias, biologiako graduatua, zoologiako masterra.

Maria Jose Fernandez Calonge, Delineazioa eta edizioa.

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineazioa eta edizioa.

#### GAINBEGIRATZE TEKNIKO ETA UDAL-INFORMAZIOA

Ramón Ruiz de Mendoza, arkitektoa.

Xabier Agirre Ugarte, arkitektoa.

Celia Lana Ranz, arkitektoa.

Arantza Arrazola Iturbe<sup>1</sup>, zuzenbidean lizentziatua.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arkitekto teknikoa.

Iñaki Azkarate Pérez, biologoa.

Udal-zerbitzuak, oro har.

---

<sup>1</sup> Dokumentu hau posible egiten saiatu zinen, eta hemen dago. Eskerrik asko.



## **AURKIBIDE OROKORRA**

### **1. Dokumentua. MEMORIA**

- 1.1 Dokumentua. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA HORREN EGIKARITZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.2 Dokumentua. GEHIENEN ETA GUTXIENEN HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA INDARREKO LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.3 Dokumentua. HIZKUNTZA INPAKTUAREN EBALUAZIOA.
- 1.4 Dokumentua. GENERO INPAKTUAREN EBALUAZIOA.
- 1.5 Dokumentua. INGURUMEN JASANGARRITASUNAREN TXOSTENA. INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA. Azterketa Akustikoa, Energia Jasangarritasunaren Azterketa eta Zonako Planak hartzen ditu.

### **2. Dokumentua HIRIGINTZA-ARAUAK.**

- 2.1 Dokumentua. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK.
- 2.2 Dokumentua. HIRIGINTZA EREMUEN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK.
- 2.3 Dokumentua. KATALOGOA.

### **3. Dokumentua AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.**

- 3.1 Dokumentua. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.
- 3.2 Dokumentua. EKONOMIA-JASANGARRITASUNAREN MEMORIA.
- 3.3 Dokumentua. JARDUKETA PROGRAMA.

### **4. Dokumentua PLANOAK**

### **5. Dokumentua EGIKARITZE-LABURPENA**

---

HIRU ARTXIBO INFORMATIKOTAN AURKEZTEN DA, HONAKO EDUKI HONEKIN:

**I. TESTUA.** – Dokumentu guztiak, "1.5. IAE dok." eta "4. Planoak dok." izan ezik.

**II. TESTUA.** – "1.5. IAE dokumentua"

**PLANOAK.** – "4. dokumentua. Planoak"



**"1. MEMORIA" Dokumentua**

**"1.1. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA HORREN EGIKARITZEA  
JUSTIFIKATZEKO MEMORIA"**





**AURKIBIDEA**

**Orrialdea**

I.-	<u>SARRERA</u> .....	1
I.1.	Xedea eta izapidetzea.....	1
I.2.	Aurrekariak.....	4
I.3.	Lurralde-eremua eta bere eboluzioa.....	8
I.4.	Plangintza-aurrekariak. ....	53
I.5.	Indarreko lege-esparrua. ....	56
I.6.	Berrikuspenaren premia. Plangintza-irudiaren hautaketa.....	62
I.7.	Dokumentua idaztea eta izapidetzea. Informazio publikoa eta herritaren parte-hartzea .....	62
I.8.	Plan Orokorren eduki formala .....	63
II.	<u>ANTOLAMENDU-PROPOSAMENA</u> .....	64
II.1.	Diagnostiko batera hurbiltzea .....	64
II.2.	Udal-irizpideak eta -helburuak .....	73
II.3.	Euskal Autonomia Erkidegoko LAGek xedatutako irizpideak.....	76
II.4.	Donostialdea-Bidasoa Beherea Eremu Funtzionaleko LPPren ondoriozko irizpideak .....	78
II.5.	Lurraldearen Aloko Planen ondoriozko irizpideak .....	79
II.6.	Bizitegiak kuantifikatzeko irizpideak.....	80
II.7.	Jarduera ekonomikoak eta ekipamenduak antolatzeke irizpideak. ....	83
II.8.	Beste irizpide eta helburu batzuk. ....	84
II.9.	Aztertutako aukerak. Ingurumen-ebaluazioa eta soluzioen orientazioa. ....	84
II.10.	Esku hartzeke proposamenaren azalpena .....	87
II.10.1.	Proposamena egiteke oinarriak.....	87
II.10.2.	Deskribapen orokorra. ....	89
II.10.3.	Auzoko bihotzak ("auzo bihotzak") auzo guztietan antolatzeke proposamena. ....	93
II.10.4.	Oiartzungo bi ertzetan oinezkoentzake eta bizikletentzake ibilbide bikoitza egiteke proposamena .....	95
II.10.5.	Espazio libre orokor eta tokiko berrien proposamena.....	96
II.10.6.	Ibai-ibilguen inguruko proposamenak.....	100
II.10.7.	Ekipamendu-arloke proposamenak.....	101
II.10.8.	Batez ere lehendik dagoen bizitegi-erabilerake hirigunea finkatzake proposamena.....	106
II.10.9.	Ekonomia-jardueretarako lurzoruak finkatzake proposamena .....	108
II.10.10.	Mugikortasun-arloke proposamenak .....	109
II.10.11.	Bizitegi-eskaintza erantsia eragiten duten proposamenak.....	114
II.10.12.	Ekonomia-jarduerak ezartzake eskaintza eragiten duten proposamenak. ....	127
II.10.13.	Hiriko zerbitzu-azpiegituren arloke proposamenak. ....	128
II.10.14.	Landa-lurreke antolamendu-proposamenak. Zonakatze orokorra eta baldintzatzaile gainjarriak. ....	135
II.10.15.	Hiri-lurzoruko zonakatze orokorra. ....	155
II.10.16.	Kultura-ondarea eta bere babesa. Katologoa. ....	156
II.10.17.	Zonakatze xehatua. ....	163
II.10.18.	Plan Orokorren araudia. ....	163
II.10.19.	Plan Orokorreke beste zehaztapen batzuk .....	164
II.10.20.	Aukeratutake soluzioen justifikazioa.....	164



II.11. Proiektuaren garapena eta egikaritzea .....	165
II.11.1. Hirigintza Eremuen mugapena .....	165
II.11.2. Udalerrri mugakideekiko plangintzaren koordinazioa .....	167
II.11.3. Hirigintza-sailkapen arloko irizpideak, helburuak eta proposamenak. Hiri-lur gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hirigintza-garapenei atxikitako eskubide eta betebeharren araubidea .....	169
II.11.4. Hirigintza-antolamenduaren egikaritze-arloko irizpideak eta proposamenak ....	173
II.11.5. Tokiko hirigintza-estandarrak betetzearen justifikazioa .....	183
II.12. Proposamenean aztertutako beste alderdi eta ikuspegi batzuk .....	196
II.12.1.-Paisaia .....	197
II.12.2.-Eraikuntza landa-ingurunean.....	197
II.12.3.-Zarata .....	198
II.12.4.-Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak .....	199
II.12.5.-Energia-jasangarritasuna. ....	200
II.12.6.-Zortasun aeronautikoak.....	200
II.12.7.-Uholde-arriskua itsas mailaren igoeraren aurrean .....	200
II.12.8.-Kostak materiari buruzko zehaztapenak .....	207
III. <u>ARREIKUSITAKO GARAPENAK PROGRAMATZEKO IRIZPIDEAK</u> <u>PROPOSAMENEN BIDERAGARRITASUNA ETA JASANGARRITASUNA</u> .....	209
IV. <u>PLANA APLIKATU BEHARREKO LEGERIAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA</u> <u>EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA</u> .....	210
V. <u>ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN TAULAK</u> .....	219
VI. <u>LABURPENA</u> .....	230
VII. <u>AZKEN GOGOETA</u> .....	235

#### 1. ERANSKINA

Alkatetzaren Dekretua, 2022ko apirilaren 12koa, Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko prozesuaren jarraipenean kontuan hartu beharreko irizpideak, helburuak eta konponbideak berresteari buruzkoa.

#### 2. ERANSKINA

Udalerriko biztanleriaren ziurtagiri ofiziala 2024ko urtarrilaren 1ean

#### 3. ERANSKINA

Ur-baliabideen eta saneamendu-zerbitzuen eskariari buruzko azterlana.

#### 4. ERANSKINA

Abiazio zibilaren arloko eranskina.

#### 5. ERANSKINA

Eranskina, babes publikoko etxebizitzaren eskaintzari buruzko txosten-likidazioarekin.



## I.- SARRERA.

### I.1.- Xedea eta izapidetzea.

2018ko irailean, Alkatetzaren Dekretuaren bidez, Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (aurrerantzean, HAPO) berrikusteko prozesuari ekitea erabaki zen, eta horretarako lehiaketa deitu zen. Hura ebatzi ondoren, 2019ko maiatzaren 15ean, HAPO berria idazteko kontratua sinatu zen, eta lanak hasi ziren.

Horiek hasita, hiribilduaren eraketaren 700. urteurrena 2020an ospatzeko aldi berean aurreikusitako dinamikak – testuinguru horretan, Errenteriaren etorkizunari eta gure garaiko erronka handien aurrean herriak izan beharko lukeen zereginari buruzko gogoeta egitea aurreikusten zen – eragin zuen Udalak herritarren alde aurreko partaidetza-prozesu bati ekitea, eta, 2020. urtearen hasieran, COVID-19ak eragindako krisiaren ondorioz, eragina izan zuen, neurri handi batean.

Hala ere, sortutako zailtasunak alde batera utzita, 2020ko ekainean, hirigintza-informazioari buruzko dokumentazioa egin zen, egoeraren lehen hurbilketa gisa. Txostena udalean aurkeztu zen, eta hainbat mahai sektorial tekniko-politikotan aztertu zen. Mahai horiek honako helburu hauek izan zituzten: mugikortasuna eta irisgarritasuna; gizarte-kohesioa, zaintzak eta etxebizitza; kultura eta euskara; garapen ekonomikoa; klima-aldaketa, ingurumen-arriskuak eta hiri-metabolismoa; eta osasuna eta kirola. 2020ko uztailean eta urrian garatu ziren, diagnostiko bat egiteko.

Era berean, HAPO berrikusteko prozesuaren Herritarren Partaidetzarako Programa zehaztu zen, egoera berrira egokituta. Programa hori Udalak onartu zuen eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2020ko abenduaren 22an.

Egoera horren aurrean, diagnostikoa aberasteko, partaidetza-prozesu berritzaile bat ere egin zen, zozketa bidezko parte-hartzean oinarritua, eta 70 pertsona inguruk hartu zuten parte.

Ondoren, zegokion eztabaidari ekin zitzaion, eta, 2021eko otsailean, diagnostiko baterako lehen hurbilketa egin zen. Horren ondorioz, 2021eko maiatzean, aurrerapen-dokumentu bat eta ingurumen-ebaluazioaren hasierako dokumentua egin ziren. Azken horiek jendaurrean jarri ziren alkatetzaren 2021eko ekainaren 14ko ebazpenaren bidez, eta parte hartzeko prozesu bat ireki zen, hitzaldiak, auzoetako ibilaldiak, hainbat foro, online galdetegiak eta abarrekin. Era berean, azalpen-saio bat deitu zen, eta idazketa-taldeak proposatutako guztia azaldu zuen. Hori guztia dela eta, aurreikusitakoa baino ahalegin handiagoa egin behar izan zen, prozesuan zehar bildutako eta sortutako informazio ugariagatik eta xehatuagatik, bai eta ehun pertsona inguruk parte hartu zutelako ere. Beraz, parte-hartzeaz arduratzen zen talde independentearen itxiera-txostena ez zen azkenean osatu 2021eko abendura arte.

Nabarmentzekoa da, halaber, hirigintzari eta generoari buruzko ikastaroa egin zela, bai emakumeen iritzia jasotzeko, bai teknikari eta politikariei arlo horretan prestakuntza emateko, ikuspegi hori prozesuaren jarraitutasunean nola txertatzen den alde batera utzita.



Hala, 2021eko abenduan, HAPOn Aurrerapena jendaurrean jartzeari buruzko txostena egin zuten sinatzaileek. Txosten horretan, honako hauek baloratu ziren: aurkeztutako 26 iradokizun-idazkiak, jasotako 5 txosten sektorialak, tokiko plangintzaren Aholku Batzordearen txostena, ingurumen-organoak 2021eko irailaren 14an emandako irismen-dokumentua, proposamenean genero-ikuspegia txertatzea, hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa eta herritarren partaidetza-prozesutik ateratako guztia. Gainera, beste gai batzuk ere sortu ziren.

Hala, 2022ko apirilaren 12an, Udalak HAPOn idazteko irizpideak eta helburuak berretsi zituen, eta erabaki hori memoria honen I. eranskinean jaso da.

Harrezkero, dokumentu hau idatzi da, jarraipen-bileren ondorioz, bai eta Udalak gizarte-eragileekin, partikularrekin, jabeekin, sustatzaileekin, udal mugakideekin eta, oro har, herritarrekin izandako harremanen ondorioz ere, legegintzaldi-aldaketa tarteko, 2025eko Plan Estrategikoaren garapen-mailaren ebaluazioa egin den testuinguru berri batean. Ebaluazio horrek informazio interesgarria eman du dokumentu hau idazteko orduan, eta, aldi berean, Erretereria 2040 prozesu berria idazten hasi da. Epe horretan gauzatu beharko da HAPOn hau, behin betiko onartu ondoren.

Era berean, behar bezalako koordinazioarekin integratu dira beste udal-plan batzuk, hala nola Hiri Mugikortasun Jasangarriaren Plana (HMJP), zeinean udalak aldi berean lan egiten baitu.

Udalerri mugakideetan (Donostia, Astigarraga, Pasaia, Oiartzun, etab.) berrikusten edo aldatzen ari den plangintza ere aztertu da. Oso gertutik jarraitu da, Erretereria eragin ditzaketen ondorioengatik, eta jarraipen horrek behar den jarraitutasuna izan beharko du.

Aldi horretan, halaber, gerora sortutako arau-aldaketak gertatu dira, eta behar bezala erantzun behar izan zaie. Besteak beste, bizigarritasunari buruzko dekretu berri bat, etxebizitzari buruzko lege berri bat eta estandarrei buruzko dekretu berri bat onartu dira, bai eta, pandemiaren osteko hausnarketaren ondorioz, etxebizitza-tipologiei zein alokairuko etxebizitza publikoa bultzatzeko helburuak lortzeko erakundeen arteko ezinbesteko lankidetzari eragiten dieten gaiak txertatzeko beharrenden ondorioz gertatu den guztia ere.

Testuinguru horretan, aipatu behar da udalerria etxebizitzaren arloko tentsio-eremu izendatu dela, eta neurriak hartu behar direla etxebizitzaren merkatua epe ertain-luzera destentsionatzeko, eta, horrela, deklarazio hori dela-eta aurkeztutako plan espezifiko osatu behar dela. Esparru horretan, gaur egun, etxebizitza hutsei buruzko azterketa zehatzagoa egingo da. Azterlan horren ondorioak eta hartzen diren neurriak Plan Orokorren berrikuspen-prozesuan sartuko dira, eta etxebizitza hutsen parkea mobilizatzeko neurri gehigarriak zehazten lagundu ahal izango dute.

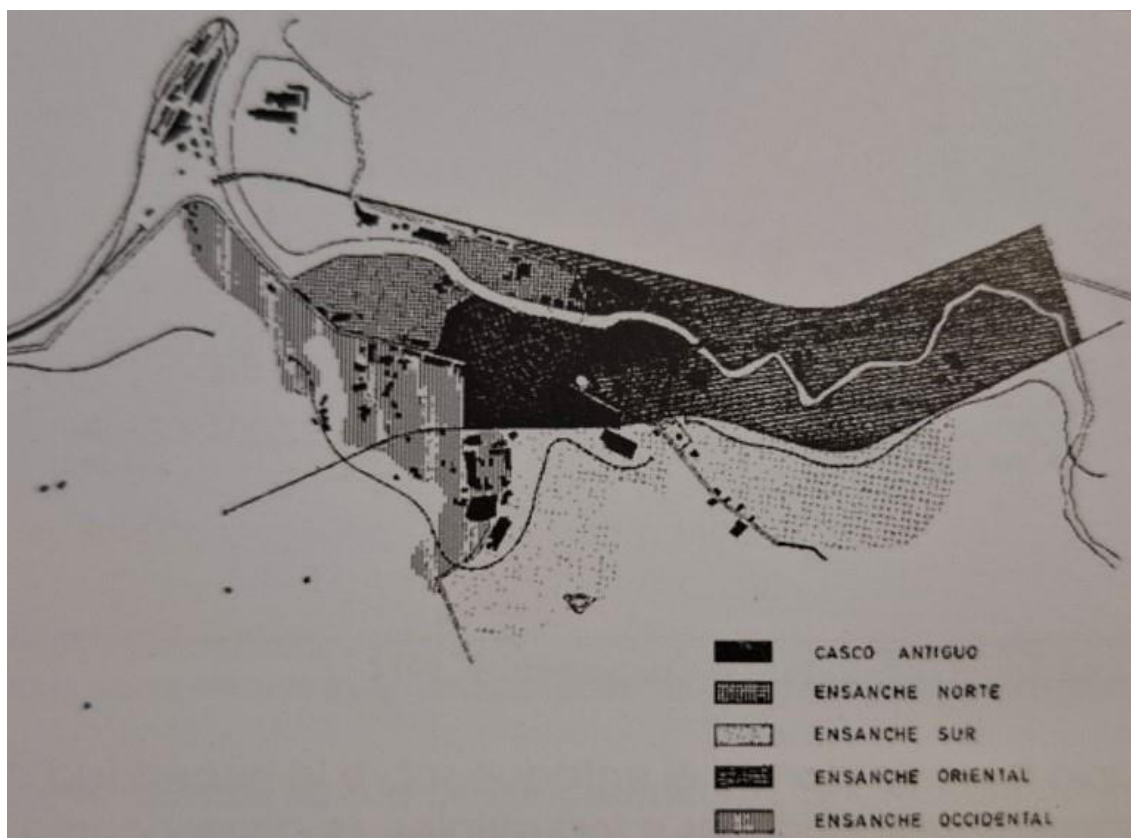
Horrela, proposamenak behar bezala landu ondoren, eta aipatutako prozesuan izan daitekeen guztiari kalterik egin gabe, HAPOn dokumentu hau aurkeztu da, hasierako onespina emateko eta jendaurrean jartzeko, bai eta nahitaezko txostenak eskatzeko eta ingurumen-ebaluazioen, hizkuntza-inpaktuaren eta abarren izapideak egiteko ere.



Abiapuntu gisa, Erreteriaiko Udalak Hiri Antolamenduko Plan Orokor bat du, 2004an behin betiko onartu zena eta berrikuspenaren xede dena. Plan horrek 1991n, 13 urte lehenago, behin betiko onartutako Arau Subsidiarioak ordeztu zituen. Urte askoan Enrique Ponte herriko udal-arkitektoa izan zenak zuzendu zituen biak.

Aipatu behar da Erreteriak 1925ean izan zuela lehen Plan Orokorra, duela 100 urte, hain zuzen ere, Gumersindo Bireben ingeniariak idatzia.

Ehun urte geroago, Erreteriak Plan Orokor berri bat proposatu du.



*Erreteriaiko hiribilduaren zabalgunearen proiektua, 1925koa. Gumersindo Bireben 1991ko Arau Subsidiarioen eta 2004ko HAPOn zuzendari Enrique Ponte arkitektoak egindako irudia, La construcción de la ciudad liburuan argitaratua. Gipuzkoa 1940-1976*

Hala, orain formulatzen den HAPOn da Udalak hurrengo 15 urteetarako behar duen udal-proiektua proposatu behar duen hirigintza-dokumentua, Erreteriaiko lurraldean garatu beharreko lurralde-irismeneko ekimen guztiak integratuz, eta ahalik eta sinergia handienak sustatzea bilatuz, hori guztia lurzoruaren eta hirigintzaren arloan indarrean dagoen legeriaren arabera.



Ez da espazio publikoaren urbanizazioaren berezko konponbideak zehazten dituen dokumentua, baizik eta udalerriko lurzoruaren erabileren erregulazioan jarraitu beharreko jarraibide orokorrak finkatzen dituen, Garapen Jasangarriko Helburuen jasangarritasunaren eta integrazioaren printzipioa kontuan hartuta.

HAPOn xedea, beraz, Erreterriako udalerria da, gutxi gorabehera 32 Km<sup>2</sup>-ko azalera duena (ikus I.1, I.2 eta I.3 planoak). Udalerrri horretan 39.352 biztanle bizi dira 2024ko urtarilaren 1ean, udal-eroldaren arabera, memoria honen II. eranskinean aurkeztutako ziurtagirian jasotzen den bezala.

Dokumentu hau Udalaren etengabeko jarraipenarekin egin da, aipatutako egoeran prozesuan zehar horretarako ezarritako erritmoen arabera.

Jasangarritasun-printzipioari erantzuten dio, eta begirada eta ikuspegi guztiak integratu nahi ditu, bereziki osasunaren, klima-alaketaren, generoaren, berdintasunaren eta hizkuntza-inpaktuaren arlokoak, udalerri atsegina eta berdinzale bat lortzeko eta bertan duintasunez bizitzeko.

HAPOk, beste dokumentu askoren artean, dagokion ingurumen-ebaluazio estrategikoa du. Era berean, ingurumen-organoak 2021eko irailaren 14an emandako irismen-dokumentuan xedatutakoari erantzuten dio.

Dokumentu hau, Udalak hasierako onespina eman ondoren, jendaurrean jarri beharko da, eta jendaurrean jartzearen ondorioz burutuko da.

Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurrien abenduaren 11ko 6/2025 Lege berria xedatutakoari erantzuten dio.

Dokumentu hau egiten, lanak zuzentzen ditugunekin batera, taldea osatzen duten profesionalak parte hartu dute, bai eta Udal Zerbitzu Teknikoek eta udal-gobernuko taldeak ere. Azken horiek pixkanaka, unean-unean eta aldizka ezagutu dituzte garapenaren aurrerapenak, eta, aldi berean, denborak markatu dituzte bilakaeran eta zehaztapenean.

HAPo berriak, behin betiko onartu ondoren, 2004an behin betiko onartutako Erreterriako indarreko HAPo ordeztuko du, bai eta ordutik hona onartu eta argitaratu diren sei aldagetetatik ondorioztatzen dena ere.

## **I.2.- Aurrekariak.**

Esan bezala, duela 700 urte baino gehiago, Alfontso XI.a erregeak, 1320an, Oñarsoko Villanueva hiribilduaren sorrerako Puebla gutuna eman zion Oñereta izeneko lekuari, eta hiribildu horrek betiko bere mendiak, larreak, lurrak, portuak, iturriak, kortak, frankiziak eta askatasunak izan zitzaizkien agindu zuen, pribilegioengatik edo beste forma batzuegatik eskuratu zituenak, eta, ordaintan, erregeari eta oinordekoei ordura arte eman ohi zituen foruak, eskubideak eta errentak emateko betebeharra ezarri zion.

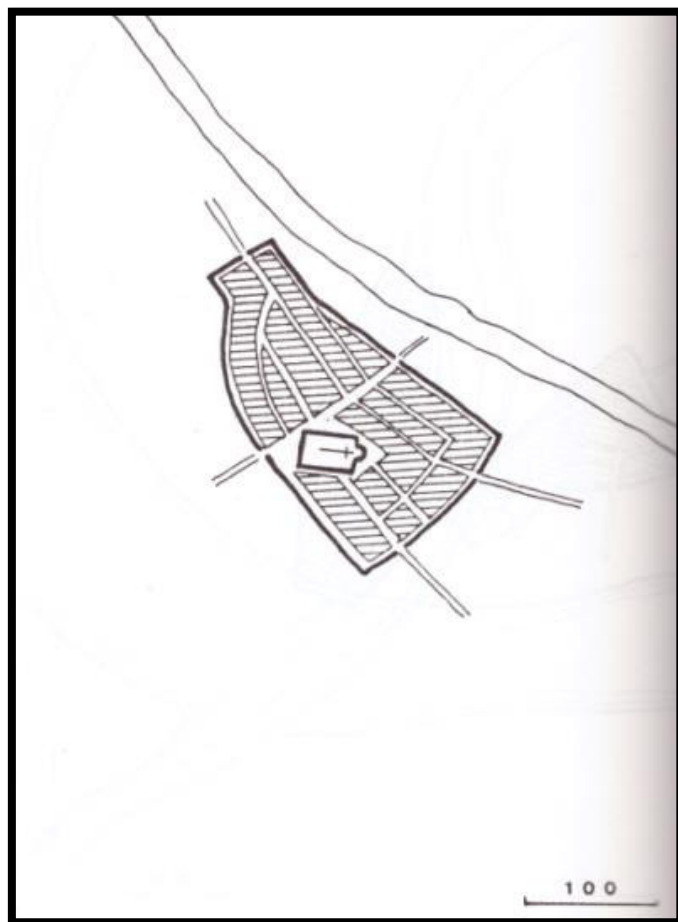




Erdi Aro osoan zehar, herri honetako biztanleek beren agintariak hautatuko lituzkete aurrerantzean – lehen donostiarrek ezartzen zituzten –, eta udal-legeria propioa idatziko lukete.

Horrela, bereizketa bat egiten da: haraneko biztanleak, herrira bizitzera joan eta salgaiak garraiatzen aritu zirenak, portura iristen ziren itsasontziak hornitzen, arraina arrantzatzen eta gazitzen, kontsumo-ondasunak ekoizten (zapataiak, jostunak, ehuleak, etab.), ontzioletan lan egiten, etab., eta baserrietan sakabanatuta bizi izan zirenak, batez ere nekazaritza- eta abeltzaintza-jardueretan. Hala, hiribilduko bizilagunak harresien barruan edo Madalena eta Santa Klara errebaletan finkatu ziren, eta, horrela, aurreko biztanleriaren sakabanatze geografiko handiari amaiera eman zitzaion.

B. Arizaga Bolumbururen Erdi Aroko Hirigintza argitalpenaren (1990) hurrengo irudian, fundazio-esparruaren planoa ikus daiteke. Oihartzun ibaiaren ezker aldeko eremu lauan finkatuta zegoen, 2,3 Ha hartzen zituen, 115 orube hartzen zituen eta hiribilduaren sarrera/irteerako 5 ate zituen. Hemen ez dira jasotzen ondoz ondoko aldaketak, ezta aipatutako errebalak ere.



*Iturria. B. Arizaga Bolumburu (1990). Erdi Aroko Hirigintza (Gipuzkoa).*



Itsasadarren eta badiaren ondoan, ur-arteko fundazio-mugarri horretatik aurrera, hiribilduko populazioa hazten joan da, eta, lehenik eta behin, Madalena eta Santa Klara errebalak sortu dira, eta, aurrerago, hiri-hedapena, hurrengo irudietan ikus daitekeen bezala.

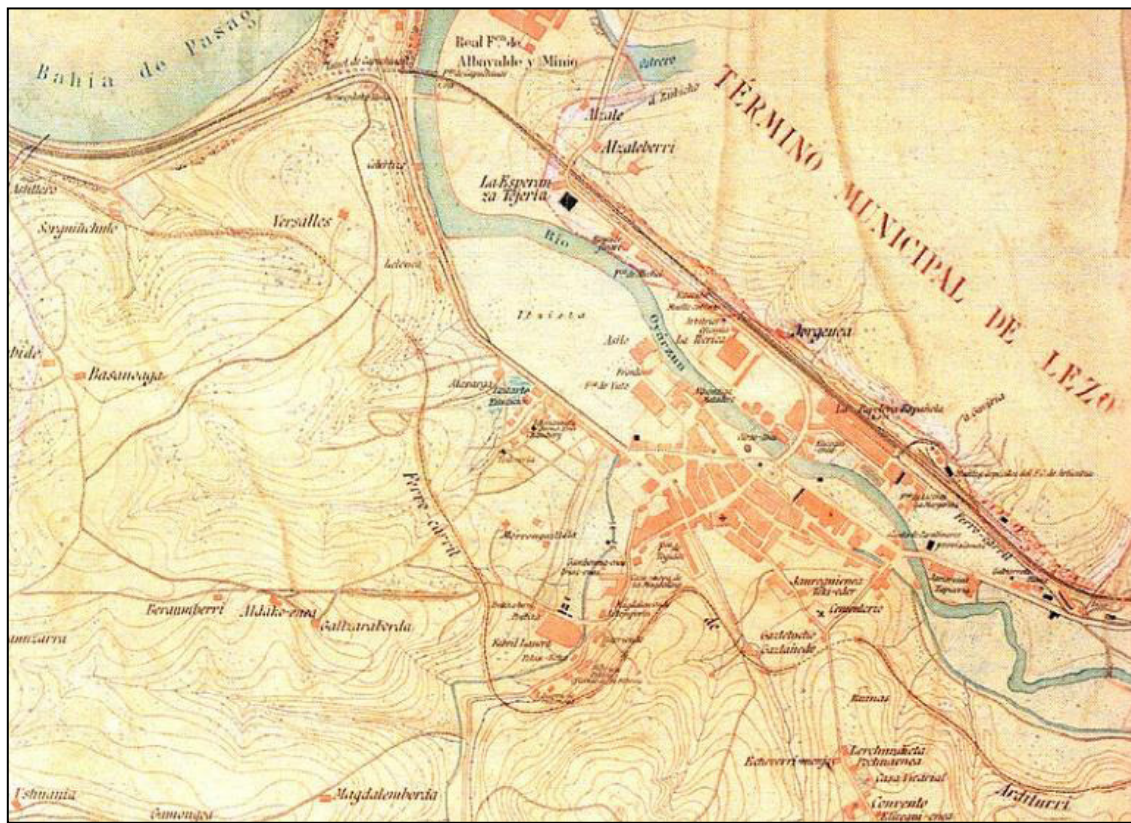
Hiriaren eraldaketa-prozesuak ere ikusten dira, eta, bereziki, Madril-Irun trenbidea eta linea horretako geltoki bat ezartzea.



*Iturria. Gipuzkoako Protokoloen Artxibo Historikoa. AHPG. 3/003066, 114 r fol (3. foliazioa).  
Errenteria urez hornitzeko plano orokorra. 1872.*

Hurrengo irudian ikus daitekeenez, bestalde, XX. mendean urak ez ziren Foru plazaraino iritsi, baizik eta Errenteriako ubidea desagertu da, egungo Viteri kaleari dagokiona. Era berean, zenbait fabrika-instalazio ikus daitezke jada, hala nola jute-fabrika, La Esperanza tejeria, Espainiako paper-fabrika edo Lanera fabrika, portuaren eta trenbidearen hurbiltasuna bilatzen dutenak. Portua Arditurriko meatzeekin lotzen duen trenbide-trazadura ere ikusten da.





*Iruña. Xabier Recuerda Reina. Herria XX. mendearen hasieran.*

Joan den mendean, industria ugari finkatu ziren bertan, fundazio-gunearen ondoan, eta, beraz, hiria Oiartzun ibaiaren bi aldeetara zabaldu zen, biztanleria nabarmen handituz.

Azken urteotan, hiri-kokagunea 1991ko Arau Subsidiarioak eta 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatuz hedatu da (ikus I.4 planoak). Industria-kokaguneak hegoalderantz lekualdatu dira, eta, aldi berean, hiriaren hedapenari utzi diote, bizitegi-erabilerak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendu eta espazio libreetakoak hartuz. Gaur egun, hirigunean, Papresa enpresa (Espainiako paper-fabrika zaharra) baino ez dago.

Era berean, komunikazio-bideen trazadura funtsezko aldaketa bat ikusi da, lurraldearen irudia eraldatzen ere lagundu duena.

Gaur egun 40.000 biztanle inguru bizi dira udalerrian, eta horien ezaugarriak I.2, I.3 eta I.5 planoetan ikus daitezke.

Biztanleriaren % 98 inguru udalerriko hiri-eremuan biltzen da.

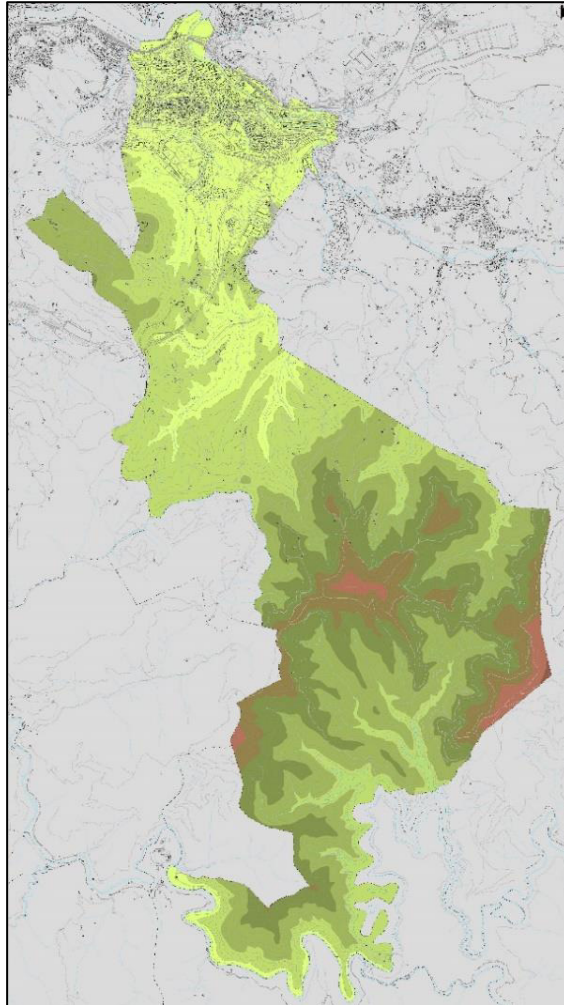




### I.3.- Lurralde-eremua eta haren bilakaera.

#### I.3.1.- Ikuspegi orokorra.

Erreterriako udalerria Oiartzun ibaiaren haranean dago, Pasaiko badiako bokalean, eta hegoalderantz hedatzen da Añarbeko urtegiraino (I.2 eta I.3 planoak). Hurrengo irudian udalerriaren orografia ikus daiteke.



*Erreterriako udal-mugartearen plano hipsometrika. Geuk egina*

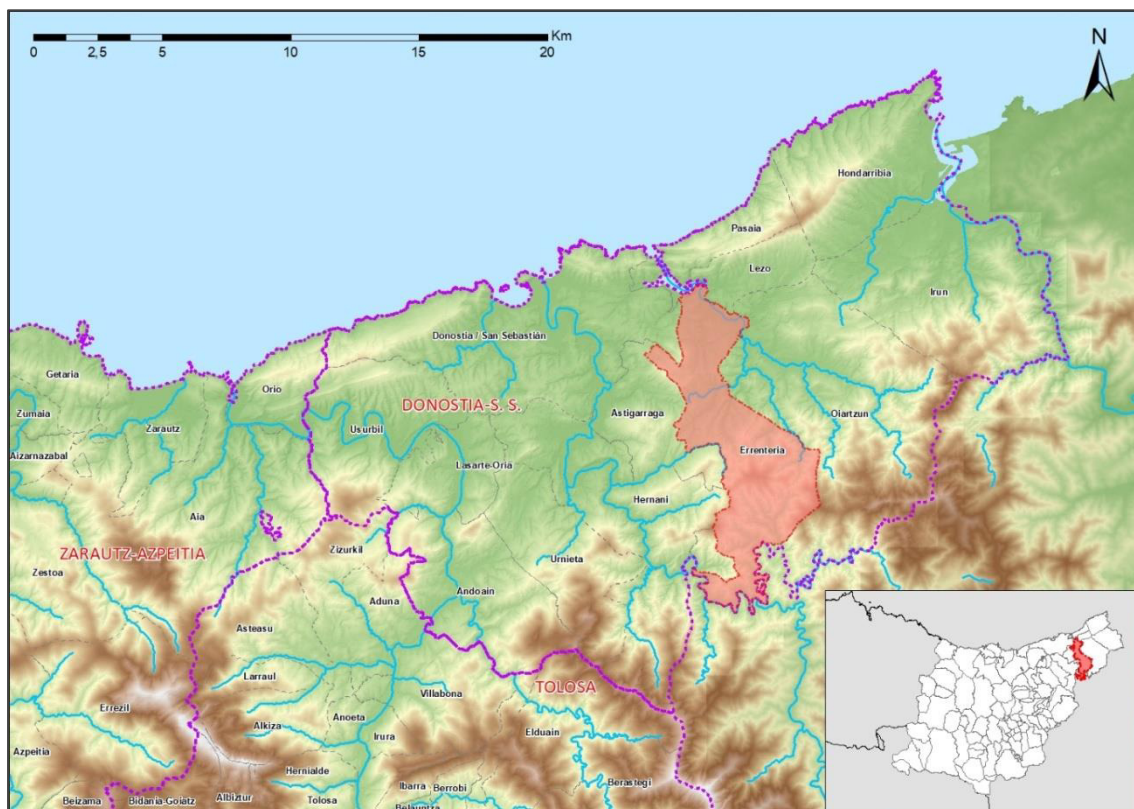
Iparraldean dagoen haran zabala bereizi behar da. Haran horretan, hurrenez hurren, hiri-, bizitegi- eta industria-kokalekuak eta errepideetako eta trenbideetako bide-azpiegitura garrantzitsuak egon dira, bai eta hura osatzen duten mendi-mazelak ere, malda txikikoak oro har, bai eta udalerriaren erdialdea eta hegoaldea ere. Eremu horietan, San Markos eta Txoritokieta gailurrak eta Aldura, Urdaburu eta Zaria (Aiako Arria) gailurrenak nabarmentzen dira, udalerriaren gailurra baitira, itsas mailaren gainetik 630 metroko altitudearekin, hau da, Erreterria Kantauriko itsasertzean dagoen Pasaiko badiaren gainean.



Udalerriak Oiartzun, Lezo, Pasaia, Donostia, Astigarraga, Hernani, Arano eta Goizuetako udalerriekin egiten du muga; azken biak Nafarroan (I.1 eta I.2 planoak).

Hiri-eremua Oiartzun ibaiaren ibarrean finkatu da, Arraguatik eta Lartzabaletik Pasaia bokaleraino, eta denboran eragina izan du Oiartzun ibaiaren ibilguan. Bideratze-irtenbideak «gogorrak» izan dira (Santa Klara eta bokalearen arteko horma bertikalak dituen kanala), bai eta naturalagoak ere (Santa Klara ibaian gora). URAk emandako ibaiaren azterketa hidraulikoaren arabera, 100 urteko ezohiko uraldiak, Lintziren errekek eta Oiartzun ibaiak bat egiten duten puntuan, Lartzabalgo eraikin batzuei eragiten die; hala ere, etxebizitzak lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo geratzen dira. Hiri-egituraren gainerakoan, 500 urteko ezohiko uraldiak baino ez du eraginik handiena; hauek dira eragin handiena duten eremuak: Iztieta, erdigunearen zati bat (Madalen kaletik behera eta Biteri kalera arte hedatuta) eta Fanderiako zati bat, ezker aldean; eta Olibet, Papresa eta Gabierrota, eskuinaldean.

Hurrengo grafikoan Erreterriako udalerria Donostialdea-Bidasoa Beherea eremu funtzionalaren esparruan kokatuta dagoela ikus daiteke.



*Erreterriako udalerriaren kokapena. Geuk egina*

I.2 eta I.3 planoetan, udalerriaren hedadura erakusten da, eta toki eta elementu esanguratsuenetako batzuk identifikatzen dira.



Plano eta irudi horiek irakurrita, egungo egoera irudikatzen da, eta, era berean, kontuan hartu beharreko zenbait gai ikusten dira: portua udalerriko itsas fatxadan egotea, komunikazio-azpiegituren garrantzia (Donostialdeko bigarren ingurabidea, Donostiako saihezbidea, lehendik zeuden trenbide-sareak, etab.), eta Donostiako, Pasaiaiko, Lezoko eta Oiartzungo hiri-eremuekiko jarraitutasuna, Donostialdeko eta Bidasoa Behereko Lurralde Plan Partzialean antolatzen den errealtate metropolitarra sortuz.

Lekua da Plan Orokorrak udal-proiektua definitu behar duen lurraldea, premiei eta interes-gatazkei eman beharreko erantzuna bateratu behar duena, eta interes publikoari erantzuteko lehentasunak zehaztu behar dituen, gutxi gorabehera hamabost urteko epean (2040. urtearen inguruan egon daiteke).

2020ko ekainean egindako hirigintza-informazioaren dokumentuan eta HAPOn ingurumen-ebaluazioari dagokion dokumentazioan udalerria gehiago deskribatzen da.

Batez ere hiri-eremuan biltzen da bertako biztanleria, landa-ingurunean sakabanatutako baserri bat egoteari kalterik egin gabe. Ez dago termino horretan identifikatutako landa-gunerik, eta nekazaritza-sektoreari lotuta bizi den biztanleria urria da. Udalerriko jarduera ekonomikoa industrian eta zerbitzuetan oinarritzen da, eta nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako sektorearen zeregina mugatuta dago, nahiz eta erabilera horiek udal-mugartearen azaleraren zati handi bat hartzen duten.

Udalerria ondo komunikatuta dago lurreko hainbat azpiegituraren bidez, bai bide-azpiegituren bidez (bereziki, AP-8, GI-20 eta N-634 errepideak), bai trenbide-azpiegituren bidez (ADIF eta Euskotrenen sareak, herrian bertan geltokiak dituztenak). Hala ere, bide horiek udalerria zeharkatzen dute, eta, egoera jakin batzuetan, zaildu egiten dute bi aldeetan dauden hiriguneen arteko komunikazioa. Era berean, Done Jakue bidea udalerritik igarotzen da, hegoaldean, landa-habitatik.

### I.3.2.- Kokalekuak: biztanleria, etxebizitza eta jarduerak.

#### I.3.2.1. Sarrera.

Lehendik zegoen baserri isolatua alde batera utzi gabe, udalerriko hiri-kokaleku kontzentratua duela 700 urte baino gehiago sortu zen Oiartzun ibaiaren eta Pasaiaiko badiaren ondoan, eta pixkanaka hedatu eta eraldatu egin zen urte horietan guztietan; izan ere, ibaiaren bi aldeetan etengabeko asentamendua utzi digute, eta pixkanaka hegoalderantz zabaldutako da, industria-jarduerak kokalekuaren periferiara lekualdatu direlako eta jatorrian industrien okupatutako lurzorua hiri-eraldatu direlako. Gaur egun udalerritik askotan proposatzen den antolamendu-eredu berri eta iraunkor horrek badiak aurrekariak Errenterian, 1991ko Arau Subsidiarioak onartu zirenetik, eta, horren ondorioz, hiriak aldirietan jaiotako bizitegi-auzoak integratu ditu, urbanizatuta eta berregokituta, hiri-continuum hori ez ezik, haien integrazioa ere ahalbidetuta. Horren guztiaren ondorioz, etengabeko finkapen hori lortu da, ibar osoa okupatzea ekarri duena, eta,aldi berean, bizilekua eta lana eta zerbitzuak eta ekipamenduak elkarrengandik hurbil egotea ekarri du, gaur eskatzen den ildotik, etengabe hobetzearen kalterik gabe.





Oiartzungo ibarrak badiaraino izan duen bilakaera eta okupazio oso horren ondorioz, asentamendua ez da entitate isolatu gisa eratu, baizik eta Donostialdeko eta Oarsoaldeko hiri-continuumean integratu da. Hala, hiri-eremuak jarraipena du Pasaia, Donostia, Oiartzun eta Lezoko udalerrietan, eta hori funtsezkoa da lurralde osoa eta haren bizitasuna ulertzeko.

Era berean, kokagunearen konfigurazioan garrantzi berezia hartzen dute, halaber, Donostialdeko metropoli-eremu osoko bide-komunikazioko azpiegitura motordunek, hiri-kokagunea ekialdetik mendebaldera gurutzatzen dutenek. Hala, Madril eta Paris lotzen zituen N.1 errepideak (Irundik) eta N-634 errepideak herrigunea zeharkatzea utzi dute, eta horrek ingurumen-hobekuntza nabarmena ekarri du. Hala ere, joan den mendeko hirurogeita hamarrek hamarkadan, joan den mendearen amaieran eta GI-20, N-634 eta AP-8 errepideen hasieran, hurrenez hurren, ezarri ziren, udalerrirako irisgarritasun-baldintza bikainak eskaintzen dituztelako eta, aldi berean, gainditu beharreko hirigintza-oztopoak sortzen dituztelako.

Eta, bestalde, azpimarratu behar da udalerrriak bi trenbide-linea dituela, eta, are garrantzitsuagoa dena, bi kasuetan, udalerrriaren hiri-eremuan dauden geltokiak dituztela. ADIFen eta ETSren lineak dira, Olibeten ondoan geltokiak dituztenak lehen kasuan, eta Galtzarabordan, zentroan eta Fanderian, bai eta Antxon eta Arraguan ere, bigarrenetan. Horrek esan nahi du Erreterriako hiri-eremu osoak kokapen estrategikoa duela Gipuzkoako pertsonen garraio kolektibo eta publikoaren oinarritzko sistemari dagokionez, eta Iparraldera ere hedatzen dela; hala ere, bideen kasuan bezala, konektibitate bikain horrek gainditu beharreko hirigintza-oztopoak sortzen ditu.

Erreterriako hiri-kokalekuaren oinarritzko ezaugarriak dagokionez, ezin dugu ahaztu Pasaia portua udalerrira eta hiri-eremura hedatzen dela, eta horrek zentzu guztietan eragiten diola udalerriri.

Era berean, Aiako Harria ES2120016 KBE Kontserbazio Bereziko Eremuan (Europako Natura 2000 Sareko gunea) eta Aiako Harria Parke Naturalaren barruan sartzea ere ez du esan nahi udalerriri eta, bereziki, kasu honetan, landa-eremuari dagokionez.

Udalerrriaren bilakaeraren fase horretan, batez ere bizitegitarako hiri-kokagunea dagoela esan dezakegu, Papresa izan ezik, eta jarduera ekonomikoen finkapena udalerrriaren hegoaldean eta haren ondoan dago, udalerriko biztanleriaren % 98 hartzen baitute.

Biztanleria horren guztizkoa 40.000 biztanle ingurura iristen da. 2018an 16.435 etxebizitza okupatuta zeuden eroldatuta, eta, ondorioz, 2,40 biztanleko ratioa zegoen etxebizitza okupatu bakoitzeko. Ratio hori 3,04koa zen 1996an, eta 6,00 ingurukoa zen aurreko mendeko 50eko hamarkadan. Bestalde, etxebizitza hutsen kopurua duela gutxi ebaluatu da Ikertalde egindako azterlan batean, dauden etxebizitza guztien % 5,5 inguru. Zenbateko hori ez da esanguratsua, nahiz eta hirigune historikoan eta landa-ingurunean duen kokapen nagusiak bi inguruneetan jarduteko aukera planteatzen duen.



Ikusiko den bezala, udalerriko biztanleria 39.000 eta 40.000 biztanle artean dago aparkatuta egungo egoera berezian, eta ohartarazten da eremu metropolitarrako udalerriek, hirigintza-plangintza berrikusia izan dutenek eta/edo plangintza hori kudeatzeaz eta egikaritzeaz arduratu direnek, lortu dutela beren lurraldean jardutea, bilakaera bat izaten saiatzea, helburuak betetzea eta bizilagun berriak hartzea, eta, gainera, udalerri horiei erantzun egokia ematea.

Beraz, Plan Orokorra berrikusteko aukera oinarritzko helburua da udalerriarentzat egungo egoeran, eta deskribatutako euskal trenbide-sistemaren sarean duen egoera mesedegarriagoa da antolatzen diren proposamen guztien bideragarritasunean, jarduera ekonomikoetarako, ekipamenduetarako eta espazio libreetarako bizitegi- eta lurzoru-eskaintzaren arteko oreka egokia bilatuz.

### 1.3.2.2. Biztanleriaren bilakaera.

2019ko urtarrilaren 1eko Erreterriako Udal Erroldaren urteko berrikuspenaren EInen iturri ofizialak (abenduarien 20ko 743/2019 Errege Dekretua) 39.471 biztanle eskaintzen zituen, eta 39.604 biztanle, berriz, 2019ko abenduako biztanleen erroldaren arabera. Eskuragarri dagoen azken erreferentzia ofiziala 39.352 biztanlekoa da 2024ko urtarrilaren 1ean, udal-erroldaren arabera, aurrekoen antzekoa.

Biztanleria hori herriko hiri-eremuan biltzen da nagusiki, sakabanatua ez baita biztanleria osoaren % 2ra ere iristen. Populazio-dentsitatea 1.235 bizt/km<sup>2</sup> ingurukoa da; Gipuzkoako zazpigarren udalerri populatuena da, eta hirugarrena populazio-errolda handiena duena, Donostiaren eta Irunen atzetik.

## **ERRETERIA, OIARSOALDEA, DONOSTIALDEA ETA GIPUZKOAKO BIZTANLERIAREN BILAKAERA** **(1981-2018)**

### **EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE ERRETERIA, OIARSOALDEA, DONOSTIALDEA Y GIPUZKOA**

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2018
<b>ERRETERIA</b>	45.789	43.190	41.163	39.663	38.903	37.853	39.217	39.381	39.355
<b>OIARSOALDEA</b>	79.521	76.259	73.015	71.594	70.516	69.787	71.196	71.723	71.804
<b>DONOSTIALDEA</b>	319.860	317.266	313.969	318.463	316.172	325.304	332.165	334.479	336.050
<b>GIPUZKOA</b>	692.986	685.840	676.307	676.208	680.069	691.895	709.607	717.832	720.592

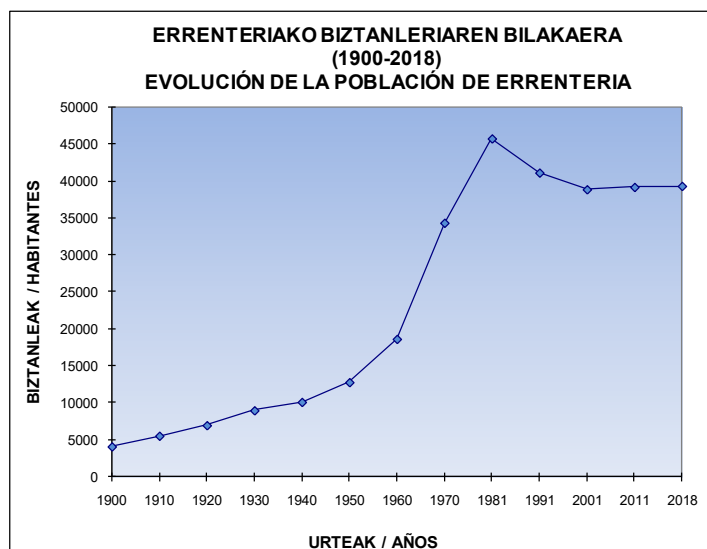
Fuente. Instituto Nacional de Estadística (Ine) e Instituto Vasco de Estadística (Eustat). Censos de Población: datos de 1981 y 1991 (1 de marzo); Padrones de Habitantes: datos de 1986 (1 abril) y 1996 (1 de mayo); y de 2001 en adelante

Revisión Padronal (1 de enero). Elaboración propia.

Iturria. Estatistikako Institutu Nazionala (Ein), Euskal Estatistika Erakundea (Eustat). Biztanleriaren Zentsoak: 1981. eta 1991.urteetako datuak (Martxoa 1); Biztanleen Udal Erroldak: 1986.urteko datuak (apirila 1) eta 1996.urtekoak (maiatza 1); eta 2001.urteko datutik aurrera: Udal Erroldaren Berrikuspena (urtarrilaren 1ean). Geuk egina.



Lehen populazio-zentsuetatik Erreterriako populazio-datuak kontsultatzeak agerian uzten du bere historia demografikoaren populazio-erregistrorik handiena 1975ean gertatu zela, 46.329 biztanlerekin. Une horretatik aurrera, 1900etik erregistratutako goranzko dinamika (4.081 biztanle) zeinuz aldatu zen, biztanleria pixkanaka eta modu jarraituan galtzen hasi baitzen biztanleria mantentzen den azken urte hauetara arte. Horrek esan nahi du 1950etik 1975era biztanleriak hazkunde izugarria izan zuela, urteko hazkunde-tasa % 5,28koa izan baitzen. Nabarmenezkoa da hirurogeiko hamarkada, ia 16.000 biztanleko hazkundea izan baitzuen (urteko hazkunde-tasa % 6,3koa izan zen), eta hori mugarri bat izan zen udalerri horren historia demografikoan. Honekin batera doan grafikoak adierazitakoa bistaratzen du.



Iturria. Estatistikako Institutu Nazionala (Ein) eta Euskal Estatistika Erakundea (Eustat), Biztanleriaren Zentsoak, Biztanleen Udal Erroldak eta Udal Erroldaren Zuzenketak. Geuk egina.

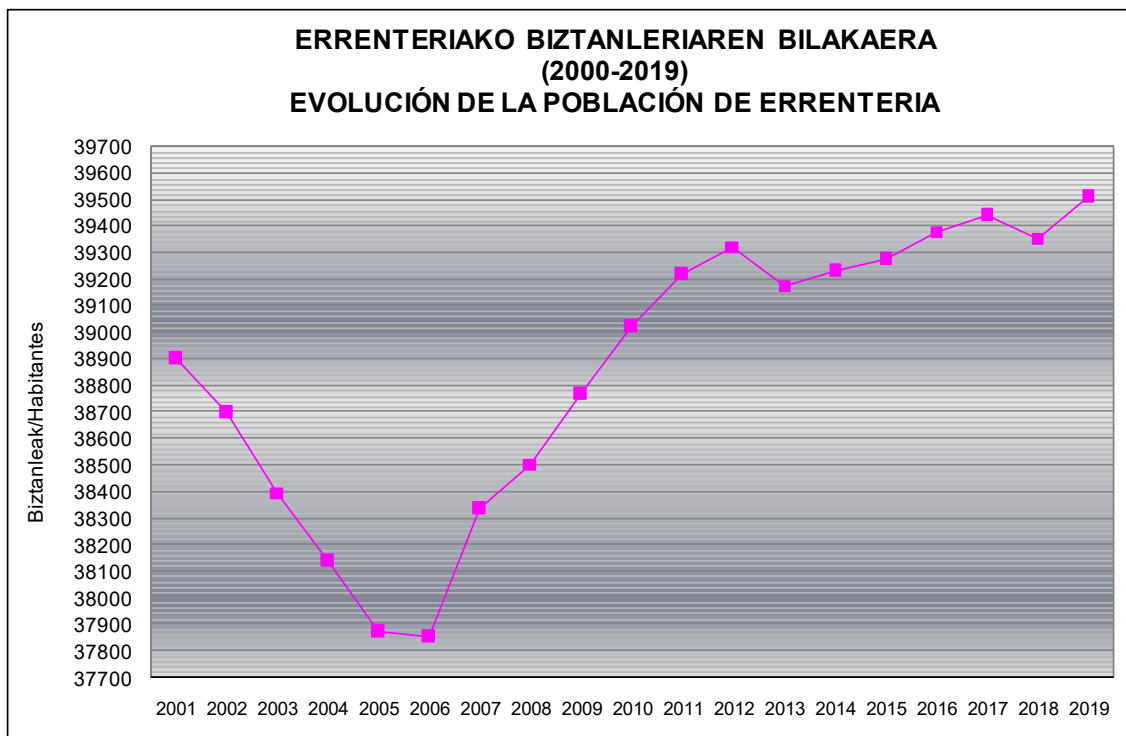
Fuente. Instituto Nacional de Estadística (Ine), Instituto Vasco de Estadística (Eustat). Censos de Población y Rectificaciones del Padrón Municipal. Elaboración propia.

Grafikoan ikus daitekeenez, laurogeiko hamarkadan ziklo demografiko berri bat sartu zen, Erreterian ez ezik, Donostialdea osoan eta haren eremu funtzionalean ere. Aurreko hamarkadetan, Pasaia badiaren inguruko eta Donostialdearen hego-mendebaldeko herriak izan ziren dinamikoenak, eta horietan geratu ziren biztanleria-galera handienak, hiriburuak eta Oiartzunek hazkunde txiki bat izan zuten arren ( % 9,5).

Laurogeita hamarreko hamarkadan, nolabaiteko susperraldi demografikoa gertatu zen Donostialdean eta lurralde historiko osoan, nahiz eta berriro ere aldeak izan ziren Donostiako biztanleriaren hazkunde iraunkorraren, Astigarragako eta Urnietako hazkunde handiaren eta Erreterriako eta Pasaia etengabeko dinamika demografiko erregresiboaren artean (Oarsoaldea, Lezo eta Oiartzunen, ordea, joera demografiko positiboak izan ziren).



2006tik aurrera, errolda-zuzenketen datuek erakusten dute Erreteriak inflexio-puntua duela hirurogeita hamarreko hamarkadaren erdialdetik izandako beherakada demografiko jarraitu horretan, eta biztanleria apur bat hazten hasi dela gaur egun arte, 2013 eta 2018 urte jakin batzuetan izan ezik, hurrengo grafikoan ikus daitekeen bezala. 2006 eta 2019 arteko urteko hazkunde-tasa % 0,33koa izan zen; 2006an 37.853 biztanle izatetik 2019an 39.510 biztanle izatera igaro zen (GFA, urtarilaren 1eko udal-errolatik aurrera), eta, harrezkero, nahiko egonkor egon da.



Iturria: Ein eta Erreterriako Udala. Udal Erroldaren Zuzenketak, Datu Ofizialak (urtarrilaren 1ean). Guk egina.

Fuente: Ine y Ayuntamiento de Erreteria. Rectificaciones de los Padrones de Habitantes, Datos Oficiales (1 de enero). Elaboración propia.

Mende berriaren hasieran hasitako ziklo-aldaketa hazkunde demografikoaren etapa berri batekin identifikatzen da, eta aurreko hamarkadetako populazio-dinamika erregresiboarekin hausten ari da. Ziurrenik, dinamika hori berretsi egin beharko da Altzateko eremuaren hiri-eraldaketa amaitzen denean, aribidean baitago.

Hala ere, adierazi behar da Erreterian, Oarsoaldean, Donostialdean eta Gipuzkoan populazio zahartuak daudela, Espainiakoan eta EBko herrialde askotan bezala, bizi-itxaropena nabarmen eta etengabe handitu izanaren ondorioz, eta, horrekin batera, ugalkortasun-tasa txikiak eta Gerra Zibilaren ondoren eta "baby boom" aren urteetan jaio ziren erretiratuak sartu izana, zeinak pixkanaka eta denbora gutxian iritsiko baitira lan-inaktibitateko egoera horretara.



1950-70eko hazkunde-eredua atzean geratu da, baina horren arrastoa gaur egungo biztanleria-piramideetan ikus daiteke, baita XX. mendeko laurogeiko hamarkadaren amaierako/hasierako, XXI. mendearen hasierako eta berrienetako hazkunde-erritmoen aldaketetan ere. Horrek guztiak zuzeneko ondorioak izango ditu bizitza sozial eta ekonomikoaren beste alderdi batzuetan, bereziki pentsio-sistemaren finantzaketan, adinekoak zaintzeko premia handiagoan eta eskulanaren eskariari erantzuteko egon daitekeen eskasian, eta horrek guztiak zahartze horrek, bizitza-luzerak eta lan-merkatuaren bilakaerak planteatzen dituzten erronkei aurre egitera behartuko du.

Adierazitakoaren arabera, atzean utziko zen Warren Thompsonen laugarren fasea edo erregimen demografiko modernoa, zeinaren ezaugarria baita hilkortasun-tasa txikiak eta jaiotza-tasa antzekoak izatea, eta, beraz, biztanleriaren hazkunde naturala txikia, oso txikia edo nulua izango litzateke, eta bosgarren fasea edo zero hazkundea dei genezake. Fase horretan, jaiotza-tasa baxua da, eta heriotza-tasa, berriz, zertxobait handitzen da, biztanleria zahartzearen ondorioz.

Hala ere, Erreteriak biztanleria irabazi du 2008tik, 2013 eta 2018ko urte puntualetan izan ezik, jaiotza-tasek behera egin duten eta heriotza-tasek gora egin duten arren, kanpoko migrazio-saldoek (EAEtik kanpokoek) izandako portaera onari esker; izan ere, barnekoa negatiboa da, eta horrek gizarteratze-arloko politikak eskatzen ditu. Erreteria biztanleria gora egiten jarraituko du, migrazio-saldo garbiek positiboak izaten jarraitzen duten bitartean; izan ere, ez da uste saldo naturalak zeinuz aldatzen direnik, biztanleriaren egitura bera, gero eta zaharragoa, eta ugalkortasun-tasa txikiak direla eta. Izan ere, azken urteetako datuek erakusten dute saldo natural negatiboen zifrak gero eta handiagoak direla.

Bestalde, immigrazioak ere lagun dezake biztanleria aktiboaren murrizketaren ondorioak arintzen, baina ez da uste, berez, ageriko desoreka zuzentzen duenik. Eta hori guztia, ahaztu gabe biztanleria egitura ahuldu horretan eragin negatiboa izan dezakeela prestakuntza jaso duten gazteak beste leku batzuetara emigratzeak, lanik ez dagoelako, eta datozen urteetan "baby-boom" ean jaiotakoak 65 urtetik gorako populazio-taldean sartzea.

ELGAren 2017ko urriaren erdialdeko txostenak adierazten duenez, Espainia, XXI. mendearen erdialdean, ELGAko bigarren herrialde zahartuena izango da (65 urtetik gorakoen proportzioa, 20 eta 64 urte bitarteko biztanleriarekin alderatuta, 2015ean % 30,4 izango da – batez beste % 28 DEKEN –, eta % 75,5, berriz, 2050ean – % 53,2 –), Japoniaren ondoren. Fenomeno horrek larriagotu egingo du hirugarren adinekoentzako agertoki kezkagarria, eta arriskuan jarriko ditu arlo ekonomikoan egindako aurrerapenak, azken hamarkadetan gertatu denaren aurka. Zahartzeak eragin negatiboa izan dezake biztanleria aktiboan eta bizi-mailan, eta beste leku batzuetan baino motelago hobetuko da.

Aurreko guztiak deskribatzen du udal-proiektuak, Plan Orokorrak, zer egoeratan formulatu behar dituen bere proposamenak, aldeko koiuntura sustatzeko asmoz. Horri dagokionez, nabarmentzekoa da biztanleriaren zahartze progresiboa eta, aldi berean, bizitza-luzeraren gorakada.



Testuinguru horretan, halaber, kontuan hartzen da udalerriak etorkinak erakartzeko duen ahalmena, azken urteetan hazkunde txiki baina etengabea izan duen saldo demografikoa konpentsatuz. Saldo hori gehiago hazi ahal izango da Planaren proposamenei eta metropoli-area batean integratutako udalerria izateari erreparatuta.

Egoera horretan formulatu da Plan Orokorren dokumentu-proposamena, eta, dokumentu horri hasierako onespina eman ondoren jarraipena emango zaion eztabaida egin ondoren, berretsi edo berregokitu egin beharko da, prozesua heltzeko eta proiektua zehazteko.

Munduko biztanleriak hazten jarraituko duela kontuan hartuta, nahiz eta erritmo motelagoan, HAPO honetarako aurreikusitako denbora-mugan, ulertzen da horrek migrazio-mugimendu positiboak eragin ditzakeela, biztanleriaren hazkundera eta horren ondoriozko beharrak eragingo dituztenak, eta horri guztiari erantzun egoki eta osoak, aldi berean, Plan Orokor berriaren proiektuak ekar ditzakeen helburuak eta sinergiak lortzea berma dezakeela.

Zalantzarik gabe, egoerak ez ezik, hartzen diren konponbideek eta politikek, udal-lidergo eta -kudeaketarako gaitasunak eta EAE osoak erronka demografikoari ematen dion erantzunak ere eragin erabakigarria izango dute sortzen den neurrian.

#### 1.3.2.3. Etxebizitza.

2018ko abenduaren 31ko errolda-zuzenketako datuen arabera, Erreterriako bizitegi-parkea 17.540 etxebizitzakoa da (17.155 etxebizitza 2008ko abenduan eta 15.143 etxebizitza 1996ko abenduan), hau da, 2,25 biztanle etxebizitzako (2008an 2,26 ziren, eta 1966an 2,61).

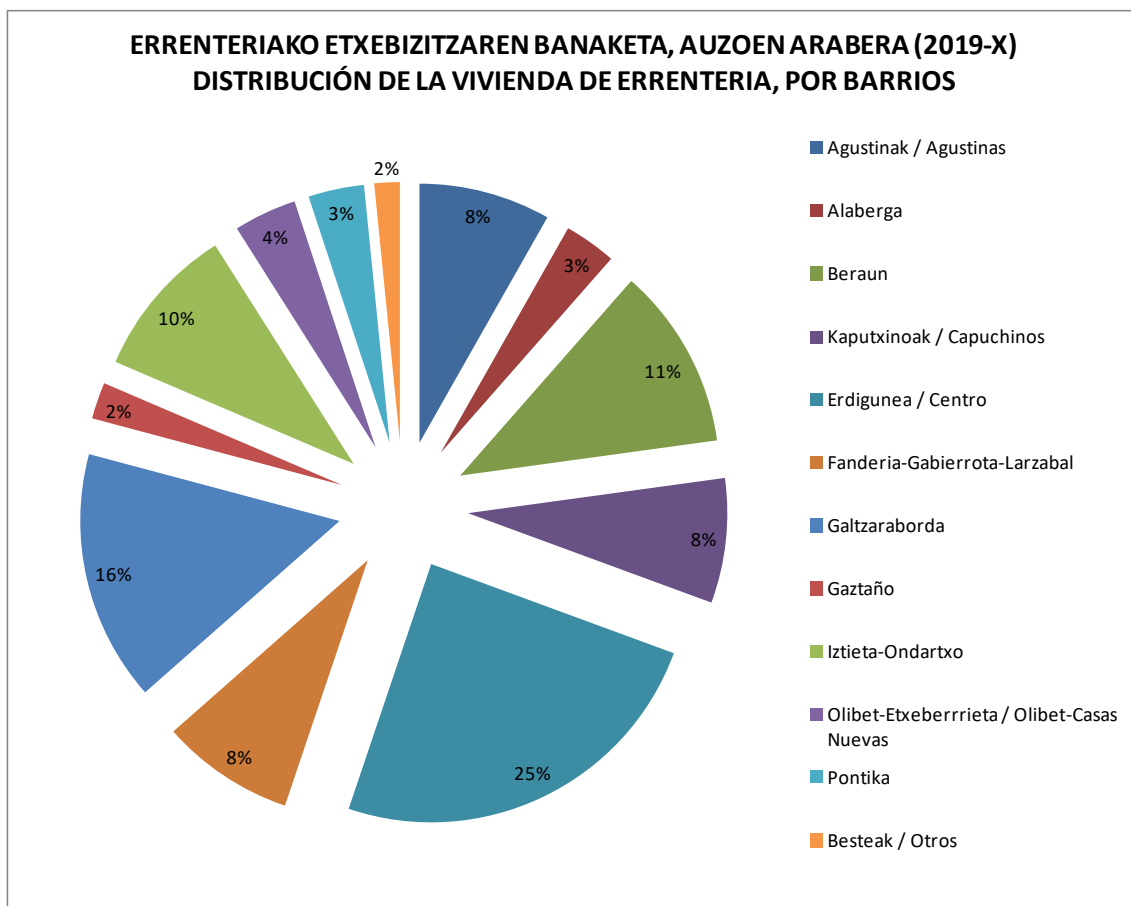
Hala ere, ratio hori, bizitegi-erabilerengatik benetan okupatutako etxebizitza kopuruarekin zuzenduta (16.435 etxebizitza, % 93,7), 2,40 biztanlera igotzen da okupatutako etxebizitza bakoitzeko (1996an 3,04 zen), Gipuzkoako batezbestekoa baino txikiagoa (2,48 biztanle etxebizitza bakoitzeko 2018. urtearen amaieran).

2019ko abenduaren 31ko errolda-zuzenketari dagozkion datuen arabera, 17.565 etxebizitza daude guztira, eta okupatutako etxebizitza bakoitzeko 2,39 biztanle daude 2019ko amaieran (39.604 biztanle eta 16.576 etxebizitza). Ikertalde berriki egindako etxebizitza-azterketak jasotzen duenez, 18.079 etxebizitzara iritsi da, eta 2010-2022 aldian % 3,7ko hazkundera izan da, Gipuzkoakoa ( % 6,8) eta EAEkoa ( % 8,3) baino askoz txikiagoa. Orduan, etxebizitza hutsak guztizkoaren % 5,63 baino ez ziren, eta azterlan horren arabera, % 5,5.

Udalak 2019ko urriaren 24an emandako datuen arabera (datu horien gainean lan egin da, aurrekoen antzera), Erreterriako etxebizitzaren erdia baino gehiago ( % 51,7) erdigunean ( % 24,6), Galtzarabordan ( % 15,7) eta Beraunen ( % 11,4) dago, eta auzo horietan bizi da udalerriko biztanleriaren % 50,6.







Iturria. Erreterriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

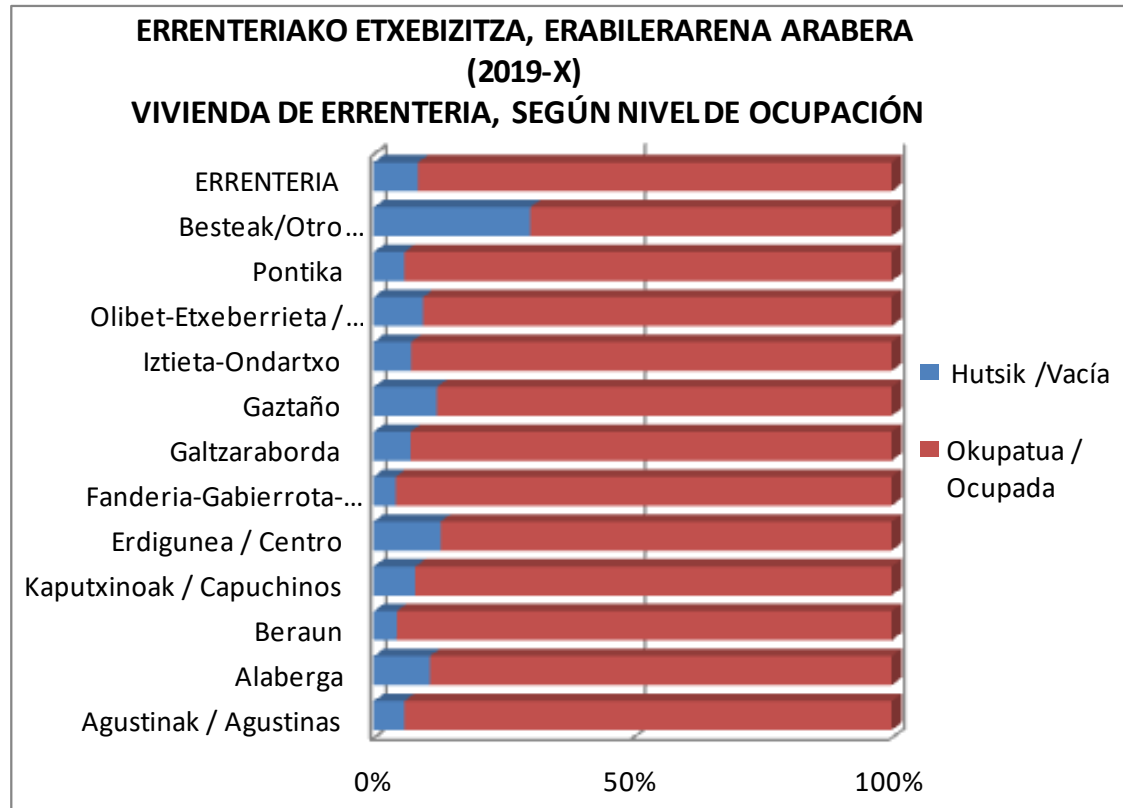
Fuente. Ayuntamiento de Erreterria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

Etxebizitza-parkerik handiena, % 30 inguru, Sorgintxulo, Galtzaraborda, Nafarroa, San Markos, Parkea, Donostia, Biteri, Beraun kaleetan eta Olibet eta Alaberga taldeetan dago.

Okupazio-mailari dagokionez, sakabanatuan dagoena (Zamalbide, San Markos, Aldura, Zentolen) da okupatu gabeko etxebizitzaren ehuneko handiena duena (ia % 20). Hala ere, zenbaki absolutuetan, Erdialdeko auzoak eta Galtzaraborda (346 eta 161 etxebizitza, hurrenez hurren) dira okupatu gabeko etxebizitza kopuru handiena dutenak.

Gabierrota ( % 3,1), Beraun ( % 3,3), Agustinak ( % 2,7) eta Pontika ( % 2,5) bezalako auzoak ez dira iristen Erreterria osoko etxebizitza hutsen batez bestekora.





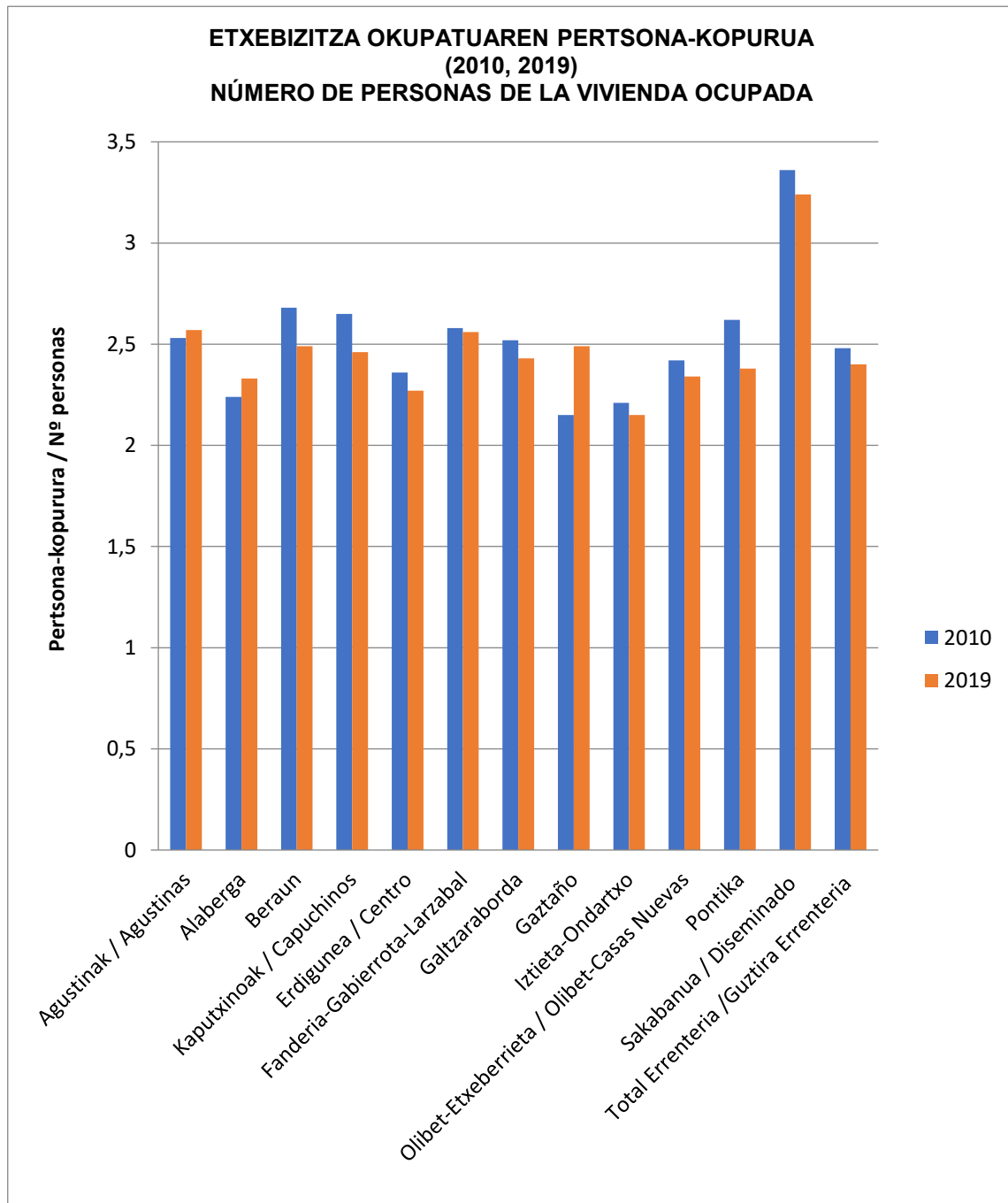
Iturria. Errenteriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Ayuntamiento de Errenteria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

2019ko urrian, Iztietia-Ondartxoko okupatutako etxebizitza bakoitzeko 2,15 pertsona eta sakabanatuan okupatutako etxebizitza bakoitzeko 3,24 pertsona bizi dira.

Bestalde, Alaberga, Erdialdea, Iztietia-Ondartxo, Olibet-Etxe Berriak eta Pontika auzoak ez dira iristen adierazitako batez bestekora (2,40 pertsona/etxebizitza okupatu bakoitzeko) Errenteriako udalerri osoan.





Iturria. Erreterriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Ayuntamiento de Erretera. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.



Alderaketa eginda, 2019ko abenduaren 31ko biztanleen erroldaren arabera, Gipuzkoako etxearen batez besteko tamaina 2,46 biztanle/etxebizitza okupatukoa da; Donostialdekoa 2,43koa eta Erreterriakoa 2,40koa.

### 2019KO URRIAREN 24KO DATUAK

Auzoak / Barrios	Etxe. Okupatuak	Biztanleak	Pertsonak/etxebizitza
	Viv. Ocupadas	Habitantes	Personas/vivienda
Agustinak / Agustinas	1.403	3.599	2,57
Alaberga	528	1.229	2,33
Beraun	1.929	4.802	2,49
Kaputxinoak / Capuchinos	1.301	3.200	2,46
Erdigunea / Centro	3.968	9.004	2,27
Fanderia-Gabierrota-Larzabal	1.416	3.628	2,56
Galtzaraborda	2.589	6.291	2,43
Gaztaño	388	965	2,49
Iztia-Ondartxo	1.560	3.358	2,15
Olibet-Etxeberrrieta / Olibet-Casas Nuevas	642	1.501	2,34
Pontika	596	1.416	2,38
Sakabanatua / Diseminado	225	730	3,24
<b>Total Erreterria / Guztira Erreterria</b>	<b>16.545</b>	<b>39.723</b>	<b>2,40</b>

Iturria. Erreterriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Ayuntamiento de Erreterria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

2010eko urtarrilarekin alderatuta, Erreterrian jendea bizi den etxebizitzaren okupazioak beherakada txiki bat izan du (okupatutako etxebizitza bakoitzeko 2,48 pertsona izatetik gaur egun 2,40 pertsona izatera igaro da). Bestalde, joera horrek behera egin du duela urte askotatik: erreferentzia gisa, 1998ko urtarrilean datua 2,96 pertsona/etxebizitza okupatua zen.

Aldagai horrek auzoen arabera izan duen bilakaera jarraian ikusten da, eta alde nabarmenak daude hiri-eremuen eta eremu sakabanatuen artean.

Bestalde, 2019ko abenduaren 31n, etxebizitza hutsak Erreterriako parke osoaren % 5,6 dira ( % 13,7 Gipuzkoan), hau da, mila etxebizitza inguru; horietatik heren bat erdigunean egongo litzateke, ia % 16 Galtzarabordan eta % 12 Iztia-Ondartxon.

Helbideratzearen arabera, biztanleen erroldak adierazten du hutsik dagoen etxebizitzaren herena Sorgintxulon dagoela, Alaberga taldean, eta kale hauetan: Biteri, Galtzaraborda, Arramendi, Parkea, Santa Klara, Nafarroa, Oiartzun eta Donostia.



	2019		2010	
<b>Auzoak / Barrios</b>	<b>Hutsik/Vacías</b>	<b>%</b>	<b>Hutsik/Vacías</b>	<b>%</b>
Agustinak / Agustinas	39	3,8	82	5,5
Alaberga	44	4,3	63	4,2
Beraun	66	6,5	88	5,9
Kaputxinoak / Capuchinos	66	6,5	110	7,4
Erdigunea / Centro	346	34,0	550	36,9
Fanderia-Gabierota-Larzabal	46	4,5	62	4,2
Galtzaraborda	161	15,8	195	13,1
Gaztaño	14	1,4	35	2,4
Iztietia-Ondartxo	121	11,9	123	8,3
Olibet-Etxeberrieta / Olibet-Casas Nuevas	47	4,6	66	4,4
Pontika	15	1,5	36	2,4
Sakabanatua / Diseminado	53	5,2	79	5,3
<b>Totales / Guztira</b>	<b>1.018</b>	<b>100,0</b>	<b>1.489</b>	<b>100,0</b>

Iturria. Erreterriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Ayuntamiento de Erreterria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

Etxebizitza mota horrek azken hamarkadetan udalerrian izan duen bilakaera oso positiboa izan da kopuruak behera egin duen heinean (1996. urtearen amaieran bizitegi-parkearen ia % 17 zen, ia 2.100 etxebizitza, Gipuzkoako % 16tik oso hurbil).

Hala, 2019tik 2010era, Erreterrian % 30 etxebizitza huts gutxiago daude, aurreko taulan ikusten den bezala, eta auzo guztietan 2010ean baino etxebizitza huts gutxiago daude.

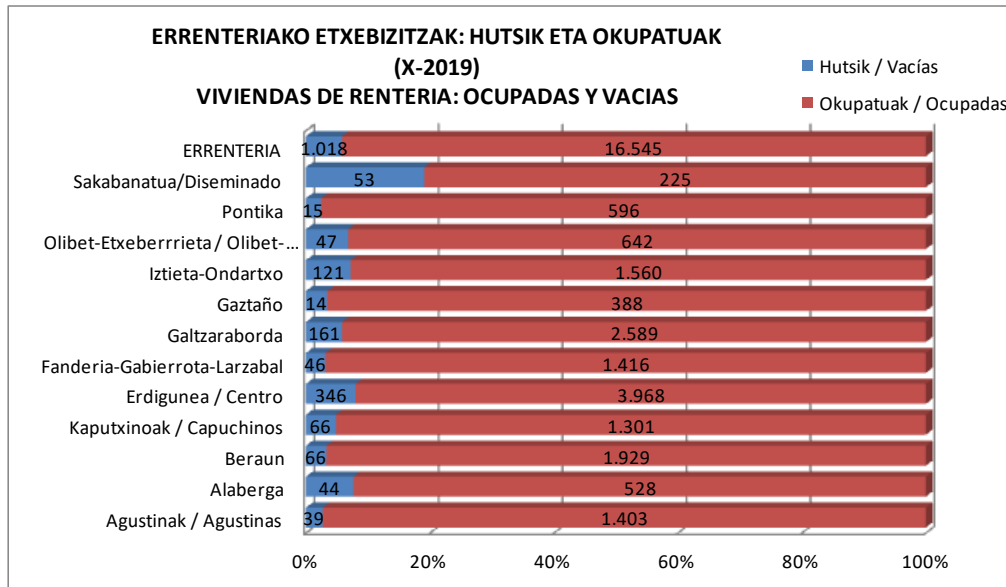
Erdiguneko auzoak jarraitzen du kopuru absolutu eta erlatiboetan kontzentrazio handiena izaten, eta Iztietia-Ondartxo, Galtzaraborda eta Beraun auzoak dira aldi horretan ehuneko-hazkunde handienak izan dituztenak, ez kuantitatiboak.

Auzo bakoitzeko etxebizitza okupatuaren/hutsaren arteko erlazioa honako irudi honetan ikusten da.

Ikus daitekeenez, etxebizitza hutsen ehunekoa handiagoa da sakabanatuan hiri-inguruneke auzoetan baino ( % 19 baino zertxobait gehiago), baina aldagai horren bilakaera ere positiboa da azken urteetan, 2007aren amaieratik 12 puntu baino gehiago jaitsi baita.

Ikerketa egin zen unean baserri ugari zeuden egoera horretan: Aparola berri, Frantzesillaga, Oztazulueta, Isturiz bekoa, Isturiz erdikoa, Isturik goikoa, Arkaitz, Iturralde, Artamugarri goikoa, Artamugarri erdikoa, Egiluze goikoa, Maleo, Otxuenea, Gamon berri, Borda berri, Arkiri, Floreaga berria, Belaberatz, Eguskiza, Tolarieta erreka, María Luisa, Aranguren, Labea, Larretxipi txiki, Belen, Bidegurutzeta, besteak beste.

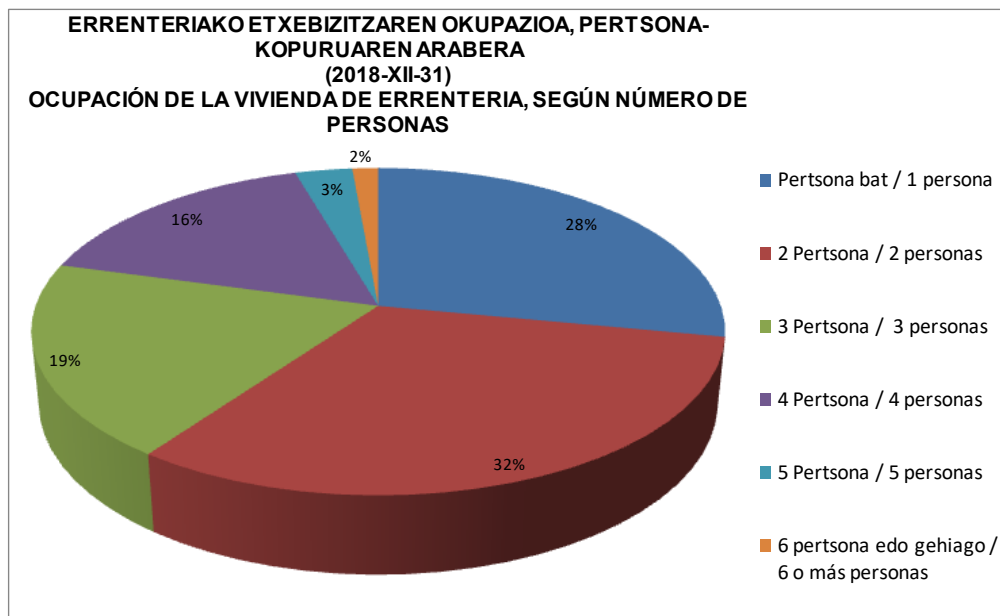




Iturria. Errenteriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Ayuntamiento de Errenteria. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

Etxebizitza okupatuaren okupazioari dagokionez, datuek adierazten dute 2018. urtearen amaieran etxebizitzaren % 60an pertsona bat edo 2 bakarrik bizi direla, eta herenean baino zertxobait gehiagotan ( % 35,5), 3 edo 4 kide; etxebizitzaren % 30 inguruk pertsona bakarra hartzen dute ( % 28,7).



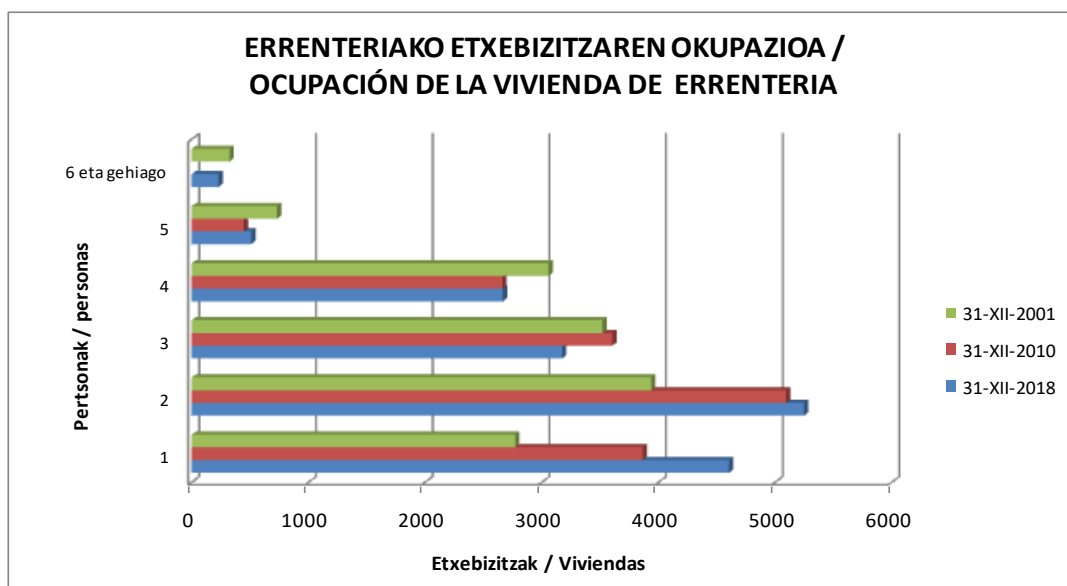
Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de habitantes. Elaboración propia.





2001. urtearekin alderatuta, pertsona 1 edo 2 bizi diren etxebizitzaren kopuruak gora egin du ( % 42tik % 56,2ra); bilakaera hori Gipuzkoan erregistratutakoaren antzekoa da ( % 37,8koa zen 2001. urtearen amaieran, eta % 49,9koa 2018. urtearen amaieran), eta gainerako etxebizitzetan, batez ere 3, 4 eta 5 kidekoetan, bilakaera desberdina izan da.



Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

Udalak 2019ko azaroaren 24an emandako datuak ez dira nabarmen desberdinak aurreko urtekoekin alderatuta, hurrengo koadroan ikus daitekeen bezala, nahiz eta azpimarratzen den pertsona bakar batek okupatzen duen etxebizitzaren hazkundearen bilakaera, Ikertalde udalerako egindako azken azterlanaren arabera % 30etik gorakoa baita.

**ERRETERIAKO ETXEBIZITZAREN OKUPAZIOA  
(2019-XI-24)  
OCUPACION DE LA VIVIENDA DE ERRETERIA**

PERTSONA-KOPURUA / Nº DE PERSONAS	ETXEBIZITZA-KOPURUA / Nº DE VIVIENDAS	%
1	4.700	28,4
2	5.266	31,8
3	3.157	19,1
4	2.643	16,0
5	497	3,0
6 y más	282	1,7
<b>GUZTIRA</b>	<b>16.545</b>	<b>100,0</b>

Iturria. Errenteriako Udala. Biztanle Udal Errolda. Geuk egina.

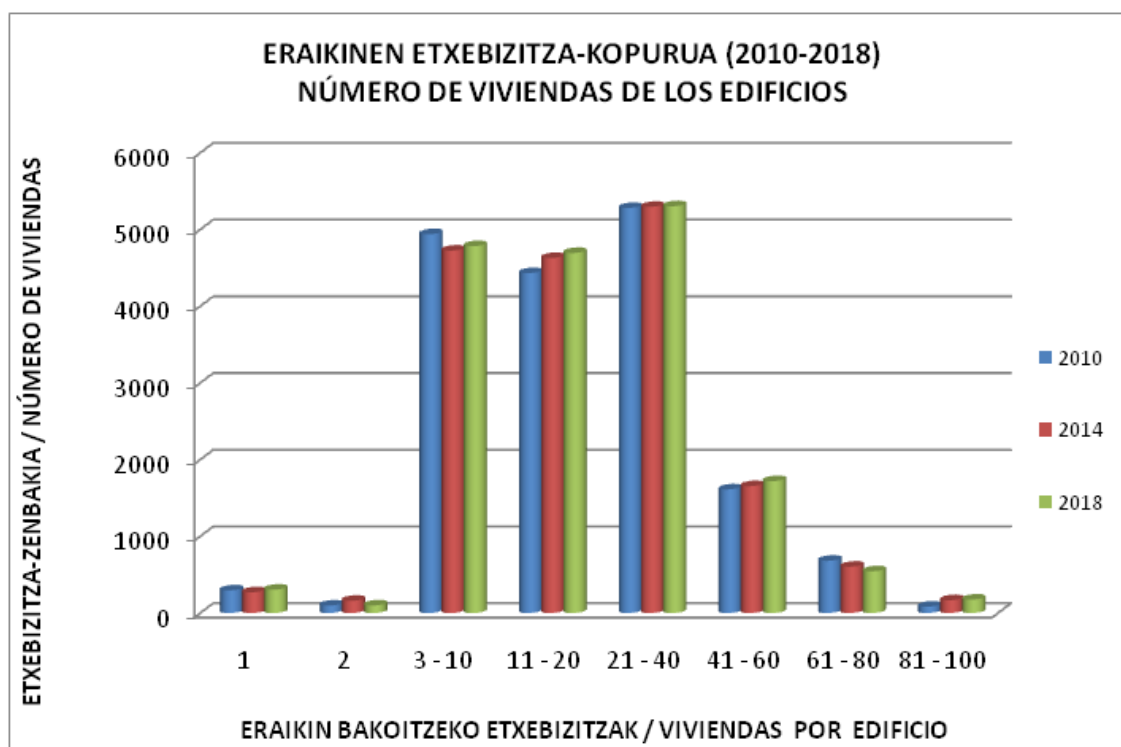
Fuente. Ayuntamiento de Errenteria. Padron Municipal de Habitantes. Elaboración propia.



Eustaten 2018ko Etxebizitzaren Udal Estatistikaren arabera, etxebizitzaren batez besteko antzinatasuna 46,6 urtekoa da, eta batez besteko azalera erabilgarria 74,2 m<sup>2</sup>-koa. Deigarria da etxebizitzaren bosten batek baino gehiagok igogailurik ez izatea ( % 21), etxebizitzaren % 86k bainugela bakarria izatea eta % 0,4k komunik ez izatea.

Azken Etxebizitza Erroldaren arabera (2016), etxebizitzaren % 28k baino zertxobait gehiagok 50 urtetik gorako antzinatasuna dute, eta jabetza-erregimena nagusitzen da okupatutako etxebizitzaren % 86an. Etxebizitza guztiek dute txorrotako ura eta % 99,6k bainugela. Eraikinen % 88,9k gas-hodia du ( % 55ek etxebizitzako hoditeria bidezko gasa du); % 56,8k berogailua du, eta % 99,8k telefono-linea. 2001. urtearekin alderatuta, instalazio mota hori hobetu egin da.

Eraikinen tipologiari dagokionez, blokeko etxebizitza da nagusi. Eustaten arabera, familia-etxebizitzaren % 30 21-40 etxebizitza bitarteko eraikinetan daude, eta ehuneko hori ia % 57ra igo zen da 11-40 etxebizitzako tartea kontuan hartzen bada. Familia bakarreko etxebizitza guztizkoaren % 1,7 baino ez da.



Iturria. Eusko Jaurlaritza. Eustat. Etxebizitzari Buruzko Udal Estatistika. Geuk egina.

Fuente. Gobierno Vasco. Eustat. Estadística Municipal de Vivienda. Elaboración propia.

Azaldutako datuek honako laburpen-taula hau sortzen dute. Taula hori erreferentziatzat hartuko da proiektio demografikoa kontuan hartzeko eta etxebizitzaren arloan egin beharreko eskaintza kontuan hartzeko, aplikatu beharreko zehaztapenen arabera (LAG eta LPP).



ERRETERIA	2003 (abenduarien 31)	2019 (abenduarien 31)
Biztanleak	38.134	39.604
Etxebizitza-kopurua, guztira	16.160	17.542
Okupatutako etxebizitzaren kopurua	14.568	16.553
Hutsik dauden etxebizitzaren kopurua	1.576	989
Familiaren batez besteko tamaina	2,62	2,39

Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda. Elaboración propia

Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

Aurreko datuek erakusten dutenez, familien batez besteko tamaina Erreterian Gipuzkoako (2,46) eta Donostialdeko (2,43) batez besteko balioa baino nabarmen txikiagoa da, eta horien ezaugarri demografikoek indize horren murrizketa-prozesuaren jarraipena aurreikustera garamatzate, eta horrek etxebizitza-eskari handiagoa ekarriko du, betiere biztanleria jaisten ez bada.

Udalak emandako informazioaren arabera, 2004-2018 aldiko hamabost urteetako lehen erabilerako lizentzietatik abiatuta, etxebizitza kopuruaren igoera 1.570 ingurukoa izan da (bi etxebizitza gehiago, 2019ko urrira arte zeudenak gehitzen badira), hau da, lehendik zegoen eskaintzaren % 10 inguru. Horrek esan nahi du batez besteko ratioa 1.000 biztanleko eta urteko 3 etxebizitza baino txikiagoa dela, eta eskaintza hori murrizt gisa kalifikatzen da.

Bestalde, hurrengo taulan, aldi horretan bertan lehen aldiz erabiltzeko lizentziaren xede diren eraikinak identifikatzen dira, eta dinamika hau ikus daiteke, laurtekoen arabera multzokatuta:

	Aldia			
	2004-2007	2008-2011	2012-2015	2016-2019+
Etxebizitza-kopurua (2019ko urriaren 24ra arte)	889	511	110	62

Iturria. Erreteriarako Udala. Geuk egina.

Fuente. Ayuntamiento de Erreteria. Elaboración propia.

Ikus daitekeenez, 1.000 biztanleko eta urteko eraikitako etxebizitza berrien batez besteko ratioa oso aldakorra da aztertutako lau aldietan.

Hala, 2004-2007 aldian ratioa 6 ingurukoa zen, eta azken bi laurtekoetan 3tik beherakoa.



Ohartarazi behar da aldi horietan kontuan hartu izan dela zentzuzko ratio zuhurra 1.000 biztanleko eta urteko 5 etxebizitzako ekoizpenaren ingurukoa izan litekeela, eta horrek esan nahiko luke eskari latente bat egon litekeela, eta eskari horri ez zaiola erantzunik eman, batez ere azken urteetan. Egoera hori, neurri batean, 2008ko krisi ekonomikoak eragin zuen.

Ikus daitekeenez, etxebizitza nagusia bi edo hiru logelakoa da, eta etxebizitzaren batez besteko tamaina 95 m<sup>2</sup> (t) ingurukoa da – 72 m<sup>2</sup> erabilgarri –. Okupazio-baldintzek (2,4 biztanle etxebizitza okupatu bakoitzeko) egokitzen jotzen den 30 m<sup>2</sup>-ko batez besteko ratioa ematen dute, sor daitezkeen pilaketa-egoera puntualei kalterik egin gabe (lortutako datua batez besteko balio bati dagokio).

Udalerriko etxebizitzak, kasu askotan, babes publikoko etxebizitzaren sustapenekin bat datozen edo bat etorri dira bere garaian, sustapen horiek sustatu diren oso modalitate desberdinetan. Horietako gehienak, modu batera edo bestera, titulartasun pribatukoak dira, bai jatorritik, bai salmenta-prozesuen ondorioz, Alabergako bizitegi-parkearen kasuan bezala; horietako batzuk deskalifikatu ere egin dira (389 unitate, Eusko Jaurlaritzak emandako datuen arabera).

Horren guztiaren ondorioz, alokairu-erregimeneko edo antzeko titulartasun publikoko etxebizitza-parkea txikia da udalerrian. Hala, ez dago udal-titulartasuneko etxebizitzarik, eta, Eusko Jaurlaritzak emandako datuen arabera, 24 etxebizitza publiko daude alokairu-erregimenean.

Hala ere, alokairuko etxebizitzaren parke zabalagoa dago alokairuan okupatutako jabetza pribatuko etxebizitzetatik ateratzen dena baino. Horietako batzuk Alokabidek kudeatzen dituen Bizigune eta ASAP programetan sartuta daude. Azken horiek 94 unitate dira guztira, hiri-eremuan sakabanatuta, Eusko Jaurlaritzak emandako datuen arabera.

Udalak emandako datuen arabera, gaur egun udalerrian 857 etxebizitza babestu daude guztira, gehienak pribatuak, sustapen publikoa (Eusko Jaurlaritza eta Visesa) edo pribatua dutela ere. Etxebizitza okupatuen parke osoaren % 5 baino zertxobait gehiago baino ez dira.

Bestalde, egungo egoeran, ostatu-tipologia berriak oro har kontuan hartzea planteatzen da, hala nola Udalak gazteentzako sustatu duena (gazteentzako etxebizitza komunitarioak Urbia plazako eraikin birgaitu batean), gazteentzako eta adinekoentzako zuzkidura-bizitokiak edo izaera komunitarioko beste batzuk.

Hurrengo koadroetan, 2019an eta 2003an udalerrian zegoen etxebizitza kopurua zehazten da, eta kaleen arabera bereizten da horietako bakoitzean bizi den biztanleria, eta, ondorioz, baita etxebizitza hutsak ere.



**Etxebizitzaren egoera / Situación de la vivienda (31-XII-2019)**

CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VAC	HOM	MUJ	TOTAL
AÑABITARTE KALEA	20	0	2	5	8	2	0	0	17	0	3	27	34	61
AÑARBE KALEA	27	7	7	7	3	1	0	1	26	0	1	34	33	67
AGUSTINETAKO ETORBI.	118	23	27	21	29	6	3	4	113	1	4	181	164	345
AIKO HARRIA KALEA	62	27	11	12	7	0	1	0	58	0	4	56	63	119
AITA DONOSTIA KALEA	202	45	73	43	24	3	4	0	192	0	10	221	234	455
AIZKORRI PLAZA	21	3	5	6	4	1	1	0	20	0	1	28	30	58
AIZPITARTE PASABIDEA	213	66	76	33	22	4	3	1	205	0	8	219	231	450
ALABERGA AUZOA	572	178	147	97	82	12	6	4	526	0	46	565	654	1.219
ALDAKONEA KALEA	56	6	26	11	9	1	0	0	53	0	3	66	66	132
ALDURA GUNEA	86	10	17	17	9	9	1	4	67	0	19	116	101	217
ALEXANDER FLEMING	52	13	14	8	13	1	0	1	50	0	2	61	68	129
ALFONSO XI.AREN KALE	73	20	20	17	7	2	1	0	67	0	6	74	81	155
AMASA KALEA	68	28	23	5	5	1	0	0	62	0	6	55	59	114
ANDONI KORTA KALEA	9	0	1	3	4	1	0	0	9	0	0	17	15	32
ARALAR PLAZA	66	21	23	11	7	0	2	0	64	0	2	70	70	140
ARDITURRI KALEA	219	63	77	35	32	5	1	0	213	0	6	236	245	481
ARRAMENDI PASEO	132	26	28	29	39	2	3	1	128	0	4	188	172	360
ASKATASUNAREN MARTIR	23	6	5	7	2	0	0	0	20	0	3	18	27	45
ASTIGARRAGA KALEA	147	51	47	26	8	4	4	0	140	0	7	160	139	299
ATARIEDER KALEA	81	20	33	12	7	1	0	1	74	0	7	89	74	163
AZAÑETA KALEA	9	1	3	1	2	1	0	0	8	0	1	14	9	23
BASANOAGA KALEA	214	54	68	45	26	5	5	2	205	0	9	242	257	499
BEHEKO KALEA	46	24	6	5	3	2	0	0	40	0	6	35	38	73
BERAUN KALEA	489	92	178	98	78	19	8	1	474	0	15	589	615	1.204
BERSALLES KALEA	66	12	22	11	13	2	1	2	63	0	3	85	86	171
BIDASOA KALEA	100	28	30	19	15	3	1	0	96	0	4	104	122	226
BITERI KALEA	407	135	106	55	59	6	2	2	365	0	42	390	416	806
BITTOR IDIAZABAL	59	14	21	9	12	0	0	0	56	1	2	65	73	138
D.IBARRURI ZUMARDIA	65	21	11	11	18	3	0	0	64	0	1	80	83	163
DARIO REGOYOS KALEA	240	20	81	68	65	5	0	0	239	0	1	334	337	671
DIPUTAZIO PLAZA	56	21	13	7	7	3	0	0	51	0	5	44	67	111
DONOSTIA KALEA	403	145	129	52	43	9	2	1	381	0	22	351	444	795
ELIAS SALABERRIA	129	31	40	22	22	5	2	2	124	0	5	169	149	318
ELIZAKO KALEA	48	19	13	3	2	0	1	0	38	0	10	46	22	68
ERDIKO KALEA	66	27	16	7	8	0	0	0	58	0	8	53	59	112
ERNIO KALEA	73	17	24	14	15	2	0	0	72	0	1	92	85	177
ERRAMUN ASTIBIA	312	80	69	61	88	13	1	0	312	0	0	406	418	824
ESNABIDE KALEA	20	6	10	2	0	1	0	0	19	0	1	20	17	37
FANDERIA ETORBIDEA	280	54	62	69	83	7	1	0	276	0	4	369	389	758
FERNANDEZ DE LANDA	28	12	4	1	5	3	0	0	25	0	3	24	34	58
FORU PLAZA	30	8	9	5	2	0	0	1	25	0	5	25	34	59



CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VAC	HOM	MUJ	TOTAL
FRANCISCO GAZKUE	29	11	6	5	3	0	1	0	26	0	3	34	22	56
GABIERROTA PASEALEKU	27	5	7	7	3	2	0	0	24	1	2	43	66	109
GALTZARABORDA ETORB.	762	197	236	150	111	28	3	3	728	0	34	828	923	1.751
GAMON ZUMARDIA	36	12	8	5	4	1	0	0	30	0	6	32	32	64
GANBO PLAZA	60	15	15	15	8	3	0	0	56	0	4	64	73	137
GARCIA LORCA KALEA	15	5	3	5	2	0	0	0	15	0	0	17	17	34
GAZTAÑO AUZOA	297	98	80	56	35	9	1	1	280	0	17	303	322	625
GAZTAÑO PASEALEKUA	105	17	19	16	44	9	0	0	105	0	0	163	161	324
GELTOKIKO KALEA	65	15	21	12	11	2	1	0	62	0	3	80	73	153
GOIKO KALEA	71	26	18	5	5	1	1	0	56	0	15	55	53	108
HERRIKO PLAZA	34	16	11	1	2	0	1	2	33	0	1	29	42	71
HOMBRADOS OÑATIBIA	66	13	29	10	7	1	0	0	60	0	6	62	72	134
HONDARRIBIA KALEA	117	42	35	18	10	3	2	1	111	0	6	113	127	240
IGANTZI KALEA	262	64	82	51	34	11	2	3	247	0	15	307	300	607
IKUTZA KORTSARIOAREN	107	25	36	15	24	4	0	1	105	0	2	130	137	267
IRUMUGARRIETA KALEA	16	3	6	2	5	0	0	0	16	0	0	19	22	41
IRUN KALEA	178	59	57	26	12	5	5	1	165	0	13	167	198	365
ISIDRO ANSORENA	114	31	29	26	21	2	0	0	109	0	5	134	127	261
IZTIETA PASEALEKUA	246	84	75	41	21	7	2	3	233	0	13	249	262	511
JAIZKIBEL KALEA	208	53	62	43	32	7	3	2	202	0	6	232	270	502
JESUS GURIDI KALEA	212	44	72	42	32	4	6	1	201	0	11	247	259	506
JOSE ERBITI KALEA	72	22	20	16	8	1	0	3	70	0	2	84	89	173
JOSE M. BARANDIARAN	57	13	6	18	18	2	0	0	57	0	0	77	84	161
JOSE M <sup>º</sup> USANDITZAGA	203	51	73	34	38	4	1	0	201	0	2	230	247	477
JUAN C. ARRIAGA	87	20	30	16	14	2	2	2	86	0	1	111	110	221
JUAN OLAZABAL KALEA	120	38	38	18	16	3	1	0	114	0	6	118	135	253
KALETXIKI	21	5	8	3	4	0	0	0	20	0	1	19	27	46
KAPITANENEA KALEA	82	30	25	6	7	3	0	0	71	0	11	71	70	141
KAPUTXINOĞAÑA	50	7	15	8	10	3	0	0	43	0	7	55	61	116
KOLDO MITXELENA PLAZ	90	24	27	19	14	3	1	0	88	0	2	105	107	212
KRISTOBAL GAMON	96	37	24	18	9	2	1	0	91	0	5	84	107	191
LARRUNARRI KALEA	119	27	42	23	16	3	1	0	112	0	7	130	135	265
LARTZABAL AUZOA	306	96	82	48	59	12	0	1	298	0	8	355	352	707
LOPE ISASTI KALEA	102	31	26	21	9	6	3	1	97	0	5	106	131	237
LOUSADA KALEA	147	31	30	30	47	6	0	2	146	0	1	211	207	418
MADALEN KALEA	103	31	35	8	16	0	2	1	93	0	10	86	122	208
MANDOEGI KALEA	185	47	57	36	27	5	0	0	172	0	13	198	204	402
MARIA LEZO KALEA	346	124	85	64	49	7	4	2	335	0	11	351	405	756
MARKOLA ETORBIDEA	289	91	83	52	47	2	1	1	277	0	12	319	306	625
MARTIN ETXEBERRIA	189	52	76	26	22	0	0	0	176	5	8	184	197	381
MAURICE RAVEL KALEA	174	30	69	29	27	8	4	2	169	0	5	222	221	443
MIGEL ALDUNTZIN	245	71	67	36	36	7	3	0	220	0	25	241	269	510
MIGEL ZABALETA KALEA	200	37	57	42	31	6	4	2	179	0	21	233	237	470
MORRONGILETA KALEA	220	64	63	42	33	7	0	0	209	0	11	226	257	483
MURUMENDI KALEA	76	22	21	19	12	0	0	0	74	0	2	72	97	169
NAFARROA HIRIBIDEA	455	140	135	76	60	6	4	4	425	0	30	464	503	967



CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VAC	HOM	MUJ	TOTAL
NORBERTO ALMANDOZ	69	7	27	16	14	3	1	1	69	0	0	99	94	193
OIARTZUN KALEA	271	89	75	33	37	7	5	0	246	0	25	268	283	551
OLIBET AUZOA	426	108	147	82	52	12	6	3	410	0	16	457	516	973
ORERETA KALEA	22	5	6	2	0	0	0	0	13	0	9	11	12	23
ORIA KALEA	17	5	6	2	2	1	0	0	16	0	1	16	20	36
PABLO IGLESIAS KALEA	125	44	30	20	17	1	1	0	113	0	12	112	131	243
PARKEKO KALEA	483	133	137	97	65	12	6	2	452	0	31	534	534	1.068
PASAIA KALEA	116	39	41	9	15	1	1	2	108	0	8	112	121	233
PONTIKA KALEA	224	71	82	37	22	5	0	1	218	0	6	234	232	466
RESURRECCION M.AZKUE	282	58	97	57	48	13	1	2	276	0	6	340	364	704
SAGARDIBURU KALEA	34	2	7	5	14	4	2	0	34	0	0	66	53	119
SALK ETA SABIN KALEA	156	38	39	39	21	7	0	1	145	0	11	164	195	359
SAN MARKO GUNEA	50	7	13	12	4	1	0	1	38	1	11	66	65	131
SAN MARKO KALEA	389	88	144	74	56	9	4	2	377	0	12	423	482	905
SANTA KLARA KALEA	245	77	68	31	29	5	2	0	212	1	32	232	239	471
SANTA KLARA PLAZA	28	5	7	2	9	3	0	1	27	0	1	41	42	83
SANTA MARIA	57	24	13	5	3	0	2	0	47	0	10	52	37	89
SANTXOENEA KALEA	88	29	21	11	10	2	0	0	73	0	15	71	83	154
SEGUNDO ISPIZUA KALE	134	34	55	22	16	3	0	0	130	0	4	131	158	289
SORGINTXULO KALEA	829	211	267	151	107	29	11	8	784	0	45	916	978	1.894
TELLERIALDE PLAZA	40	6	7	11	12	3	0	0	39	0	1	56	60	116
TOMAS LOPEZ KALEA	146	51	49	23	16	2	1	1	143	0	3	140	165	305
TOURING ETORBIDEA	9	2	2	1	3	0	0	0	8	0	1	11	10	21
TULLE KALEA	96	16	29	15	28	5	0	0	93	0	3	117	139	256
TXIRRITA-MALEO KALEA	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1
URANTZU KALEA	30	6	8	7	4	1	0	0	26	0	4	28	36	64
URBASA KALEA	16	3	5	4	2	2	0	0	16	0	0	22	21	43
URBIA PLAZA	16	0	0	5	0	0	0	0	5	10	1	21	6	27
URDABURU KALEA	266	66	81	46	44	9	6	2	254	0	12	297	340	637
UROLA KALEA	53	21	17	8	4	0	1	0	51	0	2	47	54	101
VICENTE ELIZEGI KALE	54	10	22	6	7	2	0	1	48	0	6	55	62	117
VICENTE ZAPIRAIN	18	1	6	3	6	2	0	0	18	0	0	31	25	56
XENPELAR KALEA	109	42	36	12	8	3	0	0	101	0	8	82	115	197
ZABALETA ANAIEN	27	6	12	4	3	0	1	0	26	0	1	28	32	60
ZAMALBIDE GUNEA	29	6	5	4	3	1	2	3	24	2	3	47	35	82
ZAMALBIDE KALEA	56	15	19	9	4	2	0	0	49	0	7	46	60	106
ZENTOLEN GUNEA	50	9	9	9	4	2	1	0	34	1	15	44	42	86
ZUBIAURRE KALEA	56	12	11	17	5	2	0	0	47	0	9	53	62	115
Total	17.565	4.757	5.278	3.120	2.636	496	168	98	16.553	23	989	19.149	20.455	39.604

Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda.

Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de Habitantes



**Etxebizitzaren egoera / Situación de la vivienda (31-XII-2003)**

CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VACIA	HOMBRE	MUJER	TOTAL
AÑARBE KALEA	27	6	7	7	5	0	0	0	25	0	2	30	31	61
AGUSTINETAKO ETORBI.	61	7	19	13	11	6	1	0	57	1	3	81	93	174
AIAKO HARRIA KALEA	63	15	20	10	12	1	0	1	59	0	4	62	83	145
AITA DONOSTIA KALEA	195	12	59	48	57	6	3	2	187	1	7	286	293	579
AIZKORRI PLAZA	17	3	7	4	1	1	0	0	16	0	1	15	23	38
AIZPITARTE PASABIDEA	202	35	62	51	33	10	0	2	193	0	9	250	258	508
ALABERGA AUZOA	577	157	166	109	72	13	5	1	523	3	51	572	640	1.212
ALDAKONEA KALEA	58	9	16	15	9	3	2	0	54	0	4	72	77	149
ALDURA GUNEA	78	5	11	16	9	6	1	3	51	0	27	97	72	169
ALEXANDER FLEMING	53	9	17	10	12	1	0	0	49	0	4	62	64	126
ALFONSO XI.AREN KALE	77	19	20	16	8	3	0	0	66	0	11	71	83	154
AMASA KALEA	70	20	19	13	7	3	0	0	62	0	8	72	68	140
ANDONI KORTA KALEA	9	2	2	2	2	1	0	0	9	0	0	15	10	25
ARALAR PLAZA	69	5	17	21	16	1	0	0	60	0	9	87	84	171
ARDITURRI KALEA	220	34	61	60	41	9	2	0	207	0	13	285	272	557
ASKATASUNAREN MARTIR	23	4	2	9	6	1	0	0	22	0	1	30	34	64
ASTIGARRAGA KALEA	136	32	35	27	21	5	1	0	121	0	15	148	150	298
ATARIEDER KALEA	81	15	27	16	8	2	0	0	68	0	13	83	76	159
BASANOAGA KALEA	221	38	44	57	46	10	1	0	196	0	25	270	267	537
BEHEKO KALEA	46	16	15	4	2	1	0	0	38	0	8	30	41	71
BERAUN KALEA	481	48	112	143	117	28	5	4	457	0	24	693	678	1.371
BERSALLES KALEA	69	9	17	14	19	4	0	0	63	0	6	94	87	181
BIDASOA KALEA	104	26	25	26	14	3	1	0	95	0	9	112	119	231
BITERI KALEA	349	80	67	61	34	11	0	3	256	0	93	290	322	612
BITTOR IDIAZABAL	57	6	9	13	21	1	1	0	51	1	5	83	82	165
C.L. DON BOSCO	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
D.IBARRURI ZUMARDIA	25	8	7	8	2	0	0	0	25	0	0	24	30	54
DARIO REGOYOS KALEA	242	14	43	61	98	11	2	1	230	0	12	375	374	749
DIPUTAZIO PLAZA	58	10	25	8	9	0	0	0	52	0	6	55	65	120
DONOSTIA KALEA	419	113	120	80	57	6	5	1	382	0	37	421	467	888
ELIAS SALABERRIA	131	22	33	30	28	4	2	1	120	0	11	167	162	329
ELIZAKO KALEA	52	19	10	5	3	1	2	0	40	0	12	46	37	83
ERDIKO KALEA	64	18	15	9	4	0	0	0	46	0	18	47	44	91
ERNIO KALEA	70	11	20	20	15	1	2	0	69	0	1	100	88	188
ESNABIDE KALEA	19	1	1	6	4	6	0	0	18	0	1	33	34	67
FANDERIA ETORBIDEA	289	59	67	91	59	4	1	1	282	0	7	381	355	736
FERNANDEZ DE LANDA	31	13	3	3	6	0	0	0	25	0	6	22	30	52
FORU PLAZA	31	8	7	3	3	0	0	0	21	0	10	19	24	43





CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VACIA	HOMBRE	MUJER	TOTAL
FRANCISCO GAZKUE	30	9	13	3	2	0	0	0	27	0	3	26	26	52
GABIERROTA PASEALEKU	25	2	8	6	8	0	0	0	24	1	0	53	105	158
GALTZARABORDA ETORB.	733	93	181	180	187	33	7	3	684	0	49	974	997	1.971
GAMON ZUMARDIA	39	6	6	5	2	1	1	0	21	0	18	26	26	52
GANBO PLAZA	63	15	17	13	12	2	0	0	59	0	4	74	72	146
GARCIA LORCA KALEA	18	2	6	4	2	0	0	0	14	0	4	18	16	34
GAZTAÑO AUZOA	270	73	82	47	21	7	1	0	231	0	39	243	260	503
GELTOKIKO KALEA	61	19	17	10	8	2	0	0	56	0	5	59	66	125
GOIKO KALEA	80	23	19	14	5	4	0	1	66	0	14	78	72	150
HERRIKO PLAZA	32	9	5	8	3	1	0	0	26	0	6	28	32	60
HOMBRADOS OÑATIBIA	58	3	21	13	15	3	0	0	55	0	3	84	75	159
HONDARRIBIA KALEA	119	19	45	33	13	4	0	1	115	0	4	139	148	287
IGANTZI KALEA	260	43	86	63	34	9	4	0	239	0	21	302	307	609
IKUTZA KORTSARIOAREN	64	5	19	13	19	5	1	0	62	0	2	100	89	189
IRUMUGARRIETA KALEA	15	1	7	5	2	0	0	0	15	0	0	20	18	38
IRUN KALEA	183	46	60	25	25	8	1	1	166	0	17	196	198	394
ISIDRO ANSORENA	99	17	19	29	25	5	2	0	97	0	2	137	142	279
IZTIETA PASEALEKUA	250	52	74	59	34	10	1	0	230	0	20	280	289	569
JAIZKIBEL KALEA	199	34	63	49	33	12	1	1	193	0	6	244	268	512
JESUS GURIDI KALEA	210	26	41	54	59	17	2	0	199	1	10	297	308	605
JOSE ERBITI KALEA	71	22	17	12	11	1	0	0	63	0	8	72	69	141
JOSE M. BARANDIARAN	18	2	2	4	8	1	0	0	17	0	1	24	31	55
JOSE M <sup>o</sup> USANDITZAGA	187	27	46	46	46	13	3	0	181	0	6	266	258	524
JUAN C. ARRIAGA	86	7	23	20	29	3	1	0	83	0	3	117	133	250
JUAN OLAZABAL KALEA	119	23	23	34	26	4	2	0	112	0	7	151	156	307
KALETXIKI	20	2	3	9	5	1	0	0	20	0	0	27	33	60
KAPITANENEA KALEA	89	27	20	7	7	2	1	0	64	0	25	66	66	132
KAPUTXINOGAÑA	51	5	16	5	13	2	1	0	42	0	9	55	65	120
KOLDO MITXELENA PLAZ	93	21	21	11	27	4	1	0	85	0	8	111	119	230
KRISTOBAL GAMON	97	29	28	17	13	2	2	1	92	0	5	95	123	218
LARRUNARRI KALEA	110	19	28	25	25	3	1	2	103	0	7	139	146	285
LARTZABAL AUZOA	88	28	25	13	12	1	1	0	80	0	8	85	91	176
LOPE ISASTI KALEA	99	24	30	22	14	1	1	0	92	0	7	100	117	217
LOUSADA KALEA	47	10	10	11	10	2	0	0	43	0	4	58	55	113
MADALEN KALEA	106	23	25	16	8	5	1	0	78	0	28	82	102	184
MANDOEGI KALEA	176	29	56	39	29	7	3	1	164	0	12	222	212	434
MARIA LEZO KALEA	299	83	63	72	49	7	0	0	274	0	25	315	341	656
MARKOLA ETORBIDEA	276	48	80	71	47	9	2	0	257	0	19	343	323	666
MARTIN ETXEBERRIA	193	38	50	45	37	8	1	1	180	2	11	244	234	478
MASTI-LOIDI KALEA	3	0	2	0	0	0	0	0	2	0	1	2	2	4
MAURICE RAVEL KALEA	176	19	44	47	43	11	1	1	166	0	10	249	242	491
MENDI LORE (CASA)	3	2	1	0	0	0	0	0	3	0	0	3	1	4
MIGEL ALDUNTZIN	244	52	69	58	37	6	0	0	222	0	22	256	286	542
MIGEL ZABALETA KALEA	179	25	47	32	33	9	1	1	148	0	31	204	202	406
MORRONGILLETAKALEA	231	38	64	63	31	5	3	1	205	0	26	250	280	530
MURUMENDI KALEA	77	12	29	12	16	6	1	0	76	0	1	105	101	206
NAFARROA HIRIBIDEA	452	105	110	96	63	19	2	1	396	1	55	465	520	985



CALLES	TOT	1	2	3	4	5	6	7	TOT	COL	VACIA	HOMBRE	MUJER	TOTAL
NORBERTO ALMANDOZ	71	7	10	22	25	2	1	0	67	0	4	98	111	209
OIARTZUN KALEA	279	66	83	62	31	7	3	0	252	0	27	305	290	595
OLIBET AUZOA	439	89	133	90	70	22	3	0	407	0	32	510	523	1.033
ORERETA KALEA	22	3	6	3	0	1	0	0	13	0	9	12	17	29
ORIA KALEA	15	2	4	5	2	1	1	0	15	0	0	24	20	44
PABLO IGLESIAS KALEA	134	26	35	28	25	1	2	0	117	0	17	145	152	297
PARKEKO KALEA	469	77	162	113	68	17	2	1	440	0	29	543	575	1.118
PASAIA KALEA	123	36	42	16	10	4	1	1	110	0	13	126	116	242
PESQUERAS, CASAS	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
PONTIKA KALEA	221	36	60	55	33	15	5	0	204	0	17	292	266	558
RESURRECCION M.AZKUE	209	30	53	56	43	6	0	0	188	0	21	259	247	506
SALK ETA SABIN KALEA	153	32	38	32	26	6	2	2	138	0	15	168	197	365
SAN MARKO GUNEA	51	8	7	9	8	5	0	0	37	1	13	64	50	114
SAN MARKO KALEA	399	52	110	108	93	15	4	1	383	0	16	546	528	1.074
SANTA KLARA KALEA	220	58	57	50	21	5	0	1	192	1	27	214	226	440
SANTA KLARA PLAZA	28	5	9	4	5	1	0	0	24	0	4	30	30	60
SANTA MARIA	57	12	11	8	3	1	1	2	38	0	19	45	50	95
SANTXOENEA KALEA	84	17	14	13	11	2	0	0	57	0	27	56	82	138
SEGUNDO ISPIZUA KALE	140	29	35	29	30	3	0	1	127	0	13	151	177	328
SORGINTXULO KALEA	849	150	226	212	134	25	8	1	756	0	93	973	981	1.954
TOMAS LOPEZ KALEA	147	28	38	36	20	5	1	0	128	0	19	158	165	323
TULLE KALEA	96	15	19	18	33	2	0	0	87	0	9	117	132	249
URANTZU KALEA	28	4	5	8	7	1	0	1	26	0	2	40	40	80
URBASA KALEA	16	2	6	2	3	0	0	0	13	0	3	15	17	32
URBIA PLAZA	16	2	2	2	1	0	0	0	7	0	9	9	7	16
URDABURU KALEA	262	40	80	62	40	12	2	2	238	0	24	311	321	632
UROLA KALEA	55	13	12	13	12	0	0	0	50	0	5	57	67	124
VICENTE ELIZEGI KALE	53	4	11	17	9	4	1	0	46	0	7	65	74	139
XENPELAR KALEA	116	30	30	24	14	2	0	0	100	0	16	108	120	228
ZABALETA ANAIEN	27	4	13	7	1	0	0	0	25	0	2	23	32	55
ZAMALBIDE GUNEA	28	4	7	1	4	3	1	4	24	2	2	45	64	109
ZAMALBIDE KALEA	54	20	8	9	7	3	0	0	47	0	7	47	59	106
ZENTOLEN GUNEA	71	16	9	11	7	2	3	1	49	1	21	66	70	136
ZUBIAURRE KALEA	54	7	14	13	6	1	0	0	41	0	13	51	52	103
Total	16.160	3.049	4.277	3.647	2.821	592	128	54	14.568	16	1.576	18.737	19.397	38.134

Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda.

Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de Habitantes.

Etxebizitzaren arloan, gaineratu behar da Udalak baduela araudi bat, baldintza jakin batzuetan baimentzen duena bai beheko solairuan lokalak okupatzea etxebizitza-erabilerarekin, bai tamaina handiko etxebizitzak zatitzea. Horren ondorioz, 400 etxebizitza inguru izan dira azken hogeit urteetan.

2024. urtearen amaieran, egoera horren aurrean, Errenteria izan da datozen hiru urteetarako etxebizitzaren arloko tentsio-eremu izendatutako Gipuzkoako lehen udalerrria, eta horri buruzko neurrien plan espezifiko bat egin da.



#### I.3.2.4. Okupazioa eta jarduera ekonomikoa.

Historikoki, herria XV. mendearen amaieratik izan da ezaguna Erreteria izenarekin, Pasaia portuaren inguruan egiten zen itsas merkataritzatik eratorritako benetako eta udal zergen ordainketari dagokionez. Ordura arte, portu- eta merkataritza-hiri bat izan zenak gainbehera izan zuen Aro Modernoan, eta horrek gainbehera txiki bat eragin zuen merkataritza- eta portu-jardueran, eta, aldi berean, manufakturen lehen kokalekuak eta baserriaren sendotzea gertatu ziren. XV-XVIII. mendeetan, itsasontzien eraikuntzak (Basanoagako Errege Ontziola, Ugarrizeko ontziola, Arrabal de la Magdalena ontziola, San Frantzisko ontziola edo Kaputxinoen ontziola, Erribera eta Arrabal izeneko lekuetako ontziolak) hiri horretako manufaktura-jarduera ezaugarritu zuen, eta Euskadiko produkzio-zentro nagusietako bat izan zen 1590etik 1730era bitartean.

Erreteria ere burdina-lanarekin lotuta egon zen, Gipuzkoako beste herri batzuk bezala, eta horren lekuko izan ziren zenbait burdinola (Añarbe, 1592an errege-kontzesio bidez sortua, Gabiola, Gabiriola, Suerrin...). Horien artean, nabarmentzekoa da Renteriola izenekoa, udal-jabetzakoa, Oiartzun ibaiaren ertzean finkatzen zena 1450etik, uraren indarra energia gisa baliatzen duena mineral hori lantzeko. 1769an, Irlandako markesetik Fanderiara aldatu zuten. Burdina ijezteko lehen zentroa izan zen Gipuzkoan, eta 1828an zereal-errotara eta 1884an irin-fabrikara igaro zen (Fanderiako instalazio hidraulikoak irin-fabrikari integratuta egon ziren). 1955etik aurrera, pentsuetarako erabili zuten, 1996an jarduera guztiak bertan behera geratu ziren arte. Bengoerrotako eta Pekin errotak ere errotak izan ziren, eta Pontika auzoan ibili ziren XVIII. mendean. Madozko Hiztegia (1840) argitaratu zenean, industria-jarduera oso gutxi zegoen herrian: irin-errotak bat, martinete bat, iltzegintzako fraguak eta zain ferrikoa eramateko lantxo bat.

XIX. mendearen erdialdetik aurrera, jarduera ekonomikoa industria-jardueraren garapenera bideratu zen bereziki, eta, aldi berean, bultzada handia eman zitzaion herria zeharkatu eta hazkunde ekonomiko hori babestu zuten lurreko azpiegituren garapenari. Hala, 1845ean ezarri zuten herrian irizpide kapitalistak eta herriaren nortasun-ikurra zituen lehenengo fabrika: La Sociedad de Tejidos de Lino (1845), 500 enplegu baino gehiagorekin, eta data horretatik 1859ra bitartean Salvador Echeverría y Cía (1855), Sorondo Primos (1857) eta Gamón Hermanos (1858) fabrikak instalatu zituzten; larrua zurratzeko beste fabrika bat, Saturio eta Timoteo Arizmendi (1858), eta berunezko galdaketako beste bat, Real Cía. Asturiana (1859). Herri horretako industrializazio-prozesuaren hasierako fase horretan, garrantzi handia hartu zuen tokiko inbertsioak, beren ekoizpenak merkatu nazionalari saldu baitzitzaizkion, honako hauek izan ezik: esportatzen zuen Compañía Asturiana; soberako eskulana; portuaren ondoan kokatzea (itsasotik iristen ziren lehengaiak) eta trenbidea iristea (1863), bai eta mugatik hurbil kokatzea ere (10 km). 1845etik 1868ra bitartean, tokiko industriak mila langile baino gehiago enplegatu zituen, baina 1868ko krisialditik aurrera, tokiko ekimenak protagonismoa galdu zuen, eta, besteak beste, La Ibérica, Gran Manufactura Española de Bizcochos eta Galletas de Lujo (1886) galleta-fabrika ezarri zuten. Enpresa hori Frantziako hiriburua zen, eta Olibet familia haren buru zen. 1914 inguruan 200 langileri ematen zien lana, eta herri horretako enpresa enblematikoenetako bat zen 70eko hamarkadan itxi zen arte. Aipagarria da, halaber, Galletas Pakers fabrika, gerraostera arte Campsa (CLH SA) enpresaren deposituek hartuko zituzten lurretan kokatua eta 2005ean kokaleku horretatik eraitsiak (gaur egun Altxateko lurrak).





Mendearen amaierakoak. XIX. mendea hasi zen. XX, besteak beste, honako hauek aipa daitezke: Herrera herrian (Pasaia udalerrian) 1892an instalatu zen Compañía Henri Garnier konpainia, 1899an instalazio batzuk eraiki zituen lehene La Margarita (Erreterria udalerrria) izena zuen destilategian; Albayalde, pinturretara emana (1894); Lanera de productos de lana fabrika (1899); Manufacturas del Yute de tejidos (1901); SA Mármol de San Marcos (1902); Molinao irinak (1903), baita beste fabrika batzuk ere, hala nola zingirategiak, alpargatak, burdinazko estanpatuak, lanpara elektrikoak, inprenta eta litografiak, etab. Horiek guztiak Vasco-Belga enpresa izan ziren, 1868an herri horretan papera fabrikatzen hasi ondoren. Azken enpresa hori Bilbon eratu zen hiru fabrikaren jabetzatik abiatuta, horietako bat Erreterriako Vasco-Belga zen, eta denboran izan duen bilakaera historikoa hurrengo taulan jasotzen da.

EVOLUCIÓN EN LA HISTORIA	
1868	La empresa VASCO-BELGA inicia la fabricación de papel en Erreterria.
1901	Se constituye en Bilbao LA PAPELERA ESPAÑOLA S.A. con tres fábricas, siendo una de ellas la fábrica VASCO-BELGA de Erreterria. En ese momento cuenta con dos máquinas de papel (MP1 y MP2) que utilizan como materia prima pasta mecánica procedente de los troncos de madera de pino.
1912	Se pone en funcionamiento una tercera máquina de papel (MP3) en la fábrica de Erreterria, reemplazando así las máquinas anteriores.
1931	La asociación de Fabricantes de Papel Prensa pone en marcha en Erreterria una nueva máquina de fabricación de papel (MP4) que pertenece a la PAPELERA DE OARSO.
1954	LA PAPELERA ESPAÑOLA absorbe a PAPELERA DE OARSO, disponiendo de ambas máquinas (MP3 y MP4).
1964	Entra en funcionamiento un generador de vapor que utiliza como combustible fueloil. Surge la Central Térmica propia.
1965	Se pone en marcha una nueva máquina de fabricación de papel (MP5).
1988-1990	Se procede a la reconversión industrial de la fábrica. Se invierte en mejoras de las máquinas de papel MP4 y MP5, fabricación de pasta y energía (se pone en marcha una nueva caldera generadora de vapor de combustibles fuel-corteza o gas natural-corteza).
1991	Entra en funcionamiento la Planta de Destintado DIP1, situada en el antiguo emplazamiento de las máquinas de papel MP1 y MP2. Su función es suministrar, exclusivamente a la máquina de papel MP5, pasta destintada a partir de papel reciclado.
1993	Creación de PAPRESA S.A., tras su segregación de LA PAPELERA ESPAÑOLA S.A. Comienza su actividad autónoma en octubre de 1993. Dispone de la planta de Pasta Mecánica y la planta de destintado DIP1, la Central Térmica y las máquinas de papel MP3, MP4 y MP5.
2002	Se reforma totalmente la MP4 y se construye la nueva planta de destintado DIP3.
2004	Se realiza la inversión más importante de la historia de PAPRESA, ya que se construyó una nueva máquina de papel (MP6), duplicando la capacidad de producción de la fábrica.
2005	Se realiza la modificación de la turbina de vapor para incrementar la producción de energía eléctrica de cogeneración.
2007	El Grupo Alfonso Gallardo procede a la compra de la totalidad de las acciones de PAPRESA.
2014	Adquisición de PAPRESA por el Grupo Inversor KKR.

Fuente/Iturria. Papresa.





Fuente/Iturria. Papresa.

Errenteriako industria-hazkundera hain da ezaguna Manchester txikiaren<sup>2</sup> izenarekin, non 1903an tokiko industrien erakusketa bat ere nabarmendu baitzen, errege-familiaren laguntzarekin. Urte horretan bertan, guztira, 1.168 langile zituzten hamabost enpresa zenbatu ziren (baita kontabilizatzen ez ziren haurrak ere), baita haientzat lan egiten zuten tailer txikiak ere.

Lehen Mundu Gerraren hasieran, 29 enpresa zenbatu ziren, eta hiribilduko biztanleak 5.500 biztanle baino gehiagokoak ziren; 1954an, II. industria-erakusketarekin batera, 149 ekoizpen-establezimendu bertaratu ziren. Garai horretakoak dira, besteak beste, Electrotécnica Guillermo Niessen (1919) fabrika-establezimendua, gaur egun Niessen (Suitzako ABB talde multinazionala), Zubitxoko padurako lurretan kokatua, harik eta hirurogeita hamarreko hamarkadaren erdialdean Oiartzungo Aranguren industrialdera lekualdatu zuten arte; Gregorio Echeverría y Cía enpresa. Euskaria fabrika (1924). Kakoak, kakoak, azkoinak, torlojuak, zirindolak eta abar fabrikatzen ditu. Ondoren, Gecotor deitu zioten (Gregorio Echeverría y Cía. torlojuak); Esmaltería Guipuzcoana -EGSA- (1925), sukaldeen bateriak, tresneria eta abar fabrikatzen zituena; eta Victorio Luzuriaga SA enpresa. (1945) Santa Klara kaleko 46. zenbakiko lursail eta eraikinetan kokatua, 20ko hamarkadatik José Orueta altzairu-galdaketako enpresa bertan baitzegoen.

V. Luzuriaga fabrika, hurrengo irudietan ikusten dena, Pasai Antxoko lantegian galdatutako tamaina txikiko piezen tratamendu termikoetan eta bizarrak kentzeko lanetan espezializatu zen, batez ere automobilgintzakoetan, eta ingurumen-arazoak sortu zituen ingurune nagusiki hiritar horretan (zaratak, atmosferara hauts kutsatzailea isurtzea...) 1983an jarduera behin betiko amaitu arte, 1984an abian jarritako Birmoldaketa Planaren aurreko urrats gisa. Enpresa horrek, Papelera Española enpresak bezala, bere langileentzako kontsumo-kooperatiba izan zuen, Molinao izenekoa.

<sup>2</sup> Manchester txikia. Gipuzkoako industria-nukleo baten jatorria eta sendotzea. Errenteria (1845-1905), Miguel Angel Barcenillarena, Gipuzkoako Foru Aldundiak argitaratua.







Iturria. Javier Recuerda Reina.

50, 60 eta 70eko hamarkadetako garapen ekonomiko handiaren urteetan, enpresa enblematiko eta aipatuenen gehiengoak bere hazkunde- eta hedapen-prozesuan jarraitu zuen, eta aldi horretatik nabarmentzekoak dira Olibet auzoan kokatutako Panificadora Lekuona (1963), bere jatorria familiako okindegi-negozio txikiari (egurrezko labe bat duen lantegia) atzeratzeagatik. Negozio hori 1858an ireki zuten B. Etxeberriak eta L. Lecuonak, Medio 6 kalean, A. Fernándezek eta L. Maceirak "Galleteras y más: desde las vivencias hacia la historia" monografian adierazi zuten bezala. Emakumeen aztarnak Erreterriako industrializazio-prozesuan (XIX-XX. mendeak) ". Enpresa itxi egin denez, eraikina hiribildurako kultura-ekipamendu gisa berrerabiltzea planteatu da.



Lekuona fabrika.

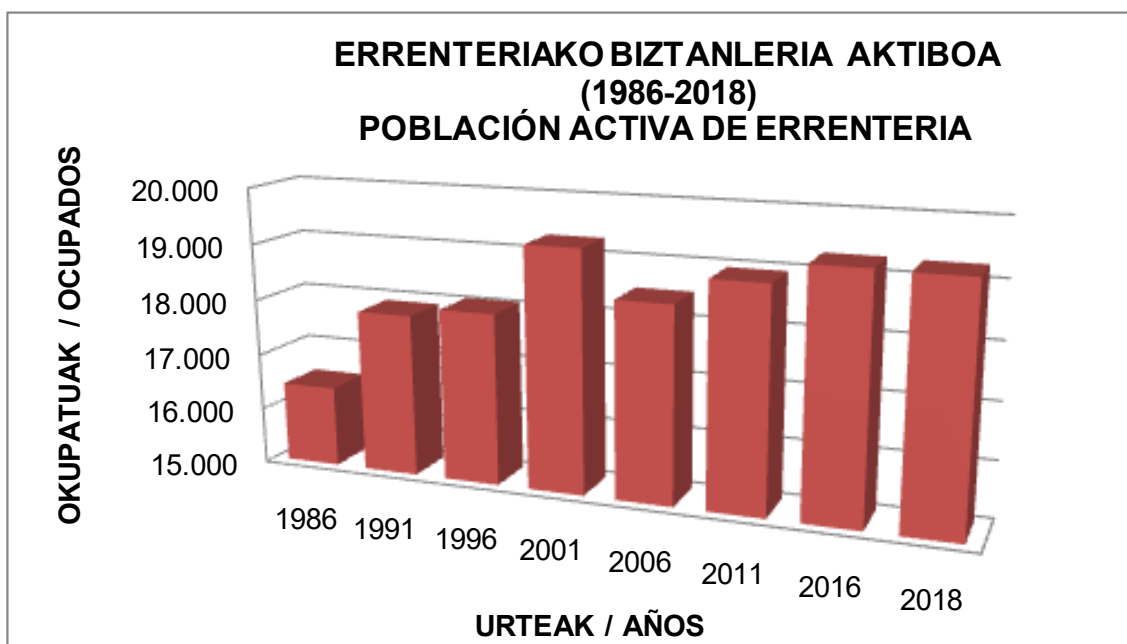


Laurogeiko hamarkadaren amaierako krisiak gogor astindu zuen herri horretako industria-ehuna, aspalditik ezarritako enpresa handi eta ertainen zati handi bat itxi baitzen, eta, horren ondorioz, langabezia areagotu egin zen, krisi ekonomikoaren testuinguru orokor batean, gizarteko sektore guztiei eragin baitzien. Horrez gain, hirigintza-hutsuneak agertu ziren, eta hirigintza-arazoei erantzun behar izan zitzairen, hala nola ekipamendu-faltari, espazio libreei eta ingurumen-kalitatea hobetzeari.



Eustaten Biztanleria Aktiboaren Udal Estatistikaren (EMPA) arabera, 2018an Erreterriako biztanleria aktiboa 19.251 pertsonakoa zen, eta zifra hori 2.800 pertsonatik gorakoa izan da azken hogeita hamar urteetan.

Hazkunde garrantzitsuenak 1986-91 eta 1996-2001 bosturtekoetan gertatu ziren, nahiz eta XXI. mendearen hasieran aktiboaren kopurua gaur egungoaren ia berdina izan, nahiz eta ez den goranzko bilakaera jarraiturik izan, 2001-2006 bosturtekoan 800 aktibo baino gehiago galdu baitziren.



Iturria. Eustat. Biztanleriaren Zentzuak eta Biztanleen Udal Erroldak (1986-2016) eta. Biztanleria Aktiboaren Udal estatistika (2018). Geuk egina.

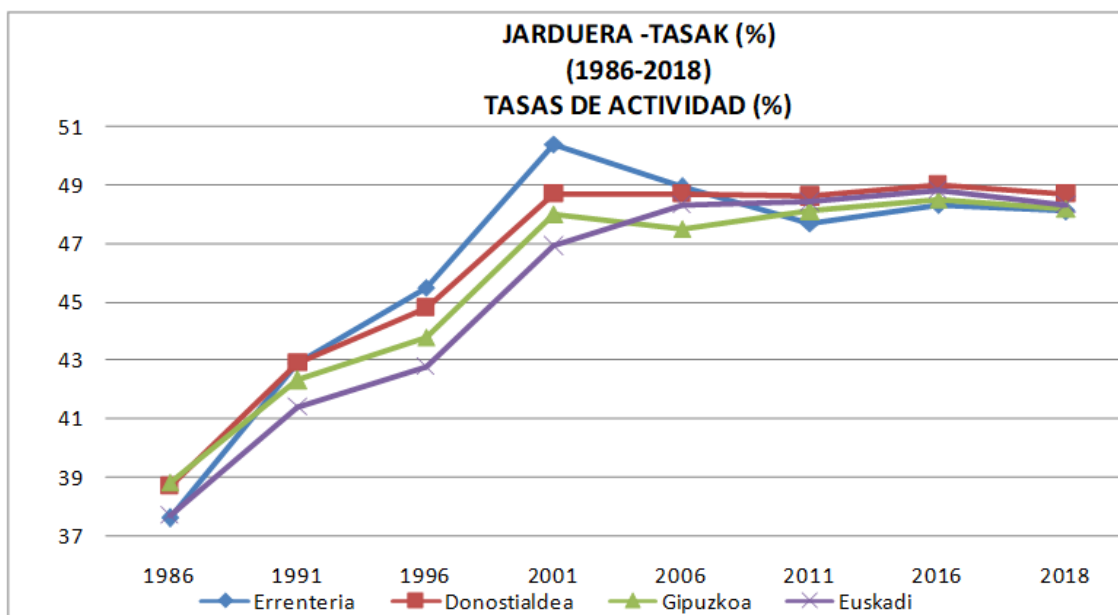
Fuente. Eustat. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes (1986-2016). Estadística Municipal de Población Activa (2018). Elaboración propia

Hala ere, jarduera-tasa da, aktibo kopurua 16 urteko eta gehiagoko biztanleriarekin lotzen duena, lurralde baten garapen ekonomikoari begira epe luzean kontuan hartu beharreko funtsezko adierazlea.

Illo horretan, Erreterriak ia hamar puntuko igoera izan zuen 1986ko % 37,6tik 2016ko % 48,3ra, besteak beste, joan den mendeko 50-70eko baby booma lan-munduan gehiago sartzearen ondorioz. Hori bai, serie historikoa aztertuta, baliorik handiena 2001ean erregistratu zen, % 50,4ko tasarekin. Une horretatik aurrera, lan-merkatuaren adierazle horrek 2,7 puntu egin zuen behera 2011ko % 47,7ra arte. 2016an, berriz ere 0,6 puntu igo zen (etorkin atzeritarren etorrerak lagundu zuen horretan), eta 2018an pixka bat jaitsi da.



Hurrengo grafikoan ikusten da bilakaera hori eta aztertzen ari garen udalerriari dagozkion beste lurralde batzuetako bilakaerarekiko alderaketa.



Iturria. Eustat. Biztanleen Udal Erroldak eta Biztanleriaren Zentzuak (1986-2016). Biztanleria Aktiboaren Udal Estatistika (BAUE) (2018). Geuk egina.

Fuente. Eustat. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes (1986-2016). Estadística Municipal de Población Activa (EMPA) (2018). Elaboración propia.

Etorkizunari begira, ez da zenbatesten udalerriko jarduera-tasak goranzko bilakaera izango duenik, biztanleriaren egitura bera dela-eta, gero eta zaharragoa baita, biztanleria ez-aktiboaren hazkundera aurreikusten delako ("baby boom" eko biztanleria dagoeneko erretiro-adinera iristen ari da), eta biztanleriaren hazkunde-aurreikuspen mugatuengatik, kasurik onenean. Immigrazioaren rola protagonista gisa ikusten da zifra horiek aldatu ahal izateko, azken urteetan gertatzen ari den bezala.

Sexuaren arabera banaketari dagokionez, aldeak nabarmenak dira: gizonek dituzte tasarik altuenak, nahiz eta emakumea azken hamarkadetan lan-munduan gehiago sartzeak eragin positiboa izan duen emakumearen jarduera-tasan. Hala, 1986an 31,5 puntuko aldea izatetik 2016an ia 7 puntura igaro da, jarraian ikusten den bezala, eta dinamika positibotzat jotzen da.

**JARDUERA-TASAK (1986-2016)**  
**TASAS DE ACTIVIDAD (%)**

	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016
<b>Hombres</b>	53,4	56,9	58,9	61,6	57,1	52,7	51,8
<b>Mujeres</b>	21,9	29,3	32,5	39,7	41,0	43,1	44,9
<b>Total</b>	37,6	42,9	45,5	50,4	48,9	47,7	48,3

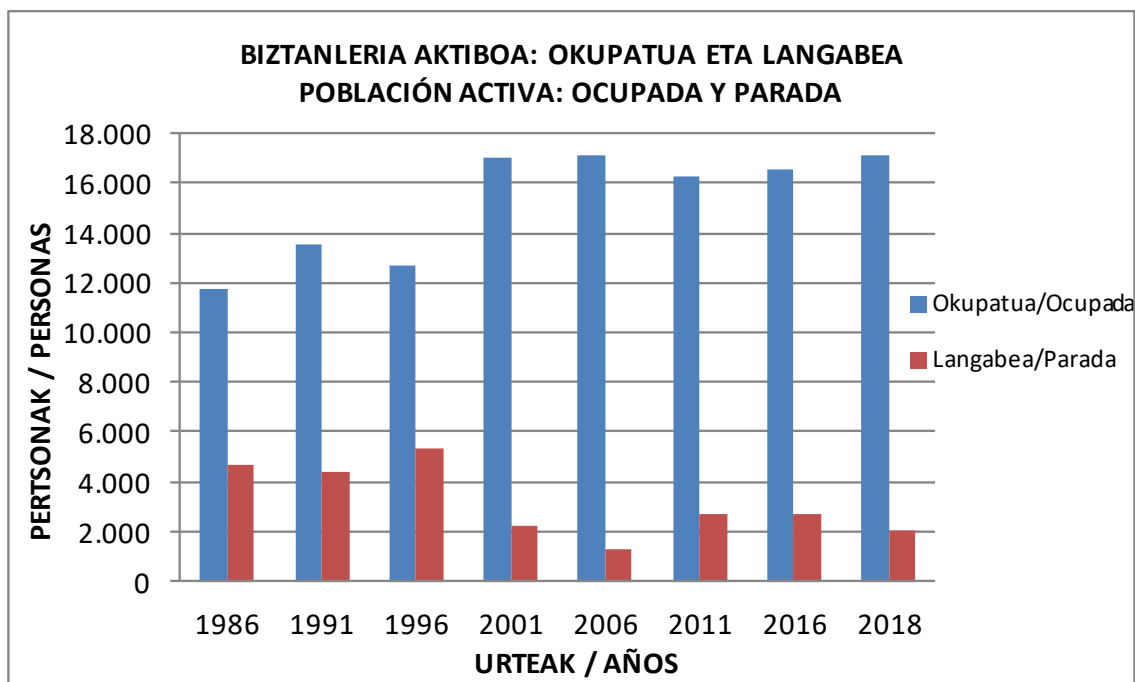
Iturria. Eustat. Biztanleen Udal Erroldak eta Biztanleriaren Zentzuak (1986-2016).

Fuente. Eustat. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes (1986-2016).





Erreterriako biztanleria aktiboaren barruan, landunen kopuruak gora egin du, lauogeiko hamarkadaren erdialdean ia 11.800 pertsona izatetik 2018an 17.200 inguru izatera, eta 2016-18 aldiko bilakaeran langabeziaren jaitsierak izan du protagonismoa, hurrengo grafikoan ikus daitekeen bezala.



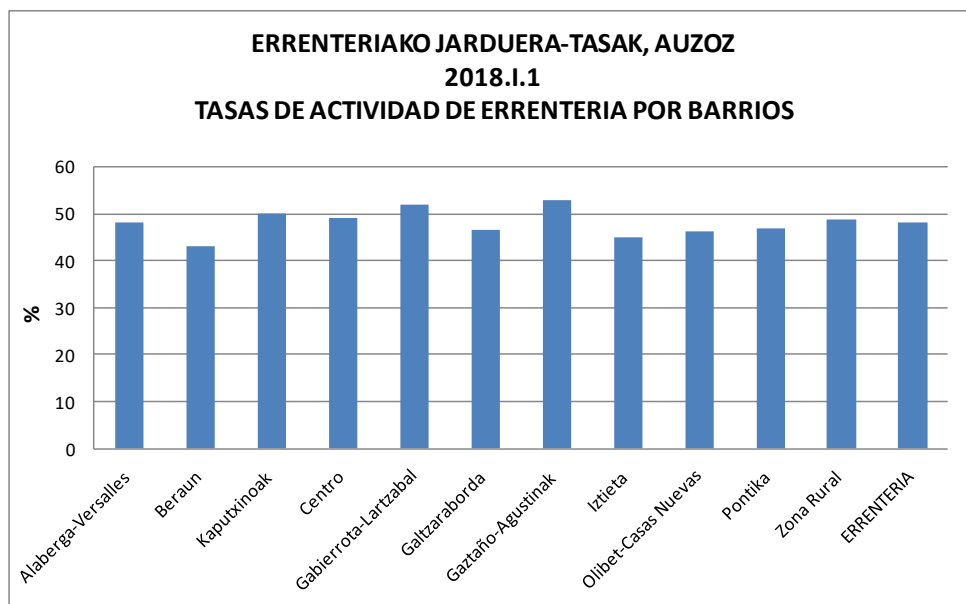
Iturria. Eustat. Biztanleriaren Zentzuak eta Biztanleen Udal Erroldak (1986-2016). Biztanleria Aktiboaren Udal Estatistika (2018). Geuk egina

Fuente. EUSTAT. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes (1986-2016). Estadística Municipal de Población Activa (2018). Elaboración propia.

Hala, udalerriko jarduera-tasa % 48,1 da, Donostialdekoaren, Euskadiren eta Gipuzkoakoaren azpitik 0,6; 0,2 eta 0,1 puntu, hurrenez hurren, eta auzoen arabera azterketak adierazten du horietako batzuk, hala nola Beraun ( % 43,1), Iztieta ( % 45), Olibet-Etxe Berriak ( % 46,3), Galtzaraborda ( % 46,6) eta Pontika ( % 46,9), ez direla zifra horretara iristen, pertsona ez-aktiboek eta langabeek beren udalerrietan duten pisu handiagoaren ondorioz.

Beste muturrean daude Gaztaño-Agustinak, Gabierrota-Lartzabal eta Kaputxinoak auzoak, Erreterriko batezbestekoa baino ehuneko handixeagoekin (4,8, 3,9 eta 2 puntu, hurrenez hurren), hurrengo grafikoan ikus daitekeen bezala.

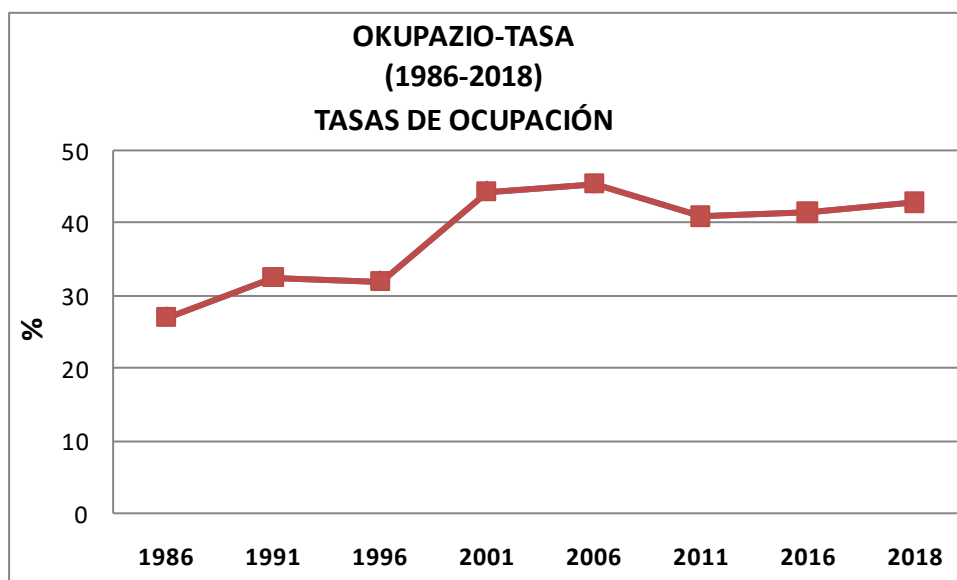




Iturria. Eustat. Biztanleria Aktiboaren Udal Estatistika (BAUE). Geuk egina.

Fuente. Eustat. Estadística Municipal de Población Activa (EMPA). Elaboración propia.

Azken hogeita hamar urteetan, Errenteriako enplegu-tasa ia 16 puntu igo da, 1986ko % 27tik 2018ko % 42,9ra, eta baliorik handiena 2006an lortu du, biztanleriaren % 45,5ekin. Une horretatik aurrera, tasa horrek behera egin zuen 2008ko krisiaren ondorioz, eta azken urteetan igoera txiki bat erregistratu zen, hurrengo grafikoan ikus daitekeen bezala.

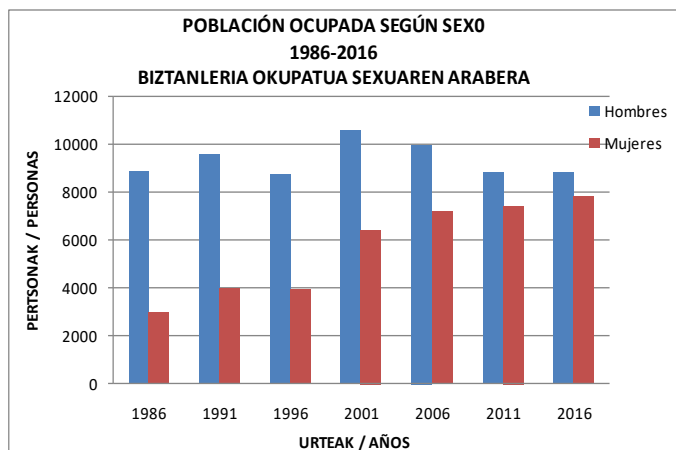


Iturria. Eustat. Biztanleen Udal Erroldak eta Biztanleriaren Zentzuak (1986-2016). Biztanleria Aktiboaren Udal Estatistika (BAUE) (2018). Geuk egina.

Fuente. Eustat. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes (1986-2016). Estadística Municipal de Población Activa (EMPA) (2018). Elaboración propia.



Sexuaren arabera okupazioari dagokionez, adierazi da laurogeiko hamarkadaren erdialdetik aurrera emakumeen okupazioak gorakada handia izan duela herrian, lan-munduan sartzearen ondorioz. Hori ez da gertatzen gizonen artean, krisi ekonomikoekin bat egiten duten urteetan okupazioaren atzeraldia gertatu baita zenbaki absolutuetan. Okupazioan dagoen aldea gero eta txikiagoa da bi sexuen artean: 1986an 8.844 gizon eta 2.951 emakume zeuden lanean, eta hogeita hamar urte geroago, 8.807 gizon eta 7.775 emakume. Horrek erakusten du gizonen okupazioak bere horretan jarraitzen duela, emakumeen okupazioari buruzko datuak 2,6 aldiz biderkatu baitira.



Iturria. Eustat. Biztanleen Udal Erroldak eta Biztanleriaren Zentzuak. Geuk egina.

Fuente. Eustat. Censos de Población y Padrones Municipales de Habitantes. Elaboración propia.

EMParen arabera, 2010etik 2018ra okupazio- edo enplegu-tasek behera egin dute gizonen kasuan ( % 58,1etik % 55,1era); emakumeen kasuan, berriz, gora egiten jarraitu dute ( % 44,9tik % 46,4ra), baina mende honen hasieran baino erritmo leunagoan. Udalaz gaindiko beste eremu batzuekin alderatuta, emakume erreteriarren okupazio-maila eskualdekoa eta lurralde historikokoa baino zertxobait txikiagoa da.

#### OKUPAZIO-TASAK / TASAS DE OCUPACIÓN (%)

		2010	2015	2018
EUSKADI	Hombres	56,3	52,8	54,6
	Mujeres	44,3	44,9	45,9
	Total	47,7	49,4	48,3
GIPUZKOA	Hombres	56,3	54,0	56,0
	Mujeres	44,3	46,0	47,3
	Total	47,9	49,1	48,2
DONOSTIALDEA	Hombres	57,2	53,7	55,4
	Mujeres	46,0	46,7	47,9
	Total	48,2	49,7	48,7
ERRETERIA	Hombres	58,1	52,2	55,1
	Mujeres	44,9	44,7	46,4
	Total	48,2	48,6	48,1

Iturria. Eustat. Biztanleria Aktiboaren Udal Estatistika (BAUE). Geuk egina.

Fuente: Eustat. Estadística Municipal de Población Activa (EMPA). Elaboración propia.

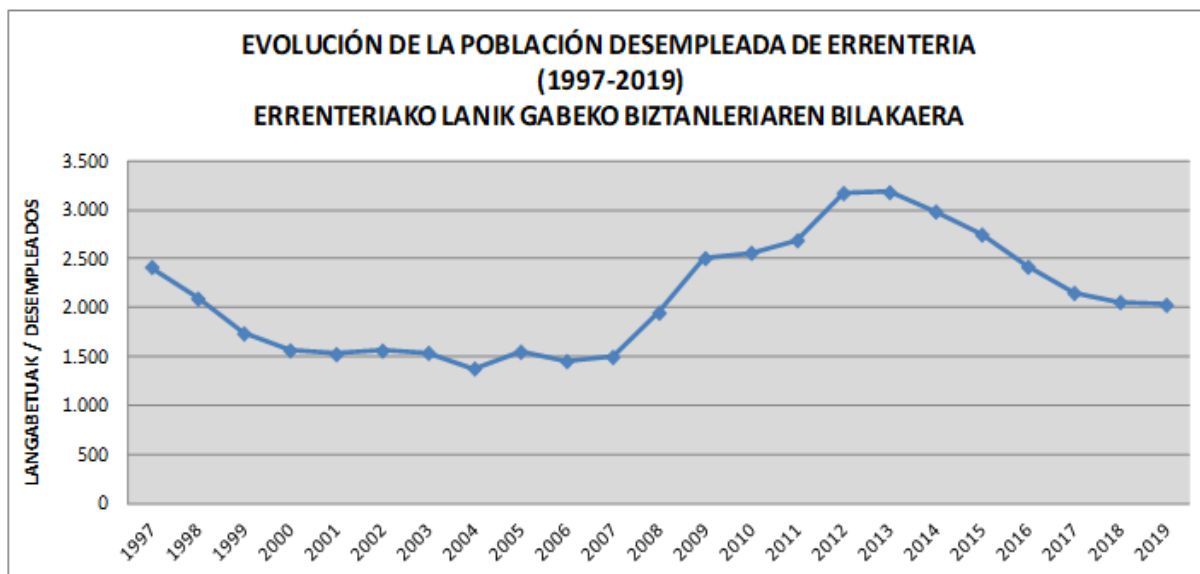


Biztanleria langabeari dagokionez, Estatuko Enplegu Zerbitzu Publikoaren (SEPE, lehengo INEM) datuak erantsi dira, guztizko fidagarritasunari kalterik egin gabe.

1993ko krisiaren ondorioak eta, lehenago, lauogeiko hamarkadan, Pasaiako badiaren inguruko enpresa enblematikoen itxiera-, birmoldaketa- eta berregituratze-prozesuen ondorioak atzean utzi ondoren, non Errenteriako langabezia-mailarik handienak erregistratu baitziren azken hogeita hamar urteetan (2.775 langabe 1983an, 3.781 pertsona 1990ean eta 3.759 1994an), langabezia-zifra jaisten hasi zen, 2007an 1.499 pertsonako gutxienekora iritsi arte.

Hortik aurrera, eta 2008ko krisiaren eraginpean, langabeen kopuruak gora egin du, 2008ko 1.951 langabeetatik 2013ko 3.181 langabeetara.

Lanbideren datuen arabera, egoera hobetzen hasi zen 2013tik aurrera, 2019ko martxoan 2.000 langabetu baino gehixeago izatera iritsi arte (2019ko azaroko datuek beste jaitziera bat islatzen dute, eta SEPEn 1.896 langabetu inskribatu ziren).



Iturria. Sepe (1997-2004, 4. hiruhilabete) eta Lanbide (2005-2018, 4. hiruhilabete, eta 2019ko datua martxokoa da). Geuk egina.

Fuente. Sepe (1997-2004, 4º trimestre) y Lanbide (2005-2018, 4º trimestre, y el dato de 2019 es de marzo). Elaboración propia.

Ikertaldeak Udalarentzat egin berri duen azterlanaren arabera, langabezia % 8,7 ingurukoa da gaur egun.



Okupazioari dagokionez udalerrri horretan erabilitako datu ofizialak 2016. urtekoak dira, hau da, Biztanleria eta Etxebizitza Zentsuaren azken urtekoak, eta ikusten da biztanleen ia % 75ek hirugarren sektorean lan egiten duela (Euskadin eta Gipuzkoan, hurrenez hurren, ia puntu bat eta 4,2 puntu gainetik), baina Donostialdeko % 79,1etik urrun samar. EMPAren 2018ko datuek berretsi eta are indartu ere egiten dute sektore horretako okupazioa, eta, Erreterriako kasu partikularrean, lau landunetik hirura iristen da jada.

Zerbitzuen sektoreak, azken hamarkadetan garatutako ekonomien ezaugarri izan den tertziarizazio-prozesu horri lotuta, indartu egin du presentzia 1986-2018 aldian ( % 47,9tik % 75era), udalaz gaindiko gainerako lurralde-eremuetan bezala, baina horietan baino hazkunde erlatibo handiagoa izan du (27,1 puntu, eta Donostialdean, Gipuzkoan eta Euskadin, aldiz, 20,6, 23,6 eta 25 puntu, hurrenez hurren).

Bilakaera hori ulargarria da laurogeiko hamarkadaren erdialdeko datuei erreparatzen badiegu. Izan ere, datu horietan, Erreterriaren irudia industriakoa zen nagusiki (biztanleriaren 2/5 baino gehiago bigarren sektorean ari zen lanean), eta sektore horrek azken urteetan udalerriko, Oiarsoaldeko eta Donostialdeko enpleguari dagokionez izan duen portaera negatiboa.

### ERRETERIAKO BIZTANLERIA AKTIBO OKUPATUA

(1986-2018)

#### POBLACIÓN ACTIVA OCUPADA DE ERRETERIA

	Nekazal / Agrario		Industria		Eraikuntza / Construcción		Zerbitzuak / Servicios		GUZTIRA / TOTAL	
	Kop / N°	%	Kop / N°	%	Kop / N°	%	Kop / N°	%	Kop / N°	%
<b>1986</b>	268	2,3	4.935	41,8	943	8,0	5.649	47,9	11.795	100
<b>1996</b>	171	1,4	3.919	30,9	1.258	9,9	7.329	57,8	12.677	100
<b>2006</b>	110	0,6	3.828	22,3	2.049	12,0	11.179	65,1	17.166	100
<b>2016</b>	63	0,4	2.934	17,7	1.173	7,1	12.412	74,8	16.582	100
<b>2018</b>	61	0,4	2.991	17,4	1.239	7,2	12.877	75,0	17.168	100

Iturria. Eustat. Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsoak (1986-2016) eta BAUE (2018). Geuk egina.

Fuente. Eustat. Censos de Población y Viviendas (1986-2016) y EMPA (2018). Elaboración propia

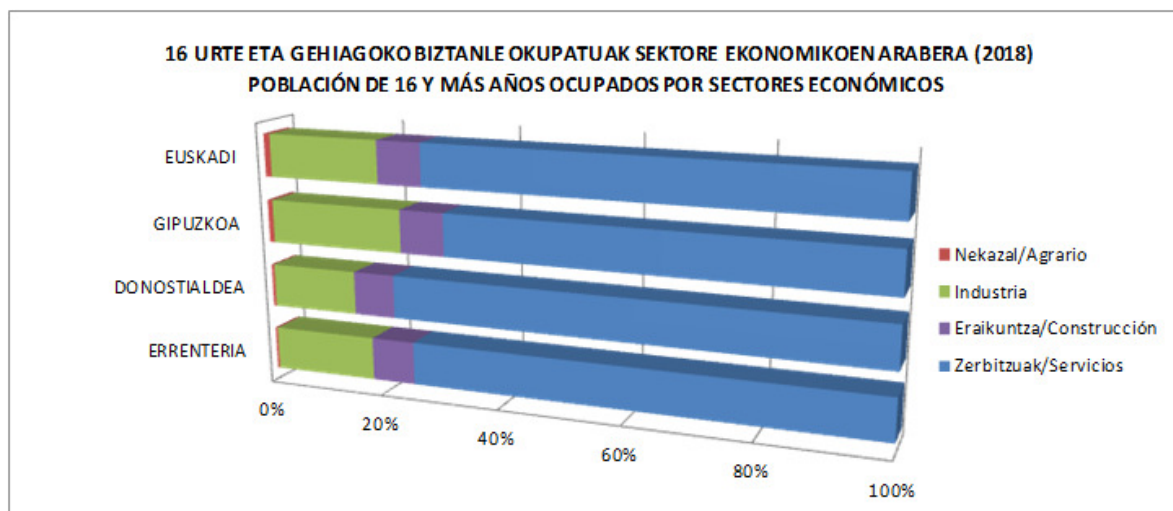
Aurreko koadroak agerian uzten du Erreterrian bizi diren biztanleen okupazioak behera egin duela industria-sektorean, zifra absolutuetan zein erlatiboetan: 1986an okupatutakoen ia % 42tik (Gipuzkoan, % 40,2) 2018an % 17 baino gehixeago izatera (Gipuzkoan, % 23). Ehunekoei dagokionez, beherakada progresiboa izan da urte horietan, nahiz eta 1986tik 1996ra bitartean erregistratu den galerarik handiena (ia hamaika puntu).

Kopuru absolutuetan, 1986tik 1996ra bitarteko okupazio-galerak izan dira, mila pertsonatik gorako kopuruarekin; aldiz, udalerriko landunen kopurua 880 pertsonatan baino gehiagotan handitu da, eta 2006tik 2016ra, ia 900 landun gutxiagorekin, landunen kopurua ere ia 590 pertsonatan jaitsi da.

Industria-sektorean ia mila landun galdu dira 2006-11 bosturtekoan, 2008ko krisiaren ondorioz. Hala ere, azken urteetan (2011-18) okupazioak gorakada txiki bat izan du bigarren mailan.

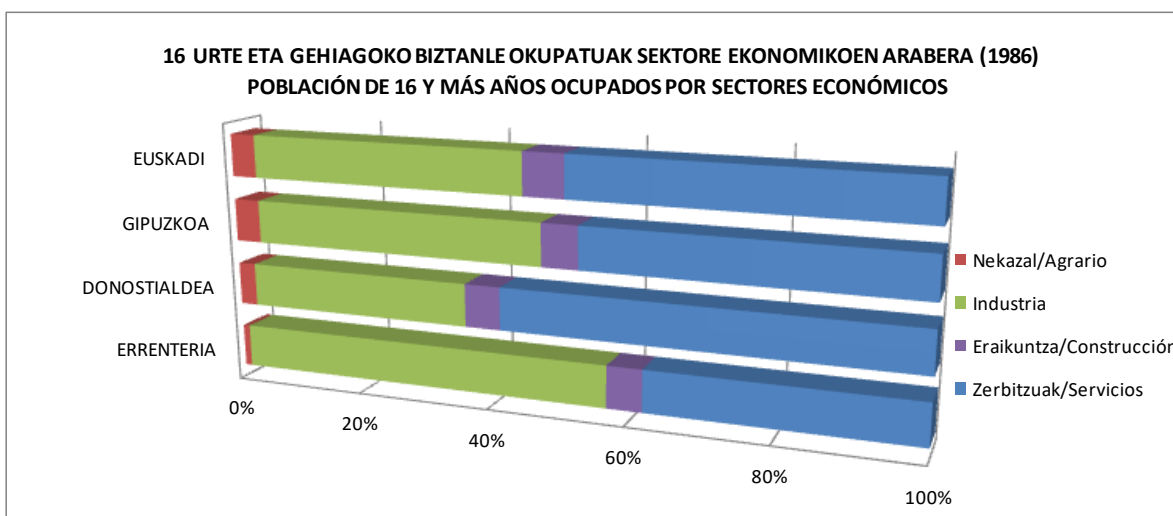


Ehuneko horiek erakusten dute Erreteriak galdu egin duela urte askoan ezaugarri izan zuen izaera industrial, eta gaur egun sektore horrek Gipuzkoa osoan duena baino okupazio txikiagoa ere badu (ia zazpi puntu gutxiago, laurogeiko hamarkadaren erdialdearekin alderatuta, bi puntutan gainditzen baitzuen).



Iturria. Eustat. BAUE. Geuk egina.

Fuente. Eustat. EMPA. Elaboración propia



Iturria. Eustat. Biztanleriaren eta Etxebizitzaren Zentsoa. Geuk egina.

Fuente. Eustat. Censo de Población y Viviendas. Elaboración propia

Hirugarren sektorea, aldiz, udalerrri horretan igoerak izan dituen sektore bakarra da, bai ehunekoetan (1986ko % 47,9tik 2018ko % 75era), bai absolutuetan (5.649 landunetik 12.877ra), eta ez du okupaziorik galdu krisiaren ondorioz. Nolabait, bigarren sektoreko okupazio-galera hirugarren sektoreara eraman zen, azken hamarkadetako sektorerik dinamikoena izanik.



Tertziarizazio-prozesu hori udalerriaz gaindiko beste lurralde-eremu batzuetan ere gertatu da, baina Donostialdeak bakarrik du zerbitzuetan okupazio handiagoa Erreteriak baino ( % 75 2018an, EMPAren arabera).

Eraikuntzaren sektoreko okupazioak gora egin du 1986tik 2006ra (okupatuen kopurua ia bikoiztu egin da, ia mila pertsonatik ( % 8) bi mila baino gehixeagora ( % 12), eta une horretatik aurrera behera egin du, 2016an 1.175 pertsona ingurura iritsi arte.

2008ko krisiaren ondorioak okupazioaren jaitsieran agertzen dira, 2006ko % 12tik 2016ko % 7,1era, nahiz eta 2016-18 aldiko datuek sektore horretako okupazioaren hazkunde txiki bat islatzen duten, bai kopuru absolutuetan, bai erlatiboetan (0,1 puntu).

Lehen sektorea da, sektore guztietatik, herrian protagonismo gutxien duena, landunen % 0,4ri ematen baitie enplegua. Ehuneko hori pixkanaka jaisten joan da duela hamarkada askotatik (1950etik aurrera industrializazioak eragindako landa-exodoa). Okupazio txiki hori txikia da, halaber, udalerriz gaindiko gainerako eremuetan, eta Donostialdeko okupazioaren % 0,5etik hurbilago dago Euskadiko % 1,1etik baino. Sektore horretako okupazio-ehuneko txikiek agerian uzten dute garrantzi txikia dutela ekonomiari dagokionez, eta ez gizarteari, lurraldeari eta elikadurari dagokienez.

Lehen sektore horretan basogintza-azpisektorea sartzen da, eta esanguratsua da basoetara bideratutako udalerraren azalera.

Joan den mendeko berrogeita hamarreko, hirurogeiko eta hirurogeita hamarreko hamarkadetan biztanleria lehen sektoretik industria-sektorerara aldatu zen hazkunde ekonomiko handiko garai baten ondorioz, non industria-sektoreak enplegu asko sortu baitzituen. XX. mendeko laurogeiko eta laurogeita hamarreko hamarkadetatik eta XXI. mendeko lehen hamarkadatik aurrera, ordea, hirugarren sektorea sartu zen indarrez, eta atzean utzi zuen orain arte protagonista nagusia izan den industria-sektore hori, eta ekonomiaren tertziarizazio-prozesu gisa ezagutzen zena hasi zen.

Hala eta guztiz ere, Erreteriarako udalerriak industriari eutsi dio, enpleguari eta okupazioari buruzko datuek hori berresten jarraitzen baitute.

Hala ere, nabarmendu behar da, Jarduera Ekonomikoen Direktorioaren (JEGID) 2018ko datuen arabera, udalerrri horretako aktibo okupatuen zati handi batek beste udalerrri batean lan egingo lukeela, aktibo okupatuen eta herrian sortutako enpleguaren (enplegu endogenoa) arteko saldoa negatiboa baita.

Horren arrazoia, neurri handi batean, bi arrazoi dira: udalerrria metropoli-area batean integratzea eta Erreteriarako hiri-eremu nagusitik atera diren hainbat enpresa beste udalerrri batzuetara lekualdatzea, adibidez, Oiartzun auzora.



Azterketa egin zen egunean, 2.637 establezimendu zeuden Erreterian, eta 8.532 langile zituzten; hau da, 3,60 pertsona/establezimendu batez beste, Donostialdean (4,9 pertsona/establezimendu) eta Gipuzkoan (5 pertsona/establezimendu) baino gutxiago.

Establezimenduen tamaina oso txikia da, eta batezbesteko hori handitu egin da XXI. mendearen hasieran.

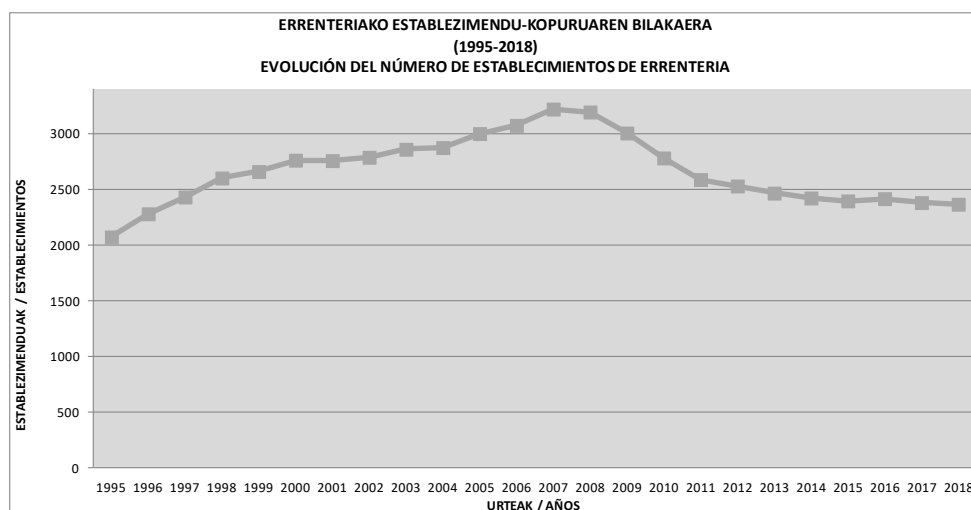
**ERRETERIAKO ESTABLEZIMENTUEN TAMAINUA.**  
**TAMAÑO DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ERRETERIA.**

URTEAK / AÑOS	1995	1999	2003	2007	2011	2015	2018
<b>PERTSONAK-ESTABLEZIMENDUA</b> <b>PERSONAS-ESTABLECIMIENTO</b>	/ 2,76	2,53	2,81	2,78	3,17	3,38	3,6

Iturria. Eustat. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

Fuente. Eustat. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia

Establezimendu-kopuruak gorabeherak izan ditu 1995etik 2018ra, aldi horretako koiuntura ekonomikoen arabera. Nabarmentzekoa da 2007ra arteko igoera jarraitua (kopurua bikoiztu egin da, 2073tik 3.222 establezimendura), bai eta urte horretatik aurrera krisi ekonomikoaren ondorioz hasitako beherakada ere. Aldi horretako establezimendu-kopururik handiena 2007-08an erregistratu zen (3.222 eta 3.196 establezimendu, hurrenez hurren), eta 2018ko datuak 1996-97 aldikoak dira, hurrengo grafikoan ikus daitekeen bezala. Herri honetako enpresa-ehunean eragin handia izan du 2008ko krisi ekonomikoak, eta horrek enpresa asko desagertzea ekarri du.



Iturria. EUSTAT. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

Fuente. EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia



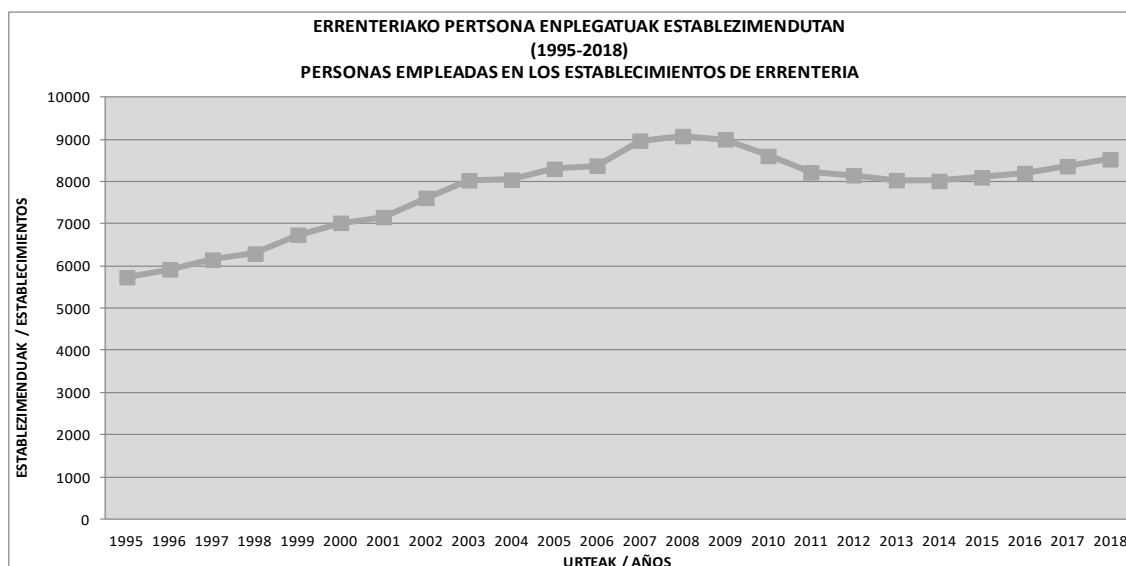


la jarduera ekonomiko guztiek izan dute 2008ko krisiaren eragina, administrazio publikoarekin, hezkuntzarekin eta osasunarekin lotutakoek izan ezik.

Eustaten JEGIDeko datuen arabera, eraikuntzarekin, merkataritzarekin, garraioarekin, ostalaritzarekin eta higiezin-zerbitzuekin lotutako jarduerak erregistratu zituzten establezimendu gehien.

Enpleguari dagokionez, bilakaera positiboa izan da: 1995ean 5.736 pertsona zeuden enplegatuta, eta 2018an, berriz, 8.532. Hala ere, krisiaren aurretik lortutako zifrarik handienak eta 2008an 9.100 enplegutik hurbil zeudenak ez dira berriro erregistratu (enpleguaren % 12 galdu egingo litzateke).

Hori bai, Eustaten iturriak berresten du udalerrri horretako establezimenduetan enpleguak gora egin duela 2015etik aurrera (8.104 enplegu izatetik 8.532 izatera igaro da 2018an).



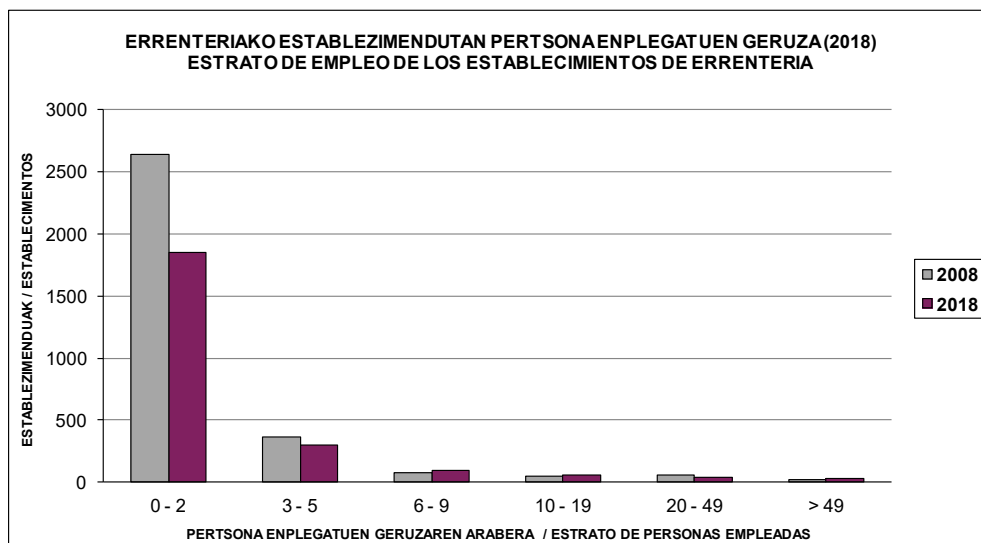
Iturria. EUSTAT. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

Fuente. EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia

Establezimenduen tamainari dagokionez, % 78k 2 enplegu baino gutxiago ditu (2018an ia % 83 zen), eta % 1,1ek 50 enplegu baino gehiago (2018an % 0,5 zen).

Mikroenpresen (10 langile baino gutxiagoko enpresak) inguruko enpleguaren atomizazioa egia a, Errenteriako establezimenduen ia % 95 baitira (2018an % 96 ziren).



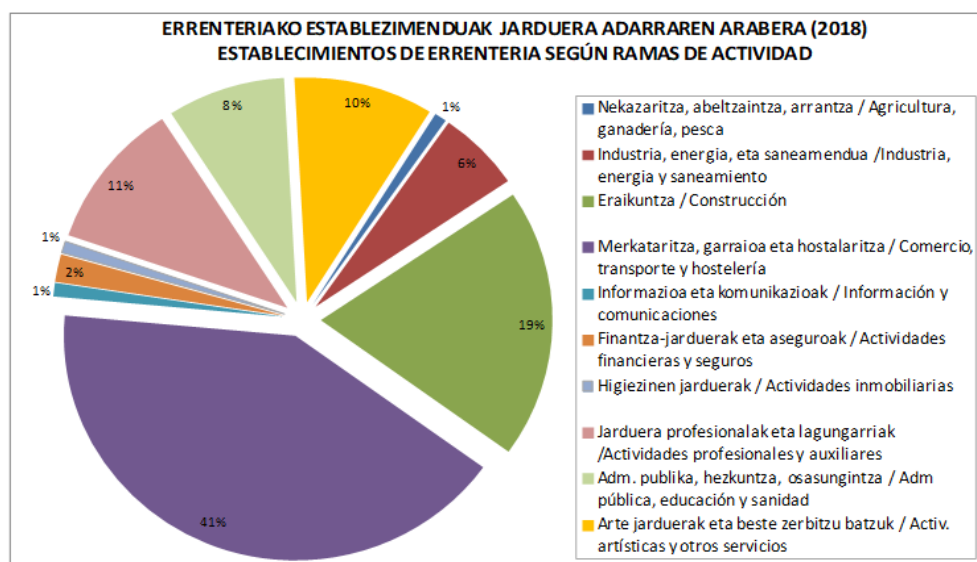


Iturria. EUSTAT. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

Fuente. EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia

Erreterriako establezimendu guztien % 73,9 zerbitzuen sektorekoak dira, % 19,4 eraikuntzakoak, eta % 5,8 baino ez dira industria-enpresak (Donostialdean % 5,4 eta Gipuzkoan % 7,7); 2003an, aldiz, % 6,2 ziren (Donostialdean % 7,1 eta Gipuzkoan % 9,7).

Jarduera-adarren arabera banaketak erakusten du merkataritzarekin, garraioarekin eta ostalaritzarekin lotutako jarduerak direla establezimendu kopuru handiena dutenak (982 establezimendu), ondoren datoz eraikuntza (459 establezimendu), jarduera profesionalak eta osagarriak (252 establezimendu) eta administrazio publikoa, hezkuntza eta osasuna (195 enpresa).



Iturria. EUSTAT. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

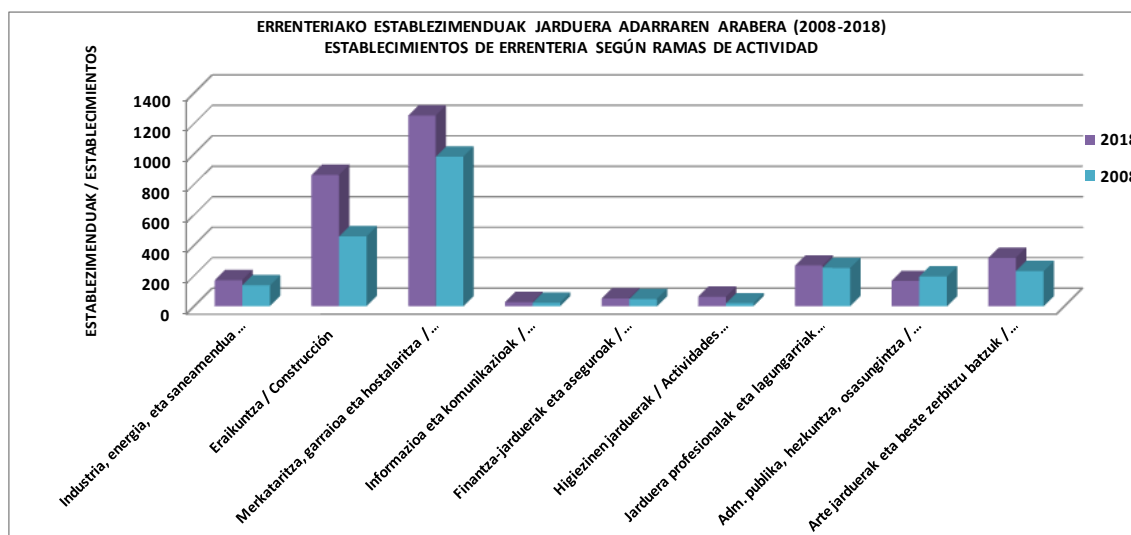
Fuente. EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia



2008. urtearekin alderatuta, eta urte horretako datua ezagutzen ez den lehen sektorean izan ezik, jarduera-adar guztietan murriztu da establezimendu-kopurua, administrazio publikoan, hezkuntzan eta osasunean izan ezik. Nabarmenezkoa da higiezin-jarduerekin lotutako establezimenduen 2/3 baino gehiago galdu direla, eta, zenbaki absolutuetan, eraikuntza-establezimenduena (ia erdia), ondoren merkataritza, garraio eta ostalaritzarena ( % 22 inguru).

Erreteriak Erreteriko Merkataritza Suspertzeko Plan Berezia (PERCO) du, 2017an egina. Plan horretan, merkataritzaren egoeraren diagnostikoa egiten da, eta HAPOa egiteko prozesuan kontuan hartu beharko diren konponbideak eta esku hartzeko ildoak proposatzen dira.

Halaber, herrigune historikoan egindako azterlanak ditu, hutsik dauden lokalen egoerari eta balizko aktibazioaren ondorioetarako eskuragarri egoteari buruzkoak.



Iturria. EUSTAT. Jarduera Ekonomikoen Gidazerrenda (JEGID). Geuk egina.

Fuente. EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas (DIRAE). Elaboración propia

Horregatik guztiatik, XXI. mendearen hasieran, udalerriko jardura ekonomikoa zerbitzuetan oinarritzen da, eta, neurri txikiagoan, industrian. Nekazaritza eta abeltzaintzako sektorearen eta baso-sektorearen zeregina mugatua da, nahiz eta erabilera horiek udal-mugartearen zati handi bat hartzen duten. Merkataritza-jardura ere oso lotuta egon da aspalditik herri honekin, saltoki txiki askorekin, hornidura-merkatu batekin (lehen Merkaturaz eraikinean eta gaur egun Niessen merkataritza-gunean), bai eta hainbat azokaren ospakizunekin ere. Nagusiki, merkataritza familiarra, tokikoa, txikia eta dibertsifikatua da, herritarren eta inguruko herrien beharrei erantzuteko. Hala ere, inguruan bi hipermerkatu daude, eta horiek eragin eta eragin handia izan dute herri horretako merkataritzan, bakoitza bere kokalekutik.



Laurogeiko hamarkadako krisi ekonomikoak eragin handia izan zuen enpresa-sarean (atomizazio handia eta enpresa txiki asko), eta, ondoren, 2008koak. Gaur egun ezarrita dauden enpresak, neurri handi batean, askotariko establezimenduak dira, eta kalitateak eta diseinuak zeregin erabakigarria dute, zerbitzuak, kontzeptu ekonomiko berriak, jarduera berriak eta kudeatzeko modu berriak barne hartzen dituen industria, ekonomiaren globalizazio-prozesuari ekiteko. Enpresa horiek, pixkanaka, I+Gren presentzia handiagoa dute, eta premia komunak dituzte teknologietarako sarbideari, merkatu berrien prospekzioari, berrikuntzari eta lankidetzaren eta aliantzen kulturari dagokienez (Torrekua, Artisau Auzoa...).

Gaur egungo industria duela hamarkada batzuetakoa baino dibertsifikatuago dago, eta iraganean izan zuen dinamismoaren zati handi bat galdu du sektore ekonomiko gisa. Establezimendu mekanizatuagoak dira, batzuk kapital atzerritarren presentziarekin (multinazionalen filialak), txikiagoak (ez dago 250 enplegutik gorako enpresarik laurogeiko hamarkadaren amaieran eta hirurogeita hamalaukoaren hasieran 2.040 langileko guztizko enpleguarekin), eta salbuespenen bat izan ezik, hala nola Papresa hirigunearen periferian kokatzen da nagusiki, Egiburuberri, Masti-Loidi, Olibet, Sagasti eta Txirrita-Maleoko industrialdeetan eta jarduera ekonomikoko industrialdeetan.



Polígono Industrial de Egiburuberri / Egiburuberriko industriaguena.



Polígono Industrial de Txirrita-Maleo / Txirrita-Maleoko Industrialguena.



Jarduera ekonomikoa hartzeko lurzorua sortzeak erraztu egin du enpresak udalerrian finkatzea XX. mendearen amaieratik XXI. mendearen hasierara, adibidez Beissier SAU eta Talleres Launa SL enpresak. (2001) Txirrita-Maleo industrialdean eta NGSn (2008) Egiburuberri industrialdean, eta, kasu batzuetan, inguruko herrietatik (Oiartzun, Lezo, etab.) inbertsioa erakartzea. Euskal Autonomia Erkidegoko Industria eta Esportatzaileen Katalogoan (CIDEX) (2019) 37 enpresa agertzen dira herrian: Beissier SAU; Elster Medición SAU; FCC SA; IDK Elektronika SL; Katea Legaia SLL, Prapesa SAU; Urkabe Benetan SA; Aldura Asesoría de Empresas SL; Almacenes Iztietia SA; Apina; Arcauz Alzola SL; Athader SL; Basmodec SL; Beninse S. Coop; Calplas; Construcciones Alzola SA; Egile Mekanizatuak SL; Euroutil SA; Fomento de Construcciones FCC SA; Gorpál Gestión SI; Guantenor (NGS); Matxain SA; Ondarlan SL; Rueda Roar SA; Talleres Ago Construcciones Metálicas SL; Talleres Egaña SL; Talleres Launa SL; Talleres Protegidos Gureak SA eta Talleres ZB SA; lehenengo zazpi enpresek baino ez dituzte 50 enplegu baino gehiago.

Herri honetako industria-jarduerari buruzko ibilbide azkar bat eginez, gaur egun ehun urtetik gorako Papresa SA enpresaren arrastoa aipatu behar da. Enpresa hori Oiartzungo eskuinaldean dago, hirigunean bertan, eta batez ere birziklatutako prentsa-papera ekoizten du Estatuko prentsaren zati handi batentzat eta atzerriko zati handi batentzat, eta zuzeneko ia 240 enplegu sortzen ditu (enplegu kopuruari dagokionez, udalerriko enpresa handiena da). 2019an, KKRk, 2015etik aurrera, Grupo Alfonso Gallardo aurreko jabeari erosi zion, eta beste talde bati saldu zion plantan, industria-jarduerari eutsita.



Papresa S.A

Elikaduraren azpisektoreari dagokionez, Urkabe Benetan SA nabarmentzen da; plater aurrekozinatuak, haragi-produktu aurrekozinatuak eta haragi-produktu izoztuak egitera eta merkaturatzera bideratuta dago, eta Gourmet Okingoa da 2006tik. Enpresa horrek, Beissier SAU enpresarekin batera, pinturak, bernizak eta antzeko estaldurak, inprimategiko tintak eta masillak fabrikatzen ditu, eta ehunka enplegu inguru sortzen dituzte, hurrenez hurren.





Jarduera siderometalurgikoari dagokionez, oraindik ere badaude makineria mota desberdinak eta produktu metalikoak fabrikatzen dituzten enpresak, hala nola Talleres Launa SL (doitasunezko mekanizatua), Talleres Ago Construcciones Metálicas SL, Ruedas Roar SA, Athader SL, Euroutil SA, Apina Aplicaciones Industriales de la Absorción SA, besteak beste, baita metalezkoak ez diren beste produktu mineral batzuk ekoizten dituztenak ere (neurketa-, egiaztapen- eta nabigazio-tresnak eta -aparatuak fabrikatzea, eta zirkuitu inprimatu elektriko eta elektronikoak), hala nola Integración Industrial Elektronika SL eta Elster Medición SAU enpresak (Honeywell taldea). Ondarlan SL enpresa Estatu Batuetako Inductotherm taldeko kidea da, eta galdaketarako makinak eta produktuak fabrikatzen ditu, hala nola labeak.

Plastikozko artikulua amaituen fabrikazioari lotuta, eta, zehazkiago, ura tratatzeko ekipoen fabrikazioari lotuta, Calderería Plástica del Norte SL dago; industria-prozesuak kontrolatzeko ekipoen fabrikazioan, Talleres ZB dago; eta bibrazioen aurkako euskarrien eta makinen eta kautxu-metalen beste pieza batzuen nibelazio-euskarrien fabrikazioan, Talleres Egaña SL enpresa. (Egaña Caucho-Metal).

Aipatzekoa da, halaber, Katea Legaia SLLren presentzia. (KL), irabazi-asmorik gabeko enpresa-erakunde bat da, eta bere xedea da Gipuzkoan gizarte- eta lan-bazterketako arriskuan dauden eta desgaitasuna duten pertsonen enplegua sortzea eta mantentzea, industria-sektorearen barruan proiektuak eta zerbitzuak eginez. Enpresa horrek desgaitasuna duten pertsonentzako enplegua sortzeko eta mantentzeko funtzio soziala eta bere jardura-eremuan liderrak diren enpresekin lankidetzan aritzen den hornitzaile industrial integrala izateko funtzio soziala uztartzen ditu, eta Txirrita Maleo industrialdean du kokalekua. Nabarmentzekoa da, halaber, 2018. urtearen amaieran BB Niessen eta KL Katealegaiaren artean lortutako akordioa, epe luzerako industria-lankidetzara indartzeko. Izan ere, KLk tresna elektrikoak muntatzeko proiektua gauzatzeko behar diren osagaien eta materialen hornikuntzak kudeatzen ditu. Horren ondorioz, Erreteriarako kokalekuko instalazioak eta ekoizpen-baliabideak handitu egin dira, ekoizpen hori hartzeko. Desgaitasuna duten pertsonak gizarteratzeko eta laneratzeko esparru horretan bertan, aipatzekoa da Grupo Gureak enpresa-taldearen presentzia, establezimendu bat baitu Masti-Loidi industrialdean.

Ehungintzaren azpisektoreak galdu egin du iraganean izan zuen pisu guztia, nahiz eta oraindik ere puntu-ehunak fabrikatzen dituen enpresa txikiren bat dagoen, hala nola Guatenor SL.

Badira produktu kimikoen (Basmodec SL, Almacenes Iztia SL), ekipo elektronikoaren eta telekomunikazioen eta horien osagaien (Lurbe Grup SA - NGS) eta publizitatera bideratutako beste batzuen (Tempografix) handizkako merkataritzan diharduten enpresak ere. Laffort España SAK gehigarri eta produktu enologikoak merkaturatzen eta fabrikatzen ditu.

Eraikuntzaren adarrean, Fomento de Construcciones y Contratas SA aipatu behar da. (FCC, SA) eta Construcciones Alzola, SL, garrantzi txikiagoko beste enpresa batzuek gain. Aholkularitzaren eremuan daude, besteak beste, Aldura Asesoría de Empresas SL, Beninse S. Coop., Gorpál Gestión SL eta Hiruden SL (matrize-diseinu industrialari aplikatutako ingeniari-taldea-zerbitzu teknikoak).



Amaitzeko, aipatu behar da industria-kokaleku zaharrek bizitegi-erabilerak eta ekipamenduak hartzen dituztela gaur egun (Fanderiako ingurunea kultura-ekipamendu bat da, Ibaiaren Etxea, burdinaren lanaren eta ibai-ekosistemen balioaren interpretazio-zentro bat; Niessengo fabrika zaharrekoak Niessen kultura-zentroa hartzen du; Campsa-CLHko antzinako biltegien lurzorua eraikitzen ari den Altzate auzo berria hartzen du; Panificadora Lekuonak Lekuona kultura-zentroa hartzen du, etab.), eta beste batzuk erabilera berriak hartzeko zain daude, horietako batzuek deskontaminazio-prozesu desberdinak izan baitituzte (Campsa-CLH, Gecolor, Fixtor SA, etab.). Horrek guztiak udalerriko ingurumen-kalitatea hobetzen lagundu du iraganeko garaiekin alderatuta, eta Oiarzun ibaiko uraren kalitatea hobetu daiteke bereziki.

Herri honetan XXI. mendearen hasieran garatzen zen jarduera ekonomikoa gaur egungoaren oso bestelakoa zen, baina jarduera metalurgikoari eta paperari lotutako iraganak bere arrastoa utzi du lurralde honetan, eta gaur egun finkatuak daude metalurgia-fabrikak (makina-erreminta, beste produktu metaliko batzuen fabrikazioa, galdaragintza, etab.) eta paperezkoak, herri honetako ekonomia-ehuna dibertsifikatu duten beste jarduera-adar batzuekin batera (elikadura, elektronika, informatika, diseinu grafikoa, industria-muntaiak, merkaturatzea, eraikuntza, aholkularitza, etab.).

#### **1.4.- Plangintzaren aurrekariak.**

Erreteriak, aplikatzeko plangintza orokorreko tresna gisa, 2004an behin betiko onartutako HAPO bat du, 1991ko aurreko Arau Subsidiarioak ordezkatu zituen. Indarraldi luzean, sei aldaketa baino ez dira egin (bi aldiz 2007an, beste bi 2009an, behin 2013an eta azken bat 2022an).

Hori garatzeko, antolamendu xehatuko hainbat plan izapidetu eta onartu dira, bai eta dagozkion kudeaketa- eta egikaritze-tresnetako batzuk ere. Eremu batzuk garatu badira ere, hala nola Markola, Agustinarren biltegia, Lartzabal-Arragua, Arramendi eta Gaztaño, besteak beste; eta beste batzuk gauzatzen ari badira ere: Esnabide eta Altzate; orain arte benetan gauzatzen hasi ez diren beste batzuk dira: Gamongoa, Palaziozorra/Larretxipi, Perutxene/Sagasti, Urkiola, Zamalbide Berri, Tolare Berri eta Azaneta, besteak beste, azken horietako batzuetan antolamendu xehatuko planak izapidetu badira ere.

Horrela, jarduera ekonomikoetarako lurzorua ia osorik garatu da, baina indarreko plangintzak antolatutako 1.700 etxebizitza inguru daude gauzatzeke. Alde batetik, eraikuntzarekin lortuko litzatekeen bizitegi-parke osoaren % 10 inguru dira; bestetik, HAPOren bizitegi-eskaintza 2004. urterako aurreikusitako guztizkoaren % 50 inguru gauzatzeke dagoela erakusten dute. Horrela, ikus daiteke hiri-lurzoruan 400 etxebizitza inguru aurreikusten direla eta ez direla exekutatzen (Altzaten aurreikusitako 184 etxebizitzak barne, orain exekutatzen ari direnak) eta 1.300 inguru lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruan aurreikusitakoak direla, honako koadro hauetatik ondorioztatzen den bezala.



Hala ere, adierazi den bezala, Altxate (184 Erreterian) eta Esnabide (54 etxebizitza egiteke) eremuak gauzatzen ari dira, eta Gamongoa (588 etxebizitza berri) kudeaketa-fase aurreratuan dago; beraz, indarrean dagoen Plan Orokorrean oraindik eskuragarri dagoen bizitegi-eskaintzaren % 50 baino gehiago bideratuta dago. Horri dagokionez, ohartarazi behar da hasieran aurreikusitako etxebizitza kopurua murriztu egin dela Gamongoan, eta Etxe Berrien 18/03 IUari dagozkion etxebizitzak (36 etxebizitza) sartu direla haren garapenean, eta horrekin guztiarekin nabarmen murriztu dela garatu gabeko eremu berrien zerrenda, eremu horiek hiri-eremuaren hegoaldean kontzentratuta.

Bestalde, HAPOk eta haren aldaketek udalerrian babes publikoko etxebizitzak antolatzea aurreikusten dute, kasu bakoitzean eta, bereziki, une bakoitzean indarrean dagoen legeriaren arabera.

Zehazki, ondorengo koadroa irakurrita ikus daitekeenez, indarrean dagoen HAPOk, jatorrian, oro har betetzen du babes publikoko etxebizitzaren estandarra lurzoru urbanizagarriko bizitegi-erabilerako jarduketari berri gisa identifikatutako eremuetan, eta Esnabide, Zamalbide Berri, Tolare Berri, Perutxene/Sagasti eta Azaneta eremuen defizita Gamongoa eta Palaziozarra/Larretxipi eremuen superabitarekin konpentsatzen da.

SECTOR	VPO -nº viv.-	VPL -nº viv.-	TOTAL -nº viv.-
32. Esnabide	54	27	81
44. Zamalbide Berri	54	38	92
48. Tolare Berri	18	40	58
56. Gamongoa	526	164	690
57. Perutxene / Sagasti	52	137	189
58. Palaziozarra / Larretxipi	156	44	200
TOTAL	860	450	1.310

Koadroan Gamongoari buruz jasotako datuak Erreterian HAPOan hasiera batean aurreikusitakoak dira: 526 BOE ( % 76,23) eta 164 etxebizitza libre ( % 23,77). HAPO horren aldaketaren ondorioz, honako hauek ordezkatu dira, dagozkien baimenekin: POko 378 etxebizitza, 62 etxebizitza tasatu eta 112 etxebizitza libre berri, eta, aldi berean, lehendik zeuden 22 etxebizitza finkatu dira. Orain, babes publikoko etxebizitzaren batura guztizkoaren % 79,71 da.

Koadroan 57. sektoreari buruz jasotako datuak Erreterian HAPOan hasiera batean aurreikusitakoak dira, eta datu horien ordezkari, dagozkien baimenekin, honako hauek jarri dira, Perutxene/Sagasti eremuari dagokion HAPOaren aldaketaren ondorioz: BOE: 106; ET: 20; LB: 184.

Hortik ondorioztatzen da gaur egun lurzoru urbanizagarriko koadro berri hau:

SECTOR	VPO/T -nº viv.-	VPL -nº viv.-	TOTAL -nº viv.-
32. Esnabide	54	27	81
44. Zamalbide Berri	54	38	92
48. Tolare Berri	18	40	58
56. Gamongoa	378 + 62	112	552
57. Perutxene / Sagasti	106 + 20	184	310
58. Palaziozarra / Larretxipi	156	44	200
TOTAL	848	445	1.293





Horren osagarri, Altzaten ere, dagokion baimenarekin, babes publikoko etxebizitzak aurreikusten dira. 52 etxebizitza dira guztira, eta horietatik 37 Erreterian daude (gainerako 15 etxebizitzak Lezoko udalerrian daude).

Hala, babes publikoko etxebizitzaren eskaintza osoa 885 unitatekoa da gaur egun.

Hala, orain arte ohartarazitako egoerari gehitzen zaio egikaritzen ari ez diren bizitegi-garapenek (Palaziozorra/Larretxipi, Perutxene/Sagasti, Zamalbide Berri eta Tolare Berri) dentsitate txikiko morfologiei erantzuten dietela kasu guztietan, baita bere garaian Perutxene/Sagasti eremurako izapidetutako aldaketaren ondorioz ere.

Egoera horren aurrean, aukera hau planteatzen da: lurzoru urbanizagarrian berriz aztertzea indarrean dagoen plangintzatik ondorioztatzen diren eta gauzatu ez diren konponbideak, dentsitate, konplexutasun eta erabilera-nahasketa handiagoko hiri-continuum bat sustatzeko, gizarte-kohesioari ere mesede egingo diona, gertatzen den egoeran arrazoizkoa den lekuetan eta aurreikusitako denbora-horizontea kontuan hartuta.

Era berean, Planak jarraipena eman beharko dio finkatutako hiri-eremuaren etengabeko hobekuntza-prozesuari, eta ingurune horretan ekintzak aurreikusten jarraitu beharko du, azken hamarkadetan gauzatutako plangintzatik oinordetzan hartutako ildoan, zeinak hiri-continuum bat lortu baitu, bai eta hiri- eta ingurumen-kalitatearen funtsezko hobekuntza bat eta gizarte-kohesio handiagoa ere.

Horren fede ematen dute plangintza egikaritzean egindako berrurbanizazio-obrek, espazio libreen antolamenduak, ekipamendu berrien egikaritzeak, garajeen zuzkidura hobetzeak eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak hobetzeko politika irmoak, bai hiri-espazioan, bai lehendik dagoen eraikuntzan, apustu eginez bizitegi-parkea birgaitzearen, hiri-berroneratzearen eta hirigintza-oztopoak kentzearen alde, bai garraio kolektiboa eta motorrik gabeko mugikortasun-baldintzak hobetzearen alde.

Proposamen horiek guztiek hiri-ingurunea oinezkoentzat berreskuratzen lagundu dute, espazio libre publikoak izan baititzakete: kaleak eta plazak, orain dela gutxi arte ibilgailuentzat erreserbatuta.

Bestalde, indarrean dagoen antolamendu xehatua indarrean dagoen HAPOaren zehaztapenetatik dator, baita hura garatzeko behin betiko onartutako planetatik ere.

Plan berezi edo plan berezien aldaketa horien artean, eremu hauei dagozkienak aipatu behar dira:

- Vaguada de Alaberga (2019, 2011 y 2010)
- Pablo Iglesias y Resurrección María de Azkue (2018 y 2012)
- Puerto de Pasaia (2018)
- Orbegozo (2016)
- Gaztaño berri (2012)
- Arramendi (2010)
- Aitzondo berri (2010)
- Gure Kabiya (2010)



- Insausti enea (2008)
- Altzate (2007)
- Belabaratz (2007)
- Anabitarte (2007)
- Egiburu (2007)
- Lekuona (2007)
- Alduncin (2007)
- On bide (2007)
- Aranguren (2007)

Horrez gain, ikusi da landa-inguruneari buruz egindako azterketak justifikatzen duela Plan Orokorrak lurzoru urbanizaezinaren zonakatze globala berriz aztertzea, kontuan hartuta, gainera, LAGetan, LPPan, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan eta Aiako Harria parkean aplikatu beharreko araudian xedatutakoa.

Horrela, 1991ko Arau Subsidiarioak eta 2004ko HAPO (lurzorua I.4 planoan sailkatzea), beraz, udalerriaren bilakaerarako ekarpen garrantzitsua izan diren bi dokumentu izan dira, orain egiten ari den berrikuspenaren aukera alde batera utzi gabe, egoera berriari, udalerriaren beharrei, Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren (LPP) zehaztapenei eta aplikatu beharreko lege-esparru berriari erantzuteko, eta, era berean, trenbideen arloan (Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sare Berriari buruzko Lurralde Plan Sektoriala eta Gipuzkoako trenbide-sistemaren berrantolaketa) sortzen diren zehaztapenak integratu beharko dira.

Aurreko guztiak justifikatzen du udalerrian indarrean dagoen plangintza orokorra berrikusteko beharra, Plan Orokor berri bat idatziz.

### **I.5.- Indarrean dagoen lege-esparrua.**

#### **I.5.1.- Sarrera**

Plan Orokorra lege-xedapen, dokumentu eta maila, izaera eta jatorri desberdinetako proiektu ugaritan jasotako gidalerro eta aurreikuspen multzo batek osatutako esparruan egiten da.

Une honetan, eta esparru orokor hori osatzen duten xedapen eta dokumentu nagusietako batzuen oroigarri eguneratu gisa, epigrafe honen hurrengo apartatueta aipatzen direnak nabarmendu behar dira.

#### **I.5.2.- Lurralde- eta hirigintza-legeria.**

- \* Lurralde Antolamenduari buruzko Legea, 1990eko maiatzaren 31koa.
- \* 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena.
- \* 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena.
- \* 2/2006 Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, honako lege hauen ondoriozko aldaketekin: 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen parte-hartzea aldatzen duena (11/2008 Legea); 17/2008 Legea, abenduaren 23koa, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikakoa; 2/2014 Legea,



urriaren 2koa; 5/2023 Legea, ekainaren 1koa, autokontsumoaren izapidetzea erraztekoa; 18/2023 Legea, abenduaren 21koa; etab.

\*105/2008 Dekretua, Premiazko Neurriei buruzkoa, 123/2012 Dekretuak partzialki indargabetua.

\* 45/2025 Dekretua, hirigintzako estandarrak arautzekoa.

\* 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.

\* 12/2023 Legea, maiatzaren 24koa, Etxebizitza Eskubidearen aldekoa.

\* 82/1998 Foru Dekretua, azaroaren 24koa, lurzoru urbanizaezineko baimenen eta lizentzien arloko jarduerak koordinatzeari buruzkoa.

\* 46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituenak.

\* 6/2025 Legea, Etxebizitzaren, Lurzoruaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurriena.

#### I.5.3.- Beste arlo batzuetako indarreko legeria.

\* Errepideen arloan indarrean dauden xedapenak. Horien artean daude, besteak beste, 1989ko maiatzaren 30eko Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Egitamua Nagusia araupetzen duena, gerora hainbat aldiz aldatu edo osatu dena, eta Gipuzkoako Errepideen Foru Araua, 2006ko ekainaren 6koa.

\* Natura-ondarearen kontserbazioaren arloan indarrean dauden xedapenak: 42/2007 Legea, abenduaren 13koa, Natura Ondareari eta Biodibertsitateari buruzkoa; 9/2021 Legea, azaroaren 25koa, Euskadiko Natura Ondarea Kontserbatzeari buruzkoa.

\* Irigarritasuna Sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta hura garatzeko xedapenak.

\* Ingurumenaren eta hirigintza-plangintzaren ingurumen-ebaluazioaren arloan indarrean dauden xedapenak:

- 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, Ingurumen-ebaluazioari buruzkoa, abenduaren 5eko 9/2018 Legeak aldatua; 23/2020 Errege Lege Dekretua, ekainaren 23koa, Ekonomiaren susperraldi aldera energiaren arloko eta beste eremu batzuetako neurriak onartzen dituenak; eta 36/2020 Errege Lege Dekretua, abenduaren 30koa, zeinaren bidez presako neurriak onartzen baitira Administrazio Publikoa modernizatzeko eta Suspertze, Eraldatze eta Erresilientzia Plana egikaritzeko.

- 10/2021 Legea, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioarena.

- 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena.

\* Zarataren arloan indarrean dauden xedapenak:

- Zaratari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 17koa.

- 2005eko abenduaren 16ko eta 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak, ingurumen-zarataren ebaluazioari eta kudeaketari (lehenengoa) eta zonakatze akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei (bigarrena) dagokienez Legea garatzen dutenak.

- 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.

\* 38/2015 Legea, irailaren 29koa, Trenbide Sektorearena eta haren Erregelamendua (2387/2000 Errege Dekretua).



- 
- \* Lurzoruaren kutsaduraren arloan indarrean dauden xedapenak:
    - 4/2015 Legea, ekainaren 25ekoa, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoa
    - 165/2008 Dekretua, irailaren 30ekoa, lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioari buruzkoa.
  - \* 7/2006 Foru Araua, urriaren 20koa, Gipuzkoako mendiei buruzkoa.
  - \* Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legea, 2005eko otsailaren 18koa (4/2005 Legea) eta Emakumeen eta Gizonen Berdintasun Eragingarriko 2007ko martxoaren 22ko Legea (3/2007 Legea). Lehenengo legea 2/2012 Legearen eta 1/2022 Legearen bidez aldatu da.
  - \* Uraren eta plan hidrologikoen arloan indarrean dauden xedapenak:
    - 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, uztailaren 20koa, Uren Legearen testu bategina onartzen duena.
    - 1/2006 Legea, ekainaren 23koa, Urarena.
    - 849/1986 Errege Dekretua, apirilaren 11koa, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duena, Urei buruzko abuztuaren 2ko 29/1985 Legearen atariko titulua eta I., IV., V., VI. eta VII. tituluak garatzen dituenak.
    - 35/2023 Errege Dekretua, urtarrilaren 24koa, Kantauri Mendebaldeko, Guadalquivirreko, Ceutako, Melillako, Segurako eta Jucarreko eta Espainiako zatiko Kantauri Ekialdeko, Miño-Sileko, Dueroko, Tajoko, Guadianako eta Ebroko Demarkazio Hidrografikoen Plan Hidrologikoen berrikuspina onartzen duena.
  - \* Segurtasunaren, aire-zortasunaren eta aireportuen antolamenduaren arloan indarrean dauden xedapenak:
    - 13/1996 Legea, abenduaren 30ekoa, zerga-, administrazio- eta gizarte-neurriei buruzkoa (315. BOE, abenduaren 31koa; 166)
    - Uztailaren 21eko 48/60 Legea (uztailaren 23ko BOE, 176. zk.), aire-nabigazioari buruzkoa, zortasun aeronautikoak ezartzen dituenak, abenduaren 29ko 55/99 Legeak, neurri fiskal, administratibo eta sozialei buruzkoak, aldatua (abenduaren 30eko BOE, 132. zk.).
    - 21/2003 Legea, uztailaren 7koa, Aire Segurtasunari buruzkoa (uztailaren 8ko BOE, 162. zk.).
    - 584/72 Dekretua, otsailaren 24koa, aeronautikako zortasunei buruzkoa (martxoaren 21eko BOE, 69. zk.).
    - 2591/1998 Errege Dekretua, abenduaren 4koa, Interes Orokorreko Aireportuak eta horien Zerbitzuguneak Antolatzeari buruzkoa (292. BOE, abenduaren 7koa).
  - \* Nekazaritza-arloan indarrean dauden xedapenak:
    - Landa-ingurunearen garapen iraunkorrerako Legea, 2007ko abenduaren 13koa (16/2007 Legea).
    - 17/2008 Legea, abenduaren 23koa, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikakoa.
    - Abeltzaintzako ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen dekretua, 2009ko irailaren 22koa (515/2009 Dekretua).
    - 248/2006 Dekretua, azaroaren 28koa, sasoikako langileentzako ostatueta bete beharreko gutxieneko baldintza materialak eta funtzionalak eta haien baimentzea, erregistroa eta egiaztatpena arautzen dituenak.
  - \* 49/2009 Dekretua, otsailaren 24koa, hondakinak hondakindegietan biltegitratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duena.
- 



- \* Zerbitzuen eta merkataritzaren arloan indarrean dauden xedapenak:
  - 17/2009 Legea, azaroaren 23koa, zerbitzu-jardueretan askatasunez sartu eta aritzeari buruzkoa.
  - 25/2009 Legea, abenduaren 22koa, zenbait lege aldatzen dituen, zerbitzu-jardueretan askatasunez sartu eta aritzeari buruzko Legea egokitzeko.
  - 12/2012 Legea, abenduaren 26koa, merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzkoa.
  - 7/2008 Legea, ekainaren 25ekoa, merkataritza-jardueraren legearen bigarren aldaketarena (7/1994 Legea, maiatzaren 27koa, merkataritza-jarduerari buruzkoa).
  - 7/2012 Legea, apirilaren 23koa, barne-merkatuko zerbitzuei buruz Europako Parlamentuak eta Kontseiluak abenduaren 12an emandako 2006/123/EE Zuzentaraura egokitze aldera zenbait lege aldatzekoa.
  - 8/2014 Errege Lege Dekretua, uztailaren 4koa, hazkuntza, lehiakortasuna eta efizientzia sustatzeko urgentziazko neurriak onartzen dituen.
- \* Kostaldeei buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa (22/1988 Legea), itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak (2/2013 Legea) eta Kostaldeei buruzko 2014ko urriaren 10eko Erregelamendu Orokorra (876/2014 Errege Dekretua) aldatua eta abuztuaren 1eko 668/2022 Errege Dekretuaren bidez aldatua.
- \* Portuen arloan indarrean dagoen legeria: 2/2018 Legea, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Portuena eta Itsas Garraioarena; etab.
- \* 11/2022 Lege Orokorra, ekainaren 28koa, Telekomunikazioena, eta hark baliozkotutako edo garatzeko sustatutako xedapenak.
- \* 10/2015 Legea, abenduaren 23koa, Jendaurreko Ikuskizunen eta Jolas Jarduerena eta haren Erregelamendua (17/2019 Dekretua).
- \* 2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuaren bidez garatua.
- \* 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- \* Turismoaren arloan indarrean dauden xedapenak: 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, Turismoarena; 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikoko etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa.
- \* 1/2017 Legegintzako Dekretua, apirilaren 27koa, EAEko Larrialdiak Kudeatzeko Legearen testu bategina onartzen duena.
- \* 4/2019 Legea, otsailaren 21ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzkoa.
- \* 6/2019 Legea, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondarearena.
- \* 10/2019 Legea, ekainaren 27koa, Establezimendu komertzial handien lurralde-antolamenduari buruzkoa.
- \* 7/2021 Legea, maiatzaren 20koa, klima-aldaketari eta trantsizio energetikoari buruzkoa.
- \* 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxiengo bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen.
- \* Etxebizitzaren arloan indarrean dauden beste xedapen batzuk, babes publikoko etxebizitzak arautzen dituztenak barne (2022ko ekainaren 30eko Agindua, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokiaren kanona zehazteari buruzkoa, etab.).
- \* 8/2023 Legea, ekainaren 29koa, EAEko kultu-lekuei edo -zentroei eta erlijio-aniztasunari buruzkoa.



\* Eraikuntzaren arloan indarrean dauden xedapenak, Eraikuntzaren Kode Teknikoa barne.

#### I.5.4.- Indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnak.

Hona hemen mota horretako tresnen zerrenda, behin betiko onartuak eta indarrean daudenak:

- \* Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (AD: 2019ko uztailaren 30a); 1997ko LAGen berrikuspenean onartuak.
- \* Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra (250/1999 Dekretuaren bidez onartua).
- \* Donostiako Lurralde Plan Partziala (Donostialdea-Bidasoa Beherea). Behin betiko onarpena: 2016ko uztailaren 27ko Dekretua.
- \* Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaierak eta Errekaertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (isurialde kantauriarra). 1998ko abenduaren 22an onartu zen behin betiko, eta, ondoren, azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez aldatu zen.
- \* Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Plana. 2001eko otsailaren 27an onartu zen behin betiko.
- \* Energia Eolikoaren Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onarpena: 2002ko maiatzaren 14a).
- \* Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 2004ko uztailaren 27a).
- \* Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 2004ko abenduaren 21a; ondoren partzialki baliogabetu zen merkataritza-ekipamenduei dagokienez).
- \* Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 2007ko martxoaren 13a).
- \* Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onarpena: 177/2014 Dekretua, irailaren 16koa).
- \* Gipuzkoako Hiri Hondakinen Azpiegituren Lurralde Plan Sektoriala. Behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 21a.
- \* Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektoriala (2013ko uztailaren 10eko Foru Arauaren bidez behin betiko onartua).

Orain arte sustatutako lurralde-antolamenduko beste tresna batzuek ez dute indarririk, behin betiko onartu ez direlako (Etxebizitza Sustapen Publikoaren LPS; Kultura Ondarearen LPS, etab.) edo berrikuspen-prozesuekin bat datozelako.

#### I.5.5.- Bestelako planak, dokumentuak eta lanak.

Udalerrirako proposatzen den ereduak, gainera, Europar Batasuneko 2020 Lurralde Agendak (2011ko maiatzan onartua) eta Garapen Jasangarriko 2030 Agendak (Nazio Batuen Batzar Nagusiak 2015eko irailean onartua) hurrenez hurren ezartzen dituzten garapen jasangarriko helburuei erantzuten die, bai eta Nazio Batuen Etxebizitza eta Hiri Garapen Jasangarriari (Habitat III) buruzko hirugarren konferentziaren ondoriozko munduko hiri-agenda berriari ere (Quiton egin zen, 2016ko urrian).



Klima-aldaketari buruzko Parisko COP 21eko Akordioari (2015) eta 2016ko apirilean Bilbon ICLEIk (jasangarritasunaren aldeko tokiko gobernuen nazioarteko sarea) eta Udalsareak (jasangarritasunaren aldeko udalerrien euskal sarea) antolatutako 8. konferentziaren esparruan onartutako «Euskal Adierazpena» ri (Hiri eta Herri Jasangarrien Europako Konferentziak onartutako Aalborgeko Gutun aitzindariaren ondorengoa) erantzuten die.

Testuinguru horretan, "Euskal Adierazpena" Europako hiri eta herriak jasangarriak, produktiboak, erresilienteak, bizigarriak eta inklusiboak izateko ibilbide-orri berria da. Horretarako, zenbait konpromiso proposatzen ditu, helburu hauekin: ekonomia deskarbonizatzea eta energia-efizientzia sustatzea; mugikortasun jasangarria eta irisgarritasun unibertsala erraztea; biodibertsitatea eta ekosistemen zerbitzuak babestea eta hobetzea; lurzoruen artifizializazioa mugatzea; baliabideen kudeaketa jasangarria lortzea; klima-aldaketara egokitzea aurreikustea; erresilienteak izatea; espazio publikoetan bizikidetzeta eta segurtasuna erraztea; ostatua eta etxebizitza eskaintzea; gizarteratzea sustatzea; eta tokiko lehiakortasuna eta enplegua bultzatzea, EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen Berrikuspenean jasotzen den bezala.

Beste plan eta dokumentu batzuei ere erantzuten die, eta horien artean, horien zerrenda osoa eta itxia azaltzeko asmorik gabe, honako hauek aipa daitezke:

- \* Hiri eta Toki Jasangarritasuneko Espainiako Estrategia (2011).
- \* Garapen Iraunkorraren Euskal Ingurumen Estrategia (2002-2020).
- \* EAEko 2020rako IV. Ingurumen Esparru Programa.
- \* Ingurumen Ikuskapenerako eta Kontrolerako Plana 2011-2018.
- \* Klima Aldaketaren eta Energia Garbiaren Espainiako Estrategia. Horizonte 2007-2012-2020.
- \* 2050erako Klima Aldaketaren Euskal Estrategia.
- \* Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoa (35/2023 ED, urtarrilaren 24koa).
- \* Garraio Iraunkorraren Gidaplana.
- \* 2015-2020 aldirako Landa Garapenerako Programa (LGP).
- \* EAEko 2020rako Geodibertsitate Estrategia.
- \* Euskadiko 2030erako Biodibertsitate Estrategia.
- \* Euskadiko Energia Estrategia 2030.
- \* Euskal Baso Plana (1994-2030).
- \* Ekonomia Zirkularraren 2030erako Estrategia.
- \* Klima Aldaketaren aurkako 2050erako Euskadiko Estrategia.
- \* Euskadiko Hiri Agenda – Bultzatu 2050.
- \* Tokiko Agenda 21 delakoaren esparruan egindako lanak.

Adierazitakoaz gain, kontuan hartu dira Hirigintza Plangintza Jasangarritasun Irizpideekin Idazteko IHOBEn eskuliburuko (2005) jasangarritasun-irizpideak eta -printzipioak eta Nekazaritza, Elikadura eta Ingurumen Ministerioaren hiri-plangintzan klima-aldaketa arintzeko eta klima-aldaketara egokitzeke neurriak (2015).

Aurreko xedapenak, planak eta dokumentuak, nolanahi ere, indarrean dauden eta Plan Orokorrak eragindako gaietan aplikatzekoak diren gainerakoekin osatu behar dira.

Era berean, bereziki kontuan hartu da udalerriko Plan Estrategikoa.



**I.6.- Plangintzaren figura berrikusteko eta hautatzeko beharra.**

Adierazitakoa kontuan hartuta, indarrean dagoen HAPO 2004. urtean jarri zen indarrean.

Horren ondorioz, planaren helburuak eta proposamenak beteta eta gauzatuta daude, edo gauzatze-prozesuan daude (Altzate, Esnabide eta Gamongoa) ehuneko handi batean; lortu ez diren helburuek berriz aztertu behar dira (Perutxene-Sagasti, Palaziozaharra-Larretxipi, Zamalbide, Tolare eta abarren antolamendua); eta Erreteriar Plan Orokor berri bat eman behar zaio, egungo eta etorkizuneko hirigintza-beharrei erantzuteko egokia eta egungo arau-, gizarte-, ekonomia- eta ingurumen-esparrura eta abarretara egokituia.

Bestalde, planteatutakoa bezalako helburu bat: udalerriko hirigintza-plangintza orokorra berrikusteko, beharrezkoa da, Erreteriar lurraldearen antolamendu integralerako, 2006tik aurrera sortutako lege-testuinguru berrian, legeria horri egokitutako Hiri Antolamenduko Plan Orokor bat egitea.

Egoera horretan, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren tresna egokia eta zehatza da proposatutako helburua lortu ahal izateko, egoera berrian aplikatu beharreko lege-esparru berriaren arabera.

**I.7.- Dokumentua idaztea eta izapidetzea. Jendaurreko informazioa eta herritarren parte-hartzea.**

2019ko maiatzean, Erreteriar Hiri Antolamenduko Plan Orokorra berrikusteko prozesua hasi zen, eta 2020ko ekainean udalerriaren hirigintza-egoerarako lehen hurbilketa bat aurkeztu zen. Hurbilketa hori kontuan hartu eta eztabaidatu zen, diagnostiko bat egiteko.

Era berean, HAPO berrikusteko prozesuaren Herritarren Partaidetzarako Programa zehaztu zen. Udalak onartu zuen eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2020ko abenduaren 22an.

Hala, 2021eko otsailean, diagnostiko baterako lehen hurbilketa egin zen, eta, horren ondorioz, 2021eko maiatzean, aurrerapen-dokumentu bat eta ingurumen-ebaluazioaren hasierako dokumentua egin ziren. Azken horiek jendaurrean jarri ziren alkatetzaren 2021eko ekainaren 14ko ebazpenaren bidez, eta herritarrek parte hartzeko prozesu bat ireki zen. Prozesu horren ondorioak 2021eko abenduan idatzitako zenbait txostenetan jaso ziren, Tokiko Plangintzaren Aholku Batzordeak prozeduran emandako txostena eta Ingurumen Organoak 2021eko irailaren 14an emandako irismen-dokumentua tarteko.

Hala, 2022ko apirilaren 12an, Alkatetzaren Dekretuaren bidez, Udalak berretsi egin zituen HAPOa idazteko irizpideak eta helburuak, HAPOaren dokumentu hau idazteko. Dokumentu hori idatzi da, hasierako onespina emateko eta jendaurrean jartzeko, nahitaezko txostenak eskatzeko eta ingurumen-ebaluazioen, hizkuntza-inpaktuaren eta abarren izapideak egiteko. Dokumentu hori Udalaren etengabeko jarraipenarekin egin da, prozesuan zehar horretarako ezarritako erritmoen arabera.





### I.8.- Plan orokorraren eduki formala.

Plan honen edukia bat dator indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoarekin (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 103. artikulua, 62. artikuluekin lotuta, eta abar; Premiazko Neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua eta abar), eta bertan planteatutako helburuak eta proposamenak lortzeko beharrezkoak diren aurreikuspenak jasotzen ditu.

Zehazki, aurreikuspen horiek dokumentu hauetan biltzen dira:

\* 1. Memoria.

- 1.1. Hirigintza-antolamenduaren eta haren egikaritzearen justifikazio-memoria.
- 1.2. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarreko lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzen duen memoria.
- 1.3. Genero-eraginaren ebaluazioa.
- 1.4. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa.
- 1.5. Ingurumen-jasangarritasunari buruzko txostena – Ingurumen-azterketa estrategikoa. Dagozkion azterlan akustikoak eta jasangarritasun energetikoari buruzkoak jasotzen ditu.

\* 2. Hirigintza-arauak.

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak.
- 2.2. Hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularrak.
- 2.3. Katalogoa.

\* 3. Azterketa ekonomikoa. Jarduketa-programa.

- 3.1. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa.
- 3.2. Jasangarritasun ekonomikoaren memoria.
- 3.3. Jarduketa-programa.

\* 4. Plano orokorrak.

\* 5. Laburpen exekutiboa.

Dokumentu eta proposamen horien izaera informatiboa, interpretatiboa eta/edo arauemailea, bai eta haien arau-maila ere, bat dator indarreko legerian haientzat ezarritakoarekin (2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54., 56. eta abar artikulua) eta proiektu honen "2.2. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoarekin.

Gainera, aurrekoei berrikuspen-prozesu honen aurreko faseetan egindako dokumentuak gehitu behar zaizkie. Besteak beste, informazio- eta diagnostiko-dokumentuak, iradokizunen balorazio-txostenak, txosten sektorialak eta abar, plana izapidetzean aurkeztutakoak, eta, zehazki, aurrerapena egin eta jendarean jarri ondoren aurkeztutakoak. Txosten horietan, iradokizun eta txosten horiek balioesteko, baieستeko edo ezesteko irizpideak azaltzen dira, bai eta horietatik eratorritako proposamenak planean sartzeko irizpideak ere, udal-irizpideak berrestean xedatutakoaren arabera.

Dokumentazio hori guztia plan honen espedientearen eta haren edukiaren parte da.



## **II.- ANTOLAMENDU-PROPOSAMENA.**

### **II.1.- Diagnostiko batera hurbiltzea.**

#### **II.1.1.- Sarrera.**

Erreterriako Udalak Hiri Antolamenduko Plan Orokor bat du, 2004an behin betiko onartu zena, eta 1991n behin betiko onartutako Arau Subsidiarioak ordeztu zituen.

Plan hori osorik gauzatu ez bada ere, onarpen hartatik gaur arte (20 urte baino gehiago) igarotako denborak berez justifikatzen du HAPO berrikusteko udal-erabakia, beste arrazoi batzuk alde batera utzi gabe, besteak beste:

- Aldi horretan izandako lege-aldaketak, eta, bereziki, honako hauek indarrean sartzea:
  - Lurzoruaren eta Birgaitzearen Legearen testuategina, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.
  - Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, plangintza orokorra 2021eko iraila baino lehen egokitzea behartzen duena (hasiera batean, data hori 2014ko irailerako zegoen aurreikusita, eta bere garaian luzatu zen).
- Lurralde-antolamenduko bi tresna behin betiko onartzea, plan orokorrak horietara egokitzea eskatzen dutenak:
  - Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak. Behin betiko onarpena, uztailaren 30eko 128/2019 Dekretuaren arabera.
  - Donostialdeko eremu funtzionalaren Lurralde Plan Partziala. Behin betiko onarpena, uztailaren 27ko 121/2016 Dekretuaren arabera.

Udaleko Plan Orokorra berrikusteari ekitea, bestalde, mugari berezia da udalerriri batentzat, bere etorkizuneko proiektua idazten hastea baitakar, are gehiago gaur egun bizi dugun egoera konplexu honetan, honen moduko erabaki bat hartzea justifikatzen baitu, ahalik eta irtenbiderik onenak bilatzeko, norabide onena aurkitzea bideragarri egingo duen esparru bat bermatze aldera.

Horretarako, Udalak, gainera, tresna bat du, egin beharreko zereginean gida gisa balio behar duena; udalerrirako 2025 Plan Estrategikoa da, 2013an onartu eta argitaratua. Izan ere, HAPOren berrikuspena Plan Estrategiko horren ekimenetako bat da, eta honako argudio hauetan oinarritzen da horretarako:

- Igarotako denbora (hamar urte inguru 2013an).
- Aldi horretan izandako aldaketak, bai ikuspegi sozialetik bai ekonomikotik, atzeraldi ekonomiko globalaren ondorioz.
- Horregatik, zailtasunak ikusten dira orain arte gauzatu ez diren HAPOn aurreikusitako garapenak kudeatzeko eta gauzatzeko, bai eta herritarren beharrei erantzuteko ere.



- Ondorioz, proposamenak, antolamendu-baldintzak eta urbanizazio-kargak berriz aztertzeke aukera; eta, beraz, jarduketen bideragarritasuna.

HAPO berriak kontuan hartu beharko du, ondorioz, aipatutako Plan Estrategikoan xedatzen den guztia, hargatik eragotzi gabe beste ekimen edo proposamen batzuk planteatzea, berrikuspenari eta formulatzen den denbora-horizonte berriari (2040. urtea) buruzko gogoetaren emaitza gisa, gaur egun 2040 Erreterriako estrategia berriari bide ematen dion Plan Estrategikoaren (2025) denbora-horizontearen aurrean, zeina egiten hasi berria baita.

Aztergai dugun zereginari ekiteko, Udalak, gainera, ibilbide eta estrategia batzuk ditu, udal-aurrekontuetan eta haien egikaritzean zehaztu direnak, eta, gainera, onartutako beste plan oso desberdin batzuk, diagnostiko sektorial egokietatik abiatuta udal-kudeaketa gidatzen dutenak.

Besteak beste, honako hauek aipa daitezke:

- Erreterriako Irisgarritasun Plana.
- Erreterriako Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako Plana.
- Erreterriako Energia Jasangarriko Ekintza Plana.
- Erreterriako oinezkoen eta bizikleten mugikortasun-plana (2015).
- Oihartzun ibaiaren inguruko paisaiaren ekintza-plana (2015).
- Erreterriako zarata-mapak.
- Erreterriako II. Jasangarritasun Plana 2018-2025 (2018).
- Erreterriako Merkataritza Suspertzeko Plan Berezia (PERCO 2018).
- Erreterriako soinu-ingurunea hobetzeko plana 2017-2021 (2018).
- Erreterriako Kulturaren Plan Estrategikoa 2018-2025 (2019).
- Hiri Mugikortasun Jasangarriaren Plana (HMJP), paraleloan eta koordinatuta egiten dena.

Egindako beste lan-dokumentu batzuk ere baditu, hala nola:

- Hirigintza eta generoa Erreterrian dokumentua (2012).
- Oiarsoaldeko puntu beltzei buruzko partaidetza-diagnostikoa (2015).
- Erreterriako hirigune historikoan itxitako merkataritza-lokalak berreskuratzeko planaren zirriborroa (2017).
- Haur eta Gazteen Plana (2017).
- Erreterriako hirigune historikoko beheko solairuen azterketa (2018).
- Trafikoari eta aparkalekuari buruzko azterlana Erreterrian (2018).
- Erreterriako LGTBI biztanleriaren errealitatei buruzko diagnostikoa (2019).

Horrez gain, Udalak etengabe egiten ditu plan eta estrategia horien monitorizazioa, jarraipena, ebaluazioa eta eguneratzea, eta, bereziki, Erreterriako energia jasangarriko ekintza-planarena.

Hala ere, abian dauden ekimenak gehiago integratu behar direla ikusi da, sinergia handiagoak lortze aldera.



Era berean, udalerriaren antolamenduan eragina dute eskualde-mailako hainbat planetan jasotako proposamenek, hala nola:

- Oarsoaldeko Plan Estrategikoa (2018).
- Pasaiaiko Portuko Zerbitzugunea Antolatzeko Plan Berezia (2018).

Testuinguru horretan, udal-gobernuko taldeak adierazitako konpromisoak ere sartu dira, honako helburu hauek lortze aldera:

1. Bizitza duinak, udalerri berdinzale eta auzokideen erantzunkidea.
2. Udalerri segurua, prebentzioan eta komunitate kohesionatuan oinarritua.
3. Aro kultural berri bat.
4. Ekonomia sozialean eta "sortzailean" oinarritutako garapena.
5. HAPN berrikustea partaidetza-prozesu zabal baten bidez.
6. Iraunkortasunaren eta ingurumenaren aldeko apustua egiten duen udalerria.
7. Gobernantza demokratikoaren ereduan sakontzen duen udalerria.

Horrez gain, sortutako krisi sanitarioa, gizarte-, ekonomia- eta ingurumen-inplikazioekin, arreta berezia jarri da lan-mahaietan, egoeraren diagnostikoan eta proposamenetan.

Egoera horren aurrean, udal-proiektuari ekiteko erabakia, hau da, Udalak 2018ko irailean hartutako HAPOaren berrikuspena, beharrezko, ezinbesteko eta behar bezala arrazoitutako ekimen gisa berresten da, eta, aldi berean, egokia da.

Gainera, funtsezko bi alderdi azpimarratu behar dira:

- Alde batetik, ohartarazi behar da udal-plangintza orokorra koordinazio-lana dela, udal-proposamenak jaso behar dituen eta ekimen, zehaztapen eta arau sektorialak integratu behar dituen, hori guztia lurralde bakar batean.
- Bestalde, aplikatu beharreko legeriak eta, ziur aski, prozesuan zehar sortuko denak, duela gutxiko 6/2025 Legearen kasuan bezala, askotariko arau, prozesu, txosten eta kontsultei erantzutea eskatzen du, eta horiek betetzen direla bermatu behar da, egin beharreko ahalegina baliozkoa izan dadin.

Horrek esan nahi du, indarrean dagoen hirigintza-legeriaz gain, HAPOren izapidetzean bateratu egin behar dela era guztietako legeria eta aplikatu beharreko araudia behar bezala betetzea. Hori esanda, bai Plan Orokorra egitea eta edukia, bai Plan Orokorra zuzen eta osorik izapidetzea dira kontuan hartu beharreko funtsezko bi gaiak, ekimen guztien koordinazioa zainduz eta jarraitu beharreko jarraibide guztiak errespetatuz, prozedura konplexua baita horiek dauden lekuetan, EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerro berrietan aitortzen den bezala.

Bestalde, ikusten dugu Errenterian egindako azken hirigintza-plangintza orokorrak 15 eta 20 urte arteko bizi-aldia duela (1991-2005, Arau Subsidiarioen kasuan, eta 2005-2025, indarrean dagoen Plan Orokorraren kasuan).



Hori Gipuzkoako beste udalerri batzuetan ere horrela dela egiaztatu denez, a priori proposatzen dugu Plan Orokor berriaren denbora-horizontea ere 15 urtekoa izatea, hau da, 2040 ingurukoa, eta HAPO hau 2026an behin betiko onartzea aurreikusten dugu. Hori posible da gaur egun; izan ere, aplikatu beharreko hirigintza-legeria berrian ez da aurreikusten 8 urtera mugatutako horizonterik, lehen bezala, eta, aldi berean, lege-esparruak izapidetzeko eskatzen dituen denboretara eta ahaleginera hobeto egokitzen da.

Planaren helburu bakarra Erreterriako hiri- eta ingurumen-kalitatea hobetzea da. Horrela, 40.000 biztanle ingururen bizi-baldintzak hobetuko dira, etxebizitza-parkeari bizigarritasun- eta irisgarritasun-baldintza zehatzak emango zaizkio, eta hornidura egokiak eta beharrezko enplegua ezartzen lagunduko duten bitartekoak jarriko dira.

Plan Orokorrak, udalerriarentzat beharrezkoa den proiektu honek, proposamen integratuak egin beharko ditu honako hauei erantzuteko: landa-lurzoruen antolamendua; espazio libreen eta oinezkoen ibilbideen premiak; lekuaren hiri-berroneratzea eta birkualifikazioa; bizitegi-eskaintza nahikoa eta egokia zehaztea, tipologiei dagokienez; askotariko jardura ekonomikoetarako lurzorua prestatzea; ekipamenduak hornitzea; mugikortasuna eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak nabarmen hobetzea; eta, ondorioz, hiri-eremuaren eraldaketa eta birkualifikazioa, bereziki, helburu horiei erantzun integratua emateko.

Horretarako, aldeko egoera dago, udalerria xede duten lurralde-antolamenduko bi dokumentu integralak berriki behin betiko onartu direlako: EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAG) (2019ko uztaila) eta Donostialdeko eta Bidasoa Behereko Lurralde Plan Partziala (LPP) (2016ko uztaila). Dokumentu horiek nahitaez kontuan hartu behar dira aztergai dugun testuinguruan.

Izan ere, udalerriaren hirigintza-egoerara eta aplikatu beharreko lurralde-antolamendura egindako hurbilketari esker, bai udalerriari berari dagokionez, bai Donostialdea-Bidasoa Behereko Eremu Funtzionalari dagokionez, Erreterriako udalerrirako idatzi beharreko Plan Orokor berriak aurre egin behar dion egoeraren eta horretarako kontuan hartu behar diren alderdien ikuspegi orokor egokia lor daiteke, eta, testuinguru horretan, tokiko ikuspegitik landu daiteke.

Hurrengo atalean, egungo egoeran egindako diagnostikoaren laburpena jasotzen da. Hala ere, 2021eko martxoan idatzitako diagnostiko-dokumentuan, kapituluka garatzen dira kontuan hartutako aldagai guztiak: sozioekonomikoak, juridiko-urbanistikoak, lurraldekoak, ingurumenekoak, ingurune fisikoari eta kokalekuei buruzkoak, Oartzungo itsasadarrari buruzkoak, irisgarritasunari eta mugikortasunari buruzkoak, etxebizitzari buruzkoak, espazio libreei eta ekipamenduei buruzkoak, zerbitzu-azpiegiturei buruzkoak eta beste hainbat ikuspegi sektorial eta zeharkakori buruzkoak. Hori guztia gehiago zehazteko, aipatutako diagnostiko-dokumentuari lotzen gataizkio zuzenean.

Nolanahi ere, ez da diagnostiko itxia, irekia baizik, eta, beraz, prozesuaren jarraitutasunean hura zabaltzeko ahal izango da, udalaren hirigintza-plana zehazteko azken helburuarekin, are gehiago udalerria etxebizitzaren arloan tentsionatutako eremu izendatu ondoren.



### II.1.2.- Diagnostikoaren sintesia.

Diagnostiko honetan nabarmendu beharreko lehen alderdia da baieztatzea udalerriarentzat funtsezkoa dela 2026rako plan orokor berri bat izatea, egungo lege-esparrura eta egungo beharretara egokitua.

Aipatu beharreko beste alderdi bat da udalerria bereziki kokatuta dagoela Donostialdea-Bidasoa Behereko hiri-eremuaren hiri-continuumean eta Pasaia badiako itsasertzeko fatxadan, komunikazio onekin, eta, bereziki, ETSren trenbide-sareko hiru geltoki eta ADIFen sareko beste bat gehiago dituela, udalerriaren garapena errazten baitute, gaitasun handiko garraio publikoari berehala.

Adierazi beharreko hirugarren alderdi bat da azken urteotan udalerriaren hiri-berrikuntzako prozesu bat gertatu dela, eta prozesu horrek udalerriaren ingurumen- eta hiri-birkualifikazioa eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzen hobekuntza ekarri ditu, hiri abegitsu eta atsegina bat sortuz, eta hiri horren eraikuntzan urrats berriak ematen jarraitu beharko da. Horretan lagundu beharko du espazio publikoak berrantolatzeke esku-hartze irmoak.

Aipatu beharreko laugarren alderdi bat da azken urteetan bizitako udalerriaren hazkunde demografikoa, hiri harreragile eta inklusibo horren ondorioz, non munduko ia herrialdeen erdietako pertsona naturalak aurki baitaitezke. Hori, neurri handi batean, lehen aipatutako baldintzen ondorio da, eta jarraipena izan dezake Planaren denbora-horizontean, are proportzio handiagoan ere. Udalerria biztanleria hartzeko prest egotea, joan den mendeko 60ko eta 70eko hamarkadetan zein azken urteetan, kontuan hartu beharreko aktibo bat da, udalerriari behar dituen erabilerak, enplegua eta beharrezko zerbitzu eta zuzkidurak emateko beharra alde batera utzi gabe.

Adierazi beharreko bosgarren alderdia udalerrian dagoen lurzorua erabilgarritasuna da, bai jarduera ekonomiko berriak kokatzeko, bai bizitegi-garapen berriak egiteko, bai egungo hiri-bilbearen barruan, bai haren jarraitutasun naturalean. Horrela, hiri-eremu finkatuaren berrikuntzari jarraipena ematea ahalbidetzen da, lurzoru berriren baten artifizializazioa eragotzi gabe. Erabilgarritasun hori eta Eremu Funtzionaleko LPPan horretarako berariaz ezarritako bokazioa udalerriaren aktibo berezia dira. Testuinguru horretan, hiri-berroneratzea ere egin beharko da hala eskatzen duten bizitegi-eremuetan (Galtzaraborda, Gaztaño, Iztietia, Beraun eta beste batzuk) eta jarduera ekonomikoetan (Egiburu, Egiluze eta beste batzuk). Udal Plan Estrategikoan eta hirigintzaren arloan indarrean dagoen legerian berariaz planteatzen den bezala, eraikuntzaren adina kontuan hartuta, Planaren funtsezko helburuetako bat eraikitako ondarea finkatzea izan behar da, hura birgaitzeko beharrari, irisgarritasun unibertsaleko baldintzak hobetzeari, energia-efizientziari eta ingurunea berrurbanizatzeari aurre eginez. Bizitegi-garapen berrietarako eskaintza badago ere, udalerriko industria-lurzoru gehienak okupatuta eta jardunean daude, eta, hiri-eremu nagusian integratutako hirugarren sektoreko jardurekin eta ekipamenduekin batera, herritarrentzako enplegua eskaintzen dute. Testuinguru horretan, lortutako datuek erakusten dute udalerriko enplegu-kopurua udalerriko landunen kopuruaren % 50 inguru dela, hau da, udalerriko biztanleriaren % 50ek baino gehiagok udalerritik kanpo lan egiten duela. Beraz, bi alderdi hauek nabarmendu behar dira: jarduera ekonomiko berrietarako kalifikatutako lurzorurik eza eta udalerrian bertan enplegu-defizita, erabakiak



hartzean kontuan hartu beharreko funtsezko alderdi gisa, eta jarduera ekonomikoetarako garapen berriak zentzuz har ditzaketen lurzorua egotea.

Seigarren alderdi aipagarri bat udal-mugartearen ingurumen-kalitatea da, Oiartzun eta Urumea ibaien ondoan duen kokapenaren ondoriozkoa, eta horri bi arroak banatzen dituen gailur-lerroaren interesa gehitzen zaio, Aiako Harria Parke Naturalean sartuta dagoena; esan behar da Añarbeko erreserba, parke horretan sartuta dagoena, ingurumen-balio handiko lekua dela. Bestalde, hiri-eremua kokatuta dagoen udalerriko iparraldeko topografia atseginak, itsasertzetik hurbil dagoenak, klima- eta eguzkialdi-baldintza onak eskaintzen ditu, zaratari eta uraren eta airearen kalitateari buruzko egoera hobetzeko beharrari kalterik egin gabe.

Plan Orokorra idazteko prozesuan kontuan hartu beharreko zazpigarren alderdi bat landa-lurzorua antolamendua izango da. Horrek haren erabilera-araubidea behar bezala arautzen lagunduko du, Donostialdeko eta Bidasoa Behereko LPPko (2016) eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko (2014) zehaztapenen artean antzeman daitezkeen ñabardurak ebatziz eta HAPOn eskalan egindako landa-lana kontuan hartuz. Erregulazioak eremuan lehen sektorea garatzen lagunduko duten arauak beharko ditu, eta, hori kontuan hartuta, ingurunea babestearekin bateragarria den moduan, hurbileko nekazaritza ahalbidetuko du, eta balioa emango die nekazaritzako balio estrategiko handiko lurzoruei eta abeltzaintza- eta baso-jardueri.

Nabarmendu beharreko zortzigarren alderdia da hiri-ingurunea gai dela nagusi diren jasangarritasun-irizpideetara egokitzen jarraitzeko, oinezkoen ibilbideekin konektatutako espazio libreen sistema bat lortzeko, zentralitate berriak konfiguratzeko, ekipamenduekin, merkataritzarekin eta auzo guztietan hurbileko beste jardura batzuekin, eta, aldi berean, jolas-eremuekin (Lau-Haizeta eta Listorreta) eta Aiako Harria Parke Naturalarekin lotuta, korridore ekologikoen bidez.

Bestalde, aipatu beharreko bederatzigarren alderdia da udalerriak ekipamendu eta zerbitzuen azpiegitura ugari dituela, 1991ko Arau Subsidiarioak eta 2004ko Plan Orokorra garatzeko azken hamarkadetan egindako ahaleginaren ondorioz. Hala ere, egin beharreko prozesuan zuzkidura horiek berrantolatze edo osatzeko aukera baloratu beharko da. Lekuonako kultura-zentroa orain dela gutxi erabili dela aipatu da, baina baita liburutegia eta beste zuzkidura batzuk auzoetara hurbiltzeko proposamenak ere, besteak beste, edo sormen-espazio berriak sortzea eta musikarekin lotutako kirol- eta kultura-zuzkidurak hobetzea.

Adierazi beharreko hamargarren alderdia da udalerriak nortasun eta tamaina jakin bat duela, bizi-proiektu bat jatorrizko lekutik urrun bilatzen duten pertsonak erakartzen dituen. Eta, horretarako, bai eta tokiko biztanleei eta, bereziki, gazteei erantzuteko ere, etxebizitzaren arazoari aurre egin behar zaio. Udalak gai horri heltzen dio jada; izan ere, dagozkion azterlanak egin ditu eta Eusko Jaurlaritzatik "eremu tentsionatuaren" kalifikazioa lortu du, eta EAEko lehen udalerria da kalifikazio hori lortzen. Horretarako, Plan Orokorra neurri egokiak hartuko ditu dagokion denbora-horizontean, hautemandako etxebizitza-merkatuaren krisiari aurre egiteko neurriak proposatzeko.



Azkenik, ziurgabetasun handiko egoera honetan, etorkizunera begira zalantzarik gabe eragin beharko duen alderdi bat lidergo-gaitasuna izango da, nahitaez udalari egokitu beharko zaiona, bai eta proiektu bideragarri bat proposatzeko gaitasuna ere, herritarren babesa eta ahalik eta adostasun handiena izango dituen, behar diren inbertsioak erakartzeko sinesgarritasuna eta konfiantza lortuz.

Proiektu horrek, bestalde, lagundu egin behar du bere denbora-horizontean (2040. urtea) leku horretakoa izatearen sentimendua indartsuagoa izan dadin, eta herritarrek udalaren erabakietan parte har dezaten. Horretarako, ezinbestekoa da pertsonen ahalik eta gehien parte hartzea proiektuan. Horretan lagundu nahi du partaidetza-programak, eta Udalak programa hori gauzatzeko egin duen ahalegina zehaztu du.

Argi dago ziurgabetasun asko daudela. Hala ere, Plan Orokor berriak dagokion erronkari aurre egin beharko dio. Hala, HAPOak kontuan hartuko ditu udalerria hobetzeko aukerak, eta, bereziki, ingurumen- eta hiri-kualifikazioa eguneratzen laguntzen duten konponbideak, bai eta mugikortasuna ere, irisgarritasun unibertsaleko baldintzak barne.

Ziurgabetasun horiek eta egungo egoeraren konplexutasuna gorabehera, Plan Orokor berri bat izango duen proiektu bat izateak berekin ekarriko du helburu batzuk eta jarraitu beharreko norabide bat izatea, bai eta neurriak eta konponbideak ere, etorkizunari baldintza hobeagoetan aurre egiteko lana erraztuko dutenak. Horrela, proposatu beharreko konponbideek garrantzi berezia izan beharko dute, datozen 15 urteetan udalerrian gerta daitekeen.

Plantea liteke aipatutako denbora-horizontean Erreterriako biztanleria 40.000 biztanletik gorakoa izatea eta horretarako behar diren zuzkidurak izatea. Hala, HAPOk bizitegi-eskaintza eta jarduera ekonomikoen eta ekipamenduen eskaintza berri bat proposatu beharko du, hargatik eragotzi gabe eskaintza hori, lehentasunez, birgaitze-, berritze-, berroneratze- edo eraldaketa-prozesuetatik etortzea, garapen jasangarria lortzeko helburua kontuan hartuta.

Eskaintza horren dimentsionamendu egoki eta arrazoizkoak proposatutako helburu demografikoari erantzungo dio, bai eta udalerria "eremu tentsionatu" izendatzeko testuinguruan hautemandako etxebizitza-premiari ere, eta, horrez gain, kontuan hartu beharko du bai gure gizartea etxe bakoitzeko biztanle-kopurua etengabe murrizten ari dela, bai aztertu beharreko bizitoki-tipologia berriak proposatzeko aukera dagoela.

Planak, udalerraren ezaugarri soziolinguistikoak kontuan hartuta, ahal den neurrian, eragin onuragarriak ere izan beharko ditu, hau da, positiboak, euskararen udalerriko bilakaeran, eta, horrela, Udal Plan Estrategikoaren beste erronka bati erantzun beharko dio.

HAPOk, halaber, oro har, ondare eraikia finkatzea eta birgaitzea proposatuko du, hargatik eragotzi gabe hura ordeztzea, eta, horretarako, irisgarritasun unibertsalaren eta energia-efizientziaren arloan aplikatu beharreko araudia betetzen dela bermatzen duten neurriak hartuko ditu. Jarduketako ildo hori ez da eraikitako ondarrera mugatuko; aitzitik, espazio publikora eta urbanizaziora hedatuko da, helburu berak kontuan hartuta.





Hori guztia lagungarria izango da hiriaren ingurumen- eta hiri-prestakuntza eguneratzeko, motorrik gabeko mugikortasuna erraztuko duten irtenbideak integratuz, HAPOren hiri-ereduaren konfigurazioan jarraitu beharreko oinarritzko beste jarraibide bat.

Hala, horri buruz aplikatu beharreko legeria berriari xedatutakoaren arabera, Hiri Mugikortasun Jasangarriko Plan (HMJP) bat idatziko da aldi berean eta modu koordinatuan, Plan Orokorra berrikusten den denbora-epe berean, EAEko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeriari jarraikiz, hargatik eragotzi gabe bi zeregin horietan, nolanahi ere, abian jartzea.

Horrez gain, Udalak Esnabide, Gamongoa eta Alzate eremuei dagokienez planteatzen duen bezala, HAPO berriak erabaki egokiak hartu beharko ditu indarrean dagoen HAPOak proposatzen dituen eta oraindik gauzatu ez diren garapen berriei dagokienez: Palaziozorra/Larretxipi, Perutxene/Sagasti, Zamalbide Berri, Tolare Berri eta Urkiola, besteak beste. Ildo beretik, halakotzat identifikatutako hiri-hutsuneak antolatuko dira.

HAPOk komunikazio-azpiegituren antolamenduaren arloko irtenbide egokiak ere integratuko ditu, bereziki garraio kolektiboa xede dutenenak (EAEko trenbide-sare berria eta Euskotrenen sarearen berrantolaketa).

Hala, aurreko guztiarekin bat etorritik, Plan Orokor berriak udal-mugarteko lurraldearen antolamendu integralari aurre egin beharko dio, eta indarrean dagoen HAPOaren berrikuspen integrala bidezkoa dela berretsi beharko da.

Plan Orokor berriak ingurumen-inpaktuaren ebaluazio estrategikoa izan beharko du, eta, beraz, nahitaezko hirigintza- eta ingurumen-prozedurak koordinatu beharko dira, bai eta hizkuntza-inpaktukoa eta genero-ikuspegia kontuan hartzekoa ere. Ingurumen-ebaluazioak nekazaritza-ebaluazioa barne hartuko du, hala badagokio, baita zaratarena ere.

Plan Orokorra deskribatutako egoerari aurre egingo dio, eta, horretarako, honako jarduketako-ildo hauek hartuko ditu kontuan, besteak beste:

- Hiri-ingurune trinko eta misto bat finkatzea, hargatik eragotzi gabe erabilerak bateragarri egitea, eta jarduketa-baldintzak arautzea.
- Hiri-berroneratzea, oro har, espazio publikoaren birkualifikazioarekin eta motorrik gabeko mugikortasunari lehentasuna ematearekin batera.
- Oihartzun ibaiaren ertzak tratatzea eta antolatzea hiri-eremuan, eta sareko espazio libreak konektatzea.
- Lurzoru urbanizaezinean antolamendua arautzea.

Gai espezifikoko gisa, honako hauek hartu beharko dira kontuan bereziki:



- Etxebizitza-eskaintza zehaztea, eta, bereziki, proposatu beharreko babes publikokoak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea eta dagozkion estatu-legeak kontuan hartuta.

- Komunikazioen arloan (bide-sistema) egokienak izan daitezkeen irtenbideak. Besteak beste, honako hauei buruz ari gara: LPPan GI-20 errepidean, Arramendin, planteatutako lotura, hirigunera sartzeko; Aranguren eta Agustinen artean aurreikusitako bide-lotura; eta Zentolen, Zamalbide eta Tolare Berrin aurreikusitako saihesbideak, horiek guztiak baztertu egingo baitira prozesuaren emaitza gisa.

- Jarduera ekonomiko berriak kokatzeko lurzoru egokia kuantifikatzea.

Planean sartu beharko dira, halaber, metropoli-eremuko trenbide-sareari buruz hartzen diren erabaki sektorialak.

Ikusitako egoerak plan orokor berri bat idaztea eta izapidetzea eskatzen du. Udalak 2013an diagnostikatu zuen hori, tokiko plan estrategikoa idazteko prozesuaren esparruan, eta EAEko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eskatzen duen bezala. Lege horrek 2021erako ezartzen zuen indarreko plana egokitzeko denbora-muga.

Egindako azterketak berretsi egiten du erabaki horren egokitasuna, 2013tik igarotako denborak premia handiagoz eskatzen baitu; horren frogara Gamongoarentzat edo Altzaterentzat jada aurreratzen diren ekimenak, indarrean dagoen HAPOa edo Plan Berezi berri bat, hurrenez hurren, aldatzen duten irtenbideen azterketarekin, zeinak zentzuz integratzen baitira aztergai dugun prozesuan.

Udalerriak proiektu berri bat behar du, udal-plan estrategikoaren erronkei eta helburuei erantzungo diena, batez ere gerora sortutako egoeran, eta hiri-ingurunearen ingurumen-hobekuntzaren jarraitutasuna eta landa-inguruneke lurzoruen erregulazio egokia ahalbidetuko dituen, hiri-eremuaren mugaketa egokituz, hiri-eremuaren dentsitatea egokituz eta hiri atsegin, jasangarri eta osasungarriagoa bilatuz, etengabe eboluzionatzen ari dena, garai berrietara egokitua eta etorkizuneko belaunaldiak hartzeko prestatua.

Hori guztia Planaren horizontean ikuspegi demografikotik gerta daitezkeen guztiari kalterik egin gabe egin beharko da, erronka demografikoari eta haren ondoriozko neurri eta planei lotutako Euskal Estrategiaren emaitza gisa. Gaur egun, gai hori funtsezkoa da klima-aldaketa, trantsizio energetikoaren eta gizarte-, ingurumen- eta ekonomia-gaien aurreko estrategiekin batera.

Testuinguru horretan, Plan Orokor berria beharrezko tresna da Udalarentzat, baina ez da nahikoa izango hura edukitzea. Gainera, berehala kudeatu eta gauzatu beharko da, bai eta udal-lehentasunek ekarri beharko dituzten beste ekintza batzuk ere, beste administrazio batzuen inplikazioa eta inbertsio pribatua barne.



## II.2.- Udalaren irizpideak eta helburuak.

### II.2.1.- Udalak hartutako jarraibideak.

Dokumentu hau idazteko jarraitu beharreko jarraibideak alkatetzak 2022ko apirilaren 12an emandako dekretuan jasotzen dira. Dekretu hori memoria honen 1. eranskinean jasotzen da osorik, eta bertan berresten dira HAPOa formulatzean jarraitu beharreko irizpideak eta helburuak.

Testuinguru horretan, plangintzaren aurrerapen-proposamena ere berretsi zen, baina HAPOa egiteko prozesura igorri zen hartu beharreko irtenbideak zehazteko, prozesuan zenbatetsitako iradokizunak gehituz eta beste batzuen erantzuna zehaztuz, eta Ingurumen Organoaren irismentu-dokumentuaren zehaztapenak, udal-plangintzako Aholku Batzordeak emandako irizpideak eta, bereziki, akordioan jasotzen den guztia integratuz.

### II.2.2.- HAPOSa idazteko oinarriak, irizpideak eta udal-helburuak.

Alkatetzaren dekretu horren arabera, Udalak berretsi egin ditu Aurrerapenean jasotako irizpideak eta helburuak, honako zehaztapen hauekin:

- Erreteriak Oarsoaldeko (Pasaia) badiako Hiri eta Hiri Periferiako Elkartearen buru gisa duen zeregina indartzea.
- Espazio publikoa birkualifikatzea eta, bereziki, motorrik gabeko mugikortasuna erraztea eta irisgarritasun unibertsala lortzea. Hori guztia Aurrerapenean auzo bihotzak identifikatzeko egindako proposamenak kontuan hartuta, baita auzo jakin batzuetarako jasotako ekarpenak eta horiek lotzeko oinezkoen ardatzen antolamendua ere.
- Galtzarborda eta Gaztelutxoko biribilgunearen artean Euskotrenen trenbide-trazadura lurperatzearen alde egitea, edo Erdialdeko geltokiko trenbide-pasaguneari erantzuna emango dion eta Euskotrenen trazadurak gaur egun eremu horretan dituen inpaktuak arinduko dituen beste edozein konponbideren alde egitea, askatutako espazio posiblea herritarren erabilerarako berreskuratu ahal izateko.
- Udalerrian enplegua sortzen laguntzea, landa-ingurunekeko lehen sektorearen antolamendu-baldintzak arautuz eta lurzorua aurreikusiz ekipamenduak ezartzeko eta industria-izaerako eta hirugarren sektoreko jardura ekonomikoak hartzeko, baita enpresa-parkerako ere, eta, gainera, tokiko merkataritzaren alde egin dezaketen neurriak bultzatzea, espazio publikoaren antolamenduaren arloan planteatzen diren konponbideekin koordinatuta.
- Etxebizitza-parkea birgaitzen laguntzea eta 1.200 etxebizitza inguruko bizitegi-eskaintza berri bat proposatzea. Etxebizitza horiek, neurri handi batean, babes publikoko etxebizitzetara bideratuko dira, hainbat edukitze-erregimenetan, beste bizitoki-tipologia batzuen antolamendu gehigarria alde batera utzi gabe. Horretarako, hirigune historikoari balioa ematea proposatzen da, hura biziberritzen saiatuz, eta hiri-berroneratzeko eremuak mugatzea.



- Lurzoru urbanizaezinean erabilerak (nekazaritza eta abeltzaintzako eta basogintzako jarduerak, bai eta energia berriztagarriak edo zerbitzu-azpiegituren beste erabilera batzuk ere) bereziki babesteko eta ezartzeko baldintzak arautzea, lurzoru berrien artifizializazioa ekimen egokietara mugatuz.

- Klima-aldaketaren erronkari erantzuteko behar diren neurriak integratzea.

Prozesuaren jarraitutasunean, irizpide eta helburu horiek berretsi egin dira, eta, esparru horretan, beharrei erantzutea planteatu da, lurzoru berriak hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa kalifikatzea minimizatuz, eta Kotxetegian esku hartzea zehaztu da, hargatik eragotzi gabe ETSk Galtzarabordarako eta kotxetegiaren ingurunerako agindutako azterlanetatik eta Bide berria izeneko udal-prozesutik eratorritako proiektu-maila.

Horren guztiaren ondorioz, dokumentu hau zehaztu da.

Funtsezko oinarri horien gainean, dokumentu honetan irizpide hauek planteatzen dira udal-lurraldearen gaineko esku-hartze zehatzari dagokionez:

- Hiri-erabileretarako lurzoruaren kontsumoa minimizatzea, detektatutako premiei zorroztz erantzutera mugatuz eta lehendik dagoen hiri-eremuak eskain ditzakeen baliabideen erabilera optimizatuz.

- Landa-izaerako lurzoruaren esku hartzeko, erabiltzeko eta eraikitzeko araubidea arautzea, ingurune horren berezko balioak babestuz, biodibertsitatea bultzatuz, eta, aldi berean, haren produktibitatea bultzatuz, lehen sektorearen garapenari, lurralde berezi batez gozatzeari eta paisaiaren antolamenduari lotuta, landa-sektorea birmoldatzea ekarriko duten ekarpenak egiteko gai izango diren ekimen berriak txertatuz.

- Bide- eta zerbitzu-azpiegiturak ezartzea (telekomunikazioak, gasa, ur-hornidura, energia elektrikoa, argiteria publikoa, saneamendua, etab.), udalerriaren irisgarritasuna eta integrazioa bermatzeko haren lurralde-testuinguruan, arreta berezia jarritz garraio kolektiboan.

- Hiri-eremuko lurzoruaren erabilerak arautzea, aniztasuna eta mixtura bultzatuz, betiere bateragarriak badira, eta lurzoruaren kokapen orekatua bultzatuz.

- Tokiko beharrezko ekipamenduak garatzea.

- Horretarako, ondare eraikia eta urbanizatua birgaitzea, eta hiria eraldatzeko eta berronertzeko beharrezkoak diren esku-hartzeak bultzatzea.

- Industriako edo hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoak ezartzera bideratuko diren lurzoruak zehaztea.



- Erreterriako plangintza koordinatzea, bai Lurralde Antolamenduko tresnekin (LAG, LPP, LPS, etab.), bai udalerri mugakideen plangintzarekin.

Aipatutako irizpideak ez daude kontraesanean udalerria sartuta dagoen Donostiako Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialean formulatzen direnekin.

Hala, plangintzak lurralde-antolamenduak aurreikusitako ereduari erantzuteko erronkari heldu behar dio, hirigintza-antolamenduko zehaztapenak zehaztuz, erabilerak arautuz eta lurraldearen gainean integratuz, haren aurreizakinak eta ezaugarriak kontuan hartuta, eta adierazitako irizpide eta helburuei erantzunez.

Ondorioz, HAPO honek irtenbideak proposatzen ditu udalerri osorako, aipatutako helburuak eta irizpideak, eta zuzenean edo zeharka beste aldagai batzuk, eta, bereziki, ingurumen-aldagaiak, txertatu diren irizpideak eta helburuak integratuz.

Aldi berean, ingurumen-ebaluazio estrategikoa gehitu da, ingurumen-organo eskudunak emandako irismen-dokumentua kontuan hartuta.

Irtenbideak jarraian deskribatzen dira, eta dokumentu hau osatzen duten planoetan ere azaltzen dira.

Hori guztia espedientean jasotzen den HAPOren heldutasunarekin osatu da, eta plan honetan sartu da, proposatutako araudi berria ere jasotzen baitu.

Aipatutako helburuek bigarren mailan uzten dituzte kontuan hartu behar diren beste helburu batzuk, hala nola udal-plangintza orokorra aplikatu beharreko lurzoruari eta hirigintzari buruzko EAEko eta estatuko legeria berrira eta LAGen zehaztapen berrietara egokitzeko legeko betebeharra.

Azkenik, Munduko Hiri Agenda Berria ezartzeko sustatutako Kuala Lumpur Adierazpenak (2030), 2018ko otsailekoak, xedatutakoaren arabera, egin beharreko proposamenek hiri segurua, osasungarria, irisgarria eta jasangarria izan beharko dute guztientzat.

Ildo beretik doa EAEko jasangarritasun energetikoari buruzko 4/2019 Legea, zeinari egokitzen baitzaio dokumentu hau ere, ingurumen-ebaluazio estrategikoan jasangarritasun energetikoari buruzko dagokion azterketa txertatuz.

HAPO honek irizpide eta helburu horiei guztiei erantzuten die, eta udal-mugartea osorik antolatzea du helburu.



### II.3.- Euskal Autonomia Erkidegoko LAGek ezarritako irizpideak.

Egungo egoeran, udal-plangintzaren idazketak eskatzen du udalerria integratzen den ingurune zabalagoa eta udalaz gaindikoa kontuan hartzea, Donostialdea eta Bidasoa Beherea, Iparraldera hedatzea barne, metropoli-area izatearen ondorioz.

Horretarako, eskura dauden lurralde-antolamenduko dokumentuetan jasotako gogoeta eta proposamenak ditugu.

Zehazki, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek (LAG), 2019ko uztailaren 30ean onartuak, osorik sartzen dute Erreterriako udalerria Donostiako eremu funtzionalean, eta eremu funtzional horretako oinarritzko komunikazio-azpiegiturak adierazten dituen lurralde-eredu bat ezartzen dute.

Horien artean, nabarmentzekoa da portua eta lehendik dauden bide-trazadurak (AP-8, GI-20 eta N-634, besteak beste) eta trenbide-trazadurak (ADIF eta ETS) finkatu direla, eta Donostiako eremu funtzionaleko hegoaldeko trenbide-saihesbidearekin osatu direla.

LAGek, bestalde, hiri-berrikuntzako estrategiak aurreikusten dituzte, baita etxebizitza-tipologia berriak ere, eta, aldi berean, zeharkako ikuspegiak integratzea eskatzen dute.

Halaber, lehendik dagoen hiri-ingurunetik edo proposatutako hiri-ingurunetik kanpo bizitegi-eraikuntza autonomo berria egiteko debekua jasotzen dute, eta lurzoru urbanizaezinaren antolamendu-kategoriak zehazten dituzte, zeinekin bat etorri behar baitu udalerriko landa-ingurunearen kalifikazio globalak, bai eta horietan erabileren ezarpena arautzea ere.

Bestalde, LAGek EAEko azpiegitura berdea ezartzen dute, natura-balio bereziko eremuak barne, eta azpiegitura hori Erreterriako udalerrira hedatzen da. HAPOk horri erantzuten dio, eta babes bereziko eremutzat jotzen ditu balio esanguratsu horiek dituzten lekuak.

LAGek, halaber, Plan Orokorra egokitu behar zaion gehieneko bizitegi-kuantifikazioaren zehaztapena ezartzen dute, udalerrira eta une bakoitzean hura kalkulatzeko fitxa bat diseinatu.

Jarraian, lehen aipatutako datuetatik abiatuta egungo egoeran zer gertatzen den erantsi da. Bizitegi-garapen berrietarako gehieneko muga 2.675 etxebizitzakoa da.

Kalkulu hori berregokitu egingo da, aplikatu beharreko lege-esparruaren arabera, planaren hasierako onespeneraren data jakin ondoren, baina ez da funtsezko aldaketarik aurreikusten adierazitako gehieneko kuantifikazioari dagokionez, eta proposatzen den bizitegi-kuantifikazioa lortutako gehieneko zifra baino nabarmen txikiagoa da.



## 1. BIZITEGI-PREMIEN KALKULUA LAGen arabera, 8 urteko denbora-horizonterako.

CTM. Correcciones del modelo territorial vigente.

CTM = (PTP NO ADAPTADO A DOT) CTM = 0

A. Necesidades de vivienda principal.

A1. Por variación de población residente.

$A1 = (P_t - P_i) / TMF_t =$   $A1 = (P_{2032} - P_{2024}) / TMF_{2032} =$   $40032 - 39248 / 2,265$  **A1 = 346**

A2. Por variación del tamaño familiar.

$A2 = P_i \times (1 / TMF_t - 1 / TMF_i) =$   $A2 = P_{2024} (1 / TMF_{2032} - 1 / TMF_{2024}) =$   $39248 \times (1 / 2,265 - 1 / 2,393)$  **A2 = 926**

B. Demanda de vivienda secundaria.

B1. Por variación de la vivienda principal.

$B1 = (A1 + A2) \times (CVS_t - 1) =$   $B1 = (A1 + A2) \times (CVS_{2032} - 1) =$   $(346 + 926) \times (1,03 - 1)$  **B1 = 38**

B2. Por variación del coeficiente de vivienda secundaria.

$B2 = (P_i / TMF_i) \times (CVS_t - CVS_i) =$   $B2 = (P_{2024} / TMF_{2024}) \times (CVS_{2032} - CVS_{2024}) =$   $(39248 / 2,393) \times (1,03 - 1,03)$  **B2 = 0**

C. Previsión de viviendas deshabitadas.

C1. Por variación de vivienda deshabitada.

$C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_t - 1) =$   $(346 + 926 + 38 + 0) \times (1,05 - 1)$  **C1 = 65**

NR. Necesidades residenciales.

$NR = CTM + A1 + A2 + B1 + B2 + C1 =$   $0 + 346 + 926 + 38 + 0 + 65$  **NR = 1375**

## 2. BIZITEGI-AHALMENAREN KALKULUA.

NRe. Necesidades residenciales esponjadas.

$NRe = NR \times ESP =$   $1375 \times 2,2$  3025

C2. Recuperación de viviendas deshabitadas.

$C2 = 2\% [Total Viv. existentes]_t =$   $2\% [Total Viv. existentes]_{2019} =$   $2 / 100 \times 17542$  **C2 = 350**

## 3. CR. GEHIENEO BIZITEGI-EDUKIERA.

$CR = (NR \times ESP) - C2 =$   $3680 - 350$  **CR = 2675**

## 4. MUGA GEHIGARRIAK.

Capacidad residencial máxima admisible 50% viviendas existentes. 50 / 100 x 17542 **C máx = 8771**

Capacidad residencial mínima posible 10% viviendas existentes. 10 / 100 x 17542 **C mín = 1754**

## 5. CR. HAPO-N AURREIKUSI DAITEKEEN GEHIENEO BIZITEGI-AHALMENA (8 urte).

**CR = 2675**



NOTA: Los datos utilizados para la realización del cálculo que precede han sido los siguientes

Año $i$			2024
Año $i$	Año $i + 8$		2032
$P_i =$	$P_{2024}$	Censo población	39.248
$[N^{\circ} \text{ Total Viv. existentes}]_i =$	$[N^{\circ} \text{ Total Viv. existentes}]_{2019} =$	Censo viv + licencias	17.542
$[N^{\circ} \text{ Viv. ocupadas}]_i =$	$[N^{\circ} \text{ Viv. ocupadas}]_{2019} =$	Censo viv ocupadas	16.553
$[N^{\circ} \text{ Viv. vacías}]_i =$	$[N^{\circ} \text{ Viv. vacías}]_{2019} =$	Censo viv vacías	989
$P_{2019} = 39.604$	$P_{2003} = 38.134$	Censo población	
$TAC_{2019/2003}(\%) = [(P_{19} / P_{03})^{1/16} - 1] \times 100 =$	$TAC_{(2019-1999)}(\%) = [(P_{2019} / P_{2003})^{1/16} - 1] \times 100 =$	$[(39604/38134)^{1/16} - 1] \times 100$	0,236
$TAR(\%) =$			-1,200
$P_i = P_1 \times (1 + TAC)^t =$	$P_{2032} = P_{2024} \times (1 + TAC)^8 =$	$39284 (1 + 0,236/100)^8$	40.032
$TMF_i = P_i / [Viv. ocupadas]_i =$	$TMF_{2019} = P_{2019} / [Viv. ocupadas]_{2019} =$	$39604 / 16553$	2,393
$TMF_i = 1 + (TMF_i - 1) \times (1 + TAR)^t =$	$TMF_{2032} = 1 + (TMF_{2024} - 1) \times (1 + TAR)^8 =$	$1 + (2,393 - 1) \times (1 - 1,2/100)^8$	2,265
$CVD_i =$			1,050
$ESP =$			2,200
$CVS_i =$	$CVS_{2024} =$		1,030
$CVS_i =$	$CVS_{2032} =$		1,030

Aurrerago ikusiko den bezala, HAPO honek ondoriozko aplikazio-zehaztapenei erantzuten die, eta proposatutako bizitegi-eskaintza aurreko kalkuluaren ondoriozko 2.675 etxebizitzaren azpitik dago.

Nolanahi ere, zehaztu behar da LAGen proiektzioa 8 urtera formulatzen dela; Plana, berriz, bi urteko eperako proiektatzen da, eta horrek ez luke eskaintza horren bikoitza ekarriko, baina bai % 50 inguru gehiago, horizonte handiago horretarako zentzuz aplikatu beharko litzatekeen harrotze-koefizientea murriztearen ondorioz.

Azkenik, adierazten da proposamena LAGak Aplikatzeko Arauen 15., 16., 17. eta 18. artikuluetan uraren, energiaren, hondakinen eta ekonomia zirkularraren arloko gidalerroei buruz xedatutakora egokituko dela.

#### **II.4.- Eremu Funtzionaleko LPptik eratorritako irizpideak.**

Gaur arte, eremu funtzionalak lurralde-plan partzial bat du, uztailaren 27ko 121/2016 Dekretuaren bidez behin betiko onartua.

Plan horren xedapenak aukera ematen du Erreterriako udalerria lurralde-continuum horretan antolatzeko, bertan formulatzen diren gaiak eta proposamenak kontuan hartuta.

LPP horrek Erreterriako hiri-eremua finkatzen du, eta, era berean, hiri-hazkundearen perimetro bat ezartzen du, proposamen honetan errespetatzen dena.





Era berean, LPPan jasotzen dira lurralde-eskalan aurreikusitako komunikazio- eta zerbitzu-azpiegituren sareak, LAGek ere aipatzen dituztenak, eta unean-unean bide-lotura berri bat aurreikusten da GI-20 errepidean, Pontikan, baina ez da planifikatzen Plan Orokor berriaren denbora-mugan.

Ez da aurreikusten udalerrian auzo-udalerriekin bateragarri egitea beharrezkoa den eremuak identifikatzeko beharrik.

Horri dagokionez, adierazten da Pasaia Portuak baduela jada dagokion Antolamendu Plan Berezia, Lezo, Pasaia eta Donostia udalerrietara hedatzen dena; era berean, Lau-Haizeta Parkeak Plan Berezi bat du, kasu honetan, Astigarraga eta Donostia udalerrietara hedatzen dena. Hala badagokio, plan berezi horiek aldatu eta/edo berrikusi ahal izango ditu.

Hala ere, kasu bakoitzean dagokionak udalaz gaindiko beste plan batzuk formulatu ahal izango ditu lurzoru urbanizaezinari dagokionez, LPP onartu zen 2016ra arte abian jarri ez direnak.

Bestalde, LPPa LAG berrietara egokituta ez dagoenez, hortik ondorioztatzen den bizitegi-kuantifikazioa ez da aplikagarria.

Aurrerago ikusiko den bezala, HAPO honek ondoriozko aplikazio-zehaztapenei erantzuten die.

## **II.5.- Lurralde Plan Sektorialetatik eratorritako irizpideak.**

Erreterriako udalerrian lurralde-eragina duten indarreko Lurralde Plan Sektorialak honako hauek dira: Euskal Autonomia Erkidegoko erreken eta ibaien ertzei dagokiena; Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoru Publikoa sortzeari dagokiona; itsasertzaren babesari dagokiona; Euskal Trenbide Sareari dagokiona; Gipuzkoako Hiri Hondakinen Azpiegiturei buruzkoa; Gipuzkoako bizikleta-bideei dagokiena; hezeguneei eta Nekazaritza eta Basogintzari buruzkoa.

Lehenengoak ibilguen babesa arautzen du, ibilguak eta haien ertzak babestea bermatzen duten neurriak ezarriz.

Bigarrenak, Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialak, lehentasunezko interesekotzat jotzen du udalerria jarduera ekonomikoetarako lurzoru lehentasunez kokatzeko. Bestalde, merkataritza-ekipamenduen gaiari buruzko dokumentu horren zehaztapenak aldatu egin dira horri buruz emandako epaiaren arabera, eta, horri dagokionez, Euskadiko merkataritza-establezimendu handien lurralde-antolamenduari buruzko 10/2019 Lege berria aplikatu behar da.

Hirugarrenaren xedea itsasertza da, eta gaur egun berrikuspen-prozesuan dago; beraz, berrikuspen hori HAPO hau behin betiko onartu aurretik amaitzen bada, berrikuspen horren ondoriozko zehaztapenak sartu beharko dira.



Laugarrenaren xedea Euskal Trenbide Sarea da, egungo sarea finkatuz eta udalerria hegoaldetik mendebaldera zeharkatzen duen trazadura berri bat antolatuz. Gaur egun, dagokion informazio-azterlana izapidetzen ari dira.

Bosgarrenak ez du eragin berezirik udalerrian bertan.

Seigarrenak udalerria ekialdetik mendebaldera zeharkatzen duen Gipuzkoako bizikleta-sarearen diseinua proposatzen du.

Zazpigarrenak hezeguneak ditu xede, eta nabarmentzekoa da udalerrian Añarbeko urtegia eta Pagosarde, Malmazar, San Marko, Igantzizabal eta Kutarro hezeguneak daudela.

Zortzigarrenak landa-lurraldea du xede, eta lurralde hori kategorizatzea aurreikusten du, nekazaritza-balio estrategiko handiko lurzoruak ere identifikatuz.

HAPO honek plan horien proposamenak jasotzen ditu, aurrerago behar bezala justifikatzen den bezala. Horrekin, udal-proiektuaren proposamena behar bezala txertatzen da metropoli-eremuaren antolamenduan, ezarritako lurralde-antolamenduko zehaztapenak integratzearen ondorioz.

## **II.6.- Bizitegi-eskaintza kuantifikatzeko irizpideak.**

Planak egungo egoerari, aztergai dugun testuinguruan egindako diagnostikoari eta adierazitako irizpide eta helburu orokorreari erantzun behar die. Eta, era berean, kontuan hartu behar du abian den udal-estrategiatik ondorioztatzen dena; izan ere, estrategia horren arabera, EAEn arlo horretako lehen eremu tentsionatua da udalerria, horri buruz egindako azterlanen ondorioen ondorioz.

Adierazi den bezala, udalerrian 16.500 etxebizitzatik gorako parkea dago, 40.000 biztanle inguruk okupatuta, eta okupatutako etxebizitza bakoitzeko batez besteko okupazioa 2,4 pertsona ingurukoa da. Etxebizitza hutsen parkea ere badago (errolatutako inor ez dutenak), eta, adierazi den bezala, parke osoaren % 5,5 inguru, nahiz eta benetan hutsik dauden etxebizitzak zenbatekoa nabarmen txikiagoa izan. Gaur egun, Udala azterketa espezifiko bat egiten ari da etxebizitza hutsei buruz, eta datu zehatzagoak emango ditu etxebizitza huts mugigarrien parkeari buruz.

Esan bezala, 15 urteko aldian, 2004-2018 aldirako Plan Orokor berria proiektatzen denaren antzekoa, etxebizitza kopuruaren hazkundera 1.570 ingurukoa izan da, hau da, 1.000 biztanleko eta urteko 3 etxebizitza baino gutxiagoko batez besteko ratioa. Eskaintza hori murriztutzat jo da, eta orain aztertzen ari garen egoera ekarri du. Antzeman daiteke 2004-2011 azpialdian 1.400 etxebizitza inguru egon zirela (4 etxebizitza baino zertxobait gehiago urteko 1.000 biztanleko) eta 2011-2018 azpialdian 162 soilik (0,5 etxebizitza urteko 1.000 biztanleko).



Eta, beraz, uler daiteke, alde batetik, egungo egoera azken hamabost urteetan etxebizitza berri gutxi ekoiztetik datorrela, hein batean behintzat, higiezinaren sektoreak bizi izan duen testuinguruaren ondorioz, eta, bestetik, hurrengo 15 urterako aurreikusi beharreko ratioak, gutxienez, urteko 1.000 biztanleko 4 etxebizitza inguru izan behar dituela, hau da, erabilgarri dauden 2.400 etxebizitza edo bestelako bizitokiak.

Testuinguru horretan, etxebizitzaren arloan planteatu beharreko neurriak zehazte aldera, ikus daiteke Etxebidek 2023ko ekainean Errenterian zenbatetsitako eskaria 2.594 bizikidetza-unitatekoa zela, eta horietatik 1.838 tokiko biztanleriari zegozkiola. Azken kopuru hori bat dator Ikertalde udalerrirako berriki egindako azterlanean ohartarazi den 24 eta 34 urte bitarteko emantzipatu gabeko biztanleriarekin (1.899).

Planaren denbora-horizontearen aurrean, gehitu behar da azterlan horrek berak zenbatetsi duela udalerrian emantzipatu gabe dauden 18 eta 24 urte bitarteko 2.224 gazte daudela.

Hori guztia kontuan hartuta, gutxienez  $1.792$  etxebizitza  $(1.899 + 2.224)/2,3$  edo  $2.120$  etxebizitza behar direla ondoriozta daiteke, Etxebidek adierazitako kanpoko eskaria  $(756/2,3)$  gehitzen bada. Horren guztiaren ondoriozko urkila  $2.675$  etxebizitzatan kalkulaturako gehieneko kuantifikazioaren azpitik dagoela ikus daiteke.

Eskaera horri erantzuteko, alde batetik, lehendik zegoen etxebizitza-parkea birgaitzea proposatzen da, eta, etxebizitza hutsen kasuan, berritzea eta erabiltzea. Hala, planaren horizontean, etxebizitza hutsen ehunekoa erdira murriztea proposa liteke, eta, beraz, 500 etxebizitza inguru merkatura gehitzea pixkanaka.

Era berean, beheko solairuko lokalak etxebizitza bihurtzeko egungo jarraibideari eutsiz (20 etxebizitza urtean), 15 urterako 300 etxebizitzako eskaintza gehigarria izango litzateke. Hala ere, etortzeko dagoen aldian, indize hori jaitsi egingo dela uste da, azken 20 urteetan gauzatutakoaren arabera eta proposamen mota hori auzo bihotzetan eta haien arteko lotura-ardatzetan saihesteko helburuen arabera, eta, zehazki, berriaz hala identifikatutako eraikinetan. Horregatik, dinamika hori erdira murriztea eta 150 etxebizitza berri egitea proposatzen da.

Lehendik dauden etxebizitzak batez besteko gutxienezko tamaina kontuan hartuta, ez da aurreikusten etxebizitza kopurua nabarmen handituko denik lehendik zeudenak zatitzearen ondorioz.

Landa-ingurunean, baserri bakoitzeko etxebizitza kopurua 160 baserri baino gehiagoko errolda baterako handitzeko aukerak, era berean, aukera emango du planaren denbora-horizontean 50 unitateko eskaintza egiteko.

Osagarri gisa, Udalak dagoeneko lantzen duen ildotik, eskariari beste bizitoki-modalitate batzuekin erantzutea aurreikusten da (zuzkidura-bizitokiak, adinekoentzako etxebizitzak, etxebizitza produktiboak edo elkarlaneko etxebizitzak, besteak beste), a priori modalitate horiei dagozkien 250 unitate inguru aurreikusiz.



Horrek guztiak 950 etxebizitzako zenbatekoa dakar, eta hiri-berroneratzeko edo ezarpen berriko garapen berrien xede diren 842 eta 1.170 etxebizitza arteko premian kokatzen du aipatutako tarte. Tarte hori Plan Orokorrak 2040. urterako erantzun behar dion gutxienekotzat jotzen da, baina, 1,5 bakantzea aplikatuz gero, 1.263 etxebizitzako gutxieneko aurreikuspena sortuko litzateke, garapen berrietan aurreikusi beharreko gehieneko zenbatekoaren (2.675 etxebizitza) erdia baino txikiagoa, LAGetan xedatutakoaren arabera.

Horren guztiaren ondorioz, oro har, eskaintza okupatutako etxebizitza bakoitzeko batez besteko okupazioari dagokion ratioaren bilakaerari ere erantzungo lioke. Aurreikusten da jaitsiera hori nabarmen murriztuko dela zahartzearen gorakadaren eta gizartearen bizimoduaren aldaketaren ondorioz, eta ikusten da, halaber, etxebizitza hutsak, bere zenbatekoagatik eta ezaugarriengatik, ez diela funtsean erantzungo bizitoki-premiei, baina pixkanaka eta neurri txikian egingo du.

Aurrez kalkulatu denez, LAGetan aurreikusitako kalkularen ondorioetarako soilik, 2032rako okupatutako etxebizitza bakoitzeko 2,265 pertsonako batez besteko okupazio-ratioa izango litzateke errealistagoa, arrazoizkoagoa eta baikorragoa 2040rako ratio hori 2,3 ingurukoa dela kalkulatzeko baino. Horrelako estimazio bat, gainera, helburu jasangarriagotzat jotzen da, gizartearen, ingurumenaren eta ekonomiaren ikuspegi hirukoitzetik.

Erreferentzia hori ezarrita, testuinguru horretan gai gehigarri eta giltzarri bat hartu behar da kontuan, hala nola udalerria, 2024an, etxebizitzaren arloko eremu tentsionatu izendatzea.

Testuinguru horretan, Udalak plan espezifiko bat egin du lehen hiru urteetarako (2024-26), eta Plan Orokor berriak jarraipena eman behar dio.

Lehenik eta behin, adierazi behar da hiru urterako plan espezifiko horrek egungo udal-dinamikari erantzuten diola, bai eta izapidetutako HAPOn aurrerapenean jasotzen zenari ere.

Plan horretan adierazten denez, gaur egun udalerrian babes publikoko 723 etxebizitza daude, eta horietatik 640 iraunkorrak dira; beraz, 640 etxebizitza horiek etxebizitza okupatuen parke osoaren % 3,8 dira. Hori kontuan hartuta, deklarazioaren xede diren lehen hiru urteetan ezarri beharreko neurriak proposatzen ditu planak.

Hala ere, eremu tentsionatuaren deklarazioak berekin dakar udalerrian babes publikoko etxebizitzaren % 20 lortzeko konpromisoa 20 urterako (Etxebizitza Eskubidearen aldeko maiatzaren 24ko 12/2023 Legearen bigarren xedapen iragankorra). Plan Orokorra 15 urteko eperako formulatzen denez, egin beharreko proposamena helburu horretara nabarmen hurbildu beharko da, eta 2040. urtean % 15eko atalasea gainditzea proposatu beharko da. Nolanahi ere, ohartarazten da eremu tentsionatuaren testuinguruan premiazkoa dela administrazio, udal eta udalaz gaindiko administrazio guztientzako helburu orokor bat, bai eta alokairu-erregimeneko etxebizitza publikoak sortzeko interpelazio zuzen bat ere.



Beraz, epe horretan 1.835 etxebizitza babestu daude (16.550en % 15) – 640); beraz, kopuru hori baino eskaintza handiagoa aurreikusi behar da, eta horrek, aldi berean, 300 etxebizitza babestu ingururen eskari gehigarria sortzen du. Horrez gain, etxebizitza libre berrien antolamendua planteatuz gero, kopuru hori handitu egin beharko litzateke.

Ohartarazi behar da eskari horrek, prezio mugatua duenez eta alokairura bideratuko dela aurreikusten denez, hobeto erantzuten diola aurrez aipatutako Etxebideren eskaerari.

Babes publikoko 2.160 etxebizitza berrien eskariari erantzutea, neurri batean, gaur egun kalifikatuta dauden etxebizitzaren kalifikazioari eutsiz bete daiteke ( $83 = 723 - 640$ ); horrela kalifikatzeko etxebizitzak erosiz eta arrazoizko prezioetan alokatzera bideratuz (360, HAPOn denbora-muga gisa aurreikusitako 15 urteetan hilean bi etxebizitza erostea planteatzen bada); eta beste ostatu-modalitateen bidez (250 bizitoki-modalitate kalkulatu dira).

Horrela, babes publikoko etxebizitza berrien eskaria 1.467 etxebizitza ingurukoa izango litzateke ( $2.160 - 83 - 360 - 25$ ), nahiz eta kopuru hori planifikatutako etxebizitza libre berrien % 15ekin handitu beharko litzatekeen.

Testuinguru horretan, adierazten da Plan Orokor berriak, lehendik dagoen bizitegi-parkea (landa-ingurune baxerria barne) birgaitzen eta berritzen laguntzeaz gain, etxebizitza-garapen berriak aurreikusi behar dituela, eta, testuinguru horretan, abian dauden garapenei jarraipena ematea planteatzen da, bereziki honako hauei dagokienez: Esnabide (babes publikoko 54 etxebizitza), Altxate (184 etxebizitza, horietatik 37 babes publikokoak) eta Gamongoa (440 etxebizitza eta 148 etxebizitza libre berri). Horietatik, 531 babes publikoko etxebizitza berri eta 295 etxebizitza libre dira, eta, ondorioz, defizita murriztu egingo da. Horretarako, Perutxene-Sagasti, Tomás López, Loidialde, Hego Arramendi eta abarretan egin beharreko proposamenek laguntzen jarraitu beharko dute.

## **II.7.- Jarduera ekonomikoak eta ekipamenduak antolatzeke irizpideak.**

Udalak, gaur egun, hiriko tokiko merkataritza eta haren kudeaketa-tresnak (Merkataritzako eta Ostalaritzako Udal Aholku Batzordea) indartzen lan egiten du, eta PERCO bat du, bai eta ildo horretan garatutako hainbat ekimen ere, eta Plan Orokorak horiei dagokien estaldura eman beharko die.

Ildo horretan, "auzo bihotzak" eta horiek lotzen dituzten ibilbideak identifikatzeko helburua planteatzen da.

Horrekin, merkataritza-jarduera sendotzea eta gehiago garatzea lortu nahi da, bai eta jarduera hori eta auzoetako hurbileko ekipamenduak gehiago banatzea ere, are gehiago zerbitzuen sektorea gaur egun udalerrian dinamikoena eta kuantitatiboki garrantzitsuen delako kontuan hartuta.

Horrekin batera, udalerriko landa-ingurunean lehen sektorea garatzen laguntzea planteatzen da, eta, horretarako, dagokion araudia zehazten da, aplikatu beharreko lurralde-antolamendutik ondorioztatzen dena ere kontuan hartuta.



Era berean, udalerriko biztanleria aktiboaren eta udalerrian dauden enpleguen artean identifikatutako arrakala murrizteko, eta lurraldearen gaitasuna kontuan hartuta, jarduera ekonomikoetarako lurzoru berria prestatzea planteatzen da.

## **II.8.- Beste irizpide eta helburu batzuk.**

Aurreko ataletan adierazitako helburu eta irizpide orokorrez gain, Plan hau izapidetu eta onartzeko interesa azpimarratu behar da hemen, udalerrirako etorkizuneko proiektu bat izateko.

Bestalde, ekimenak Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berrira egokitu gabeko planak berrikusteko lege-aginduari erantzuten dio, 2021eko iraila baino lehen egin behar zena.

## **II.9.- Kontuan hartutako alternatibak. Ingurumen-ebaluazioa eta irtenbideen orientazioa.**

Plan Orokorra idazteko eta izapidetzeko prozesuan, zenbait antolamendu-aukera planteatu dira, hautemandako arazoei erantzuteko eta, ondorioz, udal-proiektua zehazteko. Prozesu horretan, zeharka eta etengabe, ingurumen-ikuspegia txertatu da, haren edukiaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterketan zehazten den bezala. Azterlan horretan, ingurumen-begiradaz gain, biztanleen osasuna, jasangarritasun energetikoa eta klima-aldaketaen aurreko erronka txertatu dira.

Aurkeztzen den HAPOak horrela erantzuten die ingurumen-ebaluazioko prozesu horri, hura idazteko planteatutako irizpideei – proposamenaren jatorritik integratuta – eta egindako parte-hartze publikoko prozesuaren emaitzari.

Hori guztia bat dator Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Estatuko Legean eta ondorengo aldaketetan, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legean eta horiek garatzen dituzten zehaztapenetan, eta, bereziki, Planen eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuan aurreikusitakoarekin. Horien arabera, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek (HAPO) dagokion ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura bete behar dute nahitaez, bai eta martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuan xedatutakoa ere.

Hirigintzaren, gizartearen, ekonomiaren eta ingurumenaren aldagaiak interes publikotik kontuan hartzeak aukera eman du Plan Orokorrean jasotzen diren konponbideak aukeratzeko.

Aztertutako alternatiben artean, hiri-eremua Tolarieta eta Morrontxo inguruneetara hedatzea hartu da kontuan, besteak beste, baina, prozesuaren emaitza gisa, a priori baztertu egin da HAPO honen denbora-horizontean okupatzea, jarduera ekonomikoetarako lurzoru gisa kalifikatzeari uko eginez eta Larretxipi aukeratuz.

Indarrean dagoen Plan Orokorrean haientzat aurreikusitako hedadura mugatuz, Zabalbide, Tolare eta Intzinate inguruneetan bizitegi-garapen berriak identifikatzea erabaki da, eta Belabaratzen bizitegi-garapen berri bat egitea baztertu da.



Bestalde, hiri-bilbearen barruan, baztertu egin da Galtzarabordako geltokiaren ingurua berrantolatzeko proposatutako alternatiba, etxebizitza berriak ezartzea aurreikusten zuena, eta espazio libreak eratzea erabaki da. Era berean, baztertu egin da prozeduran planteatutako Agustinen komentuko lurzatia berrantolatzeko, eta ekipamendu pribatu gisa finkatu da.

Horren guztiaren arabera, hiri-eremua hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremura mugatu da ia, eta horren hedadura ere murriztu egin da, bereziki Palaziozarra eta Urkiolan, bai eta Zamalbide eta Tolare inguruetan ere, eta erabilera-araubidearen eta haren intentsitatearen erregulazio berri bat sustatu da.

Hala, proposamena lehendik zeuden kokalekuen hiri-berroneratzean eta birkualifikazioan oinarritzen da, eta Galtzarabordako eta Santa Klara kaleko eraikinak ordeztzeko esku-hartzeak ere aurreikusten dira, besteak beste, eta proposatutako hiri-eremuaren azalera murrizten da (hiri-lurzoruen eta lurzoru urbanizagarrien batura), indarrean dagoen Plan Orokorrean aurreikusitakoarekin alderatuta. Hori guztia orain arte egindako bidetik ondorioztatzen da; izan ere, informazio gehiago lor daiteke aurrerapena, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterlana, egindako txostenak eta sortutako eztabaida islatzen duen herritarren parte-hartze prozesuaren laburpena irakurrita.

Lehendik dagoen hiri-bilbean bizitegi-lurzati berri batzuk antolatzen dituzten lurzatiak edo azpieremuak identifikatzen dira, hala nola, besteak beste, Basanoaga, Esnabide 2, Alaberga baserria, Evaristo Bozas (Gabierrota), Touring etorbidea eta Gaztaño berri.

Osagarri gisa, Esnabide, Altzate eta Gamongoan aurreikusitako bizitegi-proposamenak berresten dira, horietan doikuntza batzuk egitea eragotzi gabe, bai eta hiri-lurzoruan aurreikusitako beste garapen batzuk ere, eta Perutxene-Sagastin aurreikusi beharreko bizitegi-garapen berria birdefinitzen da.

Era berean, jarduera ekonomikoetara bideratutako eremuen hiri-berroneratzeari eta -berrikuntzari ekitea planteatzen da, Egibururako eta Egiluzerako aurreikuspen espezifikoekin.

Era berean, ETSk Galtzarabordaren eta kotxetegiaren artean trenbidea lurperatzeari buruz kontuan hartutako alternatiba aipatu behar da hemen, bai eta lurrazaleko oinezkoentzako ardatz bat aurreikustea ere. Udalak baztertzen ez badu ere, ez da Plan Orokorraren helburu zehatz gisa formulatzen, eta, beraz, Gaztañoko trenbide-pasagunea kentzeko eta kotxetegiak berrantolatzeko hartu beharreko konponbidea ETSk horri buruz enkargatutako azterlanetik eta Bide Berria prozesutik ondorioztatzen den proiektu-konponbidera igortzen da. Irtenbide hori udal-proposamen gisa sortu zen, Erreteriatik igarotzean topoaren trazaduraren irtenbide integralak eta kalitatezkoak bilatzeko lankidetzaren protokoloaren esparruan, eta horren arabera egokitu behar dira Galtzarabordako eta Gaztaño-erdialdeko ETSren proiektuak.



Era berean, trenbideari dagokionez, EAEko trenbide-sare berriaren trazadurari dagokion ADIFen trenbide-saihesbidearen informazio-azterlanean kontuan hartu diren alternatiben artean, Plan Orokorrak ingurumen-ebaluazioa egiteko hautatu dena jasotzen du, eta indarrean dagoen plangintzan gaur egun identifikatutakoa ordezten du.

Bideei dagokionez, Beraungo biribilgunea hobetzeko helburua berresten da, eta Plan Orokorren denbora-mugan Pontikan bide-lotura berri bat egitea baztertzen da; GI-3671 eta GI-3672 errepideen bidegurutzean Zamalbiden biribilgune bat antolatzeke aukera berresten da; Altxu eta Agustinen biribilgunearen arteko bide-lotura bat egitea baztertzen da; eta Alabergako biribilgunea eraldatzeko Plan Orokorrean sartzea ere baztertzen da, Nafarroa etorbidean.

Bizikleta-bideei eta oinezkoentzako ibilbideei dagokionez, Agustinen eta Zamalbideren artean eta Pasaia badiaren aurrealdean jarraitutasuna emateko proposamenak berretsi dira. Nolanahi ere, bat etorriko da Plan Orokor honetan «auzo bihotzak» eta haien interkonexio-ardatzak antolatzeari dagokionez proposatzen denarekin, udalerriko HMJPan espazio publikoaren erabilerari dagokionez berresten den guztiarekin, Plan Orokorrekin koordinatuta, eta Udalak ildo horretan bultzatzen dituen proiektuekin, bereziki motorrik gabeko mugikortasuna eta hiri-ingurunean irisgarritasun unibertsala errazteko.

Horrekin, hiri-eremuaren ingurumena hobetzen saiatuko da, zarata eta berotegi-efektuko gasen (BEG) emisioak murriztea barne, eta airearen kalitatea hobetzen lagunduko da, osasun hobeaz lortzeko.

Hala proposatzen den hiri-berroneratzeak hiri-eremuan bizitegi-erabilerarekin bateragarria den merkataritza- eta zerbitzu-jarduera ekonomikoa bultzatzen lagunduko du.

Ingurumen-ikuspegitik, datu esanguratsuena da plan honek hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren mugaketari eusteko egiten duen proposamena.

Proposamenak, beraz, jasangarritasun-printzipioak jasotzen ditu, hala nola lurzoru berrien artifizializazioa saihestea, hiri-ingurunea berroneratzea, motorrik gabeko mugikortasunaren aldeko apustua egitea, landa-ingurunea erabiltzea eta balioestea, eta ingurumena hobetzea, besteak beste. Testuinguru horretan, bereziki babestu behar da zuhaitz autoktonoak (hariztiak, lainoak, etab.) okupatutako lurzorua, baita formazio-fase hasiberrietan ere, eta korridore ekologiko bat identifikatu da, Gipuzkoako azpiegitura berdean integratzea proposatzen dena.

Hala, Planaren proposamenen funtsezko helburua udalerriko ingurumen-baldintzak hobetzea eta arriskuak minimizatzea da, biztanleen ongizate eta osasun hobeaz lortzeko, hori baita hirigintzaren jatorrizko helburua eta Plan Orokorren dokumentuaren helburu nagusia. Uholde-arriskuak eragindako lurzoru-azalera murrizteko helburua aipatu behar da hemen, Altxaten aurreikusitako garapen berria zehaztean planteatutako ildoan, Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoan (35/2023 Errege Dekretua, urtarilaren 24koa) xedatutakoaz ohartaraziz, Plan Orokor hau hari egokitzen baitaio. Nolanahi ere, aplikatu beharreko larrialdi-planetan xedatutakoari jarraituko zaio.





Hala, Planaren proposamenek, espazio publiko irekiak hobetzeaz gain, beste berri batzuk lortzen saiatzen dira; hirigintza-oztopoak ezabatzen saiatzen dira; garraio publikoaren erabilera eta joan-etorri aktiboak sustatzen ere saiatzen dira, mugikortasunaren arloan formulatzen diren askotariko jarduketa-ildoen bidez, HMJPak planteatzen dituen estrategiarekin eta ekintzekin koherenteak; eta, era berean, zaratei, usainei eta/edo argiztapenari lotutako eragozpenak minimizatzen saiatzen dira. Horiek guztiak Planak ingurumenaren ikuspegitik jasotzen dituen neurri espezifikoak dira, eta herritarren osasuna hobetzea ekarri behar dute.

Hala, hiri-eremu zentrala indartzea proposatzen da, hiri konplexu eta aberats, berdinzaleago eta seguruago bat, nortasun propioa duena eta sinergia ugari lortu ahal izango dituen ahalbideetako duen mixtura egokiarekin. Eta proposatzen da, halaber, tokiko ingurumen- eta hiri-prestakuntza eguneratzeko ahalegina egitea, bai zerbitzu-azpiegiturak, energia-efizientzia eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak hobetuz, bai eraikitako ondarea birgaituz, berroneratuz eta berrituz.

Hori guztia Alkatetzaren 2022ko apirilaren 12ko Dekretuaren bidez HAPO berria idazteko formulatutako irizpideak eta helburuak berresteko erabakiaren ondorio da, bai eta prozesua heltzeak ekarri duenaren ondorio ere.

## **II.10.- Esku hartzeko proposamenaren deskribapena.**

### **II.10.1.- Proposamena egiteko oinarriak.**

Indarrean dagoen Plan Orokorraren berrikuspenak Udalak hartutako erabakiari erantzuten dio, horren ondorioz jardun behar duelako eta berehalako horizonterako etorkizuneko proiektu bat izan behar duelako, lurzorua legeriara eta gerora sortutako lurralde-antolamendura egokitua.

Haien proposamenek ezarritako helburuei eta prozesuan hartutako erabakiei erantzuten diete, hainbat alternatiba kontrastatu eta heldu ondoren, bai eta herritarren parte-hartzearen emaitzari ere.

Diagnostikatutako egoerari erantzuteko, bai eta udal-proiektua berrikusteko udal-helburuari eta proiektua indarreko legeriara egokitzeko aginduari erantzuteko ere, dokumentu honek funtsezko hamabi zutabe hauek hartzen ditu kontuan:

- Lurzoru urbanizaezinaren erabilerak babestea eta arautzea, haren gaitasunaren eta ezaugarrien arabera, Listorreta, Zunalorreta, San Markos eta Txoritokietako jolas-eremuen identifikazioa, mugaketa eta erabilera-araubidearen erregulazioa barne.
- Lehendik dagoen hiri-eremua finkatzea, alde batera utzi gabe haren mugak egokitzea (Palaziozarra, Urkiola, Zamalbide eta Tolare inguruneen zati bat eta hilerriaren eta Egibururen eremuen zati bana, batez ere) eta Gamongoa, Perutxene-Sagasti eta Larretxipiko lurzoru urbanizagarriak finkatzea, haien mugak eta zonakatzeko globala berregokitzearen kalterik gabe. Horrenbestez, orain proposatzen den hiri-eremurako (hiri-lurzorua gehi lurzoru urbanizagarria) hedadura 4.235.530 m<sup>2</sup>-koa da, orain arte aurreikusitakoarekiko 673.333 m<sup>2</sup>-koa, eta artifizializazioa 288.128 m<sup>2</sup>-koa da, hau da, plan berri honetan mugatutako hiri-eremuaren azalera osoaren % 6,8.



- Hiri-integrazioa eta -jarraitutasuna, bereziki oinezkoen eta bizikleten mugikortasuna bultzatuz, eta, ondorioz, hiri-eremuaren ingurumen-hobekuntza bultzatuz, zarata bereziki murriztuz. Horretarako, auzoetan bihotzak identifikatzea planteatzen da, bai eta horiek konektatzen dituzten motorrik gabeko mugikortasunera bideratutako ardatzak ere, eta horietan guztietan beheko solairuak merkataritza-erabilerak eta antzekoak ezartzeko erreserbatuko dira, bai eta ekipamendu-erabilerak ezartzeko ere, erabilerak mistoak izan daitezen eta hurbileko saltokiak, zerbitzuak eta zuzkidurak izan daitezen.

Proposamen horrek, halaber, igogailu publiko berriak gaitzea ekarriko du, auzo guztietan irisgarritasun unibertsala errazteko. Horretarako, instalazio horietarako proposamen berriak egin dira, arlo horretako udal-estrategiari jarraipena emanez.

Horri guztiari esker, oinez egiten diren ibilbideen denborak laburtu ahal izango dira, eta mugikortasun-modu horren erabilera erraztu.

Modu osagarrian, Tomás López kalearen berrantolaketari, Papresarako sarbideari, Egiburuko bide-trazadurari eta Igantziko irisgarritasunari erantzutea planteatzen da, bai eta San Markoseko (Beraun) eta Zamalbideko biribilgune berriak antolatzea (GI-3671 eta GI-3672 gurutzaguneak) eta GI-3671 errepidearen trazadura zuzentzea ere, Tolaretik igarotzean.

- Parke eta berdeguneetarako espazio libreen sistema berrantolatzea, Perutxene-Sagasti eta Gamongoako parkeak antolatu eta egikaritzeko proposamena barne.

- Ibai-ibilguak hobetzea, horietako batzuen trazadura aire zabalean berreskuratuz (Jose Miguel Barandiaran plaza).

- Ekipamenduen zuzkidura osatzea eta dagozkien lurzatietan erabilera- eta eraikuntza-araubidea arautzea, zuzkidura-bizitokietarako lurzati batzuk ere identifikatuz.

- Hiri-eremuan aparkalekuen zuzkidura handitzea, Basanoaga, San Markos (Beraun), Esnabide 2, Alaberga, Pontika (jada gauzatua), Tomás López, Mártires de la libertad, Loidialdea eta abarretan horretarako lurzati berriak aurreikusita, HMJPak planteatzen dituen proposamenekin koordinatuta.

- Lehendik dauden trenbide-sareak finkatzea, hiri-ingurunera hobeto egokitzea eragotzi gabe, hirigintza-oztopoak minimizatuz, trenbide-pasaguneak kenduz eta zarata minimizatuz, bai eta euskal trenbide-sare berrirako aurreikusitako saihesbidea integratzea ere.



- Galtzaraborda plaza berrurbanizatzea eta hiri-berroneratzea trenbidean, Basanoagan, Igantzin eta abarretan, irisgarritasun-baldintzak eta hiri-berroneratzea erraztuz, bai eta hirigune historikoa eta lehendik dagoen ondare eraikia birgaitzea ere, behar diren neurri orokor eta zehatzak ezarriz (Alaberga, Gaztaño, Galtzaraborda, Iztietia, Beraun eta abar).
- Bizitegi-garapen berrien aurreikuspena, hiri-bilbe jarraitu bat ehunduz, Galtzarabordan 11 eta 13an, Santa Klara 10, 12 eta 14an, Santa Klara 20, 22 eta 24an, Basanoagan, Esnabide 2an, Alaberga baserriaren ordeztu, Loidialdean, Hego Arramendin, Evaristo Bozasen (Gabierrota), Touring etorbidean eta Gaztaño berrian, bai eta gauzatzen ari diren (Esnabide, Altzate eta Gamongoa) eta garatzeke dauden (Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinate) bizitegi-eremuak finkatzea ere, haien aplikazio-arabide berria definituz.
- Lehendik zeuden jarduera ekonomikoetarako lurzoruen garapenak finkatzea, hautemandako beharretara egokitzea ahalbidetuz, Egiburu eta Egiluze eremuen antolamendua egokituz, eta Larretxipirako ere garapen berri bat berretsiz.
- Energia aurrezteko, zerbitzu-azpiegiturak eraginkorrak izateko (argiteria publikoa, etab.) eta herriar guztien zerbitzura dauden teknologia berriak ezartzeko neurriak kontuan hartzea.

Oinarri horien gainean oinarritzen da Plana, eta ildo horretan lan egin dute etengabe hura idazteaz arduratzen den talde teknikoak, Udaleko ordezkariekin eta udal-zerbitzu teknikoekin batera, dokumentu hori zehazten lagundu arte.

Hori guztia 2022ko apirilko irizpideak eta helburuak berresteko akordiotik eta prozesuaren jarraitutasunean izandako ondorioetatik ondorioztatzen da.

#### II.10.2.- Deskribapen orokorra.

Proposamena bi alderditatik atera da: alde batetik, aurrez dauden elementu fisikoetatik, hau da, mota guztietako kokalekuetatik, baita azpiegiturretatik, nekazaritza-erabileretatik, egungo landareditik, populaziotik, faunatik, egungo egoeratik eta abarretatik ere; eta, bestetik, etorkizun hurbilerako planteatzen diren proiektu, behar, ekimen eta ideia berrietatik.

Proposatzen den ereduak, aipatutako helburu eta irizpideetan oinarrituta, udalerraren eta haren ingurune hurbilaren behar endogenoei erantzuten die, eta udalaz gaindiko ekimenak txertatzen ditu lurzoruen antolamenduaren arloan, hala nola korridore ekologikoen jarraipenaren aurreikuspena, azpiegitura berdea eta bizikleta-bideak, Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sare Berriaren saihasbidea ezartzea, bai eta udalerrira hedatzen den portu-ezarpenetik ondorioztatzen dena ere.



Lurralde-antolamendutik ez da identifikatu ekimena eremu funtzionalean integratzeko beste bateragarritze-behar esanguratsurik, hau da, haren jarraitutasun metropolitarran, eta zehazten da Arraguan (Oiartzun) eta Esnabiden (Donostia) aurreikusitako berehalako bizitegi-garapenek udalerrri horietako bakoitzaren hiri-bidetik irisgarritasuna izan beharko dutela, eta Altxateko esku-hartzea, berriz, Lezoko Udalarekin koordinatu da.

Esparru global horretan, udal-lurraldean esku hartzeko ereduak indarreko Plan Orokorren eredu berrikusten du, eta jasangarritasunaren printzipioa xertatzen du, egin beharreko ekintzak mugatzen eta zuzentzen ditu, eta ekintza horiek bideragarri egiten dituen kudeaketa eta exekuzioa egiten saiatzen da. Hala ere, logika onez, azken hamarkadetan oinordetzan hartutako, modu esanguratsuan eraldatutako eta zuzen bihurtutako hiri finkatzea aurreikusten du. Jarduketa horiek hurrengo ataletan deskribatzen dira.

Gaineratu behar da Planaren proposamenek ez dietela helburu puntualei erantzuten, planteamendu orokor bati baizik, eta sinergia ugari lortzeko asmoz formulatzen direla, hirigintza-plangintzari dagokion bezala. Eta konponbide horiek, herritarrekin hausnartu eta eztabaidatu ondoren, udalerrri bizi, bizi-kalitate handiagoko eta gizarte-, ingurumen- eta hiri-ikuspegietatik ingurune hobetua lortzeko aurreikusitako denbora-horizontean egokienak, posibleak eta iraunkorrenak diren prozesuaren emaitza dira.

Horretarako, Plan Orokor berriak espazio publikoaren berrurbanizazioan eta hiri-jarraitutasunaren hobekuntzan sakontzen du, oinezkoak segurtasunez eta erosotasunez mugitu ahal izan daitezen, espazio libreen sistema berrantolatuz eta haiekin harremanetan jarriko duen hirigintza-oztoporik gabeko oinezkoentzako (eta txirrindularientzako) ibilbide-sistema batez hornituz. Ondorioz, auzo bihotzak identifikatzen dira, eta, bestalde, Oiartzungo bi ertzetan jarraitutasuna duen oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide bikoitza finkatzen da, hargatik eragotzi gabe haien zeharkako sekzioa eta akaberak hobetu ahal izatea. Proposamen horiek VIII.1 planoan grafikoki irudikatu dira. Plano horretan, halaber, dauden eta proiektatu diren baliabide mekanikoak identifikatu dira, mugikortasun bertikala eta goiko auzoetarako sarbidea errazteko dauden edo planteatzen diren beste batzuk alde batera utzi gabe (Kaputxinoak, Alaberga, Versailles, Beraun, Galtzaraborda, Gaztaño, Agustinak, besteak beste).

Horrekin, motorrik gabeko bitartekoen bidez hiri-eremuan desplazamendu atseginagoa eta desiragarriagoa egin nahi da, hori posible baita, jakina, Erreterriako hirigunearen tamaina eta topografia ikusita; horrela, Udaletik urrunen dauden auzo bihotzetatik, hiri-eremuaren elementu nagusi gisa, ez da hoge minututik gorakoa izango oinez, landa-ingurunean dauden Zabalbide eta Tolare auzoak izan ezik.

Sareko espazio libre publiko horiei Planak sistema orokor gisa kalifikatzen dituen espazio libreak gehitzen zaizkie. Horiek modu orekatuan kokatzen dira hiri-eremu osoan, eta auzo guztietatik hurbil zerbitzatzen dute, horiei ere lotuta baitaude. Parke hauek dira: Capuchinos, Gamongoa (proiektatutakoa), Arramendi, Markola, Perutxene (proiektatutakoa) eta Fanderia-Gabierrota-Lartzabal. Gainera, Galtzarabordako erdiko espazio libreekin (proiektatutakoa) eta Gamoneko zumardiarekin osatzen dira. Bestalde, ibai-ibilguak dira.



Hala, bideen gaineko esku-hartzea, funtsean, oinezkoen mugikortasuna hobetzera bideratuta dago. Hala ere, Agustinen eta Zamalbideren arteko bizikleta-bideen sareari jarraipena ematea planteatzen da, bai eta Pasaia badiaren aurrealdean ere, eta Gipuzkoako bizikleta-bideen LPSan aurreikusitakoak osatzea.

Bideen arloko esku-hartze zehatz batzuk baino ez dira aurreikusten, urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruak garatzeko egin beharrekoak alde batera utzita. Tomás López kalea, Papresarako sarbidea eta Egiburuko bide-trazadura berrantolatzean eta Igantziko irisgarritasuna hobetzean datza, eta, horrez gain, San Markoseko (Beraun) eta Zamalbideko (GI-3671 eta GI-3672 errepideen bidegurutzea) biribilgune berrien antolamendua. Osagarri gisa, aparkalekuak antolatzea aurreikusten da, tamaina handikoak eta egoiliarren plazetarako eskaintza dutenak, eta, hala badagokio, txandakakoak ere bai.

Eta, trenbideen arloan, ETSren sarea behar berrietara egokitzea planteatzen da, gaur egun Altza eta Galtzaraborda artean egiten ari den obrari jarraipena emateko, eta euskal trenbide-sare berrirako aurreikusitako saihezbidea planean integratzeko.

Plan Orokorrak, bestalde, lurzoruaren erabilera optimizatu nahi du proiektatzen den 15 urteko eperako, arrazoizko erabilera-intentsitateak aurreikusiz, eta proposatutako hiri-eremuaren azalera azaleraren % 10 inguru murriztuz, lehen adierazi den bezala. Horretarako, gainera, planteatutako helburuei modu integralean erantzuteko behar-beharrezkoak diren jardueretara mugatzen da jarduketaren kopurua. Hala, besteak beste, proposatzen diren jarduketara esanguratsuenak hauek dira: udalerriko hirigune historikoaren eta ondare eraikiaren Plan Berezia finkatzea, hargatik eragotzi gabe birgaitzea, berritzea eta berronertzea; abian dauden bizitegi-garapen berriak finkatzea (Esnabide, Altxate eta Gamongoa), eta Perutxene-Sagasti (bizitegia) eta Larretxipi (jarduera ekonomikoak) eremuen antolamendu-baldintzak birdefinitzea.

Planak, halaber, udal-ekipamenduen sistema finkatzen du. Sistema hori ekipamendu publikoko lurzati edo lokal berrien antolamenduekin indartuko da, eta Plan Orokor honek ez du zehazten zertarako erabiliko den zehazki, Udalak kasu bakoitzean erabaki dezan, bere garaian interes publikoari erantzunez.

Planak landa-lurzorua ere antolatzen du, lehen mailako garapena bultzatuz eta haren natura-balioak babestuz. Horretarako, bizitegi-erabilera autonomoetarako eraikin berriak ezartzea saihesten du, eta nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako ustategiekin lotutako ezarpenen ezarpena eta/edo birgaitzea arautzen du, bai eta lehendik dagoen ondare eraikien esku hartzea ere. Zehazki, proposamenak nekazaritza-balio estrategiko handiko lurzoruak finkatzea bermatzen du Planaren horizontean.

Horrekin, hiri-eremuaren erabilera optimizatu nahi da, zuzkidura-, bizitegi- eta ekonomia-erabilera desberdinen harrera-eremu gisa, sinergia garrantzitsuak bultzatuz eta behar diren inbertsio publiko eta pribatuak bilatuz, helburu jakinetan kontzentratuta, eta, aldi berean, haien bideragarritasuna bultzatzeko behar bezain dibertsifikatuta.



Esku hartzeko eredu horrek lurzoruaren okupazio estentsiboa eta bereizi gabea saihesten du bizitegi- edo industria-eremu berriengatik, eta dagozkion azpiegitura berriak sortzea saihesten du, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako lurzoruaren artifizializazioa murriztuz, eta, aldi berean, lurraldeari balioa emateko helburuari erantzuten dio, hurbileko lehen eta elikagaien sektoreak garatzeko.

Era berean, Planak udalerriaren antolamendua jorratzen du, ikusitako arriskuak eta, bereziki, uholde-arriskua eta higadura-arriskua kontuan hartuta, eta ondare arkitektoniko, arkeologiko eta naturalistikoaren katalogo bat jasotzen du, bertan adierazten diren elementuen babesa arautzeko.

Eta Planak etorkizunean energia aurrezteko, zerbitzu-azpiegituren (argiteria publikoa, etab.) efizientziarako eta biztanleria osoaren zerbitzura dauden teknologia berriak ezartzeko neurriak planteatu ahal izateko esparrua ezartzen du, jasangarritasun energetikoa lortzen saiatuz.

Era berean, izaera desberdineko beste zehaztapen batzuk sartzen dira, hurrengo ataletan xehetasunez deskribatzen direnak.

HAPO idazteko, hiri-eremu osoa hirigintza-esparrutan (AU) banatzeko sistematika hautatu da, eta horietako bakoitzerako hirigintza-arau partikular bat sartu da dokumentuan, indarrean dagoen Plan Orokorra egiten duen bezala; 33 eremu dira, eta horien mugaketak grafikoki irudikatu dira II.4 planoetan.

Egiturari dagokionez, lurzoruaren sailkapena (II.4 planoak) eta kalifikazio orokorra (II.1 eta II.2 planoak) zehazten dira; azken esparru horretan, lurzoru urbanizaezineko lurzoruaren erabileren erregulazioa LAGetan ezarritako kategorien arabera identifikatutako zona-tipologia bakoitzerako zehazten da.

Egiturazko antolamendua zehaztu ondoren, dagozkion eraikigarritasunak barne, HAPOk hiri-lurzorurako antolamendu xehatua zehazten du, III.1 planoetan azaltzen den bezala, Tomás López eta Esnabide 2 azpierrekuak eta Papresa eta Egiluze eremuak izan ezik, horien antolamendu xehatua plan berezietara igortzen baita.

Bestalde, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako hirigintza-eremuen antolamendu xehatua garapen-plangintzako tresna bati lotzen zaio HAPO berrian; adibidez, Gamongoa, Perutxene-Sagasti, Larretxi, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinarte.

Horri dagokionez, adierazten da Esnabide eta Altxate eremuen antolamendu xehatua eginda dagoela, abian dauden beste garapen berri batzuen artean.

Horrekin guztiarekin, behar bezala erantzuten zaio egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua bereizteko lege-aginduari (2/2006 Legea). HAPOk, gainera, aplikatu beharreko araudi orokorra eta partikularra jasotzen ditu, eta jarduketan programazioa ezartzen du, eta, bestalde, haien bideragarritasuna justifikatzen du.



### II.10.3.- Auzo-bihotzak antolatzeko proposamena auzo guztietan.

Proposamena gidatzen duen printzipioa Erreteriararen bilakaera sustatzea da, garapen jasagarriaren bidez, eta, horretan oinarrituta, hiri-eremu osoan espazio publikoa hobetzean arreta jartzea proposatzen da, bai erdigunean, bai auzoetan.

Adierazi den bezala, Plan Orokorrak 33 hirigintza-eremu identifikatzen dituen sistematika bat proposatzen du.

Honako hauek dira:

"AU.1 PUERTO"  
"AU.2 CAPUCHINOS"  
"AU.3 VERSALLES"  
"AU.4 ALABERGA"  
"AU.5 GALTZARABORDA"  
"AU.6 BERAUN"  
"AU.7 PONTIKA"  
"AU.8 GAZTAÑO"  
"AU.9 CENTRO"  
"AU.10 CASCO HISTÓRICO"  
"AU.11 IZTIETA"  
"AU.12 ALTZATE"  
"AU.13 OLIBET"  
"AU.14 PAPRESA S.A."  
"AU.15 GABIERROTA"  
"AU.16 FANDERÍA"  
"AU.17 AGUSTINAS"  
"AU.18 LARTZABAL"  
"AU.19 GAMONGOA"  
"AU.20 TXIRRITA-MALEO"  
"AU.21 MASTI-LOIDI"  
"AU.22 LARRETXIPI"  
"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"  
"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"  
"AU.25 ARANGUREN"  
"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"  
"AU.27 EGIBURU"  
"AU.28 EGIBURUBERRI"  
"AU.29 EGILUZE"  
"AU.30 AÑABITARTE"  
"AU.31 ZAMALBIDE"  
"AU.32 ZAMALBIDEBERRI"  
"AU.33 TOLARE-INTZINARTE"



Eremu horiek identifikatu ondoren, nagusiki bizitegi-izaera duten horietako bakoitzean, espazio libre berezi adierazgarri bat aitortu da, nagusiki oinezkoentzat izango dena, eta haren elkargune, erreferentzia eta identitate-gune gisa eratuko dena, auzoaren erdigune gisa, «auzo bihotza», eta, gainera, hirugarren sektoreko jarduerak, bereziki merkataritzakoak eta zuzkidurazkoak kokatzen lagunduko duena.

Egindako prozesuaren ondorioz, jarraian zerrendatzen diren "auzo bihotza" identifikatu dira:

Hirigintza-eremua	"Auzo bihotza"
Capuchinos y Versalles	Plaza Fuente Pelayo
Alaberga	Plaza de Arditurri (junto a avda. de Navarra)
Galtzaraborda	Plaza Urdaburu
Beraun	Plaza Pablo Soroazabal
Pontika	Plaza Pontika (frente a parque Jose Miguel Barandiaran)
Gaztaño	Plaza Gaztaño
Centro y Casco histórico	Plaza de los Fueros, plaza Koldo Mitxelena, plaza de los pueblos hermanos, plaza de la música, plaza Niessen, y Alameda de Gamón.
Iztietia	Plaza de la Diputación
Alzate	Plaza Alzate
Olibet	Plaza de Gernika
Gabierrota	Pasaje Aitzpitarte
Fandería	Alameda Dolores Ibarruri
Agustinas	Plaza Elias Salaberria
Lartzabal	Plaza Lartzabal
Gamongoa y Loidialde	Plaza Gamongoa
Perutxene-Sagasti	Nueva plaza
Zamalbide y Zamalbideberri	Plaza de Zamalbide
Tolare-Intzinarte	Nueva plaza

VIII.1 planoan grafikoki identifikatzen dira guztiak. Guztira, 23 "auzo bihotza" dira, Perutxene-Sagasti eta Tolare-Intzinarte eremuetan zehaztu beharrekoak barne.

Osagarri gisa, plano berean identifikatzen dira nagusiki motorrik gabeko mugikortasunera bideratutako ardatzak, horiek konektatzen dituztenak, eta horietan guztietan beheko solairuak merkataritza-erabilerak eta antzekoak ezartzeko erreserbatzen dira, bai eta ekipamendu-erabilerak ezartzeko ere, erabilerak mistoak izan daitezen eta hurbileko saltokiak, zerbitzuak eta zuzkidurak izan daitezen.

Planaren Hirigintza Arau Orokorretan leku horietan aplikatzeko zehaztapenak ezartzen dira, planteatutako helburuak lortzeko formulatzen direnak, horretarako ezarri beharreko beste politika batzuk alde batera utzi gabe.

Hala, oinezkoentzako espazioaren hiri-bilbean leheneratzeari jarraipena ematea planteatzen da. Errenteriako dimentsioa, auzoen arteko distantziak eta hiri-eremuaren orografia, hirigintza-oztopoak gainditzeko dituzten elementuak ezarrita, lagungarriak dira udalerriko hiri-eremuan motorrik gabeko mugikortasuna handitzeko, neurri horiekin. Helburu horiek bat datoz HMJPan proposatutako estrategiarekin eta neurriekin.





Proposatutako ardatz nagusien sistemak, auzo bihotzarekin, auzo bakoitzeko aire zabaleko jolas-eta kirol-eremuekin eta parke eta espazio libreekin batera, topaguneak sortzea eta hirigunean oinezkoen mugikortasuna erraztea du helburu, ingurumen-kalitatea hobetuz, zarata eta kutsadura murriztuz eta hiri-espazioan segurtasuna areagotuz.

II.10.4.- Oiertzungo bi ertzetan oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide bikoitza egiteko proposamena.

Errenteriako hiri-eremua ibaiari eta Oiertzun ibaiari lotuta dago, Pasaia badiako bokalean, eta bi ertzetan garatzen da.

Kokaleku horrek, planteatzen den eta Altxaten egiten ari den guztiaren ondorioz, pasealeku bana izango du, ertz bakoitzean bat, bakoitzak 2,7 kilometro inguruko luzera izango duena. Horrela, zirkuitu jarraitu bat sortuko da GI-636 errepidearen trazaduratik, Pasaia portua hasten den tokitik, Arditurriko bizikleta-bidearen pasabideraino, Lartabalen hegoaldean, eta itzulera. Gainera, asko dira bi ertzak lotzen dituzten zubiak.

Plan Orokorak Altxateren garapenaosatzea planteatzen du, eta, horrekin, zirkuitu hori posible egitea eta finkatzea, ibaian gora jarraituz Oiertzungo haranean, eta,aldi berean, portuan badiaraino hedatzeko aukera iradokitzen du, hartu beharreko balizko konponbidea portuko agintaritzarekin adostuta eta, ondorioz, dagokion proiektua izapidetuta. Proposamen horri esker, zirkuituaren mendealdeko muturra birkalifikatu ahal izango litzateke, eta, nolana ere, nabarmen hobetuko litzateke Altxaten egiten ari den esku-hartzearekin eta Gipuzkoako Foru Aldundiak Pasaia badiaren aurrealdeko proposatu duen eta Plan Orokor honek barne hartzen duen bizikleta eta oinezkoentzako bidea egikaritzearekin, harekin lotuko bailitzateke, eta, horrela, haren balioa nabarmen eta erabiltzea erraztuko litzateke, bai eta badia iragazkorrago egitea ere.

Horrez gain, pasealekuaren zeharkako sekzioa eta akaberak hobetzeko aukera planteatzen da, ahal denean, Altxaten egin den bezala.

Nabarmenezkoa da zirkuitu hori Fandierriko Gabierrota eta La Paz parkeetara hedatu dela ekialdean, bai eta Altxateko parke linealera ere, hainbat mailatan ebatzita, duela gutxiko hirigintzako udal-plangintzaren ondorioz. Plangintza horretan, hiriarekin eta ibaiarekin bat egitea eta birnaturalizatzea hobetzen ari da, HMJPan planteatzen denarekin bat etorritik.

Ez da aurreikusten ibaiaren aurrealdean eraikuntza-jarduketa berririk egitea, Altxaten egiten dena eta Iztietan egiten dena izan ezik, Plan Orokorrean behar bezala jasotzen den itsasadarraren aurrealdean arraunketa-pabiloi bat ezartzeko, ur-laminaren erabilerari lotuta.

Hala ere, HAPO berriaren horizontean ez da aurreikusten ekintza berezirik Oiertzungo ezkerrealdearekin lotzeko zubi edo pasabide berriak sortzeko, Iztietan eta Altxate artean egiten ari den zubia izan ezik, Oiertzun ibaiaren paisaiaren planean ezarritako lerroan.

Garatu beharreko proiektuak uraren eta kostaldearen arloan eskumena duen administrazio sektorialak planteatzen dituen guztiak izango dira.



Garatu beharreko proiektuak uraren eta kostaldeen arloan eskumena duen administrazio sektorialak planteatzen dituen guztiak izango dira.

II.10.5.- Espazio libre orokor eta lokaletarako proposamenak.

Aipatutako zirkuituaz gain, Plan Orokorrek espazio libreen sare bat identifikatzen du udalerrian. Sare horretarako, bi tarte ezartzen dira, eta, horretarako, sistema orokorrek eta tokiko sistemak bereizten dira, aplikatu beharreko lege-esparruaren arabera.

Hala, sistema orokorren maila duten espazio libreak modu orekatuan banatzen dira hiri-eremu osoan, eta auzo guztietatik hurbil daude.

HAPOn egiten den proposamenaren ondorioz, udalerriko espazio libreen sistema orokorra honako taula honetan azaltzen diren eremuek osatuko dute.

509.011 m<sup>2</sup>-ko azalera dute guztira; horietatik, 198.895 m<sup>2</sup> Plan Orokorren zehaztapen berrietatik datoz, eta guztizkoaren ia % 40 dira.

ESPASIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA – AZALERAK (m <sup>2</sup> )	
Capuchinos: parque de José Manuel Zamarreño	49.885
Galtzaraborda: nueva plaza al oeste del polideportivo	7.736
Gaztaño: Arramendi	152.258
Centro: Alameda Gamón	10.239
Gabierrota: Parque	15.068
Fandería: Parque de La Paz	27.930
Agustinas: Parque de Markola	30.116
Lartzabal: Márgenes del río Oiartzun	16.884
Gamongoa: nuevo parque	133.998
Perutxene/Sagasti: nuevo parque	64.897
<b>GUZTIRA:</b>	<b>509.011</b>

Zuzkidura ordenatuak hiri-eremu osoari erantzuten dio modu orekatuan, eta Oiartzun ibaiaren bi ertzetako 5,4 kilometro luzeko zirkuituarekin osatzen da. Zirkuitu hori, hala ere, ez da sartzen espazio libreen sistema orokorrean, nahiz eta horietako asko lotzen dituen.

Horrela, kualitatiboki eta kuantitatiboki esanguratsua den zuzkidura lortzen da, aplikatzekoa den legeriak ezarritako gutxienekoa baino handiagoa.



Gutxieneko zenbateko hori kalkulu honen emaitza da:

- Aplikazio-estandarra: 5 m2/biztanleko.
- Zuzkidura egungo biztanle kopuruaren arabera:  $39.352 \text{ biztanle}^3 \times 5 \text{ m2/bizt.} = 196.760 \text{ m2}$
- Bizitegi-eraikigarritasun berriagatik:  $(2.029 \text{ etxeb.} + 268 \text{ AD}) \times 100/25 \times 5 = 45.940 \text{ m2}$
- HAPOk aurreikusi beharreko gutxieneko azalera osoa: 242.700 m2

Hala, aurreikusitako zuzkidura eskatutako gutxienekoaren bikoitza baino handiagoa da.

Espazio libreen sarea, bestalde, auzo, eremu eta azpideremuetan dauden tokiko espazio libreen osatzen da, eta horiei zerbitzua ematen dieten, hurbileko premiei behar bezala erantzunez. Oro har, txikiagoa da, eta hiri-eremu osora hedatzen da, antolamendu xehatuko III.1 planoetan ikus daitekeen bezala.

Plan Orokorrek aurreikusitako garapen berriak gauzatze aldera, udalerrian tokiko espazio libreen zuzkidura handitzea aurreikusten da, eta, horrela, lurzati berriak sortuko dira Gamongoa, Perutxene-Sagasti, Larretxipi eta Egiluze eremuen garapenarako, besteak beste.

Halaber, ekipamendu-irudiak berrantolatzea (kaputxinoak), Esnabideko aire zabaleko igerilekuak handitzea eta ekipamendu-lurzati berri bat antolatzea aurreikusten da Markola Goian.

Leku horiek antolatzean, bai eta oinezkoentzako ibilbideak eta oinezkoentzako eremuak antolatzean ere, ahalegina egingo da haurren eta desgaitasuna duten pertsonen autonomia eta segurtasuna bermatzeko, HMJPan jasotako estrategiarekin eta helburuekin bat etorritz.

Memoria honen II.11.5 apartatuan, tokiko espazio libreen arloan aplikatu beharreko estandarrak betetzen direla justifikatu da, eta, era berean, Planaren azterketa ekonomiko-finantzarioan baloratu da jarduketa batzuetan ikusten den espazio libreen defizitari dagokion zenbateko ekonomikoa, nahiz eta globalki konpentsatu den.

Jarraian, sistema orokorraren mailan proposatzen diren espazio libreak deskribatzen dira, jada aipatuak, eta tokiko espazio libreak aipatzen dira, bai eta lurzoru urbanizaezinean mugatutako jolas-eremuak ere.

#### II.10.5.1.- José Manuel Zamarreñoren parkea

HAPOk egungo parkea finkatzen du, Pasaia badiara begira dagoena, eta haren mugaketa zehazten du.

---

<sup>3</sup> 39.352 biztanle 2024ko urtarrilaren 1ean, udal-eroldaren arabera, memoria honen II. eranskinean aurkeztutako ziurtagirian jasotzen den bezala.



#### II.10.5.2.- Plaza berria Galtzarabordako kiroldegiaren mendebaldean

HAPOk Galtzaraborda eta Alaberga artean dagoen erdialdeko eremu horren hiri-berroneratzea planteatzen du, ETSren trenbide-trazadura lurperatzeko egiten ari den obraren ondorioz, udalerriko hiri-eremutik igarotzen denean (Altza-Galtzaraborda tartea).

Gaur egun, ETSk dagokion proiektua idatzi du. Proiektu horren ondorioz, erdiguneko espazio handi bat sortuko da, gauzatzen ari den geltoki berria eta kiroldegia protagonista izango dituen.

Jarduketak kontuan hartu beharko du eremu horretan landaredirik gabeko eremuak ezartzea, bereziki zuhaitziak, bai eta drainatze jasangarria errazten duten irtenbideak ere.

#### II.10.5.3.- Arramendi parkea

HAPOk egungo parkea finkatzen du, hiri-eremuan zentraltasun-baldintza bikainak izanik, eta mugatu egin behar da.

#### II.10.5.4.- Gamon zumarkalea

HAPOk gaur egungo zumardia finkatzen du, Oiartzungo itsasadarraren aurrealdean, hirigune historikoaren ondo-ondoan, udalerriko espazio libreen sistema orokorraren elementu nagusi gisa, hirigintza-plangintzaren arloan denboran zehar hartutako erabakien ondorioz.

#### II.10.5.5.- Gabierrota parkea

HAPOk Fanderiako parkearekin lotuta dagoen egungo parkea finkatzen du, oinezkoentzako pasabideen bidez eta Lartzabalen jarraituz, Arditurri alderantz.

#### II.10.5.6.- Fanderiako Bakearen Parkea

HAPOk finkatu egiten du Gabierrotako parkearekin lotutako egungo parkea, oinezkoentzako pasabideen bidez eta Lartzabalen jarraituz, Arditurri alderantz.

#### II.10.5.7.- Markolako parkea

HAPOk egungo parkea finkatzen du, bai eta oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak ere.

#### II.10.5.8.- Oiartzun ibaiaren ertzak Lartzabalen

HAPOk Oiartzun ibaiaren bi ertzetan Lartzabal eremuan dauden espazio libreak finkatzen ditu, baita oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak ere.



#### II.10.5.9.- Gamongoako parke berria

HAPOk espazio libreen sistema orokorra osatzen du, Gamongoako parke berri bat halakotzat kalifikatuta.

Eremuaren goiko aldean dago, San Markoen oinean. Hiri-eremua (Beraun eta Pontika) Lau Haizeta parkearekin eta lurzoru urbanizaezinean dauden San Markos, Zunalorreta eta Txoritokietako aisia-eremuekin konektatzen lagunduko du.

Dagokion proiektuaren xedea izango da, eta dagokion bide-sarea eta egonlekuak eta begiratoiak gauzatzea jasoko du, landarediaren eta zuhaitzen eta lurzoru iragazkorren presentzia nabarmenarekin.

#### II.10.5.10.- Perutxene/Sagastiko parke berria

HAPOk espazio libreen sistema orokorra osatzen du, Perutxene/Sagastiko parke berri bat halakotzat kalifikatuta.

Eremuaren behealdean dago, Aranguren eremuaren ondoan. Oiartzungo harana hilerriko gailurrearekin lotuko du.

Dagokion proiektuaren xedea izango da, eta dagokion bide-sarea eta egonlekuak eta begiratoiak gauzatzea jasoko du, landarediaren eta zuhaitzen eta lurzoru iragazkorren presentzia nabarmenarekin.

#### II.10.5.11.- Hiri-eremuan espazio libre gisa kalifikatutako beste lurzoru batzuk

HAPOk beste espazio libre batzuk antolatzen ditu, tokiko sistemen kalifikazioarekin. Aurrerago aipatuko ditugu, jarduketak hirigintza-eremuen arabera deskribatzean.

Hala, hiri-espazio libreen zuzkidura indarreko plangintzan aurreikusitakoa baino hobea da kuantitatiboki eta kualitatiboki.

#### II.10.5.12- Jolas-eremuak

HAPOk, modu osagarrian, lurzoru urbanizaezinean lau jolas-eremu identifikatzen ditu. Eremu horiek, espazio libreen sistema orokorrean sartzen ez badira ere, zuzkidura hori osatzen dute, eta erantzun hurbila ematen diote bai udalerriko aisialdiari eta aisialdiari, bai eremu funtzionalari.

Horiek guztiak, gaur egun, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan aurreikusita daude, eta herritarren aldetik erabilera garrantzitsua dute, hargatik eragotzi gabe egin beharreko kudeaketaren bat egitea jolas-eremu horien jabetza osorik publikoa izan dadin.



Lau kasuetarako, haien ezaugarri eta balio bereziak babestea planteatzen da, bai eta haien balioa eta erabilera nabarmentzea ere.

Honako hauek dira:

- Listorreta 96.943 m2
- San Markos 89.982 m2
- Zunalorreta 67.901 m2
- Txoritokieta 240.871 m2

Aipatutako azalerak Erreterriako udalerriri dagozkionak dira, hargatik eragotzi gabe San Markos, Zunalorreta eta Txoritokietako jolas-eremuak Donostiara eta/edo Astigarragara zabaltzea.

Aisialdirako erabilerez gain, 495.697 m2-ko azalera hartzen dute guztira, antolatutako espazio libreen sistema orokorren zuzkiduraren baliokidea.

#### II.10.6.- Ibai-ibilguei buruzko proposamenak.

Planak Oiartzun ibaiaren eta haren itsasadarraren babesa barne hartzen du, eta jarraipena ematen die azken hamarkadetan bi ertzetan egindako jarduketari, azkena Altzaten (eskuinaldea).

Ez da garapen berririk planteatzen haren ertzetan, hargatik eragotzi gabe uholde-arriskua minimizatzeko egin beharreko obrak, are gehiago klima-aldaketaren eta itsas mailaren igoeraren aurreko erronkaren ondoriozko egoeran.

Bestalde, Oiartzungo, Añarbeko eta Urumeako errekaak finkatu dira, bai eta Pasaiako badiakoak ere. Bi ekintza puntual baino ez dira planteatu, Jose Miguel Barandiaran plazako ibilgu bat aire zabalean berreskuratzearekin eta Larretxipi eremuan jariatze txiki bat estaltzearekin bat datozenak.

Plan Orokorrak bere garaian hirigunean estali ziren ibilgu guztiak identifikatzen ditu, hiriaren segidako eraikuntza-prozesua dela eta.

Nolanahi ere, Planak ibilgu publikoen identifikazioa eta babesa ezartzen ditu, bai Oiartzun ibaiarena, bai ibaira isurtzen diren errekaetara eta jariatzeena, bai eta Pasaiako badiaren edo Añarben eta Urumean zuzenean husten direnena ere, aplikatzeko den araudi sektorialera egokituta.

Hori horrela, beharrezkotzat jotzen da ibilguen ondoko eremuen ingurumen-lehenegatzea sustatzea, ibaiertzeko zerrenda batean zortasunak ezarriz, gutxienez zortasun-eremuaren 5 metroetan, biderik, zoladurarik, betelanik edo hiri-altzaririk gabe, ahal bada, eta, bereziki, lurzoru urbanizaezinean.



Kostaldeen arloan indarrean dagoen legerian xedatutakoa ere beteko da. Legeria horren zehaztapenak grafikoki irudikatu dira II.4 planoetan.

Testuinguru horretan, halaber, uren kalitatearen hobekuntzari jarraipena ematea aurreikusten da, azken urteotan bilakaera positiboa izan baitu.

Nolanahi ere, ezingo dira baimendu ibilguen gaineko eraikinak, lurpean egon ala ez, ez eta zortasun-eremuetako eraikin eta itxitura berriak ere.

Plana gauzatzean, nahitaez bete beharko dira Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren 44. artikuluan eta Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduaren 126. artikuluen 7. puntuan drainatze jasangarriko sistemen erabilerari buruz jasotako xedapenak.

Zonakatze orokorreko II.1 planoan grafikoki irudikatzen dira landa-inguruneke lurrazaleko urak. Bestalde, IV.2 planoan, uholde-arriskua duten eremuak baldintzatzaile gainjarri gisa ilustratzen dira, arrisku horrek eragindako eremuetan proposa daitezkeen ekimenak kontuan hartzeko. Osagarri gisa, VII.4 planoan gaur egun estaldura duten tarteak identifikatzen dira.

Era berean, Planak ur-horniduraren eta saneamendu-sarearen eskaera berriei erantzuteko nahikotasunari buruzko txostena jasotzen du. Horretarako, adierazten da Plan Orokor berriak 2.029 etxebizitza berri inguru antolatzea ahalbidetzen duela, 268 zuzkidura-bizitoki berri inguru, 80.000 m<sup>2</sup> (t) berri inguru askotariko jarduera ekonomikoetarako, eta 10.000 m<sup>2</sup> (t) inguru ekipamendu berrietarako.

Nolanahi ere, Plan Orokorra bat dator Donostialdeko Lurralde Plan Partzialean aurreikusitakoarekin, eta plan horrek alderdi horiek aurreikusi behar izan ditu lurraldearen ikuspegi globaletik. Saneamenduari dagokionez, PHCOren 54.6 artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio bereziki.

#### II.10.7.- Ekipamenduen arloko proposamenak.

Udalerriak tokiko ekipamendu ugari ditu, eta kultura-, gizarte- eta kirol-jarduera ugari. Jarduera horiek sendotu egin behar dira, herritarrei eskaintzen dizkieten zerbitzuak bermatzeko.

Hala, ekipamenduen arloan, Plan Orokorra, alde batetik, dauden zuzkidurak finkatzen ditu, eta eraikigarritasun fisikoaren balizko handitzearen baldintzak arautzen ditu; bestetik, abian dauden ekimenak berresten ditu, hala nola Oarso eraikinean (Merkatuzar ondoan) adinekoen egoitza bat antolatzea, Iztietan arraunaren jarduerarako pabiloi bat egitea, eta musikari eta ahotsari lotutako eraikin berri bat egitea Altzaten.

Horrez gain, zuzkidura-erabilera publikorako lurzati berriak sortzen ditu. Azken horiek dira, besteak beste, garatu beharreko plangintzaren emaitza edo emaitza (Gamongoa, Perutxene-Sagasti, Larretxipi, Egiluze...).



Bestalde, duela gutxi ekipamendu berriak jarri dira martxan Lekuona Fabrikan, Agustinak Zentroan (kultura- eta sormen-industriak sustatzeko) eta Aldakoenean (Beraun), auzo periferikoenetara hornidurak hurbilduz.

Hurrengo koadroan, orain proposatzen den plangintzaren ondoriozko lurzati berriak identifikatzen dira, zuzkidura-bizitoki berriak ezartzea proposatzen direnak barne:

KOMUNITATEAREN EKIPAMENDURAKO LURZATI BERRIAK
Arraunaren jarduerarako pabiloirako lurzatia Iztietan
Musikari eta ahotsari lotutako eraikin berrirako lurzatia Altzaten
Oarso eraikineko lurzatia adinekoen egoitzarako
Esnabideko aire zabaleko igerilekuen lurzatia handitzea.
Beraunen antolatutako c.1/2.1 lurzatiko eraikigarritasuna.
Esnabiden zuzkidura-bizitokietarako antolatutako lurzatia
Igantzin zuzkidura-bizitokietarako antolatutako lurzatia
Gamongoako lurzatia (lehengo zuzkidura-bizitokia)
Beste lurzati batzuk Gamongoan (irakaskuntza-erabilerarako proposatzen dena barne).
Loidialdeko beheko solairuko lokala
Arraguako osasun-zentroaren lurzatia handitzea (Lartzabal)
Markola Goiako lurzatia
Perutxene/Sagastiko lurzatiak.
Lurzatiak Larretxipin.
Tolare-Intzinarteko bizitegi-garapeneko ekipamendua hornitzea





Ekipamendu-zuzkidura berri horiei esker, dauden beharrei erantzun ahal izango zaie (kultura-zentroak, liburutegiak, adinekoen zerbitzura dauden zentroak, zuzkidura-bizitokiak, irakaskuntza-erabilerak...), dagoeneko abian dauden ekimenak osatuz. Plana gauzatzean, era berean, gaur egun irakaskuntza-erabilera duten lurzatiak erabilera optimizatu ahal izango da, edo lokalak erosi ahal izango dira beheko solairuan "bihotzak auzoetan" edo horiek lotzen dituzten ardatzetan, ekipamendurako erabiltzeko.

Horretarako, Plan Orokor berriak ez du xede zehatzik adierazten ekipamendu publikoko lurzati bakoitzerako, baizik eta ekipamendu komunitarioaren kalifikazioa ezartzen du, eta, beraz, kasu eta une bakoitzean egokiak diren ekipamendu-tipologietara bideratzeko baimena ematen zaie lurzatiei, zuzkidura-bizitokiaren arloan kontuan hartu beharreko gutxieneko zuzkidura betetzeari dagokionez izan ezik.

Hauxe da kalkulua:

- Gutxieneko aplikazio-estandarra: 1,5 m<sup>2</sup> (s)/100 m<sup>2</sup> (t) bizitegi-gehiakuntzako (184.434).
- Gutxieneko zuzkidura: 184.434 x 1,5/100 = 2.766,51 m<sup>2</sup> (s) ekipamendu publikoko lurzatiaren.

Udalerrian oro har betetzea proposatzen da, hirigintza-estandarrek arautzen dituen 45/2025 Dekretuaren 5. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Bete egiten da Esnabiden (2.786 m<sup>2</sup>-ko c.1/2.2 lurzati) eta Igantzin (1.444 m<sup>2</sup>-ko c.1/5.1 lurzati) aurreikusitako lurzatietan; izan ere, horien azalerak lortutako gutxieneko kopurua (2.766,51 m<sup>2</sup>) baino nabarmen handiagoak dira (4.230 m<sup>2</sup>), eta, bestalde, ez dute gainditzen ezarritako gehieneko zuzkidura (4.610,85 m<sup>2</sup>)<sup>4</sup>.

Gamongoan orain arte aurreikusitako zuzkidura-bizitokiaren lurzati bat ezartzea baztertzen da, Udalak beste ekipamendu-erabilera baterako erabili ahal izan dezan, eta beste lurzati batzuetan behar den zuzkidura-bizitokiaren zuzkidura aurreikusten da.

Ekipamendu pribatuei dagokienez, finkatu egin dira kalifikazio hori duten lehendik zeudenak. Osagarri gisa, bidalitako plangintza xehatua egikaritzean, ekipamendu pribatuko lurzati gehigarriak edo xede horretarako hirigintza-eraikigarritasuna sortuko dira.

Horrekin guztiarekin, egungo lurzatiak eta instalazioak hobeto aprobetxatzeaz gain, udalerriko ekipamenduen zuzkidura handitu ahal izango da, herritarrei zerbitzu hobea emanez eta gizarte-, laguntza-, kultura-, irakaskuntza- eta kirol-jardueren eta aisialdiarekin oro har lotutako jardueren funtzionamendu egokia bermatuz.

Jarraian, arlo horretako Plan Orokorrean berariaz egiten eta jasotzen diren proposamen esanguratsuenak aipatzen dira:

---

<sup>4</sup> Gehieneko zuzkidura: 184.434 x 2,5/100 = 4.610,85 m<sup>2</sup> (s)



#### II.10.7.1.- Abian diren ekimenak.

Udala etengabe egiten ari da jarduera horiek, azken aldian udalerrian kultura- eta sormen-jarduera sustatzea helburu dutenak eta Udal Plan Estrategikoak sustatzea proposatu zituenak (Lekuona Fabrika eta Agustinak Zentroa, adibidez). Horiez gain, dagoeneko martxan dauden beste jarduera batzuk ere egiten ari dira, besteak beste, honako hauek:

- Altzaten, itsasadarraren aurrealdean, ekipamendu-lurzati bat antolatzea; gaur egun, musikari eta ahotsari lotutako eraikin berri bat ezartzeko proiektu bat garatzen ari da. Lurzati exentu bat da, hirigunearen ondoan kokatua, eta kultura- eta musika-jarduerari lagundu behar dio, bereziki.
- Ondartxon, itsasadarraren ondoan ere, kasu honetan ezker aldean, itsasoarekin lotutako ekipamendu-jarduera baterako erabiltzeko lurzati bat antolatzea, lurzati hori ere salbuetsia. Esku-hartze hori hiltegi zaharraren inguruaren hiri-berroneratzeko proposamenaren txertatzen da.

#### II.10.7.2.- Proposamen berriak hiri-lurzoruan.

Plan Orokorrak, halaber, antolamendu xehatuaren arloko zehaztapen berriak txertatzen dituenek, ekipamendu publikoetarako lurzati eta edukiontzi berriak aurreikusten ditu, hargatik eragotzi gabe, adierazi den bezala, gaur egun irakaskuntza-erabilera duten lurzati batzuen erabilera optimizatzea, eta, are gehiago, lokalak erostea beheko solairuan "bihotzak auzoetan" edo horiek lotzen dituzten ardatzetan, ekipamendurako erabiltzeko.

Jarraian, proposatutako antolamenduaren ondoriozko ekipamendu batzuk aipatzen dira:

- Kaputxinoetako Esnabide eta Basanoaga inguruan proposatutako hiri-berrantolaketa gaur egun Beraungo udal-igerilekuek hartzen duten zuzkidura-lurzati publikoa birmugatzeko eta handitzea dakar, eta horrek egungo instalazioak hobetzen lagun dezake, haientzako espazio handiagoa lortzen baita.
- Beraungo ondoko Kaputxinoen aparkalekuetarako lurzati berri baten antolamenduak c.1/2.1 lurzati mugatzea aurreikusten du, eta horri ekipamendu publikorako erabilera esleitzen zaio. Hala, eraikigarritasun fisiko bat gaitu ahal izango da haren ingurune hurbilari zerbitzua emango dion aparkaleku-programaren gainean, eta, hala badagokio, eraitsi behar diren ekipamenduei ostatu eman ahal izango zaie.
- 720 m<sup>2</sup> (t) -ko azalera antolatzea, ekipamendu publikorako, Loidi Aldeko (Masti-Loidi) eraikin berriaren beheko solairuan. Eraikin hori estrategikoki kokatuta dago "Bihotza auzoaren" aurrealdean, eta Gamongoa eremuaren garapenarekin batera proiektatzen da.
- Markola Goian lurzati berri bat antolatzea.



- Arraguako osasun-zentroaren lurzatia handitzea, Lartzabal eremuan, zentro hori etorkizuneko beharretara egokitu ahal izateko moldakortasun egokia ahalbidetzeko, are gehiago Oiartzungo udalerriko hiri-continuum hurbilean 400 etxebizitza berri inguruko bizitegi-garapen berri bat planteatzen denean.

#### II.10.7.3.- Oarsoko zuzkidura-bizitokiak eta adinekoei egoitza.

Ekipamendu berezien modalitate horiek, halaber, ostatu-eskariari erantzuten diote, eta jarraipena ematen diete Udalak arlo horretan Galtzarabordan eta Arramendin, besteak beste, bultzatzen dituen ekimenei.

Honako proposamen hauek egiten dira, hargatik eragotzi gabe mota horretako modalitateen edo bestelakoen bidez ekipamendu-lurzatietan susta daitezkeenak, helburu berarekin: ostatu eskuragarria ematea, denboran zehar bere funtzioari eutsiz, eta beharrezkoak diren elementu erkideez eta zerbitzuez hornitzea.

Berariaz planteatzen dira, ezarritako estandarrari erantzunez:

- Esnabiden (Kaputxinoak) 2.786 m<sup>2</sup>-ko c.1/2.2 lurzatia antolatzea zuzkidura-bizitokietarako, Beraungo igerilekuen ondoan, hiri-ingurunean integratuta. 50 ostatu-unitate inguru ezar litezke, beharrezkoak diren elementu komun eta osagarriez gain.
- Igantziko (Galtzaraborda) c.1/5.1 lurzatia antolatzea, 1.444 m<sup>2</sup>-koa, zuzkidura-bizitokietarako, hiri-ingurunean integratuta. Horren aurreikuspena ingurunearen hiri-berrikuntzako proposamenean sartzan da, eta, bereziki, irisgarritasun unibertsaleko baldintzak hobetzekoan. 62 ostatu-unitate inguru ezar litezke, beharrezko elementu komun eta osagarriez gain.

Eta, osagarri gisa, adinekoei ostatu emateko, ekipamendu-lurzatietan antzeko beste ekimen batzuk alde batera utzi gabe:

- Oarso eraikinean ekipamendu bat prestatzea adinekoei ostatu emateko, zaintza-zerbitzu egokiak dituen. 20 ostatu-unitate inguru ezar litezke, beharrezkoak diren elementu komun eta osagarriez gain.

#### II.10.7.4.- Beste eremu batzuen garapenaren ondoriozko ekipamendu-lurzatiak.

Gamongoa, Perutxene/Sagasti, Larretxipi, Egiluze eta Tolare-Intzinarte eremuak dira.

HAPOk, kasu horietan, dagokion plan partzial edo berezira igortzen du antolamendu xehatua. Dokumentu horietan zehaztuko dira sortzen diren zuzkidura publikoetarako lurzatiak edo eraikigarritasuna. Prozedura horietan, Udalarik dagokio eman beharreko konponbideak kontratatzea, ikusten diren beharren arabera.

Era berean, Udalarik dagokio kasu eta une bakoitzean ezarri beharreko zuzkidura-erabilerak zehaztea.



#### II.10.7.5.- Ekipamendurako beste lurzati batzuk.

Dagoeneko finkatuta dauden ekipamenduek osatzen dute ekipamendu-sistema, nahiz eta birmoldatu edo lekuz aldatu daitezkeen.

Gaineratu behar da, halaber, Plan Orokorak hilerria finkatzea aurreikusten duela, bai eta lehendik dauden ikastetxeak finkatzea ere; ikastetxe horiek, kasuren batean, beste destino batzuekin berrerabil litezke, adierazi den bezala.

Prozesuan egindako dokumentuetan zehatz-mehatz jaso da udalerraren ekipamendu-hornidura.

#### II.10.8.- Batez ere bizitegi-erabilera duen hiri-eremua finkatzeko proposamena.

Plan Orokoraren funtsezko helburua hiriaren hiri- eta ingurumen-birkualifikazioari jarraipena ematea da; horrek birgaitzea dakar, baina baita berroneratzea eta berritzea ere, eraikitako ondareko elementu batzuk ordeztzea baztertu gabe, betiere horiek katalogatzeko balio berezirik ez badute.

Jardun-ildo horri erantzuten diote "auzo bihotzak" eta horiek lotzen dituzten ardatzak identifikatzea helburu duten proposamenek, bai eta Oiarzunen bi ertzetan osatu eta itxi nahi den zirkuituarenak eta hiri-eremuan integratutako espazio libreen sistema orokorrenak eta eremu horren berehalako zerbitzuarenak ere.

Neurri horiek guztiek sinergia ugari bilatzen dituzte batera, Erreterian aspalditik gertatzen ari den hiri-birkualifikazio horri jarraipena emateko, Udalaren gidaritzapean.

Horretarako, HAPOk oinordetzan hartutako hiri finkatzen du funtsean. Zehaztu behar da kontua ez dela jatorrizko kokalekuak finkatzea, baizik eta, adierazi den bezala, hiriaren etengabeko bilakaeraren ondorio direnak finkatzea; izan ere, bilakaera horrek garrantzi handiko eraldaketak eragin ditu, eta, ondorioz, «Manchester txikia»<sup>5</sup> nagusiki bizitegi-eremu bihurtu da.

Eta gehitu behar da, Erreterian gertatu den bezala, hirigintza-plangintza egokiaren arabera, bilakaera horrek jarraipena izan beharko duela; horretarako, Plan Orokor berriaren araudiak beharrezko bilakaera hori jasotzen du, jarraibide egokiak ezarriz.

Hala, hiri-ingurunean, lehendik dagoen eraikina finkatzen da, hargatik eragotzi gabe hura birgaitzea eta/edo berritzea, ordeztzea barne; eta aukera ematen da, halaber, igogailuak ezartzeko eta isolamendu-baldintzak eta energia-efizientzia hobetzeko, bai eta balkoiak egikartzeko edo handitzeko ere, bizigarritasun-baldintzak hobetuko dituen kanpoko espazio bizigarri bat lortzeko, betiere eraikinen argiztapen- eta eguzkitze-baldintza egokiak bermatzen badira, horrek hirigintza-eraikigarritasuna handitzea ekarri gabe, eta lurzoru publikoa modu justifikatuan okupatzea ere baimentzen da, aplikatu beharreko legerian xedatutakoaren arabera.

---

<sup>5</sup> "La pequeña Manchester. Gipuzkoako industria-nukleo baten jatorria eta sendotzea. Erreterian (1845-1905)", Miguel Angel Barcenilla, Gipuzkoako Foru Aldundiak argitaratua.



Proposatutako finkapena gorabehera, urbanizazioa hobetzeko obrak egin ahal izango dira, edo eremu bakoitzeko hiri- eta ingurumen-birkualifikaziotik eratorritakoak, bai eta irisgarritasun unibertsalaren eta mugikortasunaren arloan pixkanaka sartzen diren neurrietatik eratorritakoak ere, jada jarduten den ildoan.

Plan Orokorrean berariaz identifikatzen dira ekintza zehatz batzuk, baina beste asko ere egin ahal izango dira, proiektu gisa: oinezkoen, bizikleten, trenbideen eta bideen sareak hobetzea, azpiegituretan hobekuntzak egitea, lehendik dauden espazio libreak hobetzea... HAP0ren Hirigintza Arau Orokorrean jasotakoaren arabera, horrelako jarduketak espazio publikoetan dagozkien baldintzetan egiten baitira. Hala, Hiri Mugikortasun Jasangarriko Plana (HMJP) eta beste plan batzuk, edo zuzenean dagozkien proiektuak, izango dira planak identifikatutako espazio publikoan une bakoitzean eman beharreko irtenbide zehatzak zehazteko eskumena izango dutenak, antolamendu xehatuaren bidez, plan berezietara edo partzialietara bidalitako egoera batzuetan soilik.

Proposamen zehatz horien artean, ETSren trenbide-trazadura berrantolatzea proposatzen da, Galtzarabordatik Gaztelutxoko biribilguneraino udalerriko erdigunetik igarotzen den tartean; testuinguru horretan, besteak beste, Galtzarabordako kiroldegia mendebaldean tokiko espazio libre bat antolatzea aurreikusten da, egiten ari den trenbidearen lurpeko trazaduraren gainean, eta Kotxerak ingurua berrurbanizatzea, egungo trenbide-pasaguneak kentzeko. Gainera, Esnabide, Basanoaga eta Igantzi inguruneak berrurbanizatzea proposatzen da, besteak beste.

Gainera, irisgarritasun-baldintzen eta hiri-berroneratzearen alde egitea proposatzen da, oro har.

Bizitegi-arloan, HAP0k lehendik dagoen etxebizitza-parkea birgaitzen jarraitzea planteatzen du, eraikuntzaren arloko legeriak eta, bereziki, bizigarritasunari buruzko 80/2022 Dekretuak definitzen dituzten jarraibideen arabera. Hala, bereziki, 10. artikuluan xedatutakoaren arabera, Plan Orokorra berariaz zehazten ditu neurri batean betetzetik salbuetsita dauden eremuak edo azpieremuak.

Lehendik zegoen etxebizitza-parkea birgaitzeko lanak abian dira udalerrian, hargatik eragotzi gabe Administrazioak prozesu horiek gehiago sustatzeko mekanismoak sustatu ahal izatea. Ez dira soilik bizitegi-eraikinen oinarriko ezaugarriak egokitzeko jarduketak (egonkortasuna, estankotasuna, etab.), baizik eta energia-efizientzia eta irisgarritasun-baldintzak hobetzekoak ere bai.

Horri esker, ondare horri balioa eman ahal izango zaio eta haren erabilera bultzatu ahal izango da, eta, bestalde, atzemandako etxebizitza hutsen kopurua murriztu ahal izango da, baina ez oso esanguratsua. Horrela, birgaitu eta/edo berritu egingo dira Plan Orokorra finkatzen dituen nagusiki bizitegi-eraikinak, bereziki 50 urtetik gorakoak.



Illo horretan, hirigune historikoak dagokion Birgaitze Integratuko Plan Berezia du, eta, aldi berean, Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren artean koordinatuta jardun da Beraungo etxebizitzak birgaitzeko, auzoan hurbileko bulego bat ("opengela") ezarri. HAPOk plan berezi hura berresten du, eta haren kudeaketa eta exekuzioa bultzatzea proposatzen du, eta, aldi berean, arlo horretan onartutako plangintza-figurak finkatzea proposatzen du, hargatik eragotzi gabe aurrerantzean hiri-berroneratzeko eremu berriak identifikatzea, indarrean dagoen eta gerora sortzen den lege-esparruaren arabera. Plan Orokorra gauzatzean, hiri berroneratzeko, berritzeko eta birgaitzeko ekimen horien mende oro har jarri beharreko eremu berriak identifikatu ahal izango dira.

Bizitegi-garapen berrien aurreikuspena aipatu behar da, hiri-bilbe jarraitu bat ehunduz, Galtzarabordan 11 eta 13an, Santa Klara 10, 12 eta 14an, Santa Klara 20, 22 eta 24an, Basanoagan, Esnabide 2an, Alaberga baserriaren ordez, Loidialdean, Hego Arramendin, Evaristo Bozasen (Gabierrota), Touring etorbidean eta Gaztaño berrian, eta birgaitze-arloko proposamen orokorrak eta, bereziki, Alaberga eta Lartzabal eremuetan berariaz sartutako neurriak.

Bestalde, aplikatu beharreko lege-esparru orokorrarekin bat etorri, HAPON hainbat neurri sartu dira energia-aurrezpenari, zerbitzu-azpiegituren efizientziari (argiteria publikoa, etab.) eta herriar guztien zerbitzura dauden teknologia berrien ezarpenari dagokienez.

#### II.10.9.- Jarduera ekonomikoetarako lurzoruak finkatzeko proposamena.

HAPOk, bere denbora-horizontean, jarauntsitako jarduera ekonomikoetarako garapenak finkatzen ditu, portua eta itsasadarren iparraldean Papresa ezartzea barne, Oartzungo eskuineko ertzean.

Hiri finkatua beheko solairuan dauden lokalei buruz ari gara, bai eta, bereziki, nagusiki jarduera ekonomikoak ezartzera bideratutako eremuei buruz ere. Horietan, urbanizazioa hobetzeko obrak egin ahal izango dira, edo eremu bakoitzaren hiri- eta ingurumen-birkualifikazioaren ondoriozkoak, eta, aldi berean, lehendik dagoen ondarea berritzeko, hobetzeko eta handitzeko aukera ematen duten neurriak ezartzen dira (lurzatiak birmugatzeko eta handitzeko, hirigintza-erakigarritasun gehigarria, altxaerak egiteko aukera...), eta egikaritze- eta kudeaketa-baldintza berriak zehazten dira.

Horrek guztiak hiriko tokiko merkataritza indartuko du, eta helburu horri lagunduko dio "auzo bihotzak" eta horiek lotzen dituzten ibilbideak identifikatzeko proposamenak, nagusiki bizitegi-erabilera duen hiri-bilbean hirugarren sektoreko, merkataritzako eta zuzkidurako erabilerak egon daitezen, bizitegi-erabilera nagusiak beste erabilera bateragarri batzuekin nahasten laguntzeko.



Horren bidez, lehendik zeuden jarduera ekonomikoetarako lurzoruen garapenak finkatu eta hautemandako beharretara egokitu nahi dira. Testuinguru horretan, bereziki, Egiburu, Egiluze, Txirrita-Maleo eta Masti-Loidi eremuen hirigintza-araubidearen erregulazioa birdoitu da.

Era berean, udalerriko landa-ingurunean lehen sektorea garatzen laguntzea planteatzen da, eta, horretarako, dagokion araudia zehazten da, aplikatu beharreko lurralde-antolamendutik ondorioztatzen dena ere kontuan hartuta.

Beste testuinguru batzuetan planteatu den bezala, energia aurrezteko, zerbitzu-azpiegituren efizientziarako (argiteria publikoa, etab.) eta herritar guztien zerbitzura dauden teknologia berriak ezartzeko neurriak ere kontuan hartzea planteatzen da.

#### II.10.10.- Proposamen orokorrak mugikortasunaren arloan.

Udalerriak Irisgarritasun Plan bat du garatzeko eta gauzatzeko, bai eta aparkalekuen arloko azterlanak eta ekimenak ere, eta udalerriko Hiri Mugikortasun Jasangarriko Plan bat (HMJP) idazten du, Plan Orokorrearekin paraleloan eta koordinatuta.

Azken testuinguru horretan eta irisgarritasun-planaren berrikuspen egokian zehaztuko dira mugikortasunaren arloan hartu beharreko proposamenak, alde batera utzi gabe udalerrian espazio publikoaren erabileraren bilakaera bideratuko duten proiektu egoki eta zehatzak landu ahal izatea espazio publikoan.

Horretarako, Plan Orokor berriak bideak identifikatzen ditu, hargatik eragotzi gabe Administrazioak kasu eta une bakoitzean zehaztea nola erabili behar den, hau da, motorrik gabeko mugikortasuna bakarrik hartu ahal izango duen, edo beste motordun modu batzuk ere hartu ahal izango dituen, zer egoeratan eta zer neurriekin.

Horren ondorioz, Plan Orokor ez ditu bideetan galtzadak, bizikleta-bideak eta oinezkoen ibilbideak bereizten, nahiz eta dokumentuan mugikortasunari buruzko plano bat sartu (VII.1 plano). Plano horrek Plan Orokorrean mugikortasunaren arloan ezartzen diren printzipioak grafikoki adierazten ditu, eta, bereziki, HAPoa bide-azpiegituren, trenbide-azpiegituren eta bizikleta-azpiegituren arloan indarrean dauden plan sektorialetara egokitzen dela erakusten du.

Hala, udalaz gairik sareko errepideak identifikatzen dira (AP-1/AP-8, GI-20, GI-636, GI-2132, GI-3671 eta GI-3672); udaleko bide-sare nagusia; ETSren eta ADIFen trenbide-trazadurak, ingurumen-ebaluazioaren xede den informazio-azterlanean aurreikusitako Euskal Autonomia Erkidegoko trenbide-sare berriko trenbide-saihesbidearen trazadura barne; tokiko bizikleta-sarea, Gipuzkoako bizikleta-bideen LPSn jasotako trazadurak barne; eta Donejakue bidea.

VIII.1 planoan eta II.10.3 atalean, bestalde, «auzo bihotzak» eta horiek lotzen dituzten ardatzak identifikatzen dira, arestian aipatu ditugunak, zeinentzat nagusiki oinezkoentzako erabilera proposatzen baita, bai eta irisgarritasun-baldintzak errazteko aurreikusten diren igogailuak edo baliabide mekanikoak ere, lehendik daudenak zein aurreikusitakoak, nahiz eta, behin eta berriz adierazi den bezala, espazio publikoan beste batzuk planteatu ahal izango diren.



Hala, HAPOk datozen 15 urteetan hiri-eremuan ezarri beharreko proposamenak orientatzen ditu, eta haren berezko zehaztapenak zehazten ditu (sistema orokorren eta tokiko sistemen identifikazioa II.2 eta III.1 planoetan, hurrenez hurren), eta irtenbideen zehaztapena irisgarritasun- eta mugikortasun-planetara eta HAPOren printzipioak garatuz hiri-espazioa xede duten proiektuetara igortzen du.

Testuinguru horretan, mugikortasunaren arloko HAPOren lehen printzipio gisa, hiriarteko autobus-zerbitzua, trenbide-zerbitzuak eta udalerriko lau geltokiak finkatzea eta ahal den neurrian hobetzea planteatzen da. Garraio publiko kolektiboaren erabileraren aldeko apustua egin nahi da, eta Errenteria metropolialdeko hiri-continuumean kokapen estrategikoan jartzen duten lau geltoki horiek udalerriri eskaintzen dioten aukera aprobetxatu.

Horrela, garraio kolektiboaren sistema sendotzea eta hobetzea da mugikortasunaren arloan kontuan hartu beharreko funtsezko elementua. Proposatutako neurriek hirigune osotik hirigunera oinez edo bizikletaz joateko aukera ematen dute, eta geltoki horietatik Gipuzkoa osora sartzeko aukera ematen dute. Horrez gain, mugikortasunarekin lotutako portaera-aldaketak hautematen dira, batez ere gazteen eta adinekoen kasuan, mugikortasunari dagokionez. Horrek guztiak ikuspegi hori berresten du, baita ildo horretan egindako apustua ere.

Horretan laguntzen dute, gainera, Adifen geltokia birmoldatzeak eta Altza eta Galtzaraborda artean ETSren trenbidea bikoizteak, eta ETSk testuinguru horretan abiarazi beharreko proiektuek, Galtzaraborda berrurbanizatzeko eta Gaztañoko trenbide-pasaguneak kentzeko, "Bide berria" udal-ekimenetik ondorioztatzen denaren arabera.

Ohartarazi behar da Donostialdeko eremu funtzionaleko LPPk, era berean, Adifen eta ETSren trenbide-lineen<sup>6</sup> artean aldagune bat egitea aurreikusten duela. Horrek, abian eta proiektatuta dauden gainerako ekimenekin batera, Gipuzkoak aldiriko trenbide-sistema integratu bat izatea ekarriko du, bi linea nagusi izango dituen, eta horiek lau geltoki izango dituzte Errenterian, Arraguan (Oiartzun), Lartabalen eta Antxoren (Pasaia) ondoan, Kaputxinoen ondoan. Gaineratu behar da aldageltokiaren proiektu hori dagoeneko proiektu-fasean dagoela, eta, beraz, Gipuzkoako lurralde osorako garraio kolektiboko sistema horren eraginkortasuna Plan Orokor honen denbora-mugaren barruan egongo dela.

Hala, garraio publiko kolektiboa hobetzen jarraitzearen aldeko apustua, baita toki-mailan ere, Plan Orokorra gauzatzeko testuinguruan jorratu beharreko zeregina izango da.

Ildo horretako jarduketak garraio kolektiboko mugikortasuna nabarmen areagotuko du eta ibilgailu pribatuaren erabilera murriztuko du, eta horrek II.10.3 atalean planteatu den guztia ahalbidetuko du, hau da, mugikortasunari dagokionez, Plan Orokorra arlo horretan egiten duen bigarren apustua: hirigunean, oinezkoetan eta bizikletetan motorrik gabeko mugikortasuna nabarmen handitzea, ingurumena birkualifikatzen, zarata eta segurtasuna murrizten eta topaketa- eta kontaktu-aukera handiagoak sortuko dituen, bai eta kale eta plazen ekonomia- eta zuzkidura-ehuna berreskuratzeko aukera ere, auzo guztietan.

---

<sup>6</sup> Loiolako Erriberetako aldagunea Amaran (Donostia).





Hiri-eremuan batez ere oinezkoen mugikortasunari lehentasuna emateko ekimen horren ondorioz, Plan Orokorraren jarduketa estrategiko gisa sartu da «auzo bihotzak» direlakoetan eta horiek lotzen dituzten ardatzetan jarduketa bultzatzea, auzo guztietan irisgarritasun unibertsala erraztuko duten igogailu publikoen sarea osatuz, arlo horretako udal-estrategiari jarraipena emanez, eta oinezko ibilbideen denborak laburtzea eta mugikortasun-modu horren erabilera erraztea ahalbidetuz.

Hala, ildo horretako esku-hartzeak osatzeko, irisgarritasun-baldintzen antolamendua hobetuko da Oiartzungo ibarreko sestraren gainetik eta hiri-eremuaren mendealdeko eta hegoaldeko hegaletan kokatutako garapenetan (Kaputxinoak, Versailles, Alaberga, Beraun, Galtzaraborda, Agustinak, etab.). Ekimen horiek jada jasota daude udalaren Irisgarritasun Planean, eta plan honetan osatzen dira.

VII.1 eta VIII.1 planoetan grafikoki adierazten den bezala, igogailu publikoen instalazio berri hauek proposatzen dira, beste instalazio posible batzuk alde batera utzi gabe, azken urteetako dinamikari jarraipena emateko. Dinamika horren azken adibidea da Maria Lezotik Altxura igogailu berria egin berri dela.

- Markola Elías Salaberria eta Agustinekin lotzea, bi igogailuren bidez.
- ETSren tren-geltokia Errenteriako erdialdean.
- Urdaburu-Galtzaraborda etorbidea.
- Jaizkibel-Galtzaraborda etorbidea.
- Morrongileta-Galtzaraborda.
- Miguel Zabaleta-Igantzi
- Arditurri, Pontikan, Igantzirekin (2 igogailu).

Nolanahi ere, HMJPan ezarritakoa beteko da.

Era berean, Plana gauzatzean, bide publikoak egokitzeko behar diren urbanizazio- eta mantentze-obra egingo dira, kaleak eta horien maldak eratzearen ondoriozko hirigintza-oztopoak minimizatzeke.

Proposamen hori posible da, halaber, metropoli-eremuan egiturazko bide-sare bat finkatu ondoren. Dagoeneko aipatu da sare hori behar bezala konektatzen dela tokiko sarearekin, Pasaiako (Kaputxinoak), Lezoko (Olibet), Papresa eta Oiartzungo (Lartzabal) GI-20 errepidearen eta Beraun eta Oiartzungo (Lartzabal) GI-20 errepidearen lotuneen bidez, eta egiaztatu da Plan Orokorraren denbora-mugan ez dela beharrezkoa bide-lotura gehigarri bat egitea Pontikan.



Plan Orokorrak, bestalde, tokiko bide-sarea finkatzen du. Sare horrek aipatutako loturetatik sarbidea ematen du hiri-bilbearen multzora, eta behar bezala erantzungo die hiri-eremu txikiaren barruko mugikortasun motorizatuaren ondoriozko premia berriei, behin metropoli-saretik finkatutako eta aurreikusitako jardura ekonomikoen eremuetarako irisgarritasuna konpondu ondoren.

Hala, plan honen denbora-mugan, baztertu egiten da une batzuetan planteatutako bide-proposamenak egitea, hala nola hilerriko saihebidia, GI-3672 eta GI-2132 errepideen arteko lotura (Perutxene-Sagastitik) edo Altzu kalearen eta Agustinetako biribilgunearen arteko lotura. Beraz, trafiko motordunerako azpiegitura berrien eraikuntza minimizatzea erabaki da.

Planak, hala ere, bide-jarduketa zehatz batzuk planteatzen ditu, hargatik eragotzi gabe Udalak ildo horretan egitea erabakitzen dituenak. Honako hauek dira:

- Tomás López kalea berrantolatzea, proposamenak jasotako konpromisoari erantzunez eta tokiko drainatze-sistemaren hobekuntza koordinatuta ebatziz.
- Gabierrotatik Papresara sartzeko bidea birdefinitzea, ekialdetik industria-instalazioetara sartzeko aukera emanez.
- Egiburuko jardura ekonomikoen eremuko bideak berrantolatzea, hilerriko saihebidia baten obrari ez ekiteko erabakiari lotuta; Igantziko bidea berrantolatzea, bi egikaritze-unitate independente identifikatuz.
- Igantziko zuzkidura-lurzatirako irisgarritasun-baldintzak hobetzea, lurzati horretarako proposatzen den xede berriari lotuta.
- Beraungo San Markoseko biribilgunea handitzea, GI-20 errepideko bide-lotunea hartzen duena, indarrean dagoen Donostiako HAPOn aurreikusitakoaren arabera.
- Zamalbideko GI-3671 eta GI-3672 foru-errepideen elkargunean biribilgune berri bat antolatzea. Gipuzkoako Foru Aldundiak egingo du.
- GI-3671 foru-errepidearen trazadura zuzentzea Tolare parean.

Gerora sortutako legeriaren arabera, eta formulatzen den jarduketa-ildoarekin bat etorritik, hiri-eremuko abiadura gehienez 30 km/h-koa izango da. Eta, Jasangarritasun Energetikoari buruzko 4/2019 Legean xedatutakoaren arabera, espazio publikoan elektro-ontziak eta/edo kargagailu elektrikoak instalatuko dira, Udalak egokitzen jotzen duen lekuetan. Hori, hala badagokio, HMJParen behin betiko formulazioan zehaztuko da.



Osagarri gisa, aparkalekuak antolatzea aurreikusten da, tamaina handikoak, egoiliarren plazetarako eskaintzarekin, eta baita txandakakoak ere. Premia hori sumatzen da pixkanaka erantzuten ari zaion udalerrian, eta horren adibide da Pontikako HAPOren Aurrerapenean (duela gutxi gauzatu da) egoiliarrentzat aurreikusitako altuerako aparkalekua.

Hala, eskariari erantzuteko, aparkaleku berriak proposatzen dira Altzaten, Beraunen (San Markos kalea), Mártires de la Libertad, Alameda de Gamón eta Loidi Alderen bizi direnentzat, hargatik eragotzi gabe espazio publikoen azpian egin daitezkeen beste batzuk, hala badagokio, proposatutako araudiaren arabera. Horiei Tomás Lópezek eta Cocherasek proposatutakoak gehitu behar zaizkie; izan ere, kokapenagatik eta izan ditzaketen neurriengatik, egoiliarren eta ibilgailuen errotazio-eskariaren arabera izan daitezke. VII.1 planoan grafikoki adierazten da azaldutakoa.

Bestalde, udalerria bizikleta-bideen sare bat ere ezartzen ari da, eta Planak sare hori osatzea proposatzen du. Horrela, Bizikleta Bideen Lurraldearen Arloko Planean eta Pasaia badiaren aurrealderako foru-proiektuan xedatutakoarekin bat etorritik, azken proiektu hori sarean sartzea eta bidegorriak Lintzirinerantz duen jarraitutasunarekin osatzea proposatzen da. Sare lokalean, gauzatutako sarea finkatu egingo da, eta Altzate, Gamongoa, Perutxene-Sagasti eta Larretxipiren garapen berriek, besteak beste, hura osatzea ahalbidetuko dute. Horri esker, erdigunetik hogeimintu baino gehiagora (Zamalbide eta Tolare) oinez kokatzen diren proiektatutako bi "bihotzak" auzoek erdiko hiri-eremura hurbilduko dituen bizikleta-bide bat izango dute. Soluzioen proiektuzehaztapena egitean erabakiko da bizikleta eta oinezkoen mugikortasuna edo bizikleta eta motordun mugikortasuna aldi berean izatea, eta HMJPra joko da xehetasunez, programazioan eta hura garatzeko gidan jasotzeko, mugikortasun jasangarriaren estrategiarekin bat etorritik.

Trenbideen arloan, ADIFen egungo sarea finkatu eta ETSren sarea behar berrietara egokitzea planteatzen da, gaur egun Altza eta Galtzaraborda artean egiten ari den obrari jarraipena emanez, hiri-ingurunera hobeto egokitzen saiatuz, hirigintza-oztopoak saihestuz, trenbide-pasaguneak kenduz eta zarata minimizatuz.

Plan Orokorrak, halaber, euskal trenbide-sare berriaren saihezbiderako aurreikusitako trazadura jasotzen du, zonakatze orokorreko planoan grafikoki adierazten den bezala (II.1 plano). Trazadura horrek udalerria lurpetik zeharkatzen du, eta bat dator gaur egun ingurumenaren aldetik ebaluatzen den azken informazio-azterlanaren irtenbidearekin. Prozesuaren jarraipenean, behar bezala baieztatzen den konponbidea zehaztuko da, eta sortzen diren zortasunak eta zehaztapenak zehaztuko dira.

Planean sartzen da, halaber, portu-eremua.

Planak, halaber, udalerrian dauden landa-bideen egungo sarea finkatzen du.

Adierazi den bezala, planak (HMJP, irisgarritasunekoak, etab.) eta garatu beharreko proiektuak izango dira Plan Orokor honetan mugikortasunaren arloan proposatzen dena. Horiek gaian dituzten estrategien arabera.



Garraio kolektiboak hiriarteko mugikortasuna erraztu badezake, aipatutako proposamenek, aldi berean, motorrik gabeko bitartekoen bidezko hiri-mugikortasuna erraztu dezakete, eta, beraz, mugikortasun motorizatu pribatua nabarmen murriztu liteke, bai eta ingurumen-kalitatea ere (airearen kalitate hobea, zarata gutxiago...).

Udalerriko bide-iragarritasuneko baldintza onek, ordea, ibilgailuen zirkulazioak sortzen duen zarataren ondoriozko arazoa dakarte, batez ere autobidean eta autobian edo GI-20 saihesbidean.

Testuinguru horretan, Lartzabalen eta Arraguan gertatzen dira hiri-ingurunean antzemandako arazo esanguratsuenak, bai zaratarengatik, bai trafikoagatik eta auto-pilaketengatik.

Ildo horretako proposamen batek aukera ematen du hiri-ingurune lasai eta atsegina lortzeko, non herritarrak eroso sentituko diren eta gehienbat oinez joango diren, motordun moduekin interferentzia nabarmenik izan gabe.

Horrekin guztiarekin, udalerrian motorrik gabeko mugikortasuna bultzatuko da, bai eta biztanleekiko harremana, haien osasuna eta, oro har, ongizatea ere, eta hiri-eremuan ibilgailu pribatuaren erabilera murriztuko da, oinezkoa hiri-sistemaren protagonista bihurtuz.

#### II.10.11.- Bizitegi-eskaintza gehigarria dakarten proposamenak.

Ikusita egindako egoeraren diagnostikoa, adierazitako irizpideak eta helburuak, eta ikusita udalerria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzetik ondorioztatzen dena, Etxebizitza Eskubidearen aldeko 12/2023 Legearen 18. artikuluan xedatutakoaren arabera, Plan Orokor berriak hainbat jarduketa-bide planteatzen ditu egoera horri erantzuteko.

Horrela, ez da soilik etxebizitza berria zuzenean ekoiztea planteatzen, baizik eta berehalako horizontean ekin beharreko ekintzak dibertsifikatzea, erantzuna errazago egiteko eta jasangarritasun-irizpideekin jarduteko helburu bikoitzarekin. Gainera, planteatzen den konponbide-bidea udalerriko lurzoruek testuinguru mugatu horretan bizitegi-garapen berriak hartzeko duten gaitasunaren ebaluazioari erantzuten dio, bai eta udalerria metropoli-ingurune batean integratzeari ere, non jarduketa berriak planteatzen baitira Erreterriako hiri-eremuaren continuumean, Oiartzunen, Lezon eta Donostian.

Hortik ondorioztatzen da hemen egiten den proposamena, etxebizitza arrazoizko prezioan lortzeko helburuan zentratzen dena, ez jarduteko edo etxebizitza-ekoizpen berriaren bidez soilik egiteko politika alternatiboen aurrean.

Hala, lehenik eta behin, oso aurreratuta dauden bizitegi-garapen berrien proposamenak berresten dira. Proposamen horiek modu independentean deskribatzen dira, eta hemen adierazten dira:

- Esnabide, Galtzarabordan: babes publikoko 54 etxebizitza daude gauzatzeke.

- Altxate: babes publikoko 37 etxebizitza berri eta 147 etxebizitza libre berri.



Jarraian, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako bizitegi-garapen berria aipatzen da, antolamendu xehatua duena. Eremu honen antolamendua aurrerago deskribatzen da, eta hemen adierazten da:

- Gamongoa: babes publikoko 440 etxebizitza berri eta 148 etxebizitza libre berri.

Hiruren artean, 826 etxebizitza berri: babes publikoko 531 etxebizitza berri eta 295 etxebizitza libre berri.

Garapen-proposamenak finkatzen dira leku horietan, hargatik eragotzi gabe, hala badagokio, bultzatu beharreko doikuntzak.

Planteatutakoaren ildotik, aurreikusten da Plan Orokorren horizontean merkatura sartzea eta, horretarako beharrezkoa denean, urtean batez beste 36 etxebizitza huts birgaitzea (hilean 3). Horri esker, 15 urtez handitu ahal izango litzateke bizitegirako eskaintza erabilgarria, guztira 540 etxebizitza gehigarritan.

Azken urteotako ildoari jarraituz, erritmo motelagoan bada ere, proposatu eta justifikatu den bezala, Plan Orokorren horizontean merkaturatuko 150 etxebizitza berri jartzea planteatzen da, beheko solairuko lokalak etxebizitza bihurtzearen ondorioz.

Eta, era berean, proposatzen da, ezartzen den araudi berriaren arabera, eraikinaren goiko solairuetan garatzen diren hirugarren sektoreko erabilerak eraikinen beheko solairuetara lerratzea eta, ahal dela, kale eta plazen lehen lerroan kokatzea (ile-apaindegia, bulegoak, bulego profesionalak...). Planaren denbora-mugan, 20 etxebizitza berreskuratu ahal izango lirateke goiko solairuetan.

Bestalde, landa-ingurunean lehendik dagoen baserriari aplikatu beharreko araudiak aukera eman lezake landa-habitatean 50 etxebizitza berri hartzeko, inolako eraikuntza berririk aurreikusi gabe.

Habitat horretan, era berean, proposatzen denaren arabera, 10 etxebizitza inguru egitea kalkula liteke, hurbileko lehen elikagai-sektorea garatzen lagunduko duten lehen sektoreari lotutako jarduera berriak ezartzearen ondorioz.

Ondare erabilgarriaren gainean jarduteko modu horiek 770 etxebizitza gehiago eskaintzen dituzte.

Bestalde, aurrez azaldu da 134 bizitoki berri aurreikusten direla adinekoen egoitzarako apartamentuen arloan (22 Oarsoan) eta lege ezarritako estandarrera egokitutako zuzkidura-bizitoki arloan (112 Esnabiden eta Igantzin). Eta, osagarri gisa, proposatzen da Udalak bizitoki gehigarrien kopuru baliokide bat lantzea Planaren denbora-mugan, ekintza horiei jarraipena emango diona behin gauzatu ondoren. Horrela, 268 unitateko zuzkidura gehigarria izango litzateke.



Horrela, horren guztiaren ondoriozko eskaintza osatu egin beharko da Plan Orokor honetan jarraian jasotzen diren hiri-berroneratzeko edo bizitegi-garapen berrietarako proposamenekin.

Horren aurretik ohartarazi behar da, aurreko guztiarekin bat etorritz, orain arte 1.864 unitateko eskaintza egin dela, zuzkidura-bizitokiak barne.

Hala, hautemandako egoerari erantzuteko, aurrerago modu independentean deskribatzen diren eta hemen adierazten diren jarduketa hauei ekitea proposatzen da, jarduketa horietan aurreikusitako etxebizitza berrien kopurua adierazita:

- Galtzaraborda: 12 etxebizitza libre (5 etxebizitza lehendik, Katastroaren arabera).
- Basanoaga: babes publikoko 32 etxebizitza sozial.
- Esnabide 2: babes publikoko 36 etxebizitza eta 36 etxebizitza libre.
- Evaristo Bozas: babes publiko sozialeko 35 etxebizitza.
- Loidi Alde: babes publikoko 60 etxebizitza eta 86 etxebizitza libre.
- Hego Arramendi: babes publikoko 30 etxebizitza eta 30 etxebizitza libre.
- Santa Klara 10, 12 eta 14 etxebizitza libre (30 etxebizitza lehendik, Katastroaren arabera).
- Santa Klara 20 eta 22 etxebizitza libre (10 etxebizitza lehendik, Katastroaren arabera).
- Santa Klara 24 etxebizitza libre (11 etxebizitza lehendik, Katastroaren arabera).
- Touring etorbidea (Tomás López): babes publiko sozialeko 116 etxebizitza.
- Alaberga baserria: 30 etxebizitza libre (2 etxebizitza, katastroaren arabera lehendik zeudenak).
- Gaztaño berri: babes publiko sozialeko 25 etxebizitza.
- Perutxene-Sagasti: babes publikoko 353 etxebizitza eta 267 etxebizitza libre.
- Zambaldeberri: babes publikoko 6 etxebizitza eta 11 etxebizitza libre.
- Tolare-Intzinarte: babes publikoko 30 etxebizitza eta 36 etxebizitza libre.
- Larretxipi: 8 etxebizitza libre berri (3 etxebizitza lehendik, katastroaren arabera)

Horren ondorioz, 1.203 etxebizitzako eskaintza gehigarria egin da, eta 3.067 unitateko eskaintza osoa egin da, aipatutako birgaitze-jarduketak barne. Hona hemen:



- Erabiltzeko 540 etxebizitza huts.
- 150 etxebizitza, beheko solairuko lokalak eraldatzearen ondorioz.
- 20 etxebizitza, goiko solairuetan bulego-etxebizitza gisa berreskuratu direlako.
- Baserriak birgaitzeko 50 etxebizitza.
- Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari lotutako 10 etxebizitza.
- Indarrean dagoen plangintzak 826 etxebizitza berri aurreikusi ditu.
- Plan Orokor berriak 1.203 etxebizitza berri proposatu ditu.
- Adineko pertsonentzako 268 zuzkidura-bizitoki edo egoitza berri.

Etxebizitza berrien eskaintzak (2.029), Altxate eta Esnabide inguruko etxebizitzak kenduta (238), 1.791 unitateko eskaintza dakar, 2022ko apirilko irizpideak berresteko erabakiaren ondorioz hasiera batean aurreikusitako 1.200 unitateak baino zertxobait gehiago. Igoera hori justifikatuta dago, azken urte hauetan hautemandako eta arestian deskribatutako etxebizitza-arloko kointura kontuan hartuta. Izan ere, proposatzen den eskaintza proposatutako eskaintzaren baliokidea da, Gamongoa (588) egikaritzean sortutakoa kenduta.

Bestalde, 1.791 etxebizitzako zifra hori, nolana ere, LAGek ezarritako gehienekoa (2.675 etxebizitza) baino nabarmen txikiagoa da.

Bestalde, proposamen honek babes publikoko etxebizitzaren eskaintzari dagokionez dagoen egoerari emandako erantzuna baloratu behar da.

Horretarako, Planak aurreikusten du proiektatutako etxebizitza berrien proportzio handi bat babes publikoko etxebizitzetara bideratuko dela. Guztira dauden 1.791 etxebizitzetatik 1.143 dira, hau da, % 63 baino gehiago.

Gainera, Planak proposatzen du Administrazioak inbertitzea eraikitako etxebizitza erosteko, hilean bi etxebizitza HAPoren denbora-muga gisa aurreikusitako 15 urteetan, eta, beraz, 360 etxebizitza berri babes publikoko araubideren baten mende jartzea. Kopuru horretara iristeko lagungarria izan liteke lehen aipatutako proposamena, hau da, gaur egun etxebizitza gisa kalifikatutako 83 etxebizitzak mantentzea.

Osagarri gisa eta aldi berean, beste jardun-bide bat proposatzen da. Eraikitako ondarea birgaitzeko laguntzen arloan neurriak ezarri nahi dira, neurri handi batean jatorriz babes publikoko araubideen pean sortutakoa, ondoren deskalifikatzea eragotzi gabe, eta etxebizitzak babes publikoko araubideren baten mende jartzeko konpromisoarekin (babes sozialeko etxebizitzak edo tasatuak, ematen diren laguntzen zenbatekoaren arabera). Bide hori eraginkorra izan liteke, eta babes publikoko etxebizitza-parkea handitzea ekar lezake, sinergia ugari sortzen dituen arrazoizko inbertsio batekin. Bide horretatik, zenbatetsi beharko litzateke Plan Orokorren horizontean okupatutako etxebizitzaren % 5 udalerriko babes publikoko etxebizitzaren parkean sar litekeela, titulartasun pribatua alde batera utzi gabe, eta horien prezioa mugatu. Horrek 825 etxebizitzako parke gehigarria izatea ekarriko luke.

Horiei guztiei beste modalitate batzuetan aurreikusitako bizitokiak gehitzen zaizkie (zuzkidura-bizitokiak, adinekoentzako bizitokiak, etab.), eta, planteatu denaren arabera, 268 unitate gehituko litzazkieke.



Horrela, bide batetik edo bestetik, planteatutako irizpideekin eta horiek ahalbidetzeko hartu beharreko neurriekin, uste da babes publikoko etxebizitzaren edo bizitokiaren kalifikazio berria 2.679 unitatek izan lezaketela, eta horiei Alzateko 37 unitateak eta Esnabideko 54 unitateak gehitu behar zaizkie; beraz, guztira 2.770 dira. Gaur egun, 640 gehi 83 dira kalifikazio hori gal dezaketenak.

Kontuan hartuta 2019an egungo etxebizitza-parkea 17.542 etxebizitzakoa zela, eta horietatik 16.553 okupatuta zeudela, Planaren denbora-mugan (2040) honako hau izango litzateke:

- Parke berria guztira:  $20.376 (17.542 + 648 + 147 + 2.770 - 360 - 20 - 83 - 268)$
- Etxebizitza hutsen parkea:  $429 (989 - 540 - 20)$
- Babes publikoko etxebizitza:  $3.236 (640 + 360 + 825 + 1.143 + 268)$
- BPEen ehunekoa guztizko emaitzaren gainean: planteatutako % 15,88 > % 15

Horri esker, 20 urtera iritsi ahal izango litzateke, etxebizitzaren arloko legeriak ezarritako helburua ( % 20) kontuan hartuta, Errenterian dagoen egoeran, urteko politikak eta aurrekontuak lortzen diren dinamikara eta emaitzetara egokituta, eta, horretarako, HAPOren gauzatzearen eta tokiko etxebizitza-politiken behatoki egokia beharko litzateke.

Gehitu behar da Errenteriaren ondo-ondoan dauden beste udal batzuek, bereziki Lezok (Alzate) eta Oiartzunek (Arragua), udalerriko etxebizitzaren gaiari metropoli-ikuspegitik erantzuten lagundu beharko dutela.

Aurreko guztiari esker, etxebizitza-parkea % 10 inguru handitu da, arrazoizkoa, eta etxebizitza hutsak nabarmen jaitsi dira, % 2,20 baino ez.

Horrela, planteatutako helburu guztiak betetzen dira, eta indarrean dagoen lurralde-antolamenduan (LAG eta LPP) xedatutakoa errespetatzen da, bai eta garapen jasangarriko helburuak ere (GJH).

Era berean, proposamenak babes publikoko etxebizitzaren arloan indarrean dagoen legeriak ezarritako gutxieneko estandarrei erantzuten die, Planean eranskin gisa jasotzen den likidazio-txostenean justifikatzen den bezala, Hirigintza-estandarrak arautzen dituen 45/2025 Dekretuaren 15.e artikuluan xedatutakoari erantzunez, baina ez diogu lotzen hemen.

Jarraian, Plan Orokorrak aipatutako eremu eta azpieremuetan proposatzen dituen jarduketa esanguratsuenak deskribatzen dira.

#### II.10.11.1.- Esnabide.

HAPOk indarrean dagoen plangintzak aurreikusitako ekimena jasotzen du, garapen-maila oso aurreratuan, eta jada gauzatutako urbanizazioa finkatzen du, babes publikoko etxebizitzetara bideratutako bi lurzatietan eraikitzeko. 27 etxebizitzako bloke bana da, hau da, 54 etxebizitza berri.

Horrela, indarrean dagoen plangintza orokorreko zehaztapenei eusten zaie; izan ere, horien arabera, bloke irekiko tipologiako etxebizitzak ezartzeko bizitegi-lurzorutzat hartzen da eremua.





## II.10.11.2.- Alzate.

HAPOk indarrean dagoen plangintzak aurreikusitako ekimena jasotzen du, garapen-maila oso aurreratuan, eta ia gauzatutako urbanizazioa finkatzen du, baita gauzatutako eta aurreikusitako eraikuntza ere. Babes publikoko 37 etxebizitza berri eta 147 etxebizitza libre berri antolatzea dakar.

Jarduketa hori Lezoko Udalarekin koordinatuta antolatu da, eta Alzateko garapena haren osagarri gisa hedatu da.

Diseinatutako antolamendua eskuineko ibaiertzeko pasealekuari jarraipena ematen saiatzen da, eta uholde-arriskua minimizatzen du. Aldi berean, intereseko espazio libreak sortzen ditu, hiri-jarraitutasuna konpontzen du, hirigintza-oztopoak saihesten ditu eta motorrik gabeko mugikortasuna errazten du (oinez eta bizikletaz). Ondorioz, Lezon eta Pasaian jarraitutasuna izango duen badiaren itsasertzeko aurreikusitako ibilbidea sartu da proposamenean.

Horrela, indarrean dagoen plangintza orokorreko zehaztapenei eusten zaie; izan ere, horien arabera, bloke irekiko tipologiako etxebizitzak ezartzeko bizitegi-lurzorutzat hartzen da eremua.

## II.10.11.3.- Gamongoa.

HAPOk indarrean dagoen plangintzak aurreikusitako ekimena jasotzen du. Babes publikoko 440 etxebizitza berri eta 148 etxebizitza libre berri antolatzea dakar, batez ere Arramendi pasealekuaren inguruan, Pontikako hiri-continuumean. Jarduketa hori, hala ere, gauzatzeko dagoen gogoeta-prozesu luze baten emaitza da.

Diseinatutako antolamenduak udalerriko espazio libreen sistema orokorra handitzea eta sarean jartzea ahalbidetzen du, Arramendi parkea San Marcosekin konektatzea ahalbidetzen baitu. Plan Orokor berriak zenbait egokitzapen sartzten ditu, bai espazio libreen sistema orokor horren mugaketan, bai ekipamendu-lurzatien norakoaren orientazioan.

Jarduketak babes publikoko etxebizitzaren eskaintza esanguratsua dakar eta inguruko mugikortasun-baldintzak hobetzen ditu.

Horrela, indarrean dagoen plangintza orokorreko zehaztapenei eusten zaie; izan ere, horien arabera, bloke irekiko tipologiako etxebizitzak ezartzeko bizitegi-lurzorutzat hartzen da eremua.

## II.10.11.4.- Galtzaraborda 11-13.

HAPOk lehendik dagoen eraikina ordeztzea eta hurbileko ingurunea berrurbanizatzea ahalbidetzen du, eta, aldi berean, Miguel Zabaleta kaleko 16. eta 18. zenbakietako aparkalekurako ibilgailuen irisgarritasuna ahalbidetzen du.



12 etxebizitza libre antolatzea dakar, lehendik zeuden 5 etxebizitzaren ordez, Katastroko informazioaren arabera.

Jatorrizko lurzati bizi-egitei-kalifikazioari eusten zaio, eta baimendutako hirigintza-erakigarritasuna behar da

#### II.10.11.5.- Basanoaga.

HAPOk bizi-egitei-lurzati berri bat antolatzen du, eta, aldi berean, haren ingurune hurbila berrurbanizatzen laguntzen du.

Babes publikoko 32 etxebizitza antolatzea dakar, baita aparkaleku bat ere, bizilagunei erantzun ahal izateko, eta merkataritza-lokalak beheko solairuan, proiektatutako hegoaldera begira dagoen erabilera publikoko plazaren aurrean.

Ondoriozko lurzati bloke irekiko bizi-egitei-lurzati gisa kalifikatuko da, eta esleitutako hirigintza-erakigarritasuna zehaztuko da.

Hori gauzatzeko jarduketa publikoa aurreikusten da.

#### II.10.11.6.- Esnabide 2.

HAPOk azpierre berri bat antolatzen du, eta, bertan, hiri-eraketa proposatzen du, eta, aldi berean, ingurune hurbila berrurbanizatzen eta lehendik dagoen aparkaleku-erakina altueran handitzen laguntzen du.

Babes publikoko 16 etxebizitza eta 20 etxebizitza libre antolatzea dakar, baita aipatutako aparkalekua ere, inguruko bizilagunei erantzuteko.

Ondoriozko lurzati bloke irekiko bizi-egitei-lurzati gisa kalifikatuko dira, eta esleitutako hirigintza-erakigarritasuna zehaztuko da, nahiz eta antolamendu xehatua plan berezi bati lotzen zaion.

#### II.10.11.7.- Evaristo Bozas.

HAPOk bizi-egitei-lurzati berri bat antolatzen du lehendik dagoen garajeen lurzati publikoaren gainean.

Babes publikoko 35 etxebizitza eta merkataritza-lokalak antolatzea dakar, beheko solairuan, espazio publikoaren aurrean.

Ondoriozko lurzati bloke irekiko bizi-egitei-lurzati gisa kalifikatuko da, eta esleitutako hirigintza-erakigarritasuna zehaztuko da. Hori gauzatzeko jarduketa publikoa aurreikusten da.



## II.10.11.8.- Loidi Alde.

HAPOk bizitegi-lurzati berri bat antolatzen du, eta, aldi berean, bertan «auzo-bihotza» bat sortzea ahalbidetzen du, Gamongoaren garapena gauzatzearekin koordinatuta.

Babes publikoko 60 etxebizitza eta 86 etxebizitza libre antolatzea dakar, baita dagokion plaza ere, eta ekipamendu publiko bat beheko solairuan, aurrealdean.

Ondoriozko lurzattia bloke irekiko bizitegi-lurzati gisa kalifikatuko da, eta esleitutako hirigintza-erakigarritasuna zehaztuko da; horrela, alde aurreko industria-erabilera eraldatuko da, eta lehendik zegoen eraikina eraistea eta dagozkion birkokatzeak egitea eskatuko da.

## II.10.11.9.- Hego Arramendi.

HAPOk azpierreu berri bat antolatzen du, eta, bertan, hiri-eraldaketa proposatzen du, eta, aldi berean, ingurune hurbila berrurbanizatzen eta Arramendiko parkerako sarbidean plaza bat antolatzen laguntzen du.

Lehendik zeuden industria-pabiloi batzuk eraistea dakar, eta horien orde babes publikoko 30 etxebizitza eta 30 etxebizitza libre eraikitzea, dagozkien birkokatzeak egin ondoren.

Ondoriozko lurzatiak bloke irekiko bizitegi-lurzati gisa kalifikatuko dira, eta esleitutako hirigintza-erakigarritasuna zehaztuko da, nahiz eta antolamendu xehatua plan berezi bati lotzen zaion.

## II.10.11.10.- Santa Clara 10-12-14.

HAPOk lehendik dagoen eraikina ordezea ahalbidetzen du, eta, horretarako, eraikuntza-baldintza berriak zehazten ditu, lekuaren hiri-berroneratzea lortzeko.

Katastroko informazioaren arabera, 30 etxebizitza libre inguru antolatuko dira, lehendik zeuden 30 etxebizitza oso txikien orde.

Jatorrizko lurzati bizitegi-kalifikazioari eusten zaio, eta baimendutako hirigintza-erakigarritasuna behar da.

## II.10.11.11.- Santa Clara 20 y 22.

HAPOk lehendik dagoen eraikina ordezea ahalbidetzen du, eta, horretarako, eraikuntza-baldintza berriak zehazten ditu, lekuaren hiri-berroneratzea lortzeko.

Katastroko informazioaren arabera, 15 etxebizitza libre inguru antolatuko dira, lehendik zeuden 10 etxebizitzen orde.



Jatorrizko lurzatie bizitegi-kalifikazioari eusten zaio, eta baimendutako hirigintza-erakigarrtasuna behar da.

#### II.10.11.12.- Santa Clara 24.

HAPOk lehendik dagoen eraikina ordeztu ahalbidetzen du, eta, horretarako, eraikuntza-baldintza berriak zehazten ditu, lekuaren hiri-berroneratzea lortzeko.

16 etxebizitza libre inguru antolatzea dakar, lehendik zeuden 11 etxebizitzaren ordeztu, Katastroko informazioaren arabera.

Jatorrizko lurzatie bizitegi-kalifikazioari eusten zaio, eta baimendutako hirigintza-erakigarrtasuna behar da.

#### II.10.11.13.- Tomás López / Touring etorbidea.

HAPOk Tomás López kalearen ekialdean dagoen lurraldea berrantolatzen du, horri dagokionez hartutako konpromisoak erantzunez, abiadura murrizteko, kalearen malda neurri batean murrizteko, Gaztelutxoko ekipamenduaren integrazioa hobetzeko eta, ekialdean, iparraldean Touring kalearekin eta hegoaldean Resurrección María Azkue kalearekin lerrotutako bizitegi-lurzatiak kokatzea aurreikusiz.

Babes publikoko 116 etxebizitza antolatzea dakar, bai eta kalearen mendebaldean dimentsio handiko espazio libre bat ere.

Jarduketa, era berean, Arramendi eta Agustinetako drainaduraren ibaian beheko jarraitutasuna modu egokiagoan konpontzea planteatzen da, eta topoaren trazadura leku horretan estaltzea dakar.

Azpieremua eraikuntza irekiko bizitegi gisa kalifikatuta dago, eta hari esleitutako hirigintza-erakigarrtasuna zehazten da. Antolamendu xehatua dagokion Plan Berezira igortzen da.

Hori gauzatzeko jarduketa publikoa aurreikusten da.

#### II.10.11.14.- Alaberga baserria.

HAPOk lehendik zegoen eraikina ordeztu ahalbidetzen du, bai eta hurbileko ingurunea berrurbanizatzea eta lorategi edo espazio libre publiko bat gaitzea ere.

30 etxebizitza libre antolatzea dakar, lehendik zeuden 2 etxebizitzaren ordeztu, Katastroko informazioaren arabera.

Jatorrizko lurzatiaren bizitegi-kalifikazioari eusten zaio, eta baimendutako hirigintza-erakigarrtasuna behar da.



II.10.11.15.- Gaztaño berri.

HAPOk bizitegi-lurzati berri bat antolatzen du Agustinen eremuaren ondoan.

Babes publikoko 25 etxebizitza antolatzea dakar.

Ondoriozko lurzattia bloke irekiko bizitegi-lurzati gisa kalifikatuko da, eta esleitutako hirigintza-erakigarritasuna zehaztuko da.

Hori gauzatzeko jarduketa publikoa aurreikusten da.

II.10.11.16.- Perutxene-Sagasti.

HAPOk mugaketa berri bat planteatzen du eremurako, dagoen egoera berriaren ondorioz, Euskal Autonomia Erkidegoko trenbide-sare berrirako aurreikusitako trazadura kontuan hartuta. Era berean, hirigintza-erakigarritasuna egokitzea planteatzen du, dauden aurrekariak kontuan hartuta.

620 etxebizitza berri antolatzea dakar, eta horietatik 353 babes publikoko etxebizitzak izango dira, baita eremu berriko "bihotza auzoa" osatuko duen espazio libre bat eta udalerriko espazio libreen sistema orokorrean sartu beharreko parke bat ere, Oizartzungo harana hilerriko gailurrarekin lotuz. Jarduketa horretan, halaber, Agustinen eta Adibitarte arteko bizikleta-bidearen jarraitutasuna konpondu nahi da.

Horretarako, eremua eraikuntza irekiko bizitegi gisa kalifikatuta dago, eta hari esleitutako hirigintza-erakigarritasuna zehazten da. Antolamendu xehatua dagokion Plan Partzialera igortzen da.

II.10.11.17.- Zamalbideberri.

Zamalbideko antolamenduaren inguruan eztabaida handia sortu ondoren, HAPOk egungo nukleoa zertxobait handitzea proposatzen du, foru-errepidearen ipar-mendebaldean, auzoaren bizitegi-garapen txiki bat aurreikusteko eta mugikortasun- eta aparkaleku-arloko egoera konpontzeko, bai eta espazio libre berriak ahalbidetzeko ere.

17 etxebizitza antolatzea dakar, eta horietatik 6 babes publikoko etxebizitza tasatuak izango dira.

Jarduketak aurreikusten du, halaber, eremuaren saneamendua egitea eta Egiburuberriko sare orokorrarekin lotzea.

Eremua eraikuntza irekiko bizitegi gisa kalifikatuta dago, eta hari esleitutako hirigintza-erakigarritasuna zehazten da. Antolamendu xehatua dagokion plan partzialera igortzen da.



## II.10.11.18.- Tolare-Intzinarte.

Prozesuaren bilakaeran, hainbat proposamen egin dira Tolare eta Intzinarte inguruak berrantolatzeke, eta HAPO honetan jasotzen den proposamena hobetsi da horiek heltzeko. Proposamen hori eraikuntza irekiko bizitegi-eremu bat mugatu eta antolatzean eta hari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztean datza, eta antolamendu xehatua dagokion Plan Partzialera igortzen da.

Esku-hartzearen helburua da eremuaren antolamendu-baldintzak eta hiri-berroneratzea hobetzea, eta, horretarako, GI-3671 errepidearen trazadura eremutik igarotzean berriz definitzeko aukera proposatzen da.

66 etxebizitza berri antolatzea dakar, horietatik 30 babes publikokoak eta 36 libreak, bai eta plaza bat eta aurrealdeko merkataritza-lokalak ere, lekua berroneratzen laguntzeko. Lehendik zegoen ekipamendu-eraikina eraistea eta zuzkidura-lurzati alternatibo bat antolatzea planteatzen da.

Jarduketak, halaber, eremuaren saneamendua egitea eta Zabalbideko sarearekin eta, hortik, Egiburuberrirekin lotzea aurreikusten du.

## II.10.11.19.- Larretxipi.

HAPOk, nagusiki, eremua jarduera ekonomikoak ezartzeko erabiltzea aurreikusten du, baina, era berean, lehendik dauden bizitegi-erabilera batzuk finkatzeko aukera jasotzen du, bai eta etxebizitza-erabilera har dezakeen eraikuntza isolatuko bizitegi-kalifikazioa duen azpierre bat antolatzeke aukera ere, bereziki, behar diren birkokatzeak konpontzeke helburuarekin.

Zentolenea eta Loperenea baserriek dagokien alde aurreko bizitegi-eraikigarritasuna finkatzen da, 1.091 m<sup>2</sup> (t) -koa izango dena, eta, horrez gain, 2.808 m<sup>2</sup> (t) -ko bizitegi-eraikigarritasuna aurreikusten da, jarduketak eragingo dion lehendik zegoen eraikina (Larretxipiaundi, Larretxipitxiki eta Egiburubekoa, besteak beste) birkokatzeke.

Horretarako, HAPOk mugaketa berri bat planteatzen du eremurako, gertatzen den egoera berriaren eta hirigintza-eraikigarritasuna birdoitzearen ondorioz.

## II.10.11.20- Arloko beste zehaztapen batzuk.

HAPOk zenbait eraikinetan jasodurak egiteke aukera proposatzen du. Hori da Alabergan proposatzen dena, orain arte ildo horretan edo Lartzabal Zaharrean egindako jarduketei jarraipena emanez.



## II.10.11.21- HAPoren ondoriozko etxebizitza berrien eskaintza.

Aurreko guztiaren laburpen gisa, ikus daiteke udalerriak 17.542 etxebizitza inguruko parkea duela gaur egun, eta 16.553 etxebizitza horietatik 39.604 biztanle inguruk okupatzen dituztela, hau da, etxebizitza nagusi bakoitzeko batez besteko okupazioa 2,39 biztanlekoa da etxebizitza bakoitzeko, eta etxebizitza hutsen parkea 989 inguru dela kalkulatu da ( % 5,63). Zenbateko hori baxutzat jotzen da, eta azken 15 urteetan 4 puntu baino pixka bat gehiago jaitsi da.

Egoera horren aurrean, HAPOk 1.791 etxebizitza berri egitea dakarren bizitegi-proposamena egiten du, egungo parkea % 10 inguru handituz, eskaintza horren ia % 64 (1.143 unitate) babes publikokotzat kalifikatuz.

Era berean, HAPOk etxebizitza hutsen ehunekoa 2,5 puntu inguru murriztea proposatzen du, eta helburu hori arrazoizkoa da hautemandako dinamikari, premiei eta etxebizitzaren gaiari erantzun egokia emateko udal-helburuari erreparatuta.

Adierazi den bezala, Udalak horri buruzko azterlan bat sustatzen du, kasuan kasuko egoeran mobilizatu daitekeen etxebizitza hutsa zehazteko.

HAPoa gauzatzeko denbora-mugan (2040. urtea), hurrengo koadroan azaltzen den egoera espero liteke, gertatzen den guztiari kalterik egin gabe. Hipotesi hori ondorengo koadroarekin konpara daiteke, hemen errepikatzen baita konparazio hori egiteko.

ERRETERIA	2040
Biztanleak	44.600 (estimado)
Etxebizitza-kopurua, guztira	20.376 (estimado)
Okupatutako etxebizitzaren kopurua	19.738 (estimado)
Hutsik dauden etxebizitzaren kopurua	638 (estimado)
Familiaren batez besteko tamaina	2,26 (estimado DOT)

Elaboración propia. Geuk egina.

ERRETERIA	2003 (abendua 31)	2019 (abendua 31)
Biztanleak	38.134	39.604
Etxebizitza-kopurua, guztira	16.160	17.542
Okupatutako etxebizitzaren kopurua	14.568	16.553
Hutsik dauden etxebizitzaren kopurua	1.576	989
Familiaren batez besteko tamaina	2,62	2,39

Iturria. Gipuzkoako Foru Aldundia. Biztanle Udal Errolda. Elaboración propia

Fuente. Diputación Foral de Gipuzkoa. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia.

Testuinguru horretan, deskribatutako proposamenak etxebizitza berrien hurrengo eskaintza dakar, 15 urteko eperako formulatzen den Plan Orokor berritik ondorioztatzen dena. Epe horretan, biztanleria handitzea aurreikusten da, aurrerago gerta daitekeen guztiari kalterik egin gabe.



Esnabiden eta Altzaten berriki lizentzia lortu duen edo izango duen eskaintza kontuan hartu gabe, Plan Orokorren benetako bizitegi-eskaintza honako hau da:

<b>ONDORIOZKO BIZITEGI-ESKAINZA (etxebizitza gehigarrien kopurua)</b>			
EREMUA	Etxeb. Publikoa soz./tas.	Etxeb. Librea	ETXEB. GUZTIRA
Gamongoa	440	148	588
Galtzaraborda 11-13	0	7	7
Basanoaga	32	0	32
Esnabide 2	16	20	36
Evaristo Bozas	35	0	35
Loidi Alde	60	86	146
Hego Arramendi	30	30	60
S.Clara 10,12,14,20,22,24	0	61 - 51	10
Tomás López	116	0	116
Caserío Alaberga	0	30 - 2 = 28	28
Gaztaño berri	25	0	25
Perutxene-Sagasti	353	267	620
Zamalbideberri	6	11	17
Tolare-Intzinarte	30	36	66
Larretxipi	0	8 - 3 = 5	5
ETXEBIZITZAK GUZTIRA	1.143	648	1.791
GUZTIRA (%)	63,8	36,2	100

Eskaintza hori urtean 120 etxebizitza berri inguru ekoizteari dagokio, 15 urteko horizontean. Horrek esan nahi du ide ratioa 3 etxebizitza berri izango dela mila biztanleko eta urteko, eta 4 etxebizitza baino gehixeago osatu ahal izango da, kasuan kasuko inguruabarretan oinarrituta egokia emateko planteatutako gainerako modalitateen ekarpenarekin.

Horretarako, alde batera utzita, HAPOk oinordetzan hartutako etxebizitza-parkea finkatzea, birgaitzea eta berritzea proposatzen du, eta hiri-berroneratzeko eremu zehatzak identifikatzea eta deklaratzeko ere aurreikusten da, halakotzat identifikatutakoez gain, bizigarritasun-baldintzak, energia-efizientzia eta irisgarritasun unibertsala hobetuko dituzten esku-hartzeak egiteko.

Ondorio horietarako, Plan Orokor berriak 70 m<sup>2</sup> (t) -ko batez besteko etxebizitza-tamaina ezartzen du a.1 hirigune historikoko etxebizitza-tipologiarako, 75 m<sup>2</sup> (t) -koa a.2 zabalguneko etxebizitza-tipologiarako, 80 m<sup>2</sup> (t) -koa a.3 eraikuntza irekiko etxebizitza-tipologiarako, eta 110 m<sup>2</sup> (t) -koa a.4 lurzatiako etxebizitza isolatuetarako. Lehendik dauden etxebizitzaren tamaina txikiagoa den ordezkapen-kasuetan, batezbesteko hori murriztu ahal izango da.

Nabarmendu behar da ez dela inolako eskaintzarik proposatzen etxebizitza isolatu edo familia bakarreko berri baterako, hargatik eragotzi gabe lehendik zeudenak eta Larretxipin antolatutako direnak finkatzea, ukituko den eraikinaren ordez.





Bestalde, eskaintzak babes publikoko etxebizitzaren aurreikuspen garrantzitsua eskaintzen du, eta, aurreko taulatik ondorioztatzen den bezala, eskaintza osoaren ia % 64 da. Gainera, dokumentuan jasotako txosten-likidazioan justifikatzen den bezala, oro har erantzuten zaio ezarritako estandarrari, bai eta oinordetzan jasotako hirigintza-egoerei ere (superabitak eta akatsak).

Azkenik, adierazi behar da, egungo egoeraren ziurgabetasun-egoera gorabehera, espero daitekeela datozen 15 urteetan udalerriak 40.000 biztanle baino gehiago izatea eta 42.500 biztanle baino gehiago izatea eta aipatutako 44.600 biztanleetara ere hurbiltzea, baldin eta planaren proposamena berresten bada eta udal-ekimenetik hura kudeatzea eta gauzatzea bultzatzen bada.

Aipatutako bizitegi-eskaintza alde batera utzita, Udalak ekimen publikotik sustatuko du zuzkidura-alojamenduen eskaintza, horretara bideratutako ekipamendu-partzeletan planteatutakoa.

Programazioari dagokionez, hirigintza-arau partikularretan berriaz ezartzen dira garapen berriak gauzatzeko aurreikusitako epeak, eta proposamenen bideragarritasuna, berriz, HAPOn azterketa ekonomiko-finantzarioan justifikatzen da.

#### II.10.12.- Jarduera ekonomikoak ezartzeko eskaintza gehigarria dakarten proposamenak.

Hiri-habitatean zein landa-habitatean lehendik zeuden jarduerak sendotzeko, berronertzeko eta bultzatzeko buruz deskribatutako ekimenek dagokienez, udalerriko biztanleria aktiboaren eta udalerrian dauden enpleguen artean identifikatutako arrakala murrizteko, eta lurraldearen gaitasuna kontuan hartuta, jarduera ekonomikoetarako lurzoru berria prestatzea planteatzen da modu osagarrian.

Lehenik eta behin, Planak finkatzen diren jarduera ekonomikoetarako lurzoruen moldakortasuna eta malgutasuna sustatzea proposatzen du, bai eta handitzeko baldintzak ere, hala nola, bereziki, Txirrita-Maleo, Masti-Loidi eta Egiburuberri eremuak.

Era berean, Egiburun eraikuntza- eta kudeaketa-baldintza berriak planteatzen ditu, eremu horren hiri-berrikuntza errazteko.

Gainera, orain arte garatu ez den Urkiolako eremua deskalifikatzea proposatzen da; Egiluzeko eremua finkatzea, haren berrantolaketa eta eraikigarritasun handiagoa esleitzeko kalterik egin gabe; eta Larretxipiren birmugaturako eremua jarduera ekonomikoetarako lurzoru berri gisa kalifikatzea, Palaziozarra bertan sartu gabe.

Hala, Larretxipin hirigintza-eraikigarritasun esanguratsu berri bat planteatzen da xede horrekin, 55.670 m<sup>2</sup> (t) -koa, eta, aldi berean, ezarritako helburua bultzatu eta erraztuko duen jarduketa publiko bat planteatzen da.



Jarduketa horrek, halaber, jarraipena eman beharko dio Agustinek Adibitarte duen bidegorriaren trazadurari, bai eta kamioiak Egiburuberrira ibiltzeari ere, Perutxene-Sagastitik igarotzea saihestuz.

Gaineratu behar da HAPOk mugatu egiten duela lokalak etxebizitza bihurtzeko aukera kokapen jakin batzuetan, beharrezkoak diren hurbiltasun-zerbitzuak izan ahal izateko merkataritza- eta ekipamendu-lokalak jartzen laguntzeko, dagokion ordenantzan gaur egun xedatzen denarekin bat etorritik.

Horrekin guztiarekin, erabilera bateragarrien (bizitegiak, hirugarren sektorekoak, merkataritzakoak eta zuzkidurazkoak) gutxieneko mistotasun-baldintzak sustatzen dira.

Planean etxebizitzari buruz egindako proposamenei dagokienez esan dugun bezala, kasu honetan ere lidergo publikoa behar da, eta, bereziki, Udalarena, etxebizitza-erabilera baimentzea aurreikusten ez den beheko solairuko lokalen okupazioa sustatzeko. Ildo horretan, Udalak neurri fiskalak eta dirulaguntzak bultzatzen ditu negozioak transmititzeko eta behe-solairuetan negozio berriak sortzeko, bai eta negozioak goi-solairuetatik merkataritza-lokaletara jaisteko ere. Ildo estrategiko horiek ondo markatuta daude, eta jarraitutasuna izan dezakete.

Aurreko guztiarekin bat etorritik, egungo egoeran, ekoizpen-sektore guztiak bultzatzeko aukera da politikarik egokiena, eta hirigintza-plangintzan ildo horretako jarduketa-ildoak errazteko bitartekoak aurki daitezke.

#### II.10.13.- Zerbitzu-azpiegituren arloko proposamen orokorrak.

HAPOk lehendik dagoen zerbitzu-azpiegituren sarea finkatzen du, hargatik eragotzi gabe sare hori inplementatzea bertan aurreikusitako garapenetara egokitzeko eta behar berrietara eta teknologia berrietara egokitzeko.

Ez da eskari edo gabezia esanguratsurik hauteman horri dagokionez, zerbitzu bakoitzerako jarraian zer esan nahi den alde batera utzi gabe.

III.4 planoetan grafikoki irudikatzen dira finkatzen diren azpiegiturak eta proposatzen diren sare osagarrien eskemak.

##### II.10.13.1.- Ur-hornidura

Edateko ura, Erreterriako hirigunean banatzen dena udal-sarearen bidez, Añarbeko presatik datorren altako saretik elikatzen da, Petritegiko (Astigarraga) edateko uraren araztegiaren edangarri bihurtu ondoren. Hornidura AUSaren eskumena da, eta banaketaz Udala arduratzen da.



Edateko uren araztegiak 2. eta 4. adarren bidez hornitzen du udalerria. Ura 2. adarretik iristen da GAMONGOA eta ARANGUREN biltegiak. Lehenengoa Beraun auzoan dago, autobiaaren beste aldean, 67ko kotan. ARANGUREN depositua 65. kotan dago, Talaia industrialdearen eta AP-8aren artean.

4. adarretik, 136. kotan dagoen PUTZUETAREN depositutik (Donostia) igaroz, 120 kotan dagoen ABRIN depositua hornitzen da.

2. eta 4. adarrak modu itzulgarrian konektatuta daude; beraz, bietako batek huts egiten badu, hornidura bermatu ahal izango da. Konexioa MALEO ponpatze-estazioaren bidez egiten da, 2tik 4ra, eta presioa murrizteko giltza baten bidez, 4tik 2ra.

SABARAREN depositua ponpa batzuen bidez hornitzen da ABRIN depositutik. SAN MARKO depositua SABARAREN depositutik hornitzen da ponpa batzuen bidez.

Hornidura bost zonatan banatzen da eta zona bakoitzari depositu bat dagokio:

- ABRIN (9587 m<sup>3</sup>): Masti-Loidi, Txirrita-Maleo, Beraun, Galtzaraborda eta Kaputxinoak. Sabararako ponpaketa ere egiten du. Eguneko kontsumoa 2.863 m<sup>3</sup>-koa da; beraz, 80 orduko autonomia du.
- GAMONGOA (6388 m<sup>3</sup>): Pontika, Alaberga eta Iztieta. Eguneko kontsumoa 1.872 m<sup>3</sup>-koa da; beraz, 81 orduko autonomia du.
- ARANGUREN (6388 m<sup>3</sup>): Lartzabal, Fanderia, Gabierrota, Gaztaño, Centro eta Olibet. Eguneko kontsumoa 2.871 m<sup>3</sup>-koa da; beraz, 54 orduko autonomia du.
- SABARA (1287 m<sup>3</sup>): Tolare Berri eta Zentolen. Eguneko kontsumoa 498 m<sup>3</sup>-koa da; beraz, 62 orduko autonomia du.
- SAN MARKOS (70 m<sup>3</sup>): landa-eremua: Eguneko kontsumoa 42 m<sup>3</sup>-koa da; beraz, 40 orduko autonomia du.

Udalerriko guztizko kontsumoa 8.146 m<sup>3</sup>/egun da; beraz, kontsumoa 203 l/biz/egun da. Balio horretan etxeko kontsumoa eta industria-kontsumoa sartzen dira.

Petritegitik datozen goi-hodiak hormigoizkoak dira, txapazko atorrarekin, galdaketakoak diren aldaketak izan ezik. GAMONGOA hornitzen duena 500 mm-koa da, eta ARANGUREN iristen dena 600 mm-koa.

Banaketa-sarea burdinurtu nodularrekoa, dentsitate handiko polietilenoazkoa edo burdina galbanizatuzkoa eta fibrozementuzkoa da. Zuntz-zementuzko eroanbide ugari daude, eta horietako asko egoera txarrean daude. Horrek matxurak eragiten ditu maiz. Horregatik, 2018an, mantentze-sailak azterlan bat enkargatu zuen, inbentario bat egiteko eta birjarri beharreko tarteari baloratzeko. Azterlanean, guztira, saretik sei kilometro jasotzen dira, eta orduz geroztik sarearen oreka lantzen ari da.

Ur-kontsumoari dagokionez, kontagailu indibidualak dituzten etxebizitzak ehuneko txikia nabarmentzen da; beraz, ura aurrezten laguntzeko, bizilagunen komunitateak kontagailu indibidualetara igarotzea sustatzea aurreikusten da, baliabideak aurrezteko beste politika batzuk hedatzeko, hala nola ura egungo klima-testuinguruan.



Bestalde, a priori ez da hauteman HAPO berrian erantzun berezia eman behar dien beste arazo berezirik banaketa-sarean, aipatutako linean sarea berritzeko aukera alde batera utzi gabe eta, bereziki, bidean dauden eroanbideen materialak aldatzeko aukera baztertu gabe.

Egindako diagnostikoan ohartarazi den bezala, HAPOren proposamenari erantzuteko nahikoa baliabide hidriko dago. Hala ere, dagokion organo eskudunak behar bezala berretsi beharko du hori, eta Udalak nahitaezko justifikazio-txostena egiteko eskatuko du. Horretarako, memoria honen 3. eranskinean, planaren proposamenetik ondorioztatzen den baliabide hidrikoen eta saneamendu-zerbitzuen eskariaren azterketa bat jasotzen da.

Ez da identifikatu azpiegitura horrekin lotutako aparteko obrei ekiteko beharra, alde batera utzi gabe garapen berrien xede diren eremuak hornitzeko behar diren sareak ezartzea eta egungo sarea pixkanaka hobetzea, eta gogorarazi da Udalak haren eta haren beharren inbentario bat duela horretarako.

Proposamena grafikoki irudikatu da III.4.1 planoetan.

#### II.10.13.2.- Saneamendua eta drainadura

Errenteriako saneamendu-sarearen oinarritzko eskema honako elementu hauek osatzen dute:

- Herrigunea zeharkatzen duten erreka estaliak. Garrantzitsuenak Pekin, Gaztaño eta Alaberga dira. Etxebizitza partikularretako hondakin-uren isuriren bat jasotzen dute. Ur horiek inbentariatzen eta zuzentzen ari dira, udalak 0 isurketa lortzeko duen helburuaren arabera. Azken helburua da hondakin-urak zuzenean ibaira isurtzea murriztea, uren kalitatea zainduz, oro har, baina baita Pasaia badiako uren kalitatea ere.

- Oiartzun ibaiaren bi ertzetan dauden hodi biltzaile orokorrak. Hiri-arroko isurketak jasotzen dituzte eta Errenteriako ponpatze-estaziora (HUPE) bideratzen dituzte. Estazio hori ezker aldean dago, ibaiaren bokalearen parean, Pasaia badiaren AUSAren eskumenean. Ezker aldeko hodi-biltzailea Lartzabalgo HUPEaren aurretik elkartzen da, Lezoko HUPEtik datorrenarekin, Barkaiztegi eta Lintzirin erreken ibilguari jarraituz ondoren. Handik aurrera, Oiartzunetik paraleloan jarraitzen du, Biteri kalean zehar herrigunetik desbideratzen den tarte bat izan ezik, Iztietako HUPEaren parera itzultzeko.

Duela gutxi, Iztietako eta Errenteriako HUPEa lotzen duen tarte birjarri da. Ponpaketa-estaziotik Pasaia eratzun interzeptatzailerara eramaten dira, Loiolako HUAN amaitzeko.

Eskuineko ertzeko hodi biltzaileak Gabierrotatik jasotzen du saneamendua. Papresako isurbidea ere aipatu behar da: poliesterreztatik fabrikatutako hodi bat da, 450 mm-ko diametrokoa, eta fabrikako hondakin-urak eskuineko ertzeko kolektorerara isurtzen ditu, ibai HUPE-erantz gurutatu aurretik, arazketa anaerobiko bat egin ondoren.

- Bigarren mailako adarrak. Unitarioak hainbat puntutan txertatzen dira hodi biltzaileetan. Euri-urak erreketara edo Oiartzunera isurtzen dira.



Deskribatutako sare orokorrean udalerriko bide-sarean zehar dauden kolektoreak sartzen dira. Hodi biltzailean sartzen diren asko unitarioak dira, neurri handiagoan edo txikiagoan. Euri-uren ekarpen nagusiak ur beltzen sarera doaz. Etengailuei eta horien bidez Loiolako HUAri emandako emarien kontrola ekaitzen gainezkabideen bidez egiten da, eta horiek Oiarzun ibaiaren ibilgietara isurtzen dituzte ezarritako diluzio-balioa gainditzen duten emariak.

Ez da aurreikusten a priori drainatze- eta saneamendu-sareak plan orokor honen denbora-mugan itsas mailaren balizko igoerara egokitu behar direnik.

Planak, halaber, Jose Miguel Barandiaran parkeko erreka aire zabalean irekitzeko proposamena jasotzen du.

Proposamena grafikoki irudikatu da III.4.2 planoetan.

#### II.10.13.3- Hondakinak

Hondakinak tratatzeari dagokionez, bilketa modu mankomunatuan egiten da, eta San Markos Mankomunitateak kudeatzen du. Horretarako, behar diren instalazioak daude, hargatik eragotzi gabe gaiari buruz ezarri behar dena.

Planak ez du ekintza berezirik zehazten arlo horretan.

#### VII.10.13.4.- Energia elektrikoa

Erreterriako udalerrian dauden linea eta instalazio elektrikoak zerrenda honen arabera deskriba daitezke:

- ST OIARTZUN transformazio-estazioa, goi-linea igarotzen duena (132 kV). Estazio horretatik transformazio- eta banaketa-azpiestazioetara (STR) banatzen da, 30 kV-ko tentsioarekin.
- STR PEKIN: udalerrian dagoen STR bakarra. Pontikan dago, Beraun auzoaren ondoan. Azpiestazioa OYARZUN TAtik elikatzen da lurpeko linea baten bidez. Linea hori Lartzabalgo biribilgunetik abiatuta Arramendira igarotzen da.
- Transformazio-zentroak (TZ), udalerri osoan banatuta. Etxebizitzak behe-tentsioan elikatzen dituzte.
- 30 eta 13 kV-ko airetiko eta lurpeko lineak.
- Behe-tentsioko banaketa-linea lurpekoak eta airekoak.
- Transformazio-zentroak eta banaketa-lerroak landa-eremuan.



Goi-tentsioko eta erdi-tentsioko lineak (30 eta 13 kV-koak, hurrenez hurren) hirigunea zeharkatzen dute lurpeko kanalizazioan, eta aireko trazatura igarotzen dira hiri-eremuaren ertzetan. 30 kV-ko lineak STR azpiestazioak hornitzen eta lotzen dituzte. Bestalde, 13,2 kV-ko lineak hiri-bilbean banatutako transformazio-zentroak (TZ) hornitzen eta lotzen dituzte. Ongarri batzuk, fabrikak normalean, 30 kV-tan elikatzen dira zuzenean, STRren arteko lotura-lineetatik egiten diren deribazioetatik abiatuta.

Transformazio-zentroak lurpekoak, eraikinetan kokatuak edo erdi lurperatuak dira, eta horien kokapena energia-eskariaren banaketaren eta banaketa-lerroen luzeraren arabera da. Udalerrak gutxienez zentro bat du auzo bakoitzeko, eta zentro horrek kokatuta dagoen kalearen edo auzoaren izena hartu ohi du. Zentroen zerrenda energia elektrikoaren planoan islatzen da. Ikastetxe publikoak eta pribatuak bereizi ditu.

Behe-tentsioko banaketa-sarearen (BT) zatirik handiena lurpekoa da, aireko lineak mantentzen diren eremu jakin batzuetan izan ezik. Eraikin bakoitzaren banaketa, oro har, gratututa dago fatxadara, eta galtzada-gurutze batzuk aireko lineaz eginda daude. Hala ere, hiri-sarea lurpean dagoela esan daiteke.

Landa-eremuko AT, MT eta BT lineak airekoak dira kasu guztietan, eta transformazio-zentroak aire zabalekoak dira, portikoaren gainean instalatuak.

Sistemak udalerrriaren egungo eta etorkizuneko beharrei erantzuten diela uste da.

Hala, Planak lehendik zegoen azpiegitura finkatzen du, hargatik eragotzi gabe kasu batzuetan beharrezkoa izatea udalerrria zeharkatzen duten sare elektriko lineak desbideratzea edo lurperatzea edo transformazio-zentro edo beste instalazio batzuk ezartzea. Zehazki, gaur egun, ETSk Markolan lurzoru publikoan azpiestazio elektriko berri bat eraikitzea sustatzen du, eta kontuan hartu beharko litzateke lehendik zeuden transformazio-zentro batzuk (Iztietan, Olibet eta beste batzuk) lekuz aldatzen laguntzeko aukera.

Horrela, Erreterian dauden instalazio elektrikoek behar bezala hornitzen dute udalerrria; nolana ere, egungo aireko kanalizazioak eta fatxadetako gratuak pixkanaka lurpeko kanalizazio erregistragarriekin ordeztzeko aukera ikus daiteke. Era berean, fatxada mozteko kaxak kentzea planteatuko da, eta, horren orde, hartuneak kontagailuen gela batetik egingo dira. Kanalizazioen diametroak eta materialek, erregistroen neurriak, hodian indargarriak eta abarrek indarrean dagoen erregelamendu elektroteknikoaren aginduei eta konpainia ustiatzaileen irizpideei jarraituko diete. Bestalde, transformazio-zentro berriak lurpekoak izango dira, lonjan edo etxolan, ahal dela erdi-landatuta. Ez da arazo esanguratsurik hauteman.

Bestalde, Udalak udalerriko energia elektrikoaren autohornidura-tasa hobetzeko lan egiten du, energia-ekoizpenaren aldeko apustua eginez; ildo horretan, energia-komunitateak sortzeko aukera aztertzen ari da gaur egun.



Horretarako, plan honetan eguzki-energia fotovoltaiakoko parkeak ezartzea ahalbidetzen da leheneratu beharreko lurzoru urbanizaezineko eremu degradatuetan, mota horretako instalazioak izan ditzaketenean, eta lurzoru urbanizaezinean energia elektrikoa ekoizteko baimena ematen da.

Ez da a priori identifikatu azpiegitura horrekin lotutako ezohiko obrak egiteko beharra, hargatik eragotzi gabe garapen berrien xede diren eremuak hornitzeko behar diren transformazio-sareak eta -zentroak ezartzea eta egungo sarea pixkanaka hobetzea.

Proposamena grafikoki irudikatu da III.4.3 planoan.

#### VII.10.13.5.- Gasa

Gasa banatzeko sarea Erreterriako hirigune osoan dago instalatuta. Gasbidea udalerriaren hego-mendebaldean dagoen Erregulazio eta Neurketarako Estaziora (ENE) iristen da, eta handik altzairuzko hodi batean jarraitzen du, GI-20 errepideari jarraituz.

Bi adar, biak ere altzairuzkoak (16 bar), autobia zeharkatzen dute eta hirigunean sartzen dira. Lehenengoa Pontikako RENTERIA ENEra doa, eta bertan presioa 4 bar-era murrizten da banaketarako; estaziotik, berriz, hodietan adarkatzen da, eta horien diametroa txikitzen doa hornidura-puntuetan banatu ahala. Goiko beste adarra Papresara doa, Arramendi zeharkatuz.

Goi-altzairuzko kanalizazio bat ere badago, Beraundik igarotzen dena eta GI-20 errepidea gurutzatzen duena GI-636 errepidearekiko lotunetik hurbil dagoen bidezubitik (San Marko bidea).

Behe-banaketako kanalizazioak HDPEzko lurpekoak dira gaserako, 110, 90 eta 63 mm-koak, eta etxebizitzetarako hartuneak, material berekoak eta 32 mm-ko diametrokoak.

Gasa banatzeko sareak behar bezala erantzuten die Erreterriako beharrei. Ez da arazo esanguratsurik hauteman.

HAPO berrian jaso beharreko ekintza berezi berririk ez da aurreikusten a priori, garapen berrietan sareari jarraipena emateko beharrari kalterik egin gabe.

Proposamena grafikoki deskribatzen da III.4.4 planoan.



## VII.10.13.6.- Telefonía- eta telekomunikazio-sarea eta antenak

Telefónica izan zen Erreterian ezarri zen lehen telekomunikazio-operadorea, eta haren sarea udalerrí osora hedatzen da. Azken urteotan berrurbanizatutako kaleetan eta garapen berrietan, sarea lurpekoa da, baina operadorerik zaharrena denez, gaur egun oraindik ere aireko edo fatxadako tarte asko daude. Donostia – Baiona linea nagusia N-I errepidetik igarotzen da (orain GI-636), Kaputxinoen tuneletik igaroz. Kanalizazioak lurpekoak dira, eta CTNE motako kamerak eta erregistroak dituzte. Horietatik, lineak eraikinetara bideratzen dira. Eraikinen arteko bidegurutzeak airekoak dira, eta fatxada bidezko banaketa, eraiki berriak direnetan izan ezik; horietan, bidegurutzeak lurpean daude, eta banaketa eraikinen barruan egiten da.

Bestalde, udalerríak Euskaltel sare orokorra du, udalerría trenbidetik zeharkatzen duena. Banaketa-sarea ia hirigune osoan dago ezarrita, Gaztañon, Olibeteren zati batean eta Agustinen zati batean izan ezik. Trazaduraren zati handi bat gas-kanalizazioarekin bat dator. Sarea lurpekoa da, eta erregistroak ditu, harguneak eraikinetara bideratzeko. Etxebizitzetarako banaketa fatxaden bidez egiten da, eta, kasu batzuetan, eraikinen barrualdetik, bereziki berriki eraikitakoak badira.

Udalerríak, gainera, telefonía mugikorreko, irrati-telebistako eta abarreko hainbat antena ditu.

Telefónica eta Euskaltel konpainien sareek erantzun egokia ematen diete udalerríak telekomunikazioen arloan dituen beharrei. Ez da arazo esanguratsurik hauteman.

Nolanahi ere, gai horri dagokionez, Telekomunikazioei buruzko ekainaren 28ko 11/2022 Lege Orokorrean xedatutakoa beteko da.

HAPO berrian kontuan hartu beharreko ekintza berezi berririk ez da aurreikusten a priori.

Proposamena grafikoki deskribatzen da III.4.5 planoan.

## VII.10.13.7.- Argitería publikoa eta semaforizazioa

Udalerríak argitería publikoko sare bat du, hiri-eremua behar bezala zerbitzatzen duena; hala ere, egokia izan daiteke hura optimizatzea, eraginkortasun handiagoa lortzeko, teknología berriak ezarriz, bai eta hura kudeatzeko sistema adimendun bat ere. Ez da arazo esanguratsurik hauteman, baina horrek ez du esan nahi garapen berrietan sareari jarraipena eman behar zaionik eta egungo sarea pixkanaka egokitu behar ez denik, berresten diren espazio publikoa birmoldatzeko proposamenen ondorioz.

Argitería publikoari eta semaforizazioari dagokienez, pixkanaka argien ordezt LED teknologíako argiak jarriko dira, PACESen ezarritako helburuei jarraipena emanaz eta bide publikoan argiak ordeztzeko orain arte egindako bultzadarekin jarraituz.





#### II.10.14.- Landa-lurzorua antolatze proposamenak. Zonakatze orokorra eta baldintzatzaile gainjarriak.

HAPOn ez da planteatzen landa-ingurunean jarduera berezi berririk ezartzea, eta Listorreta, Zunalorreta, San Markos eta Txoritokieta eremuen garrantzia finkatzen da, batez ere aisialdirako eremu gisa, herritarren aisialdia eta beste behar batzuk hartzeko (ekipamenduak eta beste jarduera batzuk San Markos eta Txoritokieta gotorlekuetan, etab.).

Oro har, hainbat motatako balio egiaztatuak dituzten eremuak babesteko neurriak planteatzen dira (Aiako Harria parke naturala, ibilguen babes bereziko eremuak eta zuhaitz autoktonoak, edo beste batzuk). Era berean, ingurumen-hobekuntzako eremuak identifikatzen dira, zeinetan Administrazioak esku hartu beharko baitu leku jakin batzuk berreskuratzeko eta espezie inbaditzaileak desagerrarazteko.

Oro har, landa-lurzoruaren zonakatze globala ezartzen da, eta, horri lotuta, lurzoruaren erabileren erregulazioa, EAEko LAGetan horri buruz xedatutakoari jarraikiz (lurzoru urbanizaezinaren antolamendu-kategoriak eta horietan lurzoruaren erabilerak arautzea). Era berean, erregulazio hori hainbat motatako baldintzatzaile gainjarriak identifikatze ondorioztatzen denarekin osatzen da.

HAPOk, halaber, Donostialdeko LPPn proposatzen diren korridore ekologikoen eta beste eremu batzuen mugaketa jasotzen eta zehazten du, bai eta Gipuzkoako Azpiegitura Berdearen mugaketa ere.

Proposamena grafikoki irudikatu da HAPOn zonakatze globaleko eta baldintzatzaile gainjarrien planoetan (II.1 eta IV. planoak), eta, jarraian, zona globalak eta baldintzatzaile gainjarrien xede diren eremu mugatuak deskribatu dira. Hortik ondorioztatzen da erabileren eta jardueren erregulazioa, lurraldearen balio, baliabide, erabilera eta potentzialtasunekin bat etorritik.

Era berean, ekintza positiboko eta ingurumen-hobekuntzako neurriak planteatzen dira degradatutako, eraldatutako edo eraldatutako eremu edo espazioetarako, baita ingurumen-arriskuak dituztenetarako ere, horiek murrizteko edo ezabatze, Plan honetan aldi berean idatzi den IAE jasotzen den bezala.

##### II.10.14.1.- Lurzoru urbanizaezinaren zonakatze orokorra.

Plan Orokorrak udal-mugarte osoa zonakatzeko proposamena egiten du, eta zonak bereizten ditu, hiri-lurzoruak, lurzoru urbanizagarriak eta lurzoru urbanizaezinak diren alde batera utzita. Zona horietarako, proposatzen den hirigintza-araudi orokorrean, erabilera- eta eraikuntza-baldintza desberdinak arautzen dira. Jarraian, lurzoru urbanizaezinean identifikatutako zonak aipatuko ditugu. Horien identifikazioa eta erregulazioa bat datoz LAGetan ezarritako kategorietarako xedatutakoarekin, eta, bereziki, erabilerak arautzeko matrizearekin. Zonakatze global hori grafikoki adierazten da II.1 planoan.



Planaren abiapuntuko ingurumen-irizpideek eta -helburuek eta lurralde horretako ingurune fisiko eta sozioekonomiko osoaren azterketak eragin dute udalerriak plan berriaren denbora-mugan dituen beharrei erantzutea, gaur egun lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako azalera ia eraginik izan gabe.

Izan ere, Planak azalera hori handitzea dakar, urbanizaezin gisa sailkatutako azalera berriaren eta hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoru berrien arteko balantze positiboaren ondorioz. Hala, Planaren ondorioz, lurzoru urbanizaezina udalerriaren azalera osoaren % 86,78 da, eta gaur egun sailkatutako hiri-eremuaren (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarria) azalera 288.128 m<sup>2</sup> murrizten da; horrek esan nahi du Plan berri honetan mugatutako hiri-eremuaren azalera % 6,8 txikiagoa dela.

Zonakatze globala zehazteko, era berean, Donostialdea-Bidasoa Behereko Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren zehaztapenak hartu dira abiapuntutzat (uztailaren 27ko 121/2016 Dekretuaren arabera behin betiko onartu zen), aurrerantzean LPP, eta paisaiari dagokionez haren aldaketa (irailaren 22ko 154/2020 Dekretuaren arabera behin betiko onartu zen), bai eta indarrean dauden Lurralde Plan Sektorialak ere, bereziki, ibaien eta erreken ertzak eta nekazaritza eta basogintza, hargatik eragotzi gabe, besteak beste, babesean eta ingurumenean, zerbitzu- eta komunikazio-azpiegiturretan aplikatu beharreko zehaztapen sektorialak kontuan hartzea.

Bestalde, LAGetan ezarritakoarekin eta azaldutako esparru orokorrarekin bat etorritz, zonakatze globala egindako kabinete- eta landa-lanetik eta lurralderako hurbiltasun hurbilago eta eguneratuago baten ondorioz egiten diren zehaztapenetatik ondorioztatzen da, lan-eskalan islatuta, bai eta ingurumen-organoak 2021eko irailaren 14ko irismen-dokumentuan adierazitako irizpideetatik ere. Izan ere, udaleko hirigintza-plangintzari dagokio zonakatze orokorra zehaztea, LAGak Aplikatzeko Arauen 3.4.a.3 artikuluan berariaz xedatutakoaren arabera.

Zehazki, Errenteriako udal-mugarterako landa-lurzoruaren zonakatzeak, ingurune fisikoaren azterketa sakon baten ondorioz, ekosistema naturala errespetatzen du, balio ekologiko handieneko eremuak babesten baititu, eta, aldi berean, lurzoru urbanizaezina antolatu eta zonakatzen du, dituen baliabideen, balioen, erabileren eta ahalmenen arabera. Era berean, degradatutako, eraldatutako edo eraldatutako eremu edo espazioetarako ekintza positiboko neurriak planteatzen ditu, bai eta identifikatutako ingurumen-arriskuak kontrolatzeko neurriak ere, arrisku horiek murrizteko edo ezabatzeke.

Proposatutako antolamendu-zonak II.1 planoan identifikatzen dira. Honako hauek dira:

- Babes Bereziko Landa Eremua (G.1).

Era berean, bi zona-tipologia bereizten dira:

- G.1 Aiako Harriko Babes Bereziko Eremua

Aiako Harriko Parke Natural eta KBE gisa identifikatutako eremuak dira, horien azaleko urak barne, eta, hala diren aldetik, babestu eta babestu beharrekoak dira, haien baldintza eta balio naturalen arabera.



Natura 2000 Sarearen parte dira, eta udal-mugarteko Añarbeko natura-erreserba barne hartzen dute. II.1 planoan identifikatzen dira, eta udalerriaren azaleraren ia % 55 hartzen dute.

Eremu horretan, esparru horretan ezarritako arau-xedapenek aginduko dute, HAP honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen den bezala.

Erabilera hauek bultzatzen dira: kontserbazioa, babesa eta ingurumen-hobekuntza, bai eta jarduera zientifiko-kulturalak ere.

- G.2 Babes Bereziko Eremua (udalerriko biodibertsitaterako babes estrategikoa duten baso-eremuak)

Eremu-tipologia honetan sartzen dira udalerriko landa-ingurunean dauden eta babestu eta babestu behar diren eremuak eta espazioak, haien baldintza eta balio naturalen arabera, eta, bereziki, udalerriko biodibertsitaterako baso estrategikoak diren aldetik.

Indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (AD: 2019-7-30) identifikatuta daude, baita indarrean dagoen Donostialdeko Lurralde Plan Partzialean ere. Bertan, espezie autoktonoak edo antzekoak dituzten basoak sartzen dira, eta plan honetan erabileren erregulazioa zehazten da, planaren Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen den bezala. II.1 planoan identifikatzen dira.

Antolamendu-irizpide orokorra zuhaitzi autoktono horiek babestea da, gizakiaren esku-hartzea ingurumen-egoera edo lehendik zegoen egoera mantentzeko edo hobetzeko beharrezkoak diren jardueretara mugatuz.

Erabilera hauek bultzatzen dira: kontserbazioa, babesa eta ingurumen-hobekuntza, bai eta jarduera zientifiko-kulturalak ere.

#### - Ingurumena hobetzeko landa-eremua (G.2)

Hemen sartzen dira, besteak beste, indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (AD: 2019-7-30) eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean araututako eremuak. Udalerriko landa-ingurunean dauden eremu degradatuei eta lurzoru marjinalari lotuta daude, eta ingurumen-kalitate handiagoetarako eboluzionatzea proposatzen da.

Kategoria honetan sartzen dira, halaber, dauden erauzketa-jarduerak (harrobiak), aktiboak zein abandonatuak. Horien antolamendua eta tratamendua arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu behar dira, kasu bakoitzean emandako meatze-emakida edo -baimenen ondoriozkoak barne.



Honako hauek sartzen dira: itxitako San Markoseko zaborteziaren zati degradatua, Txoritokietako hegoaldeko hegalarren inguruan dagoen harrobia eta materialak isurtzeko eremua, eta Aldura inguruan dagoen betelana.

Planak berariaz proposatzen du zona global horietan nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerak ezartzea, kasu bakoitzean ingurumena hobetu ondoren. Izan ere, horrela jasotzen da gaur egun, irizpide egokiarekin, Lau Haizeta eremuan sartutako aipatutako bi eremuetan.

#### - Nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa-eremua. (G.3)

Gaitasun agrologiko eta nekazaritza-erabilera oso desberdinak dituzten lurzoruak biltzen ditu. Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako erabilerak nahastuta daude udalerririk horretan, eta denboran zehar txandakatu daitezke hainbat faktoreren arabera, hala nola merkatuen bilakaera, nekazaritzaz kanpoko eskaerak, ustategien orientazioan izandako aldaketak, etab. Horrek erakusten du eremu horiek funtzio anitzekoak direla.

LAGetan eta EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan (aurrerantzean, PTSAF) aurreikusitako bi antolamendu-kategorien arabera, Errenteriarako honako bi eremu hauek ezartzen dira:

- Balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-eremua. (G.3.1)

Baldintza naturalak kontuan hartuta, nekazaritza garatzeko bereziki egokiak diren lursailek osatutako eremuak dira. II.1 planoan identifikatzen dira. Eremu-tipologia hori indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta Donostialdeko indarreko LPPetan eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean araututa dago.

Egungo errealitatea eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan xedatutakoa kontuan hartuta, Plan Orokorren eskalan, mugaketa egin behar da, bereziki Txirrita-Maleo inguruan, III, IVe, IVes eta Vles mota agrologiko gisa kalifikatutako lursailak alde batera utzita eta maldaren baldintzak kontuan hartuta.

Lurzoru horiek lehentasunez jotzen dira mantentzeko eta zaintzeko, nekazaritza-sektorearen ikuspegi estrategikotik, eta EAEko Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako 17/2008 Legearen 16.1 artikulua interes sozialeko ondasuntzat jotzen ditu. Balio Handiko Eremu horietan, antolamendu-irizpide orokorra da lurzoru horiei eustea, duten gaitasun agrologikoagatik eta nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerengatik, bai eta, jarduera horiekin bateragarriak izanik, ekosistemak eta nekazaritza-paisaiak, eta, zehazkiago, Euskal Herriko Ozeanoko edo Atlantikoko nekazaritza-paisaia zaintzea bermatzen duten beste jarduera batzuek ere.

Eremu horretan, esparru horretan ezarritako arau-xedapenek aginduko dute, HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen den bezala. Eremu horietan, nekazaritza- eta abeltzaintza-modalitatean lehen mailako baliabideak ustiatzeko erabilerak sustatzen dira.



- Trantsizioko landa-paisaiako nekazaritza- eta abeltzaintza-eremua. (3.2 G.)

Baso-eremuaren eta balio estrategiko handiko nekazaritza-lurzoruen arteko trantsizioan dauden lursailek osatutako eremuak dira. II.1 planoan identifikatzen dira.

Indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (AD: 2019-7-30) eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean arautzen dira.

Eremu horretan, HAO honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako arau-xedapenek aginduko dute.

Aurreko azpieremuak baino ekoizpen-ahalmen txikiagoa duten eremuak dira. Azpieremu mota hori erabilera moderatuko edo txikiko lurzoruei dagokie, batez ere maldak, drainatzeak eta propietate kimikoez ezarritako mugengatik.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako eremu horiek antolatzeke irizpide orokorra lurzoruen eta nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueren gaitasun agrologikoari eustea da, bai eta, jarduera horiekin bateragarriak izanik, nekazaritzako ekosistemak eta paisaiak, eta, zehazkiago, EAEko Ozeanoko edo Atlantikoko nekazaritza-paisaia zaintzea bermatzen duten beste jarduera batzuk ere.

Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerak sustatzen dira.

#### - Landa- eta baso-eremua. (G.4)

Eremu horiek, besteak beste, indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (AD: 2019-7-30) eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean araututa daude. Batez ere egungo erabileragatik eta, batzuetan, etorkizunean erabiltzeko gaitasunengatik, zuhaitz-estalkia mantentzeko bokazio argia duten lursailei lotuta daude.

Baso autoktonoak eta espezie aloktonoen landaketak hartzen ditu barne; horien artean, Intsinis pinua nabarmentzen da, duen hedaduragatik. II.1 planoan identifikatzen dira.

Baso-eremuetan sartzen dira bai ekoizpen-funtzioak dituztenak, bai babes-funtzioak dituztenak (jasangarritasun-printzipioari jarraikiz, gomendagarria da % 50eko maldaren gainetik baso-erabilera babeslea sustatzea eta mozketak bidezko aprobetxamenduak ez egitea matarrasa bidez).

Eremu hori antolatzeke irizpide orokorra baso-erabilera arrazionalki eta modu jasangarrian ziurtatzea da, zuhaitzen eta substratuaren ezaugarrien arabeko ustiapen-metodo egokiak erabiliz, lurzoruak kaltetu gabe eta higadura-prozesuak erraztu gabe, eta, ahal den neurrian, espezie autoktonoekin birpopulatzeak sustatuz, lurraldeko biodibertsitatearen alde egiteko.



Beraz, erabilera egokia basogintza da, masak antolamendu-irizpidearekin eta Mendiei buruzko 43/2003 Legean, Gipuzkoako Mendiei buruzko urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauan eta hura garatzeko emandako arauetan, bereziki PTSAFen, xedatutakoaren arabera mantenduz eta berrituz.

Eremu horretan, HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako arau-xedapenak aginduko dute.

#### - Lurrazaleko urak babesteko landa-eremua. (5. G.)

Udalerriko landa-inguruetik igarotzen diren ibai-ibilguak dira, baita horien babes-bandak ere. II.1 planoan identifikatzen dira.

Indarrean dagoen Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoa da haren erregulazioa, HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen den bezala.

Erreterriko ibai-sare osoak osatzen du: Oiartzun ibaiak eta ibaiadarrak, Urumea ibaiak eta ibaiadarrek, bai eta Pasaiko badian husten diren beste ibilgu txiki batzuek ere.

Eremu horiek antolatzeko irizpide orokorra honako hauetara bideratuta dago: uren kalitatea kontserbatzera, ibilguak eta erriberak okupatzea edo aldatzea saihestera, arrisku naturalen ondoriozko kalteak minimizatzea, eta, behar den neurrian, ingurumena hobetzeko eta/edo berreskuratzeko jarduketak sustatzera, ur-ibilguak berezko duten korridore ekologiko gisa duten eginkizuna indartzeko.

Jabari publiko hidraulikoan eta hari lotutako babes-eremuetan (zortasunak eta zaintza) egiten den jarduketa orok, lurretara eta ibilgu publikoetara hondakin-urak isurtzeaz eta lurrazaleko zein lurpeko ur-bilketetara hondakin-urak isurtzeaz gain, administrazio eskudunaren alde aurreko baimena/emakida beharko du.

Erabilera egokiak EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean (Kantauriko isurialdea) ezarritakoak dira, eta ingurumenaren kontserbazioa eta hobekuntza adierazten dute, bai eta ingurunearen ezagutza hobetzera, herritarren hornidura bermatzera, kalitatea hobetzera eta arrisku naturalak minimizatzea bideratutako azpiegitura hidraulikoak ere.

#### - Sistema orokorrak lurzoru urbanizaezinean

Deskribatutako zona-tipologiez gain, Erreterriko lurzoru urbanizaezinean sistema orokorrak identifikatzen dira:

- Bide-sarearen sistema orokorra (E.1)

Planak bide-sistema orokor gisa kalifikatzen ditu eremu horiek, udalerriko bide egituratzaileekin bat datozelako. II.1 planoan identifikatutako errepideak dira.



AP-1/AP-8, GI-20, GI-636, GI-2132 eta GI-3671 eta 3672 errepideei dagozkie.

Planak hura finkatzea aurreikusten du, sistema horretan bidezkoak diren hobekuntzei kalterik egin gabe. Hobekuntza horien artean, Planak berak jasotzen du GI-3671 eta 3672 errepideen bidegurutzean Zabalbideko biribilgunea egiteko esku-hartzea, beste ekintza batzuk alde batera utzi gabe, hala nola GI-3671 errepidearen atzeratzea egokitzea Toproxi-Intzinarte parean.

Lurzoru horietan, komunikazio-azpiegiturak eta horiei lotutako erabilera onargarriak dira egokiak.

Eremu horretan, HAO honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako arau-xedapenek aginduko dute.

- Trenbide Sarearen Sistema Orokorra (E.2)

Planak trenbide-sistema orokor gisa kalifikatzen ditu eremu horiek, bat baitatoz Adifen eta ETSren sarearen trazadurarekin.

Planak hura finkatzea aurreikusten du, sistema horretan egin beharreko hobekuntzei kalterik egin gabe, eta, bereziki, Euskal Autonomia Erkidegoko trenbide-sare berriaren saihebidetako trazadura-proposamena jasotzen du.

Halaber, ETSren sareko trenbide-pasaguneak kentzeko beharra jasotzen du.

Lurzoru horietan, komunikazio-azpiegiturak eta horiei lotutako erabilera onargarriak dira egokiak.

Eremu horietan, HAO honetako Hirigintza Arau Orokorretan horientzat ezarritako arau-xedapenek aginduko dute.

- Hiri Zerbitzuen Azpiegituren Sistema Orokorra (F)

Planak hiri-zerbitzuen azpiegituren sistema orokor gisa kalifikatzen ditu eremu horiek, hiri-zerbitzuen azpiegiturak mantentzeko edo ezartzeko eremu orokorrak direlako.

Hala kalifikatuta dago ezarpen horrek lursailen sestraren gainean eragiten duelako, eremu global bereizitza hartzea justifikatzen duten baldintzetan.

Lurzoru horietan, hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta horiei lotutako erabilera onargarriak dira egokiak.

Eremu horretan, HAO honetako Hirigintza Arau Orokorretan horri buruz ezarritako arau-xedapenek aginduko dute.



Horren guztiaren ondorioz, honako taula hau ateratzen da, non jasotzen baitira, alde batetik, lurzoru urbanizaezinen zonakatzeko globala, eta, bestetik, hiri-eremuaren hedapena (hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri osoa), HAPO berriak ondorioztatzen dena:

LURZORU URBANIZAEZINEKO ZONA GLOBALAK	AZALERA (m <sup>2</sup> )
AIAKO HARRIA BABES BEREZIKO LANDA-EREMUA (G.1.1)	17.495.628
BIODIBERTSITATERAKO ESTRATEGIKOAK DIREN BASO-EREMUAK BABES BEREZIKO LANDA-EREMUA (G.1.2)	1.093.794
INGURUMENA HOBETZEKO LANDA-EREMUA (G.2)	113.784
BALIO ESTRATEGIKO HANDIKO NEKAZARITZAKO, ABELTZAINZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA-EREMUA (G.3.1)	609.292
NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAKO LANDA-EREMUA ETA TRANTSIZIOKO LANDA-PAISAIKO LANDAZABALA (G.3.2)	3.707.246
LANDA- ETA BASO-EREMUA (G.4)	3.791.417
LURRAZALEKO URAK BABESTEKO EREMUAK (G.5)	1.665.770
BIDE KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (E.1)	521.078
TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (E.2)	4.381
HIRI-ZERBITZUEN AZPIEGITURAK (F)	0
HIRI-LURZORUA ETA HIRI-EREMUKO LURZORU URBANIZAGARRIA (SU + SUBle)	4.235.530
UDALERRIAREN AZALERA OSOA	32.039.504
Oharra: Eremu batzuk gainjarri egiten dira, adibidez, Aiako Harriko babes bereziko eremua eta lurrazaleko ibilguak babesteko eremuak.	

Horrez gain, lurzoru urbanizaezinean lau jolas-eremu identifikatzen dira, eta horietarako zehaztutako gainjarri batzuk ezartzen dira, aplikatu beharreko hirigintza-arau partikularretan jasotzen direnak.

Listorreta, San Markos, Zuñalorreta eta Txoritokieta eremuak dira.

Azken hiru horiek indarrean dagoen Lau Haizetako Plan Berezian zehaztuta daude; lehenengoa, berriz, indarrean dagoen 2004ko Plan Orokorrean zehaztuta dago.





Kontuan hartuta udalerriak 3.204 hektarea inguruko azalera duela eta HAPOk proposatutako antolamenduaren ondoriozko hiri-eremua 423,5 hektareakoa dela, honako hau ondoriozta daiteke:

- Udalerriko lurzoru urbanizaezina lurzoru guztiaren % 86,78 da.
- Babes bereziaren xede den landa-lurzoruaren azalera (G.1 eta G.5 eremuak) lurzoru horren guztizkoaren % 63 inguru da. Lurzoru urbanizaezinaren hedadura handienekoa da.
- Ingurumen-hobekuntzako eremuak (G.2) lurzoru urbanizaezinaren azaleraren % 0,4 baino ez dira. Horietan guztietan epe laburrean edo ertainean jardutea planteatzen da, Zuñalorretako eremuaren kasuan izan ezik; izan ere, eremu hori zaborteziaren aurreko izaeratik eratorritako epeetan jardungo da.
- Udalerrian lurzoru urbanizaezinean (E eta F) dauden sistema orokorretarako zonak lurzoru urbanizaezinaren azalera osoaren % 2 baino gutxiago dira.

Plan Orokorrak aurreikusten du, halaber, oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak ezartzea udalerrian. Horien trazadurak bideen sistema orokorrean eta tokikoan sartzen dira, eskala bakoitzean, eta, beraz, kasu bakoitzean eskumena duen Administrazioari dagokio zehaztea bai bidearen erabilera eraginkorra, bai mugikortasun-modu desberdinen (motorizatua eta motorrik gabea) antolamendua, bai garatu, planifikatu, proiektatu eta gauzatu beharreko irtenbide zehatzak.

Horrela, bereziki, mugikortasun-planoan (VII.1 plano) grafikoki adierazten da proposatutako bizikleta-sarea, eta bertan txertatzen dira Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialean eta Donostialdeko LPPan ezarritako zehaztapenak.

#### II.14.2.- Baldintzatzaile gainjarrien xede diren eremuak.

Zonakatze globala alde batera utzita, eta hari gainjarriak, HAPOk antolamenduari gainjarritako hainbat baldintzatzaile identifikatzen ditu. Bat datoz azpiegitura berdearekin lotutako baldintzatzaileekin, tartean dauden mota desberdinetako arriskuak kontuan hartzetik eta horiei erantzutetik datozen baldintzatzaileekin, eta sektore- eta ingurumen-baldintzatzaileekin, zarata kontuan hartzetik eratorritakoak barne.

Baldintzatzaile gainjarriak Antolamendu Globaleko Zonen gainetik daude, eta Antolamendu Zona bakoitzerako ezarritako erabilera jakin batzuen garapena baldintzatzen, mugatzen edo debekatzen dute, ingurumen-balioagatik edo ingurumen-arriskuagatik eta dagokion sektore-loturagatik, eta kasu bakoitzean behar diren ingurumen-antolamenduko eta/edo -kontserbazioko, -berreskurapeneko, -hobekuntzako eta/edo -zaharberritzeko jarduketak sustatzen dira. Horrela, kasuan kasuko baldintzatzaile gainjarriek zehazten dute eremu global bakoitzaren kalifikazioa.

Honako hauek dira, eta IV. planoetan identifikatuta daude.



A.- CS.1. Azpiegitura berdearekin lotutako baldintzatzaile gainjarriak.

- Babes bereziko espazio eta elementu naturalak (CS.1.1)

- Tokiko intereseko zuhaitzak (CS.1.1.1)

HAPOk tokiko intereseko zuhaitz gisa sartzen ditu indarrean dagoen HAPOn kalifikazio horrekin sartuta daudenak.

Antolamendu-irizpide orokorra da zuhaitz-ale horiek kontserbatzea eta gizakiaren esku-hartzea mugatzea lehendik zegoen egoerari edo egoerari eusteko edo hobetzeko beharrezkoak diren jardueretara. Zuhaitz-ale horiek babesteko (sustrai-sistema), haien inguruan eremu zirkular bat mugatzea proposatzen da, adaburuaren proiektzioak gehi 1,5 m-ko erradioak hartuko duen gutxi gorabeherako azalerakoa.

Erabilera egokiak ingurumena kontserbatzea eta hobetzea dira, ingurune hurbilenak barne, eta jarduera zientifiko-kulturalak sustatzen dira balioa emateko (seinaleak, ikasleen bisitak talde txikietan, etab.).

IV.3 planoan identifikatzen dira.

- Fauna-intereseko eremuak (CS.1.1.2)

Bisoi europarraren, desman piriniotarraren, espezie nekrofagoen eta kolakaren habitatak hartzen dituzten eremuak dira, IAEan aipatzen direnak.

Antolamendu-irizpide orokorra espezie horien habitata kontserbatzea eta/edo ingurumen-aldetik hobetzea da, arreta berezia jarritz uraren kalitatea egoera onean mantentzeki eta irisgarritasuna hobetzeki (presa txikiak eraistea...), eta ondoko arrasto eta putzuen eremu egokietan eragin morfologikoei aurre egiteko konponbideak bilatzek, aipatutako espezie horietako batzuen ugalketa eta harrera-gaitasuna errazteko.

Erabilera hauek bultzatzen dira: ibilgua kontserbatzea, leheneratzea eta/edo berreskuratzea, ingurumena hobetzea eta jarduera zientifiko-kulturalak garatzea.

Espezie horiek arrantzatzea edo harrapatzea debekatuta dago, Euskal Autonomia Erkidegoko Natura Kontserbatzeko ekainaren 30eko 16/1994 Legearen 50.1 artikulua arabera, bai eta habitata aldatzea edo suntsitzea dakarten erabilera edo jardura guztiak, uren kutsadura, migrazioarako oztopoak eta opari-eremuetarako pasabidea blokeatzea eta emari-fluxua aldatzea ere, besteak beste.

IV.1. planoan identifikatzen dira.



- Flora-intereseko eremuak (CS.1.1.3)

IAEan horri buruz xedatutakoaren arabera interes horrek mugatutakoak dira.

Antolamendu-irizpide orokorra eremu horien kontserbazioa eta/edo ingurumen-hobekuntza da.

Erabilera egokiak ingurumena kontserbatzea eta hobetzea dira, bai eta jarduera zientifiko-kulturalak garatzea ere.

IV.2 planoan identifikatzen dira.

#### - Korridore ekologikoak. (CS.1.2)

Plan Oororak Aiako Harria eta lau Haizeta eremuak lotzeko korridore ekologiko bat antolatzen du.

Korridore horretako antolamendu-irizpidea da naturaren prozesu eta funtzioak, natura-ondarea eta naturak eskaintzen dituen zerbitzuak mantentzen dituzten erabilera, neurri eta jarduketan alde egitea, lurraldearen konektagarritasun ekologikoa bermatzeaz gain, biodibertsitatearen galera geldiaraztea, populazioen arteko fluxu genetikoa erraztuz eta giza kokalekuek eta azpiegitura "grisek" eragindako zatiketaren ondorioak arintzea. Era berean, balio ekologikoa zaintzea eta ekosistemen zerbitzuak indartzea sustatuko da, bizi-kalitatea hobetu eta natura pertsonengana hurbildu dezaketen elementu ekologikoak emanez, bai eta eraikitako hiriko espazio libreak iragazkor bihurtzea ere, klima-aldaketa kontuan hartuta.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan Ooror honetan eremu horiek barne hartzen dituen eremu globalerako ezarritakoa da, eta eremu horien balio, baliabide eta zerbitzu naturalak, kulturalak, zientifikoak eta didaktikoak mantentzeko eta sustatzeko behar diren baldintzetan doitu eta/edo osatuko da, herriarrentzako hedapena eta hurbilketa barne, bai eta konektibitate ekologikoa, ingurumen-hobekuntza eta ingurumen-arriskuen kontrola errazten duten jarduketak ere.

Horretarako, faunaren konektagarritasunaren helburu hori lortzeko ahalik eta baldintza onenetan mantenduko dira lurzoruen erabilerak (bereziki fauna mugitzeko onuragarrienak direnak, hala nola zuhaitziak, heskai biziak...), ur-masen osotasuna eta elementu artifizialak dituzten tentsio-tarteetan egon daitezkeen pasabideak (gaineneko pasabideak, bidezubiak, faunaren pasabide espezifikoak, hala badagokio).

Eremu horietan, HAPO honetako Hirigintza Arau Oororretan ezarritako arau-xedapenek aginduko dute.

IV.4 planoan identifikatzen da.



- Interes geologikoko eremuak (CS.1.3)

Erreterriako udal-mugarrean interes geologikoko zenbait eremu identifikatu dira, eta horien kokapena grafikoki irudikatu da IV.5 planoan, paraleloan idatzitako ingurumen-azterketa estrategikoan jasotzen denetik abiatuta.

Irizpide orokorra eremu horiek eremu bakoitzari atxikitako balio geologikoa aldatzea, degradatzea edo desagertzea ekar dezaketen jarduketak guztietatik kontserbatzea da.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan Orokorraren honetan eremu horiek barne hartzen dituen eremu globalerako ezarritakoa da, eremu horien balio kultural, zientifiko eta didaktikoak mantentzeko eta sustatzeko behar diren baldintzetan doitua eta/edo osatua, eremu horien balioa zabaltzea eta herritarrengana hurbiltzea barne, bereziki eskola-ikasleengana, bai eta horiek alda, degradatu eta/edo ezaba ditzaketen jarduketetatik babesteko ere.

Espazio eta elementu horiek hiri-ingurunean badaude (hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatutako multzoa), behar diren neurriak zehaztuko dira lehendik dauden eta/edo proiektatutako hiri-garapenak aipatutako balioen babesarekin bateragarri egiteko.

Eremu horietan, HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorraren ezarritako arau-xedapenak aginduko dute.

- Paisaia-intereseko eremuak (CS.1.4)

HAPO honek paisaia baloratu, kontserbatu eta/edo hobetu beharreko ingurumen-aldagaitzat hartzen du, Paisaiaren Europako Hitzarmenaren (2000) arabera, faktore naturalen eta/edo giza faktoreen – eta, beraz, kultura-, gizarte-, ingurumen- eta ekonomia-eremuan garrantzitsua denaren – ekintzaren eta denboran zeharreko interakzioaren emaitza dela ulertuta, eta ondarearen berezko elementutzat, gizakien ongizatean laguntzen duena, kasu honetan Erreterrikoen ongizatean eta haien nortasuna finkatzen.

Ildo horretan, Planaren arabera, lurraldea modu integralean hartu behar da kontuan, bai balio handieneko paisaiak, bai ohikoenak, eta hauskorrenentzako babes-neurriak proposatu behar dira, bai eta degradatutako edo eraldatutako paisaiak berreskuratzeko, lehengoratzeko eta/edo ingurumen-hobekuntzarako neurriak ere.

Hala, paisaia-intereseko eremutzat hartzen dira udalerriko biodibertsitate-estrategian sartuta dauden eta Añarbe, Zaria, Urdaburu, Igoin Akola, Aldura, Aitzpitarte, Txoritokieta eta San Markos inguruneekin bat datozen eremuak.

IV.4 planoan identifikatzen dira.



Antolamendu-irizpide orokorra da, alde batetik, paisaiaren kontserbazioa, haren balio potentziala aldarazi, aldatu edo degradatu dezaketen jarduketa, erabilera eta prozesu guztiena, eta, bestetik, hobetzeko eta/edo berreskuratzeko jarduketan alde egitea, bereziki eta bereziki, plan honetan halakotzat jotzen diren inguruneetan.

Baldintza horri lotutako esparruen eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasuan kasuko erabilera globaleko eremuetarako ezarritakoa izango da. Zona horiek barnean hartzen dituzte, eta paisaiaren kontserbazioa, hobekuntza eta/edo leheneratzea bermatzeko behar den neurrian osatu eta/edo berregokituko dira. Era berean, herritarren artean paisaiari (naturala, kulturala edo ondarezkia, estetikoa edo panoramikoa, produktiboa edo erabilerakoa) balioa ematen eta hura hedatzen laguntzen duten jardura zientifiko-kulturalak ere kontuan hartuko dira, gozamenerako eta pertzepziarako.

Eremu horietan paisaia babestu eta/edo lehengoratu eta/edo hobetuko dela bermatzeko, bertan egin daitezkeen jarduketek kontuan hartu beharko dute gai hori, eta, bestetik, hala badagokio, sor daitezkeen neurri babesle eta/edo zuzentzaile egokiak hartu beharko dituzte kontuan.

Eremu horietan, HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorreretan ezarritako arau-xedapenak aginduko dute.

#### - Onura publikoko mendia (OPM) (CS.1.5)

Plan Orokorra udalerriko Onura Publikoko Mendiak (OPM) ere identifikatzen ditu. Añarbe mendia da [2.067.1 OPM], eta duela gutxi sartu da Antxulo inguruan.

Antolamendu-irizpide orokorra baso-ondare publikoa modu jasangarrian kontserbatzea, finkatzea eta indartzea da, zuhaitzen eta substratuaren ezaugarrien arabera egokiak diren baso-metodoak erabiliz, lurzoruei kalterik egin gabe eta higadura-prozesuei, sute-arriskuei, uholdeei eta uhaldeei lagundu gabe, besteak beste. Era berean, espezie autoktonoen birpopulaketak sustatuko dira, baso-estalki autoktonoa pixkanaka berreskuratzeko. Horretarako, zenbait jarduketa egingo dira, hala nola hostozabalen landaketak (batzuetan, txanda ertaineko koniferoen tarteko fasea ere egingo da), entresakak, inausketak, artzaintza kontrolatua eta abar, eta lurraldeko biodibertsitatea bultzatuko da.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea, kasu bakoitzean, Plan Orokor honetan mendi horiek integratzen diren eremu globalerako ezarritakoa da, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera doitua eta/edo osatua, zehazki, Mendiei buruzko 43/2003 Legea, Gipuzkoako Mendiei buruzko urriaren 20ko 7/2006 Foru Araua eta hura garatzeko emandako arauetan eta arlo horretan eskumena duen administrazioak emandako gainerako arauetan ezarritakoaren arabera. Foru Arauak adierazten du mendi publikoek edo jabari publikoko mendiek baso-jabari publikoa osatzen dutela eta, 11. artikularen arabera, besterenezinak, preskribaezinak eta enbargaekin direla. Edozein jarduketa, aprobetxamendu, okupazio, erabilera eta abarrek Gipuzkoako Foru Aldundiaren (GFA) txosten loteslea beharko du.

IV.5 planoan identifikatzen da.



- Hezeguneak (CS.1.6)

Udalerrian Añarbeko urtegia eta Pagosarde, Malmazar, San Marko, Igantzizabal eta Kutarro hezeguneak daude. IV.5 planoan identifikatzen dira.

Antolamendu-irizpide orokorra ur-laminaren eta hari lotutako landarediaren kontserbazioa eta ingurumen-egoeraren hobekuntza da.

Erabilera hauek bultzatzen dira: kontserbazioa eta ingurumena leheneratzea-berreskuratzea-hobetzea, bai eta jarduera zientifiko-kulturalak garatzea ere, hedapena eta herritarrengana hurbiltzea barne, bereziki eskola-umeengana, hezegune horien ingurumen-balioa ezagutzeko.

Eremu horietan, HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorreran ezarritako arau-xedapenek aginduko dute.

- Tokiko azpiegitura berdea (CS.1.7)

Baldintzatzaile horrek Plan Orokorrak honek antolatutako eta udalerriko sistema orokorraren sarean sartutako espazio libre orokor guztiei eragiten die.

Espazio libre horien eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan Orokorrak honetan haientzat ezarritakoa da.

B.- CS.2. Arrisku naturalekin, babes zibilarekin eta klima-aldaketarekin lotutako baldintzatzaile gainjarriak.

- Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak (CS.2.1)

IV.5 planoan identifikatzen dira, aldi berean idatzitako ingurumen-azterketa estrategikoan jasotzen denetik aurrera.

Antolamendu-irizpide orokorra, higadura-fenomenoetatik babesteko funtsezko elementu gisa, zuhaitz- eta zuhaixka-estalkia mantentzea da, halakorik dagoenean, eta/edo zuhaitzak sartzea, landare-estalki barbara dagoenean. Garrantzitsua da zurezko landaredia iraunkorra mantentzea, lerradurak eta luiziak egonkortzea, batez ere bioingeniaritzako tekniken bidez, mendi-hegalen drainatzeak leheneratzea, eta ur-korronteak funtzionalki, hidraulikoki eta ekologikoki berreskuratzea.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea aipatutako eremuak integratzen diren eremu globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, eta hura osatu edo egokitu egingo da zurezko landaredi iraunkorra mantentzera, luiziak egonkortzera eta lur-jausietara, batez ere bioingeniaritzako tekniken bidez, mendi-mazeletako drainatzeak berroneratzera eta erreka edo jariatze-ur batzuk funtzionalki, hidraulikoki eta ekologikoki leheneratzera.



Eremu higagarri horien ezaugarriengatik eta hazkunde azkarreko baso-landaketek hartzen duten hedaduragatik, berariaz azpimarratzen da erabilitako teknikak zaindu behar direla, bai eta arrisku handieneko eremuak birbideratu ere, ustiapen estentsibo/selektiboa (entresakak eta bakantzeak) eta txanda luzekoa (hazkunde moteleko zuhaitzak) duten baso babesleak ezartzeko, hargatik eragotzi gabe arlo horretan eskumena duen administrazioak erabaki dezakeena. Abeltzaintza-erabilera baimentzeko, helburu horiek lortu beharko dira.

Osagarri gisa, lurzoruaren egonkortasunari kalte egiten dioten jarduerak saihestuko dira, eta arreta berezia jarriko da haietan egiten diren nekazaritza- eta baso-jardueretan.

Eremu horietan, HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako arau-xedapenek aginduko dute.

#### - Uholde-eremuak (CS.2.2)

IV.6 planoan identifikatzen dira, arrisku horri lotutako kartografian eta itsas mailaren igoerari buruz planteatzen den guztian oinarrituta.

Uraren Euskal Agentziak (URA) egindako uholde-arriskuari buruzko azterlanek hainbat eremu identifikatzen dituzte 10, 100 eta 500 urteko errepikatze-denborako (probabilitate txikia) uholde-arriskua dagoen herrian.

Hala, Uholde Arriskua Kudeatzeko Plana berrikustea eta eguneratzea. 2. zikloa. 1. eranskina: Kantauriko Konfederazio Hidrografikoko Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoko 2022-2027 UAHEen eta URAREN karakterizazioa, Erreterian Uholde Arrisku Handiko Eremu (UAHE) bat identifikatzen duena.

Arrisku hori murrizteko, uholdeen aurkako babesari eta lurzoruaren erabilerari buruzko irizpideak hartuko dira kontuan, uholde-arriskuaren mailaren arabera, bat etorritik Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologiko berriaren zehaztapenekin (35/2023 Errege Dekretua, urtarrilaren 24koa), Uholde Arriskua Kudeatzeko Planaren zehaztapenekin eta horri buruzko legeriarekin (638/2016 Errege Dekretua, abenduaren 9koa, uztailaren 6ko 907/2007 Errege Dekretuak onartutako Plangintza Hidrologikoaren Erregelamendua aldatzen duena), bai eta EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurralde Plan Sektorialaren (Kantauriko isurialdea) 1. aldaketaren araudiarekin ere, bereziki uholdeen prebentzioari eta erregulazio hidraulikoari buruzko E apartatuan.

Erabilera-, eraikuntza- eta murrizketa-araubidea aipatutako eremuak integratzen diren eremu globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, eta, azken batean, Plan Orokorra eta haren proposamenak uholde-arriskuaren arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.



Nolanahi ere, uholde-arriskuaren aurkako babesa eta lurzoruaren erabileren erregulazioa, ibai-ertzetan eta udal-mugarteko ibai-ibilguetan urpean gera daitezkeen eremuetan, desberdinak izango dira ibai-tarteak landa-eremuetan edo eremu urbanizatueta dauden kontuan hartuta.

Betiere, Kantauriko Konfederazio Hidrografikoaren eta Uraren Euskal Agentziaren txostenen arabera jardungo da, eta, bereziki, Plan Hidrologikoaren araudiaren arabera.

#### - Baso-sutearen arriskua (CS.2.3)

Grafikoki irudikatuta dago IV.7 planoan, aldi berean idatzitako ingurumen-azterketa estrategikoan jasotakoa oinarri hartuta.

Antolamendu-irizpide orokorra prebentzioa da, aurreikus daitezkeen arrazoiei lotutako baso-suteak saihesteko edo ezabatzeke eta ustekabeko edo aurreikusi ezin diren jatorria duten suteetan jarduketa errazteko. Berariaz azpimarratzen da batez ere arrisku hori kontrolatzea helburu duten baso-metodoak aplikatzea.

Eremu horiek mendien arloko (43/2003 Legea, azaroaren 21ekoa, 7/2006 Foru Araua, urriaren 20koa...) eta babes zibilaren arloko (17/2015 Legea, uztailaren 9koa, Babes Zibileko Sistema Nazionalarena) hainbat legeren mende daude, eta, euskal araudiaren eremuan, Larrialdiak Kudeatzeko apirilaren 3ko 1/1996 Legea eta apirilaren 21eko 5/2016 Legeak aldatutako araudian eta ekainaren 24ko 153/1997 Dekretuan xedatutakoaren mende (153/1997 Dekretua, urtarrilaren 13ko 1/2015 Dekretuak aldatua, Larrialdiei Aurregiteko Bidea -LABI- onartzen duena eta larrialdiei aurre egiteko sistemaren integrazio-mekanismoak arautzen dituen).

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea aipatutako eremuak integratzen diren eremu globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, hura osatuz edo EAEko Baso Suteetarako Larrialdi Plan Berezian (Eusko Jaurlaritza, 2017) ezarritako irizpideetara egokituz. Plan hori otsailaren 22ko 8/2021 Ebazpenak aldatu zuen.

Hala, kontuan hartu beharreko beste alderdi batzuen artean, arlo horretan eskumena duen administrazioak erabaki dezakeenari kalterik egin gabe, honako hauek sustatuko dira: sastrakak kentzea eta inausketak egitea; suebaki-eremuak garatzea; hostozabaleko espezie hostozabalen populazioak tartekatzea, batez ere flora autoktonokoak; erregaiaren jarraitutasun bertikala eta horizontala zuzentzeko baso-eragiketak egitea; sua erabiltzeko metodo alternatiboak zabaltzea; baso- eta artzaintza-plangintzarekin eta ehiza-plangintzarekin koordinatzea, larreak erabiltzeagatik erregaia murrizten laguntzeko...; mehatxatutako baso-masen ezaugarriak ezagutzea; suteen aurkako defentsa-azpiegiturak ezagutzea (suebakiak, bide-sarea, erreserbak eta ur-puntuak, etab.); instalazio eta azpiegitura kalteberak egotea (linea elektrikoak, gasbideak, errepide nagusiak, etab.), bai eta eremu horietatik hurbil egon daitezkeen eraikinak ezagutzea ere, besteak beste.





- Salgai arriskutsuak errepidez garraiatzeko arriskua (CS.2.4)

Errenteriako udalerrian eragiteko probabilitate handiena duen arrisku teknologikoa salgai arriskutsuen errepidezko nahiz trenbideko garraioari lotuta dago.

Horren eragina grafikoki irudikatu da indarrean dauden aplikazio-zehaztapenetatik abiatuta egindako IV.7 planoan, jarraian adierazten den bezala.

Eremu horiek Estatuko eta Euskal Autonomia Erkidegoko hainbat legeren mende daude babes zibilaren arloan (17/2015 Legea, uztailaren 9koa, Babes Zibileko Sistema Nazionalarena), eta, EAEko araudiaren eremuan, Larrialdiak Kudeatzeko apirilaren 3ko 1/1996 Legean eta haren araudian (apirilaren 21eko 5/2016 Legeak aldatua) eta ekainaren 24ko 153/1997 Dekretuan (urtarrilaren 13ko 1/2015 Dekretuak aldatua) xedatutakoaren mende (153/1997 Dekretua, urtarrilaren 13koa, Larrialdiei Aurregiteko Bidea – LABI – Euskadiko Babes Zibileko Plana onartu eta larrialdiei aurre egiteko sistemaren integrazio-mekanismoak arautzen dituen).

Gai arriskutsuekin izandako istripuetan esku hartzeko fitxen (Eusko Jaurlaritzako Herrizaingo Saila, 2001) eta Emergency Response Guidebook-en (LAG fitxak) gomendioen arabera, 600 metroko lerro bat marraztu da azpiegituren alde bakoitzean, eta hori izango litzateke baldintza txarretan istripurik gertatuz gero esku hartu beharreko eremua, Larrialdietako Zuzendaritzaren txosten horrek adierazten duen bezala.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea aipatutako eremuak integratzen diren eremu globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, hura osatuz edo EAEko salgaien errepidezko eta trenbideko garraioan istripuak izateko arriskuari aurre egiteko Larrialdi Plan Berezia (Eusko Jaurlaritza, 2001) ezarritako irizpideetara egokituz. Plan hori otsailaren 22ko 8/2021 Ebazpenaren bidez aldatu zen.

C.- CS.3. Indarrean dauden lege-xedapenei lotutako baldintzatzaile gainjarriak.+

- Udalaz gaindiko errepideak (CS.3.1)

Errepide horien eraikuntza- eta erabilera-araubidea haiek arautzen dituzten legezko xedapenetan ezarritakoa da: 1989ko maiatzaren 30eko Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duena, gerora hainbat aldiz aldatu eta/edo osatu dena; 1/2006 Foru Dekretu Arauemailea, ekainaren 6koa, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testuategina onartzen duena.

Gainera, ertzetan kokatutako lursail eta eraikinek jabetzaren mugak arautzen dituzten aurreikuspenak bete beharko dituzte (babes-eremuekin, eraikuntzen distantziarekin edo atzerapenarekin eta abarrekin lotutakoak barne), aipatutako foru-arauan ezarritakoak (IV. titulua).

II.1 eta III.1 planoan identifikatzen dira.



- Trenbide-sarea (CS.3.2)

Sare horren eraikuntza- eta erabilera-araubidea hura arautzen duten legezko xedapenetan ezarritakoa da (38/2015 Legea, irailaren 29koa, Trenbide Sektoreari buruzkoa, eta haren Erregelamendua, abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuaren bidez onartua, etab.).

Gainera, ertzetan kokatutako lursailak eta eraikinak xedapen horietan ezarritako irizpideen mende daude (28/2015 Legearen II. tituluko III. kapitulua; 2387/2004 Errege Dekretuaren I. tituluko III. kapitulua), eta jabari publikoko eta babeseko eremuak, eraikitzeko mugak eta abar arautzen dituzte, baldin eta horiek eragiten badiete.

II.1 eta III.1 planoetan identifikatzen dira.

- Ibai-ibilguak (CS.3.3)

Ibai-ibilguen eta haien ertzen eraikuntza- eta erabilera-araubidea arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa da: Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa; Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeako Lurraldearen Arloko Plana (Kantauriko isurialdea), 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartua eta ondoren azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez aldatua; Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa. Euskal Autonomia Erkidegoko barne-arroen eremua, etab.

Ibai-ibilguen ertzetan dauden eta xedapen horietan araututako zortasun- eta zaintza-eremuak arautzen dituzten aurreikuspenen eraginpean dauden lursail eta eraikinen eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan honetan ezarritakoa da, aurreikuspen horiek aplikatzearen ondoriozko baldintzetan osatua eta/edo berregokitua.

Lehentasunezko fluxu-eremuaren barruan zein hortik kanpo dauden uholde-arriskuko eremuetan aurreikusitako jarduketak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira (lehen aipatutakoez gain: 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, uztailaren 20koa, Uren Legearen testu bategina onartzen duena; 849/1986 Errege Dekretua, apirilaren 11koa, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duena, Urei buruzko abuztuaren 2ko 29/1985 Legearen atariko titulua (I., IV., V., VI. eta VII. tituluak) garatzen dituena; 1/2016 Errege Dekretua, urtarrilaren 8koa, Kantauri Mendebaldeko, Guadalquivirreko, Ceutako, Melillako, Segurako eta Juntako demarkazio hidrografikoen plan hidrologikoen berrikuspena onartzen duena).

Testuinguru horretan, Plan honetan uholde-arriskuko eremu horietan kokatutako lurzati eta eraikinetarako ezarritako erabilera-araubidea berregokitutzat joko da, xedapen haietan adierazitakora egokitzeko behar diren baldintzetan.

II.1 eta III.1 planoetan identifikatzen dira.



- Ur-hornidura eta saneamendua (CS.3.4)

Lehendik dauden eta aurreikusita dauden hirigintza-garapenak ur-hornidurako eta saneamenduko sistemekin lotzea, xede horretarako instalazioak edo sareak ezartzea eta horretarako behar diren baimenak lortzea arlo horretan indarrean dauden ordenantza eta erregelamenduetan ezarritako baldintzetara egokituko dira, egungoak zein etorkizunean horiek garatzeko edo ordeztzeko sustatzen direnak izan.

- Zortasun aeronautikoak (CS.3.5)

Plan Orokor honen garapenean gauzatzen diren eraikuntzek aplikatu beharreko zortasun aeronautikoetatik ondorioztatzen denari jarraituko diote.

Nolanahi ere, 584/1972 Dekretuaren 8. artikuluan, egungo idazketan, xedatutakoaren arabera, luraren gaineko 100 metrotik gorako altuerara igotzen den edozein eraikuntza, instalazio edo landaketa egiteko, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) aurretiko erabakia beharko da aire-eragiketen segurtasunean duen eraginari dagokionez.

IV.8 planoan identifikatzen dira.

- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua (CS.3.6)

EAEk lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentario bat du, eta IHOBek etengabe eguneratzen du. Hala ere, Plan Orokorrak egungo argazkia jasotzen du (IV.3 plano), eta hori ere etengabe eguneratu beharko da.

Eremu horiek Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen eta lege hori garatzen duen abenduaren 26ko 209/2019 Dekretuaren mende daude. Dekretu horretan, lurzorua kalitatearen arloko prozeduren arauak eta kalitatea ezagutu eta kontrolatzeko tresnen edukia eta irismena ezartzen dira, eta aipatutako 4/2015 Legearen I. eranskina aldatzen da, lurzorua kutsa dezaketen jarduerak eta instalazioak identifikatuz. Kontuan hartu behar da, halaber, Euskadiko Ingurumen Administrazioaren abenduaren 9ko 10/2021 Legearen azken xedapenetako zazpigarrena, aipatutako 4/2015 Legea aldatzen duena.

Oro har, lurzoru horien erregulazio- eta tratamendu-araubidea aipatutako legerian ezarritako irizpideei lotutakoa da, barnean hartuta, hala badagokio eta beste alderdi batzuen artean, lurzorua kalitatearen deklarazioari buruzko espedienteak egitearekin loturikoak.

IV.6 planoan identifikatzen dira.



**- Eremu akustikoak (CS.3.7)**

Plan Orokorrak, halaber, dagokion zonakatze akustikoa zehazten du, hots-kutsaduraren arriskua duten eremuak zehazteko, zaratari buruz indarrean dagoen legeriaren arabera. IV.4 planoan identifikatzen dira.

Eremu horietako helburu akustikoak 2012ko urriko Dekretuan ezarritakoak dira. Honako hauek dira (I. eranskineko 1. zatiko A taula, 31. artikulua):

**LEHENDIK DAUDEN EREMU URBANIZATUEI LOTUTAKO KALITATE AKUSTIKOKO  
HELBURUAK.**

<b>EREMU AKUSTIKO MOTA</b>		<b>ZARATA-INDIZEAK</b>		
		<b>Ld</b>	<b>Le</b>	<b>Ln</b>
A	Bizitegi-erabilerako lurzoruak nagusi diren eremuak.	65	65	55
B	Industria-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-eremuak.	75	75	65
C	Jolaserako eta ikuskizunetarako lurzoruak nagusi diren lurralde-eremuak.	73	73	63
D	C atalean aurreikusitakoaz bestelako hirugarren sektoreko erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-eremuak.	70	70	65
E	Osasun-, hezkuntza- eta kultura-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-eremuak, kutsadura akustikoaren aurkako babes berezia behar dutenak	60	60	50
F	Garraio-azpiegituraren sistema orokorrari edo antzeko beste ekipamendu batzuei eragindako eremua.	(1)	(1)	(1)

(1) Eremuaren muga, mugakide dituen eremuaren zonakatze-tipologiari dagozkionak izango dira helburu akustikoak.

Bestalde, etorkizuneko hirigintza-garapenei lotutako kalitate akustikoko helburuak aurreko taulan jasotakoak dira, 5 dB (A) murriztuta.

Zarataren arloko zehaztapenak ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterketan azaldutakoekin osatzen dira. Azterlan horretan, inpaktu akustikoari buruzko azterketa jasotzen da, bai eta neurri zuzentzaileak mugatzea, deklaratzeko eta ezartzea ere, Plan Orokor honetan berariaz identifikatutako babes akustiko bereziko eremuei (BABE) dagozkien zonako planak idatziz.

Eremu horietan, HAPOn honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako arau-xedapenak aginduko dute.

IV.9 planoan identifikatzen dira.



- Itsas-lehorreko jabari publikoa (CS.3.8)

Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren erabilera, bai eta haren mugakide diren eremuetan obrak edo eraikuntzak egiteko edo erabilerak ezartzeko ere (lehendik dauden eraikinetan zein berrietan), arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldee buruzko 1988ko uztailaren 28ko Legea, Itsasbazterren Babes eta Erabilera Jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak eta Kostaldee buruzko 2014ko urriaren 10eko Erregelamendu Orokorrak aldatua) xedatutakora egokituko da.

Xedapen horiek aldatzen edo indargabetzen badira, formulatzen diren xedapen berrietan zehazten denari jarraituko zaio.

- Beste baldintzatzaile batzuk.

Kontuan hartuko dira, gainera, babes zibilaren arloko zehaztapenen ondoriozko baldintzatzaileak, besteak beste, arrisku teknologikoei eta klima-aldaketari dagokienez. Era berean, aplikatu beharreko larrialdi-planak kontuan hartuko dira.

Era berean, udalerrian dauden ur-hargune guztiak eta ur-hargune horiek babesteko eremuak babestuko dira. Landarbaso haitzuloa, Aitzpitarte eta Añarbe bereziki aipatu behar dira, eta babes hori Oiartzungo estuarioko eremu sentikorrera hedatzen da.

Kultura-ondarea babesten da, HAPOren katalogoan jasotakoaren arabera.

Udalerriko energia-efizientzia bultzatuko da, arlo horretako legeak sartuz eta esparru horretan jardunbide egokiak sustatuz.

II.10.15.- Zonakatze globala hiri-eremuan

Hauek dira hiri-eremuan eragina duten udal-lurraldearen egitura orokorraren elementu esanguratsuenak:

- Lehena eta esanguratsuenak: Oiartzun ibaia eta haren ibaiadarrak (D.2 eta G.5 eremuak).
- Hiri-espazio libreen sistema orokor antolatua (D.1).
- Bide-sarearen sistema orokorra: errepideen foru-sarea (E.1).
- Trenbide-sarearen sistema orokorra: Adifen eta ETSren sareak, baita geltokiak ere (E.2).
- Portuko sistema orokorra (E.3).
- Ekipamendu komunitarioen sistema orokor antolatua (C zonak).
- Hiri-zerbitzuen azpiegituren sistema orokorra (F).

Hiri-eremuan, gainera, nagusiki bizitegi-erabileretara (A) eta jarduera ekonomikoetara (B) bideratutako eremuak identifikatzen dira.



Eremu horietan, oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideen sareak gainjartzen dira, hiri-continuum drainatzen dutenak.

#### II.10.16.- Kultura-ondarea eta haren babesa. Katalogoa.

Indarrean dagoen HAPOa idaztean, Udalak udal-ondarearen katalogo bat idatzi zuen, gaur egun indarrean dagoena.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean xedatutakoaren arabera, eta kontuan hartuta, halaber, azaroaren 30eko 14/2023 Legean eta 2015eko Estatuko Lurzoruari buruzko Legearen testu bateginean xedatutakoa, plan orokor berri honek katalogo bat jasotzen du, eta, hala, lehendik dagoena aipatutako lege-esparru berrira egokitzen du, eta, ondorioz, HAPOren hirigintza-arau orokorretan aplikatu beharreko zehaztapenak arautzen ditu.

Plan Orokor honen katalogoaren helburua da Errenteriako udalerrian dauden ondasun eta elementu eraikien zerrenda zehaztea. Ondasun eta elementu horiek, duten interes artistiko, kultural, historiko, zientifiko, arkeologiko edo bestelakoagatik, babestu egin behar dira, eta esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileetatik babestu, dagokien babes-araubidea formulatuz.

Ondasun eta elementu horiek guztiak aipatutako araudian ezarritako babes-araubidearen mende geratuko dira, bai eta, hala badagokio, kultura-ondarearen arloan indarrean dauden xedapenetan eta horiekin bat datozenetan ezarritako babes-araubidearen mende ere.

Hala, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean eta azaroaren 30eko 14/2023 Legean xedatutakoaren arabera, Errenteriako HAPO honen katalogoan elementu katalogatuak babesteko araubideen modalitate hauek identifikatzen dira:

##### - Babes berezia.

Katalogoan sartutako elementuei aplikatzen zaie, kultura-ondasun kalifikatutzat edo kultura-ondasun inbentariatutzat hartzen diren eraikinak direlako, edo helburu horrekin sustatutako espedientea dutelako, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean xedatutakoaren arabera.

Kategoria honetan sartzen dira kalifikatutako edo inbentariatutako arkeologia-eremuak eta EAeko balizko arkeologia-guneak.

##### - Babes ertaina.

Gaur egun inbentariatuta dauden eraikin eta elementu guztiei aplikatzen zaie. Babes horrek dagokion inbentarioan sartzeko irizpide eta helburu arrazoituei erantzungo die.



- Oinarrizko babesak.

Babes-kategoria honetan sartzeko behar adinako ezaugarriak dituztela justifikatzen duten eraikinei aplikatzen zaie. Babes hori partziala izango da eragindako eraikinaren zati jakin batzuei soilik eragiten dienean.

- Tokiko babesak.

Katalogoan udal-ikuspegitik sartutako eraikin eta elementuei aplikatzen zaie, oro har. Babes hori partziala izango da eragindako eraikinaren zati jakin batzuei soilik eragiten dienean.

Babes-tipologia horien arabera, katalogatutako elementuak, Hirigune Historikoaren Plan Berezian xedatutakoaren arabera babestu beharrekoak barne, honako hauek dira:

A) Babes berezia behar duten elementuak:

**- Elementu kalifikatuak:**

- Monumentu-multzoa: Hirigune Historikoa.  
Monumentu-multzo gisa kalifikatutako kultura-ondasuna.  
(101/1996 Dekretua, maiatzaren 7koa, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailarena).
- Monumentu-multzoa: Donejakue bidea. Kostaldeko bidea.  
Monumentu-multzo gisa kalifikatutako kultura-ondasuna.  
(14/2000 Dekretua, urtarrilaren 25ekoa, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailarena).  
Hirigune historikoa eta Santa Maria Magdalena basilika hartzen ditu.
- Monumentu-eremuan dauden eraikinak: hirigune historikoa.  
(Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren 14/2000 Dekretua).
  - \* Udaletxea
  - \* Jasokundearen parroikia-eliza
  - \* Zubiaurre jauregia (Santa Klara kalea 1)
  - \* Torrekua (Orereta kalea 7 eta Arriba 11)
  - \* Morrontxo (Arriba kalea 24)
- Erretaulak  
Eusko Jaurlaritzako Sailaren abenduaren 19ko 273/2000 Dekretuaren bidez (2001eko urtarrilaren 11ko EHAA), EAEko hainbat erretaula Monumentu kategoriako Kultura Ondasun deklaratu ziren. Errenteriako udalerriaren barruan bi erretaula daude, biak Santa Maria parroikia-elizan. Hauek dira: Jasokundearen erretaula eta erretaula nagusia.



**- Arkeologia-guneak:**

- Hirigune historikoa.

Eusko Jaurlaritzako Kultura sailburuaren 1998ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez (1998ko martxoaren 26ko EHAA), Erreteriaiko Hirigune Historikoko Arkeologia Gunea Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean sartu zen, monumentu-multzo kategoriako kultura-ondasun gisa.

- Monumentu megalitikoak.

Hauek dira monumentu-multzo kategoriarekin sailkatutako kultura-ondasun gisa kalifikatutako estazio megalitikoak:

- \* Igoin-Akolako estazio megalitikoak
- \* Txoritokietako estazio megalitikoak eta menhirra, eta Aotzetako Txabala eta Berrozpin trikuharriak.

**- Balizko arkeologia-guneak:**

- Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko irailaren 11ko Ebazpenak eragindako eremuak eta elementuak.

Ondoren zerrendatzen diren higiezinak eta elementuak, gainera, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean eta Balizko Arkeologia Guneak izendatzeko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan ezarritako araubidearen mende egongo dira.

- \* Aizpitarte II haizuloa
- \* Trinitate Santuaren komentua (Agustinak)
- \* Santa Maria Magdalena basiliza eta ospitalea
- \* Añarbeko burdinola
- \* Erreteriolako burdinola (Fanderia)

**B) Babes ertaina behar duten elementuak:**

- Monumentu-eremuan dauden eraikinak: hirigune historikoa

- \* Capitanenea kaleko 4. zenbakiko eraikina
- \* Capitanenea kaleko 6. zenbakiko eraikina
- \* Santa Maria kaleko 3. zenbakiko eraikina
- \* Eliza kaleko 21. zenbakiko eraikina
- \* Orereta kaleko 5. zenbakiko eraikina
- \* Eliza kaleko 8. zenbakiko eraikina
- \* Arriba kaleko 9. zenbakiko eraikina





C) Oinarrizko babesa behar duten elementuak:

• Monumentu-eremuan dauden eraikinak: hirigune historikoa

- \* Capitanenea kaleko 2. zenbakiko eraikina
- \* Capitanenea kaleko 3. zenbakiko eraikina (Udaletxearen 1. handitzea)
- \* Santa Maria kaleko 2. zenbakiko eraikina (Udaletxearen 2. handitzea)
- \* Santa Maria kaleko 6. zenbakiko eraikina
- \* Santa Maria kaleko 14. zenbakiko eraikina
- \* Santa Maria kaleko 1. zenbakiko eraikina
- \* Sanchoenea kaleko 19ko eraikina (beheko solairua)
- \* Sanchoenea kaleko 31. zenbakiko eraikina
- \* Capitanenea kaleko 17. zenbakiko eraikina
- \* Capitanenea kaleko 12. zenbakiko eraikina
- \* Capitanenea kaleko 16. zenbakiko eraikina
- \* Capitanenea kaleko 18. zenbakiko eraikina
- \* Eliza kaleko 1. zenbakiko eraikina
- \* Eliza kaleko 3. zenbakiko eraikina
- \* Eliza kaleko 7. zenbakiko eraikina
- \* Eliza kaleko 9. zenbakiko eraikina
- \* Eliza kaleko 11. zenbakiko eraikina
- \* Eliza kaleko 13. zenbakiko eraikina
- \* Erdiko kaleko 16. zenbakiko eraikina
- \* Eliza kaleko 15. zenbakiko eraikina
- \* Erdiko kaleko 26. zenbakiko eraikina
- \* Erdiko kaleko 28. zenbakiko eraikina
- \* Erdiko kaleko 30. zenbakiko eraikina (beheko solairua)
- \* Eliza kaleko 25. zenbakiko eraikina
- \* Eliza kaleko 23. zenbakiko eraikina
- \* Erdiko kaleko 19. zenbakiko eraikina
- \* Beheko kaleko 2. zenbakiko eraikina
- \* Erdiko kaleko 3. zenbakiko eraikina
- \* Erdiko kaleko 5. zenbakiko eraikina
- \* Erdiko kaleko 7. zenbakiko eraikina
- \* Erdiko kaleko 9. zenbakiko eraikina
- \* Erdiko kaleko 11. zenbakiko eraikina
- \* Beheko kaleko 20. zenbakiko eraikina
- \* Beheko kaleko 9. zenbakiko eraikina (beheko solairua)
- \* Arriba kaleko 4. zenbakiko eraikina
- \* Arriba kaleko 8. zenbakiko eraikina (beheko solairua)
- \* Arriba kaleko 20. zenbakiko eraikina
- \* Arriba kaleko 22. zenbakiko eraikina



## D) Tokiko babesaren xede diren elementuak:

## • Monumentu-eremuan dauden eraikinak: hirigune historikoa

- \* Magdalena kaleko 3. zenbakiko eraikina
- \* Santa Maria kaleko 8. zenbakiko eraikina
- \* Sanchoenea kaleko 11. zenbakiko eraikina
- \* Sanchoenea kaleko 13. zenbakiko eraikina
- \* Sanchoenea kaleko 23. zenbakiko eraikina
- \* Sanchoenea kaleko 25. zenbakiko eraikina
- \* Sanchoenea kaleko 27-29 zenbakiko eraikina
- \* Capitanenea kaleko 14. zenbakiko eraikina
- \* Capitanenea kaleko 24. zenbakiko eraikina
- \* Beheko kaleko 3. zenbakiko eraikina
- \* Beheko kaleko 5. zenbakiko eraikina
- \* Arriba kaleko 10. zenbakiko eraikina
- \* Arriba kaleko 12. zenbakiko eraikina
- \* Arriba kaleko 16. zenbakiko eraikina
- \* Arriba kaleko 18. zenbakiko eraikina
- \* Magdalena kaleko 18. zenbakiko eraikina
- \* Xenpelar etxea (Magdalena kalea 32)
- \* Magdalena kaleko 36. zenbakiko eraikina
- \* Foruen plazako eraikina, 21. zk.
- \* Santa Maria Magdalena basilika

## • Hiri-eremuetako elementuak

- \* Alaberga herria

## • Erlijio-arkitekturako higiezinak

- \* Gaztelutxoko hilerri zaharra
- \* Ama Agustinarren komentua
- \* Zamalbide basiliza

## • Arkitektura eta industria-ingeniaritzako higiezinak

- \* ET/FVko trenbidearen biaduktua (Magdalena eta María de Lezo kaleak)
- \* Udal hiltegi zaharra
- \* Paper-fabrikako zubia
- \* Fanderiako errota eta kanala
- \* ET/FVko trenbidearen biaduktua (Fanderia)
- \* Loidiko zubia



- Arkitektura militarreko higiezinak

- \* San Markos gotorlekua
- \* Txoritokietako gotorlekua
- \* Arramendiko gotorlekua

- Landa-arkitekturako elementuak

- \* Erreterriako Benta baserria
- \* Isturitzagabekoa baserria
- \* Palaziozarra baserria
- \* Txirrita baserria
- \* Etxeberri baserria
- \* Zamalbide baserria
- \* Loidi baserria
- \* Pokopandegi baserria
- \* Añabitarte baserria
- \* Tobar baserria

- Ondare arkeologikoa

- \* Hirutasun Santuaren komentua
- \* Añarbeko burdinola.
- \* Erreteriolako burdinola (Fanderia).

- Arkeologia-eremuak

- \* Aitzbitarte III haitzuloa
- \* Aitzbitarte IV haitzuloa
- \* Aitzbitarte V haitzuloa

Elementu horiek grafikoki identifikatzen dira VI. planoan.

Indarrean dagoen Plan Orokorrean ezartzen den bezala, Plan Orokor hau garatzeko, Ondarea Babesteko Plan Berezi bat egitea proposatzen da. Plan horrek kasu bakoitzean beharrezkoak diren babes-neurriak ezarriko ditu, eta, era berean, aurreko zerrendan elementuak osatu edo ezabatu ahal izango ditu, modu arrazoituan. Era berean, Hirigune Historikoaren Plan Bereziaren balizko aldaketak edo berrikuspenak helburu horri heldu ahal izango dio.

Era berean, katalogoan sartu dira Erreterriako udalerrian dauden natura-intereseko elementu hauek, duten interesagatik babestu eta babestu egin behar baitira balizko esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileetatik.

Ondasun eta elementu horiek Plan Orokor honen araudian ezarritako babes-araubidearen mende geratuko dira, haien kalifikazio orokorra eta dagozkien baldintzatzaile gainjarriak kontuan hartuta, bai eta, hala badagokio, arlo horretan indarrean dauden xedapenetan eta horiekin bat datozenetan ezarritako babes-araubidearen mende ere.



- Babes zorrotzeko baso-eremuak

- \* Añarbeko "Ilex eta Taxus aberatsak epifitoetan (Ilici-Fagion)" dituzten pagadiak
- \* Añarbeko haritz kandudunezko hariztiak
- \* Aizpitarte baso mistoa
- \* Txoritokietako baso mistoa

- Baso-eremu babestuak

- \* Antxulo errekaaren arroko zuhaizti autoktonoak

- Paisaia-interes handiko eremuak

Apirilaren 16ko 87/2002 Dekretuak, Aiako Harria Parke Naturalaren Erabilera eta Kudeaketa Zuzentzeko Planaren (EKZP) zati arautzailea onartzen duenak, paisaiaren berezitasun hauek jasotzen ditu Errenteriarentzat:

- \* Parke Naturaleko gailurrak babesteko eremuak (Zaria mendia)
- \* Añarbeko zirkua
- \* Lgoin-Akolako estazio megalitikoa
- \* Ikuspen handiko bigarren mailako beste gailur batzuk (Urdaburu, Aldura, Aizpitarte, San Markos eta Txoritokieta).

- Formazio geologikoak: Dolinak

- \* Eguzkiborda
- \* Arkiri
- \* Aitzondo
- \* Ondartxulo

- Zuhaitz babestuak

- \* Alabergako Atlasko Cedro
- \* Alabergako zumarra
- \* Alabergako haritz kandudunen taldea
- \* Galtzaraborda-Ekialdea, Magnolio 1
- \* Galtzaraborda-Ekialdea, Magnolio 2
- \* Galtzaraborda-Mendebaldeko Virginiako tulisia
- \* Zentroko zumarra
- \* Zentroko altzifrea
- \* Platano arrunta 1, Gabierrotakoa
- \* Gabierrotako 2. platano arrunta
- \* Gabierrotako karpea
- \* Gabierrotako karpea
- \* Agustinen Himalaiako zedroen taldea
- \* Agustinen Atlasdeko zedroen taldea
- \* Agustinen zumarra



- \* Agustindarren platano arrunta
- \* Fanderiako magnolia
- \* Lartzabalgo pagoa, 1. orri gorrikoa
- \* Pagoaren 2. orri gorria, Lartzabalena
- \* Belabaratz de Añabitarte haritz kanduduna

Azken horien egoera grafikoki irudikatu da IV.3 planoan.

#### II.10.17.- Zonakatze xehatua.

HAPOk, halaber, mugatutako hirigintza-eremu gehienetan aplikatu beharreko antolamendu xehatuko zehaztapenak jasotzen ditu.

Hala, antolamendu xehatu hori Papresa, Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Egiluze, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinarte eremuak eta Esnabide 2, Hego Arramendi eta Tomás López azpieremuak antolatzeko plan berezi edo partzialen izapidetze berrira mugatzen da soilik.

Bestalde, portuari, Alzateri, hirigune historikoari eta Gamongoari dagozkien eremuen antolamendu xehatua finkatzen da.

Proposatutako antolamendu xehatua grafikoki irudikatu da III.1 planoetan.

Ohartarazi behar da, hala zehazten den kasuetan, mailen arabeko kalifikazio bikoitz xehatua ezartzen dela, eta, ondorioz, higiezin-konplexuak sortzen direla. Dagokion sistematika Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorretan garatzen da.

#### II.10.18.- HAPOn araudia

HAPOk mugatutako eremu guztien hirigintza-arauen dokumentu bat du, bai orokorrak, bai bereziak. Dokumentu hori da aplikatu beharreko araudia, antolamendu-planoekin batera, eta katalogoarekin osatzen da.

Indarrean dagoen bizigarritasun-dekretua betez, Plan Orokorren VII.3 planoan identifikatu dira 80/2022 Dekretuan ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsita dauden bizitegi-lurzatiak, dekretu horren 10. artikuluan xedatutakoaren arabera. Hori justifikatuta dago, bat baitaiz eraikuntza-tipologiekin.

Araudi hori indarrean dagoen legeriara egokitzen da, errepikatu gabe, eta hirigintza-ikuspegitik eta Plan Orokorreko tresna baten irismenetik behar den guztiari erantzuten saiatzen da.



II.10.19.- HAPOn beste zehaztapen batzuk.

HAPOk legeria aplikagarriak eskatzen duen dokumentazio guztia jasotzen du.

Hala, memoria honetaz eta aipatutako hirigintza-arauez gain, besteak beste, dokumentu hauek jasotzen ditu:

- Azterketa ekonomiko-finantzarioa
- Jarduketa-programa
- Iraunkortasun ekonomikoari buruzko azterlana
- Ingurumen-ebaluazioa
- Zarataren azterketa
- Zonaldeko zarata-planak
- Jasangarritasun energetikoaren azterketa
- Hizkuntza-ebaluazioa
- Genero-ikuspegiaren integrazioaren justifikazioa
- Plan orokorra indarrean dagoen lurralde-plangintzara egokitzearen justifikazioa
- Laburpen exekutiboa

Beharrezko informazio- eta antolamendu-planoek osatzen dute dokumentua.

II.10.20.- Hartutako irtenbideak justifikatzea.

Hartutako konponbideak indarrean dagoen Plan Orokorra berrikusteko udal-erabakia hartu zenetik jarraitutako prozesuaren emaitza dira. Testuinguru horretan, bereziki, herritarren parte-hartzea eta interes publiko eta orokorraren ikuspegitik egindako ekarpen sektorialak hartu dira kontuan.

Horrela, Errenteriaren etorkizunari buruz sortutako eztabaidaren emaitza dira, azken sei urteotan bizi izandako egoera berezia kontuan hartuta.

Proposatutako konponbideak eztabaida horretara egokitzea da, hain zuzen ere, formulatzen den Plan Orokor berriaren dokumentua justifikatzen duena. Dokumentu horretan, honako hauek identifikatu dira: "auzo bihotzak", etxebizitzaren gaiari emandako erantzuna, jarduera ekonomikoetarako lurzoru-eskaintza, eta espazio libreen eta ekipamenduen antolamendua, bai eta beste proposamen batzuk ere, herritarren iradokizunen eta ekarpenen arabera, ahalik eta adostasun handiena bilatuz.

Plan Orokor berriak proposatutako konponbideak justifikatuta daude, halaber, prozesuan zehar planteatutako irizpide eta helburuei eta, bereziki, Udalak ezarritako jarraibideei erantzun egokia emateagatik.

Eta, gainera, justifikatu egiten dira, bai hirigintzaren ikuspegitik, bai ingurumenaren ikuspegitik, besteak beste, Plan Orokorrean txertatzen den ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterketan ere jasotzen den bezala.



Plan Orokor berria bideragarritasunaren ikuspegitik ere justifikatzen da, horretarako berariaz egindako azterlanaren arabera, zeina Plan Orokorrean ere txertatzen baita.

Hala, Plan Orokorrek lehendik dagoen hiri-eremua finkatzen du, Palaziozarra eta Urkiola eremuak, Zamalbide eta Tolare inguruak eta batez ere hilerriaren eta Egibururen bi zati deskalifikatzearen eta Gamongoa, Perutxene-Sagasti eta Larretxipi lurzoru urbanizagarriak finkatzearen ondorioz mugak birdoitzearen kalterik gabe, haien mugak eta zonakatze globala berregokitzearen kalterik gabe.

Hala, proposatutako hiri-eremuaren hedadura (hiri-lurzorua gehi lurzoru urbanizagarria) 288.128 m<sup>2</sup>-tan murrizten da, eta ez da lurzoru gehigarririk kontsumitzen ezarritako denbora-horizontean hautemandako premiei erantzuteko.

Esan bezala, % 6,8ko murrizketa izan da.

## **II.11.- Plana garatzea eta gauzatzea.**

### **II.11.1.- Eremuen mugaketa.**

Plan honek udalerriko hiri-ingurune osoa identifikatu eta mugatzen du (Gamongoa, Perutxene/Sagasti, Larretxipi, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinarte lurzoru urbanizagarriko sektoreek eta hiri-lurzoruek osatua), hogeita hamahiru (33) hirigintza-eremutan (AU), horietako bakoitzean planteatutako hirigintza-proposamenak osorik, argi eta sistematikoki azaldu eta arautzeko.

Lurralde-eremu autonomoak dira hirigintza-proposamenak zehazteari eta azaltzeari dagokionez, eta horien mugaketa, funtsean, honako gai hauen baterako kontsiderazioaren ondorio da:

- \* Lehendik zegoen hirigintza-araubidea finkatzea edo ez.
- \* Eragindako lursailen hirigintza-sailkapena.
- \* Egindako garapenen hirigintza-jatorria.
- \* Lur horien egiturazko antolamenduko eta kalifikazio orokorreko proposamenak.
- \* Antolamendu xehatu eta/edo zehatzerako proposamenak.
- \* Planteatutako antolamendua garatzeko eta gauatzeko aurreikuspenak.
- \* Kasu bakoitzean beharrezkoak diren zehaztapen osagarriak.



Hona hemen zerrenda:

Hirigintza-Eremua (AU)	Azalera (m <sup>2</sup> )
"AU.1 PUERTO"	189.047
"AU.2 CAPUCHINOS"	322.654
"AU.3 VERSALLES"	27.035
"AU.4 ALABERGA"	101.011
"AU.5 GALTZARABORDA"	217.613
"AU.6 BERAUN"	239.696
"AU.7 PONTIKA"	76.518
"AU.8 GAZTAÑO"	243.043
"AU.9 CENTRO"	256.276
"AU.10 CASCO HISTÓRICO"	33.294
"AU.11 IZTIETA"	87.063
"AU.12 ALTZATE"	52.728
"AU.13 OLIBET"	39.044
"AU.14 PAPRESA S.A."	107.047
"AU.15 GABIERROTA"	64.765
"AU.16 FANDERÍA"	159.269
"AU.17 AGUSTINAS"	242.009
"AU.18 LARTZABAL"	85.642
"AU.19 GAMONGOA"	270.813
"AU.20 TXIRRITA-MALEO"	177.480
"AU.21 MASTI-LOIDI"	196.065
"AU.22 LARRETXIPI"	160.690
"AU.23 HIJAS DE LA CRUZ"	11.169
"AU.24 PERUTXENE-SAGASTI"	206.762
"AU.25 ARANGUREN"	36.293
"AU.26 ZENTOLEN KANPOSANTUA"	20.394
"AU.27 EGIBURU"	32.873
"AU.28 EGIBURUBERRI"	226.071
"AU.29 EGILUZE"	59.565
"AU.30 AÑABITARTE"	247.495
"AU.31 ZAMALBIDE"	8.320
"AU.32 ZAMALBIDE BERRI"	9.232
"AU.33 TOLARE - INTZINARTE"	28.644

Era berean, mugaketa "II.4" planoan adierazitakoa da.

Eremuen barruan, Planak, gainera, azpiero batzuk identifikatzen ditu, dagozkien zehaztapenak zehazteko.





### II.11.2.- Plangintza udalerri mugakideekin koordinatzea.

Udal-mugarte berean integratutako lursailen multzoa Hiri Antolamenduko Plan Orokor bati antolatzea dagokion eremua da, eta haren onarpenetik, betearazgarritasunetik, nahitaezkotasunetik eta abarretatik eratorritako ondorioak ezin izango dira beste udalerri batzuetara hedatu.

Hala ere, lurraldearen errealitatea bera, osotasun jarraitu bat denez, kasu askotan zaila da udalerri bateko edo besteko administrazio-mugak bezain zurrunda eta itxia den zerbaitetan lotzea eta sailkatzea. Horregatik dira hain garrantzitsuak lurraldea antolatzeko tresnak eta, bereziki, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak eta Lurraldearen Zatiko Planak, udal-muga horiek gainditzen baitituzte haien erabakiak eta proposamenak.

Hori dela eta, udal-mugarteen ertzen hirigintza-antolamendua zehazteko eta proposamenak egikaritzeko, kasu bakoitzean eragindako udal-korporazioen koordinazio- eta lankidetzak neurriak behar dira.

Kasu honetan, Erreterriako udal-mugarteak da Plan honen erreferentzia-esparrua, eta, adierazi den bezala, Plana onartzearen ondorioak ezin dira Planetik harago hedatu.

Bestalde, lurralde-konfigurazioagatik, kokapenagatik, metropoli-izaerako ingurune batean integratzeagatik eta abarregatik, udalerriak harago doan hiri-continuum baten parte da, eta, besteak beste, udalez gaindiko erreferentzia-esparru ugari ditu:

- Pasaia badiak.
- Oarsoaldea eskualdea.
- Donostiako Eremu Funtzionala, metropoli-eremu hasiberria.
- Donostia-Baiona mugaz gaindiko korridorea.
- Gipuzkoa osoa.

Gipuzkoako udalerri hauekin egiten du muga: Pasaia, Donostia, Astigarraga, Hernani, Lezo eta Oiartzun, eta Nafarroako Goizueta eta Arano. Iparraldean, gainera, itsasoarekin egiten du muga, badiaren eta Pasaia portuaren aurrean (I.1, I.2 eta I.3 planoak). Esparru horretan, hiri-eremua hiri-continuum gisa hedatzen da Pasaia (portuaren eta Antxoren ingurua), Donostia (Esnabide eta Don Bosco), Lezo (geltokiaren ingurua eta Alzate) eta Oiartzun (Aranguren eta Arragua) udalerrietan.

Hala ere, ez da ikusi udalerri mugakideen plangintzarekin koordinatzeko neurri berezirik hartu behar denik, bereziki azken lau udalerri horietako (Pasaia, Donostia, Lezo eta Oiartzun) Plan Orokorretan ulertu den bezala.



Era berean, ez da beharrezkoa aipatutako udalerrri mugakideekin bateragarri egiteko neurri berriak hartzea.

Izan ere, koordinazio hori gertatzen ari da, aparteko neurriak aurreikusi beharrik gabe, eta horren adibide dira, besteak beste, antolamendu xehatuko planen izapideak eta ingurune hauetan hartutako zehaztapenak:

- Portua

Eremua Pasaia, Lezo eta Donostiara hedatzen da, eta dagokion plan berezia du.

- Beraun

Erreterriako San Markos biribilgunetik, Alferen (Donostia) aurreikusitako azpierzemurako sarbidea ematen da, udalerrri horretako HAPOtik.

Era berean, plangintza orokorrean aurreikusitako Esnabide eremurako ibilgailuentzako sarbidea biribilgune horretatik egin beharko da, Erreterriako Udalak horri buruz izandako elkarriketetan planteatu duen bezala.

- Alzate

Eremua Lezora hedatzen da, eta dagokion Plan Berezia du, bi terminoak barne hartzen dituen.

- Lartzabal

Eremuak Oiartzungo Arragua eremuarekin egiten du muga, eta haren plangintza gaur egun izapidetzen ari da. Testuinguru horretan planteatu du Erreterriako Udalak Plan Orokor honetan Lartzabalgo anbulatorioko lurzatiari buruz proposatzen dena.

Testuinguru horretan, LAGek Pasaia badiaren inguruneke eremuak identifikatzen dituzte plangintzak bateragarri egiteko espazio gisa, eta, hala badagokio, dagokion Lurralde Plan Partzialak zehazten ditu, eta, hain zuzen ere, porturako onartutako Plan Berezia zehazten da.

Era berean, indarrean dagoen LPPk planteatzen du plangintza bateragarri egin behar dela Pasaia badiako eremu estrategikoetan, jada jorratuta baitago, kasu honetan, portuko eta Lezo-Gaintzurizketa korridoreko plan bereziekin, azken kasu horretan eragin eraginkorrik izan gabe Erreterrian; eta Lau Haizeta parkean, Plan Berezi baten arrazoia baita. Bateragarritze-eremutzat jotzen ditu, gainera, Oiartzun ibaiaren ibai-korridorea eta Listorreta-Landarbaso ingurunea, dagokion administrazio sektorialari baitagokio horien eskumena.



Bestalde, landa-lurzorua Aiako Harria parke osoaren eta Añarbe arroaren parte da. Naturagune horiek udalerria gainditzen dute, eta udalerri mugakideetan hedatzen dira. Eremu funtzionaleko LPP bat egoteak, bai eta eremu horiei buruzko planak egoteak ere, proposamenak koordinatzea errazten du, eta horretarako bateragarritasun-plan ugari ezartzeko beharra saihesten du.

Azpimarratu behar da, berriz ere, plan berezien izapidetzea nahikoa dela antolamendu xehea jorratzeko, antolamendu hori hainbat udalerritar hedatzen den egoeretan, baita landa-lurzoruan ere, Lau Haizetako eremuaren antolamenduaren adibidea, Donostiako eta Astigarragako udalerri mugakideetara hedatzen dena eta 1999ko Plan Berezia duena, bere garaian adostua, alde batera utzi gabe interesgarria izan daitekeela hura berrikustea edo, hala badagokio, haren zehaztapenetako baten aldaketa puntuala egitea, zeinak modu independentean egin baitieziaioke erreferentzia udalerrietako bati bakarrik.

Beraz, ez da beharrezkoa Plan Orokor honetan hartu beharreko plangintzak bateragarri egiteko neurri berezi berririk aurreikustea.

#### II.11.3.- Hirigintza-sailkapenaren arloko irizpideak, helburuak eta proposamenak. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hirigintza-garapenei lotutako eskubideen eta betebeharren araubidea.

##### A- Erreterriako lurzoruaren bilakaeraren eta okupazioaren estrategia.

Erreterriako udalerriko kokalekuak bilakaera- eta garapen-prozesu luze baten emaitza dira, eta prozesu horrek aurreko belaunaldietatik oinordetzan hartutako egungo egoera ekarri du.

Plan horrek, neurri handi batean, asentamendu horiek finkatzen ditu, eta, bereziki, hiri-ingurunea, eta, aldi berean, haren zati jakin batzuk berritzeko eta berroneratzeko zenbait jarduketa proposatzen ditu, beste alde batetik, landa- edo natura-ingurunera hedatzea ekarriko duen jarduketa berririk aurreikusi gabe, jada aurreikusitakoez bestelakoak, mugak berregokitzeari kalterik egin gabe.

Horrek guztiak berekin dakar egungo bilbearen barruan dauden hiri-izaerako beharrei eta eskaerei erantzuten dien lurralde-garapeneko eredu bat, eta, udalerriko lursailen hirigintza-sailkapenari dagokionez, hiru lurzoru-mota bereiztea dakar eta justifikatzen du: hirikoa, urbanizaezina eta urbanizagarria. Azken hori indarreko Gamongoa, Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zambaldeberri eta Tolare-Intzinate Plan Orokorrean aurreikusitako eremuetara mugatzen da (270.873 m<sup>2</sup>, 160.690 m<sup>2</sup>, 206.762 m<sup>2</sup>, 9.232 m<sup>2</sup> eta 28.644 m<sup>2</sup>, hurrenez hurren).

##### B.- Lurren hirigintza-sailkapena.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritakoa kontuan hartuta, udalerriko lursailak sailkatzea proposatzen da, dagozkien lurzoru-motetan integratuta, honako irizpide hauen arabera:



## a) Hiri-lurzorua.

Udalek hartutako erabakiekin eta horren ondorioz aurreikusitako antolamendu-ereduekin bat etorritik, hiri-eremuaren azalera minimizatuz eta mugak indarrean dagoen Plan Orokorrean aurreikusitako mugaketaren arabera berregokituz, hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira lege horretan lurzoru-motatzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten udalerriko lursailak. Lursail horiek, zehazki, «II.3. Lurzoruaren sailkapena (udalerria) "eta" II.4. Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza-eremuen mugaketa (hiri-ingurunea) », «4. Plan Orokor honen planoak. Azalera osoa 3.559.389 m<sup>2</sup> (s) -koa da.

Gainera, lege horretan bertan xedatutakoaren arabera, lurzoru-mota horren barruan jarraian azaltzen diren bi kategoriak bereizten dira.

Hori bai, horiek identifikatzea antolamendu xehatua zehazteko esparruan egin beharreko zeregina da, eta, hain zuzen ere horregatik egiten da Plan honetan bertan; izan ere, Planak antolamendu xehatua finkatzen du hiri-lurzoruaren zati handi batean, planteatzen daitezkeen esku-hartze jakin batzuen irismenaren arabera Plan Bereziak idaztea alde batera utzi gabe.

Kategoria horiek, zehazki, honako hauek dira:

## \* Hiri-lurzoru finkatugabea.

Lurzoru-mota eta -kategoria horretan sartzen dira aipatutako legean horretarako ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak. Horren barruan, lurzoruaren bi azpikategoria hauek bereizten dira:

- Hiri-lurzoru finkatugabea, urbanizazio finkaturik ez delako edo nahikoa ez delako.

Lurzoru mota eta kategoria honetan sartzen dira hiri-lurzoru gisa sailkatzeko beharrezkoak diren baldintzak eta, besteak beste, lege horren 11. artikuluko 3.b.1 apartatuan ezarritako betekizunak betetzeaz gain, horietan aurreikusitako antolamendua egikaritzeko jarduketak integratuko eremuei lotuta dauden lursailak.

Plan honek horrela sailkatzen eta kategorizatzen ditu Esnabide 2, Tomás López, Hego Arramendi eta Egiburu (Ipar Egiburu eta Hego Egiburu) azpideremuetako lursailak, bai eta Udalak urbanizazioa jaso ez delako gauzatzeko dauden eremuak ere.

- Hiri-lurzoru finkatugabea, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Lurzoru mota eta kategoria honetan sartzen dira hiri-lurzoru gisa sailkatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen dituzten lursailak, bai eta aipatutako 11. artikuluen 3.b.2 apartatuan ezarritako betekizunak ere, besteak beste.



Plan honek horrela sailkatzen eta kategorizatzen ditu Basanoaga, Alaberga baserria, Galtzaraborda 11-13, Santa Klara 10, 12, 14, 20, 22 eta 24, Gaztaño berri, Evaristo Bozas lurzatiak, Loidialdeko azpierzemuko lursailak, bai eta Planak eraikigarritasuna handitzeko baimena ematen duen beste lurzati batzuk ere (besteak beste, Txirritita-Maleo, Masti-Loidi, Alaberga eta Lartzabal zaharreko lurzatiak).

Osagarri gisa, lursail jakin batzuk lurzoru-mota eta -azpikategoria horretan integratzeko, esku hartzeko irizpide hauek kontuan hartzea proposatzen da, besteak beste:

. Aurreko azpikategorian sartzeko beharrezko baldintzak betetzen ez dituzten lursailetan eraikigarritasun haztatua handitzea dakarren hirigintza-aurreikuspen orok lurzoru-mota eta -azpikategoria horretan integratzea justifikatzen du.

. Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza sestra gainean zein azpian gerta daiteke. Horrela, hori gertatzen dela ulertuko da soto kopurua handitzea aurreikusten denean.

. Era berean, erabilera aldatuz gero, dagozkion erabileren haztaper-koefizienteak eta HAPOk Hirigintza Arau Orokorak aplikatetik ondorioztatzen dena hartuko da kontuan.

Nolanahi ere, erabilera aldatzeko ordenantzan edo, hala badagokio, hura ordeztan duen ordenantzan hori buruz xedatutakoaren arabera jokatu da.

Onarpenaren unean baldintza horiek betetzen dituzten lursailak, bai Plan Orokor hau, bai haren garapenean sustatu beharreko plangintza, ofizializat eta arautzat hartu behar dira une horretatik aurrera lurzoru-mota eta -azpikategoria horretan.

Zehazkiago, honako hauek ere izaera hori dute, besteak beste:

. Hura garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan horrela sailkatzen diren beste lursail batzuk.

. Indarrean dagoen plangintzan ezarritakoaren arabera, eraikigarritasun haztatua handitzea dakarten hirigintza-jarduketan xede diren beste lursail batzuk.

\* Hiri-lurzoru finkatua.

Lurzoru-mota eta -kategoria honetan sartzen dira jarraian azaltzen diren egoeretako batean dauden lursailak:

- Lurzoru urbanizatu eta eraikiak, hirigintza-plangintzak (bai Plan Orokorak berak, bai haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak) egungo egoeran finkatzen dituenak, hargatik eragotzi gabe, hala badagokio, lehendik dauden eraikinak eraitsi eta ordeztuz gero, baimendutako hirigintza-eraikigarritasunean beharrezko doikuntzak egitea.



- Lursail eraikigarriak eta eraiki gabeak, orubetzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen dituztenak, betiere eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatzeko eta kategorizatzeke baldintzak betetzen ez badituzte, bereziki birpartzelazio-proiektu onartuak dituzten eremuetan gauzatu gabeko lurzatiak (Esnabide, Altzate, etab.).

- Lursail eraikigarriak eta eraiki gabeak, baldin eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatzeko eta kategorizatzeke baldintzak betetzen ez badituzte eta orube ez badira, eta orube izaera eskuratzeko irismen mugatuko urbanizazio-obra egitea eskatzen badute.

- Hirigintza-plangintzaren arabera, eraikigarriak ez diren lursailak, gutxienez modu protagonista eta esanguratsuan, eta dagoeneko urbanizatuta daudenak, eta egungo egoeran finkatzen direnak, urbanizazio hori hobetzeko jarduketan aurreikuspenari kalterik egin gabe.

Hori da, adibidez, hiri-espazio librean kasua, bai eta lehendik dauden eta finkatuta dauden hiri-bideena ere.

- Eraikigarriak ez diren lursailak, gutxienez modu protagonista eta esanguratsuan, irismen eta kostu mugatuko urbanizazio-obra egiteke dituztenak, eta hiri-bilbe finkatuaren barruan daudenak.

Bestela esanda, lurzoru-kategoria horretan sartzen dira hiri-lurzoru gisa sailkatzeko behar diren baldintzak betetzen dituzten lursailak, baina ez, ordea, hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatzea justifikatuko luketenak, bai urbanizazio finkaturik ez izateagatik edo nahikoa ez izateagatik, bai eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Plan Orokor hau edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua onartzean baldintza horiek betetzen dituzten lursailak ofizialki eta arauz aipatutako lurzoru-mota eta -kategorian sartutzat hartu behar dira une horretatik aurrera.

Hiri-lurzoruaren kategorizazioa Plan Orokor honen III.2 planoan ikus daiteke.

b) Lurzoru urbanizagarria.

Gamongoa, Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinarte eremuak soilik sailkatzen dira lurzoru urbanizagarri gisa, eta horrela identifikatuta daude «II.3. Lurzoruaren sailkapena (udalerrria) "eta" II.4. Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza-eremuen mugaketa (hiri-ingurunea)», "4. Planoak" Dokumentuan jasotak.



Indarrean dagoen Plan Orokorak horrela sailkatutako lurzoruak dira, azken bi horien mugaketan proposatzen diren egokitzeapenei kalterik egin gabe.

270.813 m<sup>2</sup>, 160.690 m<sup>2</sup>, 206.762 m<sup>2</sup>, 9.232 m<sup>2</sup> eta 28.644 m<sup>2</sup>-ko azalera dute, hurrenez hurren. Horrek esan nahi du 676.141 m<sup>2</sup> (s) -ko azalera duela guztira.

Lehenengoak Plan Partzial bat du indarrean, eta beste lau sektoreen antolamendu xehatuak, berriz, dagozkien Plan Partzialak izapidetzeari egiten dio erreferentzia; lehenengoa industria-lurzoruaren eskaintza handitzeko eta beste hirurak bizitegi-eskaintza handitzeko, eta, azken biak, halaber, landa-habitatari dagokionez erantzun bat emateko.

c) Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dira «III.3» planoan horrela identifikatutako udalerriko lursailak. "4. Lurzoruaren sailkapena (udalerrria)" dokumentuko ". Plan Orokor honen planoak. Azalera osoa 27.803.974 m<sup>2</sup>-koa da.

C.- Hiri-lursailetan planteatutako hirigintza-garapenei lotutako eskubideen eta betebeharren araubidea. Urbanizazio-kargak. Haien eta haien irismena.

Hiri-lurren jabeen eskubideak eta betebeharrak eta dagozkien urbanizazio-kargen irismena eta hedadura zehazteko, indarrean dagoen legerian, Plan Orokor honetan bertan eta hura garatzeko sustatzen den plangintzan ezarritakoa bete beharko da.

Hori gauzatzea eta/edo betetzea, besteak beste, 2. Hirigintza Arauak dokumentuan.

#### II.11.4.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko irizpideak eta proposamenak.

A.- Sarrera.

Hirigintza-antolamendua egikaritzea prozesu konplexua da, izaera eta irismen desberdineko fase eta osagaiez osatua.

Hala, dagozkion salbuespenak alde batera utzi gabe, egikaritze hori hainbat fasetan hartutako eta/edo gauzatutako erabaki eta jarduketak batzuen emaitza izango da/da, hala nola hainbat dokumenturen formulazioari lotutakoak (Plan Orokor hau; plangintza finkatua; garapenean sustatu beharreko plangintza; berdinbanaketa-proiektuak; urbanizazio-obren proiektuak; eraikuntza-proiektuak, eta abar), urbanizazio-obren eta eraikuntza-obren egikaritze materialari lotutakoak, eta abar.



Jarraian, horri dagokionez eta indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin bat etorritik plan honetan planteatzen diren proposamen orokorrak azaltzen dira, bai eta proposamen horiek erantzuten dieten irizpideak ere, eta, ondorioz, egiturazko eskala edo eskala xehatua identifikatzen da.

B.- Egiturazko antolamenduaren berezko mailako hirigintza-egikaritzaren aurreikuspenak.

Aurreikuspen multzo bat da, eta, besteak beste, honako hauek zehazteko helburua dute:

\* Planteatutako garapenak gauzatzeko sekuentzia eta estrategia, jarduketa integratuen xede izan behar dutenetan arreta jarrita.

Haren helburu nagusia da planteatutako proposamenak garatzeko eta gauzatzeko prozesuen denbora-, ekonomia- eta hirigintza-programazioko irizpideak zehaztea, besteak beste. Horri dagokionez, arreta berezia jarriko zaie jarduketa integratuen xede izan behar dutenei eta proiektatutako egiturazko zuzkidura publikoei (bide-azpiegiturak, hiri-zerbitzuak, ekipamenduak, etab.). Hori bai, oro har, jarduketa integratuko eremu horien mugaketa zehatz eta ofizialak ez du, inola ere, egiturazko antolamenduaren berezko maila.

\* Udalerriko sistema orokorren sarea garatzeko eta gauzatzeko sekuentzia eta estrategia, ondoren, hala badagokio, dagozkien egikaritze-eremuetan atxikitze edo sartzeko jarraibideak barne, bai programazioari dagokionez, bai eragindako lursailak lortzeari eta obrak egin eta ordaintzeari dagokienez.

\* Plan hau garatzean sustatu beharreko plangintza xehatua egiteko eta onartzeko epeak, plana egitea aurreikusten den kasuetan.

C.- Antolamendu xehatuaren berezko mailako egikaritze-aurreikuspenak.

Plan honek berak dagozkion lurzoruen antolamendu xehatua definitzen duen kasu guztietan, funtsean eta besteak beste, honako egikaritze-aurreikuspen hauek zehaztuz osatzen da:

\* Jarduketa integratuko eremuen mugaketa eta/edo identifikazioa, bertan sartutako lursailak eta, hala badagokio, haiei atxikitako beste batzuek osatua.

Aurreikuspen hori osatzeko, hala badagokio eta egokitze jotzen den guztietan, dagozkion irizpideak finkatzen dira ondorengo egikaritze-unitateak mugatzeko.

Mugatzeko horiek arlo horretan indarrean dagoen hirigintza-legerian eta aurrerago azaldutakoetan ezarritako irizpideei erantzuten diete. Osagarri gisa, eta oro har, dagokion antolamendu xehatua zehazteko garapen-plangintza formulatzea aurreikusten den kasu guztietan, eremu horien mugaketa plangintza horretara igortzen da.





\* Zuzkidura-jarduketan xede den eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako lursailak eta lurzatiek osatutako egikaritze-eremuen identifikazio kontzeptuala eta, hala badagokio, grafikoa.

Zehazki, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatzen eta kategorizatzen diren lursailak egikaritze-mota horren mende egongo dira, lehen azaldutako hirigintza-sailkapeneko irizpideen arabera.

Eta epigrafe horretan bertan azaldutakoarekin bat etorritz, eremu horien identifikazio grafiko zehatza eta behin betikoa plangintzan bertan (Plan Orokor hau barne) edo hura egikaritzeko prozesuan zehaztutakoa izango da.

\* Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lursailak osatzen dituzten eta jarduketa isolatuen mende dauden egikaritze-eremuen identifikazio kontzeptuala.

Zehazki, egikaritze-mota horri lotu behar zaizkio aurreko epigrafean azaldutako hirigintza-sailkapeneko irizpideen arabera lurzoru-mota eta -kategoria horretan sartzen diren eta jarduketa-modalitate horri lotutako obren xede diren lursailak.

Kasu honetan ere ulertu behar da eremu horien identifikazio grafiko zehatza eta behin betikoa plangintzan bertan edo hura egikaritzeko prozesuan zehaztutakoa dela/izango dela.

\* Desjabetze-jarduketak, sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoetarako lursailak lortzeko eta egikaritzeko.

Desjabetze-aurreikuspen horiek, zenbait kasutan, lursail horiek planteatutako hirigintza-garapenekin lotzeko beste batzuekin osatzen dira, eta, zehazki, garapen horiekin lotuta mugatzen diren jarduketa integratuko eremuekin, egikaritze-unitateekin eta/edo zuzkidura-jarduketekin.

\* Erabilera desberdinen haztaperen-koefizienteak zehaztea, hargatik eragotzi gabe ondorengo ekitatezko banaketa-proiektuetan eguneratzea.

Zehazki, aurrerago azalduko diren irizpideei erantzuten diete.

D.- Urbanizazio-obra orokorrak egikaritzeko eta ordaintzeko irizpide orokorrak.

Oro har, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan planteatutako jarduketak eta hirigintza-garapenak, Plan Orokor hau barne, kasu bakoitzean ezarritako hirigintza-betebeharrak betetzearekin lotuta daudela ulertu behar da, ordainketari eta, hala badagokio, urbanizazio-obren egikaritzeari dagokienez planteatutakoak barne.



Egikaritze-unitateetan integratutako jarduketak eta garapenak direnez, betebeharrak horiek dira, besteak beste, indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 147. artikuluan araututako urbanizazio-kargei lotutakoak, bai eta lege horretan bertan eta indarrean dauden beste xedapen batzuetan gai horrekin lotuta daudenak ere.

E.- Hirigintza egikaritzeko lurralde-eremuak.

a) Eremu horiek identifikatzeko eta mugatzeko irizpide orokorrak.

Eremu horiek indarrean dagoen hirigintza-legerian araututakoak dira.

Zehazki, legeria horretan araututako jarduketa-modalitate bakoitzari lotutako lursail guztiek osatzen dituzte: jarduketa isolatuak; zuzkidura-jarduketak; jarduketa integratuak; eta sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak.

Kasu honetan, eremu horiek irizpide hauen arabera mugatzea planteatzen da:

\* Kasu bakoitzean, ondorio guztietarako barne hartutako lursailek eta, hala badagokio, horiei atxikitakoek osatzen dutela ulertuko da.

\* Eremu horietan sartzen dira edo haiei atxikitzen zaizkie kasu bakoitzean planteatutako hirigintza-garapenarekin lotutako lursailak, alde batera utzita irabazi-asmorik edo zuzkidura publikoko erabileretarako diren edo espazioan duten jarraitutasuna edo etena.

Hala, eremu horietan atxikitzen/sartzen dira aipatutako garapenei lotutako zuzkidura publiko orokorretarako eta toki-zuzkiduretarako lursail guztiak, bai Administrazioak lursail horiek eskuratzeko, bai, hala badagokio, dagozkion obrak egikaritzeko eta ordaintzeko.

Zehazki, Udalak lor ditzan, espazio libre orokorretarako lursailak mugatzen diren jarduketa integratuko eta zuzkidurako eremuei lotzen zaizkie, Plan Orokor honetan eta, bereziki, dagozkion hirigintza-arau partikularretan ezarritako baldintzetan.

\* Planteatutako helburuak (aurrekoak barne) lortzeak egikaritze-eremu jarraituak edo etenak mugatzea justifikatzen du eta/edo justifikatu ahal izango du.



Zehazki, hiri-lurzorua dira, bai jarraituak, bai espazioan etenak direnak, eta, beraz, eremu horiek eratze, dagozkien lursailak sartu edo atxiki behar dira. Erabaki egokiak plan honetan zehazten dira, edo hirigintza-prozesuaren ondorengo faseetan hartu beharko dira, planteatutako helburuak lortzeko irtenbide bat edo bestea egokia den kontuan hartuta.

"V.1." planoan Hirigintza egikaritzeko baldintzak ". Grafikoki identifikatzen dira mugatutako eremuak.

b) Jarduketa integratuko esparruak (IBB).

Urbanizazio finkaturik ez izateagatik edo/eta nahikoa ez izateagatik hiri-lurzor finkatugabe gisa sailkatutako eta kategorizatutako lursailak barne hartzen dituzten eremuek osatzen dituzte.

Plan honetan ezarritakoaren arabera, Esnabide 2, Tomás López, Hego Arramendi eta Egiburu (Ipar Egiburu eta Hego Egiburu) azpierreuak jarduketa integratuko eremuak dira, horietan proposatutako garapenen ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan hartuta, hargatik eragotzi gabe zehaztaper hori dagoen Plan Berezian zehaztea.

Era berean, Alzate eta Gamongoa eremuetan gauzatzen ari diren jarduketa integratuak ere kontuan hartu behar dira.

Osagarri gisa, amaitu gabeko lurzoruen kudeaketen ondoriozko jarduketa integratuak garatuko dira, zeinetan Udalak urbanizazioa jasotzeko zain baitago.

Gainera, Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Egiluze, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinarten plan hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuak dagozkion jarduketa integratuko eremuak identifikatuko ditu.

c) Zuzkidura-jarduketen xede diren eremuak.

Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik hiri-lurzor finkatugabe gisa sailkatutako lursailak osatzen dituzte.

Hori bai, horrelako eremuei lotutak jo behar dira bai eraikigarritasunaren gehikuntzak kasu bakoitzean zuzenean ukitutakoak, bai zuzkidura publikoetara bideratutakoak edo horiei lotutakoak, baldin eta, indarrean dagoen hirigintza-legerian zein Plan Orokor berrian ezarritako irizpideekin bat etorrit, aipatutako gehikuntzari lotuta daudela ulertu behar bada.



Plan honetan ezarritakoaren arabera, izaera horretako eremuak, azpieremuak edo lurzatiak dira:

- \* Basanoagako a.3/2.3 lurzatia.
- \* Alabergako 4. eremuan baimendutako jasodurak.
- \* Alaberga baserriko 4.1 azpieremua.
- \* 5.1 azpieremua, Galtzaraborda 11/13
- \* a.3/8.1 lurzatia, Gaztaño Berri.
- \* 9.1 azpieremua, Santa Klara 10-12-14
- \* 9.2 azpieremua, Santa Klara 20-22
- \* a.3/9.1 lurzatia, Santa Klara kalea 24
- \* a.3/15.1 lurzatia, Evaristo Bozas-ena.
- \* Lartzabal Zaharreko 18.1 azpieremuan baimendutako estalkipeko jarduketak.
- \* Txirrita-Maleoko 20. eremuan eraikigarritasuna handitzen duten lurzatiak.
- \* Masti-Loidiko b.1/21.1 lursaila.
- \* Loidialdeko 21.1 azpieremua
- \* Plan hau garatzean sustatu beharreko plangintzak zehazten dituenak.
- \* Sailkatzeko eta sailkatzeko behar diren baldintzak adierazitako moduan betetzen dituzten beste batzuk.

Kasu guztietan, eraikigarritasun haztatua handitzen den lurzatiak dira, eta urbanizazio-obrak zerbitzu-harguneetara eta zoladura perimetraleko obra zehaztetara mugatzen dira.

d) Jarduketa isolatuko eremuak (AAA).

Hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko beharrezko baldintzak betetzen dituzten lursailak osatzen dituzte.

Zehazki, eremu horiei lotzen zaizkie, besteak beste, lursaila orube bihurtzeko egin behar diren urbanizazio-obren eraginpeko lursail guztiak.

Horiek berariaz eta grafikoki mugatzeko, eragindako lursailak adierazitako moduan sailkatzea eta kategorizatzea dakarten jarduketak zehaztu eta identifikatu behar dira.

Plan honetan ezarritakoaren arabera, berariaz identifikatzen dira mota horretako lurzati hauek:

- \* Esnabideko a.3/2.1 lurzatia.
- \* Esnabideko a.3/2.2 lurzatia.
- \* Alzate eremua garatzeko egin ez diren lurzatiak.
- \* a.4/20.1 partzela, Maleo baserrikoa.
- \* Gauzatzeke dauden eta plangintza xehatua onartuta duten beste lurzati batzuk.



e) Zuzkidura publikoetarako lursailak lortzeko desjabetze-jarduketak eta zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak.

Desjabetze bidez esku hartuko da, Administrazioak zuzkidura publikoetarako lursailak lor ditzan, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako edozein kasutan.

Oro har, proposatutako zuzkidura publikoak gaur egun publikoak diren lurzoruetan formulatzen dira. Plan Orokor honek mugatutako azpierreu eta lurzati hauek dira:

- \* Galtzarabordako c.1/2.1 lurzatia, Beraunen ondoan.
- \* Galtzarabordako c.1/2.2 partzela, Don Boscoren ondoan.
- \* Kaputxinoen aire zabaleko igerilekuen lurzatia handitzea.
- \* Igantziko c.1/5.1 lurzatia.
- \* Markola Goiako c.1/17.1 lurzatia.
- \* Plan hau garatzean sustatu beharreko plangintzak zehazten dituenak.

f) Beste jarduketa batzuk.

Udalerri mugakideetan indarrean dagoen plangintzak Erreterriako udal-mugartean puntualki eragiten duten eta haien determiantziak plan horietara igortzen duten proposamenei buruz ari gara.

Honako bi hauek dira:

- \* Alfeko 6.1 azpierreua (Donostiako plangintzaren arabera).
- \* Villa Maria Luisaren 18.2 azpierreua (Oartzungo plangintzaren arabera).

g) Egikaritze-unitateak eta jarduketa-sistemak.

Horiek mugatzeari dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritakoarekin bat etorritik, kasu bakoitzean Hirigintzako Jarduketa Programetan edo, are, hirigintza-plangintzan bertan adostutakoari jarraitu behar zaio.

h) Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak.

Indarrean dagoen hirigintza-legerian adierazitakoaren arabera, antolamendu xehatuaren zehaztapena plangintzaren kontrakoak diren eraikinen identifikazioarekin osatu behar da, haien proposamenekin bateraezinak direlako.

Horri dagokionez, eta Plan Orokor honi dagokionez, esku hartzeko irizpideak honako hauek dira:



- \* Garapen-plangintza egitea eta izapidetzea aurreikusten den eremu eta azpierreuetan, antolamendu xehatua zehazteko, dagokion planari dagokio bat ez datozen eraikinak identifikatzea, bai eta horiek tratatzeko jarraibideak zehaztea ere.

Plan horrek zehazten du eremuaren edo azpierreuaren antolamendu xehatua, eta horrek justifikatzen du horrelako planteamendu bat.

\* Plan honek antolamendu xehatua ezartzen duen hiri-eremu eta -azpierreuetan, lehendik dauden eta antolamendu horrekin bateraezinak diren eraikinak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.a" artikuluan (antolamenduz kanpoko eraikinak) aurreikusitako araubidearen mende daude. Eraikin horiek osasungarritasun, segurtasun eta apaintasun publikoko baldintza egokietan mantentzeko beharrezkoak diren obren xede baino ezin izango dira izan.

Kasu horietan, antolamendu xehatua plan honetan behin betiko zehaztuta egoteak proposamen hori justifikatzen du.

Aurreko egoerak honako hauekin osatzen dira:

A.- Zuzkidura-jarduketetan dauden eraikinak, instalazioak eta erabilerak, jasotzeko proposamenen edo antzeko jarduketan eraginpean daudenak.

Horiek guztiak finkatu egingo dira, baldin eta Plan honetan planteatutako hirigintza-antolamenduarekin bat badatoz; nolanahi ere, altxaerak edo antzeko jarduketak egin beharko dira eta/edo egin ahal izango dira. Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorretan jasotakoaren arabera jokatu da.

Hori gertatzen da, besteak beste, Alabergan eta Lartzabal zaharrean.

B.- Antolamenduan dauden eta ordezkotza-erakuntzei lotuta dauden eraikinak eta instalazioak.

Egoera horretan daude Plan honek gaur egungoen partzialki ordezkotza-erakuntzeak (lerroakadurak...) ezartzen dituen eraikinak, eraikuntza eta instalazioak.

Kasu horietan, egungo eraikuntza finkatu egiten da, eta parametro berriak aplikatu behar dira haren ordezkotza berria ezartzen bada. Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorretan jasotakoaren arabera jokatu da.

Horren adibide dira, besteak beste, Galtzaraborda 11-13, Alaberga baserria, Santa Klara 10, 12 eta 14, Santa Klara 20 eta 22, eta Santa Klara 24.



Osagarri gisa, lehendik dauden eraikinak, hiri-lurzoruetan, lurzoru urbanizagarrietan zein urbanizaezinetan eta horiekin bateraezinak direnetan aurreikusitako zuzkidura publiko orokorren (bide-sistema orokorra...) antolamendu- eta egikaritze-proposamenen eraginpean daudenak, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.b" artikuluan aurreikusitako araubidearen mende daude (hirigintza-plangintzarekin bat ez datozen eraikinak), dagokion obra publikoaren proiektua (edo parekagarria) egin eta onartzen den bitartean.

Proiektua onartu bitartean, eraikin horiei dagozkien erabileretara bideratu ahal izateko baldintza egokietan mantentzeko beharrezkoak diren obrak egin ahal izango zaizkie, aipatutako Legearen "101.5" artikuluan aipatutakoak izan ezik (modernizatzeko, finkatzeko, bolumena handitzeko, hobetzeko... obrak).

Proiektua onartu ondoren, eta egikaritzen den bitartean, eraikin horiek Lege horren "101.3.a" artikuluan aurreikusitako araubidearen mende egongo dira (antolamenduz kanpoko eraikinak). Une horretatik aurrera, eta obrak egiten diren bitartean, eraikina osasungarritasun-, segurtasun- eta apaindura-baldintza egokietan mantentzeko beharrezkoak diren obrak baino ezin izango dira egin.

#### F.- Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerak.

2015eko urriaren 30eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginean ezarritakoaren arabera, Erreterriako udal-mugarteko lursailak landa-lurzoruaren edo lurzoru urbanizatuaren egoeretan integratutzat hartu behar dira.

Zehazki, kontuan hartu behar da Plan honetan hiri-lurzoru gisa sailkatzen diren lursailak bete egiten dituztela urbanizazio-baldintzak eta, izatez, beharrezkoak direla lurzoru urbanizatuaren egoeran integratutzat jotzeko.

Era berean, baldintza materialak kontuan hartuta, lurzoru urbanizagarri eta urbanizaezin gisa sailkatzen diren lursailak landa-lurzoru gisa sailkatuta daude.

#### G.- Erabileren haztapen-koefizienteak.

Indarrean dagoen hirigintza-legeriak, hirigintza-antolamendu xehatuaren esparruan, erabilerak haztatzeko koefizienteak zehaztea aurreikusten du, eta, hala badagokio, «berdinbanaketarako tresnek eguneratu ahal izango dituzte».

Kasu honetan, "3.1 Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana" dokumentuan eta Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan azaldutako irizpideen arabera zehaztea proposatzen da.

Hona hemen irizpide horietako batzuk:

\* Proiektututako erabileretara bideratutako eraikigarritasunean lurzoru urbanizatuak duen eragin-balioa da horietako bakoitzari dagozkion koefizienteak zehazteko parametroa.



\* Babes publiko sozialeko etxebizitzari lotutako eraikigarritasuna (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzarekin pareka daitekeena) koefiziente horiek zehazteko erreferente orokortzat hartzen da. Hori dela eta, 1,00 koefizientea esleitu zaio.

\* Udalerriko hiri-ingurunean mugatutako eremu guztietan koefizienteak aplikatzea aurreikusten da.

\* Eguneratzea proposatzen da, baldin eta edozein zirkunstantziak justifikatzen badu (finkatutako koefizienteak zaharkitzea, udalerriko ekonomia- eta higiezin-egoera aldatzea, etab.).

Gainerakoan, aipatutako dokumentuan koefiziente horien zehaztapenari eta justifikazioari buruz azaldutakoari lotzen gatzaizkio.

H.- Urbanizazio-obren proiektuen modalitateak eta horiek formulatzeko irizpideak.

Aurreko aurreikuspenak osatu egiten dira proiektatutako urbanizazio-obrak zehazteko eta gauatzeko beharrezkoak diren proiektuak egiteko irizpideekin, bereziki obrek eragindako eremuak mugatzeari eta helburu horrekin egin eta sustatu beharreko proiektu mota identifikatzeari dagokienez.

Helburu horrekin sustatu beharreko proiektu motak honako hauek dira:

\* 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio-proiektuak.

\* Aipatutako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1 artikuluan araututako urbanizazio-obra osagarrien proiektuak, jarduketa isolatuetan beharrezkoak diren urbanizazio-obrak zehazteko sustatutakoak, hala badagokio.

Oro har, eraikuntza-proiektuen proiektu osagarriak direla hartu behar da kontuan.

Aipatutako kasuan ez ezik, ulertu behar da hura formulatzea beharrezkoa izan daitekeela zuzkidura-jarduketak deiturikoen testuinguruan ere.

\* Lege horren "195.2" artikuluan araututako gainerako obra-proiektuak.

Horiek formulatzeko irizpideak aipatutako Legear ezarritakoak dira, baita Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorrean eta Partikularretan eta plangintza xehatuan ezarritakoak ere.





## I.- Programazioa.

Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza-antolamenduko aurreikuspenak haren garapen- eta egikaritze-prozesuaren programazioari buruzkoekin osatzen dira; zehazki, dokumentu hauetan ezarritakoekin:

\* "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak".

\* "2.2. Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak".

\* "3.3. Jarduketa-programa".

Aurreikuspen horiek eragina dute, besteak beste, plangintza xehatua egiteko eta izapidetzeko jarduketaren programazioan, urbanizazio-obren proiektuetan, eraikuntza-proiektuetan eta abarretan, formulatu behar diren kasuetan. Une honetan, dokumentu horietan horri buruz azaldutakoari lotzen gatzazkio.

## J.- Lurzoru urbanizazinean egindako esku-hartzeak.

Era berean, lurzoru urbanizazina garatzeko eta egikaritzeko hartu beharreko konponbideak eta kudeaketa-baldintzak zehazten dira Planean.

### II.11.5.- Tokiko hirigintza-estandarrek betetzen direla justifikatzea.

#### A.- Sarrera.

Estandar horiek, zehazki, indarrean dagoen Hirigintzako estandarrek arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuan ezarritakoak dira (6. artikulua eta hurrengoak).

Bertan ezarritakoaren arabera, estandar horiek bete behar dituzten hirigintza-garapenak, alde batetik, hiri-lurzoru finkatugabeetan aurreikusitakoak dira, bi kategorietan.

- Plan Orokor honen esparruan, garapen horiek, alde batetik, Plan honetan identifikatutako zuzkidurako jarduketa-eremuetan aurreikusitakoak dira. Honako hauek dira:

- \* Basanoagako a.3/2.3 lurzatia.
- \* Alabergan baimendutako jasodurak (AU 4).
- \* Alaberga baserriko 4.1 azpieroemua.
- \* 5.1 azpieroemua, Galtzaraborda 11/13.
- \* a.3/8.1 lurzatia, Gaztaño Berri.
- \* 9.1 azpieroemua, Santa Klara 10-12-14.
- \* Santa Klara 20-22 9.2 azpieroemua.
- \* a.2/9.1 lurzatia, Santa Klara kalea 24.
- \* a.3/15.1 lurzatia, Evaristo Bozas-ena.
- \* Lartzabal Zaharreko 18.1 azpieroemuan baimendutako estalkipeko jarduketak.



- \* Txirrita-Maleoko 20. eremuan eraikigarritasuna handitzeko jarduketak.
- \* Masti-Loidiko b.1/21.1 lursaila.
- \* Loidialdeko 21.1 azpieremua.

- Bestetik, hiri-lurzoruan identifikatutako edo identifikatzeko dauden jarduketa integratuko eremuak dira, eta horien antolamendu xehatua plan berezietara igortzen da. Honako hauek dira:

- \* 2.1 Esnabide 2 azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* 9.3 azpieremuan (Tomás López) aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Hego Arramendi 21.2 azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Hego Egiburu 27.1 azpieremuan aurreikusitako industria-garapena.
- \* Ipar Egiburu 27.2 azpieremuan aurreikusitako industria-garapena.
- \* Egiluze 29 azpieremuan aurreikusitako industria-garapena.

27.1 Hego Egiburu eta 27.2 Ipar Egiburu azpieremuetan, Plan Orokorrek antolamendu xehatua zehazten du; identifikatutako gainerako azpieremuetan, berriz, dagozkion Plan Bereziak izapidetu beharko dira, aplikatu beharreko hirigintza-estandarrak zehazteko.

Bestalde, Plan Orokorrek urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruan garapenak baliozkotu eta/edo proposatzen ditu; hori da Gamongoaren kasua, Larretxipiren kasua. Perutxene-Sagasti, Zamalbide berri eta Tolare-Intzinarte. Eremu horietan, dagozkien plan partzialak izapidetu beharko dira, eta, horietan, aplikatu beharreko hirigintza-estandarrak zehaztu beharko dira. Gamongoaren kasuan, Plan Partzial bat dago.

Hala, antolamendu xehatua garapen-plangintzara igortzen den kasu guztietan, dagozkion plan berezi eta partzialetan justifikatu beharko da 2/2006 Legean eta aipatutako 45/2025 Dekretuan xedatutakoa betetzen dela.

Azkenik, adierazi behar da Alzate eta Esnabide eremuetan gauzatzeke dauden lurzatiek eta jada onartutako birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuen xede izan diren beste batzuek – lehenengo kasuan gauzatuak eta bigarrenetan egikarituak –, jarduketa finkatuei dagozkienak, dagoeneko bete dituztela aplikazio-estandarrak.

Zehaztu behar da, hasiera batean finkatutzat kategorizatuta dauden eta, arrazoiren batengatik, hiri-lurzoru finkatugabe bihurtzen diren beste hiri-lurzoru batzuetan gerta daitezkeen esku-hartzeak gauzatzean, aplikatu beharreko hirigintza-estandarrak bete beharko direla.

B.- Tokiko hirigintza-estandarrak betetzeko irizpide orokorrak.

Irizpide horiek, zehazki, Hirigintzako estandarrak arautzen dituen otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuan ezarritakoak dira. Hona hemen horietako batzuk:

\* 6., 7. eta 8. artikuluetan zuzkidura-jarduketetarako ezarritakoak, eta 9., 10. eta 11. artikuluetan jarduketa integratuetarako ezarritakoak.



\* Estandarrak zehazteko eta betetzeko erreferentziazko elementuak, kasu bakoitzean, hauek dira: Ide batetik, hirigintza-eraikigarritasuna handitzea, eta, bestetik, eraiki edo orube daitekeen lurzatiako lursailen azalera, zuzkidura-jarduketan kasuan, eta lursailen azalera, jarduketa integratuko eremuetan.

\* Hirigintza-estandarrak betetzeko irizpide orokor eta lehentasunezkoa estandar horiei lotutako zuzkiduren antolamendu materiala da, kasu bakoitzean eragindako eremuan. Hala ere, eragindako eremuaren eta proposatutako hirigintza-garapenaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek ahalbidetzen edo zailtzen ez badute, eremuaren lekualdaketa edo konpentsazio ekonomikoa egin ahal izango da.

\* Osagarri gisa, aipatutako zuzkidura publikoak eremu zabalagoen zerbitzura multzoka daitezke.

C.- Plan Orokor honetan tokiko hirigintza-estandarrak betetzea.

Errenteriako hiri-ingurunearen (hiri-lurzoruek osatua) ezaugarriek eta baldintzatzaileek (orografiari, jarraitutasunari, neurriei eta abarri lotutakoak barne) justifikatzen dute ingurune hori osorik aintzat hartzea udalerriko tokiko zuzkidura publikoak antolatzeke eta tratatzeko, bai eta aipatutako estandarrak betetzeko ere.

Izan ere, ezaugarri eta baldintza horiek direla eta, tokiko zuzkidura horiek erabili ahal izango dira eta Errenteriako bizilagun guztien zerbitzura egongo dira, kokalekua edozein dela ere.

Hori dela eta, Plan honek tokiko hirigintza-estandarrak betetzea proposatzen du, ondoren aipatzen diren irizpide orokorren arabera, besteak beste.

Alde batetik, hirigintza-estandar horiek oro har betetzea aipatutako hiri-ingurune osoaren esparruan, hargatik eragotzi gabe hirigintza-garapen berrien xede diren eremuetan zuzkidura publiko berrien antolamendu materiala egitea, betiere haien ezaugarriek eta baldintzatzaileek ahalbidetzen badute.

Hala, oro har hartuta, hiri-ingurune horretan estandar horiek betetzearekin lotutako eskakizunei erantzuten zaie, jarraian adierazten den bezala.

Bestalde, aurrerago adierazten den bezala, zuzkidura-jarduketetan planteatutako hainbat garapen berriri lotutako tokiko zuzkidura-eskakizun jakin batzuk betetzeko, garapen horien ondoriozko eskubideen titularrek Udalari balio ekonomikoa ordaintzea proposatzen da, horrela jardutea komeni dela justifikatu ondoren.



45/2025 Dekretuaren 6.7 artikuluan adierazitakoarekin bat etorritik, dagozkion diru-sarrerak hirigintza-plangintzan ezarritako zuzkidura-helburuak eta -aurreikuspenak gauzatzeko direla ulertu behar da.

Esparru orokor horretan, tokiko hirigintza-estandar errepikatuak betetzea proposatzen da, besteak beste irizpide hauen arabera, eta kasu bakoitzean dagozkion aparkaleku- eta landaredia-zuzkidurak ere ebatziko dira:

- a) Basanoagako a.3/2.3 lurzatiaren garapenari dagozkion hirigintza-estandarrek betetzea.

45/2025 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki bizitegi-erakunde den hiri-lurzoruaren zuzkidura-jarduketak bat delako.

Plan Orokorrak 3.200 m<sup>2</sup>-ko (t) bizitegi-erakundearen hirigintza-erakigarratasun berria antolatzen du, beheko solairuan merkataritza-lokaletarako eta 900 m<sup>2</sup>-ko (t) atarietarako erakigarratasunarekin osatuta. Erakigarratasuna handitzeari dagokionez, 328 m<sup>2</sup>-ko<sup>(7)</sup> azalera behar da tokiko zuzkiduretarako, eta lurzatiaren ezin zaio horri erantzun. Hala ere, Alaberga baserriaren inguruko zuzkidura-jarduketan konpentsatzen da, eta proiektatutako garajeen estalkian 1.000 m<sup>2</sup>-tik gorako erabilera publikoko espazio bat gaitzen da.

Estandarra aplikatzearen ondorioz sortzen diren gutxienez 41 plaza baino nabarmen handiagoa den aparkaleku-zuzkidura ezartzen da (150 plaza inguru).

Landarediari dagokionez, eraikuntza-proiektua izapidetzean, egin beharreko urbanizazio-obra osagarrien artean gutxienez 41 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitz berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira.

- b) Alabergan baimendutako jasotzeak egiteari dagozkion hirigintza-estandarrek betetzea (AU 4).

45/2025 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki bizitegi-erakunde den hiri-lurzoruko zuzkidura-jarduketak direlako.

Plan Orokor berriak egoera jakin batzuetan bizitegi-erakigarratasuna handitzea ahalbidetzen badu ere, indarrean dagoen Plan Orokorrak aukera hori aurreikusten duenez, kasu honetan ez da zuzkidura publiko berririk behar, aplikatu beharreko dekretuan horretarako xedatutakoari jarraiki. en este caso.

---

<sup>7</sup> 4.100 m<sup>2</sup>-ko (t) erakigarratasun gehigarri baimenduari 2 m<sup>2</sup>-ko (t) estandarra aplikatuko zaio 25 m<sup>2</sup>-ko (t).



c) Alaberga baserriari dagokion 4.1 azpieremuaren garapenari dagozkion hirigintza-estandarrak betetzea.

45/2025 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki bizitegirako den hiri-lurzoruan zuzkidura-jarduketa bat delako.

Plan Orokorrak 3.000 m<sup>2</sup>-ko (t) bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun berria antolatzen du, aurretik gauzatutakoaren ordezt (630 m<sup>2</sup> (t), Katastroaren arabera), eta horrek 2.370 m<sup>2</sup>-ko (t) eraikigarritasuna handitzea dakar.

Eraikigarritasuna handitzeari dagokionez, 190 m<sup>2</sup>-ko <sup>(8)</sup> azalera behar da tokiko zuzkiduretarako, eta horri erantzun garbia ematen zaio bizitegi-lurzatiaren hegoaldeko aldean 618 m<sup>2</sup>-ko espazio libreretarako lurzattia lagata. Gainera, Basanoagako a.3/2.3 lurzattia ikusitako defizita konpentsatzen da.

Azpieremuko esku-hartzea dela eta, gutxienez 24 aparkaleku antolatu beharko dira, eta gutxienez 30 plaza egitea aurreikusi da.

Landarediari dagokionez, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzean, egin beharreko urbanizazio-obra osagarrien artean gutxienez 24 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitzi berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira.

d) Hirigintza-estandarrak betetzea, Galtzaraborda 11/13 5.1 azpieremuan aurreikusitako garapenaren esparruan.

45/2025 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki bizitegirako den hiri-lurzoruan zuzkidura-jarduketa bat delako.

Plan Orokorrak 1.200 m<sup>2</sup> (t) -ko bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun berria antolatzen du, aurretik gauzatutakoaren ordezt (498 m<sup>2</sup> (t), Katastroaren arabera), eta horrek 702 m<sup>2</sup> (t) -ko eraikigarritasuna handitzea dakar.

Eraikigarritasuna handitzeari dagokionez, 57 m<sup>2</sup>-ko <sup>(9)</sup> azalera behar da tokiko zuzkiduretarako, eta horri modu lasaian erantzuten zaio proiektatutako eraikin berria inguratzen duten lurzoruak lagata. Lurzoru horiek udalerriko tokiko zuzkiduretan txertatzen dira, eta Miguel Zabaleta 16 eta 18 aparkalekurako ibilgailuentzako sarbidea egitea ahalbidetzen dute, 317 m<sup>2</sup>-ko azalera hartzen baitute.

---

<sup>8</sup> 2.370 m<sup>2</sup>-ko (t) eraikigarritasun gehigarri baimenduari 2 m<sup>2</sup>-ko (t) estandarra aplikatuko zaio 25 m<sup>2</sup>-ko (t).

<sup>9</sup> 702 m<sup>2</sup>-ko (t) eraikigarritasun gehigarri baimenduari 2 m<sup>2</sup>-ko (t) estandarra aplikatuko zaio 25 m<sup>2</sup>-ko (t).



Azpieremuan esku hartzeko, gutxienez 8 aparkaleku antolatu beharko dira, eta gutxienez 8 plaza horiek egitea aurreikusi da.

Landarediari dagokionez, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzean, egin beharreko urbanizazio-obra osagarrien artean gutxienez 8 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitzi berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira.

e) Hirigintza-estandarrek betetzea, Gaztaño berriko a.3/8.1 lurzatian aurreikusitako garapenaren esparruan.

45/2025 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki bizitegirako den hiri-lurzoruan zuzkidura-jarduketa bat delako.

Plan Orokorrak 2.700 m<sup>2</sup>-ko (t) bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun berria antolatzen du. Eraikigarritasuna handitzearen ondorioz, 216 m<sup>2</sup>-ko<sup>(10)</sup> azalera behar da tokiko zuzkiduretarako, eta azalera horri Galtzaraborda 11/13 5.1 azpierzemuan ateratzen den soberakinarekin erantzuten zaio.

Lurzatian esku hartzeko, gutxienez 27 aparkaleku antolatu beharko dira, eta gutxienez 27 plaza horiek egitea aurreikusi da.

Landarediari dagokionez, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzean, egin beharreko urbanizazio-obra osagarrien artean gutxienez 27 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitzi berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira.

f) Santa Klara 10-12-14 azpierzemuaren garapenari dagozkion hirigintza-estandarrek betetzea.

45/2025 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki bizitegirako den hiri-lurzoruan zuzkidura-jarduketa bat delako.

Plan Orokorrak 2.760 m<sup>2</sup>-ko (t) hirigintza-eraikigarritasun berri bat antolatzen du, aurrez gauzatutakoaren ordezt (1.637 m<sup>2</sup> (t), Katastroaren arabera), eta horrek 1.123 m<sup>2</sup>-ko (t) eraikigarritasuna handitzea dakar.

Eraikigarritasuna handitzearen ondoriozt, 90 m<sup>2</sup>-ko azalera behar da tokiko zuzkiduretarako, eta lurzatian ezin zaio horri erantzun. Ondoriozt, azpierzemuaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek ezin dute tokiko zuzkidurei dagokien estandarra bete, eta 90 m<sup>2</sup>-ko<sup>(11)</sup> defizita dago xede horretarako. Beraz, estandarren defizit hori bete

<sup>10</sup> 2.700 m<sup>2</sup>-ko (t) eraikigarritasun gehigarri baimenduari 2 m<sup>2</sup>-ko (t) estandarra aplikatuko zaio 25 m<sup>2</sup>-ko (t).

<sup>11</sup> Baimendutako 1.123 m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasun gehigarriari (t) kasu honetan 2 m<sup>2</sup>-ko (t) estandarra aplikatuko zaio 25 m<sup>2</sup>-ko (t).



behar da, bere garaian zuen balio ekonomikoa ordainduta. Nolanahi ere, erantzun orokorra ematen zaio.

Lurzatian esku hartzeko, gutxienez 12 aparkaleku antolatu beharko dira, eta gutxienez 12 plaza horiek egitea aurreikusi da.

Landarediari dagokionez, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzean, egin beharreko urbanizazio-obra osagarrien artean gutxienez 12 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitzi berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira.

g) Santa Klara 20-22ko 9.2 azpierrearen garapenari dagozkion hirigintza-estandarrek betetzea.

45/2025 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki bizitegirako den hiri-lurzoruan zuzkidura-jarduketa bat delako.

Plan Orokorrak 1.550 m<sup>2</sup>-ko (t) hirigintza-eraikigarritasun berri bat antolatzen du, aldez aurretik gauzatutakoaren orde (698 m<sup>2</sup> (t), Katastroaren arabera), eta horrek 852 m<sup>2</sup>-ko (t) eraikigarritasuna handitzea dakar.

Eraikigarritasuna handitzeari dagokionez, 69 m<sup>2</sup>-ko<sup>(12)</sup> azalera behar da tokiko zuzkiduretarako, eta 39 m<sup>2</sup>-ko erantzuna baino ez da ematen, fatxada kaleraino atzeratuz. Lurzatian ezin da erantzunik eman. Ondorioz, azpierrearen ezaugarriak eta baldintzatzaileek ezin dute tokiko zuzkidurei dagokien estandarra bete, eta 30 m<sup>2</sup>-ko defizita dago xede horretarako. Beraz, estandarren defizit hori bete behar da, bere garaian zuen balio ekonomikoa ordainduta. Nolanahi ere, erantzun orokorra ematen zaio.

Egoera horretan, ezinezkoa da autoen aparkalekuak egitea, eta, beraz, aparkalekuen aplikazio estandarra bizikletak aparkatzeko plazak aurreikusiz beteko da. Gutxienez 9 aparkaleku-plaza ezarri dira bizitegi-erabilerako lurzatian, eta kasu honetan bizikletetarako bakarrik erabili ahal izango dira.

Landarediari dagokionez, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzean, egin beharreko urbanizazio-obra osagarrien artean gutxienez 9 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitzi berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira. Azpierrean landatzerik ere ez dagoenez, eraikinaren hegoaldeko fatxadan dagoen espazio librean landatuko da.

---

<sup>12</sup> 852 m<sup>2</sup>-ko (t) eraikigarritasun gehigarri baimenduari 2 m<sup>2</sup>-ko (t) estandarra aplikatuko zaio 25 m<sup>2</sup>-ko (t).

---



h) Santa Klara 24ko a.2/9.1 lurzatiaren garapenari dagozkion hirigintza-estandarrek betetzea.

45/2025 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki bizitegirako den hiri-lurzoruan zuzkidura-jarduketa bat delako.

Plan Orokorrek 1.685 m<sup>2</sup>-ko (t) hirigintza-eraikigarritasun berri bat antolatzen du, aurrez gauzatutakoaren orde (1.030 m<sup>2</sup> (t), Katastroaren arabera), eta horrek 655 m<sup>2</sup>-ko (t) eraikigarritasuna handitzea dakar.

Eraikigarritasuna handitzearen ondorioz, 53 m<sup>2</sup>-ko<sup>(13)</sup> azalera behar da tokiko zuzkiduretarako, eta horri erantzun behar zaio soil-soilik kalerako fatxadaren atzeraemangunearen ondoriozko lurzoru-lagapenarekin. Ondorioz, lurzatiaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek tokiko zuzkidurei dagokien estandarra betetzea ahalbidetzen dute, eta ez da horri buruzko defizitik sortzen.

Egoera horretan, ezinezkoa da autoen aparkalekuak egitea, eta, beraz, aparkalekuen aplikazio estandarra bizikletak aparkatzeko plazak aurreikusiz beteko da. Gutxienez 7 aparkaleku-plaza ezarri dira erresidentzia-lurzati erresidentzialean, eta kasu honetan bizikletetarako bakarrik erabili ahal izango dira.

Landarediari dagokionez, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzean, egin beharreko urbanizazio-obra osagarrien artean gutxienez 7 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitz berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira. Lurzatiaren ere ezin denez landatu, eraikinaren hegoaldeko fatxadan dagoen espazio librean landatuko da.

i) Evaristo Bozaseko a.3/15.1 lurzatiaren garapenari dagozkion hirigintza-estandarrek betetzea.

45/2025 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki bizitegirako den hiri-lurzoruan zuzkidura-jarduketa bat delako.

Plan Orokorrek 4.050 m<sup>2</sup>-ko (t) hirigintza-eraikigarritasun berria antolatzen du.

Eraikigarritasuna handitzeari dagokionez, 324 m<sup>2</sup>-ko<sup>(14)</sup> azalera behar da tokiko zuzkiduretarako, eta lurzatiaren ezin zaio horri erantzun.

<sup>13</sup> Baimendutako 655 m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasun gehigarriari (t) kasu honetan 2 m<sup>2</sup>-ko (t) estandarra aplikatuko zaio 25 m<sup>2</sup>-ko (t).

<sup>14</sup> 4.050 m<sup>2</sup>-ko (t) eraikigarritasun gehigarri baimenduari 2 m<sup>2</sup>-ko (t) estandarra aplikatuko zaio 25 m<sup>2</sup>-ko (t).





Ondorioz, lurzatiaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek ezin dute tokiko zuzkidurei dagokien estandarra bete, eta 324 m<sup>2</sup>-ko defizita dago xede horretarako. Beraz, estandarraren defizit hori bete behar da, bere garaian zuen balio ekonomikoa ordainduta. Nolanahi ere, erantzun orokorra ematen zaio.

Egoera horretan, ezinezkoa da autoen aparkalekuak egitea, eta, beraz, aparkalekuen aplikazio estandarra bizikletak aparkatzeko plazak aurreikusiz beteko da. Gutxienez 41 aparkaleku izango dira, ateratzen den estandarraren arabera.

Landarediari dagokionez, eraikuntza-proiektua izapidetzean, egin beharreko urbanizazio-obra osagarrien artean gutxienez 41 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitzi berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira. Lurzatian bertan ere ezin denez landatu, eraikinaren aurreko espazio librean landatuko da.

j) Lartzabal zaharreko 18.1 azpieremuan baimendutako estalkipeko jarduketei dagozkien hirigintza-estandarrak betetzea.

45/2025 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki bizitegirako den hiri-lurzoruan zuzkidura-jarduketa bat delako.

Plan Orokorrak bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun berri bat antolatzen du, eta eraikigarritasun hori dagozkion proiektuen bidez zehaztuko da, baimendutako gehieneko inguratzalea errespetatuz.

Eraikigarritasuna handitzeari dagokionez, lurzatian erantzun ezin zaion tokiko zuzkiduretarako azalera bat beharko da. Ondorioz, lurzatiaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek ez dute posible egiten tokiko zuzkidurei dagokien estandarra betetzea, eta une honetan ezin da zehaztu defizit hori. Beraz, bere garaian zehaztuko da eta ekonomikoki ordainduko da. Nolanahi ere, erantzun orokorra ematen zaio.

Egoera horretan, ezinezkoa da autoen aparkalekuak egitea, eta, beraz, aparkalekuen aplikazio estandarra bizikletak aparkatzeko plazak aurreikusiz beteko da.

Landarediari dagokionez, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzen ari dela, ahalik eta zuhaitz gutxienez ezarri beharko da, eta eraikinak aurrez aurre duen espazio librean egingo da.



k) Txirrita-Maleoko 20. eremuan eraikigarritasuna handitzen duten lursailetak

45/2025 Dekretuaren 8. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki industria- edo ekoizpen-erabileretarako den hiri-lurzoruko zuzkidura-jarduketa bat delako. Plan Orokor

Eraikigarritasuna handitzeari dagokionez, lurzatian erantzun ezin zaion tokiko zuzkiduretarako azalera bat beharko da.

Ondorioz, lurzatien ezaugarriek eta baldintzatzaileek ez dute posible egiten tokiko zuzkidurei dagokien estandarra betetzea, eta une honetan ezin da zehaztu defizit hori. Beraz, bere garaian zehaztu eta ordainduko da ekonomikoki. Nolanahi ere, erantzun orokorra ematen zaio.

Egoera horretan, ezinezkoa da autoen aparkalekuak egitea, eta, beraz, aparkalekuen aplikazio estandarra bizikletak aparkatzeko plazak aurreikusiz beteko da.

Landarediari dagokionez, kasuan kasuko eraikuntza-proiektuak izapidetzen direnean, kasuan kasuko gutxieneko zuhaitz kopurua ezarri beharko da, eta eremuko espazio libreetan ezarriko da.

l) Masti-Loidiko b.1/21.1 lurzatiko jarduketari dagozkion hirigintza-est

45/2025 Dekretuaren 8. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki industria- edo ekoizpen-erabileretarako den hiri-lurzoruko zuzkidura-jarduketa bat delako.

Plan Orokorrak 2.000 m<sup>2</sup>-ko lurzati gehigarria okupatzea agintzen du. Hori dela eta, 40 m<sup>2</sup>-ko azalera behar da tokiko zuzkiduretarako, eta lurzatian ezin zaio horri erantzun. Ondorioz, dauden ezaugarriek eta baldintzatzaileek ez dute posible egiten tokiko zuzkidurei dagokien estandarra betetzea, eta 40 m<sup>2</sup>-ko<sup>(15)</sup> defizita sortzen da xede horretarako; beraz, egokia da estandarraren defizit hori betetzea, bere garaian zuen balio ekonomikoa ordainduta. Nolanahi ere, erantzun orokorra ematen zaio.

Lurzatian esku hartzeko, gutxienez 20 aparkaleku antolatu beharko dira.

<sup>15</sup> Partzelaren okupazioa 2.000 m<sup>2</sup> handitzeari % 2ko estandarra dagokio.



Landarediari dagokionez, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzean, egin beharreko urbanizazio-obra osagarrien artean gutxienez 20 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitzi berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira. Lurzatiaren ondoko lurzoru publikoan egingo da.

m) Hirigintza-estandarrak betetzea, Loidialde 21.1 azpieremuan aurreikusitako garapenaren esparruan.

45/2025 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren arabera egiten da, nagusiki hiri-lurzoruko bizitegi-zuzkidura duen jarduketa baita.

Plan Orokorrak 15.460 m<sup>2</sup>-ko (t) hirigintza-eraikigarritasun berria antolatzen du, aldeztu aurretik gauzatutakoaren ordez (3.618 m<sup>2</sup> (t), Katastroaren arabera); horrek esan nahi du eraikigarritasuna 11.842 m<sup>2</sup> (t) handituko dela.

Eraikigarritasuna handitzeari dagokionez, 948 m<sup>2</sup>-ko<sup>(16)</sup> azalera bat behar da tokiko zuzkiduretarako. Azalera horri 600 m<sup>2</sup>-ko (t) azalera bat lagatzen zaio ekipamendu publikorako, 230 m<sup>2</sup>-ko beste bat bidearen mendebaldeko aldean tokiko zuzkiduretarako eta 1.036 m<sup>2</sup> baino gehiago erabilera publikorako garajeei gainjarrita.

Azpieremuko esku-hartzea dela eta, gutxienez 119 aparkaleku antolatu beharko dira, eta aurreikusitako sotoetan egitea aurreikusi da.

Landarediari dagokionez, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzean, egin beharreko urbanizazio-obra osagarrien artean gutxienez 119 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitzi berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira. Aurreikuspenen arabera azpieremuan bertan lekuri izango ez dutenez, inguru hurbilean landatu ahal izango dira, Arramendiko parke hurbilean barne.

Landarediari dagokionez, dagokion proiektua izapidetzen ari dela.

n) Hirigintza-estandarrak betetzea 27.1 Hego Egiburu azpieremuan aurreikusitako garapenaren esparruan.

45/2025 Dekretuaren 11. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki hiri-lurzoruko industria-erabileretara bideratutako jarduketa integratua delako.

---

<sup>16</sup> 11.842 m<sup>2</sup>-ko (t) eraikigarritasun gehigarri baimenduari 2 m<sup>2</sup>-ko (t) estandarra aplikatuko zaio 25 m<sup>2</sup>-ko (t).



Jarduketa integratuak hartzen duen azpieroaren azalera (12.629 m<sup>2</sup>), proposatutako antolamenduaren ezaugarriak eta eraikigarritasuna handitzea kontuan hartuta (5.157 m<sup>2</sup> (t)), 500 m<sup>2</sup>-ko<sup>(17)</sup> azalera behar da espazio libreterako tokiko zuzkiduretarako, azpieroan gauzatzen ez dena.

Ondorioz, kasuaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek ezin dute espazio libreen zuzkidurari dagokion estandarra bete, eta 500 m<sup>2</sup>-ko defizita aurreikusten da.

Estandarraren defizit hori bere balio ekonomikoa ordainduz bete behar da. Nolanahi ere, erantzun orokorra ematen zaio.

Dagoen egoeran, Plan Orokorrari dagokio aparkaleku-zuzkidura aurreikustea. Azpieroan ez da aurreikusten gutxieneko aparkaleku-zuzkidura ezartzea, eta, txandaka, bideak zabaltzea eta berrurbanizatzea planteatzen da. Beharrezko aparkaleku gehigarria (52 plaza) Ipar Egiburuko azpieroan eskaintzen da.

Landarediari dagokionez, dagokion urbanizazio-proiektua izapidetzen ari dela, gutxienez 52 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitzi berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira. Aurreikuspenen arabera azpieroan bertan lekuri izango ez dutenez, inguru hurbilean landatu ahal izango dira.

o) Hirigintza-estandarrak betetzea, Ipar Egiburu 27.2 azpieroan aurreikusitako garapenaren esparruan.

45/2025 Dekretuaren 11. artikuluan xedatutakoaren arabera, nagusiki hiri-lurzoruko industria-erabileretara bideratutako jarduketa integratua delako.

Jarduketa integratuak hartzen duen azpieroaren azalera kontuan hartuta (11.571 m<sup>2</sup>), proposatutako antolamenduaren ezaugarriak kontuan hartuta, eta bertan ondorioztatzen den eraikigarritasuna handituta (8.144 m<sup>2</sup> (t)), espazio libreterako tokiko zuzkiduretarako 680 m<sup>2</sup>-ko<sup>(18)</sup> azalera behar da, azpieroan gauzatzen ez dena.

<sup>17</sup> Eraikigarritasunaren gehikuntza eraikigarritasun osoarekin zatituta ateratzen den 0,66 koefizienteak zuzendutako azpieroaren azalerari % 6ko ehunekoa aplikatzen zaio egoera horretan.

<sup>18</sup> Eraikigarritasunaren gehikuntza eraikigarritasun osoarekin zatituta ateratzen den 0,95 koefizientearekin zuzendutako azpieroaren azalerari % 6ko ehunekoa aplikatzen zaio egoera horretan.



Ondorioz, kasuaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek ezin dute espazio libreen zuzkidurari dagokion estandarra bete, eta 660 m<sup>2</sup>-ko defizita aurreikusten da.

Estandarraren defizit hori bere balio ekonomikoa ordainduz bete behar da. Nolanahi ere, erantzun orokorra ematen zaio.

Eremuan aparkaleku-zuzkidura bat antolatzen da, aplikazio-estandarren arabera (82 plaza), bai eta Hego Egiburuko azpierrekuari dagokiona ere (52 plaza). Gutxienez 67 plaza dira autoentzat, eta gainerakoak, 134ra arte, bizikletentzat.

Landare-diari dagokionez, dagokion urbanizazio-proiektua izapidetzen ari dela, gutxienez 82 zuhaitz ezarri beharko dira. Horri dagokionez, landatutako zuhaitzi berria eta, aurretik eskatutakoaren gainetik soberan egonik, mantentzen dena zenbatuko dira. Horiek aparkaleku publikorako espazioan jartzea proposatzen da, eta, beharrezkoa izanez gero, hurbileko ingurunean osatzea.

Antzemandako akats puntualak dirutan ordaindu beharko dira, eta ondoriozko kopuruak hirigintza-plangintzan ezarritako zuzkidura-helburuak eta -aurreikuspenak gauzatzeko erabiliko dira.

Horren guztiaren ondorioz, tokiko zuzkiduren estandarrak betetzen dira, baina honako defizit hau dago:

- Gehiegizkoak:  $428 + 260 + 918 = 1.606 \text{ m}^2$
- Akatsak:  $328 + 216 + 90 + 30 + 324 + 40 + 500 + 660 = 2.188 \text{ m}^2$

Ondorioz, 582 m<sup>2</sup>-ko defizita dago.

Hala, defizit horri erantzuteko, Planak hiri-lurzoruan agintzen du Esnabideko aire zabaleko igerilekuen zuzkidura-partzela 1.067 m<sup>2</sup>-tan handitzea, eta ekipamendu publikoko 1.148 m<sup>2</sup>-ko partzela berri bat Markola goian. Partzela horretan, gainera, 2.160 m<sup>2</sup>-ko (t) eraikigarritasun fisikoa proposatzen da sestra gainean, eta hori eraikitzea aurreikusten da, antzemandako defiziten ordainketa ekonomikoari dagozkion diru-sarreraren bidez.

Horrela, aipatutako defizita aise estaltzen da.

D.- Beste gogoeta batzuk.

Plan Orokorra garatzeko, gainera, plangintza xehekatuan aintzat hartutakoez edo kontuan hartu beharrekoez bestelako egoerak gerta daitezke, hirigintza-eraikigarritasuna handitzen bada.



Besteak beste, zabalguneko a.2 lurzatietan egin daitezkeen jarduketak dira. Lurzati horietan, 15 metro baino gehiagoko zabalera duten kaleen aurrean egoteagatik eta egungo eraikinak beheko solairutik eta 5 goiko solairutik beherako profila izateagatik, lurzati horiek altxatzea baimentzen da. Halaber, a.4 lurzatietan egin daitezkeen jarduketak dira, Planak horien eraikigarritasuna % 15 handitzea baimentzen duenean.

Egoera horietan, indarrean dagoen Plan Orokorrean jada jasotzen diren zehaztapenak direnez, ez dute dagoeneko aurreikusitako eraikigarritasuna handitzen, eta, beraz, ez da zuzkidura publiko berririk behar egoera horietan.

Bestalde, 45/2025 Dekretuan eta Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan jasotzen den bezala, aparkaleku-erabilerak ibilgailu motordunak eta motorrik gabeak (automobilak, autobusak, kamioiak, motorrak, bizikletak, umeentzako autoak, gurpil-aulkiak, etab.) espazio estali, estali, ireki edo itxietan aparkatzea hartzen du barnean, sestra gainean edo azpian, eta jabari publiko edo pribatukoak. Aparkaleku konbentzionalak eta robotizatuak sartzen dira. Aparkalekuak bizikletentzat ( % 50) eta lau gurpil edo gehiagoko motordun ibilgailuentzat ( % 50) izango dira.

Azkenik, ikusi ahal izan denez, zuhaitz-zuzkidurari dagokion estandarra eremu bakoitzean beteko da, ezinezkoa den egoeretan izan ezik (Santa Klara kaleko eta Egiburuko jarduketak, besteak beste), horietan ahalik eta ingurune hurbilenean egingo baita.

Zuhaitzak landatzeko, espezie autoktonoak eta/edo ur-kontsumo eta mantentze-lan baxukoak erabiltzea lehenesten da.

## **II.12.- Proposamenean aintzat hartutako beste alderdi eta ikuspegi batzuk.**

Planak hizkuntza-inpaktuaren azterketa eta ingurumen-ebaluazio estrategikoa ditu, eta bi kasuetan prozesuan zehar harreman zuzena izan da udal-teknikariekin.

2022ko maiatzaren 13an, udal-teknikariek nahitaezko txosten bat egin dute, eta bertan adierazten da Plan Orokor berria onuragarria izan daitekeela udalerrian euskararen ikuspegiarentzat, eta, beraz, horren arabera, eta horri buruz aplikatu beharreko legeriaren arabera, ez da beharrezkoa hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa osatzea. Plan Orokorren memoriako 1.4 dokumentuan aipatutako txostena jasotzen da.

Bestalde, memoriako 1.5 dokumentuan ingurumen-ebaluazioaren azterlana garatzen da, eta hona jotzen dugu.

Era berean, plana bere lurralderako eta haren ingurunerako aurreikusitako lurralde-plangintzan txertatzen da, 1.2 dokumentuan justifikatzen den bezala, eta genero-ikuspegia txertatzen du, memoriaren 1.3 dokumentuan berariaz jasotzen den bezala.



Gainera, dokumentuak katalogo bat du, udalerrriaren kultura-ondarea eta, bereziki, ondare arkitektonikoa babesteko, ondare naturalaz gain (Hirigintza Arauen 2.3 dokumentua).

Azkenik, Planaren 3. dokumentuan, programazio-proposamen bat egiten da, eta proposatzen denaren bideragarritasuna justifikatzen da.

Bestalde, Plana egiterakoan, besteak beste, honako gai hauek hartu dira kontuan eta txertatu dira:

#### II.12.1.- Paisaia.

Planak Aiako Harriaren plangintzan jada planteatzen diren babes bereziko neurriak errespetatzen ditu, eta esparru horretan sartu da paisaiaren kontsiderazioa, bai lurraldearen puntu gorenei dagokiena (Aldura eta Zaria), bai Añarbeko inguruneari dagokiona.

Era berean, ikuspegi hori ere jaso zuen Lau Haizetako Plan Bereziaren zehaztapenak sartu dira.

Horren osagarri, Plan Orokorrek korridore ekologiko bat antolatzen du, bi eremuak lotzen dituen, eta horien erregulazio-baldintzek landa-ingurune ko paisaia finkatzen laguntzen dute.

Azkenik, hiri-ingurunean, erabilaren ezarpena arautzearen xedea da ibilguak eta ibaiertzak hobetzea, zuhaitz berriak jartzea eta lehendik dagoena babestea, bai eta ingurumena eta hiria birkualifikatzea ere. Jarduera-ildo horiek guztiek paisaia hobetzen laguntzen dute ingurune horretan ere.

Nolanahi ere, begirada horri dagokionez, bat etorriko da Plan Orokor honetako IAE n proposatzen denarekin.

#### II.12.2.- Landa-ingurune ko eraikuntza.

Planak landa-ingurune ko eraikuntza- eta erabilera-baldintzak arautzen ditu, eta, bereziki, ingurune horren ustiapenarekin edo ingurune horrek eskatzen dituen edo bertan egokiak diren zuzkidurekin lotutako eraikuntzarenak.

Bestalde, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen arabera, dokumentuak debekatu egiten du lurzoru urbanizaezinean etxebizitza autonomoetarako eraikin berriak ezartzea, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiatzei lotuta ez daudenak. Horrela, lurzoru urbanizaezineko baimenen eta lizentzien arloko jarduketak koordinatzeari buruzko azaroaren 24ko 82/1998 FDan xedatutakoaren arabera, Udalek txosten bat eskatu beharko diote Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako Departamentuari, dagokion lizentzia eman aurretik, proiektatutako edozein bizitegi-eraikuntza nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatzei batekin lotuta dagoela eta proposatutako eraikuntza edo eraikuntza garatuko den jarduerarako egokia dela balioesteko.



Horrela, lehendik dagoen baserriaren eraikuntza- eta erabilera-baldintzak arautzen dira, eta Hirigintza Arau Orokorretan baserriaren finkapenerako, handitzerako edo ezarpen berrirako arau egokiak zehazten dira, nekazaritza- eta abeltzaintza-jardueretarako edo landa-ingurunean baimendu daitezkeen beste jarduera batzuetarako, aurretik zegoen baserrian balioa emateko etxebizitza autonomoak ezartzea barne.

#### II.12.3.- Zarata.

Plan Orokor honen hirigintza-antolamenduko proposamenen osagarri, zarataren arloan udalerrian dagoen problematikari berriaz erantzuteko proposamenak daude, aplikatu beharreko lege-esparruaren arabera, eta, horrez gain, gai horretan esku hartzeko neurri egokiak eta beharrezkoak zehazten dira, arazo hori desagerrarazteko edo minimizatzeko.

Oro har, adierazi behar da planteatutako hirigintza-proposamenek, bereziki mugikortasunaren arloan aurreikusitakoek, bide-sistemari eta motordun ibilgailuen trafikoari dagokienez, horri dagokionez dagoen egoera nabarmen hobetzea dakartela.

Gaiari dagokionez, Plan Orokor berriaren proposamenekin lotutako eragin akustikoari buruzko azterlan bat egin da, eta egindako HAPOn ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterketan sartu da (HAPOn 1.3 memoria).

Akustikaren arloan planteatutako neurriak, besteak beste, ondoren azaltzen direnak eta/edo horiekin lotuta daudenak dira.

Zehazki:

\* Udalerriko eremu akustikoak mugatzea, eta eremu bakoitzean aplikatu beharreko helburu akustikoak identifikatzea, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera (IV.4 plano).

\* Udalak udalerriko hiri-inguruneari buruz dituen zarata-mapak kontuan hartzea, eremu bakoitzari lotutako helburu akustikoen betetze-maila edo ez-betetze maila ebaluatzeko.

Izan ere, mapa horiek aukera ematen dute helburu horiek udalerriko hiri-ingurunearen zati handi batean betetzen direla egiaztatzeko.

\* Plan Orokor honetan aurreikusitako etorkizuneko hirigintza-garapen berriei buruzko Inpaktu Akustikoari buruzko Azterlana egitea, horretarako dagokion antolamendu xehatua zehaztuta.

Kalitate akustikoko helburuak betetzen ez dituzten etorkizuneko garapenen xede izango diren zonak identifikatzea eta Babes Akustiko Berezikotako Zona gisa identifikatzea, kasu bakoitzean zarata-fokuak eta horien ekarpen akustikoa identifikatuz eta zonako plana zehaztuz.





Aurreratu dugun bezala, gai horiei buruzko proposamen espezifikoak "4" dokumentuko "IV.4" planoan azaldutakoak dira. Planoak ", eta, bestetik, HAO honen IAEri erantsitako azterlan akustikoa. Une honetan, aipatutako dokumentuetan horri buruz azaldutakoari lotzen gatzazkio.

#### II.12.4.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.

IHOBEk 1998an egindako EAEko Lurzorua Kutsa Dezaketen Jarduerak dituzten Kokalekuen Inbentariotik eta IHOBEren datu-baseko informazio eguneratutik abiatuta, lurzorua kutsa dezaketen jarduerak dituzten edo izan dituzten eremu edo eremu batzuk identifikatzen dira, gizakiak denboran hainbat erabilera ezartzearen ondorioz.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 2015eko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen arabera, lurzorua kutsa dezaketen jardueren zerrenda eta lurzoru kutsatuen adierazpenerako irizpideak eta estandarrak ezartzen dira, bai eta dagokion jarduketa-planak ere, lehen aipatutako edozein lekutan kutsagarria izan daitezkeen jarduera baten erabilera-aldaketa eta etetea gauzatu aurretik, non dagokion esplorazio-ikerketak egin beharko baita. Ikerketak hori beharrezkoa izango da lurzoruaren kalitatea kutsatutak, eraldatutak edo, hala badagokio, eraldatu gabekotzat jotzeko, aipatutako Legeak ezartzen duenaren arabera, eta arlo horretan indarrean dagoen legeriaren arabera jarduteko.

Era berean, eremu horiek beren ingurunean lehengoratzeko eta integratzeko beharra planteatzen da, dagozkien jarduerak itxi ondoren.

Erreterian kutsagarriak izan daitezkeen hainbat kokaleku inbentariatu dira, IAEan zerrendatuta eta IV.3 planoan grafikoki irudikatuta daudenak.

Inbentarioan identifikatutako lurzoruetan, dokumentuak eremu horietan indarrean dagoen plangintza orokorreko zehaztapenak finkatzen ditu, eta horietako batzuk eraldatzea aurreikusten du. Jarduketa horiek, nolana ere, arlo horretan aplikatu beharreko legeria sektorialean ezarritakoaren mende egongo dira. Bereziki, dokumentuak berariaz aurreikusten du lurzoru urbanizazineko zenbait eremuren ingurumen-hobekuntza (zabortegiak, betelanak...), ingurumen-hobekuntzaren xede diren eremuak identifikatuz.

Kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak dituzten lurzoruetan, nahitaezkoa izango da Lurzoruaren Kalitatearen Adierazpenaren prozedura egitea, jarduera bat instalatzeko edo handitzeko, lur-mugimendu bat egiteko edo kalifikazioa aldatzeko lizentzia lortu aurretik, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 2015eko ekainaren 25eko 4/2015 Legean aintzat hartutako kasuetan. Lurzati horiek Lurzoruaren Inbentario baten barruan egon beharko dute, eta inbentario horretan erregistratuko dira ondorengo aldaketak.



Bestalde, gai horren erregulazioa Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorren xede ere bada. Arau horiek "CS.3.6 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua" antolamenduaren baldintzatzaile gainjarria identifikatzen dute, eta erregulazio zehatza ezartzen dute.

Are gehiago, Hirigintza Arau Partikularretan ere aipatzen da gai hori.

#### II.12.5.- Jasangarritasun energetikoa.

Gaiari dagokionez, jasagarritasun energetikoari buruzko azterlan bat egin da, Plan Orokor berriaren proposamenekin lotuta, eta egindako HAOaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterketan sartu da (HAOaren 1.5 memoria).

#### II.12.6.- Aeronautikako zortasunak.

Erreterriko udalerria Donostiako aireportuari dagozkion aeronautikako zortasun-eremuen barruan dago.

Hori dela eta, Plan Orokorren aurreikuspenak egokitu egin behar dira (eta, hain zuzen ere, egokitu) aipatutako zortasun aeronautikoen aurreikuspen arautzaileetara. Horiek zehazten dituzte ezein eraikinek gainditu behar ez dituen altuerak (itsas mailarekiko) (elementu guztiak barne: antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kutxak, kartelak, dekorazio-erremateak, etab.), luraren edo beste objektu finko baten aldaketak (zutoinak, antenak, aerosorgailuak, palak, kartelak, etab.), bai eta bide-galiboa ere.

4. eranskinean berariaz aipatzen da gai hori, eta aldi berean, zortasun horiek grafikoki irudikatzen dira IV.8 planoan.

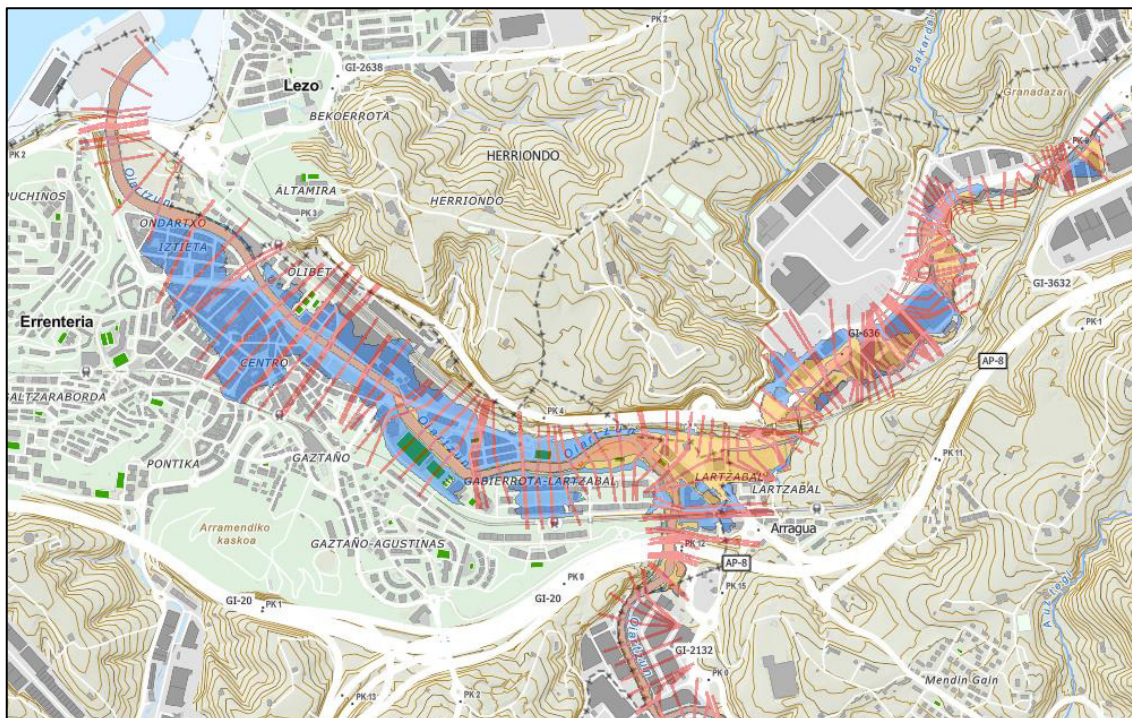
#### II.12.7.- Uholde-arriskua itsas mailaren igoeraren aurrean

Plan Orokorrak, halaber, udalerriko uholde-arriskuaren arazoa aztertu du.

Horretarako, Informazio Geografikoaren Bisorean jasotako informazioa eta URAk emandako eredia erabili dira abiapuntu gisa. URAk erabilitako eredu hidrauliko hori SENERek egin zuen 2014an, HEC-RAS 4.1 kalkulu hidraulikoen programaren bidez.

URAREN bisorean, 10, 100 eta 500 urteko errepikatze-denborako uholde-arriskuko orbanak erakusten dira. Grafiko honetan, zeharkako profil batzuk identifikatzen dira modu osagarrian, errepikatze-denbora bakoitzerako ur-laminen kotak adierazita.





Irudian ikus daitekeenez, hedadura handieneko orbanak, 500 urteko uraldiari dagokionak, Errenterian eragiten die, gaur egun, Iztieta, Erdialdea, Olibet eta Gabierrota-Lartzabalen zatiak, eta kasu guztietan Oiartzun ibaitik hurbilen dauden eremuak dira, baita uholde-arriskua ezaguna den hiri-kokaleku finkatuak ere, eta dagozkien jarduketa-protokoloen xede dira, indarrean dagoen Udaleko Larrialdi Planean xedatutakoaren arabera.

Hala ere, kontuan hartu behar da gai gehigarri bat, klima-aldaketaren aurreko erronkaren ondorioz itsas mailak gora egiteak udalerriko uholde-arriskuan izan lezakeen eraginarekin bat datorrena.

Horretarako, klima-aldaketaren arloan egin diren azterlanak eta URAk Oiartzun ibaiaren egungo eredu hidraulikoa hartu dira abiapuntutzat.

Horrez gain, marearen eraginari dagokionez, kontuan hartu da mareak eragindako gainigoera; izan ere, URAren informazioan identifikatzen den gehieneko maila bi agertokiren inguratzailea da: ezohiko itsasgoraren kota bat eta emari arrunt bat konbinatzea, eta marearen batez besteko maila bat aparteko emari batekin konbinatzea.

Hala, gaur egun, klima-aldaketak ibaietan eta kostaldean dituen ondorioak aztertzen dituzten hainbat azterlan daude.



Honako hauek dira:

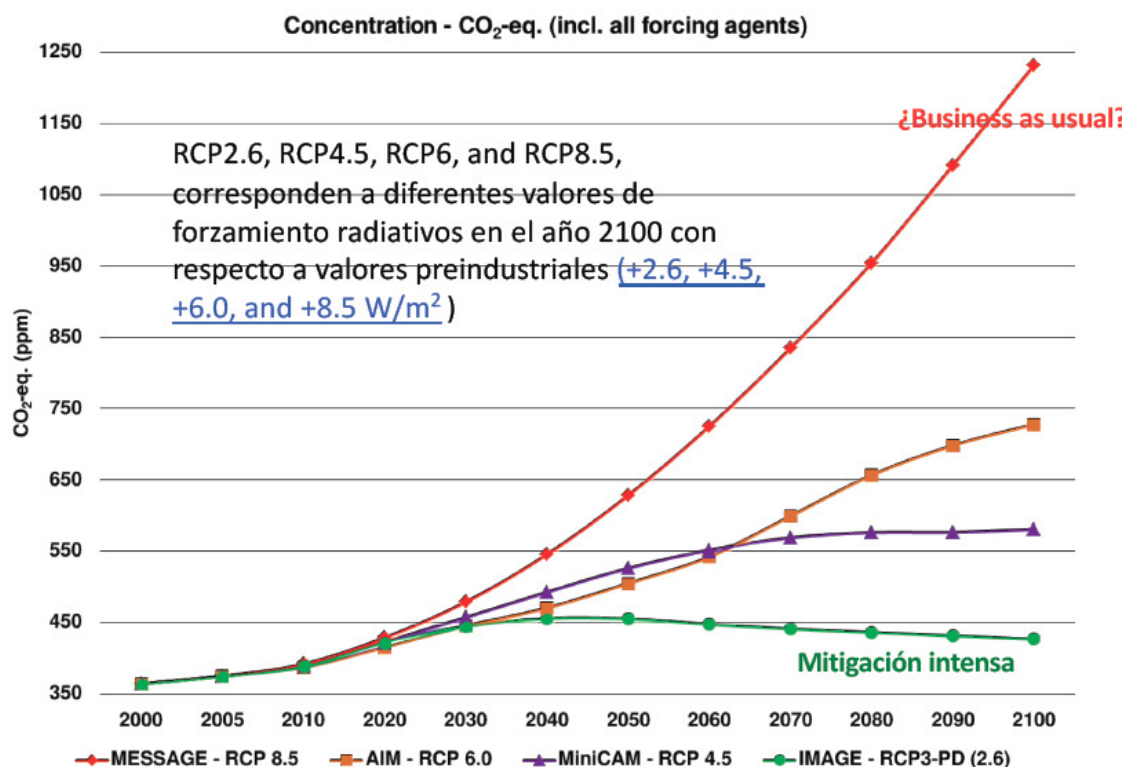
- Klima-alaketari eta horrek itsas mailan dituen ondorioei buruzko datuak, Kantabriako Unibertsitateko katedradun Iñigo Losadak eta arlo horretako munduko aditu handienetako batek emandakoak.
- "Aldaketak Gipuzkoako uholde-arriskuan, klima-alaketaren ondorioz" azterlana, Idomek idatzia 2018ko azaroan, Gipuzkoako Foru Aldundiak eskatuta.
- "EAEko Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala berrikusteko eta klima-alaketaren erronkara egokitzeko aurretiazko azterlana eta diagnostikoa". Salaberria Ingenieritza ari da idazten, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu Sailak eskatuta.
- Kostegoki azterlana, AZTI-Tecnaliaren eta Gipuzkoako eta Bizkaiko aldundien lankidetzarekin sustatua, Euskadiko itsasertza klima-alaketara egokitzeko lehentasunak ezartzea helburu duena.

Aipatutako azterlanek CO2 emisioen hainbat egoera aztertzen dituzte, 2100. urterako.

Hala, erabiltzen diren lau agertokiei RCP (Representative Concentration Pathway) deitzen zaie, eta honako hauek diren emisio-agertokiak irudikatzen dituzte: txikia (RCP 2.4), txikia/ertaina (RCP 4.5), ertaina/altua (RCP 6.0) eta handia (RCP 8.5).

Agertoki horietako bakoitza hurrengo urteetako CO2 kontzentrazio bati lotuta dago. Grafiko honetan ikus daiteke:





Fuente: Universidad de Cantabria Iturria: Kantabriako Unibertsitatea

Eta CO<sub>2</sub>-emisio horiek hurrengo urteetan temperaturen batez besteko igoera bat dute lotuta, taula honetan islatzen dena:

Escenario	Corto plazo: 2031-2050		Fin de siglo: 2081-2100	
	Media (°C)	Rango probable (°C)	Media (°C)	Rango probable (°C)
RCP2.6	1.6	1.1-2.0	1.6	0.9-2.4
RCP4.5	1.7	1.3-2.2	2.5	1.7-3.3
RCP6.0	1.6	1.2-2.0	2.9	2.0-3.8
RCP8.5	2.0	1.5-2.4	4.3	3.2-5.4

Fuente: Universidad de Cantabria Iturria: Kantabriako Unibertsitatea

Tenperatura-aldaketa horiek ondorio zuzenak dituzte itsas mailan, ekaitzen errepikatze-denboretan, prezipitazioetan eta abarretan.



Hala, alde batetik, gaur egun adostasuna dago itsas mailaren igoera gertatzen ari dela baieztatzean.

Hurrengo taulan, datozen urteetarako aurreikusitako itsas igoerak eta itsasoaren hazkunde-tasak (mm/urte) jaso dira:

Escenario de emisiones	Trayectoria de concentración representativa (RCP)	INCREMENTO CON RESPECTO (1986-2005) (m) valor central y rango probable (5%-95%)			TASA DE AUMENTO (mm/año)
		(2046-2065)	(2081-2100)	2100	
Bajo	2.6	0.24 (0.17-0.32)	0.40 (0.28-0.54)	0.43 (0.29-0.59)	4 (2-6)
Medio bajo	4.5	0.26 (0.19-0.34)	0.49 (0.34-0.64)	0.55 (0.39-0.72)	7 (4-9)
Alto	8.5	0.32 (0.23-0.40)	0.71 (0.51-0.92)	0.84 (0.61-1.10)	15 (10-20)

Fuente: Universidad de Cantabria

Iturria: Kantabriako Unibertsitatea

Taulan ikus daitekeenez, itsas mailaren igoera agertokirik txarrean 84 cm-koa izango litzateke 2100. urtean.

Bestalde, klima-aldaketaren beste ondorio bat ekaitzen maiztasuna handitzea izango litzateke, baina Erreteriarren kasuan, udalerria Pasaia portuaren babespean dagoenez, ondorio horiek gutxiago jasango lituzke.

Eta, bestalde, prezipitazioen kasuan, adostasun txikiagoa dago. Alde batetik, badirudi euriak txikiagoak izan daitezkeela, baina intentsitate handiagokoak; bestetik, tenperaturak igotzean, ebapotranspirazioak gora egiten du, eta jariatzea murritu. Idomek egindako azterlanean, Deba, Urola, Oria, Urumea eta Oiartzungo arroak aztertu dira, errepikatzeko-denbora desberdinetarako (10, 25 eta 50 urte) eta RCP 4.5 eta RCP 8.5 agertokiak. Erreterian aztergai dugun Oiartzun ibaiaren kasuan, emariaren aldakuntzari buruzko datu hauek lortu dira:

Tabla 20 Variación porcentual de caudales en los escenarios de cambio climático RCP 4.5 y RCP 8.5 respecto al clima actual para los periodos de retorno de 10, 25 y 50 años. Cuenca río Oiartzun

PUNTO DE CONTROL	VARIACIÓN PORCENTUAL RESPECTO AL ESCENARIO DE CLIMA ACTUAL					
	ESCENARIO RCP 4.5			ESCENARIO RCP 8.5		
	Periodo de retorno 10 años	Periodo de retorno 25 años	Periodo de retorno 50 años	Periodo de retorno 10 años	Periodo de retorno 25 años	Periodo de retorno 50 años
OIA-1 Altzibar ag/ar	-1,83%	-2,09%	-2,27%	1,77%	3,10%	3,97%
OIA-2 Altzibar	-3,41%	-3,66%	-3,83%	-0,67%	0,42%	1,11%
OIA-3 Altzibar ag/ab	-1,23%	-1,34%	-1,43%	2,81%	4,04%	4,81%
OIA-4 Oiartzun	-1,07%	-0,95%	-0,84%	3,36%	4,65%	5,52%
OIA-5 Oiartzun ag/ar	-0,91%	-0,93%	-0,94%	3,59%	4,86%	5,67%
OIA-6 Oiartzun	-1,91%	-2,68%	-3,14%	0,18%	0,15%	0,20%



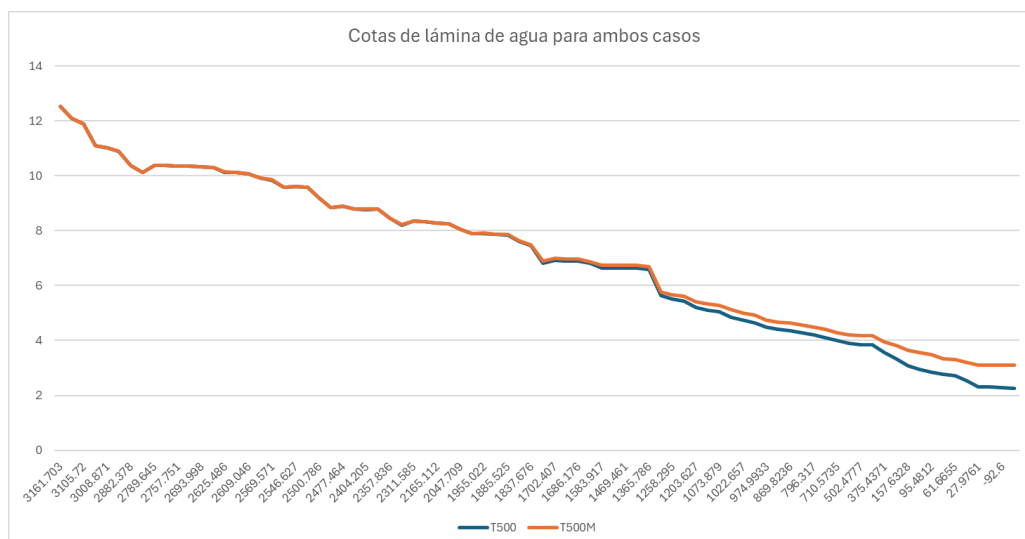
"1. MEMORIA" Dok.  
**"1.1. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA HAREN EGIKARITZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA"**  
 2025eko abendua

PUNTO DE CONTROL	VARIACIÓN PORCENTUAL RESPECTO AL ESCENARIO DE CLIMA ACTUAL					
	ESCENARIO RCP 4.5			ESCENARIO RCP 8.5		
	Periodo de retorno 10 años	Periodo de retorno 25 años	Periodo de retorno 50 años	Periodo de retorno 10 años	Periodo de retorno 25 años	Periodo de retorno 50 años
OIA-7 Oiarztun	-0,63%	-0,53%	-0,42%	3,84%	4,99%	5,74%

Ikus daitekeenez, emisioen agertoki ertain-baxu batean, emariak murriztuko lirateke, eta agertoki oso txarrean, berriz, igoera % 5etik gorakoa izango litzateke 50 urteko errepikatze-denborarako. Beraz, badirudi klima-aldaketak ez duela eragin handirik izango uraldi-emarietan. Azkenik, egindako azterlanen artean adostasunik ez dagoenez, UR Agentziak oraingoz ez dauka aurreikusita bere ereduetan erabiltzen dituen uraldi-emarietan aldaketarik egitea.

Esparru orokor horretan, horrek guztiak Erreterriako udalerrian duen eragina aztertu da.

Lehenik eta behin, ohartarazten da ez dela aurreikusten uraldi-emariak egungoak baino handiagoak izatea; beraz, uholde-arriskua kalkulatzeko kontuan hartu beharreko ondorio bakarra itsas mailaren aldaketa izango litzateke, eta hori egiten ari da Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu Sailak horri buruz enkargatutako azterlanean. Horrela, Erreterrian itsas mailaren igoerak izan ditzakeen ondorioak aztertzeko, aldatu egin da Oiarztun ibaiaren bokalearen inguruaren baldintza, eta 0.84 m handitu da ur-laminaren kotaren maila, 2100. urterako agertoki okerrean kontuan hartuta, eta URaren indarreko ereduaren emaitzak horren ondorioz ateratzen denarekin alderatu dira. Hurrengo grafikoan bi kasuetarako ur-laminaren kotak ikus daitezke; lerro laranja aldatua da, eta urdina, berriz, URaren egungo eredia.



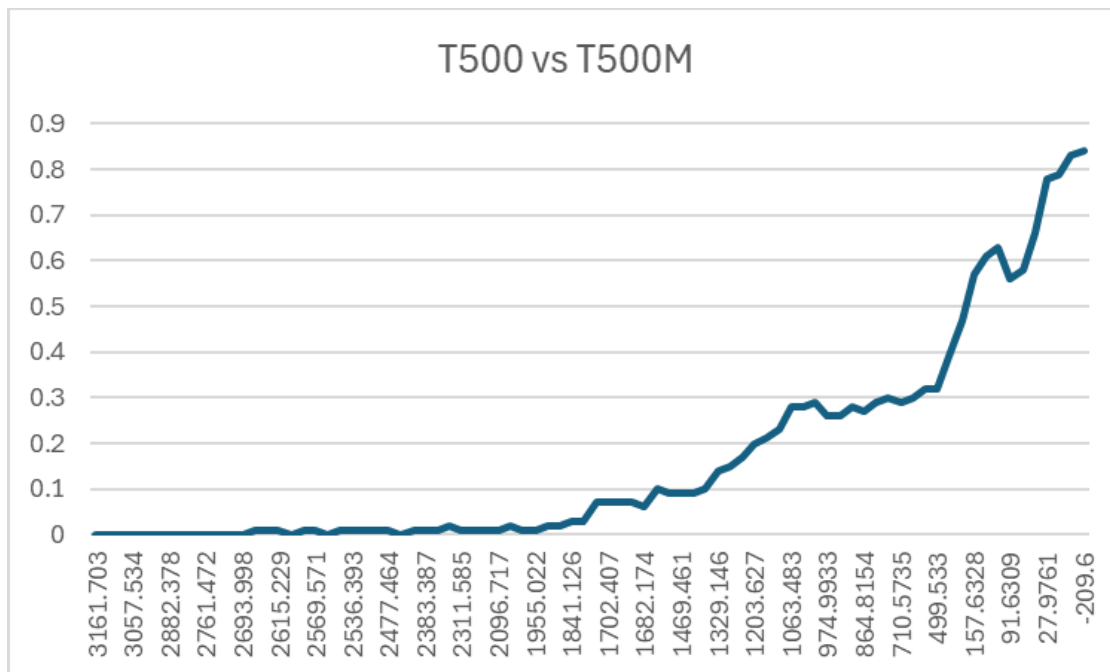
500 urteko errepikatze-denborako bi ur-laminen konparazioa.





Aurreko grafikoan ikus daitekeenez, aldea murriztu egiten da ibaian gora aurrera egin ahala.

Hurrengo grafikoan, aldatutako ereduaren eta egungoaren arteko aldea ikus daiteke:



Itsas mailaren igoerak eragindako gainarintzea.

Aurreko azken grafiko honetan ikus daiteke ibaian zenbat eta gorago igo, orduan eta txikiagoa dela itsas mailaren igoeraren eragina.

Igoera hori eremuen arabera aztertuz gero, hauxe da laburpena:

Barrio	T500		T500M		Diferencia		
	Cota RS inicio	Cota RS Final	Cota RS inicio	Cota RS Final	Inicio	Final	Media
Iztietia	3.57	4	3.96	4.29	0.39	0.29	<b>0.34</b>
Centro	4.1	5.64	4.4	5.78	0.3	0.14	<b>0.22</b>
Olibet	4.1	4.84	4.4	5.12	0.3	0.28	<b>0.29</b>
Gabierrota - Lartzabal	6.58	8.89	6.68	8.9	0.1	0.01	<b>0.05</b>

Ibaiaren maila igotzea eremuka edo auzoka.





Taula aztertuz gero, ikus daiteke badiako Oiarztungo bokaletik hurbilen dauden eremuak edo auzoak izango direla itsas mailaren igoera handiena jasango dutenak, eta Iztietako igoera (34 cm inguru) izango da nabarmenena. Hala ere, ibaia gora egin ahala, afekzioa murrizten doa erabat disipatu arte.

Ohartarazi behar da taulan aipatutako eremuak edo auzoak gaur egun 500 urteko denbora-horizontarako uholde-orbanaren barruan daudela; beraz, babes-neurriak hartu beharko dira uholde-arriskuaren aurrean, auzo horien uholde-errepikapena areagotu ez dadin.

Ondorioz, ondorioztatu behar da itsas mailaren igoerak Erreteria udalerriari eragingo liokeela, Oiarztun ibaiaren bokalea hurbil dagoelako Pasaia badiaren, eta identifikatu daiteke eragindako eremuak uholde-arriskuko eremutat jotzen direla gaur egun, eta ur-laminaren altuera 5 eta 34 cm artean handituko litzatekeela; azken goragune handiago hori Iztietako auzoari dagokio. Ibaia gora egin ahala, itsas mailaren igoeraren eragina desagertu arte arintzen dela errepikatu behar da.

Plan Orokorrean egiten diren proposamen berriak kontuan hartuta, ez da ikusten proposatutako garapen eta ekimen berrien ondoriozko eraginik, baina neurri egokiak hartu beharko dira hautemandako arriskua minimizatzeke, eta, nolabeh ere, adierazi den bezala, orain arte hautemandako egoerarik okerrinari dagokio.

Ondorioz, Plan Orokorra, formulatzen den denbora-muga, ez du neurri berezirik ezartzen gai horri dagokionez, hargatik eragotzi gabe egiten ari diren azterlanetatik eta horren arabera formulatzen diren zehaztapen sektorialetatik azkenean ondorioztatzen dena.

Nolabeh ere, Udalak egoera hori zainduko du, eta behar bezala ohartarazten da, hala badagokio, behar diren neurriak hartzeko, bereziki euri-urei dagozkien estoldak eta jariatze-urak ebakutzeari eta uholde-arriskuak eragindako udalerriaren azalera minimizatzeke dagokienez.

#### II.12.8.- Kostaldee buruzko zehaztapenak

Pasaia badi eta Oiarztun ibaia itsaso eta lehorren arteko jabari publikoan integratzeko, Plan Orokor hau eta haren proposamenak kostaldean arloan indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenetara egokitu behar dira (Kostaldee buruzko 1988ko uztailaren 28ko Legea, Itsasbazterren babes eta erabilera jasagarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legea eta Kostaldee buruzko 2014ko urriaren 10eko Erregelamendu Orokorra aldatua).

Egokitzapen hori, zehazki eta besteak beste, jarraian azaltzen diren irizpideei eta Plan Orokor honen Hirigintza Arau Orokorren 105. artikuluan berariaz jasotzen diren zehaztapenei erantzuten die.



Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren erabilera, bai eta haren mugakide diren eremuetan obrak edo eraikuntzak egiteko edo erabilerak ezartzeko ere (lehendik dauden eraikinetan zein berrietan), arlo horretan indarrean dagoen legerian (Kostaldeei buruzko 1988ko uztailaren 28ko Legea, Itsasbazterren Babes eta Erabilera Jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak eta Kostaldeei buruzko 2014ko urriaren 10eko Erregelamendu Orokorrak aldatua) xedatutakora egokituko da.

Zehazki:

\* Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoko lurrek Kostaldeei buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute, eta, nolanahi ere, bertan planteatzen diren jarduketek gaikuntza-titulu egokia izan beharko dute.

Oro har, lursail horiek ez dira sartuko hirigintza-kudeaketako eremuetan.

\* Babes-zortasuneko eremuko erabilerak Kostaldeei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta eremu horretan baimendutako erabilerak autonomia-erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.

\* Igarobide-zortasunak eta itsasora sartzeko zortasunak, hurrenez hurren, Kostaldeei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarritakoak, errespetatuko direla bermatu beharko da.

\* Eragin-eremua Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.

Arkitektura-pantailak sortzea edo bolumenak metatzea saihesteari buruzko aurreikuspenak aipatutako legearen eraginpeko udalerrri osoan aplikatu behar dira.

Testuinguru horretan, antolamendu-mota hori zehazteko plangintza xehatua finkatzen eta/edo aurreikusten den kasuetan, plangintza horri egokituko zaio arlo horretan esku hartzeko neurriak zehaztea.

\* Hondakin-urak tratatzeko instalazioak Kostaldeei buruzko Legearen 44.6 artikuluan ezarritakora egokituko dira.

\* Kostaldeei buruzko Legea indarrean sartzean jabari publikoan edo zortasun-eremuan dauden obrak eta instalazioak laugarren xedapen iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.

Xedapen horiek aldatzen edo indargabetzen badira, formulatzen diren xedapen berrietan zehazten denari jarraituko zaio.



### **III.- AURREIKUSITAKO GARAPENAK PROGRAMATZEKO IRIZPIDEAK.**

Indarrean dagoen hirigintza-legeriak ezartzen du Plan Orokorretan Bideragarritasun Ekonomiko eta Finantzarioari buruzko Azterlan bat sartu behar dela, dagokion programazioa ere jasoko duena. Dokumentu hori modu independentean formulatu da Plan Orokor honetan, agindu horri eta proposamenaren bideragarritasunaren justifikazioari erantzunez, eta horri lotzen gatzaizkio.

Bestalde, indarrean dagoen legeriak hiri-bilakaerarako eta lurzorua okupaziorako oinarritzko udal-estrategia bat zehazteko beharra ezartzen du, bai antolamendua zehazteko, bai gatazkak konpontzeko oinarri gisa, eta, estrategia horretatik abiatuta, funtsezko lehentasunak ezartzen ditu, bai eta Planean aurreikusitako jarduketak programatzeko jarraibideak ere.

Ondorioz, Hirigintza Arau Orokorretan eta mugatutako hirigintza-eremuetako Hirigintza Arau Partikular bakoitzean planteatzen dira proposamenak kudeatzeko eta gauzatzeko epeak.

Programazioa osatuko dute identifikatutako eta proposatutako jarduketa integratu bakoitzaren garapen-planetan epe horien arabera jasotzen diren zehaztapenak.

Horiek alde batera utzita, Administrazioak Planak proposatutako beste jarduketa batzuk egikaritzeko ditu arlo hauetan: errepideak, kaleak, bizikleta-bideak, oinezkoen ibilbideak, espazio libreak, parkeak, mugikortasuna, ingurumena, ingurumen-hobekuntza, paisaiaren hobekuntza, osasuna, generoa, obra hidraulikoak, irisgarritasun unibertsala, ekipamenduak, garraioa, aisialdiko baratzak, etab., kasu bakoitzean eskumena duen organo bakoitzaren aurrekontuen eta inbertsio-jarraibideen arabera, baina Plan Orokorren estrategia kontuan hartuta.

Ildo horretan, hemen nabarmentzen da Plan Orokorra izaera estrategikoarekin jasotzen duela jasagarritasunaren printzipioa, eta ahalik eta sinergia handienak bilatzen dituela, kasu bakoitzean inplikaturako askotariko eragileen parte-hartzea sustatu nahi baitu, haien eskumenak eta helburuak kontuan hartuta, Plana gauzatzeko egin beharreko ekintzetan.

Nolanahi ere, udal-administrazioak ezarritako jarraibideak egokitu ahal izango ditu, planteatutako irizpide eta helburu orokorrak betetzean oinarritutako Planaren estrategia aldatu gabe, jarduketa integratuen plangintza xehatua formulatzean, betiere jarduketa horietako bakoitzean nahikoa eta behar bezala ebazten badira ingurunean integratzeko baldintza guztiak.

Programazio horrek Planaren aurreikuspenen eraginkortasunari berari erantzuten dio, baita jabetza-eskubidearen indarreko kontzepzioari ere, eta, ondorioz, Hirigintza Arauetan egikaritzeko dagozkion epeak ezartzen dira.

Plan Orokor honen proposamena, aldatu edo berrikusi arte indarraldi mugagabea izateari utzi gabe, hamabost urteko eperako formulatzen da, behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita.



Hori dela eta, gutxi gorabehera 2040. urteari dagokio epe hori.

Hala, epe horretan, Udalak Plan Orokorrean proposatzen diren ekintzak bultzatu beharko ditu, eta, horretarako, behar diren inbertsio publikoak eta pribatuak egingo ditu.

#### **IV.- PLANA APLIKATU BEHARREKO LEGERIAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEA.**

##### **1.- Sarrera.**

Plan honen hainbat zatitan, dokumentu hau barne, proposamenak indarreko legeriara eta lurralde-plangintzara egokitzen direla azaltzen eta/edo justifikatzen da. Hala:

\* "1.2. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarreko lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzen duen memoria". Plan hau estandar eta plangintza horietara egokitzen dela justifikatzen da.

\* 1.5 dokumentuan. Ingurumen-azterketa estrategikoa "planak arlo horretan indarrean dauden xedapen, plan eta abarretan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea justifikatzen da.

\* Plan honetan araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile batzuek haiek eragindako arloetan indarrean dauden aurreikuspenak betetzen direla justifikatzeko esparrua osatzen dute.

Testuinguru horretan, hurrengo ataletan justifikazio hori errepikatzen edo osatzen da eta/edo indarrean dauden beste gai eta xedapen batzuetara zabaltzen da. Hori bai, kontua ez da justifikazio hori indarrean dauden aurreikuspen eta xedapen guztietara zabaltzea, baizik eta garrantzitsuenetako batzuetara bakarrik.

##### **2.- Indarrean dagoen hirigintza-legeriara egokitzea.**

###### **2.1.- Sarrera.**

Xedapen horretan ezarritakoaren arabera:

*Hirigintza-plan batek ezarritako antolamenduaren berrikuspen edo aldaketa orok, hirigintza-eraikigarritasuna handitzen badu edo lursailen baten erabileren intentsitatea handitzen badu (zuzkidura publikoez bestelakoak), xede publiko bateko lurzoruaren desafektazioa erabakitzen badu edo 16. artikuluan aurreikusitako erabileretara bideratutako lursailak deskalifikatzen baditu, behar diren konpentsazio-neurriak jaso beharko ditu, honako helburu eta arau hauekin:*



- a) *Justifikatzea hiri-kalitate egokiari eusten zaiola zuzkidura eta lurzoru babestuei dagokienez.*
- b) *Udalerrian kalifikazioak babestuzat ezarritako erabileretara benetan iristeko beharrak eta aukerak kontuan hartzea, hori guztia lurralde-antolamenduko tresnen arabera.*
- c) *Nolanahi ere, antolamenduaren gutxieneko legezko estandarrak ahalik eta ondoen betetzen direla bermatzea.*

Azaldutakoa kontuan hartuta, Plan honen bidez 2004ko Plan Orokorra berrikusten da, eta haren proposamenen ondoriozko eragin batzuk honako hauek dira:

\* Plan Orokor honek, oro har, 2004ko Plan Orokorren antolamendu-parametroak finkatzen ditu.

Finkapen horren barruan sartzen dira, besteak beste, Esnabiden, Altzaten eta Gamongoan abian diren garapenak.

\* 2004ko Plan Orokorren proposamenekin alderatuta, honako hauek dira doikuntza esanguratsuenak:

- Espazio libreen sistema orokorra birdefinitu eta ekipamendu komunitarioarena osatu da, lurzati berriak sartuz (Esnabide, Igantzi, Markola goia, etab.).
- Bide- eta trenbide-sistema orokorrak birdefinitu dira.
- Hiri-lurzoruko antolamendu-baldintza berriak Basanoaga, Esnabide 2, Alaberga baserria, Galtzaraborda 11-13, Santa Klara 10, 12, 14, 20, 22 eta 24, Gaztaño berri, Tomás López, Evaristo Bozas, Hego Arramendi, Loidialde, Egiburu eta Egiluze eremuetan eta azpieremuetan, besteak beste.
- Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinarte eremuak lurzoru urbanizagarrian mugatzeko eta antolatzeko baldintza berriak.
- Urkiolako eta Jauregi Zaharreko lurzoru urbanizagarriak desklasifikatzea.
- Oro har, hiri-eremuko sistematizazioaren eta erabilera-araubidearen erregulazioa birdoitu da.

\* Birdoitu egin da bizitegi-eskaintza, eta 1.791 etxebizitza berri inguru eraiki dira; horietatik 1.143 inguru babes publikokoak izango dira, arlo horretan aplikatu beharreko estandarretara egokituta.

Testuinguru horretan, hurrengo apartatuetan justifikatzen da Plan hau eta haren proposamenak bat datozela 2/2006 Legearen "105.1" artikulua.

Nolanahi ere, justifikazio hori behar bezala azaltzeko eta ulertzeko, komeni da gogoraraztea plan honetan aurreikusitako hiri-garapeneko ereduak, besteak beste, jarraian azaltzen diren irizpideei erantzuten diela.



Lehenik eta behin, egungo hiri-ingurune hiri-eskaerei eta -premiei (etxebizitza, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak...) erantzutea, hiri-azterna handitu gabe, eta, beraz, hiri-helburuei modu jasangarrian erantzutea.

Bigarrenik, hiri-ingurune eremuak eta inguruneak berroneratzeko eta berritzeko neurriak zehaztea, bi helbururekin: alde batetik, hiri-kalitate egokia ematea (eta ingurune osoa osatzea), eta, bestetik, horretarako egokiak diren heinean, hiri-eskaera horiei erantzutea.

Hirugarrenik, hirigintza-garapen berriek eta, zehazkiago, egungo hiri-ingurunearen zati desberdinak xede dituzten hiri-berroneratzeko proposamenek, ingurune hori saneatzeko eta leheneratzeko planteatutako kirurgia-esku-hartzeek, hainbat ezaugarri eta baldintza (kokapena, dimentsioa...) dituzten eremu eta inguruneetan eragiten dute: Basanoaga, Esnaabide 2, Galtzaraborda 11-13, Igantzi, Santa Klara 10-12-14, Santa Klara 20-22, Santa Klara 24, Tomás López, Egiburu, Egiluze, etab.

Laugarrenik, garapen horiek zuzkidura publikoekin osatzen dira (espazio libreak, ekipamenduak...), eta zuzkidura horiek kalitatezko hiri-ingurunea antolatzea eskatzen dute.

Bosgarrenik, proposamen horien ezarpenak eta kokapenak hiri-ingurune konplexu bat antolatu nahi du, bizitegi-garapenak, jarduera ekonomikoak, espazio libreak eta ekipamenduak eta abar nahastuko dituen, hiri-ingurune bizi, dinamiko eta seguru bat sortzeko, hurbiltasun-zerbitzuak eta herritarren eskaerei erantzuteko zerbitzuak izango dituen.

Seigarrenik, proposamenak mugikortasun jasangarria lortzeko helburua jasotzen du, hautatutako ereduari erantzunez, eta «auzo bihotzak» antolatzeke proposamena jasotzen du, bai eta horiekin lotzen diren ibilbideena ere.

Gainera, Larretxipin eta Perutxene-Sagastin garapen berri bana planteatzen da, 2004ko indarreko Plan Orokorrean eremu horietarako planteatutako proposamenen bideragarritasuna berregokituz eta erraztuz, orain arte ez baitira gauzatu.

Zamalbide eta Tolare inguruetan dauden kokalekuak berriz mugatzea eta berrantolatzea ere planteatzen du proposamenak, eta, aldi berean, irtenbide mugatuak eta bideragarriak ematea bilatzen du; leku horien hiri- eta ingurumen-birkualifikazioa erraztea; behar diren zerbitzuak behar bezala konpontzea, bereziki saneamendukoak; mugikortasun- eta irisgarritasun-baldintzak hobetzea; eta landa-ingurune horretako habitatari erantzutea.

## 2.2.- Hiri-kalitateari eusteko justifikazioa, zuzkidura eta lurzoru babestuei dagokienez.

Egiten den proposamenak indarrean dagoen legeriak eskatzen duen gutxienekoari erantzuten dio kuantitatiboki, eta, aldi berean, hiri-espazio librean sistema orokorraren kalitatea bermatzen du, bai eta udalerrri osoari erantzun orekatua ematea ere.



Era berean, nabarmendu behar da xede horretarako egokiak diren lur materialak eta urbanistikoki egokiak direla, eta hiri-bilbearen bidez konektatzen saiatzen direla, «auzo bihotzak» eta horiek lotzen dituzten ibilbideen bidez.

Gainera, hiri-espazio libre horiek lurzoru urbanizaezinean antolatzen diren lau aisia-eremuekin osatzen dira.

Bestalde, Plan Orokorrak 2004ko Plan Orokorrak antolatutako ekipamendu-sarea finkatzen du, eta sare hori osatu eta dibertsifikatu egiten du kokapenari dagokionez, garapen berriaren xede diren eremuetan xede horretarako lurzati berriak aurreikusita.

Horrela, espazio librean eta ekipamenduen sistema horiek protagonismo berezia izango dute udalerriaren lurralde-antolamenduan eta -antolamenduan, plan honek bere egin dituen eta bere proposamenetan txertatuta dauden jasagarritasun-helburuekin eta klima-aldaketaren aurkako borrokarekin bat etorritik.

Bestalde, planteatutako bizitegi-garapen berriek (1.791 etxebizitza berri inguru) arlo horretan hautemandako eskaerei erantzuten diete, baita etxebizitza babestuaren arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenei ere.

Aurreko gaiekin eta beste gai batzuekin (jarduera ekonomikoak, mugikortasuna, lurzoru urbanizaezina...) lotutako proposamenak udalerriko hiri-ingurunea berronertzeari eta birkualifikatzeari buruzkoekin planteatzen eta osatzen dira, 2004ko Plan Orokorrean horri buruz aurreikusitakoei jarraipena emanez. Hala, proposamen horiek eragina dute egungo hiri-ingurunean, eta ingurune horretako ingurune degradatuetan (birkualifikazioa behar dute) edo haren erabileraren optimizazioa justifikatzen duten puntuetan kokatzen dira. Gainera, egungo hiri-sarera hedatzen dira, eta hiri-kirurgiako jarduketan mosaiko bat osatzen dute, pixkanaka eta etengabe saneatzea eta berronertzea helburu dutenak, hargatik eragotzi gabe esplizitu egiten ez diren baina proposatutako erregulazioak sustatu nahi dituen beste batzuk.

### 2.3.- Antolamenduaren gutxieneko legezko estandarrak ahalik eta ondoen antolatzeko justifikazioa.

Plan honetako proposamenek barnean hartzen dituzte indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako estandarrei erantzuteko beharrezkoak diren proposamenak, edo haiekin osatzen dira. Honako hauek dira, besteak beste:

#### A.- Espazio libre orokorren estandarra.

Kuantitatiboki, legezko aginduari erantzuten dio zabal. Ezarritako gutxienekoaren bikoitza baino handiagoa da, memoria honen II.10.5 apartatuan justifikatzen den bezala.

Kualitatiboki, kalitatezko espazioak eskaintzen ditu, hiri-ingurune osora hedatuak, eta, horrela, hiri-eremu osoko biztanleriari.



Are gehiago, lurzoru urbanizaezinean lau jolas-eremu antolatzea proposatzen da. Eremu horien kudeaketa eta ondare publikoan erabat txertatzea Plan Orokorra egikaritzeko denbora-mugan egin beharreko ekintzetako bat da.

B.- Babes publikoko etxebizitzaren estandarra.

Plan Orokor berriak ezarritako estandarra betetzen du, memoria honetan behar bezala justifikatu den bezala.

Are gehiago, 5. eranskina erantsi da, aurreko plangintzari dagozkion BPEen likidazio-txostenari dagozkiona.

C.- Zuzkidura-bizitokien estandarra.

45/2025 Dekretuaren 5. artikuluan ezartzen denez:

*Hogei mila biztanle edo gehiago dituzten udalerrien egiturazko antolamenduan, gutxienez 1,5metro koadroko lurzoruaren eta, gehienez, 2,5metro koadroko lurzoruaren estandarra betetzen dela bermatzeko behar diren neurriak zehaztuko dira bizitegitarako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzako 100metro koadro sabaiko, lehendik gauzatutakoarekiko, edo, zehaztuta ez badago, plangintzan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko.*

Ondorioz, Plan Orokorrean horri erantzuten dioten bi lurzati antolatzen dira (c.1/2.2 lurzatia, 2.786 m<sup>2</sup>-koa, eta c.1/5.1 lurzatia, 1.444 m<sup>2</sup>-koa), memoria honen II.10.7 apartatuan jasotzen den bezala.

Xede horretarako 4.230 m<sup>2</sup> (k) dira.

Osagarri gisa, Udalak xede horretarako zuzkidura-lurzatiak ere izango ditu, egokitzen jotzen bada, Plan honetan adierazitakoaren ildotik, bizitokiaren arloan antzemandako arazoari erantzuteko, ekipamendu publikoaren tipologia horri baitagokio.

D.- Espazio libreen estandar orokorra (SO).

Plan Orokor berriak aise betetzen du ezarritako estandarra, memoria honetan behar bezala justifikatu den bezala.

E.- Tokiko zuzkiduren estandarrak (espazio libreak, beste zuzkidura batzuk, landaredia eta aparkalekua).

Plan Orokor berriak ezarritako estandarra betetzen du, memoria honetan behar bezala justifikatu den bezala.





Hori bai, nabarmendu behar da zuzkidura horien antolamenduak eta ezarpenak lotura estua duela udalerriko hiri-ingurunearen hainbat zati berroneratzeko eta birkualifikatzeko aipatutako proposamenekin. Hori dela eta, zuzkidura horiek antolatzeak ekarpen aktiboa eta positiboa egiten dio berroneratze horri.

F.- HAPO hau eta haren proposamenak EAEko kultu-leku edo -zentroei eta erlijio-aniztasunari buruzko ekainaren 29ko 8/2023 Legearen aurreikuspenetara egokitzea.

- Indarrean dauden lege-xedapenak eta horietan ezarritako aurreikuspenak.

La Ley 8/2023, de 29 de junio, de lugares o centros de culto y diversidad religiosa en la CAPV es el marco legal de referencia en la materia y que en este PGOU ha de ser objeto de la correspondiente consideración. De su contenido merecen ser destacados los dos tipos de previsiones siguientes:

- a) 6. artikuluan jasotako izaera materialekoak. Labur-labur azalduta, hona hemen aurreikuspen garrantzitsuenetako batzuk:

\* Legearen helburuak betetzeko, udal-planek erlijio-ekipamendu pribatu kolektiboetarako erreserbak jaso behar dituzte, dagoen lurzorua erabilgarritasunaren arabera, antzeman diren premien arabera.

Aurreko helburua eta betebeharra betetzeko, udalak erlijio- eta kultu-askatasunaren oinarritzko eskubidea baliatzean zuzeneko edo zeharkako diskriminaziorik edo murrizketa arbitrarioz eragiten ez duten irizpideekin jardun behar du, bereziki erlijio-ekipamendu kolektibo pribatuarako erreserbak erabakitze edo esleitzeko orduan, udalerrian hautemandako premien arabera.

\* Udalak erlijio-ekipamendu kolektibo pribatuarako erreserbak zehazteko hirigintza-ahalmenak baliatuko ditu, honako irizpide hauen arabera:

- Udalerrian antzemandako beharretara egokitzea.

- Komunitatearen interes orokorra babestea eta bizikidetzaren eta gizarte-kohesioa sustatzea, erlijio-elkarteen erlijio- eta kultu-askatasuna eta pertsona guztien duintasuna eta eskubideak errespetatzen dituzten erabakiak eta neurriak hartuta.

\* Erlijio-erabileretarako lurzorua zehazteko eta esleitzeko prozeduran, indarrean dagoen hirigintza-legeria autonomikoa aplikatuko da, bai eta dagokion foru-araudia eta hura garatzen duten erregelamenduzko xedapenak eta udal-ordenantzak ere.

\* Udaleko hirigintza-plangintzako prozesuetan, nortasun juridikoa egiaztatuta duten elizek, konfesioek eta erlijio-elkarteek parte hartuko dute kultu-lekuetarako eta erlijio-ekipamenduetarako erreserbatutako espazioak zehazteko eta esleitzeko prozeduran, hirigintza-legerian ezarritako kasuetan eta baldintzetan.



b) Izaera formalekoak, lehenengo xedapen iragankorrean ezarritakoak. 1. apartatuan ezarritakoarekin bat etorrituz, 6. artikuluan ezarritako eskakizunak hiri-antolamenduko plan orokorreari aplikatu ahal izango zaizkie, baldin eta lege hau indarrean jartzen den unean izapidetzen edo berrikusteko prozesuan badaude eta oraindik behin betiko onartu ez badira.

- HAPO aipatutako xedapen eta lege-aurreikuspenetara egokitzen dela justifikatzea.

Egokitzapen horrek honako jarraibide hauei erantzuten die, besteak beste:

a) HAO hori izapidetze-prozesuan zegoen 8/2023 Legea indarrean jarri zenean. Zehazki, 2022ko apirilaren 12an, Udalak HAPOa idazteko irizpideak eta helburuak berretsi zituen.

Hori dela eta, Legearen 6. artikuluko aurreikuspenetara egokitzen da, hurrengo apartatuetan azaldu eta justifikatzen den moduan.

b) Hurrengo koadroan azaldutako datuak Errenteriako biztanleriari eta haren jatorriari buruzko egungo egoeraren hurbilketa bat dira, eta, horren bidez, udalerrian egon daitezkeen erlijio-komunitateei buruzkoa.

ERRETERIAKO BIZTANLEAK ETA HAIEN JATORRIA.

JATORRIZKO HERRIALDEA	2015 URTEA		2023 URTEA	
	Kopurua – Nº	%	Kopurua – Nº	%
España	37.500	94,19%	36.106	91,03%
Europa del Este	346	0,87%	500	1,26%
Resto de Europa	232	0,58%	219	0,55%
Países del Magreb	594	1,49%	661	1,67%
Resto de África	190	0,48%	240	0,60%
América del Sur	438	1,10%	765	1,93%
Resto de América	354	0,89%	980	2,47%
Asia y Oceanía	159	0,40%	194	0,49%
<b>GUZTIRA</b>	<b>39.813</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.665</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: EUSTAT. Iturria: EUSTAT.

- d) Osagarri gisa, eta egungo egoerara hurbiltzeko, egindako azterketak honako gai hauek nabarmentzeko bidea ematen du:

\* Nabarmentzekoa da udalerrian erlijio katolikoa eta erlijio hori irakasten duten kolektiboak daudela. Errenteria Europa hegoaldean kokatzearekin lotutako arrazoi orokorrek eta kultura-arrazoiek justifikatzen dute, besteak beste.

Udalerriko Jasokundearen eliza (XVI. mendekoa) horren erakusgarri da. Horrez gain, Fátimako Andre Maria, San Juan Bosco (Kaputxinoak), Santu espiritua eta Pontika parrokiak daude, bai eta San Jose Obrero, Alaberga, Beraun, San Agustin eta Zamalbide elizak ere.



Madalena eta Zamalbideko baselizak ere baditu, eta hainbat komunitate hartzen dituen hilerri handi bat ere bai.

\* Erreterian eliza kristau ebanjeliko bataiatzaileak bi egoitza ditu, bata Galtzarabordan eta bestea Iztietan.

\* Jehovaharen lekukoek Agustinetan dute egoitza.

\* Oartzun kalean, Iztietan, Al Mohsenin meskita dago. Gainera, erlijio islamikoko erlijio-kolektiboek Kultura Zentro Islamikoa dute Juan de Olazabal kalean.

\* Ez da hauteman beste kolektibo erlijioso batzuei lotutako behar edo eskaerarik.

d) Ekipamenduak baimentzearekin lotutako HAPO honen proposamenek honako premisa orokor eta espezifiko hauei erantzuten diete, besteak beste:

\* Haren hirigintza-araubide orokorra honako aurreikuspen orokor hauetara egokitzen da:

- Ekipamenduak HAPOn araututako eta bereizitako erabilera modalitate zehatzetako bat dira (3. erabilera). Era berean, horien barruan 9 egoera edo azpimodalitate bereizten dira, eta horietako bat erlijio-erabilerari dagokio (4. egoera).

- Publikoak zein pribatuak izan daitezke.

- Honako hauetan ezarri ahal izango da:

- . Zona globalak (C. Ekipamendu komunitarioa) eta lurzati xehatuak (c. Ekipamendu komunitarioa), non ekipamenduak erabilera nagusiak edo nagusiak diren.

Beste mota bateko zona globalak eta lurzati xehatuak (nagusiki bizitegi-erabilerara, jarduera ekonomikoetara eta abarretara bideratuak), HAPOn bertan edo hark finkatutako plangintza xehatuan zehaztutako baldintzetan edo hura garatzean sustatu beharrekoan.

- Zona global eta lurzati xehatu horietan, oro har, ekipamenduak ezartzea baimentzen da, baina modu zehatz eta ofizialean ez da zehazten kasu bakoitzean baimentzen den ekipamenduaren egoera edo azpimodalitate zehatza.

\* Testuinguru horretan, erlijio-erabilerak ezartzea baimentzen da, besteak beste, lurzati xehatuen tipologia hauetan:

- "a. Bizitegi-lurzatiak ", normalean beheko solairuan eta goiko lehen solairuan.

- "b.2. Hirugarren sektoreko erabilerako lurzatiak ".

- "c. Komunitatearen ekipamendua".



- e) Aurreko aurreikuspenak eta, zehazki, erlijio-erabilerak baimentzearekin lotutakoak honako hauek dira:

\* Bat datoz indarrean dagoen hirigintza-legeriaren aurreikuspenekin (2/2006 Legea, etab.) eta udalerriaren baldintzatzaile eta eskaerekin.

Aurreikuspen eta baldintzatzaile horiek ez dute aholkatzen, Euskadiko Lurralde Plan Estrategikoan bertan, berariazko lurzati edo lokalen erabilera ekipamenduen (erlijiosoak edo bestelakoak) egoera edo azpimodalitate zehatzekin lotzeko aurreikuspen zehatzagoak zehaztea. Horrela eginez gero, plana gehiegi eta justifikaziorik gabe zurrunduko litzateke.

\* Malguak, permisiboak eta irekiak, honako hauek ahalbidetzen dituzten neurrian:

- Udalerrian dauden erlijio-ekipamenduak sendotzea, horiei lotutako erlijioa edozein dela ere.

- Leku edo zentro erlijioso berriak ezartzea ekipamenduak baimentzen diren eraikinen lurzati xehatu eta lokal ugarietan.

- Leku edo zentro horiek erlijio-sinesmen jakin batzuen aldeko edo kontrako diskriminaziorik edo zuzeneko edo zeharkako murrizketarik gabe ezartzea.

\* Erlijio- eta kultu-askatasunerako eskubidea errespetatzen dute.

f) Gainera, eta ildo beretik, aurreikusten da hilerri berriak erantzuna eman diezaiekeela udalerrian dauden erlijioei lotutako eskaerei.

2.4.- Hartutako zonakatzeak Klima Aldaketari eta Trantsizio Energetikoari buruzko 7/21 Legearen 21.2 artikuluan xedatutakoa jaso izanaren justifikazioa, sentsibilitate-eremuei eta energia iturri berriztagarrietatik energia ekoizteko instalazio berrien ezarpenetik kanpo utzitako eremuei dagokienez, biodibertsitatean eta beste balio natural batzuetan inpaktuak saihesteko.

Horri dagokionez, udalerrian indarrean dagoen udalaz gaindiko plangintzari jarraituko zaio, bereziki Aiako Harriko lurraldeari dagokiona.

Ez da beharrezkotzat jotzen Plan Orokorrak horri buruzko neurri osagarriak hartzea udalerrirako.



**V.- ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN TAULAK.**

**V.1. Lurzoruaren sailkapena.**

<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>	<b>Azalera (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
HIRI-LURZORUA	3.559.389	11,11
LURZORU URBANIZAGARRIA	676.141	2,11
LURZORU URBANIZAEZINA	27.803.974	86,78
UDAL-MUGARTEA, GUZTIRA	32.039.504	100,00

**Oharrak:**

Indarrean dagoen plangintzan, hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren batura HAPO beritik ondorioztatzen dena baino nabarmen handiagoa da.

Doikuntza txikiak alde batera utzi gabe, aldea da Urkiolako eta Jauregi Zaharreko eremuen deskalkifikazioa eta Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbide eta Tolare-Intzinarteko muga doikuntza.

Ondorioz, ez da proposatzen lurzoru berriak artifizializatzea, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako azalera handitzea baizik.



V.2. Lurzoru urbanizaezinaren zonakatze orokorra.

	Lurzoru urbanizaezineko zona globalak	Azalera (m <sup>2</sup> )
G.1.1	Babes berezia Aiako Harria	17.495.628
G.1.2	Babes berezia Biodibertsitaterako baso-eremuak	1.093.794
G.2	Ingurumen-hobekuntza	113.784
G.3.1	Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala Balio estrategiko handia	609.292
G.3.2	Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala Trantsizioko landa-paisaia	3.707.246
G.4	Mendia. Basogintza	3.791.417
G.5	Lurrazaleko uren babesa	1.665.770
E.1	Bide-sarea	521.078
E.2	Trenbide-sarea	4.381

Oharra:

Gutzizko batura lurzoru urbanizaezinaren azalera baino handiagoa da; izan ere:

- Hainbat eremu gainjartzen dira, hala nola ibilguak, bideak, trenbideak, etab.
- Trazadura batzuk lurpekoak dira, eta sestra gaineen eta azpian identifikatzen dira.



V.3. Hirigintza-eremuak eta jolas-eremuak identifikatzea.

V.3.1. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian

HIRIGINTZA-EREMUAK	Azalera (m <sup>2</sup> )	%
A.U. 1 PUERTO	189.047	0,59
A.U. 2 CAPUCHINOS	322.564	1,01
A.U. 3 VERSALLES	27.035	0,08
A.U. 4 ALABERGA	101.011	0,32
A.U. 5 GALTZARABORDA	217.613	0,68
A.U. 6 BERAUN	239.696	0,75
A.U. 7 PONTIKA	76.518	0,24
A.U. 8 GAZTAÑO	243.043	0,76
A.U. 9 CENTRO	256.276	0,80
A.U. 10 CASCO HISTÓRICO	33.294	0,10
A.U. 11 IZTIETA	87.063	0,27
A.U. 12 ALTZATE	52.728	0,16
A.U. 13 OLIBET	39.044	0,12
A.U. 14 PAPRESA S.A.	107.047	0,33
A.U. 15 GABIERROTA	64.765	0,20
A.U. 16 FANDERÍA	159.269	0,50
A.U. 17 AGUSTINAS	242.009	0,76
A.U. 18 LARTZABAL	85.642	0,27
A.U. 19 GAMONGOA	270.813	0,85
A.U. 20 TXIRRITA-MALEO	177.480	0,55
A.U. 21 MASTI-LOIDI	196.065	0,61
A.U. 22 LARRETXIPI	160.690	0,50
A.U. 23 HIJAS DE LA CRUZ	11.169	0,03
A.U. 24 PERUTXENE-SAGASTI	206.762	0,65
A.U. 25 ARANGUREN	36.293	0,11
A.U. 26 ZENTOLEN KANPOSANTUA	20.394	0,06
A.U. 27 EGIBURU	32.873	0,10
A.U. 28 EGIBURUBERRI	226.071	0,71
A.U. 29 EGILUZE	59.565	0,19
A.U.30 AÑABITARTE	257.495	0,77
A.U. 31 ZAMALBIDE	8.320	0,03
A.U. 32 ZAMALBIDEBERRI	9.232	0,03
A.U. 33 TOLARE-INTZINARTE	28.644	0,09
EREMUAK, GUZTIRA	4.235.530	13,22



V.3.2. Lurzoru urbanizaezineko jolas-eremuak.

EREMUAK	Azalera (m <sup>2</sup> )	%
NU 01 LISTORRETA	96.943	0.30
NU 02 SAN MARCOS	89.982	0,28
NU 03 ZUÑALORRETA	67.901	0,21
NU 04 TXORITOKIETA	240.871	0,75
GUZTIRA	495.697	1,54

V.4. Zonakatze orokorra hiri-eremuan (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria).

Hurrengo koadroan eta grafikoan ikus daiteke.

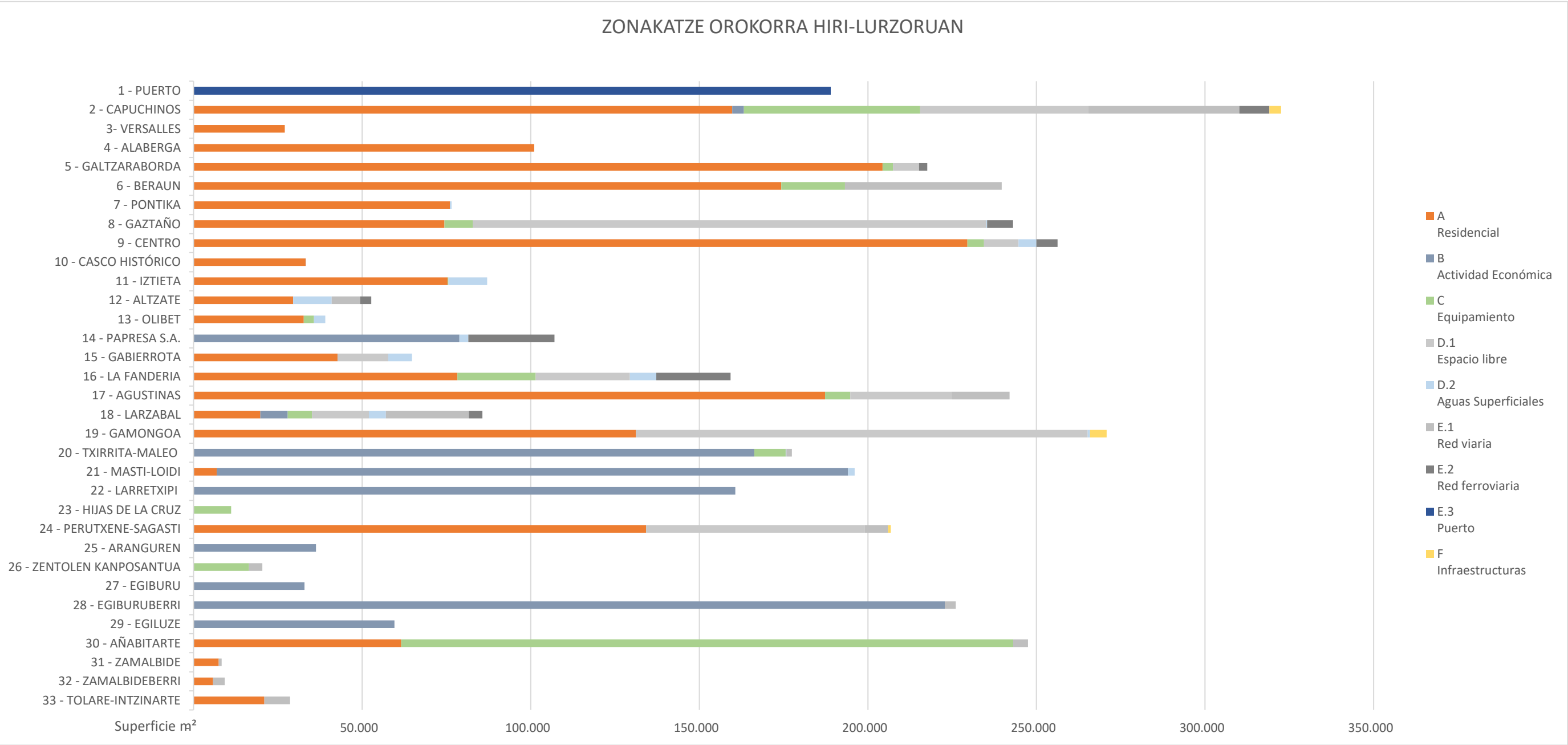




ERRENTERIAKO HAPO  
"1. MEMORIA" Dok.  
"1.1. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA HAREN EGIKARITZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA"  
2025eko abendua

HIRIGINTZA-EREMUAK	AZALERA (m²)	A Bizitegiak	B Jarduera Ekonomikoa	C Ekipamendua	D.1 Espazio librea	D.2 Azaleko urak	E.1 Bide-sarea	E.2 Trenbide-sarea	E.3 Portua	F Azpiegiturak	EREMUAN, GUZTIRA
1 - PUERTO	189.047								189.047		189.047
2 - CAPUCHINOS	322.564	159.760	3.435	52.310	49.885		44.777	8.911		3.486	322.564
3- VERSALLES	27.035	27.035									27.035
4 - ALABERGA	101.011	101.011									101.011
5 - GALTZARABORDA	217.613	204.333		3.129	7.736			2.415			217.613
6 - BERAUN	239.696	174.333		18.859			46.504				239.696
7 - PONTIKA	76.518	76.010				508					76.518
8 - GAZTAÑO	243.043	74.389		8.433	152.258	309		7.654			243.043
9 - CENTRO	256.276	229.506		4.946	10.239	5.281		6.304			256.276
10 - CASCO HISTÓRICO	33.294	33.212						82			33.294
11 - IZTIETA	87.063	75.306		318		11.439					87.063
12 - ALTZATE	52.728	29.529				11.437	8.436	3.326			52.728
13 - OLIBET	39.044	32.663		3.047		3.334					39.044
14 - PAPRESA S.A.	107.047		78.845			2.653		25.549			107.047
15 - GABIERROTA	64.765	42.684			15.068	7.013					64.765
16 - LA FANDERIA	159.269	78.239		23.209	27.930	7.842		22.049			159.269
17 - AGUSTINAS	242.009	187.304		7.446	30.116		17.143				242.009
18 - LARZABAL	85.642	19.803	8.142	7.150	16.884	5.050	24.634	3.979			85.642
19 - GAMONGOA	270.813	131.184			133.998	729				4.902	270.813
20 - TXIRRITA-MALEO	177.480		166.300	9.307		201	1.672				177.480
21 - MASTI-LOIDI	196.065	6.888	187.233			1.944					196.065
22 - LARRETXIPI	160.690		160.690								160.690
23 - HIJAS DE LA CRUZ	11.169			11.169							11.169
24 - PERUTXENE-SAGASTI	206.762	134.206			64.897		6.855			804	206.762
25 - ARANGUREN	36.293		36.293								36.293
26 - ZENTOLEN KANPOSANTUA	20.394			16.467			3.927				20.394
27 - EGIBURU	32.873		32.873								32.873
28 - EGIBURUBERRI	226.071		222.818				3.253				226.071
29 - EGILUZE	59.565		59.565								59.565
30 - AÑABITARTE	247.495	61.580		181.539			4.376				247.495
31 - ZAMALBIDE	8.320	7.445					875				8.320
32 - ZAMALBIDEBERRI	9.232	5.790					3.442				9.232
33 - TOLARE-INTZINARTE	28.644	21.010					7.634				28.644
ZONA, GUZTIRA	4.235.530	1.913.220	956.194	347.329	509.011	57.740	173.528	80.269	189.047	9.192	4.235.530

Arlo guztien %		45,17%	22,58%	8,20%	12,02%	1,36%	4,10%	1,90%	4,46%	0,22%	100,00%
----------------	--	--------	--------	-------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	---------



V.5. Espazio libreen sistema orokorra (SO).

V.5.1. Erlazioa:

ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA – AZALERAK (m <sup>2</sup> )	
Kaputxinoak: José Manuel Zamarreñoren parkea	49.885
Galtzaraborda: plaza berria kiroldegia mendebaldean	7.736
Gaztaño: Arramendi	152.258
Erdigunea: Gamon zumarkalea	10.239
Gabierrota: Parkea	15.068
Fanderia: Bakearen Parkea	27.930
Agustinak: Markolako parkea	30.116
Lartzabal: Oartzun ibaiaren ertzak	16.884
Gamongoa: parke berria	133.998
Perutxene/Sagasti: parke berria	64.897
<b>GUZTIRA:</b>	<b>509.011</b>

Antolatutako zuzkidura Oartzun ibaiaren bi ertzetako 5,4 kilometroko luzera duen zirkuituarekin osatzen da, eta zirkuitu hori ez da sartzen espazio libreen sistema orokorrean.

V.5.2. Gutxieneko estandarra betetzearen justifikazioa:

ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA – ESTANDARRA BETETZEA	
Aplikazio-estandarra: <b>5 m<sup>2</sup>/bizt.</b> Egungo biztanle bakoitzeko: 39.352 biztanle <sup>19</sup> x 5 m <sup>2</sup> /bizt. = 196.760 m <sup>2</sup> Bizitegi-eraikigarritasun berriagatik: (2.029 etxeb. + 268 AD) x 100/25 x 5 = 45.940 m <sup>2</sup> HAPOk aurreikusi beharreko gutxieneko azalera: <b>242.700 m<sup>2</sup></b>	
HAPOn aurreikusitako azalera, guztira	<b>509.011 m<sup>2</sup></b>
Biztanleko ratioa hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian (ondorio horietarako soilik ezarritako irizpidearen arabera)	<b>10,48</b>
Balantzea: aplikatu beharreko legeriak ezarritako estandarra betetzen da.	

<sup>19</sup> 39.352 biztanle 2024ko urtarilaren 1ean, udal-eroldaren arabera, memoria honen II. eranskinean aurkeztutako ziurtagirian jasotzen den bezala.

V.6. "Auzo bihotzak" identifikatzea.

Hirigintza-Eremuak	"Auzo bihotza"
Kaputxinoak eta Versailles	Fuente Pelayo plaza
Alaberga	Alaberga plaza (Nafarroa etorbidearen ondoan)
Galtzaraborda	Urdaburu plaza
Beraun	Pablo Soroazabal plaza
Pontika	Pontika plaza (Jose Miguel Barandiaran parkearen aurrean)
Gaztaño	Gaztaño plaza
Erdigunea eta hirigune historikoa	Foruen plaza, Koldo Mitxelena plaza, Anaïen plaza, Niessen plaza eta Gamon zumarkalea.
Iztietta	Foru Aldundiko plaza
Altzate	Altzate plaza
Olibet	Gernika plaza
Gabierrota	Aitzpitarte pasabidea
Fanderia	Dolores Ibarruri zumarkalea
Agustinak	Elias Salaberria plaza
Lartzabal	Lartzabal plaza
Gamongoa eta Loidialde	Gamongoa plaza
Añabitarte	Plaza berria
Zamalbide	Zamalbide plaza



V.7. Ekipamendu berriak.

KOMUNITATEAREN EKIPAMENDURAKO LURZATI BERRIAK
Arraunaren jarduerarako pabiloirako lurzatia Iztietan
Musikari eta ahotsari lotutako eraikin berrirako lurzatia Altzaten
Oarso eraikineko lurzatia adinekoen egoitzarako
Esnabideko aire zabaleko igerilekuen lurzatia handitzea.
Eraikuntza c.1/2.1 lurzatian, Beraunen antolatua.
Esnabiden zuzkidura-bizitokietarako antolatutako lurzatia.
Igantzin zuzkidura-bizitokietarako antolatutako lurzatia
Gamongoako lurzatia (lehengo zuzkidura-bizitokia)
Beste lurzati batzuk Gamongoan (irakaskuntza-erabilerarako proposatzen dena barne).
Loidialdeko beheko solairuko lokala
Arraguako osasun-zentroaren lurzatia handitzea (Lartzabal)
Markola Goiako lurzatia
Perutxene/Sagastiko lurzatiak.
Lurzatiak Larretxin.
Tolare-Intzinarteko bizitegi-garapenerako ekipamendua hornitzea.



V.8. Jarduera ekonomikoetarako lurzoru-eskaintza berria.

<b>JARDUERA EKONOMIKO BERRIEN ESKAINTZA (m<sup>2</sup>(t) s.g.e.)</b>	
Eremua	Sestra gaineko eraikigarritasuna
AU 20 – Txirrita-Maleo	Inguratzaile gehigarria definitzen da
AU 21 – Masti - Loidi	Inguratzaile gehigarria definitzen da
AU 22 - Larretxipi	51.771
AU 27 - Egiburu	16.400 – 3.199 = 13.201
AU 29 - Egiluze	20.000
GUZTIRA	84.972 + otros

Oharra: Horrez gain, merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak antolatzen dira nagusiki bizitegi-erabilera duten eremuetan.

V.9. Egoitza-eskaintza berria.

V.9.1 Ordenatutako etxebizitza berrien kopurua.

<b>ONDORIOZKO BIZITEGI-ESKAINTZA (etxebizitza gehigarrien kopurua)</b>			
EREMUA	Babes Publikoko Etxebizitzak	Etxebizitza Libreak	ETXEBIZITZAK, GUZTIRA
Esnabide	54	0	54
Altzate	37	147	184
Gamongoa	440	148	588
Galtzaraborda 11-13	0	7	7
Basanoaga	32	0	32
Esnabide 2	16	20	36
Evaristo Bozas	35	0	35
Loidi Alde	60	86	146
Hego Arramendi	30	30	60
S.Clara 10,12,14,20,22,24	0	61 - 51	10
Tomás López	116	0	116
Caserío Alaberga	0	30 – 1 = 29	29
Gaztaño berri	25	0	25
Perutxene-Sagasti	353	267	620
Zamalbideberri	12	5	17
Tolare-Intzinarte	34	32	66
Larretxipi	0	8 – 3 = 5	5
ETXEBIZITZAK, GUZTIRA	1.244	786	2.030
GUZTIRA (%)	61,3	38,7	100



## V.9.2 Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun gehigarri antolatua:

Ez da kontuan hartzen Altzate eremuan jada egikaritzen ari diren lurzatiei dagokiena, ezta Esnabideko a.3.2.1 eta a.3.2.2 lurzatiei dagokiena ere, Udalak urbanizatu egin baititu.

<u>Eremua edo azpieremua</u>	m <sup>2</sup> (t) BPES	m <sup>2</sup> (t) BPET	m <sup>2</sup> (t) EL	m <sup>2</sup> (t) guztira
Galtzaraborda 11-13	0	0	1.200 - 498	702
Basanoaga	3.200	0	0	3.200
Caserío Alaberga	0	0	3.000	3.000
Esnabide 2:	750	750	1.520	3.020
Gaztaño berri	2.700	0	0	2.700
Santa Clara (varios)	0	0	5.995 – 3.365	2.630
Evaristo Bozas	3.375	0	0	3.375
Loidi Alde	3.000	2.800	8.700	14.500
Hego Arramendi:	1.300	1.300	3.200	5.800
Tomás López:	11.000	0	0	11.000
Gamongoa	35.800	5.750	18.666	60.216
Perutxene-Sagasti:	27.322	8.037	28.439	63.798
Zamalbideberri:	0	660	1.210	1.870
Tolare-Intzinarte:	0	3.000	3.600	6.600
Larretxipi:	0	0	2.808 - 785	2.023
<b>GUZTIRA:</b>	<b>88.447</b>	<b>22.297</b>	<b>73.690</b>	<b>184.434</b>



## VI.- LABURPENA.

Plan Orokor hau lan-prozesu luze eta konplexu baten emaitza da. Lan-prozesu hori egungo egoeraren diagnostikoarekin hasi zen, eta, oraingoz, proiektu hau egin da, hasierako onarpena emateko eta berriro jendaurrean jartzeko.

Herritarrek parte hartzeko prozesu zabal baten emaitza da. Prozesu horrek hainbat fase eta eztabaida izan ditu. Hala, haren edukia prozesu horretan planteatutako gogoeta, proposamen, ekarpen, iradokizun eta abarren emaitza da, herritarren parte-hartzea, genero-ikuspegiaren integrazioa eta abar barne.

2022ko apirilaren 12ko udal-erabakiari erantzuten dio. Erabaki horretan, jarraitu beharreko irizpide, helburu eta irtenbide orokorrak zehaztu ziren, eta prozesua garatu ondoren aurkezten den dokumentuak erantzuten die horiei. Akordio horrek berretsi egiten ditu Aurrerapenean jasotzen diren irizpideak eta helburuak, zehaztaper hauekin:

- Errenteriak Oarsoaldeko (Pasaia badiako) Hiri eta Hiri Periferiako Elkartearen buru gisa duen zeregina indartzea.
- Espazio publikoa birkualifikatzea eta, bereziki, motorrik gabeko mugikortasuna erraztea eta irisgarritasun unibertsala lortzea. Hori guztia "auzo-bihotzak" identifikatzeko aurrerakinaren proposamenak kontuan hartuta egiten da, baita auzo jakin batzuetarako jasotako ekarpenak eta oinezkoen ardatzen antolamendua ere, horiek konektatuz.
- Galtzarborda eta Gaztelutxoko biribilgunearen artean Euskotrenen trenbide-trazadura lurperatzearen alde egitea, edo Erdialdeko geltokiko trenbide-pasaguneari erantzuna emango dion eta Euskotrenen trazadurak gaur egun eremu horretan dituen inpaktuak arinduko dituen beste edozein konponbideren alde egitea, askatutako espazio posiblea herritarren erabilerarako berreskuratu ahal izateko.
- Udalerrian enplegua sortzen laguntzea, landa-inguruneko lehen sektorearen antolamendu-baldintzak arautuz eta lurzoru aurreikusiz ekipamenduak ezartzeko eta industria-izaerako eta hirugarren sektoreko jardura ekonomikoak hartzeko, baita enpresa-parkerako ere, eta, gainera, tokiko merkataritzaren alde egin dezaketen neurriak bultzatzea, espazio publikoaren antolamenduaren arloan planteatzen diren konponbideekin koordinatuta.
- Etxebizitza-parkea birgaitzen laguntzea eta 1.200 etxebizitza inguruko bizitegi-eskaintza berri bat proposatzea. Etxebizitza horiek, neurri handi batean, babes publikoko etxebizitzetara bideratuko dira, hainbat edukitze-erregimenetan, beste bizitoki-tipologia batzuen antolamendu gehigarria alde batera utzi gabe. Horretarako, hirigune historikoari balioa ematea proposatzen da, hura biziberritzen saiatuz, eta hiri-berroneratzeko eremuak mugatzea.
- Lurzoru urbanizaezinean erabilerak (nekazaritza eta abeltzaintzako eta basogintzako jarduerak, bai eta energia berriztagarriak edo zerbitzu-azpiegituren beste erabilera batzuk ere) bereziki babesteko eta ezartzeko baldintzak arautzea, lurzoru berrien artifizializazioa ekimen egokietara mugatuz.
- Klima-aldaketaen erronkari erantzuteko behar diren neurriak integratzea.





Prozesuaren jarraitutasunean, irizpide eta helburu horiek berretsi egin dira, eta, esparru horretan, beharrei erantzutea planteatu da, lurzoru berriak hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa kalifikatzea minimizatuz eta bizitegi-eskaintza zabalduz, gerora sortutako egoeraren eta udalerria eremu tentsionatu izendatzearen arabera.

Horren guztiaren ondorioz, dokumentu hau zehaztu da. Helburua da Erreteriak eta herriarrek hiri-antolamenduan, hiri-inguruneen berroneratzean eta berritzean, etxebizitzan, jarduera ekonomikoetan, natura-ingurunean, ekipamenduetan, espazio libreetan, mugikortasunean eta garraioan, hiri-zerbitzuetan eta abarretan gaur egun dituzten eta etorkizunean izango dituzten eskaerei erantzuteko irtenbide eta proposamen egokiak zehaztea, onartu eta 15 urte inguruko epean.

Planteatzen den hirigintza-eredua oreka konplexu baten emaitza da, eta oreka horren barruan sartzen dira, besteak beste, jasangarritasunarekin, erronka demografikoarekin eta klima-alaketarekin, gai sozialarekin eta ekonomiarekin eta herriarren eskaerekin eta beharrek lotutako helburuak. Izan ere, herriarren eskari eta behar horien artean daude, besteak beste, genero-ikuspegia Plan honetan sartzearen ondoriozkoak, euskararen erabileran hizkuntza-inpaktua kontuan hartzearen ondoriozkoak eta etxebizitzaren egungo problematikari emandako erantzunaren ondoriozkoak.

Eredu horrek, zehazki eta besteak beste, jarraian azaltzen diren parametroei erantzuten die, baita era berean aipatzen diren proposamenei ere:

- \* Egungo hiri-ingurune hiri-eskari erantzutea, gaur egun sailkatutako hiri-eremuaren (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak) azalera ere murriztuz, eta, beraz, 288.128 m<sup>2</sup>-ko lurzoruaren artifizializazioa modu eraginkorrean murriztuz, hau da, Plan berri honetan mugatutako hiri-eremuaren azalera osoaren % 6,8.
- \* Landa-ingurunearen tratamendua eta babesa, ingurumenaren, paisaiaren, nekazaritzaren, basogintzaren eta abarren ezaugarrien eta baldintzatzaileen arabera, eta lurzoru horren kontsumoa hiri-erabileretarako murriztea. Aiako Harria eta Lau Haizeta arteko korridore ekologikoa identifikatzea, udalerriko azpiegitura berdea osatuz.
- \* Landa-habitataren antolamendua eta, bereziki, lehen sektoreari lotutako jarduerak arautzea, eta, aldi berean, nekazaritza-aldea bultzatzeko udal-lurzorua izatea aurreikusten da.
- \* Oihartzun ibaiak udalerriaren ardatz egituratzaile gisa duen izaera integratzailea indartzea, bi ertzetako oinezkoen ibilbideei eta guztira 5,4 km-ko luzera duen zirkuituari balioa emanez. Laburpen honekin batera doan 1. planoan grafikoki azaltzen da.
- \* Hiri-eremu osoaren zerbitzurako espazio libreen sistema orokorraren esanahia, hiri-eremutik gertu eta sarean lotuta. Elementuen zerrenda hurrengo taulan azaltzen da.



ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA – AZALERAK (m <sup>2</sup> )	
Kaputxinoak: José Manuel Zamarreñoren parkea	49.885
Galtzaraborda: plaza berria kiroldegia ren mendebaldean	7.736
Gaztaño: Arramendi	152.258
Erdigunea: Gamon zumarkalea	10.239
Gabierrota: Parkea	15.068
Fanderia: Bakearen Parkea	27.930
Agustinak: Markolako parkea	30.116
Lartzabal: Oiartzun ibaiaren ertzak	16.884
Gamongoa: parke berria	133.998
Perutxene/Sagasti: parke berria	64.897
<b>GUZTIRA:</b>	<b>509.011</b>

\* Espazio libreen, ekipamenduen eta abarren arloan planteatutako eskaerei erantzutea, lehenetik daudenak finkatuz, beste berri batzuekin osatuz eta udalerriko hiri-ingurune osoan modu ordenatuan eta orekatuan identifikatuz, eta sareko auzo-bihotzen sistema («auzo-bihotzak») eratuz. Hurrengo taulan identifikatzen dira, eta grafikoki adierazten dira sintesi honi erantsitako 1. planoan.

Hirigintza-Eremuak	"Auzo bihotza"
Kaputxinoak eta Versailles	Fuente Pelayo plaza
Alaberga	Alaberga plaza (Nafarroa etorbidearen ondoan)
Galtzaraborda	Urdaburu plaza
Beraun	Pablo Soroazabal plaza
Pontika	Pontika plaza (Jose Miguel Barandiaran parkearen aurrean)
Gaztaño	Gaztaño plaza
Erdigunea eta hirigune historikoa	Foruen plaza, Koldo Mitxelena plaza, Anaien plaza, Niessen plaza eta Gamon zumarkalea.
Iztiet	Foru Aldundiko plaza
Alzate	Alzate plaza
Olibet	Gernika plaza
Gabierrota	Aitzpitarte pasabidea
Fanderia	Dolores Ibarruri zumarkalea
Agustinak	Elias Salaberria plaza
Lartzabal	Lartzabal plaza
Gamongoa eta Loidialde	Gamongoa plaza
Añabitarte	Plaza berria
Zamalbide	Zamalbide plaza



\* Hasitako hiri-berroneratzeko eta -berrikuntzako prozesuei jarraipena ematea, baldintza eta dimentsio oso desberdinak dituzten beste eremu eta azpierreu batzuetara hedatuz, bai bizitegiak, bai jarduera ekonomikoak.

\* Hiri-bilbean jarduketa puntualak antolatzea, jarraipena izan dezaten eta berroneratu daitezzen saiatuz.

\* Gamongoan gauzatzen ari den bizitegi-garapen berria finkatzea, eta Perutxene-Sagasti, Zambalbidetzerri eta Tolare-Intzinarren indarrean dagoen plangintza orokorrean aurreikusitako bizitegi-garapen berrien antolamendu-proposamena birdefinitzea.

\* Horrekin, etxebizitza-eskaerari erantzutea planteatzen da, 1.791 etxebizitza berri (1.200 inguru gehi Gamongoan aurreikusitakoak) antolatuz, jarduketen xede diren eremu eta azpierreuetan banatuta, eta, bereziki, etxebizitza eskuragarrien eskariari, 1.143 etxebizitza babestu berri antolatzea ahalbidetuz. Taula<sup>20</sup> honetan adierazten da non dauden kokatuta. Hainbat etxebizitza-tipologia ahalbidetzen dira, lankidetzakoak eta ekoizpenekoak barne, besteak beste.

ONDORIOZKO BIZITEGI-ESKAITZA (etxebizitza gehigarrien kopurua)			
EREMUA	Babes Publikoko Etxebizitzak	Etxebizitza Libreak	ETXEBIZITZAK, GUZTIRA
Gamongoa	440	148	588
Galtzaraborda 11-13	0	7	7
Basanoaga	32	0	32
Esnabide 2	16	20	36
Evaristo Bozas	35	0	35
Loidi Alde	60	86	146
Hego Arramendi	30	30	60
S.Clara 10,12,14,20,22,24	0	61 - 51	10
Tomás López	116	0	116
Caserío Alaberga	0	30 - 2 = 28	28
Gaztaño berri	25	0	25
Perutxene-Sagasti	353	267	620
Zambalbidetzerri	6	11	17
Tolare-Intzinarre	30	36	66
Larretxipi	0	8 - 3 = 5	5
ETXEBIZITZAK, GUZTIRA	1.143	648	1.791
GUZTIRA (%)	63,8	36,2	100

\* Era berean, Planak 268 zuzkidura-bizitoki berri gauzatzea aurreikusten du.

<sup>20</sup> Urbanizazio-fase aurreratuan dauden eta Esnabide eta Altxate egiten ari diren bizitegi-garapen berriak finkatu dira; hurrenez hurren, 54 BPPE eta 37 BPBE daude gauzatzeke.



\* Jarduera ekonomikoen arloan, lehendik zeuden Masti-Loidi, Maleo-Txirrita eta Egiburuberriko kokalekuak finkatu dira, eta doikuntza puntual batzuk proposatu dira. Bestalde, jarduera ekonomikoetara bideratutako Egiburu eta Egiluze eremuen antolamendua birdefinitu da. Urkiolako eremua deskalifikatzen da.

\* Gainera, Larretxipin jarduera ekonomiko berrietarako lurzorua prestatzeko garapen bat antolatzea planteatzen da; ekimen publikotik bultzatzea aurreikusten da, eta xede horretarako hirigintza-eraikigarritasun esanguratsu berri bat antolatzen da, 55.670 m<sup>2</sup> (t) -koa.

\* Erabileren nahasketa sustatzea, hiri-ingurune konplexu bat lortzeko beharrezko neurri gisa, hiri-jasangarritasunari laguntzeko, hiri-eremuan mugikortasun motorizatua murriztuz eta ingurune horretako bizitza aberastuz. Oro har planteatutako proposamen espezifikoak («auzo-bihotzak») eta proposatutako erabilera-araubidea dira helburu horrekin planteatutako neurrietako batzuk, eta jarduera ekonomikoen ezarpena barne hartzen du.

\* Intereseko kultura-ondarea identifikatzea eta zaintzea. Horixe da, hain zuzen ere, Plan honen Katalogoaren helburua, lehendik dagoena finkatu eta arlo horretan aplikatu beharreko legeria berrira egokitzen baitu.

\* Mugikortasun jasangarria sustatzea, eguneroko joan-etorrietan automobilaren mendekotasuna eta/edo erabilera murrizteko behar diren neurriei jarraipena emanaz eta garraio publikoko sistemen eta mugikortasun ez-motorizatuaren aldeko apustua eginez, udalerriko HMJPa idazteko prozesuan modu paraleloan formulatzen denarekin bat etorritik.

\* Behar diren ekipamendu-zuzkiduren aurreikuspena eta antolamendua. Planak lurzati berriak erabiltzeko aukera ematen du, eta horien erregulazioari esker, Udalak une bakoitzean bere xede zehatza identifika dezake.

\* Herritarren osasuna eta bizi-kalitatea bermatuko duten zerbitzu-azpiegiturak antolatzea, bereziki saneamendu-sarea egokitzea aurreikusiz.

\* Horren guztiaren ondorioz, Planak ingurumen-kalitatea hobetzen saiatu beharko du, batez ere aireari, zaratari, energiari, urari eta biodibertsitateari dagokienez.

\* Planak, halaber, energia berriztagarriak ezartzeko aukera ematen du, bereziki instalazio fotovoltaikoak, bai eta baliabideen kudeaketa efizientea ere, eta, aldi berean, ekonomia zirkularraren aldeko apustua egiten du.

Proposatzen den guztiak aukera ematen du Erreteriarren etorkizunerako proiektu bat izateko, alde batera utzi gabe haren etengabeko jarraipena eta Planaren denbora-horizontean egin beharreko aldaketak, eta sinergia ugari sortzeko, udalerriaren bilakaerari eta ingurumen-, gizarte- eta ekonomia-arloko birkualifikazioari jarraipena emateko.



## VII.- AZKEN GOGOETA.

Dokumentu hau Udalbatzak hasierako onespina eman diezaion aurkeztu da.

Indarrean dagoen plangintza orokorra egokitzeko aginduari erantzun behar dio, eta, besteak beste, 2/2006 Legea (2021eko irailean amaitutako epea), Eremu Funtzionaleko LPPan (2016) eta LAGetan (2019) zehazten da.

Plan Orokorrak hau etengabeko lanaren, jarraipenaren, parte-hartze publikoaren eta erabakiak hartzeko prozesuaren ondoren idatzi da. Prozesu horretan parte hartu dute Erreteriarako herritarrek, Udal Plangintzako Aholku Batzordeak, Udaleko ordezkari politikoek, udal-teknikariek eta Plana idatzi duen taldeak, 2019ko maiatzaren 2004ko Plan Orokorraren berrikuspena esleitu zenetik.

Hala, herritarren parte-hartzearen atariko fasearen ondoren, 2021eko otsailean, diagnostiko baterako lehen hurbilketa egin zen, eta, horren ondorioz, 2021eko maiatzaren, aurrerapen-dokumentu bat egin zen. Dokumentu horretan, hainbat alternatiba eta ingurumen-ebaluazioaren hasierako dokumentua aurkeztu ziren.

Horri buruz eztabaidatu ondoren, Udalak, 2022ko apirilaren 12an, jarraitu beharreko irizpideak, helburuak eta irtenbide orokorrak adostu zituen, eta prozesuaren heldutasunaren ondoren aurkeztu den dokumentuak erantzuten die horiei.

Plan Orokorrak dagokion ingurumen-ebaluazio estrategikoa du, prozesu osoan zehar aldi berean eta modu jarraituan egin dena. Testuinguru horretan, aurretiazko nahitaezko kontsultak egin dira, eta, aldi berean, hainbat kontsulta eta txosten sektorial eskatu eta egin dira. Ingurumen-organoak horri buruzko irismen-dokumentua egin zuen, eta HAPoarekin batera idatzi zen IAEa.

Beste hainbat aldagai ere sartu dira, besteak beste, lurralde-antolamendua, irisgarritasun unibertsala, klima, paisaia, kultura-ondarea, osasuna, berdintasuna, genero-ikuspegia, hizkuntza-inpaktua eta energia-efizientzia.

Ikuspegi guztiak integratuz, uste da diseinatutako estrategia eta formulatzen den lurralde-eredua direla Erreteriarantz hirigintza-irtenbiderik egokiena egungo egoeran, eta sentsibiltate oso desberdinen artean lortutako orekaren ondorio dira, proiektu bideragarria izanik eta, aldi berean, denbora-horizontera mugatuta, ezarritako helburuak lortu nahian.

Ondoriozko ereduak dagoeneko artifizializatuta dagoen lurzoruan ia eskusiboki esku hartzea dakar, indarrean dagoen Plan Orokorrak sailkatutako hiri-eremuaren hedadura nabarmen murriztuz eta udalerriaren bilakaerarako ekintza estrategikoen kopuru mugatua identifikatuz.



Hala, honako hauek dira formulatzen den proiektuaren gakoak: «auzo bihotzak» antolatzea; mugikortasunaren eta irisgarritasunaren arloan formulatzen diren esku-hartzeak, zeinak Hiri Mugikortasun Jasangarriko Plan (HMJP) bat aldi berean izapidetzea ekarri baitute; Larretxipiren eremuaren industria-kalifikazioa berrestea; aurreikusitako hiri-finkatze, birgaitze, -berritze eta -berroneratzeko proposamenak, horretarako ezarritako neurriak barne; espazio libreen sistema berrantolatzea eta kudeatzea eta gauzatzea; komunitate-ekipamenduko sistema birdefinitzea eta osatzea; 1.791 etxebizitzaren (Gamongoa barne) bizitegi-eskaintza gehigarri berria zehazten duten bizitegi-garapen berrien aurreikuspena; eta bideen arloko esku-hartze txiki baina estrategikoen antolamendua.

Horrek guztiak lurralde-eredu jasangarri bat sortzen du, jarauntsitako hiriaren ingurumen- eta hirigintza-finkapena eta -birkualifikazioa ahalbidetu beharko dituen, bai eta haren nortasuna indartu ere.

Plan Orokorra indarrean dagoen askotariko araudiaren arabera idatzi da, eta, era berean, kontuan hartu da haren izapidetzean egindako hainbat txosten sektorialen edukia. Horrela, erantzun integratua eman zaio, udal-mailan plangintza orokorrari dagokion lan konplexuaren bidez, udalerrri baten, kasu honetan, Erreterriako Plan Orokorra idaztean kontuan hartu behar diren hain sentsibiltate eta diziplina desberdinen arteko oreka zaila lortzeko helburuari.

Nolanahi ere, aplikatzekoa den lege-testu guztietan eta, bereziki, memoria honetan adierazitako guztietan definitutakoaren arabera egon beharko du.

Azkenik, azpimarratu behar da proiektu kolektibo baten aurrean gaudela, diagnostikoa egiteko, hausnartzeko, proiektua egiteko, hurbiltzeko eta ahalik eta adostasun handiena lortzeko ahaleginaren emaitza; proiektu hori merezi dute Erreterriako herritarrek 2040. urtetik hurbil eta urrun dagoen epe horretan.

Proposatzen den guztiak, beraz, Erreterriako "ingurumenaren eta bizitzaren kalitatea hobetzeko" indar-ideiari erantzuten dio.

Gaur egungo egoera zailean, Udalak udalerrriaren etorkizuneko proiektua aurkituko du bere Plan Orokorrean, bai eta udal-aurrekontuak behin eta berriz onartzeko eta Administrazio osoaren eta ekimen pribatuaren behar diren laguntzak sustatzeko behar den orientazioa ere, benetan gauzatu daitezkeen.

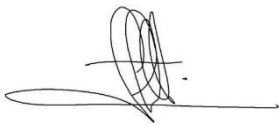
Horretarako, ezinbestekoa izango da Udalak etengabeko lidergoa izatea Plan Orokorra gauzatzean.

Plan Orokorren behin betiko onarpena 2026an lortzea premiazkoa da gaur egun, berrikuspen-prozesua hasi zenetik igaro den denbora kontuan hartuta, indarrean dagoen plangintzako proposamenen gauzatze-maila aurreratuagatik, bai eta udalerrriaren beharrei erantzuteko ere.



Memoria honek proposatzen den plan berriaren edukia deskribatzen eta justifikatzen du, eta 2025. urteko agurrarekin amaitzen da. Urte horretan, Arantza eta Enrique Erreteriarako plangintza orokorreko bi dokumentuen zuzendari izan ditugu. Dokumentu horiek Erreteriarako plangintza orokorraren aurretik daude, hemen gogoratzen ditugu, eta Vera eta Javier ekarri berri dizkigute. Agurtu egin ditugu, belaunaldi berrien ordezkari gisa, eta Erreteriarantz ahalik eta etorkizun onena bilatuko dute.

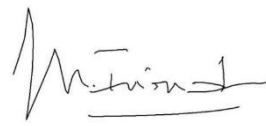
Donostia, 2025eko abendua



Sin: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Sin.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



## **1. ERANSKINA**

**Alkatetzaren Dekretua, 2022ko apirilaren 12koa, Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko prozesuaren jarraipenean kontuan hartu beharreko irizpideak, helburuak eta konponbideak berresteari buruzkoa.**







**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

Errenteriako Udala

Zbk./ Nº 2022-1726

Data / Fecha 2022/04/19 07:29

Irteera / Salida

**Espediente zk./Nº** Expediente: 2020HAPO0001

**Gaia/Asunto:** Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (HAPO) berrikuspena

**Eskatzailea/Solicitante:** EMESEME ERRETERIA UTE

**NAN(IFK)/DNI(NIF):** U75218099

**Kokalekua/Emplazamiento:** ERRETERIA SN, (UDALERRI OSOA)

**Dekretu zk./Nº** Decreto: 853

**JAKINARAZPENA**

**Jakinarazten dizut, Alkateak 2022ko apirilaren 12ko datan, ondorengo dekretua eman duela:**

**NOTIFICACIÓN**

**Pongo en su conocimiento que la Alcaldesa con fecha 12 de abril de 2022 ha dictado el siguiente decreto:**

**AURREKARIAK**

Alkatetzaren 2021eko ekainaren 14ko Ebazpenaren bidez, jendaurrean jarri zen Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren berrikuspeneren Aurrerapena Santiago Peñalba Garmendia, Manu Arruabarrena Florez, Iñigo Peñalba Arribas eta Mikel Iriondo Iturriozek osatutako erredakzio-taldeak 2021eko maiatzean idatzia.

Erabaki horren iragarkia 2021eko ekainaren 25ean argitaratu zen Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (119. zk.) eta Noticias de Gipuzkoa egunkarian.

Jendaurreko erakustaldian, 2021eko ekainaren 28tik 2021eko irailaren 20ra bitartean (biak barne), honako iradokizun hauek aurkeztu dira:

1. 15106 erregistro-zenbakia, 2021eko irailaren 9ko sarrerarekin, Margari Alkorta Eizagirre andreak aurkeztua.
2. 15220 erregistro-zenbakia duen idazkia, 2021eko irailaren 13ko sarrerarekin, Promociones Esmaltería, S.L.k aurkeztua. (Construcciones Sukia SL-ren % 50eko partaidetzarekin).
3. 15372 erregistro-zenbakia duen idazkia, 2021eko irailaren 15eko sarrerarekin, Lucas Ramón Echeveste Otegui jaunak aurkeztua.
4. 15398 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 16ko sarrera dituen idazkia, Eduardo Ezcurra Aguirre

**ANTECEDENTES**

Mediante Resolución de Alcaldía de fecha 14 de junio de 2021 se dictó exponer al público el Avance de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria redactado en mayo de 2021 por el equipo redactor compuesto por Santiago Peñalba Garmendia, Manu Arruabarrena Florez, Iñigo Peñalba Arribas y Mikel Iriondo Iturrioz.

El anuncio del referido acuerdo fue publicado con fecha 25 de junio de 2021 en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (nº 119) y en el periódico Noticias de Gipuzkoa.

Durante el periodo de exposición pública desde el 28 de junio de 2021 al 20 de septiembre de 2021 (ambos inclusive) se han presentado las siguientes sugerencias:

1. Escrito con número de registro 15106 y entrada el 9 de setiembre de 2021, presentado por Dª Margari Alkorta Eizagirre
2. Escrito con número de registro 15220 y entrada el 13 de setiembre de 2021, presentado por Promociones Esmaltería S.L. (participada al 50% por Construcciones Sukia SL).
3. Escrito con número de registro 15372 y entrada el 15 de setiembre de 2021, presentado por D. Lucas Ramón Echeveste Otegui.
4. Escrito con número de registro 15398 y entrada el 16 de setiembre de 2021, presentado por D. Eduardo



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

jaunak Euroutil, S.A. eta Mastuges, S.L.-ren izenean aurkeztua.

5. 15474 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, Juan Manuel Gonzalez Hernández jaunak aurkeztua.

6. 15492 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, Beñat Arbelaiz Gallego jaunak aurkeztua Gaztañoko Auzo Elkartearen izenean.

7. 15505 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, Aitor Susperregui Oyarzabal jaunak aurkeztua Susperregui Kudeaketak, S.L.-ren izenean.

8. 15511 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, Javier Rufo Astinza jaunak aurkeztua, Arditurriren eta Alaberga Auzo Elkartearen izenean.

9. 15531 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, Juan Carlos Lopez Lopez jaunak aurkeztua, Fanderiako Auzo Elkartearen izenean.

10. 15551 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 17ko sarrera dituen idazkia, David Fernández Kolb jaunak aurkeztua, Alfonso Rouco Illarramendi jaunaren izenean.

11. 15556 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituen idazkia, Xabier Rubio Pilarte jaunak aurkeztua, Haritzalde Naturzaleen Elkartearen eta Naturkonen izenean.

12. 15557 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituzten idazkiak, Santi Angulo Martinez jaunak aurkeztuak (5 idazki).

13. 15562 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituen idazkia, Francisca Yarzabal Arizmendi andreak aurkeztua.

Ezcurra Aguirre en representación de Euroutil, S.A. y Mastuges, S.L.

5. Escrito con número de registro 15474 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. Juan Manuel Gonzalez Hernández.

6. Escrito con número de registro 15492 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. Beñat Arbelaiz Gallego, en representación de Gaztañoko Auzo Elkartea.

7. Escrito con número de registro 15505 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. Aitor Susperregui Oyarzabal, en representación de Susperregui Kudeaketak, S.L.

8. Escrito con número de registro 15511 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. Javier Rufo Astinza, en representación de Arditurri y Alaberga Auzo Elkartea.

9. Escrito con número de registro 15531 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. Juan Carlos Lopez Lopez, en representación de la Asociación de Vecinos de Fandería.

10. Escrito con número de registro 15551 y entrada el 17 de setiembre de 2021, presentado por D. David Fernández Kolb, en representación de D. Alfonso Rouco Illarramendi.

11. Escrito con número de registro 15556 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentado por D. Xabier Rubio Pilarte, en representación de Haritzalde Naturzaleen Elkartea y Naturkon.

12. Escritos con número de registro 15557 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentados por D. Santi Angulo Martinez (5 escritos).

13. Escrito con número de registro 15562 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentado por D<sup>a</sup>. Francisca Yarzabal Arizmendi.



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

14. 15573 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituen idazkia, José Javier Belza Perez jaunak aurkeztua.

15. 15625 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituen idazkia, Ramón María Mendia Aguirre jaunak aurkeztua, Hector Espín Larreta ordezkari duela.

16. 15650 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituen idazkia, Maukalan SL-k aurkeztua Jokin Iraola Elosegui jauna ordezkari duela.

17. 15661 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 20ko sarrera dituzten idazkiak, Karlos Murua Roma jaunak aurkeztuak (8 idazki).

Jendaurrean edukitzeko epetik kanpo 2021eko abenduaren 13 arte hurrengo idazkiak aurkeztu dira:

18. 15729 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 21eko sarrera dituen idazkia, Lope Isasti, 4-ko auzokideen erkidegoak aurkeztua, Eduardo Marquet Sarasola jauna ordezkari duela.

19. 15784 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 22ko sarrera dituzten idazkiak, Karlos Murua Roma jaunak aurkeztuak (2 idazki).

20. 16122 erregistro-zenbakia eta 2021eko irailaren 28ko sarrera dituen idazkia, Iñaki Goenaga San Sebastián jauna ENBA-Gipuzkoako lehendakariak aurkeztua.

21. 16749 erregistro-zenbakia eta 2021eko urruaren 5eko sarrera dituen idazkia, Kepa Jauregui Maiza jaunak aurkeztua, Egiburu industrialdeko jabekideen izenean.

22. 18696 erregistro-zenbakia eta 2021eko azaroaren 3ko sarrera dituen idazkia, Laura Selgas Sendra andreak aurkeztua, Agustinak Auzo Elkartearen izenean.

14. Escrito con número de registro 15573 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentado por D. José Javier Belza Perez.

15. Escrito con número de registro 15625 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentado por D. Ramón María Mendia Aguirre, representado por D. Hector Espín Larreta.

16. Escrito con número de registro 15650 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentado por Maukalan SL representada por D. Jokin Iraola Elosegui.

17. Escritos con número de registro 15661 y entrada el 20 de setiembre de 2021, presentados por D. Karlos Murua Roma (8 escritos).

Fuera del período de exposición pública hasta 13 de diciembre de 2021 se han presentado las siguientes sugerencias:

18. Escrito con número de registro 15729 y entrada el 21 de setiembre de 2021, presentado por Cdad. de vecinos de Lope Isasti, 4, representada por D. Eduardo Marquet Sarasola.

19. Escritos con número de registro 15784 y entrada el 22 de setiembre de 2021, presentados por D. Karlos Murua Roma (2 escritos).

20. Escrito con número de registro 16122 y entrada el 28 de setiembre de 2021, presentado por D. Iñaki Goenaga San Sebastián, presidente de ENBA-Gipuzkoa.

21. Escrito con número de registro 16749 y entrada el 5 de octubre de 2021, presentado por D. Kepa Jauregui Maiza, en representación de copropietarios del polígono de Eguiburu.

22. Escrito con número de registro 18696 y entrada el 3 de noviembre de 2021, presentado por D<sup>a</sup>. Laura Selgas Sendra, en representación de la AA.VV. de Agustinas.



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

23. 18696 erregistro-zenbakia eta 2021eko azaroaren 3ko sarrera dituen idazkia, Laura Selgas Sendra andreak aurkeztua, Agustinak Auzo Elkartearen izenean.

24. 19718 erregistro-zenbakia eta 2021eko azaroaren 17ko sarrera dituen idazkia, Clara Canal Gonzalezek aurkeztuta.

25. 19897 erregistro-zenbakia eta 2021eko azaroaren 22ko sarrera dituen idazkia, Gema Lasarte Leonet andreak aurkeztua.

26. 20881 erregistro-zenbakia eta 2021eko abenduaren 10eko sarrera dituen idazkia, Jon Arratibel Urangak aurkeztua, Egiburuberri sektoreko Z-2 partzelako Jabekide Batzordearen izenean.

Era berean, ingurumen-ebaluazio estrategikoko prozesua abiatu zen. Horrela, aipaturiko ingurumen-ebaluaziorako hasierako eskaera izapidetu zen eta ingurumen-organo eskudunari bidali zitzaion irismeneko dokumentua egin zezan. 2021eko irailaren 14an, Ingurumen Organoak dagokion irismeneko dokumentua egin zuen, eta hori ere txosten honen xede da.

Ingurumen-ebaluazioaren hasierako agiri estrategikoari buruzko kontsulta-aldian, Eusko Jaurlaritzako Segurtasun eta Ingurumen Jasangarritasuneko sailburuordetzek babes zibileko arriskuen eta natura-ondarearen eta klimaren arloan eta Kostaldeko eta Itsasoko Zuzendaritza Nagusiak 2021eko abenduaren 13an egindako txostenak jaso dira.

Gainera, 2021eko urriaren 27an, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak zortasun aeronautikoei buruz egindako txostena jaso zuen Udalak; 2021eko abenduaren 2an, berriz, Gipuzkoako Foru Aldundiko Ondare Historiko-Artistikoaren eta Artxiboen Zerbitzuak emandako txostena jaso zuen

Era berean, Plan Orokorra izapidetzeki buruz Herriarrek Parte hartzeko Programaren arabera,

23. Escrito con número de registro 19631 y entrada el 16 de noviembre de 2021, presentado por D<sup>a</sup>. Ainhoa Ezeiza Iturburu.

24. Escrito con número de registro 19718 y entrada el 17 de noviembre de 2021, presentado por D<sup>a</sup>. Clara Canal Gonzalez.

25. Escrito con número de registro 19897 y entrada el 22 de noviembre de 2021, presentado por D<sup>a</sup>. Gema Lasarte Leonet.

26. Escrito con número de registro 20881 y entrada el 10 de diciembre de 2021, presentado por D. Jon Arratibel Uranga, en representación de la Junta de Propietarios de la parcela Z-2 del sector Egiburuberri.

Asimismo se procedió a tramitar la correspondiente solicitud inicial de la Evaluación Ambiental Estratégica que fue oportunamente remitida al órgano ambiental competente a los efectos de la emisión del documento de alcance. Con fecha de 14 de setiembre de 2021, el Órgano Ambiental ha emitido el correspondiente documento de alcance

Se han recibido los informes emitidos, en el periodo de consultas referido al documento inicial estratégico de la evaluación ambiental, por las Viceconsejerías de Seguridad y de Sostenibilidad Ambiental del Gobierno Vasco, en materia de riesgos de protección civil y patrimonio natural y clima respectivamente; y por la Dirección General de la Costa y el Mar, fechado el 13 de diciembre de 2021.

Además, el Ayuntamiento ha recibido, el 27 de octubre de 2021, el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil sobre servidumbres aeronáuticas y el 2 de diciembre de 2021 ha recibido a su vez un informe emitido por el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico y Archivos de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Complementariamente, de acuerdo con el Programa de Participación Ciudadana referido a la tramitación



## ERRETERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo

Udalak herritarren partaidetza-prozesu bat egin du, herritarren iritzia eta premiak ezagutzeko asmoz; Plangintza Aurrerakinaren proposamenak zabaldu ditu; eta inkestak egin eta hitzaldiak, tailerrak, ibilaldiak, topaketak eta abar egiteko deia egin du Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren berrikuspen-prozesuarekin lotuta

Udalak hirigintza-arloko ahalduentze-ikastaroak sustatu ditu emakumeentzat eta genero arloko prestakuntza ikastaroak Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazketaz arduratzen diren udaleko eta kanpoko zerbitzu teknikoentzat.

Udal Plangintzaren Aholku Batzordea 2021eko irailaren 7an eta 29an eta abenduaren 2an bildu zen esku artean dugun gaia jorratzeko, eta txosten bat egin du Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren berrikuspen-prozesuari buruz. 1

Kontseiluaren bilkuren esparruan, eztabaidak sortu dira eta beste zenbait proposamen ere egin dira honako gai hauen inguruan: babes publikoko etxebizitza-eskaintzaren kopurua; eraikinaren profila; jarduera ekonomikotara bideratutako lurzoruen beharra beharretara egokitzea, erantzuna aurreikusiz, bai horrela kalifikatutako eremuen eraikigarritasuna biziagotuz, bai eskualde-mailako begirada gehituz; eta jarduera ekonomikotarako balizko lurzoru berriak enpresa garbiak eta m2(t) bakoitzeko enpleguen gutxieneko ratio jakin batzuk dituztenak ezartzera bideratzea, besteak beste.

Osorik hartuta, ez da ikusten inolako bateraezintasun nabarmenik hartu beharreko irizpideak eta helburuak berresteko testuinguruarekin.

Aurrerapenaren erakustaldi publikoari dagokionez eta iradokizunei erantzunez, idazketa-taldeak txostena egin zuen 2021eko abenduaren 30ean, Hiri

del Plan General, el Ayuntamiento ha realizado un proceso de participación ciudadana, con la finalidad de conocer la opinión y las necesidades de la ciudadanía; ha difundido las propuestas del Avance de planeamiento; ha realizado encuestas y ha convocado asimismo a charlas, talleres, paseos, encuentros en los barrios, etc. en relación con el proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento ha promovido además cursos de empoderamiento en materia de urbanismo dirigidos a mujeres y cursos de formación en materia de género dirigidos a los servicios técnicos tanto municipales como externos encargados de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana.

En las sesiones de 7 y 29 de setiembre y 2 de diciembre de 2021, el Consejo Asesor de Planeamiento Municipal ha emitido un informe en relación con el proceso de revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

En el marco de las sesiones del Consejo se han suscitado debates y formulado asimismo algunas otras diversas propuestas en torno a cuestiones como la cuantía de la oferta de vivienda de protección pública; el perfil de la edificación; el ajuste de la necesidad de suelo de actividades económicas a las necesidades, previendo la respuesta tanto intensificando la edificabilidad de los ámbitos así calificados como la incorporación de una mirada desde la escala comarcal; y la orientación de los eventuales nuevos suelos de actividades económicas a la implantación de empresas limpias y con determinados ratios mínimos referidos a empleos por m2(t); entre otras.

Considerado en su integridad, no se advierte ninguna incompatibilidad manifiesta con el contexto de la ratificación de criterios y objetivos a adoptar.

En lo relativo al trámite de exposición pública del Avance y en contestación a las sugerencias, el equipo redactor emite informe con fecha 30 de



## ERRETERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo

Antolamenduko Plan Orokorraren Aurrerapenaren jendaurreko erakustaldiaren izapideari buruz, eta hasierako onespeneren dokumentua idazteko proposatu zuen, aipatutako txostenean egiten duen laburpenaren arabera. Hona hemen laburpen hori ñabardurekin:

*Berrestea* Informazio publikoko izapidea egin zaion Aurrerakinean jasotako plangintzako irizpideak, helburuak eta soluzio orokorrak hurrengo ondorioztatutako egoeretan birdoituta eta/edo osatuta:

- Errenteriak Oarsoaldeko (Pasaia) badia) Hiri eta Hiri-periferiako Multzoaren buru gisa duen zeregina indartzea.

- Espazio publikoa birkalifikatzea eta, bereziki, mugikortasun ez-motorduna bideratzea eta irisgarritasun unibertsala ahalbidetzea. Hori guztia Aurrerapeneko auzo-bihotzak identifikatzeko proposamenak kontuan hartuta, baita auzo jakin batzuetarako jasotako ekarpenak eta oinezkoentzako ardatzen antolamendua ere, aurreko horiek konektatuz.

- Euskotrenen trazadura Galtzarborda eta Gaztelutxoko biribilgunearen artean lurperatzearen alde egitea, edo beste edozein konponbideren alde egitea, Zentroko geltokiaren trenbide-pasaguneari erantzuteko eta Euskotrenen trazadurak eremu horretan gaur egun duen eragina arintzeko, eta, ahal dela, askatutako espazio hori herritarren erabilerarako berreskura dadin.

- Udalerrian enplegua sortzen laguntzea, landa-ingurunean lehen sektorea antolatzeko baldintzak erregulatuz eta ekipamenduak ezartzeko eta jarduera ekonomiko industrialak eta hirugarren sektorekoak hartzeko lurzorua aurreikusiz, baita enpresa-parkera bideratzeko ere. Horrez gain, tokiko merkataritza bultzatzeko neurriak bultzatzea, espazio publikoaren antolamenduaren arloan planteatzen diren soluzioekin koordinatuta.

diciembre de 2021 relativo al trámite de exposición pública del Avance del Plan General de Ordenación Urbana, proponiendo se redacte el documento de Aprobación Inicial según el compendio que efectúa en el referido informe y que se reseña a continuación, con matizaciones:

*Ratificar* los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento contenidos en el Avance sometido al trámite de información pública, reajustados y/o complementados en los diversos extremos que se resumen a continuación:

- Reforzar el papel de Errenteria como cabecera de la Agrupación Urbana y Periurbano de Oarsoaldea (bahía de Pasaia).

- Recualificar el espacio público y, en particular, favorecer la movilidad no motorizada y procurar la accesibilidad universal. Todo ello considerando las propuestas del Avance de identificación de los auzo-bihotzak así como las aportaciones recibidas para determinados barrios y la ordenación de ejes peatonales conectándolos.

- Apostar por el soterramiento del trazado ferroviario de Euskotren entre Galtzarborda y la glorieta de Gaztelutxo, o cualquier otra solución que dé respuesta al paso a nivel de la estación del Centro y mitigue los impactos que tiene actualmente el trazado de Euskotren en este ámbito, procurando que el posible espacio liberado pueda ser recuperado para el uso ciudadano.

- Propiciar la generación de empleo en el municipio regulando las condiciones de ordenación del sector primario en el medio rural y previendo suelo para la implantación de equipamientos y para acoger actividades económicas de carácter industrial y terciario, incluso con destino a parque de empresas, además de propiciar medidas que puedan favorecer el comercio local, coordinadamente con las soluciones que se planteen en materia de ordenación del espacio público.



## ERRENTERIA UDALA

Hirigintza / Urbanismo

- Etxebizitza-parkea birgaitzeko erraztasunak ematea eta 1.200 etxebizitza inguruko bizitegi-eskaintza berria proposatzea. Etxebizitza horiek, neurri handi batean, babes publikoko etxebizitzetara bideratu beharko dira, hainbat edukitza-erregimenetan, beste bizitoki-mota batzuen antolamendu gehigarriaren kalterik gabe. Horretarako, hirigune historikoari balioa ematea proposatzen da, hura suspertzen saiatuz, eta hiria berroneratzeko eremuak mugatzea.

- Lurzoru urbanizaezinean babes bereziko eta erabilerak ezartzeko baldintzak arautzea (nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-jarduerak, energia berriztagarriak edo zerbitzu-azpiegituren bestelako erabilerak), eta lurzoru berrien artifizializazioa ekimen egokietara mugatzea.

- Klima-alaketaren erronkari erantzuteko behar diren neurriak txertatzea.

Txosten horretan iradokizunen edukia azaltzen da, horiek baloratzen dira eta honako hau proposatzeko arrazoiak azaltzen dira:

- Idazkietan 7., 10., 20. eta 21. zenbakiekin azaldutako iradokizunak kontuan hartzea, txosten honetan jasotako balorazioan azaltzen denaren arabera.

- 9, 12.1, 12.4, 12.5, 17.1, 17.2 eta 17.6 zenbakiekin identifikatutako iradokizunak atzera botatzea, egindako balorazioen arabera. Balorazioetan, zenbait kasutan, neurri batean hartzen dira kontuan.

- 2., 3., 5. eta 13. zenbakiekin identifikatutako iradokizunak atzera botatzea, prozesuaren jarraipenean sortzen denaren kalterik gabe, kasu bakoitzean egindako balorazioen arabera.

- 1, 4, 6, 8, 11, 12.2, 12.3, 14, 15, 16, 17.3, 17.4, 17.5, 17.7, 17.8, 18, 19.1, 19.2, 22, 23, 24, 25 y 26, zenbakiekin identifikatutako iradokizunen inguruko soluzioen zehaztapena jarraitu beharreko prozesuaren esparruan kokatzea, egindako balorazioen eta ñabarduren arabera.

- Favorecer la rehabilitación del parque de vivienda y proponer una nueva oferta residencial de alrededor de 1.200 viviendas que, en buena parte, se destinen a viviendas de protección pública, en distintos regímenes de tenencia, sin perjuicio de la ordenación adicional de otras tipologías de alojamientos. Para ello se propone poner en valor el casco histórico, procurando su revitalización, y delimitar áreas de regeneración urbana.

- Regular las condiciones de especial protección y de implantación de los usos en el suelo no urbanizable (actividades agropecuarias y forestales, así como energías renovables u otros usos de infraestructuras de servicios, limitando la artificialización de nuevos suelos a las iniciativas oportunas.

- Integrar las medidas precisas en respuesta al reto del cambio climático.

En el referido informe se explica el contenido de las sugerencias, se valoran las mismas y se exponen los motivos para proponer lo siguiente:

- Estimar las sugerencias expuestas en los escritos con los números 7, 10, 20 y 21, de acuerdo con cuanto se expone en la valoración de los mismos realizada en el informe.

- Desestimar las sugerencias identificadas con los números 9, 12.1, 12.4, 12.5, 17.1, 17.2 y 17.6, de acuerdo con las valoraciones realizadas, en las que se atienden en determinados casos en alguna medida.

- Desestimar las sugerencias identificadas con los números 2, 3, 5 y 13, sin perjuicio de cuanto resulte de la continuidad del proceso, de acuerdo con las valoraciones realizadas en cada caso.

- Remitir al marco del proceso a seguir la concreción de las soluciones más propicias en relación con las sugerencias identificadas con los números 1, 4, 6, 8, 11, 12.2, 12.3, 14, 15, 16, 17.3, 17.4, 17.5, 17.7, 17.8, 18, 19.1, 19.2, 22, 23, 24, 25 y 26, de acuerdo con las valoraciones y con las matizaciones



**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

2022ko apirilaren 11n udal arkitektoak txostena eman zuen.

2022ko apirilaren 11n Idazkari Nagusiak eta Udal-aholkulari juridikoak txosten bateratua egin zuten.

### **ZUZENBIDE OINARRIAK**

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 90.4 artikulua eta lurralde-antolamenduko planak onartzeko prozedurak arautzen dituen 46/2020 Dekretuaren 26.7 artikulua.

Horregatik guztiagatik, Alkatetza honek, Udal-aholkulari juridikoak espedientean jasotako dekretu-proposamenari emandako adostasunarekin, esleitura dituen eskumenak baliatuz.

Honen bidez,

### **EBATZI DUT**

**LEHENENGOA:** Aurkeztutako iradokizunak **izapidetzea**, bai jendaurrean jartzeko aldian, bai epe horretatik kanpo, eta onartzea, ezestea edo jarraitu beharreko prozesuaren esparrura bidaltzea irtenbide egokien zehaztapena, erabaki honen azalpen-zatian azaldutako zerrendaren arabera eta idazketa-taldearen txostenean azaldutako arrazoiengatik.

**BIGARRENA:** erabaki honen azalpen-zatian adierazitako alderdiekin egokituta eta/edo osatuta, **berrestea** Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerapenaren dokumentuaren irizpideak, helburuak eta konponbide orokorrak, Santiago Peñalba Garmendia, Manu Arruabarrena Florez, Iñigo Peñalba Arribas eta Mikel Iriondo Iturrioz idazleek 2021eko maiatzean idatzia.

**HIRUGARRENA:** Erabaki honen **berri ematea** interesdunei, bai eta plana idatzi dutenei ere,

realizadas.

El Arquitecto municipal emite informe con fecha 11 de abril de 2022.

La Secretaria General y el Asesor Jurídico Municipal emiten informe conjunto con fecha 11 de abril de 2022.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

- Artículos 90.4 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo y 26.7 del decreto 46/2020 de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio.

Por todo ello, esta Alcaldía, con la conformidad dada por el asesor jurídico municipal a la propuesta de decreto que consta en el expediente, en uso de las atribuciones que tiene conferidas.

Por la presente,

### **RESUELVO**

**PRIMERO: Admitir** a trámite las sugerencias presentadas, tanto en el periodo de exposición pública como fuera del mismo y estimarlas, desestimarlas o remitir al marco del proceso a seguir la concreción de las soluciones más propicias según la relación expuesta en la parte expositiva del presente acuerdo y por los motivos expuestos en el informe del equipo redactor.

**SEGUNDO: Ratificar** los criterios, objetivos y soluciones generales del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Errenteria redactado en mayo de 2021 por el equipo redactor compuesto por Santiago Peñalba Garmendia, Manu Arruabarrena Florez, Iñigo Peñalba Arribas y Mikel Iriondo Iturrioz, reajustados y/o complementados con los extremos que se reseñan en la parte expositiva de este Acuerdo.

**TERCERO: Comunicar** el presente acuerdo a los interesados, así como a los redactores del Plan a fin





**ERRETERIA  
UDALA**  
Hirigintza / Urbanismo

dagokion dokumentua egin dezaten.

Erabaki hau ez da irmoa administrazio bidean, behin betiko onarpena eman beharreko espedientea delako. Behin betiko onarpenaren aurka, izanez gero, egokitzen jotzen duzun edozein errekurso jar dezakezu.

Errenterian, sinaduran agertzen den datan

de que elaboren el documento correspondiente.

El presente acuerdo no causa estado en vía administrativa por tratarse de un expediente que debe ser aprobado definitivamente. Contra la aprobación definitiva, caso de producirse, podrá Vd. interponer cualquier recurso que estime conveniente.

Errenteria, en la fecha de la firma

Idazkaria / La Secretaria

Nagore Sarasola Otermin

**EMESEME ERRETERIA UTE**

(Ordezkaría / Representante: Santiago Peñalba Garmendia)



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU9e5c9580-403d-4d92-963c-c14d1a648556**

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeke, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoan:  
**<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>**

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: **<https://uzt.gipuzkoa.eus?De=06710>**

**Sinaduren laburpena / Resumen de firmas**

**Titulua / Título:**

2020HAPO0001-JAKINARAZPENA II/NOTIFICACIÓN II (EMESEME ERREENTERIA UTE)

## **2. ERANSKINA**

**Udalerriko biztanleriaren ziurtagiri ofiziala 2024ko urtarrilaren 1ean**





**ERRETERIA  
UDALA**

Idazkaritza Orokorra / Secretaría General

**Espediente zk./Nº expediente:** 2024IPZO0001  
**Gaia/Asunto:** Behin betiko 2024ko populazio zifra  
**Kokalekua/Emplazamiento:** ERRETERIA

**AINHOA ESNAOLA ZUBELDIA**

Errenteriako Udaleko idazkari orokorra

Secretaria general del Ayuntamiento de Errenteria

**ZIURTATZEN DUT**

Herri honetako 2024ko urtarrilaren 1eko populazioaren zifra ofiziala 39352 biztanle dira.

Eta horrela ager dadin, aginduzko ziurtagiri hau egiten dut antolaketako delegatuaren oniritziarekin alkateak eskuordetuta,

Errenterian, sinaduran agertzen den datan

**Idazkaritza orokorreko delegatua oniritzia**

**Vº Bº LA DELEGADA DE ORGANIZACIÓN**

ALAZNE KORTA ZULAIKA

**CERTIFICO:**

Que, la cifra oficial de población de este municipio a 1 de enero de 2024 es de 39352 habitantes.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno de la delegada de organización por delegación de la alcaldesa,

Errenteria, en la fecha de la firma

**Idazkari orokorra / Secretaria general**

AINHOA ESNAOLA ZUBELDIA

**Sinaduren laburpena / Resumen de firmas**

**Titulua / Título:**

Cifra padron

### **3. ERANSKINA**

**Ur-baliabideen eta saneamendu-zerbitzuen eskariari buruzko azterlana.**



Erreterriako Udalak bere Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (HAPO) berrikuspena izapidetzen du. Testuinguru horretan, Aurrerapen bat egin eta jendaurrean jarri ondoren, eta aurkeztutako iradokizunen, prozeduran egindako txostenen eta prozesuaren bilakaeraren ondorioz, idatzi den proposamenaren irismena zehaztu da, Planaren hasierako onarpenaren xede izan dadin.

Egoera horretara iritsita, HAPO behin-behinean onartu aurretik, organo eskudunak udalerriko ur-baliabideen eta saneamendu-zerbitzuen eskaria aztertu behar du, eta erakunde kudeatzaileak horri buruzko txostena egin behar du, baliabide hidrikoak eta saneamendu-zerbitzuak daudela egiaztatzeko, HAPOren proposamenak kontuan hartuta.

Ohartarazi behar da, HAPOn jasotzen den bezala, edateko uraren hornidura Añarbeko presatik datorren alta-saretik elikatzen dela, Petritegiko (Astigarraga) edateko uraren araztegiaren edangarri bihurtu ondoren. Hornidura AUSaren eskumena da, eta banaketaz Udala arduratzen da. Edateko uraren araztegiak 2. eta 4. adarren bidez hornitzen du udalerrira. Ura 2. adarretik iristen da GAMONGOA eta ARANGUREN biltegiatar. 4. adarretik, PUTZUETAREN depositutik (Donostia) igaroz, ABRIN depositua hornitzen da. 2. eta 4. adarrak modu itzulgarrian konektatuta daude; beraz, bietako batek huts egiten badu, hornidura bermatu ahal izango da. Konexioa MALEO ponpatze-estazioaren bidez egiten da, 2tik 4ra, eta presioa murrizteko giltza baten bidez, 4tik 2ra. Bestalde, SABARAREN depositua ponpa batzuen bidez hornitzen da ABRIN depositutik, eta SAN MARKO depositua SABARAREN depositutik hornitzen da ponpa batzuen bidez. Banaketa-sarean ez da a priori arazo berezirik antzeman HAPO berrian erantzun berezia emateko, sarea berritzeko aukera alde batera utzi gabe.

Era berean, tratatu beharreko hondakin-urak Loiolako HUAra (hondakin-uren araztegia) bideratzen dira, Donostiako udal-mugartean dagoena, Pasaiako eraztun interzeptatzailetik. Eraztun interzeptatzailera Erreterriako ponpaketa-estaziotik (HUPE) iristen dira. Estazio hori ezkerrean dago, ibaiaren bokalearen parean, Pasaiako Badian. Bertan amaitzen dira Oartzun ibaiaren bi ertzetan dauden hodi biltzaile nagusiak, Erreterriako hiri-eremutik igarotzen denean, eta hiri-arroko isurketak biltzen dituzte. Horiek AUSaren eskumenekoak dira.

Ur-horniduraren eskariaren kuantifikaziorako hurbilketa bat egiteko, jarraian, labur-labur, aztergai dugun xedean eragina duten HAPO berrian proposatzen diren jarduketak berrien irismena identifikatzen da.

Hala, HAPOk honako hauek antolatzea aurreikusten du:

- 2.029 etxebizitza berri inguru, hau da, 210.000 m<sup>2</sup> (t) gehiago.
- 100.000 m<sup>2</sup> (t) inguru, jarduera ekonomiko berrietarako.
- 25.000 m<sup>2</sup> (t) inguru ekipamendu berrietarako, 268 zuzkidura-bizitoki barne.



Zehazten da jarduketek ez dakartela indarrean dagoen plangintzan jada definitutako hiri-eremua hedatzea, eta, beraz, ez direla udal-izaerako eskaera esanguratsu berriak, hargatik eragotzi gabe proposamenen ondoriozko edo ondoriozko espazio publikoa berrantolatzea.

Horrek, era berean, lurzoru urbanizaezinaren azalera ia ez aldatzea eragiten du, eta, aldi berean, ez da aurreikusten landa-ingurune abeltzaintza-jardueren edo ureztapenaren ondoriozko eskari esanguratsu berririk.

Beraz, irismen mugatua du, eta bat dator jasotako proposamen jasagarriarekin, eta, aldi berean, nahikoa da formulatzen den denbora-horizontarako (15 urte).

Irismena identifikatu ondoren, eskaerara hurbiltzeari ekingo zaio.

Horretarako, aplikatu beharreko lege-esparruarekin bat etorritik, HAOren zehaztapenekin bat datozen baliabide hidrikoen beharrak kalkulatzeko, urtarilaren 24ko 35/2023 Errege Dekretuaren bidez onartutako Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Espainiako zatiko Plan Hidrologikoa Berrikusteko Araudiaren 14. eta 15. artikuluetan eta 6. gehigarrian ezarritakoa hartzen da kontuan.

Hala, ondorio horietarako, etxebizitza bakoitzeko 100 m<sup>2</sup> (t) -ko okupazioa aurreikusten da, gaur egun udalerrian dagoen batez bestekoa baino zertxobait handiagoa, eta, proposamena osorik gauzatuz gero, 5.073 erabiltzaile berri izango lirateke guztira (2.029 x 2,5).

Kalkuluen arabera, biztanle bakoitzeko 120 litroko kontsumoa izango denez, ur-kontsumo gehigarria 608.700 litro/egun ingurukoa izango da, eta horrek saneamendu-beharrak ekarriko ditu, bizitegi-hazkundearen ondorioz.

Bestalde, udalerriko guztizko kontsumoari dagokionez (8.146 m<sup>3</sup>/egun), 203 l/bizt/eguneko kontsumoa da, etxeko eta industriako kontsumoa barne. Ondorioz, erabilera guztiak kontuan hartuta, kalkulatu da egunean 1.029.819 litro inguru kontsumitzen direla.

Ondorioz, ondoriozta daiteke HAO berriaren proposamenen ondoriozko eskari gehigarria milioi litro/egun ingurukoa izan daitekeela.

Gaineratu behar da indarrean dagoen Plan Hidrologikoaren baliabide/eskari balantzeetatik ondorioztatzen dela Añarbeko udalaz gaindiko sistemak ez duela ur-arazorik simulatutako seriean zehar, eta sistema horren mende dagoen eskaera asetzen duela % 100eko bermearekin.

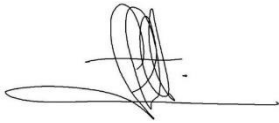
Nolanahi ere, HAO berriak eratorritako eskaerak bermatzeko, Kantauri Konfederazio Hidrografikoa eman beharreko erabakiari jarraituko zaio, Uraren Legearen Testu Bateginaren 25.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, Erakunde Kudeatzaileak (AUSA) eskura dauden baliabide hidrikoak eta saneamendu-sareari buruzko txostenak egin ondoren.





Eranskin hau gai honi buruzko nahitaezko txostena eskatzeko egin da.

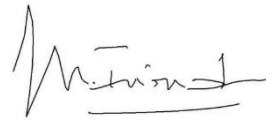
Donostia, 2025eko abendua




Sin: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Sin.: Manu Arruabarrena



Carmen Segurola



#### **4. ERANSKINA**

**Abiazio zibilaren arloko eranskina.**



Plan Orokorraren dokumentuak Hegazkintza Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren txostena jaso beharko du, gaur egun izapidetzen ari den Donostiako aireportuko zortasun aeronautikoei dagokienez.

Izan ere, Erreterriako udalerria Donostiako aireportuari dagozkion aeronautikako zortasun-eremuen barruan dago. Zehazki, Erreterriako udalerria Donostiako Aireportuko Plan Zuzentzailean sartutako aireontzien operazio-zortasun aeronautikoen azalera mugatzaileen eraginpean dago. Horiek grafikoki irudikatu dira IV.8 planoan.

Hori dela eta, mugatu egiten dira eraikinek (antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kaxak, kartelak, dekorazio-erremateak, etab.) gainditu behar ez dituzten altuerak (itsas mailarekiko), luraren edo objektu finkoaren aldaketak (zutoinak, antenak, aerosorgailuak – palak barne –, kartelak, etab.), bai eta bide-galiboa edo trenbidea ere. Zehaztapen hori berariaz jasotzen da HAPOren NNUUGGen 102.5 artikuluan.

Donostia, 2025eko abendua

Sin: Santiago Peñalba

Iñigo Peñalba

Mikel Iriondo

Sin.: Manu Arruabarrena

Carmen Seguro



## **5. ERANSKINA**

**Eranskina, babes publikoko etxebizitzaren eskaintzari  
buruzko txosten-likidazioarekin.**

### **ETXEBIZITZA BABESTUEN ESTANDARRAK BETETZEARI BURUZKO LIKIDAZIO-TXOSTENA**

(Hirigintzako estandarrei buruzko 45/2025 Dekretuaren 15.e artikularen arabera)



Plan Orokorren proposamenak etxebizitza berrien eskaintza dakar. Eskaintza hori hurrengo taulan adierazten da, unitate kopuruaren arabera neurtuta.

<b>ONDORIOZKO BIZITEGI-ESKAITZA (etxebizitza gehigarrien kopurua)</b>			
EREMUA	Babes Publikoko Etxebizitzak	Etxebizitza Libreak	ETXEBIZITZAK, GUZTIRA
Gamongoa	440	148	588
Galtzaraborda 11-13	0	7	7
Basanoaga	32	0	32
Esnabide 2	16	20	36
Evaristo Bozas	35	0	35
Loidi Alde	60	86	146
Hego Arramendi	30	30	60
S.Clara 10,12,14,20,22,24	0	61 - 51	10
Tomás López	116	0	116
Caserío Alaberga	0	30 - 2 = 28	28
Gaztaño berri	25	0	25
Perutxene-Sagasti	353	267	620
Zamalbideberri	6	11	17
Tolare-Intzinarte	30	36	66
Larretxipi	0	8 - 3 = 5	5
ETXEBIZITZAK, GUZTIRA	1.143	648	1.791
GUZTIRA (%)	63,8	36,2	100

Eskaintza horri Esnabiden eta Altzaten ia erabat gauzatuta dagoena gehitu behar zaio.

<b>GAUZATZEA AMAITZEKO DAGOEN BIZITEGI-ESKAITZA (etxebizitza kopurua)</b>			
EREMUA	Babes Publikoko Etxebizitzak	Etxebizitza Libreak	ETXEBIZITZAK, GUZTIRA
Esnabide	54	0	54
Altzate	37	147	184
ETXEBIZITZAK, GUZTIRA	91	147	238
GUZTIRA (%)	38,2	61,8	100

Azken eskaintza horrek, kasu bakoitzean, bere garaian aplikatu beharreko estandarrei erantzuten die. Esnabideren kasuan, urbanizazioa jada eginda dago, eta Altzaten amaitzean dago.

Beraz, ez da egokia bi eremu horien egoera hemen aztertzen ari garen testinguruan kontuan hartzea.

Horrela, 1.791 etxebizitza berriko eskaintza da (Gamongoa eremua barne, oraindik urbanizatzen hasi ez dena), LAGetan aurreikusitako gehienekoa baino txikiagoa (2.675 8 urterako).



Eskaintza horrek esan nahi du 3 etxebizitza/urte/1.000 biztanleko ratioa egongo dela Plana proiektatzen den 15 urteko denbora-tartean.

Era berean, urtean 150 etxebizitza inguru ekoitziko dira 8 urterako, 1,5eko zurruntasun-koefizientea aplikatuta. Eskaintza horrek, era berean, prozesuan arlo horretan ezarritako irizpideei erantzuten diela uste da, eta eskaintza, gainera, hiri-eremuan jarraitutasuna sustatzeko helburura bideratzen du, bai eta eremu hori berroneratzera eta lehendik dagoen ondare eraikia birgaitzera eta balioan jartzera ere, eta, era berean, Errenteria etxebizitza-arloan eremu tentsionatu izendatu den lehen udalerria izatea eragin duen bizitegi-larrialdiko egungo egoerari erantzuten dio.

Bestalde, Planaren horizontean okupatutako etxebizitza bakoitzeko okupazio-ratioa 2,3 biztanle ingurukoa izatea aurreikusi da, etxebizitza hutsen ehuneko txiki batekin. Horrela, biztanleria, edozein dela ere emaitza, 43.500 biztanle ingurura irits liteke, eta zifra hori arrazoizkoa da ohartarazten den dinamikaren arabera, bitarteko egokiak jartzen badira.

Hala ere, oinordetzan hartutako etxebizitza-parkea finkatzea, birgaitzea eta berritzea proposatzen du HAPOk, eta hiri-berroneratzeko eremu zehatzak identifikatzea eta deklaratzeko ere aurreikusten du, energia-efizientziako eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak hobetuko dituzten esku-hartzeak egiteko.

Ondorio horietarako, Plan Orokor berriak 70 m<sup>2</sup> (t) -ko batez besteko etxebizitza-tamaina ezartzen du a.1 hirigune historikoko etxebizitza-tipologiarako, 75 m<sup>2</sup> (t) -koa a.2 zabalguneko etxebizitza-tipologiarako, 80 m<sup>2</sup> (t) -koa a.3 eraikuntza irekiko etxebizitza-tipologiarako, eta 110 m<sup>2</sup> (t) -koa a.4 lurzatiko etxebizitza isolatuetarako. Lehendik dauden etxebizitzaren tamaina txikiagoa den ordezkapen-kasuetan, batezbesteko hori murriztu ahal izango da.

Planak, halaber, lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera ezartzeko baimena jasotzen du.

Nabarmendu behar da ez dela proposatzen tipologia isolatuko edo familia bakarreko bizitegi-eskaintza berririk, hargatik eragotzi gabe lehendik zeudenak finkatzea.

Osagarri gisa, Planaren denbora-horizontean 268 zuzkidura-bizitoki berri egitea proposatzen da.

Bestalde, eskaintzak babes publikoko etxebizitzaren aurreikuspen garrantzitsua eskaintzen du, eta, aurreko koadroan ikus daitekeenez, eskaintza berri osoaren % 63,8 inguru da.

Jarraian justifikatzen den bezala, legez eskatzen den gutxieneko eskaria gainditzen da, oro har.



Horrela, hemen berresten da Esnabide eta Altzateko garapenek bere garaian aurreikusitako arlo horretako zehaztapenei erantzuten dietela, gehiegikeriak edo akatsak kontuan hartu gabe.

Gamongoako eremuan, indarrean dauden aurreikuspenak finkatzen dira, eta, beraz, babes publikoko etxebizitzaren arloko zehaztapenak ez dira aldatzen. Ondorioz, ez dago ez defizitik, ez superabitarik horri dagokionez.

Ondoren, jarduketa integratuei dagozkien edo dagozkien eremu eta azpieremu berriak ebaluatu behar dira. Honako hauek dira:

ONDORIOZKO BIZITEGI-ESKAITZA (etxebizitza gehigarrien kopurua)			
EREMUA	Babes Publikoko Etxebizitzak	Etxebizitza Libreak	ETXEBIZITZAK, GUZTIRA
Esnabide 2	16	20	36
Hego Arramendi	30	30	60
Tomás López	116	0	116
Perutxene-Sagasti	353	267	620
Zamalbideberri	6	11	17
Tolare-Intzinarte	30	36	66
Larretxipi	0	8 – 3 = 5	5
ETXEBIZITZAK, GUZTIRA	551	369	920
GUZTIRA (%)	59,9	40,1	100

Horretarako, hiri-lurzoruari dagozkion eremuak edo azpieremuak eta horietan antolatutako bizitegi-eraikigarritasun berriak identifikatzen dira:

<u>Eremua edo azpieremua</u>	m <sup>2</sup> (t) BPES	m <sup>2</sup> (t) BPET	m <sup>2</sup> (t) EL	m <sup>2</sup> (t) guztira
Esnabide 2:	750	750	1.520	3.020
Hego Arramendi:	1.300	1.300	3.200	5.800
Tomás López:	11.000	0	0	11.000
Guztira:	13.050	2.050	4.720	19.820

9.086 m<sup>2</sup> (t) BPESko soberakina (19.820 = 3.964ren % 20), eta 1.914 m<sup>2</sup> (t) BPETko gutxiegitasuna (19.820ren % 20 = 3.964),

Gainera, Udalak Basanoagan, Evaristo Bozasen, Loidialden eta Gaztaño Berrin egitea proposatzen duen babes publikoko etxebizitzaren eskaintza gehiegizkoa da. 12.275 m<sup>2</sup> (t) BPES eta 2.800 m<sup>2</sup> (t) BPES gehigarri dira; beraz, hiri-lurzoruan, guztira, 21.361 m<sup>2</sup> (t) BPES eta 886 m<sup>2</sup> (t) BPES dira soberakinak.



Eta, jarraian, lurzoru urbanizagarriari dagozkion eremuak eta horietan antolatutako bizitegi-erakigarratasun berriak identifikatzen dira, Perutxene-Sagasti eremua izan ezik, zeina, bere berezitasunagatik, modu independentean aztertzen baita:

Eremua	m <sup>2</sup> (t) BPES	m <sup>2</sup> (t) BPET	m <sup>2</sup> (t) EL	m <sup>2</sup> (t) guztira
Zamalbideberri:	0	660	1.210	1.870
Tolare-Intzinarte:	0	3.000	3.600	6.600
Larretxipi:	0	0	2.023 <sup>21</sup>	2.023
Guztira:	0	3.660	6.833	10.493

Etxebizitza libreko 6.833 m<sup>2</sup> (t) berrik 15.033 m<sup>2</sup> (t) berri BPES eskatzen dituzte (6.833/0.25 x 0,5) eta 5.467 m<sup>2</sup> (t) berri BPET (6.833/0.25 x 0,2).

Ondorioz, 15.033 m<sup>2</sup> (t) BPESko defektoa da eta 1.807 m<sup>2</sup> (t) BPETko defektoa.

Horrela, oro har kalkulaturako 6.328 m<sup>2</sup> (t) BPESko soberakina eta 921 m<sup>2</sup> (t) BPETko gutxiegitasuna ateratzen dira, BPESko soberakina aise estaltzen duena.

Horrela, zabal betetzen da ezarritako gutxieneko estandarra, eta antzemandako bizitegi-larrialdiko egoerari erantzuten zaio.

Jarraian, Perutxene-Sagasti eremuan dagoen egoera berezia aztertu behar da:

Eremua	m <sup>2</sup> (t) BPES	m <sup>2</sup> (t) BPET	m <sup>2</sup> (t) EL	m <sup>2</sup> (t) guztira
Perutxene-Sagasti:	27.322	8.037	28.439	63.798

Aurreko taulan, Plan honetan antolatutako bizitegi-erakigarratasun berria identifikatzen da.

Honako erabaki hauen emaitza da, hurrenez hurren:

<sup>21</sup> 2.808 – 785,35 m<sup>2</sup> (t) lehendik zeuden (iturria: Gipuzkoako katastroa).





	m <sup>2</sup> (t) BPES	m <sup>2</sup> (t) BPET	m <sup>2</sup> (t) EL	m <sup>2</sup> (t) guztira
HAPO 2004:	5.220	0	16.731	21.951
HAPO Aldaketa 2008	10.824	2.038	20.940	33.802

Erabaki horiek dagokien oniritzia dute, behin betiko onartu aurretik.

Ondorioz, HAPO honetan antolatzen den bizitegi-eraikigarritasun berria honako hau da:

<u>Eremua</u>	m <sup>2</sup> (t) BPES	m <sup>2</sup> (t) BPET	m <sup>2</sup> (t) EL	m <sup>2</sup> (t) guztira
Perutxene-Sagasti:	16.498	5.999	7.499	29.996

Beraz, 16.498 m<sup>2</sup> (t) 29.996 m<sup>2</sup> (t) -ren % 55 dira, eta 5.999 m<sup>2</sup> (t) 29.996 m<sup>2</sup> (t) -ren % 20 dira, eta 22.497 m<sup>2</sup> (t) 29.996 m<sup>2</sup> (t) -ren % 75.

Horrela, aplikazio-estandarrari erantzuten zaio, baita Perutxene-Sagasti eremuan ere.

Bestalde, jarraian egiaztatuko da proposamena bat datorrela babes publikoko etxebizitzaren likidazioaren arloan egiteke dauden konpromisoekin, indarrean dagoen plangintza gauzatzearen eta aurreko berrikuspen- edo aldaketa-espedienteetan baimendutako eraikigarritasun-transferentziak betetzearen ondorioz.

Horretarako, jarraian, 2004. urteko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako lurzoru urbanizagarriak aztertuko dira. Lurzoru urbanizagarriak Plan Orokor horretatik ateratako honako taula honetan jasota daude:

C. Bizitegi-erabilerako jarduketa berriak lurzoru urbanizagarrian

SEKTOREAK	Babes Ofizialeko Etxebizitzak (nº)	Etxebizitza Libreak (nº)	Guztira (nº)
SECTOR 32: ESNA BIDE	54	27	81
SECTOR 44: ZAMALBIDE BERRI	54	38	92
SECTOR 48: TOLARE BERRI	18	40	58
SECTOR 56: GAMONGO A	526	164	690
SECTOR 57: PERUTXENE/SAGASTI	52	137	189
SECTOR 58: PALACIO ZARRA/LAR.	156	44	200
SECTOR 65: AZAÑETA	0	12	12
<b>GUZTIRA</b>	<b>860</b>	<b>462</b>	<b>1.322</b>



Eremu horietako bakoitzari dagokionez, honako hau adierazi behar da:

- Azañetako eremua guztiz egikarituta eta urbanizatuta dago, eta Esnabideko eremua jada egikarituta eta urbanizatuta dago, bi lurzati garatzeke, aurreikusitako aldaketarik gabe. Ez dute inolako defizitrik sortzen aplikazio-estandarren arloan.
- Gamongoa eremuak behin betiko onartutako HAPOren aldaketa bat du, eta bertan estandarra betetzen dela justifikatu da. HAPO horrek finkatu egiten du, eta, ondorioz, ez da inolako defizitrik sortzen aplikazio-estandarren arloan.
- Perutxene-Sagasti eremua egokitu egin behar da HAPO honetan, eta, aurreratu den bezala, dagokion egoeran aplikatzeko estandarra betetzen da.
- Plan Orokor berriak AR/UB02 banaketa-arearen parte ziren Zamalbide Berri, Tolare Berri eta Palazio Zarra/Larretxipi eremuen mugaketa eta antolamendua birdefinitzen ditu, eta, beraz, eremu horietan gertatzen ziren konpentsazioak desagertu egiten dira, inolako defizit edo gehiegikeriarik eragin gabe. Hala, HAPO honetan, Zamalbide Berri eta Tolare-Intzinarte eremu berriak erabat birdefinitzen dira, eta horietarako ezarritako zehaztaperen berriek, haien berezitasuna kontuan hartuta, defizita sortzen dute, eta, adierazi den bezala, HAPO berrian hiri-lurzoruan gertatzen diren gehiegikeriekin konpentsatzen da defizit hori. Bestalde, Palazio Zarra/Larretxipi eremuak bizitegi-eremua izateari utzikio dio.

Hiri-lurzoruko jarduketak (Gaztaño eta Altzate) eta 2004an formulazio-fase aurreratuan zeuden lurzoru urbanizagarriei dagozkienak (Agustinen biltegia, Markola, Lartzabal eta Sagardiburu), babes publikoko etxebizitzak eragiten zituztenak, osorik gauzatu dira, eta ez dute inolako defizitrik edo gehiegikeriarik eragin.

Horrekin guztiarekin, ondoriozta daiteke HAPO berriak orokorrean erantzuten diela jarduketa integratuen xede diren bizitegi-eremu guztietan aplikatu beharreko estandarrei.

Horrekin guztiarekin, gainera, udalerriko auzo guztietara modu dibertsifikatuan zabaltzen den babes publikoko etxebizitzaren eskaintza sustatzen da.

Eta gehitu behar da planteatzen den proposamenaren ondorioz babes publikoko etxebizitzaren eskaintza handiagoa izango dela aplikatu beharreko legerian hertsiki aurreikusitako gutxienekoa baino.

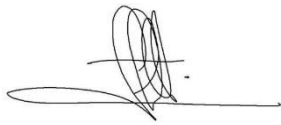
Azkenik, egungo egoerak dakarren ziurgabetasun-egoerak Planaren denbora-horizontera 43.000 biztanle ez iristea ekar badezake ere, uste da gorabehera horrek ez duela oztopo izan behar Udalak aukera hori ahalbidetu dezakeen proiektua sustatzeko, ezinezkoa baita behar diren baliabideak ez badaude horretarako. Horretarako, ekimen pribatuari lagunduko zaio Plana gauzatzean, eta ekimen publikotik gidatuko dira bai hiri-birgaitzea eta -berrikuntza, bai arlo horretako beste politika batzuk, proposatzen den bezala.



Aipatutako bizitegi-eskaintza alde batera utzita, Udalak dagokion zuzkidura-bizitokien eskaintza sustatuko du ekimen publikotik, horretara bideratutako ekipamendu-lurzatietan.

Hain zuzen ere, egoera horren aurrean, are zehatzagoa izango da esku-hartze publikoa HAPOn proposatutako jarduketan sustapenean, sustapenean edo babesean.

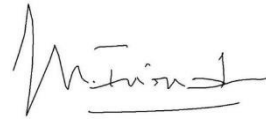
Donostia, 2025eko abendua



Sin: Santiago Peñalba




Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Sin.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



# **ERRENTERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

2025eko abendua

## **“1. MEMORIA” Dokumentua**

“1.2. GEHIENEO ETA GUTXIENEO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA  
ARAUTZEKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA  
INDARREKO LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEKO  
MEMORIA”



ERRENTERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRENTERIA

## **IDAZKETA-TALDEA:**

### **ZUZENDARITZA ETA IDAZKETA:**

Santiago Peñalba Garmendia, Arkitektoa.

Iñigo Peñalba Arribas, Arkitekto Doktorea.

Manu Arruabarrena Florez, Arkitektoa.

Mikel Iriondo Iturrioz, Abokatua.

### **KOLABORATZAILEAK:**

Carmen Segurola Lázaro, Geografia eta Historian lizentziatua, geografoa, Ingurumen eta Lurralde Ikasketetako masterra Deustuko Unibertsitatean.

Endara Ingenieros Asociados, S.L.

- Igor Martín Molina, Bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
- Andrea Murua Echenique, Arkitekto Teknikoa.

Ekolur Asesoría Ambiental, S.L.L.

- Alexandra Egunez Zalakain, biologoa, biodibertsitateari, funtzionamenduari eta ekosistemen kudeaketari buruzko masterra Euskal Herriko Unibertsitatean.
- Angela Oscoz Prim, farmazian lizentziatua, ingurumen-inpaktuak ebaluatzeko eta zuzentzeko masterra.
- Tomás Aranburu Calafel, nekazaritzako ingeniari teknikoa.
- Ibai Alcelay Iglesias, biologiako graduatua, zoologiako masterra.

Maria Jose Fernandez Calonge, Delineazioa eta edizioa.

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineazioa eta edizioa.

### **GAINBEGIRATZE TEKNIKOA ETA UDAL-INFORMAZIOA**

Ramón Ruiz de Mendoza, arkitektoa.

Xabier Agirre Ugarte, arkitektoa.

Celia Lana Ranz, arkitektoa.

Arantza Arrazola Iturbe<sup>1</sup>, zuzenbidean lizentziatua.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arkitekto teknikoa.

Iñaki Azkarate Pérez, biologoa.

Udal-zerbitzuak, oro har.

---

<sup>1</sup> Dokumentu hau posible egiten saiatu zinen, eta hemen dago. Eskerrik asko.



**ERRETERIAKO HAPO**

"1. MEMORIA" Dok.

**"1.2. ERAIKIGARRITASUNA ETA LURRALDE-PLANGINTZA BETE IZANAREN JUSTIFIKAZIO-MEMORIA"**

2025eko abendua

---



ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

**"1. MEMORIA" Dokumentua**

**"1.2. GEHIENENKO ETA GUTXIENENKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA  
ARAUTZEKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA  
INDARREKO LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA  
JUSTIFIKATZEKO MEMORIA"**



**AURKIBIDEA**

**Orrialdea**

I.- Dokumentu honen xedea. ....	1
II.- Plan Orokorra indarrean dagoen lurralde-plangintzara egokitzea. ....	1
III.- Plan Orokorra egokitzea gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten mugetara. ....	10





## **I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.**

Dokumentu hau 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatuz sustatutako 2008ko ekainaren 3ko Dekretuaren "31.1.g" artikuluan ezarritakoaren arabera egin da, jarraian azaltzen diren bi helburuei erantzuteko helburuarekin.

Horietako lehena da Plan honetako proposamenak indarreko lurralde-plangintzaren aurreikuspenetara egokitzen direla justifikatzea.

Era berean, bigarren helburua da justifikatzea betetzen direla aipatutako legearen 77. artikuluan eta aipatutako dekretuaren 15. artikuluan ezarritako gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasunaren muga arautzaileak.

## **II.- PLAN OROKORRA INDARREAN DAGOEN LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEA.**

### **1.- Indarrean dauden lurralde-plangintzako tresnen zerrenda.**

Indarrean dauden eta proiektu hau egokitu behar zaien lurralde-plangintzako tresnen zerrenda honako hau da:

- \* Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (AD: 30-VII-2019).
- \* Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra (250/1999 Dekretuaren bidez onartua).
- \* Donostiako Lurralde Plan Partziala (Donostialdea-Bidasoa Beherea). Behin betiko onarpena: 2016ko uztailaren 27ko Dekretua.
- \* Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra (250/1999 Dekretuaren bidez onartua).
- \* Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (isurialde kantauriarra). 1998ko abenduaren 22an onartu zen behin betiko, eta, ondoren, azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez aldatu zen.
- \* Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Plana. 2001eko otsailaren 27an onartu zen behin betiko.
- \* Energia Eolikoaren Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onarpena: 2002ko maiatzaren 14a).
- \* Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 2004ko uztailaren 27a).
- \* Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 2004ko abenduaren 21a; ondoren partzialki baliogabetu zen merkataritza-ekipamenduei dagokienez).
- \* Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 2007ko martxoaren 13a).
- \* Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onarpena: 177/2014 Dekretua, irailaren 16koa).
- \* Gipuzkoako Hiri Hondakinen Azpiegituren Lurralde Plan Sektoriala. Behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 21a.
- \* Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektoriala (2013ko uztailaren 10eko Foru Arauaren bidez behin betiko onartua).



## **2.- Plana indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresna horietara egokitzeko justifikazioa.**

### **2.1.- Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (2019).**

Indarrean dauden LAGak behin betiko onartu ziren 2019ko uztailaren 30eko Dekretuaren bidez, 1997an onartutakoak berrikusi ondoren. Gidalerroek administrazio publikoak eta partikularrak lotesten dituztela adierazteaz gain, honako aurreikuspen orokor hauek jasotzen dituzte, besteak beste:

\* Gaur egun indarrean dauden lurralde-plan partzialak eta lurralde-plan sektorialak LAGetara egokitu behar dira zortzi urteko epean. Plan horiek indarrean jarraituko dute egokitzen ez diren bitartean; hala ere, zehaztaper batzuek ez dute baliorik izango.

\* Indarrean dauden Plan Orokorak LAGetara egokitu behar dira zortzi urteko epean. Izapidetzen ari den eta LAGak indarrean jartzean hasierako onarpena duen plangintza orokorra egokitzea ez da nahitaezkoa.

Testuinguru horretan, Plan Orokor hau eta bere proposamenak LAGetara egokitzen dira, besteak beste, honako gai hauei dagokienez:

\* Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioa edo zonakatzeko orokorra eta antolatutako zonen hirigintza-erregimena zehaztea.

Hala, horrela sailkatutako lursailak indarreko lurralde-planetan araututako antolamendu-kategorietan sartzen dira, Erreteriak eta haren eremu funtzionalak behar duten sistema orokorren sarearekin osatuta, arrazionaltasuna eta egitura-/lurralde-koherentzia bermatzeko eta sare horren berezko helburuei erantzuteko.

Sistema orokor horietako batzuk hainbat arlotan indarrean dauden lurralde-plan sektorialetan dute jatorria (bide-sarea eta trenbide-sarea, batez ere, portua).

Horren osagarri, lurzoru urbanizaezinean, nekazaritza eta abeltzaintzako ustategiei lotu gabeko familia bakarreko etxebizitza isolatu berriak eraikitzea debekatzen da.

\* Landa-kategoria edo landa-eremu globaletarako ezarritako erabilera-araubidea, LAGetan jasotako erabilera-matrizearen arabera (Aplikatzeko Arauen 3. artikulua), Plan Orokorrean aurreikusitako eta LAGetako zehaztaperenekin bat datozen sistema orokorren (bide- eta trenbide-sareak) antolamenduak justifikatutako baldintzetan osatua.

\* Hiri-berroneratzearen arloko gidalerroak Aplikazio-arauetako 10), hiri-izaerako proposamenek egungo hiri-ingurunean eragiten duten neurrian (salbuespen puntualekin), eta haien berroneratzea eta birkualifikazioa eragiten duten heinean.



\* Jarduera ekonomikoetarako lurzoruen eta merkataritza-ekipamenduen arloko gidalerroak, 12. artikulua, aplikazio-arauena.

\* Bizitegi-kuantifikazioaren arloko gidalerroak. Horrela, LAGetan ezarritako metodologiaren arabera, Erreterian gehienez 2.675 etxebizitza egin ahal izango dira 8 urterako, Memoriaren 1.1 dokumentuaren II.3 atalean azaltzen den bezala.

Plan honetan aurreikusitako 1.791 etxebizitza berri edo gehikuntzak ez du kopuru hori gainditzen.

\* Gainera:

- Erreterriako hiri-ingurunearen hainbat zatitan garatutako birgaitze- eta berroneratze-prozesuei jarraipena eman zaie.

- Mugikortasun jasangarriko moduak sustatzen dira (oinezkoak eta bizikletak barne) mugikortasunaren eta komunikazioaren funtsezko elementu gisa, bai barnekoak (udalerrri barrukoak) bai kanpokoak.

\* Plan honetan jasotako hiri-espazio libreak (orokorrak eta tokikoak) arautzeko aurreikuspenak eta Aiako Harria eta Lau Haizeta arteko korridore ekologiko bat antolatzeko proposamena bat datoz LAGetan planteatutako azpiegitura berdeari eta ekosistemen zerbitzuei lotutako jarraibideekin (4 aplikazio-arau, eta abar).

\* Proposamenak barne hartzen ditu, halaber, LAGetan ezarritako komunikazio-azpiegiturak (bideak, trenbideak eta portuak).

\* Proposamena bat dator, halaber, LAGak Aplikatzeko Arauen 15., 16., 17. eta 18. artikuluetan uraren, energiaren, hondakinen eta ekonomia zirkularraren arloko gidalerroei buruz xedatutakoarekin.

\* Bestalde, LAGek Pasaia badiaren inguruko eremuak identifikatzen dituzte plangintzak bateragarri egiteko espazio gisa, eta porturako onartutako Plan Bereziak erantzuten dio horri.

## 2.2.- Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra (1999).

Lurralde Plan Sektorial baten baliokidea da, baina haren zehaztapenak, lege-maila dutenez, eremu funtzionaleko LPPkoen gainetik daude.

Haren zehaztapenek Erreterria zeharkatzen duten bide-trazadurak finkatzen dituzte, batez ere AP-1/AP-8 autobideak eta GI-20, GI-636, GI-2132, GI-3671 eta GI-3672 errepideek osatutakoak.

Horiek guztiak gauzatuta eta zerbitzuan daude, eta Plan Orokor honetan integratzen dira.



### 2.3.- Donostiako Lurralde Plan Partziala (Donostialdea) (2016).

#### A.- LPPko zehaztapenak.

Uztailaren 27ko 121/2016 Dekretuaren bidez onartu zen behin betiko LPPa, eta, bestek beste, aurreikuspen hauek jasotzen ditu udalerriari dagokionez:

- \* Erreterriako hirigunea finkatzea, metropoli-eremuaren continuumean integratuta.
- \* Hiri-hazkundeko perimetro bat identifikatzea, proposamenarekin bat datorrena.
- \* Korridore ekologiko baten aurreikuspena, zeinaren mugaketa Plan Orokor berrian zehazten baita.
- \* Erreterriako udalerriari dagokion bizitegi-eskaintza LAGetan ezarritakoa baino handiagoa da, eta, beraz, hori hartu behar da kontuan hemen.
- \* LPPk Erreterria lehentasunezko intereseko udalerri gisa definitzen du jarduera ekonomiko industrialen eta antzekoen lurzorua antolatze, kudeatzeko eta sustatzeko.

#### B.- Plan Orokorra LPPra egokitzeko justifikazioa.

- \* Honako hauekin zerikusia duten helburuak eta irizpideak sartzen dira Plan Orokorrean:
  - Hirigunea finkatzea, alde batera utzi gabe hirigune horretako zatien hiri-berroneratzeko jarduketei jarraipena ematea, hala behar dutenean.
  - Udalerriaren hiri-garapena, egungo beharrei erantzunez, ezarritako gehieneko hazkunde-perimetroaren barruan, eta udalerri osora hedatzeari uko eginez.
- \* Lurzoru urbanizaezinaren zonakatzeko globala LPPn ezarritako irizpideetara egokitzen da.
- \* Bizitegi-garapenen eta jarduera ekonomikoaren dimentsionamendua eta, hala badagokio, kokapena plan horretan ezarritako irizpideetara egokitzen da.  
Hala, Plan honetan aurreikusitako 1.791 etxebizitza berri edo gehikuntzako kopurua LPPra ere egokitzen da, eta jarduera ekonomikoetarako lurzoruen garapenak ere arlo horretako LPPren zehaztapenei erantzuten diete.



\* Hala ere, Plan Orokor berriaren denbora-mugan ez da planifikatu LPPk Pontikan GI-20 errepidean aurreikusitako bide-lotura berria, Errepideen Plan Orokorrean ere jasotzen ez dena.

\* Bestalde, LPPk plangintza bateragarri egiteko beharra planteatzen du Lezo-Gaintxurizketa korridorean, Erreterian eragin eraginkorrik izan gabe, eta Lau Haizeta parkean, zeina jada Plan Berezi baten arrazoia izan baita.

\* Bateragarritze-eremutzat jotzen ditu, halaber, Oiartzun ibaiaren ibai-korridorea eta Listorreta-Landarbaso ingurua, nahiz eta orain arte ez dituen bultzatu arlo horietan eskumena duen administrazio sektorialak dagozkion planak.

2.4.- EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (AD: 1998) eta ondorengo aldaketa (AD: 2013).

A.- Plan Orokorrean zuzenean aplikatzeko zehaztaperen lotesleak:

Zehaztaperen horietako batzuek honako gai hauetan eragiten dute:

- \* Lurrazaleko urak babesteko lurzoru urbanizaezinaren zabalera, ibilgu bakoitzean.
- \* Eraikuntzaren gutxienerako atzerapenak.
- \* Lehendik dauden eraikinen araubidea, LPSaren aurkakoak:
- \* Lurzoruaren erabileren araubidea eta jarduketak:
- \* Uholde-arriskuarekin lotutako aurreikuspenak, lehentasuneko fluxu-lerroa mugatzeari eta dagozkion errepikatze-denborak zehazteari buruzkoak barne.

B.- Plan Orokorra LPSra egokitzeko justifikazioa.

Plan Orokorra bat dator lurralde-plan sektorialarekin, alderdi guztietan. Hala, udalerriko ibai-ibilguak islatzen dira bertan, eta LPSan eta arlo horretan indarrean dagoen legerian haientzat ezarritako erregulazio-araubidearen mende daude.

Gainera, uholde-arriskuekin lotutako aurreikuspenak jasotzen dira, eta horien konponbidea LPSan (eta dagokion Plan Hidrologikoan) eta hura garatzean Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak eta URAk zehazten dituzten irizpideetara egokitu behar da.

Halaber, bat dator kostaldeei eta itsasertzari buruz indarrean dagoen legerian xedatutakoarekin, itsas-lehorreko jabari publikoa errespetatuz.



2.5.- Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala (AD: 2007).

Plan horrek eta haren proposamenek Errenterriako udalerriari eragiten diote, eta Plan Orokor berria haren zehaztapenetara egokitzen da.

Bestalde, adierazi behar da plan hori berrikuspen-fasean dagoela gaur egun, eta duela gutxi hasierako onarpena eman zaiola gaur egun jendaurrean dagoen dokumentu berriari.

Berrikuspen horren helburua da klima-aldaketaren erronkari aurre egitea, eta prozesuaren jarraitutasunean, Plan Orokor hau egokitu egin beharko da udalaz gaindiko ikuspegitik aldi berean egiten den berrikuspen horretatik ondorioztatzen den guztirako.

2.6.- Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (AD: 2004).

A.- Plan Orokorrean zuzenean aplikatzeko zehaztapen lotesleak:

- \* Jarduera ekonomikoak.  
Errenteria lehentasunezko intereseko udalerritzat jotzen du instalazioak jartzeko.

- \* Merkataritza-ekipamenduak:  
LPSren aurreikuspenak baliogabetu egin ziren Auzitegi Gorenaren 2015eko irailaren 3ko epaiaren bidez.

B.- Plan Orokorra LPSra egokitzeko justifikazioa.

- \* Plan Orokorrak, salbuespen batzuekin, finkatu egiten ditu nagusiki produktiboak diren lehendik dauden lurzoruak, eta, aldi berean, egoera berrira egokitzeko erregulazio-baldintza berriak aurreikusten ditu lurzoru horietarako, eta, aldi berean, nolabaiteko garrantzia duen garapen berri bat antolatzen du, Larretxipiko ekimen publikotik sustatu nahi dena.

Era berean, Egiburu eta Egiluze eremuen hiri-berrantolaketa eta -birkualifikazioa planteatzen ditu, bereziki.

- \* Jarduera ekonomikoetarako lurzoru antolatuaren aurreikuspen berriak nabarmen gainditzeko du industria-lurzoruak bizitegi-lurzoru bihurtzea xede duena (Loidialde eta Hego Arramendi).



## 2.7.- Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (AD: 2014).

A.- Plan Orokorrean zuzenean aplikatzeko zehaztapen lotesleak:

\* Antolamendu-kategoriak:

Plan Orokorreko lurzoru urbanizaezinaren zonakatzeak LPSan proposatutako antolamendu-kategoriak hartu behar ditu oinarritzat, eta, hala badagokio, haien mugaketa udal-errealitatera eta -eskalara egokitu behar du, bereziki, balio estrategiko handiko lurzoru gisa kategorizatutako lurzoruei dagokienez.

\* Gainjarritako baldintzak:

Udal-plangintzak antolamendu-kategoriari gainjarrita jarduten duten baldintzatzaile gainjarriak jaso behar ditu.

\* Erabilerak ezartzeko irizpide orokorrak. Honako atal hauek lotesleak dira:

- Lurzoru urbanizaezinean nekazaritzako eraikuntza berriak egiteko baldintzak
- Nekazaritzako ustategiari lotutako etxebizitza isolatua
- Abeltzaintzako instalazio intentsiboak

B.- Plan Orokorra LPSra egokitzeko justifikazioa.

\* Antolamendu-kategoriari dagokienez:

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen diren lursailak antolamendu-kategorietan edo zona globaletan sartzea, besteak beste, jarraian azaltzen diren sei irizpide motak batera eta koordinatuta kontuan hartzearen ondorio da.

Lehenik eta behin, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53.1.f eta 54. artikuluetan eta 2019ko LAGen 3.4.a.4 artikuluetan ezarritakoaren arabera, lurzoru urbanizaezinean ere antolatzen da Erreteriak eta haren eremu funtzionalak arrazionaltasuna eta egiturazko koherentzia bermatzeko behar duten sistema orokorren sarea.

Hala, lurzoru-mota horretan, «G.5. Ibilguak eta lurrazaleko urak (SO) ", " E.1 Bide-sarea (SO) "eta" E.2 Trenbide-sarea (SO) "udalerriko sistema orokorren sareko zati gisa hartzen dira, sare horren berezko helburu estrategikoei erantzuteko beharrezkoak baitira. Sistema orokor horietako batzuk dagozkien gaitan indarrean dauden lurralde-plan sektorialetan dute jatorria.

Bigarrenik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53.4.a artikuluan ezarritakoaren arabera, zonakatze hori indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan aurreikusitako kategorietara egokitzen da, eta, zehazki, dokumentu honetan kontuan hartutakoetara.



Hori bai, kategoria horien mugaketa modu koherente eta osagarrian egiten da lurzoru urbanizaezineko sistema orokorren sare horren antolamenduarekin, eta hartatik ondorioztatzen dena egokitzen da.

Hirugarrenik, ez dira bereizten indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresna horietan aurreikusitako zona global edo kategoria jakin batzuk, udalerrian ez dagoelako haiei lotutako errealitatek edo elementurik.

Laugarrenik, hainbat errealitate eta proposamen gainjarrita zonakutzen dira, eta horien guztien antolamendua zona global gisa bateragarri egiten da. Hala gertatzen da, zehazki eta besteak beste, kasu hauetan:

- Alde batetik, babes bereziko eremuak (G.1) eta lurrazaleko urak babesteko eremuak (G.5).

- Bestetik, errepide- eta trenbide-sareak gainjartzea "G.5. Lurrazaleko urak babestea", eta haien artean, gurutzatzen direnean).

Bosgarrenik, udalerriko sistema orokorren sarea eta lurzoru urbanizaezineko landa-eremuak hirigintza-antolamenduari dagozkion baldintzatzaile gainjarrien erregulazioarekin osatzen dira. Horietako batzuen helburua, zehazki, balio eta intereseko espazioak eta espezieak mantentzen eta zaintzen direla bermatzea da.

Seigarrenik, babes bereziko lurzoruak ere sartzen dira, Plan Orokorriari buruz emandako irismen-dokumentuan jasotako ingurumen-organoaren jarraibideen arabera.

Horrela, bateragarri egiten dira eta bermatzen da bi hirigintza-proposamen mota horien helburuak lortzea. Alde batetik, zonakatzeko globalari dagozkionak (sistema orokorren barne), bereizitako zona bakoitzaren hirigintza-helburuak zehaztearekin lotutakoak. Bestetik, aipatutako baldintzatzaileen berezkoak, espazio eta espezie naturalak babesteari, elementu degradatzaileak ezabatzeari (lurzoru kutsatuak...) eta abarri lotutakoak.

\* Baldintzatzaile gainjarriei dagokienez.

Plan horrek baldintzatzaile gainjarri hauek jasotzen ditu:

- LPSan arautuak:

- . Onura publikoko mendiak.

- . Eremu higagarriak edo higadura-ureztapena dutenak.

- . Paisaia-intereseko eta -babeseko eremuak.

Horiek guztiak aipatutako LPSan eta eremu funtzionaleko LPPan aurreikusitako erregulazioari lotzen zaizkio.





- Gainera, aurrekoak honako baldintza hauekin osatzen dira:

- . Tokiko intereseko zuhaitzak.
- . Fauna-intereseko eremuak.
- . Flora-intereseko eremuak.
- . Urpean gera daitezkeen eremuak.
- . Interes arkeologikoko eremuak.
- . Paisaia-intereseko eremuak.
- . Korridore ekologikoak.
- . Interes geologikoko lekuak.
- . Hezeguneak.
- . Baso-suteen arriskua duten eremuak.
- Salgaiak errepidez garraiatzeko ureztatze-eremuak.
- . Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.
- . Eremu akustikoak.

\* Erabilerak ezartzeko irizpide orokorrei dagokienez.

Plan honek irizpide horiek jasotzen ditu eta erabileren ezarpena horiek betetzera baldintzatzen du.

#### 2.8.- EAEko Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Plana (AD: 2001).

Plan horrek eta haren proposamenek Erreterriako udal-mugartean eragiten dute, eta Adifen eta ETSren trenbide-sareak finkatzen dituzte, bai eta bi sareetan egiten ari diren eta aurreikusita dauden hobekuntza-jarduketak ere.

Era berean, euskal trenbide-sare berriaren trazaduraren hegoaldeko saihebidetate bat egitea aurreikusten du, eta plan honetan jasotzen da ingurumen-ebaluazioaren mende jarritako informazio-azterlanaren trazadura. Nolanahi ere, horri buruz hartzen diren erabakien arabera jokatu da.

Plan Orokorra sare horiek eta aipatutako aurreikuspenak jasotzen ditu, hargatik eragotzi gabe, aurrerantzean, modu osagarrian, proiektu berriak planteatu ahal izatea, plan orokor honen aurrerapen-fasean horri buruz planteatu denaren ildotik.

#### 2.9.- Energia Eolikoaren Lurralde Plan Sektoriala (2002).

Plan horrek eta haren proposamenek ez dute eraginik Erreterriako udal-mugartean.



**2.10.- Hezeguneen Lurraldearen Arloko Plana (2004).**

LPSak Erreteria udalerrian zenbait hezegune daudela nabarmentzen du.

Añarbeko urtegia eta Pagosarde, Malmazar, San Marko, Igantzizabal eta Kutarro hezeguneak dira.

Plan honetan duten erregulazioa LPSan ezarritako aurreikuspenetara egokitzen da.

**2.11.- Gipuzkoako Hiri Hondakinen Azpiegituren Lurralde Plan Sektoriala (2009).**

LPSak Gipuzkoa osoko hiri-hondakinen azpiegiturak antolatzeke aurreikuspenak zehazten ditu.

Aurreikuspen horiek ez dute eragin materialik edo espezifikorik Erreterian horrelako azpiegiturak ezartzeko. Hala ere, hondakin horien tratamenduaren arloan LPSan planteatutako neurri orokorrak aplikatu behar dira.

**2.12.- Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektoriala (2013).**

LPSk Gipuzkoa osoko oinarritzko bizikleta-sarea zehazten du, aipatutako lurraldeko izaera horretako sare orokor gisa, eta, bereziki, Metropolialdeko sare gisa.

Sare horrek Erreteria zeharkatzen du, dokumentu honen VII.1 planoan jasotako baldintzetan, eta udalerri mugakideekin lotzen du.

**2.13.- Pasaia Portuaren Plan Berezia (2018).**

Pasaia Portuak badu bere Antolamendu Plan Berezia, Lezo, Pasaia eta Donostia udalerrietara hedatzen dena.

Plan Orokor honek dagokion eremua identifikatzen du, eta plan berezi horretara igortzen du mugatutako portu-eremuaren antolamendu xehatua.

**III.- PLAN OROKORRA GUTXIENKO ETA GEHIENKO HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUNAREN MUGA ARAUTZAILEETARA EGOKITZEA.**

**1.- Gutxieneke eta gehieneke hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak.**

Indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera ( 2/2006 Legearen 77. artikulua; 123/2012 Dekretuaren 3. artikulua, eta abar), honako hauek dira aurreikuspen horietako batzuk:



A.- Jarduketa integratuen bidez gauzatu beharreko hiri-lurzoru finkatugabeko eremuetan aurreikusitako hirigintza-garapen nagusiki bizitegirakoei buruzko aurreikuspenak:

a) Irizpide orokorrak.

\* Sestra gaineko gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna:  $0,4 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$ .

Jarduketa integratuen bidez gauzatu beharreko hiri-lurzoru finkatugabeko eremuko lurzorua hartu behar da erreferentziazat, sistema orokorretara bideratutakoa izan ezik.

\* Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna:  $2,3 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$ .

Jarduketa integratuen bidez gauzatu beharreko hiri-lurzoru finkatugabeko eremuko lurzorua hartu behar da erreferentziazat, sistema orokorretara bideratutakoa izan ezik.

b) Irizpide osagarriak.

\* Hiria eraberritu eta berritzeko eragiketetan.

Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna aipatutakoa baino handiagoa izan ahalko da, baldin eta, alde batetik, eremuko lurzati-, morfologia- eta eraikuntza-ezaugarriak errespetatzeak ez badu ahalbidetzen hura betetzea, eta, bestetik, EAELABek aldeko txostena egiten badu eta Gobernu Kontseiluak baimentzen badu.

\* Gutxieneko eraikigarritasuna  $0,30 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2$ -koa izan ahalko da % 15eko edo gehiagoko batez besteko malda duten eraginpeko eremuetan.

B.- Hirigintza-garapen nagusiki bizitegirakoetan, sektore urbanizagarrietan aurreikusitako gehieneko eraikigarritasuna:  $1,30 \text{ m}^2 \text{ (t)/m}^2 \text{ (s)}$ .

C.- Nagusiki industrialak edo hirugarren sektorekoak diren hirigintza-garapenei buruzko aurreikuspenak hiri-lurzoru finkatugabean eta sektore urbanizagarrietan: ondoriozko eraikinen azalera eremuaren edo sektorearen azaleraren % 30era igo behar da gutxienez.

## **2.- Eragindako eremuen eta sektoreen zerrenda.**

### **2.1.- Nagusiki bizitegi-erabilera duten eremuen, sektoreen eta/edo zona globalen zerrenda.**

Plan honetan aurreikusitako bizitegitarako hirigintza-garapen berri guztietatik, sei hauek hartu behar dira kontuan hemen, jarduketa integratu gisa egikaritzea aurreikusten den neurrian:



- Altzate eta Gamongoa eremuetan gauzatzen ari diren jarduketa integratuak. Bi kasuetan, garapen horiek gauzatzea eragin duten espedientei lotzen gatzaizkie.

- Esnabide 2, Tomás López eta Hego Arramendi azpieroak, eta Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinarte eremuak.

Jarraian, guztiak aipatuko ditugu.

#### 2.1.1.- Esnabide 2.

Garapen hori aurreikuspen horietara egokitzen da, honela:

A.- Eragindako lurren azalera:

\* Kontuan hartu beharreko erreferentziazko azalera, guztira:

- Azpieroaren mugaketa: 5.803 m<sup>2</sup> (s).

B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Guztira: 3.020 m<sup>2</sup> (t).

C.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak betetzearen justifikazioa:

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna:

- Hirigintza-eraikigarritasuna: 3.020 m<sup>2</sup> (t).

- Eragindako lursailen azalera: 5.803 m<sup>2</sup> (s).

- Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna (3.020/5.803): 0,52 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s).

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasun hori legeko gutxienekoa baino handiagoa da [0,40 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)] eta legeko gehieneko baino txikiagoa [2,3 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)].

#### 2.1.2.- Tomás López.

Garapen hori aurreikuspen horietara egokitzen da, honela:

A.- Eragindako lurren azalera:

\* Kontuan hartu beharreko erreferentziazko azalera, guztira:

- Azpieroaren mugaketa: 13.433 m<sup>2</sup> (s).

B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Guztira: 11.000 m<sup>2</sup> (t).



C.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak betetzearen justifikazioa:

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna:

- Hirigintza-eraikigarritasuna: 11.000 m<sup>2</sup> (t).
- Eragindako lursailen azalera: 13.433 m<sup>2</sup> (s).
- Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna (11.000/13.433): 0,82 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s).

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasun hori legezko gutxienekoa baino handiagoa da [0,40 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)] eta legezko gehienekoa baino txikiagoa [2,3 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)].

#### 2.1.3.- Hego Arramendi.

Garapen hori aurreikuspen horietara egokitzen da, honela:

A.- Eragindako lurren azalera:

\* Kontuan hartu beharreko erreferentziazko azalera, guztira:

- Azpierrearen mugaketa: 4.464 m<sup>2</sup> (s).

B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Guztira: 5.800 m<sup>2</sup> (t).

C.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak betetzearen justifikazioa:

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna:

- Hirigintza-eraikigarritasuna: 4.464 m<sup>2</sup> (t).
- Eragindako lursailen azalera: 5.800 m<sup>2</sup> (s).
- Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna (4.464/5.800): 0,77 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s).

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasun hori legezko gutxienekoa baino handiagoa da [0,40 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)] eta legezko gehienekoa baino txikiagoa [2,3 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)].

#### 2.1.4.- Perutxene-Sagasti.

Garapen hori aurreikuspen horietara egokitzen da, honela:

A.- Eragindako lurren azalera:

\* Kontuan hartu beharreko erreferentziazko azalera, guztira:

- Zonako azalera: 134.206 m<sup>2</sup> (s).

B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Guztira: 63.798 m<sup>2</sup> (t).



C.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak betetzearen justifikazioa:

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna:

- Hirigintza-eraikigarritasuna: 63.798 m<sup>2</sup> (t).
- Eragindako lursailen azalera: 134.206 m<sup>2</sup> (s).
- Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna (63.798/134.206): 0,475 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s).

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasun hori legeko gutxienekoa baino handiagoa da [0,40 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)] eta legeko gehienekoa baino txikiagoa [1,3 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)].

#### 2.1.5.- Zabalbideberri.

Garapen hori aurreikuspen horietara egokitzen da, honela:

A.- Eragindako lurren azalera:

\* Kontuan hartu beharreko erreferentziazko azalera, guztira:

- Zonako azalera: 5.790 m<sup>2</sup> (s).

B.- Sestra gainean aurreikusatako hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Guztira: 2.000 m<sup>2</sup> (t).

C.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak betetzearen justifikazioa:

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna:

- Hirigintza-eraikigarritasuna: 2.000 m<sup>2</sup> (t).
- Eragindako lursailen azalera: 5.790 m<sup>2</sup> (s).
- Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna (2.000/5.790): 0,345 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s).

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasun hori legeko gutxienekoa baino handiagoa da [0,30 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)] kasu honetan, % 15eko edo gehiagoko batez besteko malda duen eta legeko gehienekoa baino txikiagoa duen area bat delako [1,3 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)].

#### 2.1.6.- Tolare-Intzinarte.

Garapen hori aurreikuspen horietara egokitzen da, honela:

A.- Eragindako lurren azalera:

\* Kontuan hartu beharreko erreferentziazko azalera, guztira:

- Zonako azalera: 21.010 m<sup>2</sup> (s).



B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Guztira: 9.535 m<sup>2</sup> (t).

C.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak betetzearen justifikazioa:

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna:

- Hirigintza-eraikigarritasuna: 9.535 m<sup>2</sup> (t).

- Eragindako lursailen azalera: 21.010 m<sup>2</sup> (s).

- Ateratzen den batez besteko eraikigarritasuna (9.535/21.010): 0,45 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s).

\* Ateratzen den batez besteko eraikigarritasun hori legezko gutxienekoa baino handiagoa da [0,40 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)] eta legezko gehieneko baino txikiagoa [1,3 m<sup>2</sup> (t)/m<sup>2</sup> (s)].

Ondorioz, horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dira.

2.2.- Nagusiki jarduera ekonomikoetara bideratutako eremu, sektore eta/edo zona globalen zerrenda.

- Jarduera ekonomikoetara bideratutako hirigintza-garapen berri guztietatik, lau dira gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten zehaztapenen mende daudenak.

- Honako hauek dira: Hego Egiburu eta Ipar Egiburu azpierrekuak, eta Larretxipi eta Egiluze errekuak.

2.2.1.- Hego Egiburu.

Garapen hori aurreikuspen horietara egokitzen da, honela:

A.- Eragindako lurren azalera:

\* Kontuan hartu beharreko erreferentziazko azalera, guztira:

- Azpierrekuaren mugaketa: 12.629 m<sup>2</sup> (s).

B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Guztira: 7.800 m<sup>2</sup> (t).

C.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak betetzearen justifikazioa:

\* Okupazioak 3.789 m<sup>2</sup>-koa izan beharko du gutxienez (12.629ren % 30) Esleitutako eraikigarritasuna nabarmen handiagoa da, eta partzelazio-baldintzek ere ahalbidetzen dute.



#### 2.2.2.- Ipar Egiburu.

Garapen hori aurreikuspen horietara egokitzen da, honela:

A.- Eragindako lurren azalera:

\* Kontuan hartu beharreko erreferentziazko azalera, guztira:

- Azpierrearen mugaketa: 11.571 m<sup>2</sup> (s).

B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Guztira: 8.600 m<sup>2</sup> (t).

C.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak betetzearen justifikazioa:

\* Okupazioak 3.472 m<sup>2</sup>-koa izan beharko du gutxienez (11.571ren % 30) Esleitutako eraikigarritasuna nabarmen handiagoa da, eta partzelazio-baldintzek ere ahalbidetzen dute.

#### 2.2.3.- Larretxipi.

Garapen hori aurreikuspen horietara egokitzen da, honela:

A.- Eragindako lurren azalera:

\* Kontuan hartu beharreko erreferentziazko azalera, guztira:

- Zonako azalera: 160.690 m<sup>2</sup> (s).

B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Guztira: 51.771 m<sup>2</sup> (t).

C.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak betetzearen justifikazioa:

\* Okupazioak 48.207 m<sup>2</sup>-koa izan beharko du gutxienez (160.690aren % 30) Esleitutako eraikigarritasuna handiagoa da eta sektorearen ezaugarriek ere ahalbidetzen dute.

#### 2.2.4.- Egiluze.

Garapen hori aurreikuspen horietara egokitzen da, honela:

A.- Eragindako lurren azalera:

\* Kontuan hartu beharreko erreferentziazko azalera, guztira:

- Zonako azalera: 59.565 m<sup>2</sup> (s).





B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

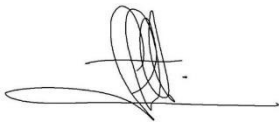
\* Guztira: 20.000 m<sup>2</sup> (t).

C.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak betetzearen justifikazioa:

\* Okupazioak 17.870 m<sup>2</sup>-koa izan beharko du gutxienez (59.565 m<sup>2</sup>-ren % 30). Esleitutako eraikigarritasuna handiagoa da eta eremuaren ezaugarriek ere ahalbidetzen dute.

Ondorioz, horri buruz ezarritako baldintzak ere betetzen dira.

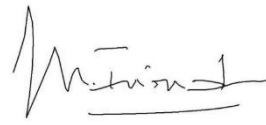
Donostia, 2025eko abendua



Sin: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Sin.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



## **ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

2025eko abendua

### **"1. MEMORIA" Dokumentua.**

#### **"1.3. HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA "**



Jarraian, udaleko zerbitzu teknikoek prozesuari buruz egindako txostena gehitu da.

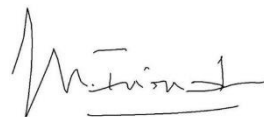
Donostia, 2025eko abendua



Sin: Santiago Peñalba



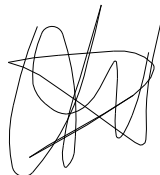
Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Sin.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



## TXOSTENA

### ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENAREN ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA

#### 1. SARRERA

##### 1.1 AURREKARIAK

- 2014an eta 2015ean Foru Aldundiak eta UEMAk antolatutako Lurraldea eta Hizkuntza jardunaldien ondoren sortu zuten ELE tresna (Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa), ingurumen-eragina neurtzen duen Sin Canter izeneko metodologia eta Galesen erabili izan den galdetegi bat oinarrian hartuta.

ELE azterketa aurrerapauso bat da euskararen geroa bermatzeko norabidean, arnaguneetan bereziki eta udalerrri guztietan oro har. ELEren bidez, Udalak aztertu ditzake plan eta proiektuek euskararen egoeran izango dituzten eraginak eta, negatiboak izanez gero, zein neurri zuzentzaile ezarri ere bai.

- Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen (ETEL) 7. artikulua toki erakundeen eta udalen eskumenak xedatzen ditu euskararen erabilerari dagokionez. Zehazki, 7. 7 artikulua hauxe dio:

“Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira”.

Gaztelaniazko bertsioan, berriz, hauxe:

“En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes”.

Hori horrela, 2016ko ekainaren 29an hutsen zuzenketa argitaratu zen EHAAn, eta “Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina...” zioen tokian “Udalen egoera soziolinguistikoan eragina...” esan behar zuela jaso zen.

Hasiera batean udalerrri euskaldunetan (euskaldunen portzentajea %80tik gorakoak) egin beharrekoa zela esaten bazuen ere, Legearen aldaketak udalerrri guztietan egin behar dela jaso du. Hortaz, Errenteriako Udalak proiektu eta plangintzak onartzeko bideratzen dituen prozeduretan hizkuntza inpaktuaren adierazlea txertatu beharra dago gainerako adierazleekin batera.

- Azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuak, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoak, 2/2016 Legea garatzen du eta seigarren kapituluaren planen eta proiektuen hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa lantzen du, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legearen 7. artikuluko 7. apartatua garatzeko. Honela dio:

“... dekretu honetako 50. artikuluan aipatzen diren udal-eskumeneko planek eta proiektuek euskararen eta gaztelaniaren erabileran izan dezaketen inpaktua aztertu eta ebaluatu nahi da. Horrek aukera ematen du balizko hizkuntza-inpaktuari aurrea hartzeko eta hura zuzentzeko neurriak proposatzeko, gerta litezkeen inpaktu kaltegarriak saihesteko edo minimizatzeko, bai eta kasu bakoitzean egoera bideratzeko irtenbiderik egokiena bilatzeko ere. Helburua aukerarik onena baliatzea da, plan edo proiektu bakoitzak hizkuntzen erabileraren normalizazioan izan ditzakeen ondorioak aztertuta. Horretarako, planen eta proiektuen onarpenean hizkuntza-ikuspegia txertatzeko beharra ezarri da. Ikuspegi hori, bada, garapenaren eta diseinuaren hasierako faseetatik hartu beharko da kontuan”.

## 1.2 TESTUINGURUA

Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO) da Udalak datozen 15 urteetarako izan nahi duen udal-proiektua formulatu behar duen hirigintza-dokumentua, Errenteriako lurraldean hirigintza arloan garatu beharreko ekimen guztiak jasoko dituen eta ahalik eta sinergia handienak bideratuko dituen.

Hala ere, ez da espazio publikoko urbanizazioaren berezko irtenbideak zehazten dituen dokumentua, lurzoruaren erabilerak arautzeko jarraibide orokorrak finkatzen dituen baizik, jasangarritasunaren printzipioa kontuan harturik.

Txosten honen helburua da HAPOaren berrikuspenari dagokion Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa (ELE) egitea, Errenteriako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezakeela aintzat hartuta.

## 2. ZER DA ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA? XEDEA

Eragin linguistikoaren ebaluazioaren xedea:

- Lurralde eremu (auzo, herri, hiri, eskualde) jakin bateko proiektu eta jardura pribatu zein publikoek bertako errealitate linguistikoan izan ditzaketen balizko eraginak aurreikustea, identifikatzea eta ebaluatzea.
- Horrez gain, euskararen eta euskal hiztun elkartearen egoerari kalterik eginez gero, horiek murrizteko eta aurrea hartzeko neurriak hartzea, inpaktu kaltegarriak saihesteko edo minimizatzeko.

Aztertu nahi dena da HAPOan ezarritako irizpideek zer eragin linguistiko izango duten Errenterian, eta emaitzaren arabera egokitu eta moldatu ahal izatea irizpide horiek, eta/edo erabakitzea zein neurri kontuan hartu beharko diren proiektua gauzatzerakoan.

## 3. METODOLOGIA

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak aipatutakoari jarraiki, eta ELE tresna (Ebaluazio Linguistikoaren Eragina) erabiliz, Errenteriako HAPO planaren Eragin Linguistikoaren Ebaluazioa egin dugu, planak euskararen egoeran izango dituen eraginak aztertu eta, negatiboak izanez gero, neurri zuzentzaileak ezartzeko, edo/eta ahal den neurrian ondorio negatiboak saihestera bideratutako prebentzio neurriak ezartzeko.

Hauetxek dira jarraitu ditugun urratsak:

- LANTALDEA OSATU  
Hirigintza eta Udal Hizkuntza Politikako teknikariak:
  - Vicente Castiella, Hirigintzako aholkulari juridikoa.
  - Xabier Agirre, Hirigintza arkitekto arduraduna
  - Arantxa Zabala, Udal Hizkuntza Politikako teknikaria
- TESTUINGURUA AZTERTU  
Balorazioa egin aurretik, informazio garrantzitsua, kontuan hartzeko datuak jaso eta aztertu ditugu. Proiektuaren datu esanguratsuenetako bat etxebizitza kopurua handitzea denez, eta ondorioz horrek biztanleria handitzea ekarriko duenez, funtsezkoa da Errenterian azken urteetan biztanlerian izan den bilakaera, migrazio joerak barne, aztertzea, hazkundeak egoera linguistikoan aldaketak ekarri ditzakeelakoan. Datu horiek eta beste datu demografiko, soziolinguistiko eta



sozioekonomikoak jasotzeko EUSTAT eta INEko datuak aztertu ditugu, baita Udalak honi buruz dituenak ere. Bestalde, oso garrantzitsuak dira, Soziolinguistikako klusterrak egindako azterlanak, baliagarri izan baitira ebaluazioa egiteko, eta 2004an onartutako HAPOa ere.

- IRISMEN TXOSTENA bete.

Lau urratseko ibilbidea da:

1. Galdetegi laburra

Edozein proiektu edo egitasmok egoera soziolinguistikoan eraginik ekarriko duen edo ez ondorioztatzeko galdetegia da.

Hiru galdera erantzun behar dira:

1. Planak/proiektuak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? Biztanleria kopurua igo edo jaitsiko den galdetzen da.
2. Planak/proiektuak izango du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan? Epe jakin batean (egunero, astean zehar, asteburuetan, hilabete batzuetan,...) herrira datozen kanpoko bisitari kopuruan aldaketarik ekarriko duen galdetzen da.
3. Planak/proiektuak herriko egoera soziolinguistikoan beste era bateko aldaketa nabarmenik eragingo du? Herriarren arteko ohiturak aldatzea, hizkuntza irizpideak aldatzea (ikastetxe bat eredu aldatzea,...) edo egoera soziolinguistikoan eraginik izan dezakeen beste ezer aldatzea dakarren ala ez.

Lehen bi galderetakoren bati baiezkoa erantzunez gero, datuak sartzen jarraitu behar da. Baiezkoa hirugarren galderari soilik erantzun bazaio, udalak baloratu behar du, aldaketa soziolinguistikoaren arabera, hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioari buruzko txostena egin ala ez.

Erantzun guztiak ezezkoak badira, lehenengo galdetegiarekin amaitzen da egin beharrekoa.

2. Eremua aukeratu

Galdetegia betetzen jarraituz gero, eremua aukeratu behar da (herria, auzoa,...). Kasu honetan herri osoan eragina izango duenez, aplikazioak automatikoki betetzen ditu emaitza eskuratzeko bete behar diren datu gehienak, EUSTATEk emandako datuak baliatuta.

3. Eremuaren datuak

Euskararen *Proiektzio Indizea* eta *Hauskortasun-indizea* kalkulatu behar dira.

- Euskararen *Proiektzio Indizea* (EPI): plan edo proiektu bat egin ondoren euskararen ezagutzak izan dezakeen aldaketa, positiboa edo negatiboa
- *Hauskortasun-indizea* (HI): eremuak egoera soziolinguistikoaren aldaketa bati aurre egiteko duen gaitasuna kalkulatzeko du. Eremua zenbat eta hauskorragoa izan, orduan eta eragin handiagoa izango du edozein aldaketak egoera soziolinguistikoan. Datu hauek behar dira:
  - euskaldunen ehunekoa
  - ama hizkuntza euskara dutenen ehunekoa
  - etxeko erabileraren ehunekoa
  - ESEP edo euskara planik duen
  - Euskara Zerbitzua duen

4. Bilakaera indizea

Behin urrats horiek eginda, azken emaitza, *Bilakaera indizea* kalkulatzeko da.

*Bilakaera indizea*: euskararen proiektzio indizearen eta *hauskortasun indizearen* arteko batuketa da eta hizkuntza-inpaktuaren azterlana eta txostena egin behar den edo ez adierazten du.

Emaitza 0 edo positiboa bada, ez da hizkuntza-inpaktuaren azterlana egin behar. Emaitza negatiboa bada, berriz, azterlana egin behar da.



- ERAGIN LINGUISTIKOAREN GALDETEGIA BETE  
Irismen dokumentuak plan edo proiektu batek eremu jakin bateko egoera soziolinguistikoan eragin negatiboa izan dezakeela ondorioztatuz gero, eragin horren neurria kalkulatzeko azterlana da.  
Hiru urrats nagusik osatzen dute azterlana egiteko prozesua:

1. ELE galdetegia: hizkuntza eraginaren ebaluazioaren galdetegi zehatza

Eragin linguistikoa identifikatu eta ebaluatzeko balio du, zehatzago, eta proiektuak izan ditzakeen gabeziak identifikatzen eta prebenitzen laguntzen du. Aldagai hauen inguruan galdetzen du:

- komunitatearen kultur eta gizarte bizitza
- biztanleriaren/bisitarien euskararen ezagutza
- biztanleriaren/bisitarien euskararen erabilera
- jardueren/zerbitzuen komunikazioa
- hizkuntza paisaia
- jardueren/zerbitzuen euskarazko eskaintza/erabilera

2. Funtsezko alderdiei buruzko galdetegia

Funtsezko alderdiek proiektuaren eragina saihesten edo murrizten laguntzen dute. Batzuk zuzenean ezagutza eta erabilerari lotutakoak dira eta beste batzuk zeharkakoak, komunitatearen gizarte-eta kultura-bizitzari zein elkarbizitzari lotuago daudenak. Komunitate bizitza osasuntsu batek erabilera bera hazten lagunduko du.

Funtsezko alderdiak bost ataletan banatuta daude:

- Proiektuaren/planaren izaerari lotutakoak(\*): etxebizitzaren tipologia, espazio publikoen funtzio eta erabilera mota, ekipamenduen kudeaketa eredua eta garapen sozioekonomiko zein soziokulturalaren eredua euskararen garapen positiborako egokiak al diren aztertu nahi du funtsezko alderdi honek.
- Proiektuaren/planaren dimentsioari lotutakoak(\*\*)(espazioan eta denboran): proiektuak ekarriko duen hazkundea, berau garatzeko beharko den denbora eta okupatuko duen espazioa hizkuntzaren garapen positiborako egokiak al diren jasotzen du.
- Proiektuaren/planaren lekukotzeari lotutakoak(\*\*\*): proiektua edo jarduera garatuko den lekua euskararen garapen positiborako egokia al den aztertu nahi da alderdi honetan.
- Proiektua/plana garatzeko ezarritako hizkuntza-irizpideei lotutakoak: proiektuan/jardueran mota desberdinetako (ahozkoak, idatzizkoak, kontrataziotarako...) hizkuntza irizpideak ezarri al diren jaso nahi da.
- Proiektuaren/planaren kaltea konpentsatzeko proiektu/jarduera osagarriak (neurri aringarriak): garatuko den proiektuaz gain, horrek sortuko duen kaltea murrizteko bere baitan bestelako plan edo proiektu osagarriak aurreikusi al diren aztertu nahi da.

Izaera(\*), dimentsioa(\*\*) eta lekukotzeari(\*\*\*) lotutako alderdiak bost jarduera nagusitan daude banatuta:

1. Etxebizitza
2. Jarduera ekonomikoa
3. Ekipamenduak
4. Espazio libreak
5. Jarduera soziokulturala

### 3. Hizkuntza nerriak ezartzea

Hizkuntza nerriak ezarri, hala badagokio.

## **4. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN XEDEA**

HAPOaren xedea da udal-mugartea oso-osorik antolatzea, bai haren hiri-habitata eta bai landa-habitata, eta lurralde horretan guztian lurzoruaren erabilerak arautzea, dagokion hirigintzak udal-proiektua zehaztuz.

Beraz, HAPOaren xedea Errenteriako udalerria da; udalerriak 32 km<sup>2</sup> inguruko azalera du eta bertan 39.604 biztanle bizi dira, 2019ko abenduaren 31ko biztanleen erroldaren arabera).

2021eko maiatzean egindako aurrerakin-dokumentuan jasotakoaren arabera, plangintza aurrerakinak Plan Orokor berriak jaso beharko dituen arazo eta konponbide posibleetarako lehen hurbilketa egin du, herritarren beharrei erantzuteko eta Errenteriak jasagarritasunari dagokionez izan behar duen bilakaera lortzeko eta, hala hiriaren eraldaketa- eta birkualifikazio-prozesuari jarraipena emateko.

Egindako diagnostikoari erreparatuz, hauek dira, beste batzuen artean, proiektua egiteko orduan kontuan hartu beharreko helburu nagusiak:

- Garapen jasagarriagoari eta osasungarriagoari bide emango dion lurralde-eredua ahalbidetzea, hirigunearen erabileraren optimizazioan oinarrituta, egokia den tokietan erabilera-intentsitate handiak eta, aldi berean, zentzuzkoak aurreikusiz, ekonomia-jarduerak dibertsifikatuz eta horiek, ahal izanez gero, bizitegi-erabilerekin modu bateragarrian txertatuz. Horretarako, gainera, mugimendu ez-motordunak eta garraio kolektiboa bultzatuko dira eta espazio publikoa berrurbanizatuko da, eta hortik sinergia ugari sortuko dira airearen eta zarataren kutsadura murrizteari dagokionez, bai eta biztanleriaren osasuna hobetzeari dagokionez ere.
- Testuinguru horretan biodibertsitatea finkatzen eta lehengoratzten ere ahalegintzea, edozein kasutan, udalerriko biztanle eta ondorengo belaunaldietan arreta berezia jarritz.
- Udalerriko bizi-kalitateari eustea eta hura hobetzea, hirigunearen erabilera optimizatuz eta dibertsifikatuz, ondare eraikia eta urbanizatua berrituz eta balioztatuz, ekipamendu-zuzkidura finkatuz, abian jarritz eta handituz, landa-eremuaren erabilera-baldintzen erregulazioarekin inguruneari balioa emanez eta hirigunea Oiartzun ibaira eta Pasaia badiara irekiz.
- Biztanle egoiliar gazteak finkatzea eta biztanle gehiago erakartzea. Horretarako, behar adinako lurzoru-eskaintza egingo da kokapen-, prezio- eta tipologia-baldintza egokietan, lehendik dagoenarekiko eta lurraldearen gaitasunarekiko erlazio egokian eta populazio kohorte desberdinen premiekin bat etorritik, gazteenak eta zaharrenak kontuan hartuta.
- Errenta-mailei eustea eta horiek handitzea, lehendik dauden ekonomia-jardueren premiak eta beste ekimen batzuk hartzeko ahalmena duen lurzorua prestatuz, industria-jardueren ezarpena eta hirugarren sektorearen garapena ahalbidetuz, batez ere enpresentzako zerbitzuekin, ikerketarekin, garapenarekin eta berrikuntzarekin, turismoarekin, aisiarekin eta ostalaritzarekin zerikusia duenarena, eta baita hurbiltasuneko tokiko merkataritza ere hirigunearen dinamizatzailerik gisa, eta lehen sektorearen eta lehen sektore horretatik zuzenean eratorritako jardueren hobekuntza aintzat hartuz.
- Udalerraren ongizate soziala hobetzea, biztanleen integrazioa, konfiantza eta segurtasuna, kultura eta hezkuntzarako sarbidea, sormena, behar diren zaintzak, zuzkidurak, ekipamenduak, etxebizitza eta herritarren oinarritzako gainerako eskakizunak bermatuz eta, aldi berean, kontsumoa kontrolatuz eta ongizate soziala "murriztea" eragingo ez duen oreka bilatuz.



- Berdintasuna eta, bereziki, genero-berdintasuna bermatzen duten neurriak hartzea, “puntu beltzak” ekidinez eta behar diren irisgarritasun unibertsalerako baldintzak ahalbidetzen dituzten neurriak aurreikusiz.
- Hizkuntza-arloan eraginik ez izateko behar diren neurriak hartzea.
- Auzo jakin batzuk Eremu Degradatu gisa kalifikatzea aurreikustea, auzoen hiri-berroneratzeko baldintzak errazteko xedeetarako, eta beste hainbat eremuren hiri eraldaketari ekitea.
- Lehendik zeuden industria-garapen gehienak finkatzea, zaharkituta daudenak edo behar bezala urbanizatuta ez daudenak izan ezik, eta ekimen horiek beste jarduera ekonomiko mota batzuetarako lurzorua prestatzearekin osatzea, nagusiki bizitegitarakoak diren eta haietan kokatuta dauden garapenekin bateragarriak direnak, nahastura, aniztasun eta konplexutasun handiagoko hiri-eremu bat lortzeko, independenteak direnak baina hiri-bilbeari jarraipena emanaz.
- Espazio libreen sistema birdefinitzea.
- Ekipamendu-zuzkidura hobetzea, lehendik dauden zuzkidurak osatzea eta horien eraginkortasun handiagoa errazten duten partzela berriak aurreikusiz.
- Lurzoru urbanizaezinaren antolamenduko baldintzak arautzea, landa-sektorea hobetzea eragingo duten ekarpenak egiteko gai diren ekimen berriak txertatzeko.
- Udal-lurraldera iristeko baldintzak hobetzea, motordunentzat nahiz ez-motordunentzat. Baita hiriko mugikortasuna, irisgarritasun unibertsala, aparkalekua eta garraio publikoa hobetzea eta bizikleta-sarea osatzea ere.
- Aipatutako helburuei erantzuna ematea ingurumen-ikuspegitik iraunkorrak diren soluzioen bitartez eta, horrela, ondorengo belaunaldien etorkizuna bermatzea. Hemen txertatuko dira baita energia aurrezteko proposamenak ere, zerbitzu-azpiegituren eraginkortasun ahalik eta handiena lortzera bideratutakoak (argiteria publikoa, etab.) nahiz teknologia berriak herritar guztien zerbitzura jartzekoak.
- Proposatu beharreko soluzioak udalaz gaindiko ikuspegitik sustatzen direnekin txertatzea eta koordinatzea.
- Klima-alaketaren problematikari aurre egiteko behar diren neurriak sartzea.

Funtsezko oinarri horien gainean, Aurrerakin dokumentuan irizpide hauek planteatzen dira udal-lurraldearen gaineko esku-hartzeari dagokionez:

- Hiri-izaerako erabileretarako lurzoruaren kontsumoa minimizatzea, hautemandako premietarako erantzun zehatzera mugatuz eta aurretik dagoen hiriguneak eskaini ditzakeen baliabideen erabilera optimizatuz.
- Landa-izaerako lurzoruko esku-hartze, erabilera- eta eraikuntza-erregimena arautzea, aipaturiko inguruneak berezkoak dituen balioak babestuz, biodibertsitateari lagunduz, lehen sektorearen garapenarekin, kalitate bereziko lurralde baten gozamenarekin eta paisaiaren antolamenduarekin lotutako produktibitatea bultzatuz eta landa-sektorearen balizko birmoldaketa eragingo duten ekarpenak egiteko gai diren ekimenak txertatuz (balio hidriko eta geologikoak balioetsi, lurzoru artifizializatuak lehengoratu, etab.).
- Hiriguneko lurzoruaren erabilerak arautzea, dibertsitatea eta nahasketa bultzatuz, baldin eta bateragarriak badira; eta euren kokapen orekatua sustatzea.
- Udalerraren irisgarritasuna eta udalerrira bere lurralde-testuinguruan txertatzea bermatuko dituzten bide-azpiegiturak eta zerbitzu-azpiegiturak (telekomunikazioak, gasa, ur-hornidura, energia elektrikoa, argiteria publikoa, saneamendua, etab.) ezartzea, garraio kolektiboan arreta berezia jarritz.
- Toki-izaerako espazio libreak eta beharrezko ekipamenduak garatzea.
- Horretarako guztirako, eraikitako eta urbanizatutako ondarea birgaitzea, beharrezkoak diren hiri-eraldaketa eta -berroneratzeko esku-hartzeak ahalbidetuz.
- Industriako edo hirugarren sektoreko ekonomia-jarduerak finkatzeko lurrak zehaztea.

- Errenteriako plangintza Lurralde Antolamenduko tresnekin (LAG, LPP, LAP, etab.) eta udalerrri mugakideetako plangintzekin koordinatzea.

Aurrerapena, herritarren partaidetzaren fasea eta hainbat txosten sektorial azaldu ondoren, Plan Orokorra idatzi zuenaren txostena egin zen aurrerapenaren jendaurreko azalpenari buruz, eta, ondoren, 2022ko apirilaren 12ko ebazpenaren bidez, Aurrerapenaren irizpideak, helburuak eta irtenbide orokorrak berrestea erabaki zen, eta, horretarako, berriz doitu eta/edo osatu egin ziren, laburpen honen arabera:

- Errenteriak Oarsoaldeko (Pasaia) badia) Hiri eta Hiri-periferiako Multzoaren buru gisa duen zeregina indartzea.

- Espazio publikoa birkalifikatzea eta, bereziki, mugikortasun ez-motorduna bideratzea eta irisgarritasun unibertsala ahalbidetzea. Hori guztia Aurrerapeneko auzo-bihotzak identifikatzeko proposamenak kontuan hartuta, baita auzo jakin batzuetarako jasotako ekarpenak eta oinezkoentzako ardatzen antolamendua ere, aurreko horiek konektatuz.

- Euskotrenen trazadura Galtzarborda eta Gaztelutxoko biribilgunearen artean lurperatzearen alde egitea, edo beste edozein konponbideren alde egitea, Zentroko geltokiaren trenbide-pasaguneari erantzuteko eta Euskotrenen trazadurak eremu horretan gaur egun duen eragina arintzeko, eta, ahal dela, askatutako espazio hori herritarren erabilerarako berreskura dadin.

- Udalerrian enplegua sortzen laguntzea, landa ingurunean lehen sektorea antolatzeak baldintzak erregulatuz eta ekipamenduak ezartzeko eta jardura ekonomiko industrialak eta hirugarren sektorekoak hartzeko lurzorua aurreikusiz, baita enpresa-parkera bideratzeko ere. Horrez gain, tokiko merkataritza bultzatzeko neurriak bultzatzea, espazio publikoaren antolamenduaren arloan planteatzen diren soluzioekin koordinatuta.

- Etxebizitza-parkea birgaitzeko erraztasunak ematea eta 1.200 etxebizitza inguruko bizitegi-eskaintza berria proposatzea. Etxebizitza horiek, neurri handi batean, babes publikoko etxebizitzetara bideratu beharko dira, hainbat edukitza-erregimenetan, beste bizitoki-mota batzuen antolamendu gehigarriaren kalterik gabe. Horretarako, hirigune historikoari balioa ematea proposatzen da, hura suspertzen saiatuz, eta hiria berronertzeko eremuak mugatzea.

- Lurzoru urbanizaezinean babes bereziko eta erabilerak ezartzeko baldintzak arautzea (nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-jarduerak, energia berriztagarriak edo zerbitzu-azpiegituren bestelako erabilerak), eta lurzoru berrien artifizializazioa ekimen egokietara mugatzea.

- Klima-aldaketaen erronkari erantzuteko behar diren neurriak txertatzea.

## 5. TESTUINGURUA: DATU OROKORRAK

Txosten honetan jasotako datuak EUSTAT, Errenteriako Udala eta Soziolinguistika Klusterraren iturrietatik eskuratu ditugu. Datu batzuek hizkuntza arloko ebaluazioarekin zerikusia duten gaietan eragiten dute eta beste batzuek, berriz, HAPO proiektuak planteatzen dituen hirigintza proposamenekin.

Aztertutako aldiari dagokionez, datu gehienak 2011-2016 aldiaren barrukoak dira, hain zuzen ere Errenteriako kaleetan euskararen erabileraren neurketak egin diren datak.

## 5.1. LURRALDE EREMUA ETA KOKAPENA



Errenteriako udal-mugartea Oiartzun ibaiaren haranean dago, Pasaia badiaren bokalean, eta hegoalderantz hedatzen da Añarbeko Urtegiraino. Oarsoaldeako herria da eta muga egiten du Oiartzun, Lezo, Pasaia, Donostia, Astigarraga, Hernani, Arano eta Goizuetarekin.

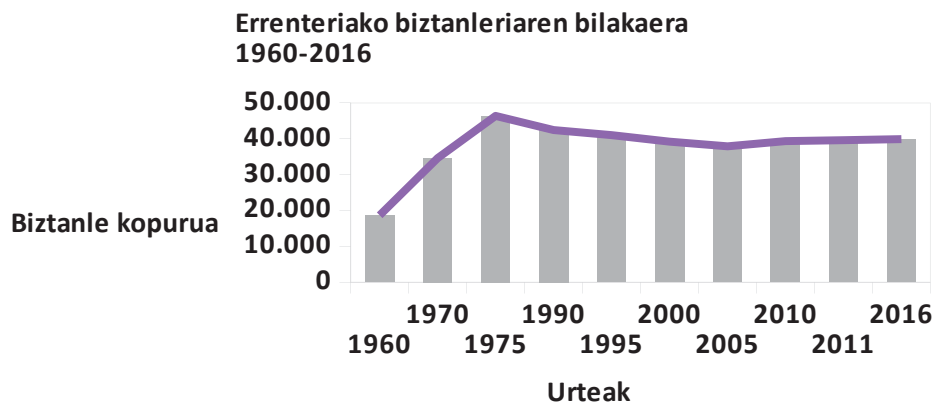
Kontuan hartu beharreko zenbait alderdi ere badaude: portua izatea itsas fatxadan, komunikazio-egituren garrantzia (Donostiako bigarren ingurabidea, Donostiako saihezbidea, lehendik zeuden trenbide-sareak eta abar), eta Donostia, Pasaia, Lezo eta Oiartzungo hiriguneekiko jarraitutasuna.

Joan den mendean industria ugari kokatu ziren udalerrian, hiribilduaren fundazio-gunetik hurbil, eta hiria Oiartzun ibaiaren bi aldeetan zabaldu zen, biztanleria nabarmen haziz.

Azken urteotan, hiri-kokagunea zabaldu egin da, 1991eko Arau Subsidiarioak eta 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatzean. Industria-kokaguneak hegoalderantz eraman dira eta, alde berean, hiria hedatzeko lekua utzi dute, bizitegi-erabilerak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamenduak eta espazio libreak hartuz. Gaur egun, hirigunean, Papresa enpresa besterik ez da geratzen. Era berean, komunikazio-bideen trazaduran funtsezko aldaketa bat gertatu da, eta horrek lurraldearen irudia aldatzen lagundu du.

## 5.2 BIZTANLERIA

ERRETERIAKO BIZTANLERIAREN BILAKAERA, 1960-2016										
	1960	1970	1975	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2016
Biztanle kopurua	18.642	34.610	46.360	42.441	41.033	39.200	37.884	39.315	39.583	39.910



Aipatu beharrekoa da Errenteriak 1960-1975 urte tartean izandako hazkunde demografiko nabarmena, hiri adeitsu eta inklusiboa izateak eragindakoa. 1975ean biztanle kopuruak beheranzko joera hartu zuen 2005. urtera arte, urte horretan puntu baxuenera iritsita. 2005ean goranzko joera hartu du, txikia bada ere. Egoeraren azterketak, bestalde, biztanleriaren aniztasuna erakusten du. Hala, jaiotza-tasak jaitsi eta heriotza-tasak igo direla egiaztatu den arren, kanpoko migrazio-saldoa (EAetik kanpoko) da azken aldian izandako hazkundearen arrazoa, estatutik zein atzerriko herrialdeetatik datozen biztanle berriei esker. Egun munduko herrialde askotan jaiotako pertsonak bizi dira herrian. 2021eko azaroaren 29an Soziolinguistika Klusterrak herriko hizkuntzen maparen aurkezpena egin du eta biztanleriaren gaineko datu orokorrak jaso ditugu. Datu zehatzagoak izan bitarte, aurreratu dezakegu egun Errenterian 70 hizkuntza inguru hitz egiten direla. Horrek berekin dakar hizkuntza aniztasun handia izatea, hizkuntz komunitate ezberdinetako pertsonak bizi direlako Errenterian, eta aniztasun hori kudeatzeko neurriak hartzea.

Azterketa egiteko garaian 2011 eta 2016ko datuak erabili ditugu, bi urte horietako ahalik eta argazki osatuena egiteko asmoz. Kaleko erabilerari dagokionez, aurrerago esango dugun bezala, laster erabilgarri izango ditugu 2021ean egindako kale erabileraren neurketako datuak.

Horiek horrela, azterketa egiteko aplikatiboak, datu hauek ematen ditu biztanleriaren osaerari dagokionez. Aplikazioak, 2016ko datuak eta orain arteko migrazio joerak kontuan hartuta, prospekzioa egiten du eta, horren arabera, honela osatuko litzateke Errenteriako biztanleria:

ERRETERIAKO BIZTANLEAK	
Biztanleen kopurua gaur egun	39.910
Euskaldunak gaur egun kopuruan	17.125
Euskaldunak gaur egun %	% 42,91
Biztanle/bisitari berrien kopurua	5.100

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA PORTZENTAJETAN		KOPURUTAN
Araba	% 0,29	15
Bizkaia	% 0,78	40
Gipuzkoa	% 67,91	3.463
Estatuko gainontzeko lurraldeak	% 22,21	1.133
Atzerrikoak	% 8,82	450
DENETARA	% 100	

### 5.3 MIGRAZIO MUGIMENDUAK

EAEko biztanleria, lurralde-eremuen, migrazioarekiko erlazioaren eta sexuaren arabera. 2011 eta 2016.

2011			
	Guztira	Gizonezkoak	Emakumezkoak
Sedentarioak %42	16.609	8.599	8.010
Barne-migratzaileak %35	13.738	6.563	7.175
Etorkinak %23	9.236	4.239	4.997



	Guztira	39.583	19.401	20.182
2016				
	Guztira	Gizonezkoak	Emakumezkoak	
<b>Sedentarioak % 42</b>	16.697	8.597	8.100	
<b>Barne-migratzaileak % 36</b>	14.324	6.847	7.477	
<b>Etorkinak % 22</b>	8.889	4.039	4.850	
	Guztira	39.910	19.483	20.427

#### 5.4 DATU SOZIOLOGIKOAK

HIZKUNTZA GAITASUNAREN BILAKAERA ERRETERIAN, 1986-2016							
	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Euskaldunak	10.066	10.070	11.379	12.096	13.337	14.479	16.714
Ia euskaldunak	6.404	9.804	8.635	7.701	7.853	10.709	7.749
Erdaldunak	62.401	21.222	19.986	17.464	15.469	13.182	14.496
Guztira	42.871	41.096	39.000	37.261	36.659	38.370	38.959
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Euskaldunak	23,5	24,5	29,2	32,5	36,4	37,7	42,9
Ia euskaldunak	14,9	23,9	22,1	20,7	21,4	27,9	19,8
Erdaldunak	61,6	51,6	48,7	46,8	42,2	34,4	37,2
Guztira	100	100	100	100	100	100	100

Hauek dira 2011-2016 tartean izandako aldaketak:

- euskaldunen kopuruak gora egin du: 2011n % 37,70 eta 2016an % 42,90.
- ia euskaldunen kopuruak behera egin du: 2011ko % 27,80 eta 2016an % 19,80.
- erdaldunen kopuruak, berriz, gora egin du: 2011n % 34,30 eta 2016an % 37,20.

EZAGUTZA		
EAEKO 2 URTEKO ETA GEHIAGOKO BIZTANLERIA, EUSKARA MAILA GLOBALAREN ARABERA		
Ama-hizkuntza	2011	2016
Ama-hizkuntza euskara	7.060	7.020
Ama-hizkuntza gaztelania	28.814	28.347
Ama-hizkuntza biak	2410	2.890
Ama-hizkuntza beste bat	1299	1.653



ERABILERA		
EAEKO 2 URTEKO ETA GEHIAGOKO BIZTANLERIA, EUSKARA MAILA GLOBALAREN ARABERA		
Etxean erabiltzen den hizkuntza	2011	2016
Etxean erabiltzen den hizkuntza. Euskara	4.384	4.960
Etxean erabiltzen den hizkuntza. Gaztelania	30.963	28.864
Etxean erabiltzen den hizkuntza. Biak	3.549	5.004
Etxean erabiltzen den hizkuntza. Besteren bat	687	1.082

Balorazio orokor gisa esan daiteke euskara gutxiago erabiltzen dela etxean gaztelania baino, biak erabiltzen dituztenen kopurua batuta ere.

KALE ERABILERAREN NEURKETA		
	2011 (%)	2016 (%)
<b>Euskaraz</b>	12	14,7
Gaztelaniaz	86,2	82,3
Beste hizkuntzetan	1,8	3

KALE ERABILERAREN NEURKETA, SEXUAREN ARABERA, (%) 2011 ETA 2016			
	GUZTIAK	EMAKUMEZKOAK	GIZONEZKOAK
2011			
Euskaraz	12,0	12,5	11,5
Gaztelaniaz	86,2	86,5	85,8
Beste hizkuntzetan	1,8	1,0	2,7
2016			
Euskaraz	14,7	15,9	13,2
Gaztelaniaz	82,3	82,1	82,5
Beste hizkuntzetan	3,0	2,0	4,3

Gizonezkoen eta emakumezkoen hizkuntza portaeraren artean alde handirik ez badago ere, emakumezkoen erabilera (% 12,5 eta % 15,9, 2011n eta 2016n, hurrenez hurren) gizonezkoena baino handiagoa da (% 11,5 eta % 13,2, 2011n eta 2016an hurrenez hurren). Bost urteko tartean emakumezkoen erabilerak 3 puntu egin du gora eta gizonezkoenak, berriz, 2 puntu.

KALE ERABILERAREN NEURKETA ADINAREN ARABERA (%), 2011 ETA 2016				
	HAURRAK	GAZTEAK	HELDUAK	ADINEKOAK
2011				
Euskaraz	19,7	15,2	11,4	5,1
Gaztelaniaz	78,2	74,7	85,8	94,8
Beste hizkuntzetan	2,1	1,5	2,7	0,1
2016				
Euskaraz	26,3	13,8	13,0	7,2
Gaztelaniaz	71,1	84,2	82,3	92,6
Beste hizkuntzetan	2,6	2,0	4,7	0,2

Alde esanguratsuak antzematen dira hizkuntza-portaeran adinaren arabera aztertuz gero. Herri askotan haurrak (2-14 urte) dira euskara gehien erabiltzen dutenak eta Erreterian ere hala gertatu da: haurren erabilera da altuena udalerrian; 2016an adibidez, % 26,3tan darabilte euskara haurrek. Ondoren, baina nabarmentzeko tartearekin gazteen (% 13,8) eta helduen (% 13,0) erabilerak ikus daitezke. Azkenik, euskararik gutxiena erabiltzen duten hiritarrak adineko pertsonak dira: % 7,2 elkarriketa izan dira euskaraz adin horietako lagunen artean. Beraz, esan daiteke, Erreterian, zenbat eta gazteagoa orduan eta euskararen erabilera handiagoa entzun ohi dela kaleetan.

Era berean, nabarmentzekoa da hizkuntza-portaerak aldatu egiten direla solas-taldearen osaeraren arabera. Zehazki, haurrak bakarrik (nagusirik gabe) daudenean, erabilera % 17,1ekoa da euskaraz; nagusiek, euren artean (haurrik gabe) ari direnean, dezente gutxiago erabiltzen dute euskara (% 8,3). Aldiz, haurrez eta helduez osatutako taldeetan % 26,8tan euskaraz izan dira elkarriketak.

Laburtuz, esan daiteke adin-tarteak nahasten direnean euskararen erabilerak gora egiten duela eta kasu horietan haurra hitz egiten ari bada, are nabarmenagoa dela euskararen erabilera.

Txosten hau emateko garaian euskararen erabileraren kale neurketa egiten ari da Soziolinguistika Klusterra, eta 2021eko datuak 2022ko martxoa/apirilean izango ditugu erabilgarri.

## 5.5 EUSKARAREN INGURUKO EGITURAKETA

Erreteriko Udalak Euskara Sustatzeko Plana du (ESEP). Orain 2022-2027 eperako ESEP berria lantzen ari da, elkarteek eta herritarrek parte hartzen duten prozesu baten bidez, datozen urteotarako udaleko hizkuntza-politika definitzeko, 4 helburu estrategikotan oinarrituta:

4 helburu estrategiko oinarri hartuta:

1. hizkuntza aniztasuna kudeatu, Erreteriak duen hizkuntza eta kultura aniztasuna kontuan hartuta eta euskara erdigunean jarrita
2. lan-mundua eta merkataritza
3. gizarteratze ez-formala: aisaldia, kultura, kirola
4. eremu formalak: administrazioa, irakaskuntza eta euskalduntzea-alfabetatzea.

2021eko azaroan Udal Hizkuntza Politikarako Kontseilu berria eratzeke erregelamendu onartu zen eta Kontseiluak 2022ko otsailean egin zuen lehenengo bilkura.

Lau Haizetara euskaldunon elkarte dago herrian.

## 5.6 HEZKUNTZA

Herriko ikastetxeetan D ereduak da nagusi.

## 5.7 DATU SOZIOEKONOMIKOAK

DATU SOZIOEKONOMIKOAK (2016)	
Biztanleko BPGa: euroak	18.614,9 €
Jarduera ekonomikoa. Industria: BEGaren %	% 23,9
Jarduera ekonomikoa. Zerbitzuak: BEGaren %	% 69,4
Jarduera ekonomikoa. Lehen sektorea: BEGaren %	% 0,1
Enplegua establezimenduetan	8.566
Biztanleria aktiboa guztira	19.271
Langabeak guztira	2.689 (% 14)
Aktiboak, gizonezkoak	10.095
Langabeak, gizonezkoak	1.288 (% 12,8)
Aktiboak, emakumezkoak	9.176
Langabeak, emakumezkoak	1.401 (% 15.3)

## 5.8 EKIPAMENDUAK ETA AZPIEGITURAK

- Udaletxea
- Kiroldetgia
- Igerilekuak
- Ludoteka
- Gaztelekua
- Ikastetxeak
- Haurreskola
- 2 euskaltegi: Udal Euskaltegia eta AEK
- Hedabideak
- Liburutegia
- Osasun etxeak
- Turismo bulegoa
- Parkeak, bidegorriak, aisialdirako guneak

## 6. HIRIGINTZA PROIEKTUEN PROPOSAMENEN IZANGO DUTEN HIZKUNTZA INPAKTUAREN EBALUAZIOA



## 6.1 GALDETEGI LABURRA (IRISMEN TXOSTENA)

Irismen dokumentuak esaten digu zenbaterainoko eragin soziolinguistikoa izan dezakeen eremu jakin batean abian jarri nahi den plan edo proiektuak.

HAPOan jasota dauden esku-hartzeen artean 1200 etxebizitza eraikitzea dago. Horietatik 597 Gamongoan daude eta 189 Altzaten, dagoeneko exekuzio fasean, eta horrek biztanle kopurua handitzea ekarriko duenez, gerta liteke egoera soziolinguistikoan eragina izatea eta, hortaz, arrazoizkoa da prebentzio ikuspegitik eraginik izan dezakeen aztertzea.

GALDERA	BAI/EZ	AZALPENA
Planak/egitasmoak izango du eraginik tokiko biztanleria kopuruan? (etxebizitzak eraikiko direlako, lanpostuak sortuko direlako,...)	BAI	1200 etxebizitza eraikiko dira eta igoera nabarmena izango ez bada ere, biztanle kopurua handitu egingo da
Planak/egitasmoak izango al du eragin nabarmenik tokiko bisitari kopuruan? (aisialdiguneak eraikiko direlako, zerbitzuak sortuko direlako, lanpostuak ugarituko direlako,...)	EZ	Proiektuan ez da aurreikusten bisitari kopuruan eragina izan dezakeen esku-hartzerik
Planak/egitasmoak egoera soziolinguistikoan beste era batera eragin nabarmenik izango du?	BAI	Harreman sare izan daitezkeen guneak sortuko dira eta datu soziolinguistikoei buruzko atalean esandakoa aintzat hartuta, horietan sortzen diren harremanek eragin dezakete euskararen erabilerak gora egin dezan

## 6.2. INDIZEAK: HAUSKORTASUN INDIZEA, EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA, BILAKAERA INDIZEA

Lehenengo eta behin HAUSKORTASUN INDIZEA<sup>1</sup> (HI) kalkulatu behar da. Horretarako 2016ko datuak izan ditugu kontuan:

ERRETERIAKO HAUSKORTASUN INDIZEA (HI)	
Biztanle kopurua	39.910
Euskaldunak gaur egun	% 42,91
Lehen hizkuntza euskara	% 17,59
Etxeko hizkuntza	% 12,73
Euskararen babesa	Udal Hizkuntza Politika saila + ESEP
<b>HAUSKORTASUN INDIZEA</b>	0,33

Datu horien arabera, Errenteriak *hauskortasun* txikia du, **0,33ko** emaitza ateratzen baita ELE aplikazioan. Behin proiektuak udalerriko egoera soziolinguistikoa zer-nolako neurrian hauts dezakeen ikusirik, hurrengo indizea kalkulatu dugu, EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA<sup>2</sup> (EPI) hain zuzen ere.

1 HAUSKORTASUN INDIZEA: Eremu batek egoera soziolinguistikoaren aldaketa bati aurre egiteko duen gaitasuna.

2 EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA: Plan/proiektu bat egin ondoren, euskararen ezagutzak izan dezakeen aldaketa, positiboa edo negatiboa

Euskararen ezagutzak biztanle berriak etortzearekin izango lukeen proiektzioa egiteko 2016. urteko erroldaren datuak hartu behar dira kontuan, eta horri gehitu etxebizitza berriak eginez gero etorriko diren biztanle berriak. Horiek horrela,

- Etxebizitza: 1.200 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da.

- Biztanleak: Beste daturik izan ezean, era orokor batean 3 biztanle kalkulatzeko da etxebizitzako, nahiz eta HAPOn memorian jada jasota dagoen Errenterian etxebizitza bakoitzeko 2,39 kidez osatutakoa dela, batez beste .

Hartara, 1.200 etxebizitza eraikiz gero, 3.600 biztanle kalkulatu behar ditugu.

EUSKARAREN PROIEKZIO INDIZEA (EPI)	
Biztanleak gaur egun	39,910
Euskaldunak gaur egun %	% 42.91
Etxe berriak	1.200
Biztanle berriak	3.600
<b>EPI</b>	-0,20

Ondorengo urratsa migrazio joerak aztertzea izan da. ELE aplikazioak datu hauek ematen dizkigu:

BIZTANLE/BISITARI BERRIEN JATORRIA	%	KOPURUTAN
Araba	0,29	10
Bizkaia	0,78	28
Gipuzkoa	67,91	2.445
Estatuko gainontzeko lurraldeak	22,21	800
Atzerrikoak	8,82	318

Datu horien arabera, Errenteriarako etorritako gehienek EAEn dute jatorria.

Azkenik BILAKAERA INDIZEA<sup>3</sup> kalkulatu behar da, *hauskortasun indizea* (0,33) eta euskararen *proiektzio indizea* (-0,20) kontuan izanik:

<b>BILAKAERA INDIZEA</b>	1,80
--------------------------	------

Berez, ELE metodologiaren arabera, *bilakaera indizea* 0 edo positiboa bada ez da azterlana egin behar. Nolanahi ere, gure kasuan emaitza positiboa izanda ere, HAPOak eragin kaltegarriarik sortzea ekiditeko eta prebentzio neurriak ezarri ahal izateko, Eragin Linguistikoaren Galdetegia bete eta azterketa egin dugu.

3 BILAKAERA INDIZEA. euskararen proiektzio indizearen eta *hauskortasun indizearen* arteko uztarketa

## 7. ERAGIN LINGUISTIKOAREN GALDETEGIA (AZTERLANA)

Galdetegi honen helburua da hizkuntza ikuspegitik proiektuak izan ditzakeen gabeziez ohartaraztea. Azterketa jarraian aipatuko diren premisetan oinarritu da:

- Errenteriako euskararen indizea egun % 52,8 da
- Populazioak gora egin du, proportzio txikian bada ere
- Euskaldunen kopurua handitu egin da
- Kalean gero eta gehiago erabiltzen da euskara
- Etxean euskara oro har gutxiago erabiltzen da gaztelania baino, biak erabiltzen dituztenen kopurua batuta ere.

Ebaluazioa 4. puntuan aurreikusitako helburuen gainean egin da (HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN XEDEA), alor hauetan izan dezakeen eragina oinarri hartuta:

### 7.1 ERAGIN LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOAREN GAINEKO GALDETEGIA (ELE GALDETEGIA)

Galdetegiaren helburua da proiektuak hizkuntza ikuspegitik izan ditzakeen gabeziak aztertzea. Atal hauetan izan dezakeen eragina aztertu dugu:

1.- Komunitatean eta kultur eta gizarte bizitzan (harreman sareak aldatzea, harreman ohiturak aldatzea, kultur espazioak aldatzea, elkargune berriak sortzea, kultur agenda aldatzea).

- Proiektua egiten den bitartean eragina mugatua izatea espero da, hau da, proiektua garatuko den lekuan soilik nabaritzea. Gehienez ere bertan lanean arituko diren langileek erabiliko dituzten zerbitzuetan (tabernak, jatetxeak,...) aurreikusi daiteke eragina izatea.
- Proiektua egin eta gero: eragina hedatua izatea espero da. Eraikiko den etxebizitza kopurua ez da nabarmen handia eta ez du biztanleriaren hazkunde handia ekarriko, baina egiten diren etxebizitza tipologiaren arabera (jabetzan, alokairuan, babes ofizialekoak, promozio pribatuak,...) etxebizitzetan sartuko diren biztanle berriak errenteriarak edo Errenteriatik kanpo etorritakoak izango dira eta horrek egoera soziolinguistikoan aldaketak ekar ditzake. Etxebizitza berrietan familiak, haur gazteekin, etortzen badira bizitasuna emango diote herriari eta harreman sare berriak sortuko dira.

Ekipamenduak egin eta espazio publikoak antolatzea aurreikusten denez, litekeena da errenteriar guztiek izatea horiek erabiltzeko aukera eta horrek ere harreman sare berriak sortuko ditu.

- Proiektuaren eragina etengabea izatea espero da, etorri berriak bertan bizitzen jarriko direlako: familiak etortzen badira haurrak eskolan integratu eta euskaldunduko dira.

2.- Tokiko euskararen ezagutzan

- Proiektua egiten den bitartean: ez dago aurreikusterik etorriko diren langileen euskararen ezagutza maila zein izango den. Bai aurreikusi daiteke inguruko merkataritza eremuko establezimenduekin harremanetan jartzea (jatetxe, taberna, denda,...). Eragina, izatekotan, baxua izatea espero da, baina kontuan hartu beharrekoa hizkuntza neurriak jartzeari begira.
- Proiektua egin ondoren: bilakaera indizea 1,80 izanik, ez du ematen eragin handirik izango duenik. Nolanahi ere, eragina etengabekoa izango da eta kontuan hartu behar da izan litezkeen biztanle berrien ezaugarriek, horien ezagutzak, modu batean edo bestean eragingo duelako: EAetik kanpoko jendea izan daiteke, euskararen ezagutzarik gabea, eta EAE barrukoa izanda ere euskara gaitasunik gabea izatea.

- Eragina etengabea izango da, herri osoan, eta sortzen diren harreman sareen arabera, positiboa edo negatiboa. Familiak etorri gero, gerta liteke haurrak D ereduan eskolatzearen ondorioz integrazioaren eragina positiboa izatea.

### 3.- Tokiko euskararen erabileran

Ezagutzen esanda bezala, kontuan hartu beharko da lanean arituko diren langileen zein bertara bizitzera etorriko diren herritarren hizkuntza ezagutza, hizkuntza neurriak jartzeari begira.

Euskararen erabileraren neurketa egin berria dugun arren, oraindik ez ditugu emaitzak eskuratu. Bai esan dezakegu 2011n % 13 zela eta 2016an, berriz, % 14,7 izan zela. Hortaz, 5 urteko epean % 1,7 handitu zen erabilera.

2021eko datuak eskuratzean jakingo dugu, emaitzen arabera, gorunzko joerak jarraitzen duen eta hori indartzeko neurriak hartzea baloratu behar den.

Errenteriako indize soziolinguistikoa % 52,8 da. Ezagutza handia da eta hori baliatu behar da euskaraz ez dakiten etorri berriak euskaldundu daitezen neurriak hartzeko.

Eragina etengabea izango da, herri osoan, eta sortzen diren harreman sareen arabera, positiboa edo negatiboa.

### 4.- Hizkuntza paisaia

- Proiektua egiten den bitartean: eragina izango du, obrak egiten diren bitartean informazioarako kartelak jartzen direlako, oharrekin. Udaletik zaindu beharko da promozioak egiten dituzten etxegileek obretako kartelak zein etxebizitzaren sustapena ele bitan egitea.
- Proiektua egin ondoren: obrak amaitu ondoren 3. sektoreko establezimenduak irekitzea espero da. Horietan hizkuntza paisaia gaztelania hutsez izatea ekidin behar da.
- Eragina etengabea izango denez, paisaia zaintzeko neurriak hartu beharko dira, paisaia gutxienez bi hizkuntzatan egon dadin.

### 5.- Zerbitzuen/ jardueren/ egitasmoen komunikazioetan

- Proiektua egiten ari den bitartean: eremuan obrak egiten ari diren bitartean promozioen komunikazioa gaztelania hutsez izatea saihestu behar da. Etxebizitzaren kasuan, esaterako, promozio pribatukoak baldin badira, baldintza hori betetzea bermatu beharko da.
- Proiektua egin ondoren: zerbitzuak (lokal komertzialak, aisialdirako ekipamenduak,...) sortuko dira. Horietan euskararen erabilera bermatu behar da, zerbitzuen komunikazioa etengabea izango baita.

### 6.- Euskarazko zerbitzuen eskaintzan

- Proiektua egiten den bitartean: proiektua amaitu arte ez da espero eraginik izatea. Eragina egingo diren ekipamendu eta zerbitzuen eskaintzaren arabera izango da.
- Proiektua egin ondoren: zerbitzuak eskatzen dituzten pertsonen arabera eskaintza eginez gero, gerta liteke etorritako hiztun erdaldunek zerbitzuak gaztelania hutsez eskatzea. Udaletik zaindu beharko da zerbitzuak euskaraz ere eskaintzea.

## 7.2 FUNTSEZKO ALDERDIEN GALDETEGIA

Funtsezkoa da plana garatzeko orduan hizkuntzaren alderdia ere aintzat hartzea. Hizkuntzan eragina izango duten alderdi bakoitzeko, hirigintza garapenari zein hizkuntzari estuki lotutako funtsezko alderdiei buruzko azterketa egin behar da. Helburua da plana garatzean funtsezko alderdi horiek zein diren jabetzea eta plangintzak barne biltzen dituen baloratzea. Funtsezko alderdi batzuek ez dute zuzenean euskararen ezagutza eta erabilera bermatzen, baina bai laguntzen dute komunitatearen gizarte- eta kultura-bizitza osasuntsuagoa izaten

Funtsezko alderdiak bost ataletan banatu dira: izaera, dimentsioa, lekukotzea, hizkuntza-irizpideak eta neurri osagarri/aringarriak.

- Izaerari lotutakoak: etxebizitzaren tipologia, espazio publikoen funtzio eta erabilera mota, ekipamenduen kudeaketa-eredua eta garapen sozioekonomiko zein soziokulturalaren eredua euskararen garapen positiborako egokiak ote diren aztertu nahi du funtsezko alderdi honek.
- Dimentsioari (espazioan eta denboran) lotutakoak: proiektuak ekarriko duen hazkundea, berau garatzeko beharko den denbora eta okupatuko duen espazioa hizkuntzaren garapen positiborako egokiak ote diren jasotzen du.
- Lekukotzeari lotutakoak: proiektua edo jarduera garatuko den lekua euskararen garapen positiborako egokia al den aztertu nahi da alderdi honetan.
- Plana garatzeko ezarritako hizkuntza-irizpideei lotutakoak: proiektuari/jarduerari mota desberdinetako (ahozkoak, idatzizkoak, kontrataziotarako...) hizkuntza-irizpideak ezarri ote zaizkion jaso nahi da.
- Planaren kaltea konpentsatzeko proiektu/jarduera osagarriak (neurri aringarriak): garatuko den proiektuaz gain, horrek sortuko duen kaltea murrizteko bere baitan bestelako plan edo proiektu osagarriak aurreikusi ote diren aztertu nahi da.

Izaera, dimentsioa eta lekukotzeari lotutako alderdiak jarduera nagusi hauetan banatuta daude:

### 7.2.1. Etxebizitza

IZAERA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<u>Etxebizitzaren batez besteko kostua herritarren beharretara egokitutakoa al da?</u> Errenterian eraikiko den eremuetan 1.200 etxebizitza berriko gehieneko eskaintza dago aurreikusita, prozesuak aurrera egin ahala sor daitezkeen beste batzuek kalterik gabe: 228 etxebizitza libre eta 282 etxebizitza publiko. 1000 biztanleko eta urteko 2,00 eta 2,85 etxebizitza inguru dira, kasu bakoitzean 15 urteko epean egiteko.	Beharrak aztertuta, familiak, gazteak herrian geratzea lortuz gero, herrikoak bertan geratzeko aukera sustatuta, herriko egoera soziolinguistikoa kontuan hartuta ezagutza-tasa ez jaistea lor daiteke
<u>Etxebizitzetatik oinarritzko zerbitzu eta ekipamenduak aise iristeko moduan egotea sustatzen du?</u> Etxebizitzak zein ekipamenduak herri gunean daude eta irisgarriak dira. Oinarritzko zerbitzuetatik gertu daude.	Elkarbizitzarako espazioak izateak komunitatearen gizarte bizitza aberasten du eta, ondorioz, erabileran eragina izan dezake
<u>Elkarbizitzarako espazio irekiak aurreikusten al dira etxebizitzetatik gertu?</u> HAPOaren aurrerakin dokumentuak proposatzen du auzo bakoitzean batez ere oinezkoentzat izango den espazio libre bat identifikatzea,	



<p>haren erreferentzia eta identitate gune eta leku gisa konfiguratuko dena, auzoaren bihotz gisa ("Auzo bihotz"), hirugarren sektoreko jarduerak, batez ere merkataritzakoak eta zuzkidurakoak kokatu ahal izateko.</p>	
<p><u>Etxebizitza-erakin berrietan, bizilagunek elkar ezagutzeko eta elkarrekin harremanetan jartzeko, atari bakoitzeko bizilagun-kopurua zaintzea edo mugatzea aurreikusi al da?</u> Eraikin gehienek etxebizitza asko dituzte, eta ez da ia familia bakarreko edo biko eraikinik planteatzen.</p>	
DIMENTSIOA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Herriaren hazkuntza jasangarria izatea jasotzen al da helburuen artean?</u> Helburua da herriaren hazkuntza jasangarria izatea, herri-eremuaren erabilera eta dimentsioa optimizatzeko.</p>	<p>Beharrak aztertuta, familiak, gazteak herrian geratzea lortuz gero, herrikoak bertan geratzeko aukera sustatuta, herriko egoera soziolinguistikoa kontuan hartuta ezagutza-tasa ez jaistea lor daiteke</p>
<p><u>Etxebizitzak eskuratzeko lehentasuna herritarrek izateko neurriak hartzea proposatzen al da?</u> Aurreikusi da, neurri txiki batean, Errenteriako herritarrei babes publikoko etxebizitza jakin batzuk eskuratzeko lehentasuna ematea.</p>	
<p><u>Etxebizitzaren eraikuntza denboran luzatzeko neurriak jasotzen al dira?</u> Aurreikusi da fase desberdinetan egitea, proiektuaren tamaina ikusita ezinbestekoa izango da. 15 urteko epean eraikiko dira.</p>	<p>Jende etorrera asimilatzeak aukera ematen du</p>
LEKUKOTZEA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Etxebizitzak herriko eremu ezberdinetan egitea aurreikusten da?</u> Etxebizitzak Errenteriako hainbat eremutan egingo dira: Altzate, Esnabide, Gamongoa, Perutxene/Sagasti, Palaziozarra/Larretxipi, Tolare Berri, Zabalbide Berri. Etxebizitzak eremu askotan egingo direnez, eragina izanda ere errazago asimilatzeak aukera emango du.</p>	<p>Eraginaren intentsitatea baxuagoa izatea lortzen da</p>

### 7.2.2. Espazio publiko irekiak

IZAERA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Espazio publiko ireki erakargarriak, aise iristeko eta erabiltzeko modukoak bultzatzen al dira?</u> Espazio publiko ireki erakargarriak, aise iristeko eta erabiltzeko modukoak bultzatzen dira. Irigarritasun unibertsaleko baldintzak hobetzeko aukerak baloratuko dira hainbat gunetan. Irtenbide multzo bat hartu da eta aurrerantzean gehiago hartuko dira oinezkoen sarea hobetzeko: espaloiak zabaltzeko, oinezkoentzako eremu partzialak jartzea, igogailuak, galtzadetan pasabide goratuak egitea,...</p>	<p>Gizarte kohesioa eta kultur bizitza areagotzen du eta, ondorioz, erabilera areagotzen du.</p>
<p><u>Oinezko sarea aurreikusi al dira?</u> Oinezko sarea daude. HAPOaren aurrerakin dokumentuak proposatzen du auzo bakoitzean batez ere oinezkoentzat izango den espazio libre bat</p>	



<p>identifikatzea, haren erreferentzia eta identitate gune eta leku gisa konfiguratuko dena, auzoaren bihotz gisa (aurrerantzean, "Auzo bihotza"), hirugarren sektoreko jarduerak, batez ere merkataritzakoak eta zuzkidurakoak kokatu ahal izateko.</p>	
<p><u>Espazio publikoen arteko harremana egotea kontuan hartu al da?</u> Kontuan hartu da espazio publikoen arteko harremana egotea. Udalerriko espazio libreen sistema orokorra dago eta aurreikusten den <i>hiri-parkearen sarearekin osatu nahi da. Eredu horrek identitate espazio bat eskaintzen du auzo bakoitzerako</i>. Sareak inguruko herriekin konektatuta egotea aurreikusten da. Planteatzen dira parkeetan pasealeku berriak antolatzea (Alaberga, Arramendi...), zubiak eraikitzea (Iztietia-Altzate, Pasaia badiaren ertzeko ibilbidearen jarraitutasuna...), pasabideak egitea (Alaberga-Galtzaraborda, Jose Miguel Barandiaran-Arramendi, Arramendi-Palaziozorra...) eta goialdeko eta behealdeko auzoen arteko konektagarritasuna hobetuko duten igogailu berriak ezartzea. Alternatiba horiek guztiek ahalbidetuko dute plaza bat antolatzea Erdigunearen eta Gaztañoren artean, oinezko hiribide baten bidez jarraitutasuna izango duena mendebalderantz, Galtzarabordako geltokiraino; Gaztaño pasealekutik Agustinak eremuko biribilgunerainoko bide-jarraitutasuna antolatuko da zubibide gisa, eta Aurrerakin honetan proposatzen den hiri-eraztuna osatuko da.</p>	
<p><u>Espazio publiko irekiei askotariko erabilera ematea aurreikusten al da?</u> Aurreikusia dago espazio ireki bakoitzari bere funtzioa ematea. "Auzo bihotzekin" eta auzo bakoitzeko aire zabaleko jolas- eta kirol-eremuekin batera, hiri lurzoruan oinezkoen mugikortasuna bultzatzea du helburu.</p>	<p>Ezaugarri ezberdinetako pertsonak elkarrekin egotea sustatzen du eta gizarte kohesio eta elkarbizitza hobetzen du, erabilera areagotuz</p>
<p><u>Espazio publikoetan adin nahasketa ematea aurreikusten al da? Haur zein helduek erabili ahal izateko guneak egotea?</u> Oinezkoentzako proposatzen den sareak pertsona guztien aukeratarako eta hirirako eskubiderako berdintasuna izan dezaten lagunduko du eta, neurri handiagoan, soziazialitatea, topaketa eta eguneroko esperientziak sustatuko ditu, "stay at home" eta antzeko dinamikei eta bakardadearen arazoari aurre egiteko aukerak eskainiz. Izan ere, formulatuko den HAPO berrian lehentasuna pertsonen izango dute.</p>	<p>Gizarte kohesioa sustatzeaz gain, hizkuntzaren zein kulturaren transmisioa ematea sustatzen du.</p>
<p><b>DIMENTSIOA</b></p>	
<p><b>HAPOan jasotakoa</b></p>	<p><b>ERAGINAK HIZKUNTZAN</b></p>
<p><u>Tokiko beharretara neurritutako espazio publikoak aurreikusi al dira?</u> Aurreikusi da espazio publikoak tokiko beharretara neurritutakoak izatea. Espazio librea handia izango da eta oinezko sareak zein bizikleta sareak egitea dago aurreikusia. Aurreikusi da ekipamenduak auzo guztietara hurbiltzea.</p>	<p>Eraginak hizkuntzan: erabiltzaileen hazkuntza jasangarria izaten laguntzen du eta, ondorioz, erabilerari modu xumeagoan eragiten dio.</p>
<p><b>LEKUKOTZEA</b></p>	
<p><b>HAPOan jasotakoa</b></p>	<p><b>ERAGINAK HIZKUNTZAN</b></p>
<p><u>Ekimenak garrantzi naturala, historikoa edota kulturala duten lekuak babesten edo hobetzen ditu?</u> HAPO berriak, behin betiko bertsio osoan, dagokion Katalogoa egin</p>	<p>Bertako ondarea zaintzen du, bertako kultura, hizkuntza, natura, historia aintzat hartuta.</p>





<p>beharko du. Horretarako, prozesuaren hasierako fase honetan egin beharreko eztabaidan, alde batetik, indarrean dagoen Plan Orokorreko Katalogoko irizpideak eta zehaztapenak kontuan hartzea proposatzen da eta, bestetik, dagokion eskumen sektorialak emandako dokumentazioa. Arlo horretan dagoen informazioa egokia eta nahikoa dela uste da, prozesuaren jarraipenean, gai horretan zehazten diren irizpideetan oinarrituta, elementu berriak sartzen edo beste batzuk baztertzen sakontzearen kalterik gabe, zenbait kasutan desagertu egin delako, besterik gabe. 14 planoan eta arloko administrazioak igorritako zerrendetan daude irudikatuta indarreko Katalogoan jasotako elementuak. Egin beharreko Katalogoak, gainera, Kultura Ondare Berrian xedatutakora doitu diren hirigintza-arauak ere izango ditu.</p>	
<p><u>Espazio publiko irekiak beste instalazio batzuk ditu inguruan, adibidez, dendak, liburutegia, kultur etxea, ikastetxeak eta gizarte kohesioa sustatzeko komunitate-zentroak?</u> Espazio publikoek inguruan beste instalazio batzuk izango dituzte, adibidez dendak, liburutegia, kultur etxea, ikastetxeak eta abar.</p>	<p>Gizarte kohesioa eta kultur bizitza areagotzen du eta, ondorioz, erabilera areagotzen du.</p>

### 7.2.3. Oinarrizko ekipamenduak

IZAERA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Ekimenak hezkuntzarekin, osasunarekin, gizarte-zerbitzuekin, kirolarekin edo kulturarekin lotutako oinarrizko ekipamenduen erabilera sustatzen du?</u> Udalak ekipamendu-arloko zuzkidura ugari ditu, eta HAPOak zuzkidura horiek finkatzea proposatzen da, lehen liburutegia zegoen eraikinean, Madalena ermitaren ondoan (trenbidearen oinezkoentzako etorbide berria irekitzearen testuinguruan) edo Agustinak eremuko biribilgunearen ondoan egin daitezkeen egokitzapenak, eraldaketak edo ordezkapenak egiteari uko egin gabe. Irakaskuntza-ekipamenduren bat zentraltasun handiagoko kokapen batera hurbiltzeko interesa aipatzen da. Xede horretarako partzela bat egokitzeko aukera bilatzea proposatzen da.</p>	<p>Gizarte bizitza eta kultur bizitza sustatzen du. Herritarren integrazioa ahalbidetzen dute.</p>
<p><u>Kultura, kirola, hezkuntza zerbitzuak eskaintzen dituen eraikinen kudeaketa publikoa izango da?</u> Bai, kudeaketa publikokoak izango dira.</p>	<p>Hizkuntza irizpideak ezartzen eta adosten dira.</p>
DIMENTSIOA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Tokiko beharretara neurritutako ekipamenduak aurreikusi dira?</u> Bai, udalerriak ekipamendu arloan dotazio asko ditu, egokitzapenak, eraldaketak edo ordezkapenak egitea kalterik gabe. Horretarako, Udalak beharrezkotzat jotzen du lurzati, eraikin edo ekipamendu lokal gehiago izatea hainbat tokitan. Prozesuaren jarraipenean auzo bakoitzeko eskalan sakonduko da beharren arabera.</p>	<p>Erabiltzaileen hazkuntza jasangarria izaten laguntzen du eta, ondorioz, erabilera zein ezagutza tasari modu xumeagoan eragiten dio.</p>





LEKUKOTZEA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p><u>Ekipamenduak beste ekipamendu batzuetatik gertu daude eta denen koordinazioa, eraginkortasuna eta gizarte kohesioa ahalbidetzen duen sarea osatzen dute?</u></p> <p>Dena konektatua dago eta zerbitzu-sare bat osatzen du.</p>	<p>Ekipamenduen erabilera sustatzen du eta, ondorioz, gizarte integrazioa eta erabilera areagotzen du.</p>

#### 7.2.4. Jarduera ekonomikoa

IZAERA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<u>Ekimenak lan aukerak sustatzen ditu?</u> Dokumentuak udalerrian enplegua sor dadin sustatzea proposatzen du, landa-ingurunean lehen sektorea antolatzeke baldintzak arautuz eta ekipamenduak ezartzeko eta jarduera ekonomiko industrialak eta hirugarren sektorekoak hartzeko lurzorua aurreikusiz, baita enpresa-parkerako ere. Horrez gain, tokiko merkataritza bultzatzeko neurriak ere proposatzen ditu, eremu publikoaren antolamenduaren arloan planteatzen diren irtenbideekin koordinatuta.	Bertakoei lanean geratzeko aukera eskaintzen die, eta, ondorioz, langileen euskararen ezagutza eta erabilerari modu xumeagoan eragiten dio.
<u>Sortuko diren lanpostuak bertakoek betetzeko neurriak ezartzen ditu helburuen artean?</u> Biztanleria aktibo landunaren eta enplegu-kopuruaren artean dagoen desproporzioa ikusita, indarrean dagoen Plan Orokorrean aurreikusitako jarduera ekonomiko berriak ezartzeko lurzoru eskaintza agortu dela eta, egokitze jo da hiri-continuumean ekonomia-jarduera berriak ezartzeko lurzoru egokiak bilatzea, enplegua sortzen lagunduko dutenak, a priori logistika- edo merkataritza-arlokoak ez direnak, azken horiek bizitegiak dituen hirigunean kokatzen ahaleginduz. Enpresak hartu eta lanpostuak sortu ahal izango dira, udalerriko langabezia-tasa murriztea eta balizko errenteriar berriei lana ematea ahalbidetuz.	
DIMENTSIOA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<u>Tokiko beharretara neurritutako lanpostuak sustatzen ditu?</u> Ekonomia-jardueretako lurzoruaren eskaintzak enpresak hartu eta lanpostuak sortu ahal izango dira, udalerriko langabezia-tasa murriztea eta balizko errenteriar berriei lana ematea ahalbidetuz	Tokiko lan beharrei erantzuten die eta aldi berean kanpoko langile kopurua neurritutako ezagutza positiboki eragiten dio
LEKUKOTZEA	
HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<u>Enpresa berriak eraikiko badira, euskararen hauskortasun txikiko gunean izatea aurreikusi da?</u> Bai, biztanleria-dentsitate txikiko lurralde-eremu berrietan ezarriko baita, eta, beraz, ia ez du eraginik izango.	Intentsitatea txikitzen du.

### 7.2.5. Jarduera soziokulturala

HAPOaren fase honetan ez dago jasota jarduera soziokulturalik egiterik. Ekipamendu eta espazio publikoetan jarduerak egiten direnean, Udalak jendeaurreko jardueretarako dituen hizkuntza irizpideak ezarriko dira.

### 7.2.6. Hizkuntzari lotutako funtsezko alderdiak

HAPOan jasotakoa	ERAGINAK HIZKUNTZAN
<p>Jasota dago udalerriaren ezaugarri soziolinguistikoak kontuan hartuta eta ahal den heinean, ondorio onuragarriak edo positiboak ere bideratu beharko dituela udalerriko euskararen bilakaeran, Udal Plan Estrategikoaren beste erronka bati erantzuna emanez.</p> <p>HAPOaren exekuzio faserako ez da hizkuntza irizpiderik aipatzen, ez hizkuntza paisaiari lotutakorik, ez langileen hizkuntza gaitasunari, komunikazio hizkuntzari edo erabilerari lotutakorik.</p> <p>Nolanahi ere, Udalak eguneroko jardunean horiek denak hartzen ditu kontuan eta proiektua gauzatzen den bitartean horien guztien jarraipena egin beharko du, herritarren eskubideak bermatu daitezen.</p> <p>Neurri horiek Udalean hizkuntza ofizialak erabiltzeko Planean daude jasota eta komeni da HAPOa gauzatzean ere bertan jasotzea.</p> <p>Udalak dagoeneko indarrean ditu hainbat neurri, hala nola etorri berrientzako harrera edo doako euskalduntzea.</p> <p>Aipatu beharrekoa da HAPOaren erredakzioaren adjudikazioa kontratatzeko baldintza-agirian jaso zirela zerbitzu hori beteko duen enpresak bete beharreko hizkuntza irizpideak. Besteak beste, langileen hizkuntza gaitasuna, zerbitzua eman bitartean erabili beharreko hizkuntza eta Udalari aurkeztu beharreko dokumentazioaren hizkuntza. Alor horiei guztiei dagokienez, esan behar da herritarren, udal langileen eta ordezkari politikoen hizkuntz eskubideak bermatzera bideratutako hizkuntza irizpideak ezarrita daudela.</p>	<p>Bermatzen da ez diola egoera soziolinguistikoari kalterik egingo, edo modu positiboan eragingo diola.</p>

## 8. HIZKUNTZA NEURRIAK

Planean ez dago jasota hizkuntza irizpideei lotutako neurri aringarri/zuzentzailerik. Aurrekari guztiak ikusi ondoren, proiektuaren momentu desberdinetan kontuan hartu beharreko hizkuntza irizpideak ezartzea proposatzen dugu txosten honetan, proiektuaren arlo hauei lotuta:

### - HIZKUNTZA IRIZPIDEAK

- Etxegintzari eta urbanizazioari lotutako lehiaketa publikoetan hizkuntza irizpideak ezarri: paisaia linguistikoa, herritarren eskura jarri beharreko dokumentazioa, karteleria eta abar.
- Udalarekiko izapideak euskaraz ere egitea eskatu: proiektuak gutxienez ele bitan izatea.
- Udalak sustatutako etxebizitzaren gaineko promozio iragarkiak eskualdeko/herriko komunikabideetan jarri
- Hizkuntza paisaiari buruzko irizpideak adostu, bete eta betearazi.
- Udalak sustatutako etxebizitzetan hizkuntza paisaiaren irizpideak mantendu.

- Sustapen pribatuko etxebizitzetako hizkuntza paisaiaren inguruko gomendio irizpideak helarazi.
- Merkataritza/ostalaritza establezimenduak irekitzen direnean hizkuntza paisaia (web ataria, menuak, bestelako euskarriak) eta zerbitzua euskaraz ematera bideratutako neurriak proposatu: hitzarmena sinatu, euskarazko zerbitzuak eskaini, hizkuntza aholkularitza eta itzulpen zerbitzuak, langileak euskaraz komunikatzeko oinarritzko trebakuntza saioak (agurrak, esamoldeak, produktuen izenak, ...) gutxienez ulermena bermatzera bideratuak.
- Merkataritzan eta ostalaritzan lan egiten duten langileen hizkuntza erabilerak eragin handia du herritarren bizitzan, baita kanpotik etor litezkeen bisitarienean ere.
- Merkataritzako establezimenduei euskararen ziurtagiriak eskuratzea eta euskara plana egitea proposatu.
- Toki, ekipamendu eta abar izendatzerakoan toponimoak erabiliz gero, 179/2019 Dekretuaren 44. artikuluari jarraiki, honela jokatzeko proposatuko da:
  - aztertuko da Erreterian bertan edo inguruan izendapenerako erabili daitezkeen toponimorik dagoen, eta hala bada, beste irizpide erabilgarri batzuei baino lehentasun handiagoa emango zaie toponimo horiei. Horretarako, herriko toponimoak jasotzen dituen Toponimia de Errenteria azterlana erabiliko da.
  - lehentasuna emango zaie euskarazko izenei, gaztelaniazko izenen aldean.
  - Udalak Euskaltzaindiaren irizpena jaso ondoren egingo du proposamena, grafia egokia erabili dadin.
  - artifizio handiko izenak, izen exotikoak edo merkataritzari lotutakoak baztertuko dira, eta atzerriko hizkuntzetan daudenak ere bai.

- IZAERA:

- Etxebizitza inguruetan espazio publikoak eta haur parkeak egotea bermatu, pertsonen arteko harremanak bertan bideratzen baitira neurri handi batean. Datu soziolinguistikoetan jasotakoaren arabera, Erreterian adin-tarte desberdinetako pertsonak elkartzen direnean, euskararen erabilerak gora egiten du.
- Etxebizitzaren behealdean lokal komunak eraikitzea, aurreko paragrafoan adierazitako arrazoi beragatik.
- Hezkuntzarekin, osasunarekin, gizarte-zerbitzuekin, kirolarekin edo kulturarekin lotutako ekipamenduen erabilera sustatu.
- Aisialdiko (kirola eta kultura) euskarazko eskaintza garatu, kohesiorako lagungarri gisa.
- Ahal den heinean babes ofizialeko etxeak hartzerako garaian lehentasuna herritarrei eman, herriko gazteek aukera izan dezaten herrian geratzeko.

- DIMENTSIOA:

- Espazio libreak aurreikusten direla aprobetxatuz, inguruko beharrei egokitu eta erabilerak aurreikusi, eta ahal den heinean heldu eta txikiak elkarrekin egon daitezkeen espazioak sortu.
- Espazio publiko irekiek inguruan beste instalazio batzuk izatea bultzatu. Adibidez, dendak, liburutegia, kultur etxea, ikastetxeak eta gizarte kohesioa sustatzeko zentroak, elkarateak eta abar.
- Zuzkidurako bizitokiak eginez gero, herritar gazteei, besteak beste, zuzendutako alokairuko etxebizitzak izaten ahalegindu.
- Plan Orokorren aurrikuspenak fase desberdinetan gauzatu, denak aldi berean egin beharrean, edo denboran luzatu.

- NEURRI OSAGARRIAK/ARINGARRIAK: ETORRI BERRIENTZAKO NEURRIAK

- Etorri berrientzat integrazioarako neurriak eta planak: Ongi etorri harrera planarekin jarraitu
- Etorri berriak errolatzean euskara ikastera (dirulaguntzak, mintzalagun proiektua)/ hobetzerak / euskarazko zerbitzuak erabiltzera bultzatu.

- Haur etorri berriei eskola erreformazua eman

## 9.- ONDORIOAK EDO EMAITZAK

Emaitzak aztertuz, esan dezakegu Errenteriak kanpotik datorren biztanle ez euskaldunak asimilatzeke gaitasuna baduela, EAetik zein estatu barrutik eta kanpotik biztanle berriak etorrira ere azken 20 urteetan (1991-2011) euskara ezagutza mantentzeaz gain, erabilerak gora egin eta euskal hiztunen kopurua handitu egin baita.

Orain arteko joera hori izanik, espero izatekoa da etorriko diren biztanle berriak ere euskalduntzea; hortaz, ez du ematen Plan honek eragin kaltegarri nabarmenik izango duenik euskararen ezagutza.

Erabilerari dagokionez, HAPOa mesedegarri suertatu daiteke euskararen erabilera handitzeari dagokionez, baldin eta aurreikusten diren espazio publiko zein ekipamenduetan euskararen erabilera sustatzeko neurriak hartzen badira.

Nolanahi ere, 8. puntuan aipatutako hizkuntza neurriak indarrean jartzeaz gain, Udalak ez du begi bistatik galdu behar egun dauden euskaldunen euskararen erabilera, eta etorriko diren biztanle berrien zein egun bizi direnen erabilera areagotzen ahalegintzen jarraitu behar du.

Errenterian, sinaduran agertzen den datan.

Udal Hizkuntza Teknikaria  
Arantza Zabala

Hirigintzako Aholkulari Juridikoa  
Vicente Castiella

Udal Arkitektoa  
Xabier Agirre



## Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

**Titulua / Título:**

2020HAPO0001-Hizkuntza-inpaktuaren txostena/Informe Impacto Lingüístico ()

Data / Fecha: 2022/05/13 07:59:20

Sinatzailea 1 / Firmante 1: MIREN ARANTZAZU ZABALA HUICI - 15953964Z

Data / Fecha: 2022/05/13 11:23:08

Sinatzailea 2 / Firmante 2: IGNACIO JAVIER AGIRRE UGARTE - 15943633X

Data / Fecha: 2022/05/16 07:58:42

Sinatzailea 3 / Firmante 3: JOSE VICENTE CASTIELLA CASTIELLA - 15928669L

# **ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

2025eko abendua

## **“1. MEMORIA” Dokumentua.**

### **“1.4. GENERO INPAKTUAREN EBALUAZIOA”**



ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA

AURKIBIDEA

Orrialdea.

I.- Dokumentuaren xedea. ....	1
II.- Dokumentu hau egiteko esparru orokorra. ....	1
III.- Egungo egoeraren diagnostikoa genero-ikuspegitik. ....	2
IV.- Egungo hirigintza-egoera eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren proposamenak. Ezaugarriak eta baldintzatzaileak. ....	20
V.- Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean genero-ikuspegia txertatzeari lotutako premisak, helburuak eta irizpideak. ....	29
VI.- Plan Orokorreko proposamenak genero-ikuspegitik ebaluatzea. ....	42
VII.- Ondorioak .....	54



## I.- DOKUMENTUAREN XEDEA.

Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra eta haren proposamenak genero-ikuspegitik ebaluatzea da dokumentu honen xedea.

Ebaluazio hori II. epigrafean aipatutako esparru orokorrean egiten da.

## II.- DOKUMENTU HAU EGITEKO ESPARRU OROKORRA.

### 1.- Lege-esparrua.

Ebaluazioa lege-xedapen hauetan, besteak beste, jasotako aurreikuspenek osatutako esparru orokorrean egiten da:

\* Estatuko Administrazioak sustatutakoak:

- Emakumeen eta Gizonen Berdintasun Eragingarrirako Legea, 2007ko martxoaren 22koa (3/2007 Legea).
- Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina, 2015eko urriaren 30ekoa (7/2015 LED) (20.1.c artikulua, etab.)

\* Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatutakoak:

- Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legea, 2005eko otsailaren 18koa (4/2005 Legea), gerora 3/2012 eta 1/2022 legeen bidez aldatua.
- 1/2023 Legegintzako Dekretua, martxoaren 16koa, Emakumeen eta gizonen berdintasunerako eta emakumeen aurkako indarkeria matxistarik gabe bizitzeko Legearen testuategina onartzen duena.
- Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Kontseiluak 40/2012 Ebazpenaren bidez onartutako jarraibideak.
- Indarrean dagoen hirigintza-legeria («1.1. Hirigintza-antolamenduaren eta haren egikaritzearen justifikazio-memoria »).

### 2.- Beste dokumentu eta proiektu batzuk.

Gainera, dokumentu eta proiektu hauen aurreikuspenak ere kontuan hartu behar dira:

\* Emakumeak eta hiria. Errenteria 2003.

\* Emakumeekin etengabeko lana eta hausnarketa sakona egiteko proposamena, genero-ikuspegia Hirigintzako Aholku Batzordean sartzeko (2012).

\* Oarsoaldeko puntu ilunen diagnostiko parte-hartzailea (2016).

\* Hirigintza inklusiboa Errenteriako Hirigune Historikorako. 2018ko urria.





- \* Genero-ikuspegia duen hirigintzari buruzko ikastaroa, emakumeak ahalduntzeko. Nolakoa izango litzateke Erretereria emakumeek diseinatu izan balute? 2020ko abendua.
- \* Erretereriako Berdintasunerako III. Plana (2023-2031).
- \* Hiri-antolamenduko plan orokorren genero-eragina ebaluatzeko gida. Emakunde 2024.

2003-2024 urteen artean egindako eta/edo landutako dokumentu eta proiektuen multzoa dira. Nolanahi ere, horietan guztietan datuak eta informazioa daude, eta/edo esku hartzeko gogoeta, helburu eta irizpide interesgarriak azaltzen dira, dokumentu honen xedearekin lotuta.

III.- EGUNGO EGOERAREN DIAGNOSTIKOA GENERO-IKUSPEGITIK. BESTE GAI INTERESGARRI BATZUK.

1.- Sarrera. Datu orokorrak.

Diagnostiko hori egiteko, nabarmentzekoa da irismen desberdineko informazioa, hurrengo tauletan azaltzen dena.

1. TAULA.  
BIZTANLERIAREN BILAKAERA. EGUNGO EGOERA. ADINA ETA SEXUA.

EDAD	SEXO	AÑO							
		2010		2015		2020		2024	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
0 - 19	Total	6.658	100,00%	7.408	100,00%	7.424	100,00%	6.847	100,00%
	Hombres	3.392	50,95%	3.777	50,99%	3.775	50,85%	3.523	51,45%
	Mujeres	3.266	49,05%	3.631	49,01%	3.649	49,15%	3.324	48,55%
20 - 64	Total	24.624	100,00%	23.503	100,00%	23.250	100,00%	23.346	100,00%
	Hombres	12.465	50,62%	11.942	50,81%	11.838	50,92%	11.783	50,47%
	Mujeres	12.159	49,38%	11.561	49,19%	11.412	49,08%	11.563	49,53%
>= 65	Total	7.456	100,00%	8.902	100,00%	9.502	100,00%	9.599	100,00%
	Hombres	3.096	41,52%	3.811	42,81%	3.968	41,76%	4.008	41,75%
	Mujeres	4.360	58,48%	5.091	57,19%	5.534	58,24%	5.591	58,25%
TOTAL	Total	38.738	100,00%	39.813	100,00%	40.176	100,00%	39.792	100,00%
	Hombres	18.953	48,93%	19.530	49,05%	19.581	48,74%	19.314	48,54%
	Mujeres	19.785	51,07%	20.283	50,95%	20.595	51,26%	20.478	51,46%

Fuente: EUSTAT. Iturria: EUSTAT.

2. TAULA.  
BIZTANLERIA, MIGRAZIOAREN ETA SEXUAREN ARABERA (2021).

TIPOLOGÍA POBLACIÓN	MUJERES		HOMBRES		TOTAL	
Sedentaria	7.913	38,79%	8.379	43,29%	16.292	40,98%
Migrantes internos	4.743	23,25%	3.958	20,45%	8.701	21,89%
Inmigrantes	7.745	37,96%	7.017	36,26%	14.762	37,13%
TOTAL	20.401	100,00%	19.354	100,00%	39.755	100,00%

Fuente: EUSTAT. Iturria: EUSTAT.

**3. TAULA.**  
**BIZTANLERIA, JAIOTERRIAREN ETA ALDIAREN ARABERA ( %).**

LUGAR DE NACIMIENTO	2010		2015		2020		2024	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Total CAPV	26.336	67,98%	27.428	68,89%	27.473	68,38%	27.078	68,05%
Araba	117	0,30%	115	0,29%	117	0,29%	111	0,28%
Bizkaia	326	0,84%	319	0,80%	319	0,79%	315	0,79%
Gipuzkoa	25.893	66,84%	26.994	67,80%	27.037	67,30%	26.652	66,98%
Otras provincias	10.038	25,91%	9.453	23,74%	8.485	21,12%	7.462	18,75%
Extranjero	2.364	6,10%	2.932	7,36%	4.218	10,50%	5.252	13,20%
<b>TOTAL</b>	<b>38.738</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.813</b>	<b>100,00%</b>	<b>40.176</b>	<b>100,00%</b>	<b>39.792</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: EUSTAT. Iturria: EUSTAT.

**4. TAULA.**  
**DONOSTIALDEKO 10 URTETIK GORAKO BIZTANLERIA, IKASKETA-MAILAREN, SEXUAREN ETA ALDIAREN ARABERA.**

SITUACIÓN	SEXO	2010		2015		2021	
		Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
Analfabetos/as	Total	1.439	0,49%	1.066	0,36%	729	0,24%
	Hombres	443	0,15%	332	0,11%	231	0,08%
	Mujeres	996	0,34%	734	0,25%	498	0,16%
Sin estudios	Total	7.873	2,70%	6.308	2,14%	5.440	1,80%
	Hombres	2.961	1,01%	2.387	0,81%	2.122	0,70%
	Mujeres	4.912	1,68%	3.921	1,33%	3.318	1,10%
Estudios primarios	Total	97.708	33,49%	90.921	30,87%	80.423	26,59%
	Hombres	43.705	14,98%	40.560	13,77%	35.952	11,89%
	Mujeres	54.003	18,51%	50.361	17,10%	44.471	14,70%
Estudios profesionales	Total	44.952	15,41%	50.952	17,30%	59.663	19,72%
	Hombres	25.754	8,83%	29.384	9,98%	34.288	11,34%
	Mujeres	19.198	6,58%	21.568	7,32%	25.375	8,39%
Estudios secundarios	Total	65.268	22,37%	66.491	22,57%	67.694	22,38%
	Hombres	32.334	11,08%	32.421	11,01%	32.834	10,86%
	Mujeres	32.934	11,29%	34.070	11,57%	34.860	11,52%
Estudios medio-superiores	Total	26.101	8,95%	22.968	7,80%	21.128	6,99%
	Hombres	10.356	3,55%	8.649	2,94%	7.936	2,62%
	Mujeres	15.745	5,40%	14.319	4,86%	13.192	4,36%
Estudios superiores	Total	48.388	16,59%	55.852	18,96%	67.398	22,28%
	Hombres	23.484	8,05%	26.624	9,04%	30.897	10,21%
	Mujeres	24.904	8,54%	29.228	9,92%	36.501	12,07%
<b>TOTAL</b>	Mujeres	<b>152.692</b>	<b>52,34%</b>	<b>154.201</b>	<b>52,35%</b>	<b>158.215</b>	<b>52,31%</b>
	Hombres	<b>139.037</b>	<b>47,66%</b>	<b>140.357</b>	<b>47,65%</b>	<b>144.260</b>	<b>47,69%</b>
	Total	<b>291.729</b>	<b>100,00%</b>	<b>294.558</b>	<b>100,00%</b>	<b>302.475</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: EUSTAT. Los porcentajes de las columnas están relacionados, en todos los casos, con el 100% de la población total del año de referencia.

Iturria: EUSTAT. Zutabeen ehunekoak, kasu guztietan, erreferentziako urteko biztanleria osoaren % 100ekin erlazionatuta daude.



**5. TAULA.**  
**JARDUERA-TASAK, JARDUERARIK EZA ETA LANGABEZIA, SEXUAREN ETA ALDIEN**  
**ARABERA ( %).**

SITUACIÓN DE LA POBLACIÓN.	SEXO	2010	2015	2020	2024
Población activa	Total	48,2	48,6	48,7	50,4
	Hombres	54,1	52,5	52,0	53,4
	Mujeres	42,5	44,8	45,5	47,6
Población ocupada	Total	51,3	48,4	51,5	53,9
	Hombres	58,1	52,2	56,0	58,2
	Mujeres	44,9	44,7	47,4	49,9
Población parada	Total	8,8	15,8	9,4	6,8
	Hombres	8,9	16,4	8,6	5,9
	Mujeres	8,8	15,1	10,4	7,7

Fuente: EUSTAT. Iturria: EUSTAT.

**6. TAULA.**  
**BATEZ BESTEKO ERRENTA PERTSONALA ETA FAMILIARRA, SEXUAREN ETA**  
**ALDIAREN ARABERA (€/ URTE).**

TIPO DE RENTA		SEXO	2009	2015	2020	2022
Personal	Total	Total	16.833	16.854	19.345	21.112
		Hombres	22.130	21.191	23.844	25.640
		Mujeres	11.862	12.757	15.160	16.931
	De trabajo	Total	10.392	9.817	10.910	12.377
		Hombres	13.750	12.360	13.626	15.263
		Mujeres	7.242	7.414	8.384	9.713
	Disponible	Total	14.882	14.593	16.618	18.176
		Hombres	19.362	18.181	20.271	21.950
		Mujeres	10.679	11.204	13.220	14.692
Familiar	Total	Total	35.031	33.629	38.319	41.790
		Hombres	38.500	36.577	42.175	46.124
		Mujeres	28.247	29.508	32.376	35.464
	De trabajo	Total	21.670	19.636	21.653	24.538
		Hombres	24.079	20.595	24.375	27.795
		Mujeres	16.961	18.296	17.457	19.783
	Disponible	Total	30.965	29.107	32.909	35.973
		Hombres	33.951	31.582	36.082	39.589
		Mujeres	25.126	25.649	28.021	30.695

Fuente: EUSTAT. Iturria: EUSTAT.



7. TAULA.  
AMATASUNAGATIKO PRESTAZIOAK ETA ESZEDENTZIAK, SEXUAREN ARABERA. EAE - GIPUZKOA.

TIPO DE PRESTACIÓN O ACTUACIÓN	AÑO								
	CIFRAS 2015 (AÑO 2014)			CIFRAS 2020 (AÑO 2019)			CIFRAS 2024 (AÑO 2023)		
	Nº prestaciones / actuaciones	% disfrutado / realizado por mujeres	% disfrutado / realizado por hombres	Nº prestaciones / actuaciones	% disfrutado / realizado por mujeres	% disfrutado / realizado por hombres	Nº prestaciones / actuaciones	% disfrutado / realizado por mujeres	% disfrutado / realizado por hombres
COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO									
Prestaciones por maternidad	15.345	95,5%	4,5%	3.039	95,6%	4,4%			
Excedencia cuidado hijos / hijas	3.435	95,3%	4,7%	4.963	89,6%	10,4%	3.346	87,1%	12,9%
Excedencia cuidado familiares	354	82,2%	17,8%	604	74,8%	25,2%	500	72,2%	27,8%
GIPUZKOA									
Prestaciones por maternidad	5.340	94,91%	5,09%	1.123	94,4%	5,6%			
Excedencia cuidado hijos / hijas				1.460	91,1%	8,9%	1.074	89,1%	10,9%
Excedencia cuidado familiares				167	72,5%	27,5%	148	69,6%	30,4%

Fuente: Informes de CIFRAS sobre la situación de las mujeres y hombres, elaborados por EMAKUNDE en, respectivamente, los años 2015 (2014), 2020 (2019) y 2024 (2023)  
Iturria: Emakumeen eta gizonen egoerari buruzko ZIFREN txostenak, EMAKUNDEk eginak, hurrenez hurren, 2015 (2014), 2020 (2019) eta 2024 (2023) urteetan.

8. TAULA.  
DENBORAREN ERABILERA. ETXEKO LANETAN EMANDAKO ORDUAK, SEXUAREN ARABERA. EAE.

TIPO DE ACTIVIDAD	HORAS DIARIAS					
	Mujeres			Hombres		
	CIFRAS 2015 (Año 2013)	CIFRAS 2020 (Año 2019)	CIFRAS 2024 (Año 2023)	CIFRAS 2015 (Año 2013)	CIFRAS 2020 (Año 2019)	CIFRAS 2024 (Año 2023)
Tareas de hogar	2,2	2,1	2,0	1,4	1,5	1,6
Cuidado de hijos / hijas	4,9	4,7	4,7	3,1	3,3	2,6
Cuidado de personas dependientes	2,3	2,3	2,3	1,5	1,5	1,9
TOTAL	9,4	9,1	9,00	6,00	6,3	6,1

Fuente: Informes de CIFRAS sobre la situación de las mujeres y hombres, elaborados por EMAKUNDE.  
Iturria: Emakumeen eta gizonen egoerari buruzko ZIFREN txostenak, EMAKUNDEk eginak.

**9. TAULA.**  
**GARRAIO MODUA SEXUAREN ARABERA. EAE (2016).**

MODO TRANSPORTE	MUJERES		HOMBRES		TOTAL CAPV	
	Nº Viajes	%	Nº Viajes	%	Nº Viajes	%
No motorizado (andando, bicicleta)	1.790.628	53,42	1.511.883	45,08	3.302.511	49,25
Automóvil	945.679	28,21	1.415.395	42,20	2.361.075	35,21
Autobús discrecional	47.939	1,43	51.771	1,54	99.710	1,49
Transporte público carretera (autobús urbano e interurbano)	276.579	8,25	128.231	3,82	404.811	6,04
Ferrocarril (Topo y otros)	239.103	7,13	147.550	4,40	386.654	5,77
Moto	10.121	0,30	69.370	2,07	79.491	1,19
Multimodal	34.658	1,03	24.759	0,74	59.417	0,89
Otros	7.355	0,22	4.841	0,14	12.196	0,18
<b>TOTAL</b>	<b>3.352.062</b>	<b>100,00</b>	<b>3.353.800</b>	<b>100,00</b>	<b>6.705.865</b>	<b>100,00</b>

Nota: los modos de transporte multimodal y otros incorporan ascensores de pago, funiculares, Puente Colgante...  
 Oharra: garraiobide multimodalek eta beste batzuek ordainpeko igogailuak, funikularrak, zubi esekia... dituzte.



**10. TAULA****MUGIKORTASUN JASANGARRIAREN BIDEZKO JOAN-ETORRIAK, SEXUAREN ETA ADIN-TALDEEN ARABERA. EAE (2016).**

Nº DESPLAZAMIENTOS. MODO TRANSPORTE	7 – 19 AÑOS		20 – 44 AÑOS		45 – 64 AÑOS		65 Y MÁS AÑOS	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Nº total de desplazamientos	415.975	445.957	1.157.904	1.179.376	1.121.886	1.120.178	656.298	608.290
Desplazamientos andando (%)	57,1 %	58,1 %	40,7 %	27,2 %	50,2 %	36,4 %	71,7 %	69,7 %
Desplazamientos en bicicleta (%)	2,2 %	4,3 %	1,8 %	4,5 %	1,5 %	2,3 %	0,2 %	0,3 %
Desplazamientos en autobús urbano e interurbano	7,1 %	5,7 %	9,0 %	4,0 %	8,2 %	2,7 %	7,7 %	4,1 %
Desplazamientos en Metro	3,3 %	0,9 %	7,0 %	4,0 %	5,0 %	3,0 %	2,7 %	2,1 %
Desplazamientos en otros modos ferroviarios	2,1 %	2,0 %	2,2 %	1,9 %	2,5 %	1,4 %	1,1 %	0,6 %

**11. TAULA****JOAN-ETORRIEN ARRAZOIAK, SEXUAREN ARABERA. EAE (2016)**

MOTIVOS DE DESPLAZAMIENTO	MUJERES (%)	HOMBRES (%)
Trabajo	26,0	34,6
Estudios	13,3	13,7
Gestiones personales	7,8	7,2
Gestiones domesticas	1,0	0,8
Gestiones médicas	3,3	2,7
Acompañamiento – Ayuda	11,1	6,4
Compras personales	1,1	0,8
Compras domesticas	11,6	5,5
Ocio	24,6	28,1
Otros	0,1	0,3
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



## 12. TAULA

## LEKUALDATZEAREN LURRALDE-EREMUA SEXUAREN ARABERA. EAE (2016)

ÁMBITO TERRITORIAL DEL DESPLAZAMIENTO	MUJERES (%)	HOMBRES (%)
Intramunicipal	71,8	63,5
Intracomarcal	18,1	22,8
Intraterritorial	6,9	8,8
Interterritorial	2,2	3,3
Exterior	1,0	1,5
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## 13. TAULA.

## JOAN-ETORRI KOPURUAREN ETA MUGIKORTASUN MODUEN BILAKAERA. EAE (2016)

MODO TRANSPORTE	NÚMERO DESPLAZAMIENTOS		VARIACIÓN DESPLAZAMIENTOS (%)
	2011	2016	
Andando	2.777.979	3.155.054	13,6
Bicicleta	116.938	147.456	26,1
<b>No motorizados</b>	<b>2.894.917</b>	<b>3.302.511</b>	<b>14,1</b>
Coche conductor/a	1.861.002	1.914.742	2,9
Coche pasajero/a	350.379	438.627	25,2
Taxi	8.285	7.705	- 7,0
<b>Automóvil</b>	<b>2.219.667</b>	<b>2.361.075</b>	<b>6,4</b>
Moto	58.255	79.491	36,5
Autobús urbano	235.431	240.871	2,3
Autobús interurbano	139.407	163.940	17,6
Autobús discrecional	147.804	99.710	- 32,5
<b>Autobús</b>	<b>522.642</b>	<b>504.521</b>	<b>- 3,5</b>
Topo	273.898	266.247	- 2,8
Euskotren	40.558	43.325	6,8
Renfe	56.938	41.970	- 26,3
Renfe métrica (FEVE)	2.900	2.796	- 3,6
Tranvía	29.972	32.315	7,8
<b>Ferrocarril</b>	<b>404.266</b>	<b>386.654</b>	<b>- 4,4</b>
Avión	3.316	1.187	- 64,2
Multimodal	75.507	59.417	- 21,3
Otros	22.003	11.009	- 50,0
<b>TOTAL</b>	<b>6.200.572</b>	<b>6.705.864</b>	<b>8,1</b>



## 2.- "II.2" atalean aipatutako dokumentuen ondoriozko gai interesgarriak.

### 2.1.- Emakumeak eta hiria. Erreteria 2003.

Tailerrean eta/edo 84 emakumek parte hartu zuten lan-saioetan, honako gai hauek nabarmendu behar dira:

\* 10 emakumetik 8 garraio publikoan eta oinez bakarrik mugitzen gara.

\* Hiri-espazioa da gure lan-eremua. Erosketak egiten ditugu, haurrak eta bilobak leku batetik bestera eramaten ditugu, adinekoei laguntzen diegu, mendekotasuna duten pertsonak anbulatoria, ospitalera, beste leku batzuetara eramaten ditugu (...). Hiri-espazio horren baldintzak gure bizi-kalitatearen parte dira (...). Arituak gara espaloietan, kaleetan, argiztapenean, merkataritza-beharretan, garraio publikoan, kutsadura akustikoan eta airekoan, plazen diseinuan, aisialdi-eremuetan...

\* Egungo egoerak, besteak beste, honako baldintzatzaile hauei erantzuten die:

- Udalerrri osoan ez dago komun publikorik.
- Zaborra bildu eta/edo biltzea hainbat fronteren arazoa da: bilketa-sistema; gordailu-erakundeak eta espazio publikoan ezartzea eta mantentzea; udalerriko hainbat lekutan uztea eta/edo uztea; eta abar.
- Berdegune gehiago behar izatea.
- Udalerriko hainbat tokitan argiztapena hobetzeko beharra.
- Komeni da lehentasun handiagoa ematea oinezkoen komunikazioei eta horiek iragarritasun-baldintza egokietan ezarri eta mantentzeko, bai oro har, bai obrak egiten direnean.
- Arreta gehiago jarri behar da eta erantzun egokia eman behar zaie hots-kutsaduraren eta usainen arazoei.
- Garraio publikoarekin zerikusia duten neurriak zehaztea komeni da, besteak beste: hiriko autobusaren bonua merkatzea; Donostiarekin, Hondarribiarekin, Oiartzunekin, Pasai Donibanerekin eta abarrekin konektatzeko autobusetan bonobusa ezartzea.

\* Erreteria eta bertako auzoetako hiri-garapenaren ereduak, besteak beste, honako premisa hauek bete beharko lituzke:

- Auzoko merkataritza egotea eta mantentzea.
- Oinezkoentzako gune eta pasealeku beteak eta kalitatezkoak ezartzea eta mantentzea, iragarritasun-baldintza egokietan eta material ez-iristakorrez gaituta/urbanizatuta.
- Kalitatezko plaza eta espazio libreak ezartzea eta mantentzea.
- Haur eta nagusientzako espazio publiko seguruak eta kalitatezkoak ezartzea eta mantentzea.
- Zuhaitzak jartzea eta lehendik dagoena mantentzea, zaharrena barne.
- Iturri eta komun publikoak ezartzea eta mantentzea.





- Kalitatezko argiteria publikoa ezartzea eta mantentzea.
- Trazadura eta ibilbide dibertsifikatuko garraio publikoa ezartzea eta mantentzea.

2.2.- Emakumeekin etengabeko lana eta hausnarketa sakona egiteko proposamena, genero-ikuspegia Hirigintzako Aholku Batzordean sartzeko (2012).

\* Honako hauek identifikatzea: emakumeen eguneroko bizitzarako egokiak diren herriko espazioak, udalerriko bizitzan erreferentetzat jotzen diren espazio biziak sare bat eratuta (hiri biziaren mapa); eremu debekatuak (hiri debekatuaren mapa).

\* Mugikortasunarekin lotutako gaiak:

- Mugikortasun motela (oinez eta bizikletaz mugitzea, eta, bigarren mailan, garraio publikoan ere bai) nagusitzen da herriko eguneroko bizitzan.
- Ia ugalketa-lan guztiak, erosketak, zainketak, medikuetara egindako bisitak eta abar oinez egiten dira.
- Ibilgailu pribatua erabiltzeko joera agertzen denean, autoa batez ere lan produktiborako erabiltzen da (enplegua) (...). Autoa merkataritza-gunera joateko ere erabiltzen da, saltoki txikiak kaltetan.
- Bizikleta-ibilbideak oso urriak dira, ibaiaren arrotoz igarotzen den bidegorri bat baino ez baitago. Bidegorria inguruko biztanleek erabiltzen dute batez ere.
- Garraio publikoa (autobusa edo TOPOa) Donostiara lanera joateko edo erosketak egiteko erabiltzen da batez ere. TOPOak eskaintzen duen zerbitzuari buruzko pertzepzioa oso positiboa da, ordutegi zabala eta herriko geltoki bat baino gehiago eskaintzen baititu.
- Hona hemen ateratako ondorio nagusietako bi:

Azken hamarkadetan funtzio bakarra duten zonak (industrialdeak eta hiriguneetatik kanpoko zonetan sustatutako merkataritza-guneak, esaterako) sortzeak eragindako hiri-dinamika berrien ondorioz, nahitaezko mugikortasuna sortu da, eta pertsonak autoarekiko duten mendetasuna handitu da. Horren ondorioz, kolektiboen eta generoen arteko desberdintasunak banatu eta areagotu egin dira. Dinamika horiek zuzeneko eragin negatiboa izan dute hiriguneetan, askotariko erabilerak dituzten eremuak desagertu baitira (enplegua, erosketak, ikasteko eta bizitzeko espazioak), eta kontuan hartu behar baita kotxerik ez duten herritarrek aukera gutxiago dituztela ekipamenduak eskuratzeko edo enplegua lortzeko.

Beraz, kale eta plaza biziak eta eguneroko bizitzaren kalitatea bermatzen duten jarduerak eta bizikidetzaren sareak eusteko, hainbat hirigintza-tresna jarri behar ditugu eskura, hiriguneetan oinezko mugikortasuna lehenetsiz, pertsona guztiak herritik askatasunez mugitzeko aukera izan dezaten. Neurri horiek areagotu egingo luke autoaren egungo hegemoniak gehien kaltetutako autonomia, bizikidetzaren harmonikoa sustatuko luke eta jendez betetako kale biziak egotea bultzatuko luke.



\* Segurtasunarekin eta presentzia sinbolikoarekin lotutako gaiak:

- Espazio seguru bat izateko eta mantentzeko baldintzak honako faktore hauekin lotuta daude: ingurunearen ikus-kontrola; ikusia izatearen pertzepzioa ikustea eta edukitzea; entzutea eta entzutea; une oro laguntza eskatzeko irteera edo leku bat izatea; ingurunea garbitzea eta zaintzea; komunitate bateko kide izatearen sentimendua egotea; ordu jakin batzuetan erabilera bakarreko eremuak eta/edo autoz sartzeko eremuak egotea eta/edo zonakatzea saihestea.

- Segurtasuna hirigune trinkoetan kokatutako kale eta espazio publiko biziak eta aktiboak egotearekin lotuta dago, askotariko erabilerekin eta herritar gehienek erabiliz, bizikidetzat eta pertenezia-sentimendua erraztuz.

- Emakumeek hirian duten presentzia sinbolikoarekin lotutako proiektu espezifiko bat egitea, ordezkari tekniko eta politikoei aurkezteko.

### 2.3.- Oarsoaldeko puntu ilunen diagnostiko parte-hartzailea (2016).

\* Erreteria da biztanle gehien dituen udalerria Oarsoaldea eskualdean, 1.228,24ko dentsitatearekin (bizt./km<sup>2</sup>). Udalerrian etxebizitza-kontzentrazio handia dago, eta hutsik dauden eremu edo espazio gutxi. Arazo handienak erdigunetik urrun dauden auzoetan eta horietara daramaten ibilbideetan identifikatzen dira.

\* Argiztapena ez da nahikoa, eta gehien aipatzen den arazoa da, batez ere jende gutxi dabilen leku bakartiei eragiten dienean.

\* Udalerri guztietan aipatzen dira tren-geltokiak eta haien ingurunea segurtasunik eza sortzen duten leku gisa. Oro har, gune edo tarte bakartiak eta zoko-zati asko dituzten lekuak dira.

\* Erreterriako gune edo ingurune ez-seguruen zerrendan honako hauek sartzen dira:

- Sarriegi plaza. GI-636 errepidetik sartzeko biribilgunearen ondoan dago. Pasabide bat da, eta gutxi erabiltzen da. Hiri-altzariak urriak dira. Ingurune bakartia da, ezkutalekuarekin eta argiztapen eskasarekin.

- Beraun kalea. Gaueko argiztapena eskasa da. Tarte bakartiak ditu, saltokirik gabeak, eta zokoengatiko ikuseremu mugatua.

- Jesus Guridi kalea. Irteerarik gabeko kalea da, gutxi argiztatutako arkupedun eraikinak ditu eta zoko-zulo asko. Argiztapena ez da nahikoa.

- J.C. Arriaga kalea. Irteerarik gabeko kalea, honako hauek dituen: hasierako zati bat, kalearen alde batean eta bestean zuhaitz inguratua, eta, ondoren, garajeen etxabeekin; karrerapeak, kalearen amaieran gutxi argiztatuta; irteerarik gabeko aparkalekua. Hori guztia dela eta, eremu bakartzat hartzen da, ikuseremu mugatuarekin (zuhaitzak, edukiontziak, ataripeak) eta argiztapen urriarekin.

- Luis Mariano plazan zokoak daude, eta argiztapena ez da nahikoa.

- Beraun-Pontika bidegorria. Gaueko argiztapena ez da nahikoa, lekua bakartia da eta ikuseremu mugatua du.



- Eskailerak Mikel Zabaletatik lantziraino. Eskailera-atal luze eta bakartia da, eta argiztapen eskasa du.
- Galtzarabordako Topoaren geralekutik Geralekua kalera doan pasabidea. Zona bakartia da, eta zokoak ditu. Argiztapena ez da nahikoa.
- Galtzaraborda etorbidea. Gaueko argiztapena eskasa da, batez ere Aizkorri eta Monroy plazen artean. Atal batzuk bakartiak dira bereziki, hala nola Koldo Mitxelena erdigunearen parean igarotzen dena.
- San Isidro Ansoarena kalea eta aparkalekua. Ingurune bakartia da, zokoak dituena, eta argiztapen eskasa du.
- San Markos kaleko 10-12 zenbakien artean dagoen aparkaleku-eremua. Eremu bakartia da, zokoak ditu eta argiztapena ez da nahikoa.
- San Markos bidea/Langaitz ikastolako biribilgunearen ingurua. Tarte hori Donostiakoa da, baina Erreterriako biztanleek erabiltzen dute. Bakartia da, autobidearen gainean pasabide bat dauka eta gutxi argiztatuta dago.
- Iztieta pasealekua. Zona bakartia, zokoak dituena eta saihestu ohi den ingurune ez-segurutzat hartzen dena.
- Lezoko zubia, Iztieta-Ondartxo. Gauez argiztapena ez da nahikoa, zubian bertan batez ere. ubiaren azpitik igarotzen den pasealekua ere segurtasunik gabeko, bakarkako eta aski argiztatu gabeko leku gisa ikusten da.
- Lezo Iztieta – Ondartxo zubiko eskailerak. Eskailera-tarte bat da, hormaz inguratua eta eremu bakan batean kokatua. Ikuseremua mugatua da eta argiztapena ez da nahikoa.
- Hiltegi zaharraren ingurua, atzeko aparkalekua eta Amasas kalea. Leku bakartia da, ezkutalekuarekin eta argiztapen eskasarekin.
- Erreterriako topoaren geltokiaren inguruan eta Castañoseko igoeran. Leku bakartia da, isolatua, ezkutalekuduna eta ikuseremu mugatukoa. Gaueko argiztapena ez da nahikoa.
- Antontxu Sanz plaza. Plazarako eta etxebizitzetarako sarbidean hainbat zoko daude. ikuseremua mugatua da, eta zati arduragabeak eta bakarkakoak ditu.
- Alaberga auzoa espazio/tarte bakartiak dituen auzoa da, saltokirik eta zoko-kopuru handirik ez duena, argiztapen nahikorik ez duena eta zati ez-seguruak dituena.
- Nafarroa etorbideetik igotzea. Pasabide bakartiak, zoko-zati asko eta etxerik eta dendarik gabeko zatiak dituen eremua da.
- Alabergako basoa. Argiztapen eskasa du, bai eta zokoak ere, eta lasterbide gisa erabiltzen da, malda-eremu batean marruskadurarik egon ez dadin.
- Alabergatik toporaino doan bidea. Ingurune bakartia da, hainbat zokorekin. Ez da tarte luzea, baina pareten eta ikastetxeko patioaren artean igarotzen da. Argiztapen indartsua dagoen arren, eremu ilunak sortzen dira, eta horiek, ezkutaleku posibleekin batera (autoak, edukiontziak, eskailerak), segurtasunik ezaren sentsazioa sortzen dute.
- Alabergako goiko aldea (Telefónica inguruan). Etxebizitza-eremuak tarte bakartiak ditu, eta ez dago dendarik. Argia ez da nahikoa zenbait espaziotan, ezkutalekuak daudelako (zuhaitzak, eskailerak).



#### 2.4.- Hirigintza inklusiboa Erreteria hirigune historikorako. 2018ko urria.

\* Hirigune historikoa parte-hartzaile guztiek modu lausoan erabiltzen duten espazioa da, eta erabilera-intentsitatea aldatu egiten da zati batzuetatik besteetara.

\* Ia parte-hartzaile guztiak oinez doaz hirigune historikora. Batzuek beste garraiobide batzuekin sartzen dira, urrun dauden auzoetan bizi direlako edo udalerrian bizi ez direlako. Nolanahi ere, hirigunea oinezkoen gunea denez, gauza bat da eremura nola iristen garen eta beste bat barruan nola mugitzen garen.

\* Hirigunean garatutako jarduerari dagokienez, gozamina (gizarte-harremanak eta kultura-jarduerak) eta erosketak nabarmentzen dira.

\* Luperketa tabernen eremu ezberdinetan biltzen da (Zumardia eta Madalen kalea), non kultur jarduerak ere garatzen diren. Eta Biteri Txiki, Alamenda eta Fernández de Landa etxadietako erosketak (A etxadia). Paseorako erabiltzen diren kaleak, Zumardia bera ez ezik, Erdiko kalea eta Goiko kalea ere badira, eta aipatutako pasealeku horietarako sarbidea ematen dute. Adinekoen zaintza, beren etxean bertan, Goiko kalean garatzen da. Eremu horretan, 70 urtetik gorako pertsonak bizi dira nagusiki, eta hiri-irigarritasuneko arazoak dituzte ezaugarri, maldak direla eta. Erabilera modalitateen banaketa horrek Hirigune Historikoan gaur egun dauden desorekak azpimarratzen ditu.

\* Hiri-gabezia garrantzitsuenak Beheko, Erdiko, Elizako eta Goiko kaleetan (B etxe-uhartea) daude.

Erdiko kalean fronte ez-aktiboen presentzia nabarmentzen da, beheko solairuan lokal asko itxi direlako eta urbanizazio txarra dagoelako. Beste kaleetan, berriz, arazo guztiak biltzen dira. Izan ere, Erdiko kaleak noizean behin saltokiren bat hartzen du, eta kale horrek hirigunearen erdigunea Fanderia auzoranzko pasealekuarekin lotzen du, hau da, nolabaiteko erabilera-intentsitatea du.

Etxadiaren gainerakoan, gune gatazkatsu espezifikoak daude: Merkatuzar atzealdea; elizatik Elizako kalerako sarbidea; Goiko kalearen beheko zatia; Goiko eta Elizako kaleak lotzen dituen kalea; Torrekua eraikinaren aurrean dagoen espazioa; Santa Klara kaletik Onbide ohiaren eremurantz doan igoera; Beheko kalea.

Puntu horiek guztiek hirigune historikoa nabarmen hobetzeko aukera ematen dute, dauden desorekak ezabatuta.

\* Egindako proposamenak:

- Esku-hartzearen ardatz publikotik:

Hutsik dauden lokalak berraktibatzeke programa bat abian jartzea (epe ertain/luzera).

. Hutsik dauden lokalen erakusleioa aldatzeko neurri iragankorrak abian jartzea, itxiturak birpentsatuz: esku-hartze artistikoak egitea lehendik dauden itxiturretan; itxitura aktiboagoekin ordeztzea, erakusleio gardenak eginez, herriguneko edo udalerrir osoko beste eremu batzuetan kokatutako artelanak, artisau-lanak edo saltokien publizitatea jartzeko; etab.



. Urbanizazioa hobetzeko neurriak, horma-irudi bertikal eta horizontal batekin osatuta (zehazki, Erdiko kalea eta Txirrita parkea lotzen dituen Santa Klara kalearen zatian, bertan baitago Emakumearen Etxea). Horma-irudi horrek, fatxaden eta egungo zoladuraren kalitatea hobetzeaz gain, hiri-komunikazioko mekanismo gisa funtzionatzen du, Emakumearen Etxea seinalatuz eta harantz gidatuz.

Uste da Emakumearen Etxea Erdiko kaleko lehen esku-hartzeekin batera irekitzeak sinergia garrantzitsuak eta berronartze-efektu zabalagoa sor ditzakeela.

- Hurbiltasun-ardatzetik:

Herriarrek zerbitzu komunitarioei dagokienez dituzten beharrak hautemateko azterketa bat egitea: bizikletak uzteko lokalak edo erosketa-orgatxoak edo haurrenak; beste eskaera batzuk.

Dagoen etxebizitza-eskaintzari buruzko azterlan espezifiko bat egitea, adineko pertsonen bizitegi-premiei erantzuteko duten gaitasuna hautemateko, tutoretzapeko etxebizitzetan birkokatzeko eta etxebizitza horiek etxebizitza iragankor bihurtzeko aukera ebaluatzeko oinarri gisa. Hau da, gazteagoentzako eta bizitegi-ikuspegitik hain egonkorak ez direnentzako pisuak.

## 2.5.- Genero-ikuspegia duen hirigintzari buruzko emakumeen ahalduentze-ikastaroa. Nolako izango litzateke Erreteria emakumeek diseinatu izan balute? 2020ko abendua.

Harreman-espazioei, ekipamenduei eta, oro har, etxebizitzari buruzko proposamen espezifikoak egiten dira. Uste da proposamen horiek kontuan har daitezkeela HAPOaren eta hari lotutako ordenantzen berrikuspenean. Hona hemen horietako batzuk:

\* Arkupeak.

Espazio horiek biziberritzeko proiektu bat egitea, helburu hauekin:

- Auzo-jarduerak eta auzokideen arteko harremanak garatzeko espazio gisa duten erabilera biziberritzea.
- Espazio horiek egokitzea diseinu seguru baten bidez, kontrol sozialari eta argiztapenari dagokienez.

\* Espazio publiko estaliak.

Udalerrian, honako hauek dituzten espazio publikoak edo horien zatiak modu orekatuan egon daitezen saiatzea:

- Estalkia, diseinua inklusiboa izan dadin saiatuz, hau da, kolektibo jakin batentzat pentsatu beharrean, biztanleria osoarentzat pentsatuta egon daitezen, bereziki adinarekin lotutako eskakizunak kontuan hartuta.
- Askotariko altzariak, adin guztietarako jarduerak garatzeko aukera emango dutenak, belaunaldien arteko bizikidetzaz errazteko.
- Hiri-irigarritasuna:

Espazio publiko oro zuzenean irigarria izan dadin saiatzea, haietaz gozatu ahal izateko inguratu beharrik gabe eta arkitektura-oztopoak saihestuz.



Zebrabideak birkokatzea, oinezkoen ibilbideen ardatzean egon daitezen, eta zintarri guztiak jaistea, pertsona guztientzako irisgarritasuna errazteko.

Oinezkoen ibilbideetan eten-punturik ez egotea (espaloï moztuak, orube hutsak, etab.) eta auzo guztiak elkarren artean eta ekipamendu eta espazio publikoekin lotzen dituen sare bat eratzea.

Bidegorrietan edo segurtasunik gabeko bide-tarteetan etenak egon ez daitezen ahalegintzea, bidegorrietan eta oinezkoen edo bizikleten eta ibilgailu motordun eta/edo elektriko (patineteak) arteko gatazka sortzen denean.

Lurpeko pasabideak berrikustea, haien kalitatea eta pertsona orok egun osoan zehar duen segurtasun-pertzepzioa hobetuko duten esku-hartzeak planteatzeko.

Udalerri osoan, mugikortasunarekin, ekipamenduekin eta abarrekin zerikusia duten seinaleak berrikustea, ikusteko eta ulertzeko erraza izan dadin saiatur. Hizkuntza idatzia eta grafikoa inklusiboa dela eta desberdintasunak eta estereotipoak, bereziki generoari dagozkionak, erreproduzitzen ez direla zaintzea.

- Zaintza-lanak. Espazio publiko guztiek zaintza-lanak garatzeko zuzkidura egokiak izan ditzaten saiatur, eta, zehazki:

. Komun publikoak inguruan. Ez dira onartzen bainu kimikoak, eta instalazio horiek jarduerarik gabeko lokaletan kokatzea proposatzen da, bizitegi-eraikinetako beheko solairuetan.

. Altzari egokiak, motakoak, diseinukoak eta antolatuak, mahaiak, material beroak eta pertsonen arteko interakzioa errazten duen antolamendua dituztenak.

- Ekipamenduak. Ekipamendu gehienek beheko solairuan bainugela bat izatea, sarrerako atondotik zuzenean sartzeko modukoa.

\* Beste gai batzuk:

- Gutxiegi erabilitako ekipamenduak. Gaur egun erabiltzen ez diren edo hurbileko gizarte-eta kultura-zerbitzuetarako gutxiegi erabiltzen diren ekipamenduak berreskuratzea, aipatutako inbentarioa egin ondoren.

- Jarduerarik gabeko merkataritza-lokalak. Itxitako beheko solairuko lokalak biziberritzeko politika ezartzea, Udalak lokal horiek eskuratzea, jabeek erabilera lagatzea edo zehaztu beharreko beste kudeaketa-eredu batzuk planteatuta. Susperraldia, neurri batean, merkataritza biziberritzera bideratuta dago, baina, bereziki, auzokideentzako zerbitzu- eta bizikidetza-espazioak sortzera:

. Komun publikoak.

. Trasteleku komunitarioak (bizikletaren zaintza, haur-kotxeak eta erosketa-kotxeak, gorpil-aukiak, egunero erabiltzen ez diren objektuak, etab.).

. Hurbileko ekipamenduak: auzoko liburutegiak/kultura-zentroak, osasun-prebentzioko zentroak.

Osasun-zentroeï dagokienez, aipatu du beharrezkoa dela prebentzio-osasuneko politika bat, auzoetatik bultzatu beharko litzatekeena.



. Lan eta ikasketa gune partekatuak. Auzotarrek beren etxebizitzatik hurbil lantoki edo ikastoki bat izateko espazioak gaitzea, funtzio hori etxebizitzaren espazio pribatutik ateraz eta sozializatuz.

. Auzotarren komunitatearen topaguneak.

. Belaunaldien arteko harreman-espazioak.

- Balkoiak. Etxebizitza orok espazio ireki bat izan behar du (balkoia), eraikigarritasunean zenbatzen ez dena. Horri buruzko birgaitze-politika bultzatzea. Balkoiak espazio pribatuaren (emakumeentzat) eta espazio publikoaren (gizonentzat) arteko dikotomia historikoa hausten duten elementutzat hartzen dira. Gainera, espazio publikoaren gaineko kontrol soziala indartzen du.

- Esekilekuak. Esekilekuak ixteko betebeharra kentzea eta espazio komunitarioak planteatzea (beheko solairuetan, patioetan, zabaltzetan) garbiketa-zikloa kudeatzeko. Ugalketa-lan hori ikusezin bihurtzea onartezina da; izan ere, hiri-eremuaren bitartez, generorolak eta -estereotipoak indartzen ditu.

- Atariak. Atari guztiak kale nagusira zabaltzea eta bide publikoarekiko arrasean egotea. Itxitura gardena izan dadin eta igogailua eta eskaileraren hasiera ikus daitezen saiatzeko. Irizpide loteslea eraikuntza berrirako eta proportziozko aplikazioa birgaitze-prozesuetan (horien edukia eta irismena kontuan hartuta).

- Lokalak etxebizitza bihurtzea. Bigarren mailako neurria izan beharko luke, eta mugikortasun-arazoak dituzten pertsonentzat egokitutako etxebizitzak sortzera bideratua. Horri buruzko politika orokor batek etxebizitza-parke desegokia sortzen duela uste da, bizigarritasunari eta eremu publikoa suspertzen ez duten eta segurtasunik ezaren sententzia indartzen duten fronte ez-aktiboak dagokienez.

- Galtzarabordako gazteentzako etxe komunitarioa. Erregelamendua berrikustea, lan erreproduktiboak lan komunitariotzat har daitezen eta barne-komunitatea indartzera bideratutako neurriak defini daitezen, kanpoaldeari laguntzeko eta harekin lankidetzan aritzeko eragile gisa. Sarbide-baldintzak berrikustea, proiektu komunitarioarekiko konpromisoa bermatzeko.

- Etxebizitza kolaboratiboa. Bizitegi-eredu horren bideragarritasuna erraztuko duen politika bat bultzatzea, horri buruzko arau-oztopoak berrikusiz eta plangintzan eta lotutako ordenantza eta arauetan funtsezko aldaketak planteatuz. Kontuan hartzea erabiltzen ez diren eraikinak horretarako aukera bat izan daitezkeela, eta ordezkotako etxebizitza-eredu bat eta tipologia batzuk definitzeko aukera eman dezaketela.

- Kaleen nomenklatura berrikustea, emakumeen irudikapen sinbolikoa indartzeko. Ahal dela, urbanizazio berriko kaleek izen femeninoak edo neutroak izango dituzte.

- Udalerriko emakumeen eta mugimendu feministaren presentzia eta ekarpenak jasoko dituen horma-irudi bat egitea, Hermanos Zapirain kaleko horman modu kolaboratiboan definitzeko eta Emakumearen Etxearekin muga egiten duen hondar-espazio berdea egokitzeko, etxetik bertatik sarbide zuzena egiteko aukera baloratuz (leiho oszilobiragarria ordeztzea).



## 2.6.- Erreterriako Berdintasunerako III. Plana (2023-2031).

Hona hemen esku hartzeko planteatutako ardatz eta helburu batzuk:

- \* BG.3.2.1. Diseinu-, kudeaketa- eta ebaluazio-prozesuetan ikuspegi feminista txertatzeko irizpideak definitzea
- \* BG.3.2.2. Egindako diagnostikoetan inpaktu-adierazleak sartzeari, sexuaren arabera bereizitako datuak jasotzen dituztenak (kasu bakoitzean garrantzitsuak diren aldagaiak barne)
- \* BG.3.2.3. Planetan berdintasunarekin lotutako neurriak eta adierazleak sartzeari.
- \* C.1.3.4. Hiri-espazioak eta horien erabilera aztertzea, pertsonen zaintzan eta bizigarritasunean egiten duten ekarpenaren ikuspegitik, herritarren bizitza errazteko balio dezaten.
- \* C.1.3.5. Aurreko azterketatik abiatuta, herriko eta auzoetako espazio publikoak egokitzea zaintzaren, aniztasunaren eta parte-hartzearen ikuspegi feministatik: plazak, parkeak, eskola-jolastokiak...
- \* EM.4.1.4. Emakumeek kale-izendegian duten presentzia hobetzeko proposamen bat egitea.
- \* VM.1.4.1. Erreterriko beharrak aztertzea, emakumeentzako hiri segurua eta bizigarria izan dadin.
- \* VM.1.4.2. Emakumeentzako muizipio seguru eta bizigarria diseinatzeko neurri zehatzak hartzea.

## 3.- Ondorio batzuk. Diagnostikoa. Gai interesgarriak.

Aztertutako informazioak honako alderdi hauek nabarmentzeko bidea ematen du, gai horiei dagokienez egungo egoeraren diagnostiko gisa:

A.- Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra genero-ikuspegitik ebaluatzeko, informazioa, datuak eta estatistikak behar bezala bereizita, koordinatuta eta etengabe eguneratuta eduki behar dira.

Horren aurrean, dagoen informazioa, lortutakoa eta aztertutakoa:

- \* Iturri desberdinetatik dator, eta, batzuetan, parametro eta premisa mota desberdinak erabiltzen dituzte, irakurtzea eta batera, koordinatuta eta koherentziaz aintzat hartzea zailtzen dutenak.





\* Batzuetan ez da gaien, sexuaren eta abarren arabera bereizten, eta zehaztasun- eta bereizketa-maila egokiak ditu.

\* Batzuetan, eragina du lurralde-eremu eta aldi desberdinetan, eta horrek, era berean, zaildu egiten du analisi global koherentea egitea.

\* Arreta handiagoa behar duten gaien adibide soil gisa, dagozkion hobekuntzekin osatuta, honako hauek aipa daitezke:

- Mugikortasuna, eta, horren barruan: pertsonen erabilitako mugikortasun motak; joan-etorrien arrazoiak; eta abar.

- Erantzukidetasuna, etxeko lanak eta zaintza-lanak (ordaindu gabeak), lan horietan emandako ordu kopurua eta abar.

Eta hori guztia, datuak sexuaren eta/edo kolektiboen arabera behar bezala bereizita, eta Erreenteriako errealitatera egokituta.

Errealitate horrek justifikatzen du informazio zorrotza, etengabe eguneratua, behar bezala bereizita eta globalki koordinatua izateko beharra azpimarratzea, eta, horretarako, horrek eskatzen dituen neurriak zehaztea eta aktibatzea.

B.- Erreenteriako biztanleen % 51,46 eta % 48,64 inguru emakumeak eta gizonak dira, hurrenez hurren.

C.- Emakumeek, gehienbat, etxeko lanak eta zaintza-lanak egiten jarraitzen dute.

Zehazki, (EAEko datuak erreferentziatzat hartuta), gizonen 2024an etxeko lanetan eta zaintza-lanetan (etxeko lanak + seme-alabak zaintzea + mendeko pertsonak zaintzea) emandako ordu kopurua emakumeek emandakoen % 67,78 izan zen. Aldeak areagotu egiten dira, zehazki, seme-alabak zaintzeari dagokionez (ehuneko hori % 55,32ra jaisten da).

Horren ondorioz, emakumeak dira etxeko jarduera horiei lotutako zerbitzuen, ekipamenduen eta gainerako hiri-zuzkiduren erabiltzaile nagusiak, eta, zehazki, honako hauei lotutakoak: etxeko erosketak (merkataritza); seme-alaben zaintza (eskolako, kiroleko, kulturako, aisialdiko, osasuneko... jarduerak); mendeko pertsonen zaintza (adinekoen egoitzak; jolas- eta aisialdi-jarduerak, osasun-jarduerak...).

Baita bizitegi-eraikinen eta etxebizitzaren erabiltzaile nagusiak izatea ere, etxeko eta zaintzako lan horiek egiteko garrantzi eta protagonismo berezia duten espazioak diren aldetik.

D.- Emakumeak, batez ere, motorrik gabeko garraiobideen eta garraio publikoaren bidez mugitzen dira. Hala, Euskal Autonomia Erkidegoko (EAE) datuak erreferentziatzat hartuta, honako hau adierazi behar da:



- \* Emakumeen joan-etorri gehienak ( % 68,8 EAEn) motorrik gabeko garraiobideen eta garraio publikoaren bidez egiten dira. Gizonen kasuan, ehuneko hori % 53,22 da.
- \* Emakumeen joan-etorrien % 28,5 eta gizonen % 44,30 garraio motordun pribatuaren bidez egiten dira (banakako automobila edo motorra).

\* 2. paragrafoan aipatutako dokumentuetan jasotako aurreikuspenek ondorio horiek berresten dituzte.

E.- Era berean, EAEko datuak erreferentziatzat hartuta, emakumeen joan-etorrien ehuneko handi bat etxeko lanak edo ugalketa-lanak ( % 27) eta produkzio-lanak ( % 26) egiteari lotuta dago.

Era berean, gizonen kasuan, joan-etorri mota horiek % 15,4 eta % 34,6 izan dira, hurrenez hurren.

F.- Emakumeen errenta ekonomiko pertsonala gizonena baino txikiagoa da.

Zehazki, 2022an, emakumeen batez besteko errenta erabilgarria gizonen errentaren % 66,93 zen.

G.- Segurtasunik ezak edo segurtasunik ezaren pertzepzioak eta horren ondorioek askoz ere eragin handiagoa dute emakumeengan gizonengan baino. 2. atalean aipatutako dokumentuek ondorio horiek berresten dituzte.

H.- 2. ataleko dokumentu horiek, gainera, honako gai hauetan jartzen dute arreta, besteak beste:

a) HAPOn esku-hartze eta erabaki-eremuko gaiak:

- \* Garrantzitsua da espazio publiko protagonista, aktibo, dinamiko, seguru, inklusibo, irisgarri eta kalitatezkoa izatea.
- \* Hurbileko eta/edo auzoko zerbitzuak dituen hiri-garapeneko eredu bat sustatzea: merkataritza, ekipamenduak, plaza eta espazio libreak, oinezkoentzako pasealekuak...
- \* Hurbiltasun-zerbitzu horiek ezartzea eta xedatzea, batez ere oinez eta/edo garraio publikoaren bidez irisgarriak izan daitezen.
- \* Hutsik eta/edo gutxiegi erabilita dauden beheko solairuak eta abar erabiltzea sustatuko duen erabilera-erregimena zehaztea, etxebizitza gisa erabiltzea barne (baina bigarren mailako neurri gisa).
- \* Esku hartzeko neurriak zehaztea, honako hauek barnean hartuta: etxebizitza-modalitate desberdinak sustatzea, lankidetzakoak barne; etxebizitza guztietan balkoiak egotea, eraikigarritasun gisa zenbatu gabe; esekilekuak ixteko debekua ezabatzea; atari irisgarriak, ikusgarriak eta seguruak izatea; eta abar.



b) HAPOn esku-hartze eta erabaki-eremutik kanpo dauden gaiak, dagozkien plan eta proiektuetan aztertu eta tratatu behar direnak, horietako batzuk Plan Orokorren garapenean sustatu beharrekoak:

- \* Proposamen bat egitea emakumeek kale-izendegian duten presentzia hobetzeko.
- \* Erreteria eta bere aldeak pertsona guztientzat seguruak eta bizigarriak izateko proposamen eta neurri zehatzak zehaztea.
- \* Espazio publikoan zaintza-lanak behar bezala egiteko beharrezkoak diren altzariak, zerbitzuak eta instalazioak (komun publikoak...) ezartzea.
- \* Espazio publikoa argiztapen-baldintza egoki eta egokiez hornitzea.
- \* Trazaduran dibertsifikatutako eta maiztasun egokiz hornitutako garraio publikoa sustatu, ezarri eta mantentzea.

c) Dokumentu horietan aipatutako gaiei etengabe eta modu iraunkorrean arreta ematearen garrantzia, behin haiei arreta ematea dagoeneko bete dela pentsatzean akatsik egin gabe.

Adibide gisa, adierazi behar da Oarsoaldeko puntu ilunen diagnostiko parte-hartzailean (2016) aipatutako Erreteriko gune edo ingurune ez-seguruetan hobekuntza-jarduketa ugari egin direla urte horretatik aurrera. Baina horregatik ez da jakintzagai hori betetzat edo gaituztat eman behar. Horren aurrean, udalerri bat eta espazio publiko seguru bat izateko helburuak etengabeko arreta eskatzen du, eta horretarako neurri egokiak zehazten dira. Eta arreta hori disgnosiko horretan aipatutako gune edo ingurune ez-seguruetara hedatu behar da (nahiz eta iraganean hobetzeko jarduketak egin diren), bai eta aurrekoak ez diren beste batzuetara ere.

#### **IV.- ERRETERIA. EGUNGO HIRIGINTZA-EGOERA ETA HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREN PROPOSAMENAK. EZAUGARRIAK ETA BALDINTZATZAILEAK.**

##### **1.- Egungo egoera. Indarrean dagoen hirigintza-araubidea. HAPO berriaren proposamenak.**

Udalerrian indarrean dagoen hirigintza-araubide orokorra eta une honetan proposatutakoa indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta dokumentu hau parte den (egiten ari den) berrian zehaztutakoak dira, hurrenez hurren. Jakinaren gainean egon zaitezten, bi plan horietan adierazitakoari lotzen gaitzaizkio. Nolanahi ere, haren aurreikuspen garrantzitsuenetako batzuk nabarmendu eta gogoraziko ditugu jarraian, Erreteriko egungo egoerari buruzko beste batzuekin osatuta.



Bat. Erreteria Oiartzun ibaiaren haranean dago, Pasaia badiako bokalean. Hegoalderantz Añarbeko urtegraino hedatzen da. Oiartzun, Lezo, Pasaia, Donostia, Astigarraga, Hernani, Arano eta Goizueta udalerriekin egiten du muga, azken bi horiek Nafarroan. Guztira, 32 km<sup>2</sup> inguruko azalera du.

Bi. Udalerraren egungo egoera materiala, hiri-eta landa-inguruneen kokapenari, hedadurari eta abarri buruzkoa barne, erantsitako irudian ageri da (2022ko ortoargazkia).

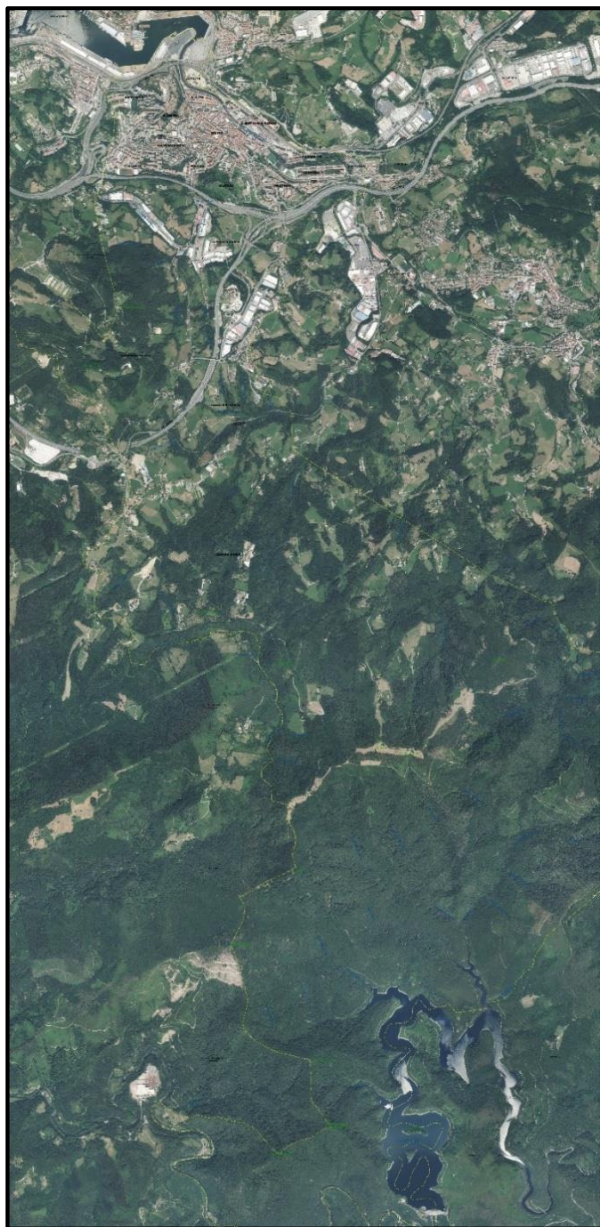
Egoera horretan, besteak beste, hiri-ingurunea dago, besteak beste, honako bi faktore hauei erantzuten diena:

Alde batetik, ingurune horren zati nagusi eta tradizionala, batez ere bizitegi-izaera duena, GI-20 errepidearen iparraldean dago.

Bestetik, inguru horren gainerakoa, batez ere jarduera ekonomiko eta industrialetarako dena, errepide horren hegoaldean dago. Oro har, eta salbuespenak salbuespen, jarduera horiek bateraezinak dira bizitegitarako hiri-bilbearekin eta/edo bertan ezartzearekin. Hiri-ingurunearen zati horretan, halaber, gune edo bizitegi-garapen sakabanatuak daude.

Hiru. Oraindik indarrean dagoen HAPO behin betiko onartu zen Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2004-02-03ko akordioaren bidez. Era berean, erakunde horrek berak 2004ko uztailaren 27an onartu zuen testuategina.

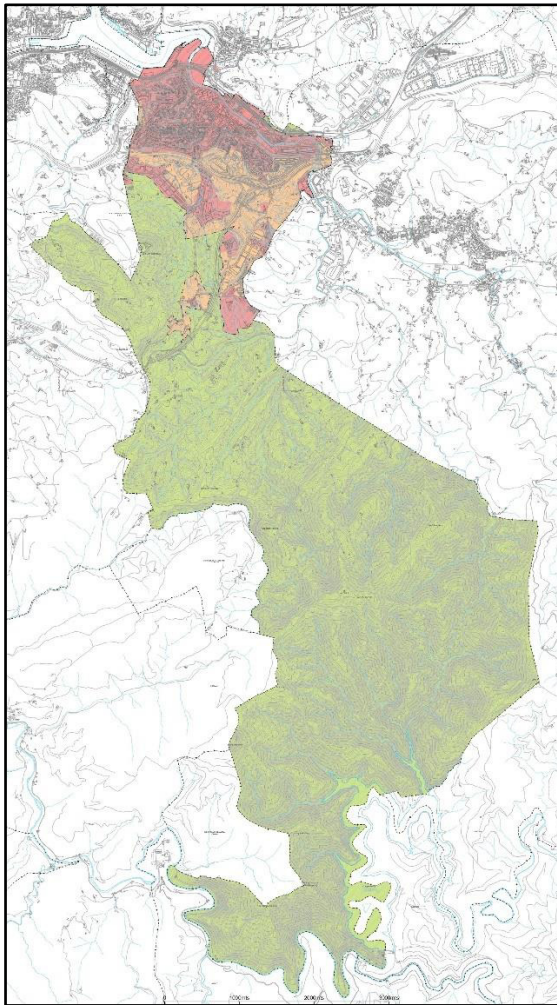
HAPO berriak aurrekoa berrikusten du, eta behin betiko onartu eta indarrean jarri ondoren ordeztuko du.



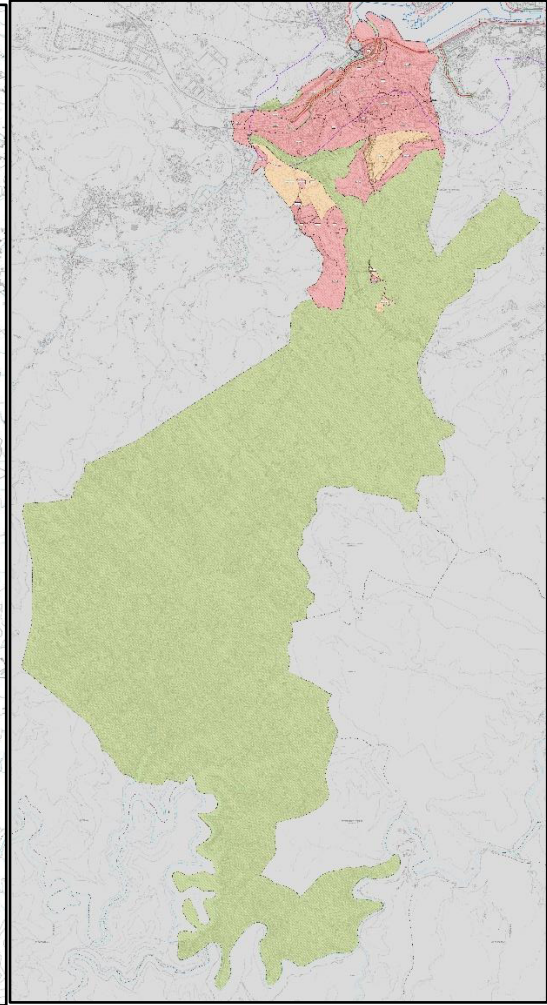
(Erantsitako 1. irudia. Eguno egoera. 2022ko ortoargazkia).



Lau. Hurrengo irudiek udalerriko lursailen hirigintza-sailkapenarekin eta zonakatzeko/kalifikazio globalarekin (azken horiek partzialki) lotutako bi plan horien proposamenak islatzen dituzte.



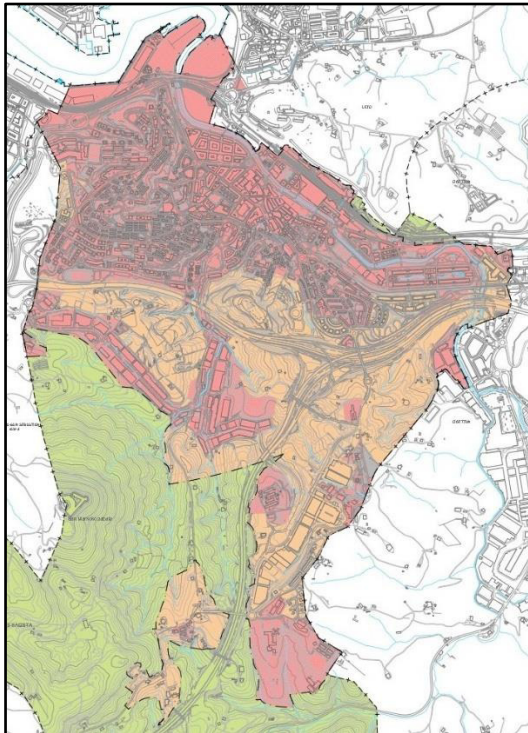
2. irudia. Hirigintza-sailkapena. TM. DOK-2004.



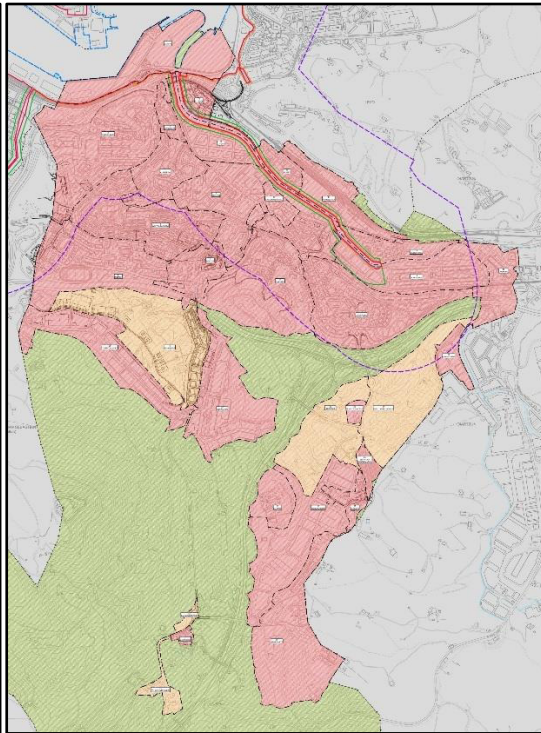
3. irudia. Hirigintza-sailkapena. TM. HAPO berria



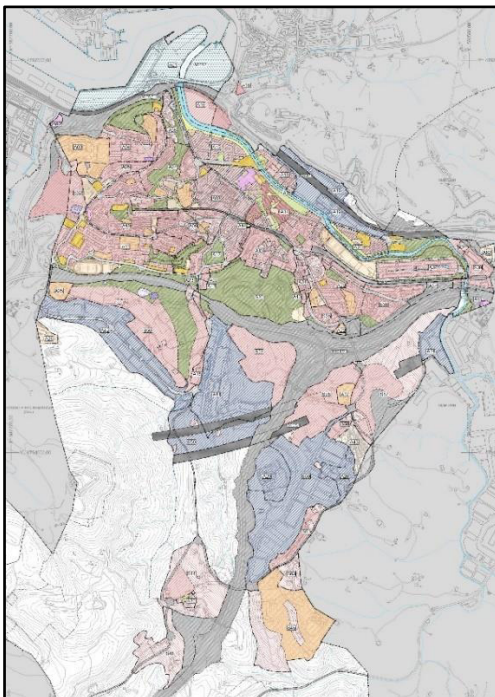




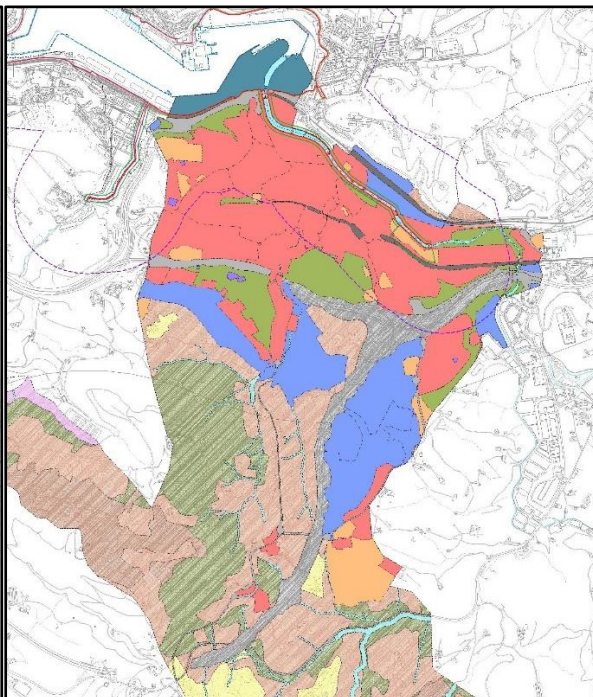
3. irudia. Hirigintza-sailkapena (partziala). DOK-2004.



4. irudia. Hirigintza-sailkapena (partziala). HAPO berria



5. irudia. TEKEA-2004. Zonakatze globala (partziala).



6. irudia. HAPO-AI berria. Zonakatze orokorra (partziala).

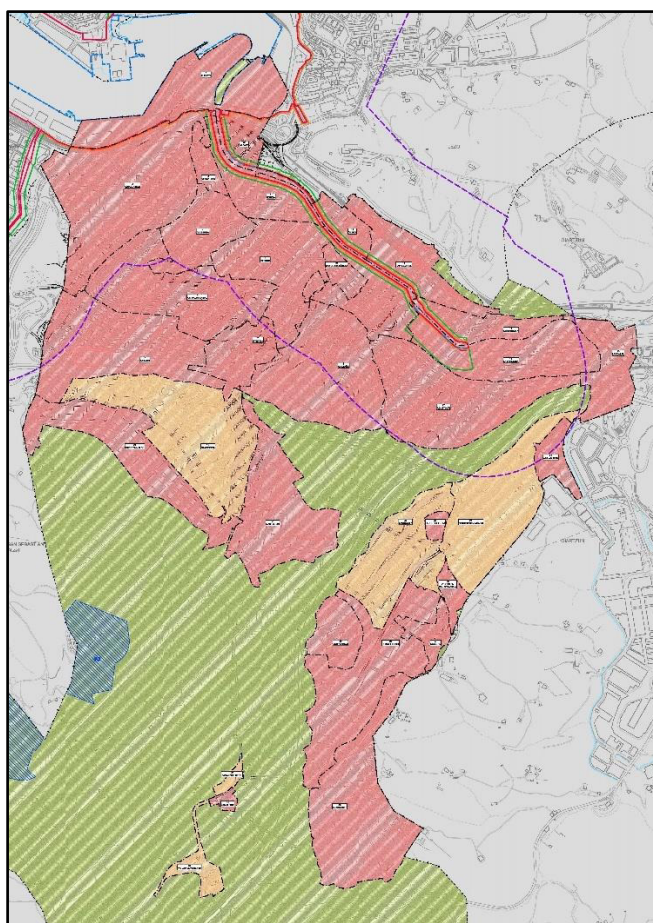


Bost. Hurrengo taulan, Erreenteriako lursailen hirigintza-sailkapenari buruzko bi plan orokorren aurreikuspenak jasotzen dira.

**14. TAULA.**  
**INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-SAILKAPENA ETA ERREENTERIAKO UDAL-**  
**MUGARTEKO LURSAILEN PROPOSAMENA.**

CLASE DE SUELO	PGOU-2004		NUEVO PGOU	
	Superficie -m <sup>2</sup> (s)-	%	Superficie -m <sup>2</sup> (s)-	%
Suelo urbano	2.881.674	9,00	3.559.389	11,11
Suelo urbanizable	2.027.189	6,33	676.141	2,11
Suelo no urbanizable	27.122.663	84,67	27.803.974	86,78
<b>TOTAL</b>	<b>32.031.526</b>	<b>100,00</b>	<b>32.039.504</b>	<b>100,00</b>

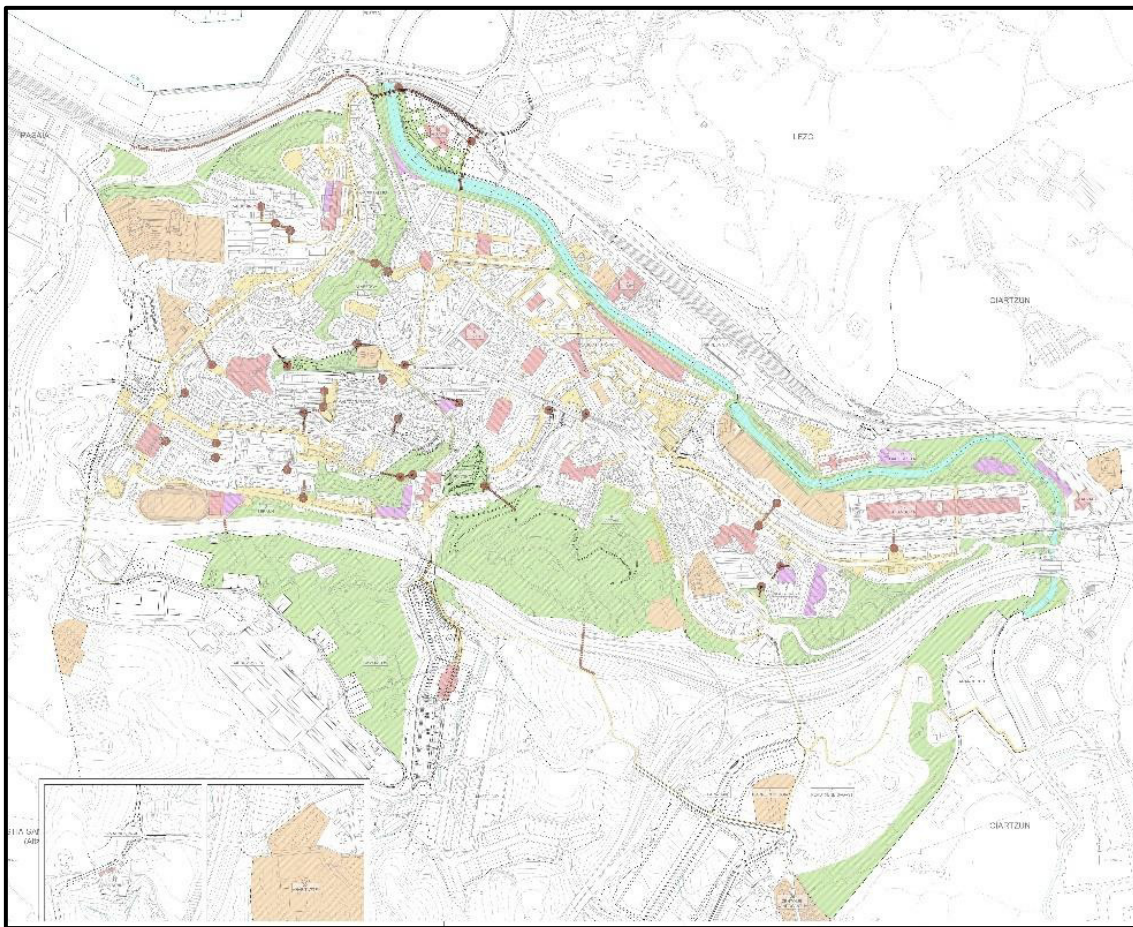
Sei. Gainera, HAPO berriaren aurreikuspenak ere nabarmendu behar dira, hirigintza-eremuen eta jolas-eremuen mugaketari buruzkoak (Planaren proposamenak behar bezala eta modu justifikatuan azaltzeko), bai eta auzo-bihotzei buruzkoak ere (auzoen edo udalerriko hiri-ingurunearen zatien erdigune gisa, espazio librean eta ekipamenduen sareekin, irisgarritasun-baliabide mekanikoekin eta abarrekin osatuta).



7. irudia. HAPO berria. Hiri-inguruneke hirigintza-eremuak mugatzea.







8. irudia. HAPO berria. Auzoko bihotzak eta beste aurreikuspen batzuk.





Irudian ageri diren hirigintza-eremuen zerrenda hurrengo taulan ageri da.

**15. TAULA.**  
**HAPO BERRIAREN HIRIGINTZA-EREMUEN ZERRENDA.**

<b>ÁMBITOS URBANÍSTICOS</b>		
<b>Nº</b>	<b>Denominación</b>	<b>Superficie -m²(s)-</b>
1	Puerto	189.047
2	Capuchinos	322.564
3	Versalles.	27.035
4	Alaberga.	101.011
5	Galtzaraborda.	217.613
6	Beraun.	239.696
7	Pontika	76.518
8	Gaztaño	243.043
9	Centro	256.276
10	Casco Histórico.	33.294
11	Iztietia	87.063
12	Altzate	52.728
13	Olibet	39.044
14	Papresa, S.A.	107.047
15	Gabierrota.	64.765
16	La Fanderia.	159.269
17	Agustinas	242.009
18	Larzabal	85.642
19	Gamongoa	270.813
20	Txirrita / Maleo	177.480
21	Masti / Loidi	196.065
22	Larretxipi	160.690
23	Larretxipi Goia.	11.169
24	Perutxena / Sagasti.	206.762
25	Aranguren	36.293
26	Zentolen Kanposantua	20.394
27	Egiburu	32.873
28	Egiburu Berri.	226.071
29	Egiluze	59.565
30	Añabitarte	247.495
31	Zamalbide	8.320
32	Zamalbide Berri.	9.232
33	Tolare-Intzinarte	28.644
<b>Total</b>		<b>4.235.530</b>
<b>ÁREAS RECREATIVAS</b>		
1	Listorreta	96.943
2	San Marcos	89.982
3	Zuñalorreta	67.901
4	Txoritokieta	240.871
<b>Total</b>		<b>495.697</b>



Zazpi. HAPO berriaren beste proposamen batzuk honako hauek dira:

\* Aurreikusitako etxebizitza berriak hurrengo taulan adierazitakoak dira.

**16. TAULA.**  
**HAPO BERRIAN ETXEBIZITZA BERRIAK EGITEKO PROPOSAMENA.**

ÁMBITO	VIVIENDA PROTEGIDA	VIVIENDA PROMOCIÓN LIBRE	TOTAL
Gamongoa	440	148	588
Galtzaraborda 11-13	0	7	7
Basanoaga	32	0	32
Esnabide 2	16	20	36
Evaristo Bozas	35	0	35
Loidi Alde	60	86	146
Hego Arramendi	30	30	60
S. Clara 10,12,14,20,22,24	0	61 - 51	10
Tomás López	116	0	116
Caserío Alaberga	0	30 - 2 = 28	28
Gaztaño berri	25	0	25
Perutxene-Sagasti	353	267	620
Zamalbideberri	6	11	17
Tolare-Intzinarte	30	36	66
Larretxipi	0	8 - 3 = 5	5
<b>TOTAL Nº Viviendas</b>	<b>1.143</b>	<b>648</b>	<b>1.791</b>
<b>TOTAL (%)</b>	<b>63,8</b>	<b>36,2</b>	<b>100</b>

\* Jarduera ekonomikoen garapenei dagokienez, lehendik daudenak sendotzeko, berroneratzeko eta bultzatzeko aurreikuspenak Larretxipi eremuaren garapen berriarekin osatzen dira. Plan hori dagoeneko aurreikusita dago indarrean dagoen HAPOan (AP-2024), baina mugaketa egokitu egiten da, azken urteetan gertatu diren edo etorkizunean proiektatuko diren aldaketen arabera (AP-8a egitea, Euskal Autonomia Erkidegoko trenbide-sare berriaren trazadura aldatzea, etab.) eta aldameneko hiri-garapenaren arabera. Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-erakigarritasuna 55.670 m<sup>2</sup> (t) -koa da. Bizitegitarako hiri-bilbearekiko disoziazioa justifikatuta dago bilbe horrekin bateraezinak diren eta Egiburuberri eremuan daudenak osatuko dituzten industria-jardueretarako erabiltzen delako. Nolanahi ere, bizitegi-eremu hiritarrarekin mugakide izateari eta irisgarritasun-baldintza onei lotutako faktore positiboak ditu, baita motorizatu gabeak ere.

\* Hiri-ingurunean antolatutako espazio libre orokorren azalera (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria) 509.011 m<sup>2</sup>-koa da.



## 2.- Egungo egoeraren eta indarrean dagoen eta proposatutako hirigintza-araubidearen ondoriozko ezaugarriak eta baldintzatzaileak.

Orain arte aipatutako gaien irakurketa orokorra eta koordinatua egin denez, esan daiteke Plan Orokor berria egiteko eta haren proposamenak zehazteko lanek, besteak beste, honako baldintzatzaile hauen eragina dutela.

Bat. III. epigrafean azaldutako diagnostiko orokorra. Era berean, 3. apartatuan adierazitako ondorioak nabarmendu behar dira.

Bi. Erreterriako egungo hiri-ingurunean, besteak beste, honako faktore hauek eragiten dute:

\* GI-20 foru-errepidearen iparraldean eta hegoaldean dago, baina iparraldean dagoen zatiak protagonismo handiagoa du (historikoa, hirigintzako, kuantitatiboa, kualitatiboa, etab.) hegoaldean dagoenak baino. Errepide hori, beraz, bi zati horiek bereizten dituen hesi bat da, nahiz eta haien artean errepidearen azpiko zein gaineko konexioak dauden.

\* Iparraldean dagoen zatia, nagusiki, bizitegi-erabilerrako da. Era berean, udalerriko zuzkidura publiko gehienak (ekipamenduak, espazio libreak, etab.) bertan daude.

\* Hegoaldean dagoen zatia jarduera ekonomikoetarako da nagusiki, industria-jardueretarako zehazki. Haien ezaugarriak eta baldintzatzaileak eta horien ondoriozko eraginak kontuan hartuta (zarata, usainak, trafikoa...), jarduera horiek ezin dira bateratu bizitegirako hiri-bilbearekin, salbuespen puntualak alde batera utzi gabe.

\* Badira, gainera, hegoaldean ere, sakabanatuta dauden bizitegi-garapenak (Zamalbide; Azañeta, Sagardiburu eta Aldaiburu kaleak, etab.) eta ekipamenduak (Oiertzo eta Orereta ikastolak; Tknika; hilerria, etab.).

Hiru. Indarrean dagoen hirigintza-plangintzak (EGEU-2004), aipatutako errepidearen iparraldean dauden hirigintza-garapenak finkatzeaz eta osatzeaz gain, garapen garrantzitsuak aurreikusten ditu hegoaldean, bai bizitegitarako (Gamongoa, Perutxene/Sagasti, Zarra/Larretxi jauregia, Sagardiburu, Azañeta, Zamalbide berri, Tolare Berri, etab.), bai jarduera ekonomikoetarako (Egiburuberri, Urkiola, etab.). Une honetan, hainbat garapen- eta gauzatze-mailatan daude. Hala, horietako batzuk jada gauzatuta daude, beste batzuk egikaritze materialeko prozesuan eta/edo hirigintza-dokumentuak egiteko eta izapidetzeko prozesuan daude, eta beste batzuek ez dute jarduketarik izan.

Lau. HAPO berria eta haren proposamenak aurreko faktoreek baldintzatutako testuinguruan egin eta zehazten dira, eta, haiekin lotura estua izanik, esku hartzeko helburu eta irizpide hauei erantzuten diete, besteak beste:



\* Hiri-bilbea GI-20 foru-errepidearen iparraldera eta hegoaldera hedatzen dela aitortzea, bi zati horien arteko lotura behar bezala artikulatzeko premiarekin eta, ahal den neurrian, kalitate egokiz hornitutako hiri-sare jarraitu bat egituratzeko premiarekin osatuta.

\* Hiri-inguruneari dimentsio eta hedadura egokiak ematea eta/edo egungo eta etorkizuneko hiri-eskaerei erantzuteko helburuarekin justifikatuta egotea. Helburu horrekin bat etorriz, HAPO berriaren proposamenen ondoriozko hiri-ingurunea udal-mugartearen % 13,21era hedatzen da (2004ko HAPOn xede hori zuen % 15,33tik behera).

\* Errepide horren iparraldean dauden hirigintza-garapenak finkatzea eta/edo betetzea, eta, testuinguru horretan, hiria berronertzeko jarduketa bidezkoak eta justifikatuak sustatzea.

\* Aipatutako foru-errepidearen hegoaldean dagoen hiri-ingurunea modu koherentean antolatzea, eta, ahal den neurrian, behar bezalako jarraitutasuna eta artikulazioa ematea, eta, aldi berean, hiri-bilbe konplexuak sortzea eta/edo egungoak osatzea zentzu horretan.

Horren ondorioz, murriztu egin da hiri-ingurunearen azalera (hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatutako multzoa), eta indartu egin da haren jarraitutasuna.

## **V.- HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREAN GENERO-IKUSPEGIA TXERTATZEARI LOTUTAKO PREMISAK, HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK.**

### **1.- Sarrera.**

Erreterriako HAPO berriaren genero-ikuspegia txertatzeak eta haren proposamenak ikuspuntu horretatik ebaluatzeak, besteak beste, honako faktore hauek batera kontuan hartzeari erantzuten dio:

A.- Hurrengo 2. atalean azaldutako premisak.

B.- Hiri-antolamenduko plan orokorren (Emakunde 2024) genero-eragina ebaluatzeko gidan jasotako irizpideak, 3. apartatuan aipatutakoak, lehen aipatutako premisei eta epigrafe honen gainerako apartatuetan azaldutako irizpideei egokituta.

C.- Esku hartzeko helburuak eta irizpideak, 4. eta 5. ataletan azaldutakoak.

Testuinguru horretan, dokumentu honen xede den ebaluazioak ez du eraginik HAPOren egitekoarekin eta esku-hartze eremuarekin zerikusirik ez duten gaietan, honako hauek barne. Alde batetik, III. epigrafean aipatutakoak ("3.H.b" apartatua) eta horiekin pareka daitezkeen beste batzuk. Bestetik, HAPOen Genero Inpaktua Ebaluatzeko Gidan adierazitakoak, HAPOen esku-hartze eremua gainditzen dutenak (V. epigrafeko "3.B.d", "3.F.a" eta abarretan aipatuak). Azkenik, dokumentu honen xede diren gai guztietan, ebaluazioa HAPOren esku-hartze eskalarekin bat datozen baldintzetan eta irismenarekin egiten da. Hori dela eta, beste eskala bateko edo batzuetako gaien ebaluazioa (horietako batzuk aipatutako gidan aipatzen dira) HAPO



berria eta/edo plan xehatu horiek garatzeko sustatu beharreko hirigintza-plan xehatuak (plan bereziak eta partzialak) eta urbanizazio-obren proiektuak egiteko, izapidetzeko eta onartzeko testuinguruari lotzen zaio.

## **2.- HAPO-Erreteria egiteko eta haren proposamenak genero-ikuspegitik ebaluatzeko premisak.**

A.- Hiri eta haren espazioak, hirigintza-antolamendua barne, ez direla neutralak aitortzea.

Pertsonak modu desberdinean bizi, gozatu eta sufritzen dute hiri eta bere espazioak, haien generoa, sexua, adina, jatorria, kultura, baldintzatzaile sozialak, ekonomikoak eta funtzionalak eta abar kontuan hartuta.

Hori dela eta, HAPOk pertsona mota horientzat guztientzat egokia den hiri bat sustatu behar du, pertsona guztientzako aukera-berdintasuna izango duena eta haien eskaera anitzei erantzuteko gai izango dena.

B.- Kontzeptu publiko/pribatuaren onarpena eta tratamendua, konplexutasun osoan, honako hau justifikatzen duena:

a) Hirigintza-antolamenduaren (fisikoa) ondoriozko espazio publikoak eta pribatuak bereiztea, bai eta horietako bakoitzaren helburu eta baldintzatzaile propio eta dibertsifikatuaren arabera tratamendua ere.

b) Pixkanaka gaitzea testuinguru sozioekonomiko eta kulturean dagoen dikotomia publiko/pribatua, zeinak, modu interesatuan, honako hau eragiten baitu: ordaindutako zereginak (aldi berean ikusgarriak eta baloratuak) eta ordaindu gabekoak (ikusezinak eta baloratu gabekoak) bereiztea; ordaindutako zereginak eremu publikoarekin eta ordaindu gabekoak eremu pribatuarekin lotzea; ordaindu gabeko zereginak eta zeregin pribatuak emakumeei esleitzea eta ordaindutako zeregin publikoak gizonei lotzea eta/edo justifikatzea; eta abar.

C.- Ugalketa- eta zaintza-lanen existentzia eta garrantzia aitortzea, produkzio-zereginaz gain, besteak beste, honako hauek eskatzen dituen testuinguruan:

a) Ekoizpenaren eta ugalketaren eta eremu horietako bakoitzari lotutako zereginen artean dagoen dikotomia pixkanaka gaitzea.

b) Hiri-ingurunearen antolamendua ugalketa- eta zaintza-lanak kalitate-baldintza egokietan egitea erraztuko duten premitetara egokitzea, eta, horretarako:

\* Pertsonen autonomia benetan eta eraginkortasunez sustatzea, eta, ondorioz, espazio seguruak, irisgarriak eta abar sortzea.



\* Hurbileko zerbitzuak (ekipamenduak, merkataritza, beste zerbitzu batzuk) dituzten hiri-espazioak antolatzea (espazioan eta/edo denboran), oinezkoen mugikortasun-moduen, garraio publikoaren eta abarren bidez behar bezala komunikatuta.

\* Funtzio anitzeko hiri-espazioak antolatzen dituzte (elkarren artean bateragarriak diren erabilera mota desberdinen nahasketarekin), eta, aldi berean, aktiboak eta dinamikoak dira.

D.- Aitortzea hiriaren eta hiri- eta natura-inguruneen hirigintza-antolamendua eta haren egikaritzea planen, proiektuen eta erabakien prozesu edo jauzi baten emaitza dela, eta, besteak beste, honako baldintzatzaile hauen eraginpean dagoela:

a) Hainbat motatako plan eta proiektuen multzo konplexu bat egotea, ezaugarri, eskala eta eragin desberdineko proposamenak eta erabakiak hartzeko. Labur azalduta, sistema horrek honako hauek biltzen ditu:

\* Planen, proiektuen eta bestelako hirigintza-tresnen modalitateak:

- Hirigintza-planak:

Oinarrizko eginkizuna udalerri baten edo haren zati batzuen hirigintza-antolamendua zehaztea da. Hona hemen horietako batzuk:

. Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.

. Plan partziala.

. Plan berezia.

- Hirigintza egikaritzeko proiektuak:

Oinarrizko eginkizuna aurreko planetan jasotako hirigintza-antolamenduko proposamenak egikaritzeko baldintzak zehaztea da. Hona hemen horietako batzuk:

. Urbanizazio-proiektua.

. Birpartzelazio-proiektua.

- Beste hirigintza-tresna batzuk:

Oinarrizko zeregina hirigintza-planen proposamenak osatzea da. Hona hemen horietako batzuk:

. Katalogoa.

. Xehetasun-azterketak.

. Urbanizazio- eta eraikuntza-ordenantzak.

\* Hirigintza-antolamenduaren eta haren egikaritzearen eskalak:

- Hirigintza-antolamenduaren eskalak:

. Egiturazko antolamendua.

Oinarrizko eginkizuna udalerriko hirigintza-antolamenduaren oinarrizko baldintzak/baldintza nagusiak/egiturazkoak zehaztea da. Hori zehaztea da Hiri Antolamenduko Plan Orokorren zeregin nagusia (baina ez bakarra).



Antolamendu xehatua.

Oinarritzko eginkizuna da udal-mugarteko hiri-ingurunearen eta haren zatien antolamendu xehatua edo zehatza zehaztea, egiturazko antolamendua garatuz.

- Hirigintza-egikaritzearen eskala:

Haren egitekoa da hirigintza-antolamenduko proposamenak egikaritzeko aurreikuspenak zehaztea, haien konplexutasun osoan (materiala, juridikoa, ekonomikoa...), horretarako beharrezkoak diren proiektuak eginez eta onartuz (urbanizazio-proiektuak, birpartzelatze-proiektuak, eraikuntza-proiektuak...).

b) Aurrekoei beste mota bateko plan, proiektu eta erabaki ez-urbanistikoak gehitu behar zaizkie, jatorri eta ezaugarri oso desberdinetakoak (trenbideak, bideak, hidraulikoak, turistikoak, komertzialak, ekonomikoak, ingurumenekoak...), hirigintza-antolamendua nabarmen baldintzatzen dutenak.

c) Planen, proiektuen, antolamendu- eta egikaritze-eskalen eta erabakien aniztasun eta konplexutasun hori behar bezala hartu behar da kontuan hirigintza-plangintza genero-ikuspegitik ebaluatzeko testuinguruan. Eta horrek, gutxienez, honako afekzio mota hauek ditu.

Lehenik eta behin, hirigintza-plan eta -proiektu horien ebaluazioa bakoitzaren esku-hartze eta erabaki-eskalari lotuta ulertu behar da, eskala jakin bateko planek eta proiektuek beste eskala bateko planetan eta proiektuetan eragin gabe. Era berean, ebaluazio hori plan eta proiektu horien berezko hirigintza-gaietara mugatu behar da, eta ezin da hedatu, ezta hedatu ere, plan eta proiektu horiekin zerikusirik ez duten edo hirigintzakoak ez diren gaietara.

Bigarrenik, dokumentu honen xede den ebaluazioa HAPOaren esku-hartze eta erabaki-eskalari lotuta ulertu behar da, eta, beraz, haren berezko hirigintza-antolamenduko proposamenei.

Hirugarrenik, HAPO honen garapenean sustatu beharreko hirigintza-plan xehatuak (plan bereziak, partzialak...) genero-ikuspegitik ebaluatu behar dira, haien esku-hartze- eta erabaki-eskalaren arabera.

Laugarrenik, HAPO hau eta aipatutako hirigintza-plan xehatuak garatzeko sustatu beharreko beste proiektu batzuk (urbanizazio-proiektuak, etab.) ere ebaluatu behar dira, Udalak egokitzen jotzen duen kasuetan eta baldintzetan.

Testuinguru horretan, kontuan izan behar da ebaluazio honen arreta Erreterian eta haren proposamenetan oinarritzen dela. Hori dela eta, ebaluazio horrek bereziki eragiten du HAPOren egiturazko antolamenduko proposamenetan, hargatik eragotzi gabe beste gai batzuetara zabaltzea eta HAPOren garapenean sustatu beharreko plan eta proiektuetan kontuan hartu beharreko esku hartzeko irizpide edo gidalerro posibleak zehaztea. Ebaluazioa ez da beste plan eta proiektu horien berezko proposamenetara hedatzen, urbanizazio-proiektuak barne.



### 3.- Hiri-antolamenduko plan orokorren genero-eragina ebaluatzeko gida. Emakunde 2024.

Gida horretan planteatutako gaietako batzuk honako hauek dira:

A.- Kudeaketarekin eta zeharkakotasunarekin lotutakoak.

- a) Genero-ikuspegia txertatzen duten partaidetza-prozesuak egotea.
- b) Genero-ikuspegia txertatzea (sexuaren arabera bereizitako diagnostikoak eta datuak egotea, emakumeek eta gizonek espazio publikoan dituzten premia bereiziak ezagutzea, berdintasunari buruzko prestakuntza, hizkuntzaren eta irudien erabilera ez-sexista, etab.).

B.- Hiri-espazioaren diseinuarekin lotutakoak.

a) Trinkotasuna eta erabilera-nahasketa:

- \* Funtzio bakarreko espaziorik ez egotea.
- \* Hazkunde sakabanatuak saihestea, auzo etenak dituzten hiriak, biztanlegunetik urrun daudenak eta urbanizatu gabeko tarteko eremuak eta nahitaez igaro beharreko basamortuak sortzen dituztenak.
- \* Abandonatutako edo erabiltzen ez diren espazioak saihestea, segurtasunik gabeko leku bihur ez daitezen.
- \* Merkataritza- eta aisialdi-espazio guztiak zentroan kontzentratzea saihestea. Beheko solairuak merkataritza-erabilereiz hornitzea eta hurbileko merkataritza bultzatzea.
- \* Landa-ingurunean tokiko merkataritza eta zuzkidurak egotea aurreikustea.

b) Hirian egoteko espazioen antolamendua eta espazio publikoaren aniztasuna:

- \* Udalerrian egonlekuak egotea.
- \* Ibilbide-sareari eta espazio publikoari fisikoki lotutako parke eta berdegune egokiak diseinatzea.
- \* Hiriko eremu edo zati txiki heterogeneoak eratzea, erabilerak konbinatuta, erabilera intentsiboen nahasketa sustatuz eta zaintza kolektibo edo komunitarioko ekimenak bultzatzeko moduan.
- \* Topagune nahikoak egotea, urteko sasoi guztietan erabiltzea aurreikusten duten espazioak barne (aire zabaleko estalkiak eta eguzkitik eta haizetik babestuak).

c) Seinaleztapen-elementu egokiak (iturriak, monumentuak eta hiri-mugarriak), argiak eta irakurgarriak eta oinezkoen zuzenduak erabiltzea eta ezartzea, irisgarritasun-mapekin eta ikonografian seinale ez-sexistekin osatuta.





d) Hiri-altzariak eta egonlekuak:

- \* Itzaleko eta atsedeneko guneak egotea. Zuhaitzek ingurunerako egokiak izan behar dute, eta ez dute inguruko ikuspena oztopatu behar.
- \* Osasun-zerbitzu publikoak egotea, bai eta ugalketa-lanak egiteko eremuak ere, hala nola jaten ematea, pixoihalak aldatzea, etab.
- \* Pertsona eta egoera desberdinen (adinekoak, bularreko hurrekin edo orgekin, gurpil-aulkiekin) premietara egokitutako eserleku edo atsedeen hartzeko gune nahikoak egotea.
- \* Iturri nahikoak eta paperontziak izatea.
- \* Zabor- eta birziklatze-altzari irisgarriak, erabilerrazak, estetikoki lagunkoia eta ikusmen-oztopo ez direnak.

C.- Azpiegiturekin eta ekipamenduekin lotutakoak.

Honako ekipamendu mota hauen existentzia edo antolamendu-beharrak aztertzea (dibertsitatetik eta/edo kokapenetik, irisgarritasunetik, etab.):

- a) Hezkuntzakoak eta adingabeentzat: haur-eskolak, ikastetxeak, institutuak eta lanbide-heziketako zentroak, ludotekak...
- b) Sanitarioak eta sozialak: osasun-zentroak, ospitaleak, oinarritzko gizarte-zentroak eta langabezian dauden pertsonen arreta emateko zentroak, etab.
- c) Emakumeentzat eta emakume-elkarteentzat: emakumeen etxea, ahalduntze-eskolak, indarkeria matxistaren aurkako informazio-, arreta- eta aholkularitza-zentroak eta baliabideak, etab.
- d) Adinekoentzat eta mendeko pertsonentzat: goizeko ikasgelak, jantokiak, adineko edo mendeko pertsonentzako eguneko edo gaueko zentroak, egoitzak eta erretiratuentzako zentroak, etab.
- e) Gazteentzat: gaztegunak, gaztetxeak, gaztetxokoak, lokalak, harremanetarako guneak, liburutegiak...
- f) Kirolekoak eta kulturalak: gizonen eta emakumeen gustu eta erabilera desberdinak kontuan hartu behar dira, eta, horretarako, komeni da, besteak beste, erabilera anitzeko espazioak, igerilekuak, gimnasio publiko eta pribatuak, jardueretarako lokalak eta abar sustatzea.

D.- Mugikortasunarekin lotutakoak.

a) Oinez mugitzea:

- \* Ibilgailuentzako bide nagusietan oinezkoentzako ibilbide alternatiboak egotea, oinezkoen ibilbide jarraitu irisgarriagoa izan dezaten. Oinezkoentzako ibilbide horiek guztiek sare bat sortu behar dute.



- \* Atsedenlekuak, jolastokiak eta motorrik gabeko garraio alternatiboetarako bideak izatea, baita inpaktu bisuala eta akustikoa arinduko duten elementuak ere (adibidez, zuhaitzak, jardinerak edo berdeguneak).

- \* Bi auto edo gurpil-aulki gurutzatzeko moduko zabalera duten espaloiak sortzea.

b) Bizikleta bidezko mugikortasuna:

- \* Bizikleta bidezko mugikortasunerako guneak egotea, herriko ekipamendu publiko nagusiak auzoekin lotzeko.

- \* Bizikleta bidezko mugikortasunerako espazioen jarraitutasuna.

c) Mugikortasuna garraio publikoan:

- \* Garraio publikoaren sarbideek, ibilbideek eta garraioek ikuspen ona izan behar dute; sartzen den pertsonak zapalduko duen espazioaren ikuspegi orokor eta argia izan behar du, eta, aldi berean, espazio hori okupatzen dutenek espazio hori ikusi ahal izan behar dute.

- \* Larrialdiko dei-guneak aurkitzea.

- \* Ontzi-aldaketetan segurtasuna bermatzea: argiztapena, tokia behar bezala aukeratzea, zaindutako eremuak...

- \* Geralekuek eta sarbideek eguraldi txarretik babestu behar dute, eta eserlekuak edo itxaroteko lekuak izan behar dituzte.

- \* Garraio publikoko geltokietan argiztapen ona bermatzea. Zain dagoen pertsonak argi ikusi behar du kalea, eta alderantziz.

- \* Hiriko auzoak lotzen dituen garraio publiko interkonektatua, hainbat eskalatan, eskema polizentriko bati jarraituz.

- \* Herritar guztientzako geralekuak egotea, eta horietara iristeko oinez 10 minutu baino gehiago egin behar ez izatea.

- \* Gaueko mugikortasunaren garraio publikoaren mapa egitea.

E.- Hautemandako segurtasunarekin lotutakoak.

Segurtasun-helburu hori estuki lotuta dago esku-hartzearen premisarekin, hau da, ikustea eta ikusia izatea (argiztapena, ikuseremua...), eta, besteak beste, esku hartzeko irizpide hauei lotuta dago:

a) Ikuspena zailtzen duten bidegurutzeak saihestea eta ikuseremuaren hobekuntza sustatzea.

b) Hiri osoan hainbat jarduera-gune daude.

c) HAPOren dokumentazioan ez-segurutzat jotzen diren puntuen identifikazioa.

d) Aurreikus daitezkeen joan-etorriak saihestea, hala nola zubiak, eskailerak, tunelak edo igogailuak. Saihestezinak badira, zaintza eta ikuseremu zabala izan behar dute (ispiluak, material gardenak, argiztapena).



e) Argiztapen nahikorik ez duten espazio publikoak saihestea. Pasabideetan eta pasabideetan behar besteko argiztapena jartzea gauez, zuhaitzekin eta bestelako landarediarekin bateragarriak diren argiekin.

f) Aparkaleku handiek argiztapen eta zaintza nahikoa izan behar dute.

g) Barnealdea ikusteko aukera ematen duten eta kale nagusira ematen duten beirazko atariak gaitzea.

h) Ikuspen txikia sortzen duten eremu aportikatuak ez antolatzea/aurreikustea.

i) Atariaren eta espazio publikoaren arteko tarteko espazioak ez antolatzea/aurreikustea, ibilbidea argi ikustea eragozten dutenak.

F.- Etxebizitzarekin lotutakoak.

a) Bizitegi-eraikinean espazio komunak gaitzea, besteak beste, honako irizpide hauen arabera:

- \* Familia-tipologiaren aniztasuna kontuan hartzea, etxebizitza malguak eta moldakorrak ahalbidetuz.
- \* Etxebizitza-erabilera eta produkzio-erabilerak bateragarri egiteko aukera aurreikustea.
- \* Atari zabalak, beiradunak eta ikuspen onekoak aurreikustea.
- \* Auzokideen arteko harremanak erraztu ditzaketen espazio komunak sortzea.
- \* Eskailera zabalak eta argiztapen onekoak jartzea, ikuspenik gabeko eremu arriskutsuak saihesteko.
- \* Eraikineko eremu komunetan biltegiratzeko guneak aurreikustea, hala nola bizikletak eta haur-kotxeak uzteko trastelekuak, erraz iristeko moduan.
- \* Kanpoko kontrol bisuala duten espazio komunak ezartzea (teillatu lauak, solairu bakoitzeko elkarguneak, atariak...).
- \* Arropa esekitzeko espazio komunak aurreikustea, gai hori etxebizitzetan bertan konpondu ezin denean. Arreta berezia jarriko da espazio horien kokapenean, irisgarritasunari, segurtasun-baldintzei eta kontrol bisualari dagokienez.

b) Etxebizitzaren diseinua:

- \* Etxebizitzak lan erreproduktiboaren arabera diseinatzea (zaintzak, arroparen zikloa, janariaren zikloa...) eta etxebizitzaren barruan erabilera produktiboak egiteko aukera kontuan hartzea.
- \* Terrazek kanpora sartzeko eta auzokideekin harreman kolektiboak ezartzeko espazio gisa duten garrantzia aztertzea.

c) Gelen diseinua eta etxebizitzaren banaketa.

- \* Biltegiratze-espazio nahikoak diseinatzea, banaketa eta altzari-hornikuntza desberdinak baldintzatu gabe.
- \* Sukalde zabalak diseinatzea, zaintza-lanak ikusgai jartzeko.



- \* Antzeko tamainako gelak, aurrez pentsatutako erabilerarik gabekoak.
- \* Sarbide kolektiboa duten bainugelak (ez suitean), mendeko pertsonen (adingabeak, adinekoak, dibertsitate funtzionala) zainketa-lanak errazteko behar bezain zabalak.

**4.- Genero-ikuspegitik esku hartzeko helburuak, diagnostikoarekin eta III. eta IV. epigrafeetan eta epigrafe honen aurreko ataletan azaldutako baldintzatzaileekin lotuta.**

Honen III. eta IV. epigrafeetan eta aurreko ataletan azaldutako gogoetek justifikatzen dute, genero-ikuspegitik, ondoren azaltzen diren esku-hartze helburuak zehaztea, Erreterriako berezitasunetan eta baldintzatzaileetan oinarrituta:

**A.- Erabileren nahasketa.**

Produkzio- eta ugalketa-lanekin edo zaintza-lanekin lotutako zereginen katea arrazoizko baldintza orekatuetan egiteak justifikatzen du ahalik eta hurbiltasun handienez etxebizitzak, produkzio-lantokiak eta ugalketa-lanak egiteko beharrezkoak diren ekipamenduak eta zerbitzuak dituen hiri-ingurunea antolatzea eta antolatzea.

Horrelako elementuen artean zenbat eta distantzia handiagoa egon, orduan eta konplexuagoa eta zailagoa izango da hori egitea, eta are okerragoa izango da hori egiten duten pertsonen bizi-kalitatea.

Ugalketa-lanak gehienbat beren gain hartzen dituzten pertsonak edozein direla ere, irizpide horiekin bat datorren hiri-ingurunea antolatzeak haien bizi-kalitatea hobetzea ekarriko du. ta une honetan lan horiek gehienbat emakumeek egiten dituztenez, hiri-antolamendu mota horrek kalitatea hobetzen lagunduko du.

**B.- Motorrik gabeko bitartekoen bidezko konexioa eta mugikortasuna (funtsean, oinez) eta garraio publikoa.**

Ekoizpen- eta ugalketa-lanen katea gehienbat egiten duten pertsonak (emakumeek) beren joan-etorrietarako motorrik gabeko garraiobideak eta garraio publikoa erabiltzen dituzten neurrian, hiri-ingurunea eta bertan aurreikusitako garapenak behar bezala eta zentzuz txertatu behar dira garraiobide horien sareetan.

Nolanahi ere, esandakoaren ildotik, kontuan hartu behar da Erreterriari eragiten dioten baldintzatzaileen aniztasuna, alde batetik, barne-konexioari eta -mugikortasunari dagokionez, eta, bestetik, kanpo-konexioari dagokionez.



Ikuspegi horretatik, Plan Orokorreko proposamenek protagonismo handia dute edo izan dezakete motorrik gabeko (batez ere oinez eta bizikletaz) desplazamendu-/garraio-moduak erabiltzea erraztuko duen hiri-ingurunearen antolamenduan.

Era berean, Erreteriak kanpoaldearekin duen lotura hobetzeak, adibidez, garraio publikoko zerbitzuak areagotuz, Plan Orokorren zeregina gainditzen du.

C.- Hiri-ingurune bat antolatzea, eta, horren barruan, espazio publiko lasai, lasai eta seguru bat, zerbitzu egokiekin.

Zeregin horiek eta, bereziki, ugalketa- edo zaintza-lanak baldintza horietan egiteak (motorrik gabeko garraioak erabiltzearekin lotutakoak barne, horretarako), mendekotasuna duten pertsonengan (haurrak, adinekoak, mugikortasun urriko pertsonak...) duten eraginarekin batera, hiri-ingurune lasai, lasai eta seguru bat antolatzea justifikatzen du, ingurune horretatik elementu erasokorrenak edo distorsionatzaileenak bereiziz (pasabideko bide-sareak...), eta, aldi berean, dagozkion hiri-zerbitzuak emanez [osasun-instalazioak; ugalketa-lanak egiteko eremuak, hala nola janaria ematea, pixoihalak aldatzea, etab.; atsedeen hartzeko bankuak edo eremuak, pertsona eta egoera desberdinen beharretara egokituak; iturriak; paperontziak, etab.].

D.- Segurtasuna eta inklusibitatea.

Hiri-ingurune seguru eta inklusibo baten antolamendua, haren pertzepzioaren ikuspegitik ere, kontuan hartu beharreko beste helburuetako bat da.

Konplexutasun osoa kontuan hartuta, honako premisa hauei estuki lotutako helburua da:

- \* Ikuspena, ikustea eta ikusia izatea ahalbidetzen duen erreferentetzat hartuta.
- \* Pertsonen konkurrentzia, entzuteko eta entzuna izateko parametrotzat hartuta.
- \* Zaintza formala eta laguntza eskuratzea, laguntza lortzea edo ihes egin ahal izatea errazten duen premisatzat hartuta.
- \* Seinaleak, non gauden eta nora joan nahi dugun jakitea ahalbidetzen duen parametrotzat hartuta.
- \* Lekuak planifikatzea eta mantentzea, beharrezko premisa gisa, bai giro garbi eta atsegin batean bizitzeko, bai aurreko helburuak lortzeko.
- \* Komunitatearen parte-hartzea, aurreko helburuak lortzeko ezinbesteko erreferentea den aldetik, inplikazio eta erantzunkidetasun kolektibotik abiatuta.



E.- Hiri-ingurunea, kuantitatiboki eta kualitatiboki dentsoa eta trinkoa, eta, aldi berean, fisikoki etengabea.

Aurreko helburuen sinesgarritasuna eta bideragarritasuna lotuta dago, neurri handi batean eta besteak beste, hiri-dentsitate edo -dimentsionamendu egokia duen hiri-ingurune baten antolamenduarekin (etxebizitzaren zenbatekoa, jarduera ekonomikoak...) eta hiri-garapen berriak ingurune horretan modu arrazoiaren sartzeararekin, hiri-bilbe jarraitua eta konektatua sortuz.

Zenbat eta txikiagoa izan hiri-dentsitatea, orduan eta zailagoa izango da gainerako helburu eta esku-hartze ardatzei erantzutea, erabilera-nahasketarekin eta zuzkidura eta zerbitzu egokien antolaketarekin lotutakoak barne.

Hori bai, dentsitate eta trinkotasun horiek arautzeko neurriak Erreterriako eta haren zati desberdinetako hiri-ezaugarrien eta -baldintzatzaileen arabera zehaztu behar dira.

F.- Etxebizitza eta hura genero-ikuspegira egokitzea.

Etxeko lanak eta zaintza-lanak behar bezalako baldintzetan egiteak justifikatzen du etxebizitza eta haren programa horretarako beharrezkoak diren eskakizunetara egokitzea. Eta hori, zeregin horiek emakumeek edo gizonek egiten dituzten alde batera utzita.

## 5.- Aurreko helburuei lotutako esku hartzeko irizpideak.

Aipatutako helburu orokorrak lortzeko justifikatzen du ondoren azaltzen diren esku hartzeko irizpide orokorrak zehaztea, genero-ikuspegitik eta Plan Orokorrari dagokionez, era berean adierazten diren gaiekin lotuta:

A.- Hirigintza-garapeneko eredu orokor bat zehaztea, eta, horren barruan, hiri-ingurunearena, adierazitako helburuekin bat datorrena. Honako hauek justifikatzen dituzte, besteak beste:

\* Hiri-ingurunearen kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea; horretarako, hiri-berronertzeko eta hiri-ingurune degradatuetan eraikinak birgaitzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduketak sustatuko dira.

\* Elkarren artean bateragarriak diren erabilera mota desberdinen presentzia kualitatiboa eta kuantitatiboa (etxebizitzak, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, espazio libreak...), bereziki bizitegitarako hiri-ingurunea dibertsifikatzen eta aberasten dutenak.

\* Hiriko bizitegi-ingurunean, bertako ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bateraezinak diren erabilerak mugatzea edo debekatzea, bertan ondorio kaltegarriak eragiten dituztelako (sortzen duten trafikoarekin, jarduera osasungaitz eta arriskutsuak ezarri eta garatzeararekin eta behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoiengatik).



\* Dentsitatea eta trinkotasun kualitatiboa eta kuantitatiboa, Erreterriako baldintzatzaileetara egokitua, eta, ahal den neurrian, hiri-bilbearen jarraitutasun fisikoarekin eta hirigintza-berroneratzeko prozesuen jarraitutasunarekin osatua, hala eskatzen duten bilbe horretako zatietara hedatuta.

B.- Hirigintza-tresnak erabiltzea (zonakatze globala eta xehatua, sailkapena, eta abar) genero-ikuspegiarekin bat datozen helburuak eta irizpideak lortzea sustatzeko, A atalean aipatutakoak barne.

Hirigintza-tresna horiek ez dira, inola ere, neutroak. Modu batera edo bestera erabiltzeak aipatutako helburuak lortzea sustatu edo kaltetu dezake.

Testuinguru horretan, hirigintza-zonakatze globala da Plan Orokorrak honako gai hauetan esku hartzeko neurriak zehazteko erabiltzen duen tresna: udal-lurraldea zona globaletan banatzea, horietako bakoitzean dagokion erabilerak duen protagonismoaren arabera (etxebizitza, industria...); aurrekoez bestelako erabilerak baimentzea edo debekatzea; aurreikusitako hirigintza-garapenen intentsitatea (eraikigarritasuna...); eta abar.

Genero-ikuspegia kontuan hartuta, zonakatze globalak eragin garrantzitsuak ditu edo izan ditzake hirigintza-garapen mota desberdinak (bizitegiak, jarduera ekonomikoak...) antolatzeke irizpide kuantitatiboak eta kualitatiboak zehaztean, erabilerak nahasteko helburuekin, hiri-dentsitatearekin eta abarrekin lotutakoak barne.

Nola erabiltzen den, tresna egokia izan daiteke, besteak beste, erabilera mota desberdinak bereizteko edo nahasteko, bai eta hiri-ingurune trinko eta sakabanatuak sortzeko ere.

Kasu honetan, genero-helburuak lortzeak helburu horiekin bat etorritik erabiltzea justifikatzen du.

C.- Zuzkidura eta zerbitzu egokiak antolatzea eta ezartzea.

Erreterriako hiri-inguruneak (bereziki bizitegi-eremuak), ahal den neurrian, dagozkion ekipamenduak, espazio libreak eta hurbileko zerbitzuak izan behar ditu (merkataritza barne).

Hori guztia, esku hartzeko gainerako helburuekin eta irizpideekin bat etorritik.



D.- Mugikortasun-sare egokiak antolatzea (bereziki oinezkoenak, txirrindularienak eta garraio publikoarenak) eta horietan hirigintza-garapenak txertatzea.

Hiri-garapen horiek garraio jasangarriaren sareetan (motorrik gabekoa eta, hala badagokio, garraio publikoa) integratuta egon behar dute, edo erraz sartzeko modukoak izan behar dute, udalerriaren barruko konexioari eta mugikortasunari dagokienez.

Eta hiriarteko garraio publikoari dagokionez (autobusa eta Euskotrenen eta ADIFen trenbide-zerbitzuak), komenigarria litzateke arintasuna sustatzea, eraginkorragoa izan dadin. Nolanahi ere, mota horretako helburuak lortzeko Plan Orokorren esku-hartze eremua gainditzen du.

E.- Hiri-ingurunearen eta haren espazio publikoaren segurtasuna eta inklusibitatea.

Hiri-ingurune seguru eta inklusibo baten antolamenduak eta antolamenduak justifikatzen du jarraian azaltzen diren irizpideetara egokitzea, aipatzen diren esku-hartze eskala edo faseei lotuta:

\* Hiri-ingurune bat sortzea, sozialki eta funtzionalki bizia eta dinamikoa, aipatutako trinkotasun-ereduari, erabilera-nahasketari eta abarri erantzungo diona.

\* Espazio publikoa eta eraikinak antolatzea, halako moldez non, horretarako, behar bezalako arreta jarriko zaien honako gai hauei: kale, ibilbide eta abar biziak gaitzea, ikuspegi eta ikusmen-horizonte ireki eta argiekin; argiztapena; zokoak, ezkutalekuak, ibilbideak edo espazio hutsak hiri-ikuspegitik kentzea; bizitegi-lurzati eta -eraikinetara eta horietan kokatutako etxebizitzetara sartzeko baldintzak zehaztea, aipatutako helburuarekin bat etorritik; eta abar.

Nolanahi ere, irizpide horien gauzatzea esku-hartze eskala desberdinei lotuta dago. Hala, horietako batzuk hirigintza-antolamendua bera zehaztearekin lotuta daude. Beste batzuk, espazio publikoan urbanizazio-obren proiektuen bidez esku hartuz (argiztapena, hiri-altzariak, beste zerbitzu mota batzuk ezartzea, haurrentzako jolas-espazioen ezaugarriak eta baldintzatzaileak, etab.).

\* Hiri-garapen berriak antolatzea (hiria eraberritu eta berroneratzeko jarduketan ondoriozkoak barne), segurtasuna eta inklusibitatea bermatzeko neurriak txertatuz.

\* Egungo puntu kritikoak pixkanaka ezabatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztea.





Helburu horiek lortzeak justifikatzen du genero-ikuspegia txertatzea HAPO berrian zein hura garatzean sustatu beharreko planetan, bai eta proposamenak gauzatzeko sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuetan ere. Hala, adierazitakoaren ildotik, proiektu horietan kasu bakoitzean egokitzen diren neurriak zehaztu behar dira (bai ikuspegi orokorretatik, bai generokotik), argiztapenari, hiri-altzariei, beste zerbitzu mota batzuen ezarpenari, haurrentzako jolas-espazioen ezaugarriei eta baldintzatzaileei eta abarri dagokienez, eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta haren espazio publikoaren kalitateari, segurtasunari eta inklusibotasunari dagokienez.

F.- Bizitegi-eraikinak eta etxebizitza, eta horiek egokitzea segurtasunari eta etxeko lanak eta zaintza-lanak behar bezala egiteari lotutako eskakizunetara.

EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, horri dagokionez, nahitaez kontuan hartu beharreko erreferentzia da.

## **VI.- PLAN OROKORREKO PROPOSAMENAK GENERO-IKUSPEGITIK EBALUATZEA.**

### **1.- Sarrera.**

Plan Orokorreko proposamenak genero-ikuspegitik ebaluatzeak justifikatzen du proposamen horiek honako hauek egokitzen diren ala ez aztertzea:

\* V. epigrafean azaldutako premisak, helburuak eta irizpideak.

\* II. eta III. epigrafeen 2. apartatuan aipatutako dokumentuetan jasotako helburuak eta irizpideak.

Hurrengo ataletan, planteatutako proposamenak ezagutzera ematen dira eta aipatutako bi agertokietatik ebaluatzen dira.

### **2.- Plan Orokorreko proposamenak eta horien ebaluazioa, V. epigrafean azaldutako helburuen eta irizpideen ikuspegitik.**

Planteatutako proposamenak, helburu eta irizpide horiekin lotuta, honako hauek dira:

#### **A.- Hiri-bilbe antolatua eta haren baldintzatzaile materialak, hedadurarekin, dentsitatearekin eta trinkotasunarekin lotutakoak barne.**

IV. epigrafean azaldutakoari jarraikiz, Erreterriako hiri-ingurunea GI-20 foru-errepidearen iparraldean eta hegoaldean dago, baina iparraldean dagoen zatiak protagonismo handiagoa du (historikoa, kuantitatiboa, kualitatiboa, etab.) hegoaldean dagoenak baino. Errepide hori, beraz, bi zati horiek bereizten dituen hesi bat da, nahiz eta haien artean errepidearen azpiko zein gaineko konexioak dauden.



Testuinguru horretan, eta adierazitakoaren arabera, HAPO berriaren helburuetako batzuk honako hauek dira: ahal den neurrian, hiri-bilbe jarraitu, artikulatu eta konektatu bat eratzea; hiri-bilbe horren zatiei, bereziki aipatutako errepidearen hegoaldean dauden sakabanatuenei eta ahulenei, haien autonomia sustatzeko entitate kuantitatibo eta kualitatibo egokia ematea; eta abar.

Hiri-eredu horrek honako premisa hauei erantzuten die, besteak beste.

Lehenik eta behin, egungo hiri-bilbearen zati handiena finkatzea.

Bigarrenik, horrelako jarduketak behar dituzten egungo bilbearen zatiak berroneratzea eta/edo birziklatzea.

Hirugarrenik, egungo garapenak lehen aipatutako helburuekin bat datozen beste batzuekinosatzea.

Eta hori guztia, gainera, honako helburu hauekin: hautemandako bizitegien, jarduera ekonomikoen, zuzkiduren eta abarren hirigintza-eskaerei erantzutea; planteatutako hirigintza-garapenak aipatutako dentsitate, trinkotasun, erabilera-nahasketa eta abarretako helburuetara egokitzea; kasu bakoitzean, erabilera-araubide egokia zehaztea, egungoa finkatuz edo ordeztuz; zati horiei hiri-kalitate egokia ematea; hiri-garapenaren eredu bat sortzea, hiri-bilbearen jarraitutasuna eta dentsitatea eta trinkotasun kualitatibo eta kuantitatiboa sustatzeko, eta, ahal den neurrian, haren sakabanaketa murrizteko; eta abar.

HAPO berrian planteatutako hirigintza-garapen berriek premisa horiei erantzuten diete.

Horrela, planteatutako hiri-ereduak V. epigrafean azaldutako esku hartzeko helburuekin eta irizpideekin bat datozen premisei erantzuten die.

Hori bai, eredu hori arautzen duten proposamenak zehazterakoan eta gauzatzerakoan, berariaz eta ezinbestean kontuan hartu dira egungo hiri-bilbearen konfigurazioaren ondoriozko baldintzatzaileak (lurzoruen okupazioa, tamaina eta hedadura, bilbe horren zati desberdinen hiri-morfologia, eta abar), planteatutako garapen berriek eragindako kasuetan eta baldintzetan birdoitzeari kalterik egin gabe.

#### **B.- Zonakatze orokorra eta xehatua eta erabilera-nahasketa arautzeko neurriak.**

Plan Orokorrak planteatzen dituen zonakatze global eta xehatuko proposamenak udalerriko hiri-ingurunea honako taula honetan azaltzen diren zona-tipologia desberdinetan eta xehatuetan sartzean dautza.



**17. TAULA.**  
**HIRIGINTZA-ZONAKATZE OROKORRAREN ETA XEHATUAREN SISTEMATIZAZIOA.**  
**TIPOLOGIAK.**

TIPOLOGÍAS DE ZONAS GLOBALES URBANAS	TIPOLOGÍAS DE SUBZONAS PORMENORIZADAS URBANAS
A. Zona Residencial.	a.1. Residencial Casco Histórico.
	a.2. Residencial de Ensanche
	a.3. Residencial de Edificación Abierta.
	a.4. Residencial de Edificación Aislada
B. Zona de Actividades Económicas.	b.1 Productivo.
	b.2 Terciario / Actividades @.
C. Equipamiento Comunitario (S.G.).	c.1. Parcela de equipamiento comunitario
D.1. Espacios libres urbanos (S.G.). D.2. Aguas superficiales. Medio Urbano (SG).	d.1. Espacios libres urbanos (SG)
	d.2. Espacios libres urbanos (SL).
	d.3. Aguas superficiales (medio urbano)
E.1.Red Viaria (SG). E.2. Red Ferroviaria (SG). E.3. Zona Portuaria (SG).	e.1. Red viaria.
	e.2. Red Ferroviaria.
	e.3. Red ciclista.
	e.4 Parcela portuaria
	e.5. Parcela de aparcamiento.
F. Infraestructuras de Servicios Urbanos SG).	f. Infraestructuras de servicios urbanoss

Zonakatze-proposamen formal horiek eta hiri-inguruneke lursailak horietan sartzeko aurreikuspen materialak genero-ikuspegitik baloratzeak honako gogoeta hauek justifikatzen ditu:

\* Zona globalen zerrenda Errenteriako hiri-ingurunea behar bezala antolatzeko eta bertan planteatutako helburuak lortzeko beharrezkotzat jotzen diren gutxienekoetara murrizten da.

Hala, erabilera-nahasketaren helburua lortzeak honako hau justifikatzen du:

- Bizitegi-eremu globala, berez, etxebizitzez gain, horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetarako edukiontzia izatea: jarduera ekonomikoak, espazio libreak, ekipamenduak, bide-sarea (aldaera guztietan: oinezkoak, bizikletak eta gurgildun motordunak).
- Jarduera ekonomikoen eremu globala, funtsean, jarduera bateraezinen edukiontzia izatea bizitegitarako hiri-bilbean eta/edo sartze zailekoa horretan.
- Gainerako eremu globalak Errenteriako sistema orokorren sareko zuzkidurak dira, hiri-egiturari lotuak.

Testuinguru horretan, adierazi behar da hiri-ingurunean dauden espazio libre orokorrak (SO) eta ekipamendu orokorrak (SO) udalerriko bizitegitarako hiri-bilbearen parte direla, haien eta honen arteko bateragarritasun-baldintza egokietan.

Testuinguru horretan, Errenteriako hiri-bilbearen zatirik handiena bizitegi-eremu globalean sartzen da, eta, esandakoaren ildotik, erabilera mota ugari ezar daitezke, etxebizitzaz gain. Are gehiago, haien ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan hartuta, kontuan hartu behar da hiri-ingurunean kokatutako sistema orokorren sareko espazio libreak eta ekipamenduak udalerriko bizitegitarako hiri-bilbearen parte direla, haien bateragarritasun-baldintza egokietan, eta bilbe horrek hiri-multzo harmoniko eta dibertsifikatua osatzen duela, bertan ezar daitezkeen erabilerei eta jardueri dagokienez. Gainera, bide-sare orokorrak (SG) alboz



eragiten dio hiri-multzo horri, eta haren ateetan geratzen da, N-634 errepideari dagokionez izan ezik, multzo horretatik igarotzen denean.

Horrela, eta adierazitako salbuespenekin, zonakatze globaleko proposamenek hiri-emaizta bat sortzen dute, erabilerak nahastea eta hiri-bilbean zuzkidura eta zerbitzu mota desberdinak egotea sustatzen duena, eta, aldi berean, hartatik urruntzen duena edo, ahal den neurrian, bide-sare orokorrari (normalean) lotutako bide-trafiko motorizatutik eratorritako eraginak minimizatzen dituena, eta pertsonen zerbitzura dagoen hiri-bilbe lasai, lasai eta seguru bat antolatzeke helburuekin bat datozen mugikortasun-neurriak ezartzea ahalbidetzen duena.

\* Aurrekoarekin bat etorritik, bizitegi-eremu globala azpierreku xehatu desberdinen edukiontzia da: bizitegiak, hirugarren sektorekoak, ekipamenduak, espazio libreak, bide-sarea (oinezkoentzako ibilbideak eta zilizistak barne), etab.

\* Bizitegitarako azpierreku xehatua (eta, horren barruan, tipologiakoa "a.2. (Bizitegi komuna)) protagonista nagusia da Erreteria hiri-ingurunean.

Lurzati-tipologia horretarako ezarritako hirigintza-araubideak aukera ematen du bertan, ezarritako baldintzetan, etxebizitzaz gain, beste erabilera-modalitate hauek ezartzeko: hirugarren sektorekoak (merkataritzakoak, turismo-ostatuak, bulegoak, etab.); ekipamenduak; etxebizitzekin bateragarriak diren industria-erabilerak, etab.

Horrela, bizitegi-lurzati mota horren erabilera-araubideak berak erabilerak nahasteko helburua lortzea sustatzen du.

\* "VII.2." planoan adierazitako udalerriko zatietako bizitegi-eraikinen beheko solairuaren hirigintza-araubidea. Beheko solairuetan etxebizitzak ezartzeko erregulazioa ". Honako baldintza hauek bete beharko ditu:

- Alde batetik, plano horretan gorritik grafiatutako eraikinen beheko solairuak ekipamenduak, jarduera ekonomikoak (merkataritza...) eta abar ezartzeko erabiltzen dira lehentasunez, bi helburuekin: mota horretako zuzkidurak eta zerbitzuak izatea eta espazio publiko bat edo kale bizi eta dinamiko bat sortzea, aldi berean segurua izan dadin.

- Bestetik, beheko solairu horietan bertan debekatuta daude, besteak beste, aparkalekuak eta etxebizitzak, horien ezarpena ez datorrelako bat aurreko helburuekin eta/edo ez datorrelako bat aurreko helburuekin.

Horri buruz egindako proposamenak Hirigintza Arau Orokorretako 12.etik 20.era bitarteko artikuluetan (biak barne), 47.etik 56.era bitarteko artikuluetan (biak barne) eta abarretan jasotakoak dira.



Neurri horiek guztiek Erreterriako hiri-ingurunean erabileren nahasketa sustatzen laguntzen dute.

C.- Zuzkidurak eta hurbileko zerbitzuak.

Erreterriako hiri-inguruneak edo, hobeto esanda, haren zati jakin batzuek zuzkidura eta zerbitzu egokiak dituzte (merkataritza, ostalaritza, ekipamenduak, espazio libreak...) mota horretako eskaerei erantzuteko, eta bizitegirako hiri-bilbean kokatuta daude, bertan dauden etxebizitzetatik hurbil eta hurbil.

Haren hedadura mugatua denez, eta haren forma eta orografia kontuan hartuta, zuzkidura eta zerbitzu horiek hiri-ingurune osoaren eskaerak ase ditzakete, alde batera utzita haren zati desberdinak zuzkidura eta zerbitzu horietatik hurbilago edo urrunago dauden.

Nolanahi ere, udalerriko hiri-ingurunetik distantzia mugatuak daudenez, ez dute arazorik sortzen zerbitzu horiek erabiltzeko orduan.

Plan Orokorrak mota horretako zuzkiduren eta zerbitzuen presentzia sustatzen du, neurri osagarrien hiru modalitatearen bidez.

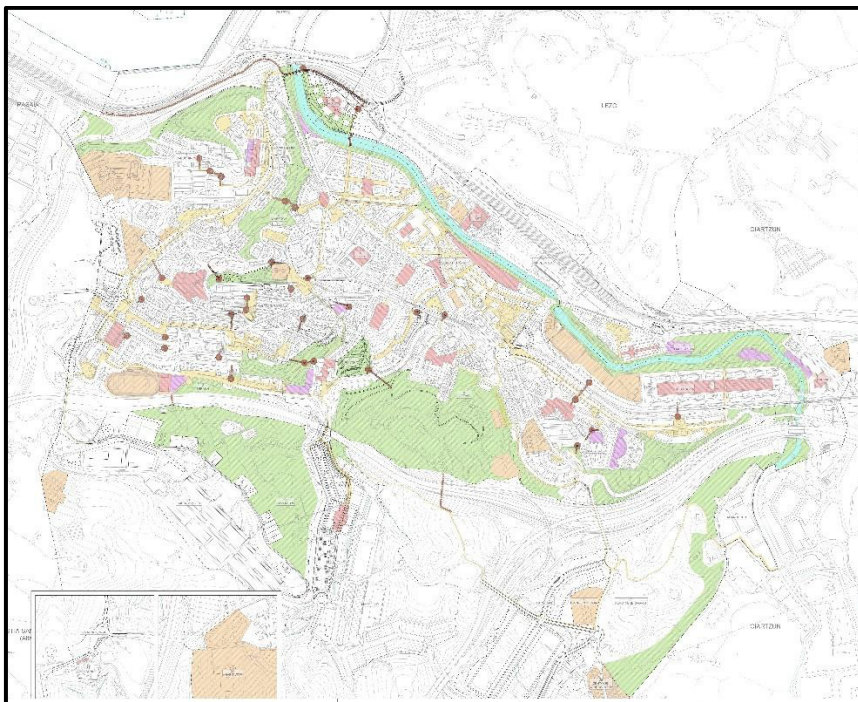
Alde batetik, daudenak finkatzea.

Bestalde, planteatutako garapen berri gehienetan ezartzeko aurreikuspena; horri buruz planteatutako proposamenak garapen horien eraginpeko eremuen Hirigintza Arau Partikularretan adierazitakoak dira.

Azkenik, eraikuntzen beheko solairuen lehentasunezko erabileraren aurreikuspena, VII.2 planoan islatutako espazio publikoen aldean. Beheko solairuetan ekipamendu, jarduera ekonomiko (merkataritza...) erabileretarako etxebizitzak ezarpena arautzea, horietan aparkalekuak eta etxebizitzak ezartzea baztertuz, horien ezarpena ez datorrelako bat aurreko helburuekin eta/edo ez datorrelako bat.

Ildo beretik, HAPO berriaren aurreikusitako eta «VIII.1» planoan eta hurrengo irudian islatutako auzo-bihotzen helburua da, besteak beste, honako helburu hauek lortzen laguntzea: etxebizitzarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk dituen hiriko bizitegi-bilbe bat sortzea; bilbe horren zati eta/edo gune aktibo eta dinamikoen presentzia identifikatzea eta indartzea, hurbiltasun-zerbitzuak dituztenak (ekipamenduak, espazio libreak, merkataritza, ostalaritza...); gune horien eta haien inguruneen segurtasuna eta inklusibitatea sustatzea, dinamikotasuna eta gizarte-jarduera horretarako beharrezkoak diren gakoetako batzuk diren heinean; eta abar.





8. irudia. HAPO berria. Auzoko bihotzak eta beste aurreikuspen batzuk.

#### D.- Mugikortasuna.

Azaldutakoaren arabera, Errenteriak hainbat baldintzatzaileri erantzuten die kanpoko eta barneko loturari/mugikortasunari dagokionez.

Kanpoko konexioa garraio publikoan (Lurraldebusen hiriarteko autobus-sarea eta Euskotrenen eta ADIFen trenbide-zerbitzuak) eta ibilgailu pribatuan oinarritzen da.

Garraio publikoa garrantzitsua da kuantitatiboki zein kualitatiboki. Udalerriko hiri-ingurunearen zati handi bat inguruko udalerriekin lotzen du, Donostia barne. Udalerriko beste leku batzuetara hedatzea eta maiztasuna areagotzea (gutxienez zati jakin batzuetan) egungo eta etorkizuneko erronken parte dira.

Ibilgailu pribatuaren erabilera murriztea, neurri handi batean, garraio publikoaren zerbitzuaren hazkundeari lotuta dagoela ulertu behar da. Helburu hori desiragarria da, bai genero-arrazoiengatik, bai jasangarritasunagatik. Nolanahi ere, helburu hori lortzea Plan Orokorren erabaki- eta esku-hartze eremutik harago doa.

Era berean, barne-konexioa Errenteriako Urbanoa hiri-autobusaren sarean oinarritzen da (oinezkoen eta bizikleten mugikortasunean ez ezik). Herribus. Zerbitzu hori udalerriaren zati handi batean ematen da. Egungo eta etorkizuneko erronken artean daude espazioaren hobekuntza (gaur egun estaldurarik ez duten edo estaldura nahikoa ez duten udalerrizati-taria hedatuta) eta denboraren hobekuntza (maiztasuna handitzea). Hori lortzea ere HAPO berriaren zereginetik harago doa. Nolanahi ere, hiri-ingurunearen jarraitutasuna sustatzeko eta haren zati jakin batzuk dentsifikatzeko Planaren proposamenak lagungarriak izan daitezke helburu hori lortzeko.



Oinezkoentzako eta bizikletentzako sarea (lehendik dagoena eta aurreikusita dagoena) hiri-bilbe osora hedatzen da, planteatutako hirigintza-garapen berriak barne, eta zerbitzu ematen dio nagusiki osatzen duen bizitegi- eta zuzkidura-multzoari (ekipamenduak eta espazio libreak).

Tokiko barneko bide-sarea (autoei lotua...) hiri-bilbe horretara hedatzen da, eta, gutxienez, bilbe horretan bizi direnei zerbitzu mota hori ematen die.

Nolanahi ere, bide-sare horren trafiko- eta erabilera-neurri espezifikoak zehaztea Plan Orokor honen zereginetik harago doa, eta Udalak sustatu beharreko Mugikortasun Planaren testuinguruan egin beharko da.

Aparkalekuak arautzeko proposamenak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan (45/2025 Dekretua barne) eta hirigintza-arau orokorretan jasotakoak dira. Hona hemen horietako batzuk:

- \* Aurreikusitako aparkalekua automobilen edo autoen, bizikleten eta mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailuen kontzeptuarekin lotzea.
- \* Aparkalekuen arloan indarrean dauden hirigintzako estandarrak, gutxienez, betetzea. Estandar horiek arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarrita daude.
- \* Aparkaleku-estandar hori ibilgailu motei (automobilak edo autoak eta bizikletak) lotzea, lege-xedapen horietan ezarritako proportzioan.

Neurri horiek guztiak bat datoz genero-ikuspegiarekin, eta, horregatik, balorazio positiboa merezi dute.

#### E.- Segurtasuna.

Hiri-ingurune eta espazio publiko seguru eta inklusibo bat lortzea helburu konplexua da, plan eta proiektu mota desberdinetako eta esku-hartze eskala desberdinetako erabaki eta jarduketa multzo baten baturari lotua.

Hala, Plan Orokorrari dagokionez, erabaki eta jarduketa horiek, neurri handi batean, honako bi neurri mota hauekin lotuta daude:

- \* Planteatutako hiri-garapenaren ereduari lotutakoak, trinkotasun eta dentsitate kualitatibo eta kuantitatiboaren, erabilera-nahasketaren eta abarren premisetan oinarrituta, Errenteriako baldintzatzaile espezifikoetara egokituta eta sozialki eta funtzionalki bizia eta dinamikoa den hiri-ingurunea sortzeko gaitasunarekin. Izan ere, eredu hori da hiri-ingurune seguru eta inklusiboa sortzeko apusturik onena.
- \* Hala badagokio, espazio publikoan sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuak kasu bakoitzean genero-ikuspegia txertatzeko egokitzen diren neurriekin osatzea, Udalak egokitzen jotzen duen kasuetan ikuspegi horretatik egindako ebaluazioarekin osatuta.



#### F.- Bizitegi-eraikinak eta etxebizitza.

EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko Dekretuaren aurreikuspenetara egokitzea, une honetan, berme handieneko neurria da Erreteriaiko etxebizitzak dagozkien genero-aurreikuspenetara egokitu behar izateko.

Dekretu horretan ezarritakoaren arabera, aurreikuspen horiek hainbat gairi eragiten diete, honako hauekin zerikusia dutenak: bizitegitarako lurzati eta eraikinetarako sarbideak, horien atariak barne; eraikin horien zirkulaziorako eta komunikaziorako espazio eta elementu komunak, eskailerak eta igogailuak barne; espazio komunen ezarpena eta gaikuntza (bizikletetarako gelak, haurtxoen aulkiak, mugikortasun urriko pertsonentzako laguntza-produktuak, etab.); etxebizitzaren programa; etxekidetzak; etxebizitza produktiboak; etab.

Testuinguru horretan, Hirigintza Arau Orokorraren 132., 133. eta gainerako artikuluetan, Erreterian dauden eta proiektatutako etxebizitzak Dekretu horretan ezarritako baldintzetara egokitzea aurreikusten da, artikulua horretan eta haietan adierazitako baldintzetan.

### **3.- Plan Orokorreko proposamenak eta horien ebaluazioa, III. epigrafeko 2. atalean aipatutako dokumentuetan jasotako helburuen eta irizpideen ikuspegitik.**

#### 3.1.- Emakumeak eta hiria. Erreteria 2003.

HAPO berriaren proposamenen ebaluazioak, dokumentu horretako aurreikuspenen ikuspegitik, honako gogoeta hauek justifikatzen ditu:

A.- Alde batetik, proposamen horietako asko bat datoz aurreikuspen horiekin. Hala gertatzen da, zehazki, honako gai hauekin zerikusia dutenekin:

\* Udalerriko hiri-ingurune osoan kalitatezko espazio publiko bat antolatzea eta sustatzea, multzo horretan zuzkidura publikoak ezarriz (espazio libreak, plazak, ekipamenduak, etab.), ingurune bakoitzean dauden eskaerei eta premiei erantzunez.

\* Hurbiltasun-zerbitzuak (ekipamenduak, merkataritza, etab.) ezartzea eta mantentzea udalerriko hiri-ingurunearen zati guztietan, eta, bereziki, honako bi neurri mota hauen eraginpean dauden zatietan: auzo-bihotzak; beheko solairuak zerbitzu mota horietarako – eta ez etxebizitzarako – erabiltzen diren lurzatiak eta bizitegi-eraikinak.

\* Mugikortasun jasangarria eta, horren barruan, garraio publikoa sustatzea, ahal den neurrian udalerriko hiri-ingurune osora hedatuz.





B.- Beste batzuen artean, dokumentu horretako beste aurreikuspen batzuk kontuan hartu behar dira HAPOren garapenean sustatu beharreko planetan eta proiektuetan (hirigintza-plan xehatuak, urbanizazio-obren proiektuak, etab.), edo ez dira haien esku-hartze eta erabaki-eremukoak. Hala gertatzen da, zehazki, honako gai hauekin zerikusia dutenekin:

\* Elementu, instalazio eta zerbitzu jakin batzuk (komun publikoak, kalitatezko argiteria publikoa, iturriak, hiri-altzariak eta abar) ezartzeko neurriei arreta eta erantzuna eman behar zaie, besteak beste, urbanizazio-obren proiektuetan edo gai horiekin lotutako plan espezifikoetan.

\* Zabor-bilketarekin eta horretarako beharrezkoak diren edukiontzien ezarpenarekin, espazio publikoaren mantentzearekin (espazio libreak eta plazak barne), hiri-busaren bono-prezioarekin eta abarrekin lotutako neurri egokiak zehaztea hirigintza-planen eta -proiektuen berezko zeregina eta esku-hartze eremua baino handiagoa da, eta kasu bakoitzean egokiak diren testuinguru formal, material eta konpetentzian ebaluatu behar dira.

### 3.2.- Emakumeekin etengabeko lana eta hausnarketa sakona egiteko proposamena, genero-ikuspegia Hirigintzako Aholku Batzordean sartzeko (2012).

HAPO berriaren proposamenen ebaluazioak, dokumentu horretako aurreikuspenen ikuspegitik, honako gogoeta hauek justifikatzen ditu:

A.- Alde batetik, proposamen horietako asko bat datoz aurreikuspen horiekin. Hala gertatzen da, zehazki, honako gai hauekin zerikusia dutenekin:

\* Hurbiltasun-zerbitzuak (ekipamenduak, merkataritza, etab.) ezartzea eta mantentzea udalerriko hiri-ingurunearen zati guztietan, eta, bereziki, honako bi neurri mota hauen eraginpean dauden zatietan: auzo-bihotzak; beheko solairuak zerbitzu mota horietarako – eta ez etxebizitzarako – erabiltzen diren lurzatiak eta bizitegi-eraikinak.

\* Mugikortasun jasangarria eta, horren barruan, garraio publikoa sustatzea, ahal den neurrian udalerriko hiri-ingurune osora hedatuz.

\* Hiri-ingurune seguru, irisgarri eta inklusiboa antolatzea eta sustatzea, besteak beste, kale eta ingurune publiko bizi eta dinamikoei lotuta.



B.- Beste batzuen artean, aipatutako dokumentuaren beste aurreikuspen batzuk, edo HAPOren esku-hartze eta erabaki-eremutik kanpokoak direnak edo garapenean sustatu beharreko planetan eta proiektuetan kontuan hartu behar direnak (hirigintza-plan xehatuak, urbanizazio-obren proiektuak, etab.). Hala gertatzen da, zehazki, honako gai hauekin zerikusia dutenekin:

- \* Espazio publikoa egoera onean mantendu eta garbitzea.
- \* Udalerriko espazio publikoan emakumeen presentzia sinbolikoarekin lotutako proiektu espezifiko bat egitea.

### 3.3.- Oarsoaldeko puntu ilunen diagnostiko parte-hartzailea (2016).

HAPO berriaren proposamenen ebaluazioak, dokumentu horretako aurreikuspenen ikuspegitik, honako gogoeta hauek justifikatzen ditu:

A.- Alde batetik, proposamen horietako batzuk bat datoz aurreikuspen horiekin. Hala gertatzen da, zehazki, honako gai hauekin zerikusia dutenekin:

- \* Hiri-ingurune seguru eta inklusiboa antolatzea eta sustatzea, besteak beste, kale eta ingurune publiko bizi eta dinamikoekin lotuta.
- \* Garapen berriak aurreko irizpidearekin bat etorritik antolatzea.
- \* Puntu edo ingurune kritiko edo ez-seguruak pixkanaka murrizteko eta ezabatzekeo neurri egokiak zehaztea eta betearaztea.

B.- Beste batzuen artean, aipatutako dokumentuaren beste aurreikuspen batzuk, edo HAPOren esku-hartze eta erabaki-eremutik kanpokoak direnak edo garapenean sustatu beharreko planetan eta proiektuetan kontuan hartu behar direnak (hirigintza-plan xehatuak, urbanizazio-obren proiektuak, etab.). Hala gertatzen da, zehazki, honako gai hauekin zerikusia dutenekin:

- \* Dauden puntu edo ingurune kritiko edo ez-seguruak ezabatzekeo kasu bakoitzean sustatu beharreko neurri zehatzak horretarako sustatu beharreko proiektu espezifikoetan zehaztu behar dira (urbanizazio-obren proiektuak edo parekagarriak).
- \* Dokumentuan identifikatutako Errenteriako gune edo ingurune ez-seguru askotan esku hartu da lehendik zeuden edo kasu bakoitzean zeuden segurtasun-gabeziako arazoak erantzutekeo.

### 3.4.- Hirigintza inklusiboa Errenteriako hirigune historikorako. 2018ko urria.

HAPO berriaren proposamenen ebaluazioak, dokumentu horretako aurreikuspenen ikuspegitik, honako gogoeta hauek justifikatzen ditu:



A.- Alde batetik, proposamen horietako batzuk bat datoz aurreikuspen horiekin.

Hala gertatzen da, adibidez, beheko solairuetako lokalen benetako eta benetako okupazioarekin lotutakoekin, hori baita HAPOn zehaztutako erabilera-araubidearen helburuetako bat. Hala, araubide horrek merkataritza-erabileretara eta ekipamenduetara bideratzea ahalbidetzen du, bai eta zerbitzu komunitarioetara bideratzea ere (bizikletetarako espazioak, haurtxoen aulkiak, mugikortasun urriko pertsonen ibilgailuak eta aparatuak, etab.).

B.- Beste batzuen artean, aipatutako dokumentuaren beste aurreikuspen batzuk, edo HAPOn esku-hartze eta erabaki-eremutik kanpokoak direnak edo garapenean sustatu beharreko planetan eta proiektuetan kontuan hartu behar direnak (hirigintza-plan xehatuak, urbanizazio-obren proiektuak, etab.).

Hala gertatzen da, adibidez, honako gai hauekin zerikusia dutenekin: hutsik dauden lokalak berraktibatzeako programa bat egitea eta abian jartzea; adinekoen eskaerei erantzuteko etxebizitza-politika egokiak zehaztea eta aktibatzea; pertsona horiek tutoretzapeko etxebizitzetan birkokatzea; eta pertsona horien etxebizitzak behin-behineko etxebizitza bihurtzea, gazteentzat eta/edo egoitzaren ikuspegitik egonkortasun txikiagoa duten pertsonentzat.

3.5.- Genero-ikuspegia duen hirigintzari buruzko emakumeen ahalduztze-ikastaroa. Nolako izango litzateke Erreteria emakumeek diseinatu izan balute? 2020ko abendua.

HAPO berriaren proposamenen ebaluazioak, dokumentu horretako aurreikuspenen ikuspegitik, honako gogoeta hauek justifikatzen ditu:

A.- Alde batetik, proposamen horietako batzuk bat datoz aurreikuspen horiekin. Hala gertatzen da, zehazki, honako gai hauekin zerikusia dutenekin:

\* Hiri-ingurune seguru, irisgarri eta inklusibo bat antolatzea eta sustatzea, arkupeei dagokien ere.

\* Erabilera-araubide ireki eta malgua zehaztea, besteak beste, beheko solairuko lokalen benetako eta benetako okupazioa sustatzeko, aipatutako ataripeen aurrean daudenak barne.

Araubide horrek lokal horiek etxebizitza gisa erabiltzeko aukera mugatzen eta/edo baldintzatzen du, besteak beste, honako bi neurri mota hauen eraginpean dauden kasuetan: auzo-bihotzak; beheko solairuak zerbitzu mota horietarako – eta ez etxebizitzarako – erabiltzen dituzten bizitegi-lurzati eta -eraikinak.

\* Etxebizitzetan eta/edo bizitegi-eraikinetan balkoiak, esekilekuak eta atariak antolatzea eta ezartzea, EAEko etxebizitzetan eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-



baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritakoaren arabera.

Horrek esan nahi du, besteak beste, balkoi horiek ez direla eraikigarritasun gisa zenbatzen dekretu horretan zehaztutako zenbatekoan [10 m<sup>2</sup> (t)/etxebizitza edo zuzkidura-bizitokia].

\* Elkarlaneko etxebizitzak eta etxebizitza produktiboak antolatzea eta ezartzea, 80/2022 Dekretuan zehaztutako baldintzetan.

B.- Bestalde, dokumentu horretako beste aurreikuspen batzuk, HAPOn esku-hartze eta erabaki-eremutik kanpokoak direnak edo garapenean sustatu beharreko planetan eta proiektuetan kontuan hartu behar direnak (hirigintza-plan xehatuak, urbanizazio-obren proiektuak, etab.).

Hala gertatzen da, zehazki, honako gai hauekin zerikusia dutenekin:

\* Zaintza-lanak behar bezala egiteko beharrezkoak diren elementuak, instalazioak eta zerbitzuak (komun publikoak, kalitatezko argiteria publikoa, iturriak, hiri-altzariak, etab.) ezartzeko neurriak zehazteari arreta eta erantzuna eman behar zaio, besteak beste, bai urbanizazio-obren proiektuetan, bai gai horiekin lotutako plan espezifikoetan.

\* Gauza bera gertatzen da ekipamenduen beheko solairuetan komunak ezartzearekin, sarrerako atondotik edo baita espazio publikotik ere irisgarriak baitira.

\* Gutxiegi erabilitako ekipamenduen okupazioa eta erabilera sustatzeko neurri egokiak zehaztea.

\* Hutsik dauden beheko solairuko lokalak berraktibatzeke programa bat zehaztea, Udalak erosteko aukera, lan eta azterketarako espazio partekatu bihurtzea, ekipamenduak, etab.

### 3.6.- Erreterriako Berdintasunerako III. Plana (2023-2031).

HAPO berriaren proposamenen ebaluazioak, dokumentu horretako aurreikuspenen ikuspegitik, honako gogoeta hauek justifikatzen ditu:

A.- HAPOn proposamenak, oro har, bat datoz III. epigrafean (2.6 apartatua) aipatutako III. Planaren ardatz eta helburuekin, proposamen horiek genero-ikuspegia kontuan hartuta zehazteari eta hiri-ingurune seguru, irisgarri eta inklusiboa antolatzeari eta sustatzeari buruzkoak barne.

B.- Era berean, ardatz eta helburu horietako batzuekin lotutako esku hartzeko neurri zehatzak horretarako sustatu beharreko plan eta proiektu espezifikoetan zehaztu behar dira. Hala gertatzen da, besteak beste, C.1.3.4. gaiari dagokionez.



Hiri-espazioen eta horien erabileraren azterketa egitea, pertsonen zaintzan eta bizigarritasunean egiten duten ekarpenaren ikuspegitik, herritarren bizitza errazteko balio dezaten; C.1.3.5. Aurreko azterketatik abiatuta, herriko eta auzoetako espazio publikoak egokitzea zaintzaren, aniztasunaren eta parte-hartzearen ikuspegi feministatik: plazak, parkeak, eskola-jolastokiak...

C.- Azkenik, III. Planaren beste ardatz eta helburu batzuk hirigintza-planen eta -proiektuen esku-hartze eta erabaki-eremutik kanpo daude. Adibidez, emakumeek kale-izendegian duten presentzia hobetzeko proposamen bat egitea.

Illo beretik, hiri-paisaia zehazteko eta konfiguratzeko helburua aipatu behar da, emakumeen ekarpenak gogoratzeko eta/edo integratzeko moduan (kale-izendegia, eraikinen izenak, estatuak, etab.).

Hori dela eta, helburu horiei testuinguru formal, material eta konpetentzial egokian eman behar zaie arreta.

### 3.7.- Hiri-antolamenduko plan orokorren genero-eragina ebaluatzeko gida. Emakunde 2024.

Gidako aurreikuspenak kontuan hartu eta aplikatu egiten dira, V. epigrafean (3., 4. eta 5. apartatuak) eta VI. epigrafean (2. apartatua) azaldutako baldintzetan eta irismenarekin, eta une honetan horietara jotzen dugu.

## VII.- ONDORIOAK.

Aurreko epigrafeetan adierazitakoaren arabera, honako ondorio hauek nabarmendu behar dira, besteak beste:

1.- HAPO berria eta haren proposamenak (egiturazko antolamenduaren eskalatik, funtsean, plan horren berezko ikuspegitik) genero-ikuspegira egokitzen dira, aurreko VI. epigrafean azaldutako moduan eta baldintzetan.

2.- Ebaluazio hori osatu eta jarraitu egin behar da, besteak beste, honako plan eta proiektu hauei dagokienarekin:

A.- HAPOn garapenean sustatu beharreko hirigintza-plan xehatuak (plan bereziak eta partzialak).

B.- HAPOn eta aipatutako plan xehatuen garapenean sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuak. Horiek genero-ikuspegitik ebaluatu behar dira, eta/edo proposamenak ikuspegi horretara egokitzen direla justifikatu behar da, ez kasu guztietan, baizik eta Udalak komenigarritzat jotzen dituen kasuetan.



3.- Hirigintza-plan eta -proiektuen (HAPO barne) esku-hartze eta erabaki-eremutik kanpoko gaiak genero-ikuspegitik ebaluatzearekin edo ez ebaluatzearekin lotutako erabakiak horretarako testuinguru formal, material eta konpetentzial egokian hartu behar dira.

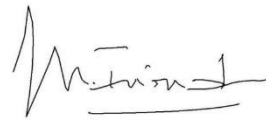
Donostia, 2025eko abendua



Sin: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Sin.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



## ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

### “2. HIRIGINTZA ARAUAK” dokumentua

#### “2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK”

2025eko abendua







### **TALDE IDAZLARIA:**

#### **ZUZENDARITZA ETA IDAZKETA:**

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa.

Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa, Ondare eraikiaren zaharberritze eta kudeaketa masterra Euskal Herriko Unibertsitatean.

Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa.

Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua.

#### **KOLABORATZAILEAK:**

Carmen Segurola Lázaro, Geografian eta Historian lizentziaduna, geografoa, Ingurumen eta Lurralde Ikasketetan masterra Deustuko Unibertsitatean.

Endara Ingenieros Asociados, S.L.

- Igor Martín Molina, BUPetako ingeniaria
- Andrea Murua Echenique, arkitekto teknikoa.

Ekolur Asesoría Ambiental, S.L.L.

Alexandra Egunez Zalakain, Biologoa, Biodibertsitate, funtzionamendu eta ekosistemen gestioa masterra Euskal Herriko Unibertsitatean.

Angela Oscoz Prim, farmazian lizentziatua, masterra ingurumen-inpaktuen ebaluazioan eta zuzenketan.

- Tomás Aranburu Calafel, Nekazaritzako Ingeniari Teknikoa.
- Ibai Alcelay Iglesias, biologian graduatua, masterra zoologian.

Maria Jose Fernandez Calonge, delineazioa eta edizioa.

Juan Ignacio Cortés Arzallus, delineazioa eta edizioa.

#### **GAINBEGIRATZE TEKNIKOA ETA UDAL-INFORMAZIOA**

Ramón Ruiz de Mendoza, arkitektoa.

Xabier Agirre Ugarte, arkitektoa.

Celia Lana Ranz, arkitektoa.

Arantza Arrazola Iturbe<sup>1</sup>, zuzenbidean lizentziatua.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arkitekto teknikoa.

Iñaki Azkarate Pérez, biologoa.

Udal-zerbitzuak, oro har.

---

<sup>1</sup> Dokumentu hau posible egiten saiatu zara, eta hemen dago. Eskerrik asko.



**AURKIBIDEA**.....Orrialdea

**LEHEN TITULUA**

**XEDAPEN OROKORRAK.** .....1

1. artikulua.- Aplikazio-eremua.
2. artikulua.- Indarraldi-baldintzak.
3. artikulua.- Plan Orokorreko dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea.
4. artikulua.- Plan Orokorren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.
5. artikulua.- Plan Orokorren aldaketa.
6. artikulua.- Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.
7. artikulua.- Udal-ordenantzak.
8. artikulua.- Plan Orokorra eta pertsonen arteko berdintasuna.

**BIGARREN TITULUA**

**EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO ZEHAZTAPENAK.** .....10

**LEHEN KAPITULUA.**

**KALIFIKAZIO GLOBALA**

**Lehen atala.**

**Hirigintza-erabilerak.**

9. artikulua.- Hirigintza-erabilera motak.
10. artikulua.- Hirigintza-erabileren oinarritzko edukia.

**Bigarren atala.**

**Eraikigarritasuna.**

11. artikulua.- Egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna.

**Hirugarren atala.**

**Zona globalak eta horien hirigintza-araubidea.**

12. artikulua.- Zona globalen motak eta horien mugapena.
13. artikulua.- "A Bizitegi Zona" zona globalaren hirigintza-araubidea.
14. artikulua.- "B. Ekonomia-jarduerako zona" zona globalaren hirigintza-araubidea.
15. artikulua.- "C. Komunitate-ekipamendua" zona globalaren hirigintza-araubidea (Sistema Orokorra).
16. artikulua.- Espazio libreen zona globalaren hirigintza-araubidea (D) (Sistema Orokorra).
17. artikulua.- Komunikazio- eta garraio-sareen hirigintza-araubidea (E) (Sistema Orokorra).
18. artikulua.- "F. Hiriko zerbitzu-azpiegiturak (Sistema Orokorra)" zona globalaren hirigintza-araubidea.
19. artikulua.- Landa-eremuen hirigintza-araubidea (G).
20. artikulua.- Zonakatze global gainjarria.



**AURKIBIDEA** (Jarr.).....Orrialdea

## **BIGARREN KAPITULUA.**

### **LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDE OROKORRA.**

#### **Lehen atala**

##### **Izaera orokorreko xedapenak.**

- 21. artikulua.- Eraikuntza eta urbanizazioko baldintza orokorrak.
- 22. artikulua.- Elementu degradagarriak ezabatzea.
- 23. artikulua.- Bizitegi- edo ostatu-erabileretara bideratutako eraikin mugikor edo prefabrikatuak ezartzea.
- 24. artikulua.- Ibilgailuentzako bideak eta pistak eta oinezkoentzako bidezidorrak.
- 25. artikulua.- Aireko linea elektrikoak paisaian integratzea.
- 26. artikulua.- Intereseko zuhaitz eta landare autoktonoak babestea eta espezie inbaditzaileak desagerraraztea.
- 27. artikulua.- Faunaren babesa.
- 28. artikulua.- Eremu higagarriak edo higadura aktibokoak.
- 29. artikulua.- Ibai-ibilguen babesa.
- 30. artikulua.- Hezeguneen babesa.
- 31. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren araubidea arautzen duten aurreikuspenen arauzko lotura.

#### **Bigarren atala.**

##### **Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko xedapen arautzaileak.**

- 32. artikulua.- Baldintza orokorrak.
- 33. artikulua.- Erauzketa-jarduerak.
- 34. artikulua.- Nekazaritza-ustategiak eta -jarduerak.
- 35. artikulua.- Nekazaritza-jarduerei lotutako nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-modalitateko lehen mailako baliabideak ustiatzeko erabileretarako eraikinak eta instalazioak.
- 36. artikulua.- Nekazaritza-ustiapenen bizitegi-erabilera laguntzaileak.
- 37. artikulua.- Nekazaritza-turismo, aterpe eta antzeko beste jarduera eta eraikuntza batzuk.
- 38. artikulua.- Nekazaritza-ustategiei lotu gabeko nekazaritza-erabilerak.
- 39. artikulua.- Nekazaritza-ustategiei lotu gabeko etxebizitzak.
- 40. artikulua.- Azpiegiturak.
- 41. artikulua.- Onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

## **HIRUGARREN KAPITULUA.**

### **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GARATU ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.**

- 42. artikulua.- Hiri-bilakaeraren estrategia.
- 43. artikulua.- Lurzoruaren hirigintza-sailkapena.
- 44. artikulua.- Plan Orokorra bateragarri egiteko eta garatzeko plangintza formulatzea.
- 45. artikulua.- Sistema orokorren sarea eta hori egikaritzea.



**AURKIBIDEA** (Jarr.).....Orrialdea

**LAUGARREN KAPITULUA.**

**EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN LOTURA ARAUEMAILEA**

46. artikulua.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenen eta horien doikuntza posiblearen lotura arauemailea.

**HIRUGARREN TITULUA**

**HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK.**

76

**LEHEN KAPITULUA**

**AZPIZONA XEHATUAK.**

- 47. artikulua.- Kalifikazio xehatua eta azpizona xehatuen motak.
- 48. artikulua.- Zonakatze xehatu gainjarria.
- 49. artikulua.- Azpizona xehatuen hirigintza-araubidea arautzeko oinarrizko zehaztapenak.

**BIGARREN KAPITULUA**

**HIRIGINTZA-ERABILERA XEHATUAK.**

- 50. artikulua.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak eta edukia.
- 51. artikulua.- Bizitegi-erabileraren eduki xehatua (1. erabilera).
- 52. artikulua.- Ekonomia-jarduerako erabileren eduki xehatua (2. erabilera).
- 53. artikulua.- Komunitate-ekipamendu erabileren eduki xehatua (3. erabilera).
- 54. artikulua.- Espazio libreen erabileren eduki xehatua (4. erabilera).
- 55. artikulua.- Komunikazio- eta garraio-erabileren eduki xehatua (5. erabilera).
- 56. artikulua.- Zerbitzu-azpiegitura erabileren eduki xehatua (6. erabilera).

**HIRUGARREN KAPITULUA**

**ERAIKUNTZA-ARAUBIDE XEHATUA.**

**Lehen atala.**

**Zehaztapen orokorrak.**

- 57. artikulua.- Parametroak definitzea.
- 58. artikulua.- Eraikigarritasun xehatua.
- 59. artikulua.- Partzelari eta/edo lurzoruari buruzko parametro orokorrak.
- 60. artikulua.- Eraikuntzako parametro eta baldintza orokorrak eta horien aplikazioa.

**Bigarren atala.**

**Azpizona xehatuei buruzko zehaztapen espezifikokoak.**

- 61. artikulua.- Alde Zaharreko (a.1) bizitegi-partzelaren eraikuntza-araubidea.
- 62. artikulua.- Hiri-zabalgune (a.2) bizitegi-partzelaren eraikuntza-araubidea.
- 63. artikulua.- Eraikuntza irekiko (a.3) partzelaren eraikuntza-araubidea.
- 64. artikulua.- Eraikuntza isolatuko (a.4) bizitegi-partzelaren eraikuntza-araubidea.
- 65. artikulua.- Erabilera produktiboko (b.1) partzelaren eraikuntza-araubidea.
- 66. artikulua.- Hirugarren erabilerako (b.2) partzelaren eraikuntza-araubidea.



**AURKIBIDEA** (Jarr.).....Orrialdea

- 67. artikulua.- Ekipamenduko (c) partzelen eraikuntza-araubidea.
- 68. artikulua.- Espazio-libreen ("d.1.1" eta "d.1.2") eraikuntza-araubidea.
- 69. artikulua.- Komunikazio-sistemarako ("e.1", "e.2", "e.3", "e.34" eta "e.5") espazioen eraikuntza-araubidea.
- 70. artikulua.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturretara bideratutako espazioen eraikuntza-araubidea ("f.1" eta "f.2").

**Hirugarren atala.**

**Beste zehaztapen batzuk.**

- 71. artikulua.- Egikaritzeko baldintza materialak.

**LAUGARREN KAPITULUA**

**AZPIZONA XEHATUEN ERABILERA-ARAUBIDEA.**

**Lehen atala.**

**Azpizona xehatuen erabilera-araubidea.**

- 72. artikulua.- Alde Zaharreko (a.1) bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.
- 73. artikulua.- Hiri-zabalguneko (a.2) bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.
- 74. artikulua.- Eraikuntza irekiko (a.3) bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.
- 75. artikulua.- Eraikuntza isolatuko (a.4) bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.
- 76. artikulua.- Erabilera produktiboko ("b.1") partzelen erabilera-araubidea.
- 77. artikulua.- Hirugarren erabilerrako ("b.2") partzelen erabilera-araubidea.
- 78. artikulua.- Ekipamenduko ("c.1") partzelen erabilera-araubidea.
- 79. artikulua.- Espazio libretarako azpizonen ("d.1.1" eta "d.1.2") erabilera-araubidea.
- 80. artikulua.- Gainazaleko uretara bideratutako azpizonen (hirigunea) ("d.2") erabilera-araubidea.
- 81. artikulua.- Bide-sarearen ("e.1") erabilera-araubidea.
- 82. artikulua.- Trenbide-sarearen ("e.2") erabilera-araubidea.
- 83. artikulua.- Portuko partzelen ("e.3") erabilera-araubidea.
- 84. artikulua.- Aparkaleku-partzelen ("e.4") erabilera-araubidea.
- 85. artikulua.- Hiri-zerbitzu orokorren (SO) ("f.1") eta tokikoen (f.2") azpiegitura-partzelen erabilera-araubidea.
- 86. artikulua.- Tokiko espazio libreak, ibilgailuentzako aparkalekuak eta beste zuzkidura batzuk, eta azpizona xehatuen erabilera-araubidea arautzeko aurreikuspen osagarriak.

**Bigarren atala.**

**Beste zehaztapen batzuk.**

- 87. artikulua.- Beheko solairuko lokalen erabilera aldatzea.



**AURKIBIDEA** (Jarr.).....Orrialdea

**BOSGARREN KAPITULUA**

**KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO ETA ALDATZEKO BALDINTZA FORMALAK.**

**ANTOLAMENDU XEHATUA.**

- 88. artikulua.- Antolamendu xehatua zehazteko eta aldatzeko modalitateak.
- 89. artikulua.- Xehetasun-azterketak egitea.
- 90. artikulua.- Komunikazio-sareen eta hiri-zerbitzuen azpiegituren eraikuntza-parametroak, erabilera-araubidea eta konfigurazioa.

**LAUGARREN TITULUA**

**HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.**

**208**

- 91. artikulua.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaille gainjarriak. Irizpide orokorrak.
- 92. artikulua.- "CS.1.1 Babes bereziko espazio eta elementu naturalak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 93. artikulua.- "CS.1.2 Korridore ekologikoa" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 94. artikulua.- "CS.1.3 Interes Geologikoko Eremuak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 95. artikulua.- "CS.1.4 Paisaia-intereseko eremuak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 96. artikulua.- "CS.1.5 Onura Publikoko Mendiak (OPM)" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 97. artikulua.- "CS.1.6 Hezeguneak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 98. artikulua.- "CS.1.7 Tokiko azpiegitura berdea" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 99. artikulua.- "CS.2.1 Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 100. artikulua.- "CS.2.2 Uholde Eremuak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 101. artikulua.- "CS.2.3 Baso-sute arriskua" eta "CS.2.4. Salgaien garraioaren arriskua" baldintzatzailleak arautzeko araubide orokorra.
- 102. artikulua.- "CS.3.1etik CS.3.5era" arteko baldintzatzailleak, biak barne, arautzeko araubide orokorra.
- 103. artikulua.- "CS.3.6 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 104. artikulua.- "CS.3.7 Eremu Akustikoak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 105. artikulua.- "CS.3.8 Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 106. artikulua.- Baldintzatzaille gainjarrien maila, arauzko lotura eta birplanteatzeko araubidea.



**AURKIBIDEA** (Jarr.) .....Orrialdea

**BOSGARREN TITULUA**

**ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK ETA EGIKARITZEKOAK.**

**218**

- 107. artikulua.- Hiri-lurren kategorizazioa.
- 108. artikulua.- Hirigintza antolamendua egikaritzeko modalitateak.
- 109. artikulua.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta hirigintza-eskubideak eta -kargak zehazteko baldintzak.
- 110. artikulua.- Egikaritzeko epeak.
- 111. artikulua.- Erabileren haztapan koefizienteak.
- 112. artikulua.- Plangintzarekin eta beste egoera batzuekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.
- 113. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko partzelazio-baldintzak.

**SEIGARREN TITULUA**

**ORDENANTZAK.**

**239**

**LEHEN KAPITULUA**

**ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK.**

**Lehen atala**

**Baldintza estetikoak**

- 114. artikulua.- Definizioa.
- 115. artikulua.- Aplikazioa.
- 116. artikulua.- Hiri-estetika zaintzea. Konposizio-unitatea.
- 117. artikulua.- Hiri-inguruneen babesa
- 118. artikulua.- Fatxadak.
- 119. artikulua.- Beheko solairuen tratamendua.
- 120. artikulua.- Fatxadako materialak.
- 121. artikulua.- Fatxadak aldatzea.
- 122. artikulua.- Ataripeak.
- 123. artikulua.- Fatxadaitsuak.
- 124. Artikulua.- Fatxadako instalazioak.
- 125. artikulua.- Markesinak.
- 126. artikulua.- Publizitate-instalazioak.
- 127. artikulua.- Toldoak eta kristalezko errezelak.
- 128. artikulua.- Mehelinak.
- 129. artikulua.- Kanpoko mehelin-hormen kontserbazioa eta dekorazioa.
- 130. artikulua.- Isolamendua arloko baldintzak.
- 131. artikulua.- Materialak.

**Bigarren atala.**

**Etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak.**

- 132. artikulua.- Baldintza orokorrak.
- 133. artikulua.- Baldintza espezifikokoak.
- 134. artikulua.- Beheko solairuan etxebizitzak ezartzeko baldintzak.



**AURKIBIDEA** (Jarr.).....Orrialdea

**Hirugarren atala.**

**Bizitegi-eraikinen eta -finken segurtasun- eta irisgarritasun-baldintzak.**

- 135. artikulua.- Bizitegi-eraikinetara iristeko baldintzak.
- 136. artikulua.- Bizitegi-finketara iristeko baldintzak.
- 137. artikulua.- Etxebizitzaren pribatutasun- eta segurtasun-baldintzak.
- 138. artikulua.- Segurtasuneko eta pribatutasuneko beste baldintza batzuk.

**Laugarren atala.**

**Bizitegi-eraikinetako garajeei buruzko baldintzak.**

- 139. artikulua.- Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak.
- 140. artikulua.- Lokalen altuera.
- 141. artikulua.- Itxaroteko guneak.
- 142. artikulua.- Sartzeko arrapalak.
- 143. artikulua.- Zirkulazioko kaleak.
- 144. artikulua.- Aparkalekuen baldintzak.
- 145. artikulua.- Eraikuntza eta instalazioen baldintza teknikoak.

**Bosgarren atala.**

**Industria-eraikini buruzko ordenantzak.**

- 146. artikulua.- Funtzionalitate-, higiene-, segurtasun-, eraikuntza-kalitate eta tratamendu estetikoko baldintza orokorrak.

**Seigarren atala.**

**Hirugarren sektoreko erabilerako eraikinei buruzko ordenantzak.**

- 147. artikulua.- Bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta jabari baldintza orokorrak.

**Zazpigarren atala.**

**Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ekipamendu komunitarioko partzeletan eta zerbitzu-azpiegiturretan.**

- 148. artikulua.- Eraikinen baldintza funtzionalak, eraikuntza-baldintzak, higiene- eta osasun-baldintzak eta segurtasun-baldintzak.

**BIGARREN KAPITULUA**

**ESPAZIO PUBLIKOARI ETA HAREN URBANIZAZIOARI BURUZKO ORDENANTZAK.**

- 149. artikulua.- Urbanizazio-baldintza orokorrak.

**HIRUGARREN KAPITULUA.**

**TELEKOMUNIKAZIO-SARE ETA -ZERBITZUEN ORDENANTZAK.**

- 150. artikulua.- Komunikazio elektronikoen sareak.
- 151. artikulua.- Telekomunikazio elektronikoen sare publikoak hedatzeko baldintzak.
- 152. artikulua.- Zuntz optikoa.





**AURKIBIDEA** (Jarr.) .....Orrialdea

**LAUGARREN KAPITULUA.**

**LURZORU URBANIZAEZINEAN ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK.**

- 153. artikulua.- Eraikinen oinarritzko konfigurazioaren baldintza arautzaileak.
- 154. artikulua.- Eraikinen eta instalazioen kanpoko tratamendu-baldintzak.
- 155. artikulua.- Instalazioen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate eta funtzionalitate-baldintzak.  
Eraikinen eta horien zatien estetika eta segurtasuna.
- 156. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua. Horien tratamendua arautzeko baldintzak.
- 157. artikulua.- Ingurune eta lur higagarrietan esku hartzeko irizpideak.

**BOSGARREN KAPITULUA.**

**INGURUMENA BABESTEKO ORDENANTZAK.**

- 158. artikulua.- Ingurumena babesteko eta integrazteko irizpide orokorrak.
- 159. artikulua.- Babes- edo prebentzio-neurriak.
- 160. artikulua.- Neurri zuzentzaileak.
- 161. artikulua.- Neurri konpentsatzaileak.
- 162. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua.
- 163. artikulua.- Abeltzaintza-jardueren ezarpena.
- 164. artikulua.- Ingurumen-neurriak gainbegiratzeko programa.

**SEIGARREN KAPITULUA.**

**LIZENTZIAK ESKATU ETA IZAPIDETZEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.**

- 165. artikulua.- Lizentzia behar duten egintzak. Jardueraren alde aurretiko jakinarazpena.
- 166. artikulua.- Jarduerarako udal-lizentzia behar duten jarduketa-modalitateak.
- 167. artikulua.- Lizentzia-eskaeren eduki orokorra eta espezifikoa.
- 168. artikulua.- Lizentzien titulartasuna eta transmisioa.
- 169. artikulua.- Lizentziak izapidetzea.
- 170. artikulua.- Lizentzien eraginkortasunerako baldintza eta berme orokorrak.
- 171. artikulua.- Lizentzia-mota desberdinen eraginkortasunerako baldintza espezifikoak, eskakizunak eta bermeak.
- 172. artikulua.- Zerga, tasa eta eskubideen ordainketa.
- 173. artikulua.- Erregistro-bermeak.
- 174. artikulua.- Zuinketa.
- 175. artikulua.- Aldaketa obra-zuzendaritzan.
- 176. artikulua.- Lizentzien edukiaren aldaketak.
- 177. artikulua.- Lizentzien luzapena.
- 178. artikulua.- Lizentzien iraungitzea.
- 179. artikulua.- Konpontzeko eta garbitzeko betebeharra.
- 180. artikulua.- Obrak abandonatzea.
- 181. artikulua.- Obrak amaitzea, eraikinak eta instalazioak martxan jartzea eta jarduerari hasiera ematea.



**AURKIBIDEA** (Jarr.).....Orrialdea

182. artikulua.- Obrak eta erabilerak ikuskatzea.  
183. artikulua.- Obra-hondakinak erauztea, gordetzea eta garraiatzea.  
184. artikulua.- Eraikuntza-proiektuak, obrak egikaritzekoak eta jarduerak ezartzekoak udalari aurkeztu eta entregatzeko baldintza formalak, udal-lizentzia eskatzeko xedeetarako.

**ZAZPIGARREN TITULUA**

**KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA- ETA ARKEOLOGIA-ONDAREA BABESTEKO ARAUBIDEA.**  
**318**

185. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko araubidea formulatzea.  
186. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.  
187. artikulua.- Katalogatutako interes historiko-arkitektonikoko elementuak babesteko araubide-modalitateak, eta horiek arautzeko irizpide orokorrak.  
188. artikulua.- Interes arkeologikoko elementuak eta zonak babesteko araubidea.  
189. artikulua.- Udalaz gaindiko erakundeak babesteari lotutako esku-hartzeak.  
190. artikulua.- Katalogatutako Hirigintza Ondarea babesteko araubidea arautzeko aurreikuspenen maila eta lotura arauemailea.

**XEDAPEN IRAGANKORRA**

**324**

- Lehena.- Lehendik finkatuta dauden eta eraikitzen ari diren eraikinen eraikuntza- eta erabilera-araubidea.



**LEHEN TITULUA**  
**XEDAPEN OROKORRAK.**

**1. artikulua.- Aplikazio-eremua.**

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau, Erreteriaiko udal-mugarte osoan aplikatuko da indarrean sartzen denetik.

**2. artikulua.- Indarraldi-baldintzak.**

- 1.- Plan Orokor honek eta bere proposamenek dokumentu honetako lehenengo eta bigarren xedapen iragankorretan azaldutako baldintzetan ordeztu eta indargabetzen dituzte Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2004ko otsailaren 3ko ebazpenaren bidez behin betiko onartutako Erreteriaiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra eta ondoren behin betiko onartutako haren aldaketak, Planean eta aldaketetan jasotako aurreikuspenak barne.
- 2.- Era berean, indargabetu egingo dira 2004ko Plan Orokor honen garapenean sustatu eta onartutako plan bereziak eta partzialak eta xehetasun azterketak, horietan guztietan jasotako aurreikuspenak barne, baldin eta Plan honetan planteatutakoekin kontraesanean badaude edo/eta bateraezinak badira.
- 3.- Aipatutako indargabetzetik kanpo geratzen dira aurreko bi ataletan aipatzen diren hirigintza-dokumentuak eta horietan jasotako zehaztapenak, Plan Orokor honetako "2.2 Hirigintza Eremuetako (HE) Arau Partikularrak" dokumentuan jasotako Arau Partikularretan eta "aisia-eremuetan (AE)" osorik edo zati batean finkatzen direnak.  
  
Finkatze horrek kasu bakoitzean adierazitako irismena izango du eta, oro har eta, hala badagokio, Plan honetan aurreikusitako doikuntzen kalterik gabe, kasu bakoitzean agiri finkatu horietan aurreikusitako baldintzetan egingakotzat joko da.  
  
Osagarri gisa, dokumentu honen Lehen eta Bigarren Xedapen Iragankorretan ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira.
- 4.- Ordenantza horien zehaztapen jakin batzuk baliogabe uzteak, deuseztatzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerakoen baliozkotasunean, baldin eta haiekiko lotura- edo mendekotasun-gorabeherengatik zehaztapen haietakoren bat aplikaezina ez bada.



### **3. artikulua.- Plan Orokorreko dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea.**

#### **1.- Plan Orokorreko dokumentuak.**

Plan Orokor honek honako dokumentu hauek ditu:

##### **A.- 1. Memoria.**

- a) 1.1. Hirigintza-antolamendua eta horren egikaritzea justifikatzeko memoria.
- b) 1.2. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzeko estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarreko lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria.
- c) 1.3. Ingurumen Azterketa Estrategikoa, azterlan akustikoa eta jasangarritasun energetikoari buruzkoa barne.
- d) 1.4. Genero Inpaktuaren Ebaluazioa.
- e) 1.5. Hizkuntza Inpaktuaren Ebaluazioa.

##### **B.- 2. Hirigintza Arauak.**

- a) 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak.
- b) 2.2. Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak.
- c) 2.3. Katalogoa.

##### **C.- 3. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasuneko azterlana. Jarduketa Programa.**

- a) 3.1. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasuneko azterlana.
- b) 3.2. Ekonomia-jasangarritasuneko azterlana.
- c) 3.3. Jarduketa Programa.

##### **D.- 4. Plano orokorrak.**

- a) Informazio Planoak:
  - \* I. Informazioa.
- b) Proiektuko planoak:
  - \* II. Egitura-antolamendua.
  - \* III. Antolamendu xehatua.
  - \* IV. Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriak.
  - \* V. Hirigintza-egikaritzea.
  - \* VI. Katalogoa.
  - \* VII. Antolamenduko beste plano batzuk.
  - \* VIII. Antolamenduaren irudi argigarria.

##### **E.- 5. Egikaritze-laburpena.**



## 2.- Dokumentuen izaera arauemailea

Plan Orokor hau onartzeak indarreko hirigintza-legerian aurreikusitako ondorioak ditu. Oro har, Planaren edukia bere dokumentu guztietan jasotako zehaztapenen multzoak osatzen du. Zentzu hertsian, izaera arauemaileko zehaztapenak "2. Hirigintza Arauak" dokumentuan, eta "4.b Proiektua" planoetan jasotakoak dira, VII.1, VII.4, VIII.1 eta VIII.2 planoak izan ezik, hauek orientagarriak edo argigarriak direlako.

Plan Orokorreko gainerako dokumentuek, batez ere, helburu informatzailea, erreferentziala edo justifikatzailea dute. Aurretik aipaturikoekin alderatuta eduki kontrajarria badute, hauek nagusituko dira, baldin eta ageriko hutsegiterik ez badute edukian.

## 3.- Dokumentuen arteko desadostasunak

- A.- Plan Orokor honetako dokumentu arau-emaileetako zehaztapenen artean egon daitezkeen desadostasunak, indarrean dagoen legerian jasotako irizpideen arabera konponduko dira<sup>1</sup>.
- B.- Desadostasunak egonez gero, Plan Orokorreko plano arauemaile digitalen gainean egindako zehaztapen eta neurketa fisikoak (eremuak, zonak, partzelak eta abar mugatzea eta neurtzea; lerrokadurak eta sestrak, etab.) nagusituko dira papereko edizioetan eskuzko metodoekin egindakoen eta Planaren paperezko dokumentuetan jasotako zenbakizko eta idatzizko zehaztapenen aurrean.

## 4. artikulua.- **Plan Orokorraren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.**

- 1.- Bere arau-lerrunari nahiz bere eragin materialari erreparatuta, honako zehaztapen-mota hauek bereizten dira:
  - A.- Egiturazko hirigintza-antolamenduko zehaztapenak.
  - B.- Hirigintza-antolamendu xehatuko zehaztapenak.
  - C.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriak.
  - D.- Hirigintza-antolamenduaren araubide juridikoa eta egikaritze-araubidea arautzeko zehaztapenak.
  - E.- Beste zehaztapen batzuk.
- 2.- Zehaztapen horien aldaketa bere arau-lerrunak eta eduki materialak kasu bakoitzean eskatutako prozedurari lotuko zaio, indarreko hirigintza-legerian eta Plan honetan kontu horri buruz ezarritakoaren arabera.
- 3.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren berezko arau-lerruna dute honako hauetan jasotako zehaztapenek:

<sup>1</sup> 2/2006 Legeko 7. artikulua, etab.



- A.- Dokumentu honetako Bigarren Tituluan, 31. artikuluan azaldutako salbuespenekin.
- B.- "2.2 Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak" dokumentuko "III. Egiturazko Hirigintza Araubidea" epigrafean.
- C.- "4. Planoak" dokumentuko "II, Egiturazko antolamendua" planoetan.

Zehaztapen horiek aldatzeak edo osatzeak plangintza orokor mailako espedienteak formulatzea eskatuko du, dokumentu honetan ezarritako tolerantzia-tarteekin bat datozen birdoitzeak izan ezik (47. artikulua, etab.), horiek gauzatzea kontu horren inguruan ezarritako irizpideetara egokituko baita.

4.- Hirigintza-antolamendu xehatuaren berezko maila dute honako zehaztapen hauek:

- A.- Dokumentu honetako Hirugarren Titulukoek.
- B.- "2.2 Hirigintza Eremuetako Arau Partikularrak" dokumentuko "IV. Antolamendu xehatua" epigrafekoek eta "4. Zonakatzeko xehatua" eta "Lurzoruaren kategorizazioa" planoetakoek.
- C.- Zuzkidura publikotara (sistema orokorrak eta tokikoak) bideratutako zona globalen eta azpizona xehatuaren eraikigarritasun fisikoa arautzen dutenak.
- D.- "III. Antolamendu Xehatua" multzoko plano orokorretakoek.
- E.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera maila bera duten gainerakoek.

Zehaztapen horiek aldatzeak edo osatzeak plangintza xehatuaren mailako espedienteak (plan berezia edo partziala) edo xehetasun-azterketa bat (birdoitzeak bere esku-hartzeko eremuarekin bat badatoz, indarreko hirigintza-legerian eta -plangintzan ezarritakoaren arabera) formulatzea eskatuko du.

D.-Salbuetsita daude "III. Antolamendu Xehatua" multzoko lehen aipatutako plano orokorretako zehaztapenak, beren edukia kontuan hartuta, urbanizazio-obren proiektuen eta/edo plan espezifiko bidez aldatu ahal izango direnak, komenigarria eta beharrezkoa dela justifikatu ondoren; horien artean daude Plan honetako "4. "Planoak" dokumentuko "III.1 Hiri-zerbitzuen azpiegiturak" planoetako aurreikuspenak.

Halaber, bere aldaketa plangintza orokorreko espediente baten bidez egin ahal izango da, bere maila eta izaera xehatua aldatzea eragin gabe.

5.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko zehaztapenak dira egikaritze-araubide xehatuari buruzko epigrafean eta Hirigintza Eremuen Arau Partikularretako (Plan honetako "2.2" dokumentua) hirigintza egikaritzeko baldintzen planoan jasotakoak.



Bere arau-lerruna, kasu bakoitzean, honako hauetan ezarritakoa da: indarreko legerian; Plan Orokor honetako hirigintza-plangintzan; hirigintza-antolamendua egikaritzeko sustatutako proiektuetan (birpartzelazio- eta desjabetze-proiektuak; urbanizazio-obren proiektuak; etab.).

Horiek aldatzea edo osatzea, kasu bakoitzean indarreko legerian ezarritako irizpideetara doitu-ko da, hirigintza-plangintzan, Plan Orokor hau barne, ezarritako tolerantzia-marjinekin bat datozen doikuntzak izan ezik.

- 6.- Plan honetan zehaztutako hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarrien arau-lerruna, kasu bakoitzean, jatorria duen xedapen, tresna edo proiektuan ezarritakoa da.

Aldaketa eta/edo osatzea Arau hauetako 106. artikuluan adierazitakora egokitu beharko da.

- 7.- Aurreko zehaztapenei beste espezifiko batzuk gehitzen zaizkie (Hirigintza Ondarearen Katalogoa, Urbanizazio eta Eraikuntza Ordenantzak, etab.). Zehaztapen horiek indarreko hirigintza-legerian eta -plangintzan, Plan Orokor hau barne, ezarritako maila dute.

Horien artean daude "4. Planoak" dokumentuko "VI. antolamenduko beste plano batzuk"-eko zehaztapenak.

Horiek aldatzea eta osatzea kontu horri buruz aipaturiko legerian eta plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

- 8.- Plan Orokor honetan jasotako aurreikuspen idatziak zein grafikoak, indarreko beste lege-xedapenetan, lurralde-antolamenduko tresnetan, eta abarretan jatorria dutenak, haien transposizioztat joko dira.

Horregatik, haien edukia eta norainokoa xehetasunez zehazteko ondorioetarako, jatorria duten lege-xedapen eta lurralde-antolamenduko tresna horietan xedatutakoa bete beharko da kasu bakoitzean.

Aurreikuspen horiekin zerikusia duten desadostasun edo kontraesanen kasuan, batetik, Plan honen eta, bestetik, xedapen edo tresna horien artean, azken horietan xedatutakoa bete beharko da.

- 9.- "2.2. Hirigintza Eremuetako Arau Partikularrak" dokumentuan zehaztu da eremu bakoitzaren hirigintza-araubide espezifikoak, "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko aurreikuspenak garatzeko edo zehazteko. Horregatik, eremu bakoitzean, dokumentu hartako aurreikuspenek lehentasuna izango dute dokumentu honetako aurreikuspenekiko aplikatzeko orduan.



## **5. artikulua.- Plan Orokorraren aldaketa.**

### **1.- Aldaketen justifikazioa.**

- A.- Plan Orokorraren honen aldaketak indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira, bai edukiari eta bai izapidetzeari dagokionez.
- B.- Interes orokorreko motiboetan oinarritu beharko dira eta euren arrazoi eta helburuen berariazko justifikazioa eta euren edukiaren eta norainokoaren deskribapen egokia eta behar adinakoa eskatuko dute, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera<sup>1</sup>.
- C.- Lotura izango dute justifikatzen dituen motiboarekin, eta espedientean ezingo dira sartu motibo horrekin zerikusirik ez duten edo egindako deskribapenetan eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez diren plangintzako aldaketak, baldin eta bigarren mailako garrantzirik ez badute eta/edo berariaz adierazi eta justifikatu diren beste batzuen ondorio nahitaezkoa eta zuzena ez badira.

### **2.- Hirigintza-eraikigarritasuna handitzea.**

Plan Orokorr hau aldatzeko proiektu oro, ukituriko esparruko hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten badu, indarrean dagoen legeriak kasu horietarako jasotako irizpideetara egokituko da.

### **3.- Aldaketen norainokoa eta edukia.**

Planaren egiturazko zehaztapenen aldaketak, bakarka edo aurreko beste aldaketa batzuekin batera kontuan hartuta, baldin eta horien norainokoak eta edukiak indarreko hirigintza-legerian gai horri buruz ezarritako erreferentziatzko mugak gainditzen baditu, Plan Orokorraren berrikuspenaren baitan izapidetu beharko dira.

### **4.- Plan Orokorra berritzea edo eguneratzea.**

Plan Orokorr honetan aldaketak egin behar badira, indarreko legerian xedaturikoa beteko da hura berritzeko edo/eta eguneratzeko<sup>2</sup>.

### **5.- Beste kontu batzuk.**

Plan honetako zehaztapenak, dokumentu honetakoak barne, onartu ondoren sustatu eta indarrean jartzen diren legezko xedapenen eraginpean daudenak, xedapen horietara egokituko dira horietan ezarritako termino eta baldintzetan.

<sup>1</sup> 2/2006 Legeko 105. artikulua, etab.

<sup>2</sup> 2/2006 Legeko 107. artikulua, etab.





Horretarako, udal-zerbitzu teknikoek txosten bat egingo dute sustatutako legezko xedapen bakoitzak indarreko hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, izan ditzakeen eraginak baloratzeko. Txosten horretan, honako hauek aztertu eta/edo zehaztuko dira:

- A.- Bertan adierazitakoaren arabera, zuzenean eta/edo berehala aplikatu beharrekoak diren sustatutako lege-xedapeneko zehaztapenak eragindako indarreko hirigintza-plangintzako aurreikuspenak. Aurreikuspen horien identifikazioa honako hauekin osatuko da:
- a) Hirigintza-aurreikuspenak indargabetzearen eta/edo aipaturiko lege-xedapenean sartutakoekin ordeztearen ondoriozko eraginaren ebaluazioa.
  - b) Hala badagokio, beharrezkotzat jotzen diren esku hartzeko irizpideen zehaztapena.
- B.- Indarreko hirigintza-plangintzako aurreikuspenak, lege-xedapeneko zehaztapenak eta horien ondoriozko inplikazioak eragindakoak, hirigintza-aurreikuspenak lege-xedapeneko zehaztapenekin duten adostasun- edo desadostasun-maila (edo bateragarritasuna edo bateraezintasuna) baloratuz eta honako hauek zehaztuz:
- a) Lege-xedapeneko zehaztapenekin bateragarriak diren hirigintza-aurreikuspenak.
  - b) Lege-xedapeneko zehaztapenekin bateraezinak diren eta/edo bat ez datozen hirigintza-aurreikuspenak, hala badagokio eta beraien artean honako hauek bereiziz:
    - \* Indarrean eta finkatuta daudela pentsa daitekeen eta/edo halakotzat jo behar diren hirigintza-aurreikuspenak finkapen hori bat datorrelako lege-xedapenarekin.
    - \* Lege-xedapeneko zehaztapenekin bateraezinak diren eta/edo bat ez datozen hirigintza-aurreikuspenak, lege-xedapenera egokitu behar direnak bertan ezarritako epe eta baldintzei dagokienez.
  - c) Interesekotzat jotzen diren beste edozein kontu.
  - d) Hala badagokio eta planteatutako kontuei dagokienez, beharrezkotzat eta justifikatutzat jotzen diren esku hartzeko irizpideak.

## **6. artikulua.- Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.**

- 1.- Legezketasun-arrazoiengatik (lege-aldaketak; lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitzea; etab.) nahiz aukera- eta/edo premia-arrazoiengatik Udalbatzak erabaki ditzakeen Plan Orokorraren berrikuspen osoa egiteko ekimenak alde batera utzita, berrikuspen hori egingo da honako kasu hauetan:
- A.- Indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritako kasuetan<sup>1</sup>
  - B.- Plan honetan aurreikusitako etxebizitza berrien % 70 eraikitzeke eraikuntza-lizentziak ematen diren unean.

<sup>1</sup> 105/2008 Dekretuko 33. artikulua, etab.



C.- Baldin eta, gaiaren inguruko egoeraren aldez aurretiko azterketa egin ondoren, Plan Orokor honetan definitutako hiri-eboluzioaren eta lurzorua okupazioaren estrategia nabarmen aldatu dela edo aldaketa hori bidezkoa dela ondorioztatzen bada.

- 2.- Bestalde, berrikuspen partziala egingo da honako kasu hauetan: indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, edozein gorabeheraren ondorioz, udal-mugarteko multzo homogeneo baten antolamenduaren berrazterketa partziala egitea komeni denean, baldin eta, alde batetik, haren baldintzek eta ezaugarriek bere azterketa eta tratamendu global eta unitarioa egitea justifikatzen badute eta, bestetik, berrazterketa horrek eraginpeko eremuaren egiturazko antolamendu espezifikoa eragiten badio baina ez udalerrirako osoarenari.

Plan Orokor hau aldatzeko proiektu oro, eraginpeko eremuaren hirigintza-erakigarritasuna handitzea aurreikusten badu, indarrean dagoen legeriak kasu horietarako jasotako irizpideetara egokituko da.

- 3.- Plan hau indarrean sartzen denetik bi urtean behin txosten bat egingo da Plan Orokorreko proposamenen betetze-maila ebaluatzeko eta, hala badagokio, proposamen horiek osorik edo partzialki berrikusteko edo ez berrikusteko erabakiak hartzeko.

## **7. artikulua.- Udal-ordenantzak.**

- 1.- Plan hau egin eta indarrean jartzeko unean indarrean zeuden hirigintza-ordenantzek indarrean jarraituko dute, osorik edo zati batean Planaren proposamenekin bat ez datozenak izan ezik, indargabetu edo ordeztu diren arte.

Ordenantza horiek eta/edo Plan hau garatzeko sustatzen diren ordenantzek esku hartzeko baldintzak zehaztu ahal izango dituzte, haien berezko esku-hartzearen esparruan, honako hauei dagokienez: eraikinak eta urbanizazioa proiektatzea eta egikaritzea; erabilerak eta instalazioak ezartzea; espazio publiko segurua antolatzea; beste edozein gai.

Testuinguru horretan, instalazioak, ostalaritzako establezimenduak, telekomunikazio-zerbitzuak (lokutorioak...), elikadura, eta beste edozein erabilera eta instalazio ezartzeko murrizketak zehaztu ahal izango dituzte, eraginpeko arloetan indarrean dauden legez xedapenen arabera.

- 2.- Plan Orokor honen garapenean eta, osagarri gisa, aurrekoak plan horretara egokitzeko, beste batzuen artean, dagozkion Urbanizazio Ordenantzak sustatuko dira espazio publikoa urbanizatzeko neurriak zehazteko, dokumentu honetako Seigarren Tituluan jasotako irizpideen arabera.



#### **8. artikulua.- Plan Orokorra eta pertsonen arteko berdintasuna.**

Plan Orokorrak lagundu egiten du bere proposamenekin pertsona guztien arteko benetako berdintasuna lortzen (edozein delarik haien sexua, adina, egoera fisiko edo mentala, arraza, etab.) hiri- eta landa-inguruneen eta horietan antolatutako hirigintza-baliabideen erabileran, eskuragarritasunean eta gozamenean.

Hiriaren antolamenduan genero-ikuspegia kontuan hartuta, arloan indarrean dauden legez xedapenetara egokitzen da.



**BIGARREN TITULUA**  
**EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO ZEHAZTAPENAK.**

**LEHEN KAPITULUA.**  
**KALIFIKAZIO GLOBALA**

**Lehen atala.**  
**Hirigintza-erabilerak.**

**9. artikulua.- Hirigintza-erabilera motak.**

**1.- Hirigintza-erabileren oinarritzko motak.**

Zona globaletan ezartzea arautzeko xedeetarako, hirigintza-erabileren honako oinarritzko mota hauek bereizten dira:

**A.- Euren izaerari edo edukiari erreparatuta.**

- a) Bizitegi-erabilera (1. erabilera).
- b) Ekonomia-jardueren erabilera (2. erabilera).
- c) Komunitate-ekipamenduko erabilerak (3. erabilera).
- d) Espazio libreen erabilerak (4. erabilera).
- e) Komunikazio- eta garraio-erabilerak (5. erabilera).
- f) Hiri-zerbitzuetarako azpiegituren erabilerak (6. erabilera).
- g) Landa-erabilerak eta itsasertza ustiatzekoak (7. erabilera).

**B.- Zona globalean duten garrantziari eta bere ezarpenaren bideragarritasunari edo bideraezintasunari eta baldintzei erreparatuta:**

- a) Berezko erabilera edo egokia:  
Halakotzat jotzen da zona global jakin bateko erabilera nagusiari, bere hirigintza-kalifikazioari erreparatuta.
- b) Erabilera onargarria:  
Halakotzat jotzen da zona global batean baimendu daitekeen berezkoaren erabilera desberdina, berezko erabilerarekiko eta, azken batean, zonaren izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateragarritasunari eta/edo osagarritasunari erreparatuta.

Erabilera onargarriaren ezarpena hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetara egokituko da, bai bere zenbatekoari eta/edo ehunekoari dagokionez eta bai partzelaren eta/edo eraikinaren dagozkion alderdietako kokapenari dagokionez.

- c) Erabilera debekatua.  
Halakotzat jotzen da bere izaerarekiko bateraezintasunagatik eta xede funtzionalagatik zona global batean baimendu ezin den erabilera.



C.- Bere araubide juridikoari erreparatuta:

a) Erabilera publikoa:

Titulartasun publiko edo pribatuko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da, baldin eta bigarren kasuan, erabilera publikoa hirigintza-plangintzan aurreikusita badago dagokion zortasunaren edo aurreikuspen egokiaren zehaztapenaren bitartez eta dokumentazio grafikoan edo planoan eta/edo, hala badagokio, idatzian berariaz adierazita badago. Nolanahi ere, aurreikuspen hori ondasun pribatuaren gaineko erabilera publikoa formalizatzearekin osatu behar da, indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera.

b) Erabilera pribatua:

Erabilera publikoari lotuta ez dauden titulartasun pribatuko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da.

c) Urbanizazio pribatua egikaritzea, mantentzea, konpontzea eta birjartzea jabego pribatuari dagokio oso-osorik, bere kasuan, sestra azpian lehendik dagoen eraikina iragazgaiztea eta babestea barne. Erabilera publikoko zortasuna duten eremu eta espazioen kasuan, haiek mantentzea, konpontzea eta garbitzea honako irizpide hauen arabera egingo da:

- \* Udalari dagokio (edo kasuan kasuko enpresa hornitzaileei) honako hauetarako behar diren obrak eta jarduketak egikaritzea eta ordaintzea:
  - Zortasunak zuzenean eragiten dion urbanizazioko gainazal-akaberen (zoladurak, estaldurak...) mantentzea eta garbiketa, lokalen fatxada, sabai (ataripeak...) eta abar izan ezik.
  - Zortasunak eskatzen dituen hiri-zerbitzuen (argiteria publikoa eta gainerakoak) hornidura, ezarpen eta mantentzea.
  - Partzela zeharkatzen duten azpiegitura-sare publikoen ezarpena eta mantentzea.
- \* Jabe pribatuei dagokie honako hauetarako behar diren jarduketak egikaritzea eta ordaintzea:
  - Honako hauek baldintza egokietan kontserbatzea eta mantentzea: barneko fatxadak eta zortasunak eragindako ataripeen sabaiak; eraginpeko eraikin eta instalazioen egiturazko elementuak, isolamenduak eta iragazgaizteak, zortasunari lotutako espazioaren sestra azpian kokatutakoak barne.
  - Hiri-zerbitzuen sarean partzelarako eta bertan dauden eraikinetarako harguneak, eraikin horiek eskatutakoak, ezartzea eta mantentzea.



## 2.- Oinarrizko zerbitzuen erabilerak

Zuzkidurako hirigintza-estandarrek betetzeari lotuta dauden eta eraikigarritasun fisikorik behar ez duten sistema orokorren eta tokiko sistema publiko eta pribatuen sareetako zuzkidura-erabilerak eta -elementuak oinarrizko zerbitzuen erabilerak dira, eta baimendutzat joko dira zona globaletan eta hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko azpizona xehatuetan, inguruabar hori berariaz adierazi beharrik gabe, eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzan berariaz bestelakorik adierazten ez bada. Eraikigarritasun fisikoa behar badute, aurreikusita egon behar du dagokion hirigintza-dokumentuan.

Halaber, oinarrizko zerbitzuen erabilera horien artean honako hauek ere sarten dira: komunikazio eta garraio publikoen erabilerak (oinezkoen, bizikletakoen eta ibilgailu motordunen zirkulazioa; aparkalekua; etab.); espazio libre publikoak; ekipamendu publikoa; zerbitzu-azpiegiturak; indarreko legeriak besteekin parekatzen dituen beste edozein zona orokorrak eta azpizona xehatuak behar dituzten hiri-zerbitzuak izan ditzaten.

Izaera bera dute oin berriko eraikin edo aparkalekuetan eta bide publikoetan (elektro-hornigailuak...), zabor-geletan, bizikleta-aparkalekuetan edo indarreko lege-xedapenek eta plangintzak eskatutako beste batzuetan ibilgailu elektrikoa kargatzeko behar diren zuzkidura eta instalazio publiko eta pribatuak.

## 3.- Erabilera baimengarriei (berezkoak; onargarriak) aplikatzeko baldintzak.

- A.- Hirigintza-erabilera bat baimengarritzat jotzeak ez du kentzen indarreko lege-xedapenetan eta Plan honetan bertan hala ezarritako kasuetan haren ezarpena legeztatuko duen udal-lizentziaren izapide, txosten eta baimen espezifiko osagarriak eskatzea eta haietan zehaztu daitezkeen eskakizun funtzionalak eta operatiiboak betetzea.
- B.- Halaber, bere tamaina edo ezaugarri funtzionalak kontuan hartuta, hirigintza-plangintzak baimendu dezakeen erabilera bat ezartzeak eragin bereziak baditu edo izan baditzake inguruko ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideei, lehendik dagoen eta/edo eskatzen den aparkaleku-zuzkidurari, zabalaketarako guneen antolamenduari, zarata eta bibrazioen igorpenari eta antzeko beste gai batzuei dagokienez (horri dagokionez dagoen egoera larriagotuz), hura baimentzeko eta ezartzeko, eragin horiekin zerikusia duten arazoei erantzuteko, justifikatuta, egokitutako jotzen diren berariazko neurriak betetzea eta egikaritzea behar da.

## 4.- Erabilera-motak birdoitzea edo osatzea.

Artikulu honetan erakutsitako erabilera-motak erreferentzia-esparru irekia eta ez-baztertzailea dira.



Plan honen aldaketek eta planaren garapenean sustatutako hirigintza-plangintza xehatuak erabilera mota horiek birdoitu edo osatu ahal izango dituzte, bai eta horien edukia ere, justifikatuta, egokitzen jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin eta, gainera, beste erabilera batzuk tipifikatu eta arautu ahal izango dituzte, aipatutako beste erabilera batzuekiko hirigintza-eraginaren analogiak berariaz jasotzen ez dituenak. Kasu horietan, plangintza xehatu horrek bere proposamenek Plan honen aurreikuspenekin koherentzia dutela justifikatu beharko du.

## **10. artikulua.- Hirigintza-erabileren oinarritzko edukia.**

### **1.- Bizitegi-erabilera (1. erabilera).**

Pertsona, familia edo bizikidetz-unitateen ostatu egonkorra eta merkataritza-izaerako ordainari lotu gabea hartzen du, hirigintza-plangintzan eta indarreko lege-xedapenetan baimendutako beste erabilera batzuekin osatzearen kalterik gabe.

### **2.- Ekonomia-jardueren erabilera (2. erabilera).**

Produktzio (industrial, biltegiak...), hirugarren sektore (merkataritza, bulegoak, ostatu emateko turismo-jarduerak...), teknologia (informazioaren eta komunikazioaren teknologiekin -IKT-zerikusia dutenak) izaerako eta aurrekoen antzeko beste edozein izaerako ekonomia-jardueren garapena hartzen du.

Alde batera utzi dira landa-erabileren artean sartzen diren lehen sektoreko (nekazaritzakoak, abeltzaintzakoak, erauzketakoak...) baliabideak aprobetxatzeko erabilerak.

### **3.- Komunitate-ekipamenduko erabilerak (3. erabilera).**

Honako hauekin zerikusia duten helburuak asebetetzeko eta horiei erantzuna emateko behar diren zerbitzuak hiritarrei emateko jarduerak hartzen dituzte: hezkuntza; osasuna; aisia, kultura-aberastasuna; kirola, ongizate pertsonala eta kolektiboa; sorospena; bizi-kalitatearen hobekuntza; Administrazioaren eta instituzioen jarduerak; aurrekoen antzeko beste edozein.

Halaber, honako hauekin zerikusia duten interes orokorreko helburuak sustatzearekin, lortzearekin eta abarrekin zerikusia duten beste jardura batzuk ere sartu dira: ekonomia-jardueren ezarpena eta sustapena; eremu zaharkituak berronerritzea eta berritzea; hiriko auzoetan zentraltasun-guneak indartzea; hurbiltasuneko zerbitzuak ezartzea eta aktibatzea; etab.

Jardura horiek modu hauetan gara daitezke (hirigintza-ikuspegitik):

A.- Titulartasun publikoko erregimenean (ekipamendu publikoa) eta irabazi asmorik gabe.

B.- Titulartasun pribatuko erregimenean, irabazi-izaerarekin.

Horien artean sartzen dira Gurutze Gorriak, elizek eta abarrek garatutako jarduerak.



4.- Espazio libreen erabilerak (4. erabilera).

Herritarren aisiarako eta jolaserako jabari publikoko eta sarbide libreko espazio libreen berezko erabilerak dira, hiri-ingurunean nahiz landa-ingurunean kokatutakoak.

Halaber, lurraldeko elementu esanguratsuak (ibai-ibilguak, itsasertza...) egoteari, babesteari eta erabiltzeari eta lur eta ingurune jakin batzuen errealitate naturala, paisaia-balioak eta abar mantentzeari lotutako beste erabilera batzuk ere sartu dira.

5.- Komunikazio- eta garraio-erabilerak (5. erabilera).

Pertsonak eta salgaiak lekualdatzeko, igartzeko eta abarrerako jarduerak hartzen ditu, edozein delarik horretarako erabiltzen den garraio-modua, ibilgailua eta sarea edo azpiegitura: publikoa edo pribatua; oinezkoa, bizikleta, gupil-aulkia, ibilgailu motorduna, etab.; bide-sarea (oinetkoeztako edo biziketentzako ibilbideak; kaleak; errepideak; etab.), trenbidea, metroa, aireko edo ibaiko garraioa, etab.

6.- Hiri-zerbitzuetarako azpiegituren erabilerak (6. erabilera).

Herritarrentzako zerbitzu-horniduren eta instalazioen (energia elektrikoa, ur-hornidura, saneamendua, telekomunikazioak, hondakinen tratamendua...) erabilera eta ustiapena hartzen ditu, eta baita horien erabilera laguntzaileak ere.

7.- Landa-erabilerak eta itsasertza ustiatzekoak (7. erabilera).

Lehentasunezko xede gisa lurzoru urbanizaezinaren ingurumen-, jolas- edo produkzio-arloko erabilera eta/edo gozamina duten jarduerak hartzen ditu. Honako modalitate hauek bereizten dira:

A.- Ingurumena babestea:

- a) Kontserbazioa.
- b) Ingurumena hobetzea.
- c) Jarduera zientifiko-kulturalak.

Ingurune naturalaren natura- eta ingurumen-balioak kontserbatzea, indartzea eta/edo berreskuratzea helburu duten erabilerak dira. Ez dute eraikin edo instalaziorik hartzen.

B.- Aisia eta jolasa.

- a) Aisialdi estentsiboa.  
Natura aisia, turismo, hezkuntza eta ingurune naturala interpretatzeko xedeekin erabiltzea eta gozatzea hartzen du. Ez du hartzen inolako eraikin, instalazio edo azpiegiturarik, hala badagokio, oinezkoentzako bide eta antzekoen salbuespenarekin.
- b) Aisialdi intentsiboa.  
"32.3" artikuluan aipatutako bi erabilera-modalitateak hartzen ditu.
- c) Ehiza- eta arrantza-jarduerak.  
Erregelamenduzko ehiza- eta arrantza-jarduerak hartzen ditu





C.- Oinarrizko baliabideak ustiatzea.

- a) Nekazaritza (berotegiak barne). Honako hauek hartzen ditu:
- \* Nekazaritzarekin zerikusia duten atazak eta jardunbideak, jarduera hori hobetzeko behar diren eta/edo justifikatzen dituen azpiegitura-obra barne.
  - \* Nekazaritzarekin lotutako eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak:
    - Nekazaritza-jarduerekin lotura zuzena duten eraikinak eta instalazioak, nekazaritza-ekoizpena babestera eta sustatzera zuzendutakoak barne.
    - Nekazaritzako produktuen lehen transformazioan laguntzeko eraikinak eta instalazioak (kontserba-ekoizpena; dolareak; upategiak).
    - Nekazaritza-jardueren jarduera osagarriak garatzeko eraikinak eta instalazioak.
    - Nekazaritza-ustiategiari lotutako etxebizitza osagarria.
    - Berotegiak. Zehazki, laboreak behartzeko edo babesteko instalazio iraunkorrak, irisgarriak eta itxituradunak dira, eta laboreen zikloaren fase guztiak edo batzuk gara daitezke. Jarduerari lotutako eraikuntzak sartzen dira, nekazaritzarekin lotutako erabileretarako azaldutako baldintza berdinetan.
- b) Abeltzaintza. Honako hauek hartzen ditu:
- \* Abeltzaintza-ustiategi konbentzionalarekin lotura duten atazak eta jardunbideak, eta honako jarduera berezi hauekin lotutakoak: erlategiak, abeltzaintza-ustiategi alternatiboak; ehiza-haztegiak; piszifaktoriak (itsasoko eta ur gezatako arrain eta itsaskien hazkuntza).  
Horien artean sartzen dira, halaber, gune zoologikoekin zerikusia duten lanak eta jarduerak, baldin eta, haien ezaugarriak eta baldintzak kontuan hartuta, lurzoru urbanizaezinean ezar badaitezke eta/edo ezarri behar badira.
  - \* Abeltzaintza-ustiategiekin lotutako eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak:
    - Abeltzaintza-jarduerekin lotura zuzena duten eraikinak eta instalazioak.
    - Abeltzaintza-produktuen lehen transformazioa babestera zuzendutako eraikinak eta instalazioak (gaztandegiak eta beste esneki batzuk; haragi-produktu, hestebete eta abarren elaborazioa; ezti eta erleen beste produktu batzuk).
    - Abeltzaintza-jardueren jarduera osagarriak garatzeko eraikinak eta instalazioak.
    - Abeltzaintza-ustiategiari lotutako etxebizitza osagarria.
- c) Basoak.
- \* Basogintzari lotutako atazak eta jardunbideak.
  - \* Baso-ustiatpenarekin lotutako eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak:
    - Baso-jarduerekin (tresnak eta makinak biltegiatu eta kontserbatzea) lotura zuzena duten eraikinak eta instalazioak.
    - Abeltzaintza-produktuen lehen transformazioa babestera zuzendutako eraikinak eta instalazioak (gaztandegiak eta beste esneki batzuk; haragi-produktu, hestebete eta abarren elaborazioa; ezti eta erleen beste produktu batzuk).



- Abeltzaintza-jardueren jarduera osagarriak garatzeko eraikinak eta instalazioak.
  - Abeltzaintza-ustategiari lotutako etxebizitza osagarria.
- d) Nekazaritza-industriak.  
38. artikuluan araututakoak dira.
- e) Erauzketa-jarduerak.  
Baliabide geologikoak erauztera bideratutako jarduerak: mehatzeak, harrobiak, legar-hobiak, gatzagak, dragatze bidezko ustategiak, putzuak, etab.  
Jardueren garapenak eskatzen dituen eraikinak eta instalazioak hartzen dituzte.

D.- Beste erabilera batzuk:

- a) Lehendik dauden guneeetan oinarritutako hazkundeak:  
Lehendik dauden hirigune edo landaguneen hazkunde gisa sortutako hirigintza-garapenak dira, edozein izanik ere horien tamaina. Nolanahi ere, hazkunde horiek egitura-, tipologia- eta magnitude-korrespondentzia egokia izan behar dute oinarri dituzten guneeekin. Erabilera mota horrek lurraldean dauden landa-guneen hazkuntzak biltzen ditu bereziki.
- b) Lehendik dauden guneeetan ez oinarritutako garapenak:  
Bizitegi-, industria- edo zerbitzu-izaera duten hirigintza-garapenak dira, eta dagozkien ekipamenduak, hornidurak eta erabilera osagarriak izan ditzakete. Horiek guztiak lehendik dauden hiri- eta industria-eremuetatik bereizitako eremuetan garatuko dira, edo oinarri duten elementua gaindituko duen hirigintza-ustiapena ekarriko dute. Antolamendu-kategoria guztietarako debekatutako erabilera da, indarrean dagoen LPPea berariaz jasotzen direnetarako izan ezik.
- c) Izaera, ezaugarriak edo erabilitako materialak direla-eta, arrisku larriak eragin ditzaketen substantziak biltegiratzeko, tratatzeko eta ekoizteko prozesuak dira; hortaz, ezin dira jarri hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuetan.

Jarduera eta modalitate horiek, horien definizioa eta edukia barne, indarreko lurralde-planetan ezarritakoak dira<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Une honetan indarrean dauden eta aipaturiko arloetan eragina duten lurralde-planak, honako hauek dira zehazki: EAEko Lurralde Antolamenduko Gidalerroak eta Nekazaritza eta Basogintza Antolatze Lurralde Arloko Plana (2014ko irailaren 16ko Dekretu bidez behin betiko onartua).



Erabilera horien artean daude eta/edo horiek osatzeko erabiltzen dira haietako bakoitzarekin zerikusia duten eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak, indarreko lurralde-antolamenduko planetan kontu horri buruz ezarritakoarekin bat etorri<sup>1</sup>. Nolanahi ere, horien baimena eta ezarpena Plan honetako aurreikuspenetara egokitu behar da.

Gainera, lurzoru urbanizaezinean baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, landa-erabilera horiek eta itsasertza ustiatzeko erabilera horiek indarreko lurralde-antolamenduko aipaturiko planetan araututako azpiegitura-erabilerekin eta eraikuntza-erabilerekin osatutakotzat jo behar dira.

Artikulu honetako aurreikuspenen testuinguruan, erabilera horiek aurreko ataletan araututako erabilera-modalitate baliokideetan sartutakotzat jo behar dira.

**Bigarren atala.**  
**Eraikigarritasuna.**

**11. artikulua.- Egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna.**

**1.- Irizpide orokorrak.**

- A.- Irabazizko erabileretara bideratutako zona orokorrean esleitutako hirigintza-eraikigarritasunak egiturazko antolamenduaren zehaztapen-maila du eta "2.2 Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak" dokumentuko III. epigrafean eta Hirigintza Arau Orokor hauetako Bigarren Tituluko Bigarren Kapituluan dago zehaztuta lurzoru urbanizaezinari dagokionez.

Eraikigarritasun hori birdoitu egin ahal izango da "90.1" artikuluko aurreikuspenen ondoriozko baldintzetan eta irismenarekin.

Gainera, eraikigarritasun hori, aipaturiko dokumentuetan eta artikuluetan berariaz aurreikusita egon gabe, Plan hau onetsi baino lehen zeuden eraikinen eraginkortasun energetikoko baldintzen hobekuntzarako indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan eta norainokoarekin proiektatzen diren espazio eta instalazioei dagokienarekin osatzen da<sup>2</sup>. Baimendu egin da eraikuntzak eta instalazioak xede horrekin egikaritzea eta ezartzea, Plan honetan aurreikusitako eraikigarritasuna kalkulatzeko eta zehazteko ondorioetarako konputagarriak izan gabe.

<sup>1</sup> EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (2014ko irailaren 16ko Dekretuaren bidez behin betiko onartua), etab.

<sup>2</sup> 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuko 24. artikulua, 3/2015 Legeko 49. artikulua, 2/2006 Legeko 35. artikulua, etab.



B.- Eraikigarritasunaren zenbaketa Plan honetan ezarritako irizpideetara egokituko da, antolamendu xehatuko zehaztapenen berezko mailarekin<sup>1</sup>.

C.- Sistema orokorrean sareen zuzkidura-erabilera publikotara bideratutako zona globalen eraikigarritasuna arautzen duten zehaztapenak antolamendu xehatuaren izaera propioa dute.

Izaera bera izan ahal izango du ekipamendu pribatura (irakaskuntza...) bideratutako eremu globalen eraikigarritasunak, baldin eta ekipamendu publiko baten antzeko funtzioak eta zereginak garatzen baditu, eta hala egiaztatu eta justifikatzen bada arlo horretan eskumena duen administrazioak edo erakundeak emandako dokumentazioaren bidez.

D.- Honako hau da zona orokor baten sestra azpian baimendutako egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* Hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan berariaz zehaztutakoa.
- \* Gainerako kasuetan, hiri-lurreko eta lurzoru urbanizagarriko zona orokorrean antolatutako irabazizko partzelen multzoan ateratzen dena, haietako bakoitzean baimendutako sestra azpiko solairuei lotutakoa.
- \* Lurzoru urbanizaezinean bat dator bertan baimendutako sestra azpiko solairuei lotutakoarekin eta, bere premia zehaztu eta justifikatzen ez den kasuetan, sestra gainean baimendutako eraikigarritasunaren % 50ri dagokiona.

## 2.- Eraikigarritasuna zehazteko moduak:

Zona orokor bati esleitutako eraikigarritasuna modu honetan zehaztu daiteke:

A.- Zeharka, sestra gainean eta azpian baimendutako eraikinaren forma arautuz edo, bere kasuan, lehendik dauden eraikinen forma finkatuz.

B.- Zuzenean, sestra gainean baimendutako eraikigarritasun osoaren zehaztapenaren bitartez edo bere azalerari buruzko eraikigarritasun-indize baten bitartez  $-m^2(s)/m^2-$ .

Kasu horretan, sestra azpian baimendutako eraikigarritasuna zuzenean zehaztuko da edo, bere kasuan, zeharka, sestra azpiko eraikinaren forma arautuz.

Eraikigarritasunaren eta bere zenbaketaren erregulazio zuzenaren ondorioetarako sabai-azalerako metro karratua  $-m^2(s)-$  erabiliko da neurketa-unitate gisa, azalera eraikia ere esaten zaiona, azalera erabilgarritik bereiziz.

<sup>1</sup> Dokumentu honetako 59. artikulua.



**Hirugarren atala.**  
**Zona orokorrak eta horien hirigintza-araubidea.**

**12. artikulua.- Zona globalen motak eta horien mugapena.**

1.- Kalifikazio globala.

Kalifikazio globala udal-mugartea zona orokorretan banantzea da, eta zona horietako bakoitzari jakineko erabilera- eta eraikuntza-araubide bat esleitzea, bere eremu osoan modu homogeneoan aplika daitekeena.

Zona orokor mota hauek bereizten dira:

- \* A. BIZITEGI-ZONA.
- \* B. EKONOMIA-JARDUEREN ZONA.
- \* SISTEMA OROKORRAK.
  - C. KOMUNITATE-EKIPAMENDUA (SO).
  - D. ESPAZIO LIBREAK (SO).
    - D.1. Espazio libre orokorrak (SO).
    - D.2. Gainazaleko urak (hiri-ingurunea) (SO).
  - E. KOMUNIKAZIO- ETA GARRAIO-SAREAK (SO)
    - E.1. Bide-sarea (SO)
    - E.2. Trenbide-sarea (SO)
    - E.3. Portuko zona (SO)
  - F. HIRI-ZERBITZUEN AZPIEGITURAK (SO)
- \* LANDA EREMUAK.
  - G. LANDA EREMUAK.
    - G.1 Babes Berezia.
      - G.1.1 Aiako Harria.
      - G.1.2 Udalerriko biodibertsitaterako babes estrategikoko baso-eremuak.
    - G.2 Ingurumena hobetzea.



G.3 Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala:

G.3.1 Balio estrategiko handia.

G.3.2 Trantsizioko landa-paisaia.

G.4. Basoak.

G.5 Azaleko uren babesa.

2.- Zona globalen mugapena.

Plan honetan mugatutako zona globalak honako plano hauetan jasotakoak dira:

\* II. 1. Zonakatze globala. Lurzoru urbanizaezina.

B.- II.2. Zonakatze globala. Hiri-lurra eta lurzoru urbanizagarria:

3.- Zona globalen hirigintza-araubidea.

Eremu globalen hirigintza-araubidea (eraikuntza, erabilera ...) dokumentu honetako artikulua hauetan ezarritakoa da, berregokitua edo osatua:

A.- Plan Orokor honetako "2.2. Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan jasotako baldintzetan.

B.- Indarrean dauden sektoreko lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenak eta baldintzatzaileak aplikatzearen ondoriozko baldintzetan eta norainokoarekin.

**13. artikulua.- "A Bizitegi Zona" zona globalaren hirigintza-araubidea.**

1.- Definizioa.

Batik bat udalerriko hiri-lurrean edo lurzoru urbanizagarrian kokatutako edo proiektatutako bizitegi-erabileretara bideratutako asentamenduek konfiguraturako zona orokorra, edozein delarik bere morfologia eta tipologia, Plan honetan baimendutako gainerakoekin osatuta.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Eremuaren dagokion Arau Partikularrean zehaztutakoa.

3.- Erabilera-araubidea.

A.- Berezko erabilera: bizitegitarakoa.

B.- Erabilera onargarriak:

- a) Ekonomia-jardueren erabilerak Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan.
- b) Ekipamendu-erabilerak Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan.



- C.- Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta berezko erabileren edo erabilera onargarrien oinarritzko zerbitzuen edo zerbitzu laguntzaileen erabileratzat jotzen ez direnak.
- D.- Erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: irabazizko erabilera onargarritara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa dagokion hirigintza-eremuaren edo -azpiekemuaren zona globalaren sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 40ri dagokiona izango da. Ezin izango da partzela batean metatu.
- E.- Beste baldintza batzuk.  
Zona orokor honen erabilera-araubidea, nolana ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

4.- Araubide juridikoa.

Zona honek, oro har, titulartasun eta erabilera pribatua eta/edo ondare-erabilera ditu, bertan jabari eta/edo erabilera publikoko lurak, eraikinak eta abar egotearen kalterik gabe.

**14. artikulua.- "B. Ekonomia-jarduerako zona" zona globalaren hirigintza-araubidea.**

1.- Definizioa.

Modu eskusiboan edo nagusiki ekonomia-jarduerako erabileretara (produktiboak, hirugarren sektorekoak...) bideratutako zona orokorra, udalerriko hirigunean kokatutakoa.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

3.- Erabilera-araubidea.

- A.- Berezko erabilera: ekonomia-jardueren erabilerak, Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua ezarritako baldintza guztietan.
- B.- Erabilera onargarriak:
- a) Bizitegi-erabilerak: Hirigintza Arauen Arau Partikularretan (Plan honetako "2.2" dokumentua) ezarritako kasuetan.
  - b) Ekipamendu-erabilerak, Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua ezarritako modalitateetan eta baldintzetan.
- C.- Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta berezko erabileren edo erabilera onargarrien oinarritzko zerbitzuen edo zerbitzu laguntzaileen erabileratzat jotzen ez direnak.



D.- Erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: irabazizko erabilera onargarritara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa dagokion hirigintza-eremuaren edo -azpierrearen zona globalaren sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 20ri dagokiona izango da, Hirigintza Arauen Arau Partikularretan (Plan honetako "2.2" dokumentua) bizitegi erabilera onargarrietarako aurreikusitakoari kalterik egin gabe.

E.- Beste baldintza batzuk.

Zona orokor honen erabilera-araubidea, nolanahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

#### 4.- Araubide juridikoa.

Zona honek, oro har, titulartasun eta erabilera pribatua eta/edo ondare-erabilera ditu, bertan jabari eta/edo erabilera publikoko lurak, eraikinak eta abar egotearen kalterik gabe.

### **15. artikulua.- "C. Komunitate-ekipamendua" zona globalaren hirigintza-araubidea (Sistema Orokorra).**

#### 1.- Definizioa.

Modu eskusibo edo nagusian, bere modalitate desberdinetan komunitate-ekipamenduko erabileretara (irakaskuntza, sanitarioa, kirolaketa, kulturala...) bideratutako zona orokorra, udalerriko hiri-lurrean, lurzoru urbanizagarrian eta urbanizaezinean kokatutakoa edo proiektatutakoa, titulartasun publiko edo pribatukoa eta udalerriko sistema orokorren sarean integratua.

#### 2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Dokumentu honetan eta zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

#### 3.- Erabilera-araubidea.

A.- Berezko erabilera:

- a) Hiri-ingurunean kokatutako ekipamenduak (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria): Plan honetan ezarritako modalitate guztietan ekipamendu-erabilerak ezartzeko baimena ematen da eta, hala badagokio, baita hark finkatutako plangintza xehatua edo hura garatzeko sustatuko den plangintza ere, Hirigintzako Arau Partikularretan eta beste plangintza horretan ezarritako baldintzekin eta/edo doikuntzekin.
- b) Lurzoru urbanizaezinean dauden ekipamenduak: kasu bakoitzean lehendik dagoenaz gain, honeko ekipamendu-erabilera hauek ezartzeko baimena ematen da: lurzoru urbanizaezinean eta/edo natura-ingurunearen berezko jarduerekin zerikusia dutenak eta/edo justifikatzen direnak; irakaskuntzakoak; kirol-arlokoak; osasun-arlokoak.

B.- Erabilera onargarriak:





- a) Bizitegi-erabilerak, honako baldintza hauetan.
    - \* Berezko erabileraren erabilera laguntzaile gisa, Plan Orokor honetan ezarritako kasu eta baldintzetan eta, bere kasuan, berak finkatutako plangintzan edo bere garapenean sustatu beharrekoan.
    - \* Plan honek finkatutako plangintza xehatuan edo haren garapenean sustatu beharrekoan ezarritakoak, lehendik dauden etxebizitzak finkatzearekin lotutakoak barne.
  - b) Ekonomia-jardueren erabilerak: Plan honetan ezarritako kasu eta baldintzetan eta, hala badagokio, berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritakoetan.
- C.- Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta berezko erabileren edo erabilera onargarrien oinarritzko zerbitzuen edo zerbitzu laguntzaileen erabileratzat jotzen ez direnak.
- D.- Erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: erabilera onargarrietara bideratutako sestra gaineko eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa dagokion hirigintza-eremuaren edo -azpierrearen zona globalaren sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 40ri dagokiona izango da, .
- E.- Beste baldintza batzuk.  
Zona global honen erabilera-araubidea, nolanahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.
- 4.- Araubide juridikoa.
- \* Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan eta/edo planoetan (Plan honetako "2.2" eta 4. dokumentuak) hirigunean kokatutako zona globalen erabilera publiko edo pribatuko zonaren izaera zehazten da.
- Plan honi dagokionez, ekipamendu baten izaera publikoa, kasu bakoitzean titulartasun horrek eragindako partzela eta eraikina osora eta/edo zatira hedatuko da.
- Gainera, kasu bakoitzean indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenen arabera ekipamendu publiko bat desafektatzea izaera publiko hori indargabetzea eta ekipamendu pribatuari dagokion hirigintza araubideari lotzea ekarriko du.
- \* Lurzoru urbanizaezinean kokatutako zona globalak titulartasun eta erabilera pribatukoak, ondarezkoak eta/edo jabari publikokoak dira.



## **16. artikulua.- Espazio libreen zona globalaren hirigintza-araubidea (D) (Sistema Orokorra).**

### **1.- D.1. Espazio libre orokorrak (SO).**

#### **A.- Definizioa.**

Askotariko tipologiako jabari publikoko espazio libreak, herritar guztien aisia- eta lasaialdi-erabilerakoak, hiri-ingurunean kokatutakoak.

#### **B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:**

Plan honetan zehaztutakoa, zona orokor honetan planteatutako helburuen arabera.

Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

Erabilera bereizgarri eta onargarrietarako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimendu da, Plan honetan eta, hala badagokio, bertan finkatutako plangintza xehatuan edo bere garapenean sustatu beharrekoan aurreikusitako baldintza eta kasuetan.

#### **C.- Erabilera-araubidea.**

a) Berezko erabilera: espazio libreen erabilerak.

b) Erabilera onargarriak:

- \* Ekonomia-jarduerak: berezko erabileraren (ostalaritza-erabilerak eta antzekoak) erabilera laguntzaile gisa eta haren zerbitzura soilik, Plan Orokor honetan eta, bere kasuan, berak finkatutako plangintza xehatuan edo bere garapenean sustatu beharrekoan ezarritako kasu eta baldintzetan.
- \* Ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabilerak:
  - Lehendik dauden eraikinetan: espazio librearekin bat datozen eta/edo bateragarriak diren ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabilerak (ostalaritzako merkataritza-erabilerak soilik); lehendik dauden ekipamendu-erabilerak finkatu egingo dira, bai eta horietara bideratutako eraikinak ere.
  - Eraikin eta instalazio berrietan: berezko erabileraren erabilera laguntzaile gisa eta haren zerbitzura soilik Plan Orokor honetan eta, bere kasuan, berak finkatutako plangintza xehatuan edo bere garapenean sustatu beharrekoan ezarritako kasu, modalitate eta baldintzetan.
- \* Komunikazioa eta garraioa, berezko erabileraren eta gainerako erabilera onargarrien ezarpenerako eta garapenerako bateragarriak eta/edo beharrezkoak diren modalitateetan eta norainokoarekin. Lehendik dauden



komunikazio-sare publikoak finkatu egingo dira eta bide-proposamen berrien ondoriozko afekzio puntualak baimenduko dira.

- \* Zerbitzu-azpiegiturak, berezko erabileraren eta gainerako erabilera onargarrien ezarpenerako eta garapenerako bateragarriak eta/edo beharrezkoak diren modalitateetan eta norainokoarekin.

- c) Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta berezko erabileren eta erabilera onargarrien erabilera laguntzailatzat edo oinarritzko zerbitzuen erabileratzat jotzen ez direnak.

D.- Araubide juridikoa: titulartasun eta erabilera publikoko partzela da (titularra: Errenterriako udala).

## 2.- D.2. Gainazaleko urak (hiri-ingurunea) (SO).

### A.- Definizioa.

Udalerriko hiri-ingurunean (hiri-lurra eta lurzoru urbanizagarria) dauden ibai-ibilgu publikoen tarteei okupatutako espazioak.

### B.- Erabilera-araubidea.

- a) Berezko erabilera:
  - \* Lurraldeko elementuak (ibilgu publikoa).
  - \* Indarreko legerian ezarritako erabilerak (Uren Legea; etab.).
- b) Erabilera onargarriak: indarreko legerian ezarritakoak (Uren Legea; etab.).
- c) Erabilera debekatuak: indarreko legerian ezarritakoak (Uren Legea; etab.).

### C.- Araubide juridikoa.

Titulartasun eta erabilera publikoko zona da.

## 17. artikulua.- **Komunikazio- eta garraio-sareen hirigintza-araubidea (E) (Sistema Orokorra).**

### 1.- E.1. Bide-sarea (SO).

#### A.- Definizioa.

Hiriarteko errepideek eta titulartasun publikoko hiri-bide nagusiek eratutako zona, edozein delarik horien mugikortasun-modua (motorduna edo ez-motorduna; oinezkoentzako, bizikletentzako, automobilentzako, autobusentzako, tranbiarentzako...; garraio publiko edo pribatua; etab.).



Gipuzkoako errepideen Foru Sarea bide-sistema orokor gisa kalifikatzeak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan zehaztutako bide-jabari publikoaren eremu osoa hartzen du (ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemailearen bidez onartutako Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauen Testu Bategineko 8. Artikulua, etab.).

**B.- Hirigintza-eraikigarritasuna.**

Dokumentu honetan eta zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

**C.- Erabilera-araubidea.**

- a) Berezko erabilera: komunikazio- eta garraio-erabilerak bide-sarearen berezko modalitateetan (ibilgailu motordunen zirkulazioa; oinezkoen zirkulazioa; bizikleten zirkulazioa; aparkalekua; etab.).
- b) Erabilera onargarriak: tranbia; espazio libreak; produkzio-erabilerak (gasolindegia), merkataritza- eta ekipamendu-erabilerak, bide-sarearen lagungarri edo osagarri direnak; ekipamenduko beste erabilera batzuk (autonomoak...), eremuan ezartzea komeni dela eta errepideen arloan indarrean dauden legezko xedapenetara egokitzen direla justifikatu ondoren.
- c) Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta bide-sarearen laguntzailatzat edo oinarritzko zerbitzuen erabileratzat jotzen ez direnak.
- d) Beste baldintza batzuk.  
Zona orokor honen erabilera-araubidea, nolanahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

Bereziki, erabilera-araubidea, nolanahi ere, kostaldeei buruzko indarreko lege-xedapenetan (22/1988 Legea, Kostaldeei buruzkoa, 2/2013 Legeak aldatua) eta 876/2014 Errege Dekretuan (Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra) ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.

**D.- Araubide juridikoa.**

- a) Titulartasun eta erabilera publikoko eremua da (titularra: Gipuzkoako Foru Aldundia / Erreterriako Udala / beste administrazio batzuk).
- b) Modu osagarrian, titulartasun pribatukoak dira edo izan daitezke bide-sareen ertzetan kokatutako eraikuntzak eta instalazioak, haien erabilera osagarri edo laguntzailetara bideratutakoak eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datozenak (ostatua, zerbitzugune edo gasolindegia, merkataritza-erabilerak...).



- c) Zona horretako itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoko lurak bertako berezko erabileretara bideratu ahal izateko, Kostaldean arloan eskumena duen administrazioak baimena eta/edo titulu gaitzailea eman beharko du, indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen kasuetan eta baldintzetan. Horri dagokionez, ILJPko lurak zona global horretan sartzeko proposamenak ez du Kostaldean Administrazioa baldintzatzen edo lotzen aipaturako gaikuntza-titulua jaulkitzearen ondorioetarako.

## 2.- E.2. Trenbide-sarea (SO).

### A.- Definizioa.

Interes orokorreko trenbide-sareak (ADIF) eta Euskal Autonomia Erkidegokoak (ETS) osatutako zona.

### B.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Dokumentu honetan eta zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

### C.- Erabilera-araubidea.

- a) Berezko erabilera: trenbide-erabilera.
- b) Erabilera onargarriak: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak. Ekonomia-jardueren erabilerak, ekipamendu-erabilerak eta hiriko zerbitzu-azpiegiturak sartzeko dira aipaturiko lege-xedapenetan ezarritakoarekin bat datozen edo haiekin bateragarriak diren heinean.
- c) Erabilera debekatuak: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.

### D.- Araubide juridikoa.

Titulartasun eta erabilera publikoko eremua da (titularrak: Estatua (ADIF) eta Euskal Autonomia Erkidegoa).

Zona horretan eraikinak, instalazioak eta erabilerak ezartzeko araubidea arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa izango da.

## 3.- E.3. Portuko zona (SO).

### A.- Definizioa.

Pasaiaiko portuari lotutako portuko zona.

### B.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Erabilera nagusiei lotutakoa eta arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan, plan honetan eta hark finkatutako plangintzan edo haren garapenean sustatu beharrekoan ezarritako baldintzetan (gaur egun, 2018ko martxoaren 13an behin betiko onartutako Pasaiaiko Portuko Plan Berezia).

### C.- Erabilera-araubidea.



- \* Berezko erabilera: portu-erabilera.
- \* Erabilera onargarriak: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak. Ekonomia-jardueren erabilerak, ekipamendu-erabilerak eta hiriko zerbitzu-azpiegiturak sartzen dira aipaturiko lege-xedapenetan ezarritakoarekin bat datozen edo haiekin bateragarriak diren heinean.
- \* Erabilera debekatuak: arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.

**D.- Araubide juridikoa.**

Titulartasun eta erabilera publikoko eremua da (titularra: Estatuko Administrazio Orokorra).

Zona horretan eraikinak, instalazioak eta erabilerak ezartzeko araubidea arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa izango da.

**18. artikulua.- "F. Hiriko zerbitzu-azpiegiturak (Sistema Orokorra)" zona globalaren hirigintza-araubidea.**

**1.- Definizioa.**

Hiri-zerbitzu orokorren azpiegiturak mantentzeko edo ezartzeko zona. Ezarpen horrek zona orokor berezitutzat jotzea justifikatzen duten baldintzetan lurren sestra gainean eragiteari lotuta dago horrela kalifikatzea.

**2.- Hirigintza-eraikiagarritasuna.**

Dokumentu honetan eta zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

**3.- Erabilera-araubidea.**

- A.- Berezko erabilera: Plan honetan eta, hala badagokio, berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako modalitateetako hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- B.- Erabilera onargarriak: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.
- C.- Erabilera debekatuak: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.

**4.- Araubide juridikoa.**

Erabilera publiko edo pribatuko zona da, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera.



## **19. artikulua.- Landa-eremuen hirigintza-araubidea (G).**

### **1.- G.1.1 Babes Berezia (Aiako Harria).**

#### **A.- Definizioa.**

Aiako Harriko Parke Natural gisa eta KBE gisa identifikatutako eremuek osatutako zona, horien azaleko urak barne, eta dituzten baldintzak eta balio naturalak kontuan hartuta, babestu eta zaindu beharreko eremu gisa duten garrantziaren kalterik gabe.

Zona horretan, Natura 2000 Sarearen parte den Aiako Harriko Parke Naturalaren eta KBEaren arauzko xedapenek agintzen dute.

#### **B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:**

Aiako Harriko Parke Naturalaren eta KBEaren arauzko xedapenetan zehaztutakoa.

Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

#### **C.- Erabilera-araubidea.**

- a) Berezko erabilera: Ekosistemaren kontserbazioa, babesa eta ingurumen-hobekuntza.
- b) Erabilera onargarriak: Aiako Harriko Parke Naturalaren eta KBEaren arauzko xedapenetan zehaztutakoak.
- c) Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, ezta horien laguntzailatzat jotzen direnak ere.

#### **D.- Araubide juridikoa.**

Erabilera pribatu eta/edo publikoko eremua da.

### **2.- G.1.2 Babes Berezia. (Udalerriko biodibertsitaterako babes estrategikoko baso-eremuak).**

#### **A.- Definizioa.**

Udalerriko landa-ingurunean kokatutako eremuek eta guneek eratutako zona, bere natura-, ingurumen- eta paisaia-baldintza eta -balioengatik eta, bereziki, udalerriko biodibertsitaterako baso estrategikoak izateagatik babestu eta zaindu beharrekoa. Indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (Behin betiko onespena: 2019-7-30) eta indarrean dagoen Donostialdeko Lurralde Plan Partzialean araututa dago. Bertan sartzen dira espezie autoktonoen basoak edo parekatuak.



**B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:**

Plan honetan zehaztutakoa, zona babesteko helburuekin bat datorrena.

Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

**C.- Erabilera-araubidea.**

- a) Berezko erabilera: Ekosistemaren kontserbazioa, babesa eta ingurumen-hobekuntza.
- b) Erabilera onargarriak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta bere erabilera-matrizean (Aplikatzeko Arauetako 3. artikulua) eta Donostialdeko LPPan aurreikusitakoak.  
Horien artean daude aisia- eta astialdi-erabilerak (aisiadi estentsiboko modalitatean), ehiza- eta arrantza-jarduerak, abeltzaintzakoak, basogintzakoak, azpiegiturak eta onura publiko eta interes sozialekoak (lehendik dauden eraikin finkatueta soilik), aipaturiko lurralde-planetan zehaztutako baldintzetan eta eremuaren babes bereziari lotutako helburuekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren.  
Halaber, kutsadura kentzeko, ingurumen lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurak hobetzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduketak baimenduko dira, lehengoratzeko horretaz gain, eremuaren babes bereziaren berezko helburuetara bideratzea bermatzeko.  
Erauzketa-jarduerak baimentzeari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoa beteko da, lurralde-antolamenduko tresnak (LAG, LZP...) eta kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.
- c) Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, ezta horien laguntzailatzat jotzen direnak ere.

**D.- Araubide juridikoa.**

Erabilera pribatu eta/edo publikoko eremua da.

**3.- G.2. Ingurumena hobetzea.**

**A.- Definizioa.**

Besteak beste, indarreko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (Behin betiko onespina: 2019-7-30) eta indarreko Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektorialean araututako zona. Udalerriko landa-ingurunean kokatutako zona narriatuei eta lurzoru marjinalari lotuta dago. Ingurumenaren kalitate-maila handiagoranzko eboluzioa proposatu da.





Kategoria honetan sartzen dira lehendik dauden erauzketa-jarduera jakin batzuk (harrobiak), jardunekoak zein abandonatuak. Horien antolamendua eta tratamendua arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu behar dira, kasu bakoitzean emandako meatze-emakida eta/edo baimenen ondoriozkoak barne.

**B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:**

Plan honetan zehaztutakoa, zonako ingurumena babesteko helburuekin bat datorrena.

Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

Lehendik dauden erauzketa-jarduerak (harrobiak), jardunean daudenak nahiz abandonatuak, arloan indarrean dauden lege-xedapenen ondoriozko eraikuntza-araubideari lotuta geratu dira, kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.

**C.- Erabilera-araubidea.**

- a) Berezko erabilera: ingurumena babestea eta hobetzea.
- b) Erabilera onargarriak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta bere erabilera-matrizean ezarritakoak (Aplikatzeko Arauetako 3. artikulua), eta Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean, haietan eta Plan honetan finkatutako baldintzetan.  
Horien artean, honako erabilera hauek sartzen dira: aisialdia; abeltzaintzako eta basogintzako jarduerak (eraikuntza edo instalazio laguntzailerik gabe); landa-bideak eta pistak; aireko eta lurpeko lineak; hondakin solidoen obra-hondakindegia eta hondakin solidoen zaborteak; azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak izan ezik), etab.  
Erauzketa-jarduerak (harrobiak...) arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan baimenduko dira, lurralde-antolamenduko tresnak eta kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.
- c) Erabilera debekatuak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta bere erabilera-matrizean ezarritakoak (Aplikatzeko Arauetako 3. artikulua), eta Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.

LAG eta LAP horretan ezarritako erabilera-araubidea aldatzen bada, aldaketa horren ondoriozkoa izango da erabilera-araubidea.

**D.- Araubide juridikoa.**

Erabilera pribatu eta/edo publikoko eremua da.



E.- Beste aurreikuspen batzuk.

Baimendu egin da eremu horretan bertan planteatutako helburuak lortzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduerak eta, hala badagokio, bertan egon daitezkeen lurzoru kutsatuetan kutsadura kentzeko behar direnak ere.

Jarduketa horiek eremu horretatik kanpoko lurretara ere zabaldu ahal izango dira, zona global mugakideetan kokatutakoetara (Babes Berezia, Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala, Basoak, etab.) baldin eta ingurumena hobetzeko eta kutsadura kentzeko helburuak lortzeko justifikatzen badu.

4.- G.3.1. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala. Balio estrategiko handia.

A.- Definizioa.

Euren baldintzatzaile naturalei erreparatuta, nekazaritza garatzeko bereziki egokiak diren lurrek eratutako zona..

Araututa dago indarreko Lurraldearen Antolamenduko Gidalerroetan eta indarrean dauden Donostialdeko LPP eta Nekazaritza eta Basogintza antolatzen Lurraldearen Arloko Planean.

Egungo errealitatea eta Nekazaritza eta Basogintzaren LAPean xedatutakoa kontuan hartuta, Plan Orokorren eskalan zedarritu egin behar da, bereziki, Txirrita-Maleo inguruan, III, IVe, IVes eta Vles mota agrologikotzat kalifikatutako lursailak alde batera utzita eta malda-baldintzak kontuan hartuta.

B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, aipaturiko LAGetan, LZPan eta LAPean ezarritako irizpideekin bat etorritu.

Finkatu egin dira zona global honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak; ez da baimenduko eraikin berriak egitea.

C.- Erabilera-araubidea.

- a) Bereko erabilerak: Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak nekazaritza- eta abeltzaintza-modalitatean.
- b) Erabilera onargarriak: aipaturiko lurralde-antolamenduko tresnetan, horietan finkatutako baldintzetan eta Plan honetan ezarritakoak.  
Horien artean sartzen dira honako erabilera hauek: ingurumen-hobekuntza; aisia eta aisialdia (ez da baimentzen aisia intentsiboko jarduerarik, ezta eraikuntza edo instalazio berririk ere); gainerako landa-erabilerak edo lehen mailako baliabideen aprobetxamendua; (basogintzako praktikak izan ezik, horiek debekatuta baitaude); lehendik dauden eraikinetan nekazaritza-ustiatzei lotutako etxebizitzak; landa-bideak eta pistak; eta azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak izan ezik).



Halaber, kutsadura kentzeko, ingurumen lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurak hobetzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduketak baimenduko dira, lehengoratzeko horretaz gain, eremuaren babes bereziaren berezko helburuetara bideratzea bermatzeko.

Erauzketa-jarduerak (harrobiak...) arlo horretan indarrean dauden legezeko xedapenetan ezarritako baldintzetan baimenduko dira, lurralde-antolamenduko tresnak eta kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.

- c) Erabilera debekatuak: aipaturiko lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta. Horien artean sartzen dira basogintzako erabilerak eta eraikuntzak eta nekazaritza-industriak.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da hau.

5.- G.3.2. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko landa-paisaia.

A.- Definizioa.

Baso-zonaren eta balio agrologiko handiko nekazaritza lurren arteko trantsizioko lurrek eratutako zona. Araututa dago indarreko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (Behin betiko onespina: 2019-7-30) eta indarreko Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektorialean.

B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, aipaturiko LZPan eta LAPean ezarritako irizpideekin bat etorritu.

Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

Erabilera baimenduetara bideratutako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimendu da Plan honetan aurreikusitako baldintza eta kasuetan.

C.- Erabilera-araubidea.

- a) Berezko erabilera: nekazaritza-erabilerak.
- b) Erabilera onargarriak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta bere erabilera-matrizean (Aplikatzeko Arauetako 3. artikulua), eta aipaturiko Nekazaritza eta Basogintza Antolatze Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, haietan eta Plan honetan finkatutako baldintzetan.  
Horien artean honako erabilera hauek daude: ingurumenaren babesa; aisia eta atsedena; landa-erabilerak edo lehen sektoreko baliabideak aprobetxatzeko erabilerak; landa-bideak eta pistak; azpiegiturak; abeltzaintza-ustategiei lotutako bizitegi-erabilerak; nekazaritza-ustategiei lotu gabeko bizitegi-erabilerak, erabilera horretara bideratutako eraikinetan soilik; onura publikoko eta interes sozialeko erabilerak, etab.



Halaber, kutsadura kentzeko, ingurumen lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurak hobetzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduketak baimenduko dira, lehengoratzeko horretaz gain, eremuaren babes bereziaren berezko helburuetara bideratzea bermatzeko.

Ez dago baimenduta etxebizitza horiek turismo-ostatuak jarduerak edo establezimenduetarako erabiltzea (erabilera turistikoko etxebizitzak, erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeetako ostatuak edo antzeko modalitateak), landa-turismoei eta landetxeei dagozkien salbuespenekin, eta horien ezarpena arlo horretan indarrean dauden legeak xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Onura publikoko eta gizarte-intereseko erabilerak lehendik dauden eraikinetan baimentzen dira, erabilera-mota horretarako edo beste erabilera onargarri batzuetarako erabiltzen direnetan (bizitegitarakoak...), kanpinak, glanpinak, zaldi-jarduerak (kiroletakoak nahiz terapiakoak) edo antzeko beste batzuk (Plan honetan aurreikusitakoak) izan ezik. Horiek eraikin eta instalazio berrietan ezarri ahal izango dira, baldin eta, lurzoru urbanizaezinean ezartzeko beharraz gain, eraikin edo instalazio egokirik ez dagoela justifikatzen bada. Gainera, izaera horretako jarduerak bat, hari lotutako eraikinak eta instalazioak barne, lurzoru urbanizaezineko zona global batean edo gehiagotan ezarri ahal izango da, eremu horietan baimena ematen bada.

Erauzketa-jarduerak (harrobiak...) arlo horretan indarrean dauden legeak xedapenetan ezarritako baldintzetan baimenduko dira, lurralde-antolamenduko tresnak eta kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.

- c) Erabilera debekatuak: lehen aipaturiko LAGetan eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da hau.

## 6.- G.4. Mendia. Basoa.

A.- Definizioa.

Besteak beste, indarreko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (Behin betiko onespina: 2019-7-30) eta indarreko Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektorialean araututako zona. Batez ere gaur egungo erabileragatik eta, batzuetan, etorkizuneko erabilerako gaitasunengatik, zuhaitz-estalkia mantentzeko joera nabarmena duten lurri lotuta dago. Baso autoktonoak nahiz espezie aloktonoen sailak hartzen ditu. Azken horien artean Radiata pinua nabarmentzen da duen hedaduragatik.

Plan honetan zehaztutakoa, aipaturiko LAPean ezarritako irizpideekin bat etorritik.

B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:



Plan honetan zehaztutakoa, zona globalean planteatutako helburuekin bat etorriz.

Finkatu egin dira zona global honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

Erabilera baimenduetara bideratutako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimendu da Plan honetan aurreikusitako baldintza eta kasuetan.

**C.- Erabilera-araubidea.**

- a) Berezko erabilera: baso-erabilera.
- b) Erabilera onargarriak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta bere erabilera-matrizean (Aplikatzeko Arauetako 3. artikulua), eta aipaturiko Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, haietan eta Plan honetan finkatutako baldintzetan.  
Horien artean honako erabilera hauek daude: ingurumenaren babesa; aisia eta atsedena; nekazaritzako, abeltzaintzako eta basoko lehen mailako baliabideak aprobetxatzeko landa-erabilerak; azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak kanpo); nekazaritza-ustiapenei eta onura publikoko eta gizarte-intereseko erabilerei lotutako edo lotu gabeko etxebizitzak, lehendik dauden eta erabilera-mota horietara bideratutako eraikinetan soilik; etab.  
Halaber, kutsadura kentzeko, ingurumen lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurak hobetzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduketak baimenduko dira, lehengoratzeko horretaz gain, eremuaren babes bereziaren berezko helburuetara bideratzea bermatzeko.  
Ez dago baimenduta etxebizitza horiek turismo-ostatuko jarduera edo establezimenduetarako erabiltzea (erabilera turistikoko etxebizitzak, erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatuak edo antzeko modalitateak), landa-turismoei eta landetxeei dagozkien salbuespenekin, eta horien ezarpena arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.  
Erauzketa-jarduerak (harrobiak...) arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan baimenduko dira, lurralde-antolamenduko tresnak eta kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.
- c) Erabilera debekatuak: lehen aipaturiko LAGetan eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.

**D.- Araubide juridikoa.**

Erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da hau.



7.- G.5 c) Azaleko uren babes.

A.- Definizioa.

Indarrean dagoen Ibaiei eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Arloko Planeara araututako zona. Eragina du udalerriko landa-ingurunean igarotzen diren ibai-ibilguetan eta horien babes-zerrendetan, aipaturiko LAPean kontu horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritu.

B.- Eraikigarritasuna: ez da aurreikusten.

C.- Erabilera-araubidea.

- a) Berezko erabilera: aipaturiko LAPean ezarritakoak, arrain-hazkuntzako jarduerekin osatuta.
  - b) Erabilera onargarriak: aipaturiko LAPean ezarritakoak.
  - c) Erabilera debekatuak: aipaturiko LAPean ezarritakoak.
- Zona orokor honen erabilera-araubidea, nolabhi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legeko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

Erabilera publikoko (jabari publiko hidraulikoarekin bat datorren zatian) eta pribatuko (jabari horretatik kanpo dagoen ibai-ibilguaren babes-zonarekin bat datorren zatian) zona bat da.

**20. artikulua.- Zonakatzeko global gainjarria.**

- 1.- Plan Orokor honetan antolatutako bi zona global desberdin edo gehiago sestra gainean eta/edo azpian gainjartzearen ondoriozko zonakatzeko globalaren araubidea.
- 2.- Zona global horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea Plan honetan ezarritakoa da, aipaturiko gainjartzeak justifikatuta, dagokion higiezin-komplexuaren konfigurazioaren eta formalizazioaren esparruan eta horien konfigurazioa komenigarria edo beharrezkoa den kasuetan zehazten diren birdoitzeen kalterik gabe.



**BIGARREN KAPITULUA.**  
**LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDE OROKORRA.**

**Lehen atala**  
**Izaera orokorreko xedapenak.**

**21. artikulua.- Eraikuntza eta urbanizazioko baldintza orokorrak.**

**1.- Aldez aurretiko baimena**

Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza berriak ezartzea eta lehendik dauden eraikinak eta instalazioak ordezteko obrak egitea, bere kasuan eta hirigintza-izaerakoez gain, indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera beharrezkoak diren txostenak edo baimenak aldez aurretik lortzeari baldintzatuta dago.

**2.- Finkatzea.**

A.- Oro har, lehendik dauden eraikinak eta instalazioak finkatutzat joko dira honako baldintza hauetan:

- a) Izaera nagusi eta ez-laguntzaileko berezko erabilera edo erabilera onargarrietarako eraikinak (baserriak eta/edo bizitegi-eraikinak; nekazaritza-ustategiei lotutakoak edo lotu gabeak; onura publikoko edo gizarte-intereseko erabileretara edo antzeko erabileretara bideratutako eraikinak, sistema orokor gisa kalifikatutakoak barne; etab.) egungo eraikuntza-parametroekin (kokalekua, solairu-kopurua, altuera ...) finkatuko dira, baldin eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara (lurralde-antolamenduko tresnak barne) eta kokatuta dauden zona globalerako Plan honetan ezarritako hirigintza-araubidera egokitzen badira eta Jabetza Erregistroan inskribatuta badaude.

Eraikin horietan dagozkien birgaitze-jarduketa justifikatuak egin ahal izango dira, baita eraitsi eta ordeztekoak ere, baldin eta katalogatuta ez badaude. Salbuetsita daude nekazaritzako ustategiei lotuta ez dauden etxebizitzetarako eraikinak, 40. artikuluan haientzat ezarritako hirigintza-araubidearen mende baitaude.

- b) Beste erabilera nagusi batzuetarako eraikinak eta instalazioak izaera osagarri horrekin finkatuko dira, baldin eta horretara bideratzen badira. Haiei lotutako erabilera nagusia iraungiz gero, eraikin horiek antolamenduz kanpokotzat joko dira. Hala:

- \* Lehendik dauden nekazaritza-ustategiak desagertzeak edo ezabatzeak berekin ekarriko du ustategi horien eraikin laguntzaileak antolamenduz kanpokotzat jotzea. Besteak beste, honako hauek sartzen dira horien artean: mintegiak; berotegiak; lanabesak eta produktuak biltegitratzeko establezimenduak; ibilgailuak gordetzeko garajeak eta espazioak; ukuiluak; esnea jartzeko eta/edo kontserbatzeko, manipulatzeko, eta abarretarako eta produktu eratorriak



fabrikatzeko (gazta, jogurta...) lokalak; simaurtegiak eta minda-biltegiak; siloak; aterpeak eta bordak; jantokiak; gaztandegiak; erlauntzak; aurrekoen antzeko beste edozein.

- \* Lehendik dauden nekazaritza-ustiategiak edo erauzketa-jarduerak desagertzeak edo ezabatzeak berekin ekarriko du ustiategi horien eraikin laguntzaileak antolamenduz kanpokotzat jotzea.
- \* Lehendik dauden onura publikoko eta gizarte-intereseko bizitegi-erabilerak eta abar iraungitzen edo ezabatzen badira, haien eraikin eta instalazio laguntzaileak (garajeak, lanabesen gordelekuak, txabolak, biltegiak, etab.) antolamenduz kanpokotzat joko dira.

Ez da baimenduko, inolaz ere, eraikin horietan erabilera nagusiak ezartzea, ez eta horien eraikigarritasuna zenbatzea ere, kokatuta dauden finkan erabilera berriak ezartzearen ondorioetarako.

Modu osagarrian, 22. artikuluan azaldutako irizpideetara egokituko da haien existentzia eta mantentzea.

- c) Erabilera laguntzaileetarako eraikinak (ukuiluak, garajeak, lanabesen gordelekua, biltegiak, siloak, txabolak, etab.) modu autonomoan garatzen badira (erabilera nagusiarekin edo onargarriekin lotu gabe) eta eraikitzeke udal-lizentzia badute, izaera eta xede horrekin finkatuko dira.

Ez da baimenduko eraikin horietan beste mota bateko erabilerak ezartzea, ez eta horien eraikigarritasuna zenbatzea ere, kokatuta dauden finkan erabilera berriak ezartzearen ondorioetarako.

Eraikitzeke udal-lizentziarik ez duten izaera horretako eraikinak antolamenduz kanpokotzat joko dira, bai eta lizentzia hori izan arren, urtebete baino gehiagoz dagozkien erabileretara bideratzeari uzten diotenak ere.

- B.- Lehendik dauden eraikin eta instalazioak, lege-xedapenen aurreikuspenetara eta/edo zona globalaren hirigintza-araubidera egokitzen ez badira, plangintzarekin bat ez datozela ulertuko da, eta haien eraikuntza- eta erabilera-araubidearen mende geratuko dira.

Ez dira finkatzen diziplina-espedienteek eragindako eraikinak edo horien zatiak ere, baldin eta legez kontrakotzat edo legeztatu ezinezkotzat jotzen badira, eta espediente horietan hartutako erabakien mende geratzen badira.





### 3.- Kokapen-baldintzak.

- A.- Era guztietako eraikuntza berriek gutxieneko tartearen baldintzak bete behar dituzte partzelaren mugekiko eta/edo beste eraikin, elementu eta jabego batzuekiko, hain zuzen ere, indarreko lege-xedapenetan, Plan honetan eta bere garapenean sustatzen den hirigintza-plangintzan ezarritakoak.

Lehendik dauden finkatutako eraikinak baldintza horietara egokituko dira aipaturiko xedapen eta planetan horietarako ezarritako baldintzetan.

- B.- Era guztietako paisaia- edo ingurumen-inpaktuak murrizteko eta minimizatzeko eta irisgarritasun-, higie-, osasungarritasun- eta segurtasun-arazoei erantzuna emateko helburuarekin eta/edo beste modu batean gerta litekeen edozein ondorio kaltegarri ezabatzeko xedez, salbuespen gisa eta kontu horren inguruan planteatzen daitezkeen proposamenak aldatuz, eraikuntza baimengarrien kokapen-baldintzak ezarri ahal izango ditu udalak, Plan honetan berariaz eta kasu bakoitzean ezarritakoen gehigarri gisa.

Baldintza horiek eragina izan dezakete bai proiektatutako eraikin berrietan eta bai lehendik dauden eraikuntza eta instalazioak ordeztzeko edo handitzeko proposamenetan.

- C.- Lehendik dauden finkatutako eraikinak eraitsi edo ordeztu badira, edo birgaitze osoa eta erabilera-aldaketa egiten bazaie, Udalak baimena eman dezake (hala eskatzen bada) edo erabaki dezake (beste soluzio batzuk planteatutakoak baino egokiagoak direla uste badu), salbuespen gisa eta paisaiarekin, irisgarritasunarekin, higiearekin, osasungarritasunarekin, segurtasunarekin, ibai-ibilguri eta errepideei buruz indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritako atzerapenak edo distantziak betetzearekin edo, behar bezala justifikatuta, egokitzat jotzen diren beste edozein gairekin zerikusia duten arazoiengatik, lehendik dagoen eraikinak okupatzen dituen kokapenetan edo horietatik ahalik eta hurbilen ezartzeko.

Lehendik dauden eraikinak eraisteko eta ordeztzeko jarduketan horiek Plan honetako aurreikuspenekin bat datozen kasuetan bakarrik baimenduko dira, baina ez baimentzen ez direnetan.

### 4.- Biztanlegunea eratzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Biztanlegunea eratzeko arriskua dagoela esan daiteke eta, ondorioz, ez da emango bizitegi-erabilera eraikin berririk eraikitze baimenik, horrek 75 metroko erradioko zirkulu batean erabilera bereko lau eraikin edo gehiago egotea eragiten duenean.

Baldintza hori betetzen dela esango da zirkulu horrek eraikinei osotasunean edo zati batean eragiten dienean.



5.- Lehendik dauden eraikinak erabiltzea eta eraikin-kopurua mugatzea

- A.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiapen eta/edo jarduera baimendu berari lotutako eraikin- eta instalazio-kopurua mugatzeko xedez:
- a) Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak eta jarduerak lehendik dauden finkatutako eraikinetan eta instalazioetan kokatuko dira, baldin eta egungo egoeran edo birgaitzeko edo egokitzeko obren bitartez, haiek ezartzeko eta garatzeko egokiak badira.
  - b) Eraikin berriak baimentzea eta eraikitzea planteatutako jarduerak garatzeko eraikin eta instalazio egokirik ez egotea (egungo egoeran edo behar bezala eraberrituta) edo desegokiak izatea aldeaz aurretik justifikatzeari baldintzatuta dago.
- B.- Eraginpeko partzelan beste eraikin batzuk badaude, lizentzia-eskaeran inguruabar hori adierazi behar da, eraikinaren erabilerak identifikatu behar dira eta, hala badagokio, proposatutako erabilerak haietan ezin direla ezarri justifikatu behar da. Udalak aurkeztutako justifikazioa balioetsiko du eta justifikazioa nahikoa edo egokia ez dela interpretatzen badu, lizentzia uka dezake.
- C.- Partzela batean bi eraikin edo instalazio salbuetsi edo gehiago eraikitzea eta/edo gaitzea honako hauei lotutako arrazoiekin justifikatu behar da: osasun-arloko edo beste arlo batzuetako lege-xedapen aplikagarriak betetzea; eraikin eta instalazioen gehieneko tamaina arautzeko hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak edo beste batzuk betetzea; proiektatutako helburu eta jardueren eskakizun funtzionalak eta/edo programaziokoak; hirigintzan eragina duten eta udalak egokitzen eta behar adinakotzat jotzen dituen beste arrazoi-mota batzuk.

6.- Eraikinen forma eta bolumena arautzeko baldintzak.

- A.- Eraikinen eraikuntza-bolumetria eta -konfigurazioa lurzoru urbanizaezineko eraikin tradizionalen eraikuntza-tipologien berezkoetara eta isolatua izatera egokituko dira.

Eraikinaren gehieneko profila hiru solairukoa izango da (estalkipea barne, baldin badago). Nolanahi ere, erlaitzaren altuerak, lursailaren puntu bakoitzean neurtuta, ezin du izan 10 metrotik gorakoa. Kokalekuaren ezaugarri topografikoen ondorioz erdisotoa edo sotoa behar izanez gero, eraikinaren profila bi solairukoa baino ez da izango. Baimenduta dago solairuarteak eraikitzea, baldin eta horien gehieneko azalera dagokion sestra gaineko solairuaren % 20 bada.

Eraikinaren gehieneko luzera 40 metrokoa izango da, eta estalkiaren gehieneko malda % 40koa.

Aurreikuspen horiek betetzetik salbuetsita geratuko dira landa-erabileretara bideratutako eraikinak eta instalazioak, zerbitzu baimenduen ekipamenduak eta azpiegiturak, ezinbestean eta justifikatuta, halabeharrezko egokitzapen funtzionaleko eskakizunengatik gainditu behar dituztenak.



Halaber, gaintzen dituzten lehendik dauden eraikin eta instalazio finkatuak baliozkotu egin dira.

Ematen diren lizentzia berrietan lehendik zeuden eraikinak ezabatu edo eraisteko betebeharra jasoko da, baldin eta haien erabilera zehaztaper hori jabetza-erregistroan inskribatzeko betebeharrarekin iraungi bada.

- B.- Sestra azpian baimendutako eraikina sestraren gainean lehendik dagoen edo baimendu daitekeen eraikinaren azpian kokatuko da. Haren gehieneko okupazioa honen okupazioaren balioidea izango da. Aurreko aurreikuspenak birdoitu egin ahal izango dira eraginpeko ingurunearen baldintzatzaile orografikoek eta/edo planteatutako jardueraren baldintza funtzionalek justifikatzen duten kasuetan eta irismenarekin.

7.- Lurra eta zaborteak egokitzea.

A.- Lurraren egokitzapenak (lurraren forma edo funtsa aldatzen duten lan gisa hartuta) honako kasu hauetan soilik baimenduko dira:

- a) Baimendutako azpiegitura baten erabilera edo elementu bat ezartzeko obra osagarri gisa.
- b) Eraginpeko lurren nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilera edo basogintza-erabilera arlo horretan eskuduna den Foru Aldundiak aitortutako izaera horretako ustiaper baterako aukerak hobetzeko.
- c) Lurraren sestrak Plan Orokor honen, bere garapenean sustatutako plangintzaren edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuen aurreikuspenetara egokitzeko.
- d) Indarreko ingurumen-legeriaren arabera baimendutako zaborte baten zati gisa.

B.- Horren baimena indarreko legerian aurreikusitako baimenak (hirigintzakoak, ingurumenekoak...) aldezturik lortzeari baldintzatuta dago, eta baita haren komenigarritasuna eta egokitasuna bere ingurumen- eta paisaia-inpaktuen, ingurune naturalaren gainekoen edo beste edozein motatako inpaktuen testuinguruan aldezturik justifikatzeari ere.

Kontu horri dagokionez, aipaturiko legerian ezarritako irizpideen arabera egindako proiektu teknikoak aurkeztu beharko da eskabidean, proposamena ingurumenera egokitzen dela justifikatzen duena, eragina izan dezaketen elementu natural edo eraikien behar adinako babesa bermatuko duena, jariatze-urak biltzeari eta kanalizatzeari konponbidea emango diona eta gainazaleko landare-lur geruza eta landaredia paisaia txertatzeko eta birjartzeko neurriak jasoko dituena.

8.- Partzela-itxiturak.

Debekatuta dago itxitura-paretak eta -hormak eraikitzea.

Ukuiluratu gabeko ganadua kontrolatzeko partzelak hesitu behar badira edo baso-berritzeak babestu behar badira, egurrezko hesolak eta alanbre-hesia edo ardi-sarea dituen itxitura



landatarraren bidez egingo da hesia, eta horren altuerak ezin du izan ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetro baino handiagoa. Partzeletara sartzeko ateen ere landa-izaera izan beharko dute, eta berariaz debekatuta dago material desagokiak erabiltzea.

Partzelen itxiturak Gipuzkoako errepide eta bideei buruzko 1/2006 Foru Arauan ezarritako zehaztapenekin bat etorritik ezarri beharko dira.

9.- Beste baldintza batzuk.

A.- Lurzoru urbanizazinean honako hauek arautzen dituzten zehaztapen orokorrak aplikatuko dira:

- a) Hirigintza-erabilera xehatuaren motak eta haien edukia (50. artikulua eta ondorengoak) arautzeko araubidea, lurzoru-urbanizazinean hirigintza-araubidearekin bateragarriak diren baldintzetan eta irismenarekin.
- b) 57.etik 60.era bitarteko artikuluetan, biak barne, ezarritako eraikuntza-araubidea lurzoru-mota horren izaerarekin eta baldintzatzaileekin bat datozen zatietan: eraikigarritasunaren zenbaketa; sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasuna; eraikuntza-solairuen altuera; etab.
- c) Dokumentu honetan etxebizitzetarako ezarritako bizigarritasun-baldintzak (Seigarren Titulua. Lehenengo kapitulua. Bigarren atala), lurzoru-mota horretan baimendutako bizitoki- eta ostatu-erabilerei dagokienez.
- d) Antolamenduz kanpo deklaraturik dauden edo dokumentu honetan (112. artikulua) lurzoru-mota horretan modu berean deklaraturik ezarritako plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabileren hirigintza-araubidea (112. artikulua).

B.- Hiri-zerbitzuen azpiegituren ezarpena (ur-hornidurako eta saneamenduko sareak, energia elektrikoa, komunikazio elektronikoak, etab.) indarreko lurralde-antolamenduko legeak xedapenetan eta tresnetan, HAPO honetan eta hura garatzeko sustatzen diren plan eta proiektuetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

C.- Eraikuntza-lanak egikaritzean, ahal izanez gero, honako neurri hauek aplikatuko dira: obretako jardunbide egokitzeak jotzen diren neurriak, hondakinen ekoizpenarekin eta kudeaketarekin, eraikuntza- eta eraispenez hondakinekin, hondakin arriskutsuen ontzi edo edukiontziekin, erabilitako olioaren kudeaketarekin eta lurzoruen babesarekin, lurpeko urekin, airearen kalitatearekin eta kalitate akustikoarekin zerikusia dutenak, eta Plan honi buruzko Ingurumen Adierazpen Estrategikoan eta arlo horietan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.

Baldintza horiek hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian ere aplikatu beharko dira, "1.3 Ingurumen Jasangarritasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.2 Hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuetan hala ezarritako kasuetan.



- D.- Baratze- edo abeltzaintza-ustategiei lotutako oin berriko bizitegi-eraikinak, indarreko hirigintza-legerian<sup>1</sup> ezarritako aurreikuspenen arabera eraikiak, aurreikuspen horien ondoriozko baldintza guztien mende egongo dira, ustategia iraungitzeari edo ezabatzeari dagozkionak barne.
- E.- Lurzoru urbanizaezinean dauden eta aurreikusita dauden eraikinak eta instalazioak egokitu egingo dira eremu garatuetao ertzetao EAEko Kantauri isurialdeko ibaien eta erreken ertzak antolatzeo LAPean (Behin betiko onespna: 1998-12-22); 449/2013 Dekretuaren bidez gerora egindako aldaketa) ezarritako eraikinen gutxieneko atzerapena arautzen duten zehaztapenetara. Zehaztapen horiek, zehazki, LAParen Araudiko F.1 atalean ezarritakoak dira.

## **22. artikulua.- Elementu degradagarriak ezabatzea.**

- 1.- Lehendik dauden eraikinak birgaitzeo, horien erabilera aldatzeo eta eraikin berriak eraikitzeo esku-hartze oro, edozein delarik ematen zaien erabilera, horiei lotutako lurretan dauden, aldi baterako eraiki diren eta udalak negatibotzat eta kokatuta dauden ingurunearen natura-, ingurumen- eta paisaia-baldintzen itsusgarritzat jotzen dituen txabola, teilatupe eta gainerako elementuak aldeo aurretik kentzeari baldintzatuta geratuko da.
- 2.- Aurreko atalean aipatutako jarduketetao baimena ematea elementu itsusgarriak eraistea baldintzatzen duen kasuetan, eraikuntza berriko obrei hasiera emateo aldeo aurretiko baldintza gisa egin beharko da eraisketa, baldin eta udalak modu espezifikoa ezartzen ez baditu beste baldintza batzuk eraitsi beharreko eraikinek okupatzen dituzten jardueren funtzionamendua ahalbidetzeo eraikin berrietan birkokatzen diren arte.

## **23. artikulua.- Bizitegi- edo ostatu-erabileretara bideratutako eraikin mugikor edo prefabrikatuak ezartzea.**

- 1.- Eraikin aurrefabrikatuak edo logela, ostatu edo aisialdirako leku gisa, modu jarraituan nahiz aldizka, erabil daitekeen beste edozein elementu modu egonkorrean ezartzea, etxebizitza edo bizitoki gisa erabiltzeo eraikin berritatz hartuko da, eta horrelako eraikuntzetao eskatzen diren baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.
- 2.- Honako salbuespen hauek daude eta, salbuespen hauetan, eraikin-mota horiek baimenduko dira adierazitako baldintzetan:

<sup>1</sup> Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 31. artikulua.



- A.- Kanpin bati edo antzeko jarduera bati lotutako eraikinak edo instalazioak. Hala badagokio, kanpin, glamping edo jarduera horren baimenaren testuinguruan zehazten diren baldintzetan baimenduko dira.
- B.- Nekazaritza-ustategi bati lotutako erabilera osagarri gisa. Hala badagokio, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, zehaztutako baldintzetan baimenduko dira<sup>1</sup>.

#### **24. artikulua.- Ibilgailuentzako bideak eta pistak eta oinezkoentzako bidezidorrak.**

- 1.- Erabilera, eraikin eta instalazio baimenduek ibilgailuentzako sarbidea izan behar dute egungo bide-saretik, lurzoru urbanizaezinean dauden bide eta pistak barne.
- 2.- Lurzoru urbanizaezinean bide eta pista berriak (aldi baterakoak edo egonkorak) irekitzeko baimena, landa-ingurunearen ustiapenerako edo eraikin, instalazio edo erabilera baimendu bati (lehendik dagoena edo berria) zerbitzu emateko beharrezkoak direnean soilik eta salbuespen gisa emango da.

baimen hori ematea indarreko legerian aurreikusitako baimenak aldeztu aurretik lortzeko eta baldintza hauetan emango da:

**A.- Sustapen pribatuko kasuetan:**

- a) Udalak balioetsiko ditu eskatzaileak bere eskaera justifikatzeko proposatutako motiboak, eta lizentzia uka dezake motiboak behar adinakoak ez direla erabakitzen badu.
- b) Dagokion dokumentazio teknikoa aurkeztea.
- c) Udalak trazadurari eta bere eraikuntza-ezaugarriei buruzko baldintzak ezartzea eta/edo paisaia edo ingurune naturalean duen inpaktua zuzentzeko neurriak hartzea.

**B.- Sustapena publikoa denean:**

a) Bidearen edo pistaren beharra justifikatzea, aipatutako helburuetako batekin edo batzuekin.

b) Dagokion dokumentazio teknikoa egitea eta onartzea (obra-proiektua...).

Proiektua onartzeak berekin ekarriko du, besteak beste, proiektua onura publikokoa eta interes sozialekoa dela aitortzea, gauzatzearen ondorioetarako, eragindako lurren desjabetzea barne.

- 3.- Lehendik dauden bideak eta pistak hobetzeko eta/edo zabaltzeko baimena ematen da, bai eta berriak irekitzeko ere, lehendik dauden eraikin eta instalazioen irisgarritasun-arazoei erantzuteko. Bide eta pista horien zabalera estandarra 3 m-koa izango da, eta, behar bezala justifikatutako kasuetan eta baldintzetan, gorantz edo beherantz egokitu ahal izango dira.

<sup>1</sup> Mota horren adibide bat da sasoiko langile laguntzaileentzako ostatu gisa erabil daitezkeen eraikin mugikor edo prefabrikatuak osatzen dutena, ostatu-mota horren gutxienezko baldintza materialak eta funtzionalak arautzen dituen azaroaren 28ko 248/2006 Dekretuan araututakoa. Hori, beste eraikin-mota batean (iraunkor edo egonkorak) ostatu hartzeko aukeraren kalterik gabe.



Baimena emateko eta gauzatzeko, beharrezkoa den proiektu teknikoa (obra publikoaren proiektua edo baliokidea) egin eta onartu beharko du Udalak.

Proiektua onartzeak berekin ekarriko du, besteak beste, proiektua onura publikokoa eta interes sozialekoa dela aitortzea, gauzatzearen ondorioetarako, eragindako lurren desjabetzea barne.

- 4.- Oinezkoentzako bideen eta bidezidorren sarea hobetzeko eta/edo handitzeko baimena ematen da, baita berriak gaitzeko baimena ere, baldin eta natura-ingurunea berezko baldintzen arabera erabiltzeak eta gozatzeak justifikatzen badu, eta dauden natura-, paisaia-, nekazaritza- eta abar-balioak babesten direla bermatzen bada.

Baimena emateko eta gauzatzeko, beharrezkoa den proiektu teknikoa (obra publikoaren proiektua edo baliokidea) egin eta onartu beharko du Udalak.

Proiektua onartzeak berekin ekarriko du, besteak beste, proiektua onura publikokoa eta interes sozialekoa dela aitortzea, gauzatzearen ondorioetarako, eragindako lurren desjabetzea barne.

- 5.- Indarrean dagoen Nekazaritza eta Basogintza antolatze LARPearen ezarritakoaren arabera, landa-bideen lehentasunezko erabileratzat hartuko dira honako hauek: nekazarien ustiategiatarako sarbidea; nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-jardueren garapenarekin eta nekazariak beren nekazaritza-ustiategietan egiten dituzten turismo- eta artisautza-jarduera osagarriekin lotutako pertsona eta ibilgailuen zirkulazioa; ingurune naturala kontserbatzearekin lotutako pertsona eta ibilgailuen zirkulazioa.
- 6.- Bai lehendik dauden bideetan, bai artikulua hau aplikatuz sortzen diren bide berrietan, eta Errepideei eta Bideei buruzko Foru Arauaren Testu Bategina onartzen duen ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemailearen arabera, ez da onartuko bideak ixtea, salbu eta ezinbestekoa bada bidearen bi aldeetan dauden lursailak zentzuz ustiatzeko, nekazaritza edo abeltzaintzarako, eta betiere erraz igarotzeko.

## **25. artikulua.- Aireko linea elektrikoak paisaian integratzea.**

- 1.- Linea elektrikoaren eta komunikazio elektronikoaren edo antzekoaren sarean aireko lineak, euren premia eta beste soluzio-mota batzuen (lurperatuak...) bideraezintasuna eta/edo proportziorik eza justifikatu ondoren, paisaian eta lurraldeko nekazaritza- eta baso-ingurunean inpaktu kaltegarriak ezabatzeko eta/edo minimizatzeko baldintza egokietan ezarriko dira.

Horretarako, aipaturiko lineak ezartzeko proiektuek linea horien trazadura- eta konfigurazio-proposamenak irizpide horietara egokitzea justifikatuko dute, eta beharrezkotzat jotzen dituzten aipaturiko inpaktuak prebenitzeko eta/edo zuzentzeko neurriekin osatuko dituzte.



- 2.- Telekomunikazio-azpiegiturak, ahal izanez gero, paisaia ikuspegitik degradatutako eremuetan kokatuko dira, kultura-intereseko ondasunen eta naturagune babestuen ikus-eremuei eragin gabe, eta paisaian integratuko dituzten mimetizazio-teknikak txertatuko dituzte eta, arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera, azpiegiturak (lursailak, sarbideak, eraikinak, euskarri-dorreak, linea elektrikoak, transformazio-zentroak...) lehendik dagoen beste edozeinekin partekatzeke betebeharra ezarri ahal izango da.

**26. artikulua.- Intereseko zuhaitz eta landare autoktonoak babestea eta espezie inbaditzaileak desagerraraztea.**

- 1.- Zuhaitz-mozketa egiteko indarreko lege-xedapenetan aurreikusitako baimenak aldeztatik lortu beharko dira.
- 2.- Babestutako landaredia-eremutzat joko dira Plan honetan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan identifikatutako landaredia autoktonoaren zuhaitz-masak, babes bereziko landa-zona orokor gisa edo antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile gisa, intereseko landaredia horren existentziari lotutako arazoengatik.

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetako aurreikuspenekin bat datozen zuhaitz-mozketak eta esku-hartzeak baimenduko dira.

- 3.- Behar bezala justifikatutako arazoak direla medio, zuhaitz autoktonoen espezieak bota behar badira, ordezkioak jarriko dira, ale-kopuru bera eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz, ahal izanez gero eremu berean edo eraginpeko ingurunean edo, bestela, udalerriko eremu degradatu edo aldatuetan, eremu horietako ingurumena lehengoratzeko.
- 4.- Udalerri osoan dauden landare inbaditzaileak desagerraraziko dira.

Horretarako, behar diren kontrol-neurriak hartuko dira, irauli eta landareri gabe geratutako lurak landare inbaditzaileen sarbide izan ez daitezela (prestatutako azalerak berehala landatu eta erein, landare-lur metatuak babestu, etab.). Gainera, espezie horien propaguluak izan ditzakeen landare-lurraren kudeaketa bereizia egingo da.

- 5.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den heinean, honako irizpide hauetara egokituko dira:





- A.- Ahal izanez gero, eremuko baldintza bioklimatikoetara egokituta dauden eta gutxieneko mantentze-lanak eskatzen dituzten bertako landare-espezieak erabiliko dira.
- B.- Ura ahalik eta gehien aurrezteko sistemak ezarriko dira, eta ura berrerabiltzea ahalbidetzen duten sistemak sustatuko dira.
- C.- Esku-hartze geometrikoak saihestuko dira eta, oro har, ertz lausoa duten basoberritzeak eta landaketak egingo dira.

## **27. artikulua.- Faunaren babesa.**

- 1.- Fauna babesteko eremutzat jotzen dira lurzoru urbanizaezinean dauden izaera horretako intereseko espezieei lotutako eremuak.
- 2.- Linea elektrikoak, ahal den neurrian, lurperatuta egongo dira eta, nolanahi ere, airekoak 25. artikuluan azaldutako irizpideetara egokituko dira, eta hegazti-fauna babesteko neurri egokiak hartuko dira, talka egitea eta elektrokutatzea saihesteko.
- 3.- Bide berriak egiten direnean faunarentzako pasabide artifizialak ezarriko dira, haien presentzia ohikoa den zonetan egiten badira.
- 4.- Lurzoru urbanizaezineko jarduketek kontuan izan beharko dituzte intereseko fauna-espezieekin zerikusia duten garai kritikoak, kudeaketa-planak aplikatzeko eremuetan, baso-masa autoktonoak maneiatzekoetan eta ur-ibilguetako jarduketetan bereziki.
- 5.- Ibai-ibilguen ertzen inguruan gauzatzen diren proiektuak eta jarduketak identifikatutako espezie babestuak babesteko neurri egokiekin osatzen saiatuko da, honako hauek barne:
  - A.- Bide-zortasuneko eremuak aldi baterako eta behin betiko okupatzea saihestuko da.
  - B.- Obren aurretik prospekzioak egingo dira habiarik ez dagoela ikusteko.
  - C.- Jarduketa horiek egikaritzea saihesten ahalegindu aipaturiko espezieen ugalketa-aldi kritikoan.
  - D.- Obrek irauten duten bitartean ur-masen kalitateari eragiten dioten lanak modu esplizituan zaindu.
  - E.- Ibaiertzeko landaredia lehengoratzeko eta ibilgua naturalizatzeko beharrezkoa izanez gero, ibai-ertzeko zonak lehengoratu (ingeniaritza biologikoko teknikak).
- 6.- Eraikinak, fatxadak eta estalkiak birgaitzeko obretan, udal-lizentzia eman aurretik, itxi daitezkeen eta espezie babestuak (enarak, sorbeltzak, saguzarrak eta abar) har ditzaketen habiak, baoak eta pitzadurak ote dauden aztertuko da, eta horiek suntsitzea saihestuko da, espezie mehatxatuak baitira.

Afekzioak izanez gero, bai eta obra berrian ere, neurri zuzentzaile eta konpentsatzaile gisa, erakunde sustatzaileak habia artifizialak edo errutokiak jarriko ditu, espezie horiek babesteko eta ugaltzeko.



## **28. artikulua.- Eremu higagarriak edo higadura aktibokoak.**

- 1.- Izaera hori dute Plan honetan identifikatu eta mugatutako "CS.2.1 Eremu higagarriak edo higatzeko arriskua dutenak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako eremuek.
- 2.- Horietako jarduketak euren berezko ezaugarrietarako neurri beharrezkoak eta egokiak hartuz egin behar dira eta, bereziki, lur-erazketen jarduketak eta gainazaleko eta gainazal azpiko drainatze-sareen aldaketak modu egokian diseinatuz eta landaredia naturala higadura-arriskua egonkortzeko elementu gisa mantentzen ahaleginduz.
- 3.- Ustiapen estentsibo/selektiboa (bakanketak eta mehaketak) eta txanda luzeak egin zaizkien (hazkunde moteleko zuhaitzak) baso babesleak ezartzea sustatuko da, arloan eskuduna den Administrazioak erabakitzen duenaren kalterik gabe. Abeltzaintza-erabilera baimentzea helburu horiek lortzeko baldintzatuta egongo da.

## **29. artikulua.- Ibai-ibilguen babesa.**

- 1.- Ibai-ibilguen tratamendua eta babesa arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiei eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana. Isurialde kantauriarra.
- 2.- Abeltzaintzako hondakinen tratamendua eta erabilera, biltegitratzeko dagokionez (simaurtegiak edo minda-putzuak) nahiz ureztatze erabilerari dagokionez, arloan aplikatu beharreko lege-xedapenetan ezarritakora egokituko da.

## **30. artikulua.- Hezeguneen babesa.**

Hezeguneen tratamendua eta babesa arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, indarrean dagoen EAEko Hezeguneen Antolatze Lurraldearen Arloko Plana barne.

## **31. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren araubidea arautzen duten aurreikuspenen arauzko lotura.**

Kapitulu honetan ezarritako lurzoru urbanizaezineko araubidea arautzeko aurreikuspenek egiturazko antolamenduaren maila eta izaera arauemaile propioak dituzte, jarraian aipatuko diren kontuak arautzen dituztenek izan ezik, horiek antolamendu xehatuaren berezko maila baitute.

A.- Partzela-itxierak ("21.8" art.).

B.- Ibilgailuentzako bideak eta pistak eta oinezkoentzako bidezidorrak (24. art.).

C.- Nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-modalitateko oinarritzko baliabideak ustiatzeko erabileretarako eraikinak eta instalazioak ezartzeko baldintza orokorrak ("35.2" art.) ondorengo kontu hauei dagokienez:

a) Distantzia edo atzerapeneko baldintza orokorrak ("B.e" atala).

b) Eraikinaren gehieneko okupazio-baldintzak partzelaren oinplanoan ("B.f" atala).



- c) Eraikuntza-baldintza orokorrak ("B.h" atala).
- D.- Berotegi berriak edo antzeko beste eraikin eta instalazio batzuk baimentzeko eta ezartzeko baldintza espezifikoak ("35.3" art.).
- E.- Abeltzaintza-jardueretara bideratutako eraikin eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza espezifikoak ("35.4" art.).
- F.- Nekazaritza-produktuak eraldatzera eta merkaturatzera eta artisau-produktuak eta bertako produktuak egitera eta merkaturatzera bideratutako eraikinak eta instalazioak ("35.5" art.).
- G.- Nekazaritza-ustategiei ez lotutako nekazaritza-erabilerak ezartzeko baldintzak (39. art.).

Kontu horiek guztiak arautzen dituzten aurreikuspenak kasuan kasuko plangintza berezia formulatuz doitu edo osatu ahal izango dira. Era berean, 38. artikuluan (nekazaritza-industriak; "3.d" atalekoak soilik), 41. artikuluan (azpiegiturak) eta 42. artikuluan (onura publikoko eta interes sozialeko erabilerak, eraikinak eta instalazioak) aurreikusitako plan bereziek haietan jasotako hirigintza-aurreikuspenak zehaztu edo birdoitu ahal izango dituzte, artikulua horietan beraietan adierazitako moduan.

#### **Bigarren atala.**

**Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko xedapen arautzaileak.**

#### **32. artikulua.- Baldintza orokorrak.**

- 1.- Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikinak eta instalazioak Bigarren Tituluko Lehen Kapituluako Hirugarren Atalean modu horretan sailkatutako lurak hartzen dituzten zona globaletarako adierazitakoak nahiz Atal honetan haietan zehaztutako baldintzetan adierazitakoak dira.
- 2.- Ingurumen-babeseko eta aisia eta aisialdiko erabilerak (aisia estentsiboko modalitatekoak) landa-eremu global guztietan baimentzen dira. Sistema orokorretara bideratutako zonetan ere baimentzen dira, baldin eta zona horietako berezko erabilerekin bateragarriak badira.

Zona horietan dauden eraikinak erabilera horietara bideratzea baimenduko da, baldin eta horietarako ezarritako hirigintza-araubidearekin bat badatoz eta, justifikatu ondoren, helburu horietarako erabili behar badira. Ez da baimenduko erabilera horietarako soilik edo nagusiki erabiliko diren eraikin eta instalazio berriak eraikitzea.



3.- Aisia intentsiboko aisia- eta aisialdi-erabileren barruan honako bi azpimodalitate hauek bereizten dira:

A.- Aisia, turismo, hezkuntza eta ingurune naturala interpretatzeko erabilerak, eraikin eta instalaziorik behar ez dutenak edo, behar izatekotan, izaera iraunkorreko azpiegitura txikiak: mahaia, eserlekuak, barbakoak, jolas-eremuak, iturriak, osasun-zerbitzuak, tokian tokiko aparkalekuak, etab.

Landa-eremu global guztietan ezartzea baimentzen da. Zona horietan dauden eraikinak eta instalazioak erabilera horietara bideratzea ere baimenduko da, baldin eta horietarako ezarritako hirigintza-araubidearekin bat badatoz eta, justifikatu ondoren, helburu horietarako erabili behar badira. Ez da baimenduko erabilera horietarako soilik edo nagusiki erabiliko diren eraikin eta instalazio berriak eraikitzea.

B.- Tamaina berezi edo handiko eraikinak eta instalazioak eskatzen dituzten erabilerak. Horien artean honako hauek sartzen dira: kanpinak; golf-zelaiak; ibilgailu motordunen zirkulazioari lotutako jarduerak (zirkuitu espezifiko edo egokituetan edo bide-sare konbentzionaletan); aire zabaleko kirol-instalazioak (futbol-zelaiak edo bestelako kirol-jardueretara bideratutakoak; igerilekuak; etab.); antzeko beste edozein.

Horiek baimentzea eta ezartzea, Komunitate-ekipamenduko erabileren edo beste jarduera batzuen ezarpenerako (horretarako, onura publiko eta sozialeko alde zuretik aitorpena behar da) 42. artikuluan ezarritako aurreikuspenetara egokitu behar dira.

4.- Erauzketa-jarduerak, nekazaritza-ustategiei lotutako nekazaritza-jardueretarako eraikinak eta instalazioak, nekazaritza-ustategien bizitegi-erabilera laguntzaileak, nekazaritza-turismoko establezimenduak, nekazaritza-industriak, nekazaritza-ustategiei ez lotutako etxebizitzak, zerbitzu-instalazio teknikoak eta onura publikoko eta gizarte-intereseko erabilera, eraikin eta instalazioak baimentzea eta ezartzea Hirigintza Arau Orokor hauetako lege-xedapenetan eta lurralde-antolamenduko planetan eta, hala badagokio, Plan hau garatzeko sustatuko den plangintza berezian ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.

5.- Lurzoru urbanizaezinean kokatutako bizitegi-eraikinetan eta etxebizitzetan ( bai nekazaritza-ustategien laguntzaileetan, bai horiekin loturarik ez dutenetan) ez dago baimenduta turismo-ostatu jarduerak edo establezimenduak (turismo-erabilerako etxebizitzak, turismo-erabilerako etxebizitza partikularretako logeletan ostatu ematea, turismo-apartamentuak edo antzeko beste modalitate batzuk) ezartzea, lurzoru-mota horretan lurralde-antolamenduko planek nekazaritza-turismoko establezimendu, landetxe eta aterpetxeentzat baimendutako salbuespenekin. Horien ezarpena arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

6.- Ez dago baimenduta lurzoru urbanizaezinean igerilekuak edo antzeko kirol-instalazioak ezartzea, honako kasu hauetan izan ezik:

A.- Itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoari lotutako instalazio gisa, jabari horren zona eta kokapen mugakideetan.



B.- Lurzoru-mota horretan baimendutako aisia intentsiboko erabileren (aisia eta aisialdikoan artean integratuak) eta onura publiko eta gizarte-interesekoan instalazio integratu eta/edo laguntzaile gisa.

Bi kasu horietan ezartzeko aldez aurretik justifikatu beharko dira bere komenigarritasuna eta premia.

### **33. artikulua.- Erauzketa-jarduerak.**

#### **1.- Lehendik dauden erauzketa-jarduerak.**

A.- Lehendik dauden erauzketa-jarduerak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera garatuta eta amaituta, kasu bakoitzean zehaztutako ingurumena eta paisaia txertatzeko eta leheneratzeko jarduketan xede izango dira.

B.- Lehendik eta jardunean dauden erauzketa-jarduerak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baimenen arabera garatuta, kasu bakoitzean finkatutako baldintzetan (materialak, denborazkoak, ingurumenekoak, tamainarenak, ingurumena eta paisaia lehengoratzekoak, etab.) finkatuko dira. Bere kasuan, xedapen horietan ezarritako baldintzetan zabaldu ahal izango dira.

#### **2.- Erauzketa-jarduera berriak.**

Erauzketa-jarduera berriak irekitzeko, arloko baimenak lortzeaz gain, Plan Orokor honen aldaketa-espeditente bat egin beharko da. Espeditentean bere egokitasuna ebaluatuko da, eraginpeko eremua identifikatu eta mugatuko da eta hura gauzatzeko hirigintza-baldintzak zehaztuko dira.

Nolanahi ere, horien artean sartuko dira ingurumena eta paisaia txertatzeko eta lehengoratzeko behar diren neurriak, ustiapen-aldian nahiz jarduera amaitutakoan egikaritu beharrekoak.



### **34. artikulua.- Nekazaritza-ustiategiak eta -jarduerak.**

- 1.- Indarreko legerian (17/2008 Legea, abenduaren 28koa, nekazaritza- eta elikadura-politikari buruzkoa, etab.) ezarritakoaren arabera eta artikulua honen xedeetarako:
  - A.- Nekazaritza-ustiategitzat hartzen da pertsona fisiko nahiz juridikoa den titularrak nekazaritza-jarduerak garatzeko enpresa-arloan antolatutako ondasun eta eskubideen multzoa.  
Halako ustiategitzat jotzeko, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Ustiategien Erregistroan inskribatuta egon behar du.
  - B.- Nekazaritza-jarduerak nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako produktuen lortzeko beharrezkoak diren lan eta jarduketek eratzen dituzte, eraldatzea, ontziratzea eta merkaturatzea barne, baldin eta horiek guztiak nekazaritza-ustiategi batean egiten badira.
- 2.- Errenteriako nekazaritza-ustiapenak une honetan daudenek eta etorkizunean era daitezkeen berriek osatuko dituzte. Horretarako, guztiek egon behar dute aipaturiko Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Ustiategien Erregistroan inskribatuta.
- 3.- Nekazaritza-ustiategi berri baten eraketa legerian, indarreko lurralde-antolamenduko plangintzetan eta Plan honetan bertan ezarritako irizpideetara egokitu behar da, partzela minimoari buruzkoak barne.  
Partzela minimoaren azalera ustiategiaren baldintzatzaile eta premien arabera kasu bakoitzean zehazten dena izango da; nolana ere, 113. artikuluan ezarritako aurreikuspenetara egokitu beharko da.

### **35. artikulua.- Nekazaritza-jarduerei lotutako nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-modalitateko lehen mailako baliabideak ustiatzeko erabileretarako eraikinak eta instalazioak.**

- 1.- Definizioa.
  - A.- Artikulu honetako aurreikuspenek eragindako erabilerak, indarrean dauden lurralde-antolamenduko planetan (LAG eta Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko LAP) ezarritakoaren arabera, nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-modalitatean oinarritutako baliabideak ustiatzeko erabileretara bideratutakoak izango dira.
  - B.- Nekazaritza-erabilerei lotutako eraikinak eta instalazioak aipaturiko lurralde-planetan halakotzat jotzen direnak dira eta, zehazki, honako nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-ustiategi hauekin lotutakoak:



- a) Ondoren aipatuko diren nekazaritza-jarduerei eta/edo horien jarduera osagarriei lotutako eraikinak eta instalazioak: tresnak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea; berotegiak; haztegiak; landare-, marmelada- eta konfitura-kontserben ekoizpena; sagardoa egiteko dolareak; ardoa eta txakolina egiteko upategiak; ustiatetikiko produktuen eraldaketa, dastaketa eta salmenta zuzena jatorrian; bertako produktuen artisau-tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak...); landa-zalditegiak; energia berriztagarria ekoizteko eta atzitzeko azpiegiturak; aurrekoen antzeko beste batzuk.
- b) Ondoren aipatuko diren abeltzaintza-jarduerei lotuta dauden eta/edo horien osagarriak diren eraikinak eta instalazioak; ukuiluak; jezteko gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak; lanabesak eta produktuak biltegitratzeko eta kontserbatzeko lekuak; pentsu eta bazken siloak; ganaduarentzako janlekuak; etxaldeak; ganaduari lotutako instalazio sanitarioak; gaztandegiak; ezti eta erleen beste produktu batzuen ekoizpena eta ontziratzea; ustiapeneko beste produktu batzuen eraldaketa, dastaketa eta salmenta zuzena; herrialdeko produktuen artisau-tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak...); landa-zalditegiak; energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak; aurrekoen antzeko beste batzuk.  
Horien artean sartzen dira guneko zoologiko izatera bideratutako lanak eta jarduerak, baldin eta, haien ezaugarriak eta baldintzak kontuan hartuta, lurzoru urbanizaezinean ezar badaitezke eta/edo ezarri behar badira.
- c) Baso-jarduerei lotuta dauden eta/edo horien osagarriak diren eraikinak eta instalazioak: lanabesak eta produktuak biltegitratzeko eta kontserbatzeko lekuak, etab.
- d) Arau hauetako beste artikulua batzuetan araututako eraikin eta instalazio espezifikoak (nekazaritza- eta/edo abeltzaintza-ustiategiaren etxebizitza laguntzailea) ezarpena baimentzea haietan ezarritakora egokitu beharko da.

C.- Aipaturiko LAPean ezarritako irizpideak aldatzen badira, ordeztu dituzten berrietatik ondorioztatzen dena bete beharko da.

## 2.- Ezarpeneko baldintza orokorrak.

- A.- Baimendu egin da lehendik dauden eraikin eta instalazio finkatuetan nekazaritza-erabilerak ezartzea, baldin eta egokiak badira euren garapenerako eta bat badatzen dagokion zona globalerako ezarritako hirigintza-araubidearekin.
- B.- Salbuespen gisa eta horretarako eraikin egokiak ez egotea eta/edo dauden desagokitasuna aldeztu aurretik justifikatuta baimenduko da aipaturiko erabileretara bideratutako eraikin eta instalazio berriak ezartzea, beste batzuen artean, honako baldintza hauekin bat etorritik:
  - a) Lehen Sekzioan azaldutako baldintza orokorrak.
  - b) Nekazaritza-ustiapen batekiko lotura aldeztu aurretik egiaztatzea.



- c) Eraikinak eta instalazioen partzelaren gutxieneko azalera: Nekazaritzako ustategiei lotutako eraikuntzen tipologia bakoitzerako ezarritakoa izango da:
- \* Berotegiak: 2.500 m<sup>2</sup>
  - \* Etxeko abeltzaintza-ustiapena<sup>1</sup>: 10.000 m<sup>2</sup>
  - \* Abeltzaintza-ustiapena: 25.000 m<sup>2</sup>
  - \* Norberaren ustategiko produktuak eraldatzea eta merkaturatzea eta artisau-produktuak egitea<sup>2</sup>: 10.000 m<sup>2</sup>
  - \* Ustategiaren bizitegi-erabilera osagarriak (etxebizitza berria): 25.000 m<sup>2</sup>
- Azalera horrek multzo espazial eta fisiko jarraitua eratu beharko du. Eta nekazaritzako eraikuntza eta ezarpen horiek ezartzeko baimena izango duten zona globaletan kokatuta egon beharko du oso-osorik.
- Baimendu egingo da Plan hau indarrean sartzean aipaturikoa baino azalera txikiagoa duten partzeletan ezartzea, baldin eta xede horretarako egokitasuna justifikatzen bada.
- d) Kokapen-baldintzak.
- Nekazaritza-ustategiei lotutako eraikin-tipologia bakoitzerako ondoren aipatzen diren zona globaletan baino ezin izango da kokatu:
- \* Berotegiak: G.3<sup>3</sup> eta G.4.
  - \* Etxeko abeltzaintza-ustiapena<sup>4</sup>: G.3.2 eta G.4.
  - \* Abeltzaintza-ustiapena: G.3.2 . eta G.4.
  - \* Norberaren ustategiko produktuak eraldatzea eta merkaturatzea eta artisau-produktuak egitea: G.3.2 . eta G.4.
  - \* Ustategiaren bizitegi-erabilera osagarriak (etxebizitza berria): G.3.2.<sup>5</sup>
- Zona horien barruan, erabilera hori leku agerikoenetan eta herriarrek paisaiari buruz duten pertzepzioan eta hodeiertzean ekarpen handiena egiten duten tokietan kokatzea saihestuko da.
- e) Distantzia edo atzerapeneko baldintza orokorrak.
- \* Lurzoru urbanizaezineko mugara: 100 m.
  - \* Beste finka batzuetako etxebizitza-eraikinetara: 50 m.
  - \* Partzelaren mugara: 10 m.
  - \* Lehendik dauden bideetara: 5 m.
- Indarreko lege-araudiak aipaturiko bideekiko distantzia handiagoak ezartzen baditu, lehentasuna izango du bertan ezarritakoak.

<sup>1</sup> Dagoeneko etxebizitzaren bat duten partzeletan bakarrik.

<sup>2</sup> Norberaren ustategiko produktuak lehentasunez. Ustategitik kanpoko ehuneko bat egon daiteke.

<sup>3</sup> G.3.1 eremuetan, paisaia-izaerako neurri zuzentzaileak hartu beharko dira.

<sup>4</sup> Dagoeneko etxebizitzaren bat duten partzeletan bakarrik.

<sup>5</sup> Abeltzaintza-ustategiei bakarrik lotutakoak.





- f) Partzelaren oinplanoan eraikuntzaren gehieneko okupazio-baldintzak:  
Artikulu honetan araututako eraikinen multzoak partzela fisiko jarraitu beraren eta bakarraren oinplanoan izan dezakeen gehieneko okupazioak honako irizpide hauek beteko ditu nekazaritza-ustiapenei lotutako eraikuntza-tipologia bakoitzerako:

- \* Berotegiak: % 20 gehienez
- \* Etxeko abeltzaintza-ustiapena<sup>1</sup>: % 1 gehienez
- \* Abeltzaintza-ustiapena: % 10 gehienez
- \* Norberaren ustiatetikiko produktuak eraldatzea eta merkaturatzea eta artisau-produktuak egitea<sup>2</sup>: % 2 gehienez
- \* Lehendik dauden eraikinetan nahiz eraikin berrietan ezarri ahal izango dira gutxienez<sup>3</sup>: 75 m<sup>2</sup>

Nolanahi ere, aipaturiko partzelan beste eraikin edo instalazio batzuk badaude, edo ezartzea aurreikusten bada, edozein delarik horien izaera eta xedea (etxebizitza, nekazaritza-turismoa, berotegiak, abeltzaintza-jarduerak...), horiek ere zenbatu egingo dira arestian aipaturiko partzelaren gehieneko okupazioaren baldintzak betetzeko xedeetarako.

- g) Aipaturiko eraikin eta instalazioen proiektzioa eta baimena Plan honetan araututako hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarrien berezko helburuak betetzea eta lortzea bermatuko duten baldintzetan planteatu beharko da.

3.- Berotegi berriak edo antzeko beste eraikin eta instalazio batzuk baimentzeko eta ezartzeko baldintza espezifikoak.

A.- Berotegiak behin-behineko izaerako edo izaera iraunkorreko instalazioak dira, irigarriak, estaliak eta material gardenekin artifizialki babestuak nekazaritza-landaketak behartzeko edo babesteko euren ziklo begetatibo osoan edo zati batean. Hazitegi, itzaltegi eta haztegiekin osa daitezke.

B.- Nekazaritza-produktuak modu hauetan landu daitezke berotegietan: lurlean zuzenean; loreontzietan, edukiontzietan edo mahaletan jarritako substratu organiko, mineral edo sintetikoaren gainean; uretako (hidroponikoa) edo aireko (aeroponikoa) hazkuntza-sistemen bidez; etab.

Dena den, balio agrolotiko handiko lurzoruetan eragiten dutenean, laborantza lurlean egin beharko da zuzenean, bere nekazaritza-balio benetakoa edo potentziala mantendu eta babesten dela bermatzeko xedez.

<sup>1</sup> Gainera, gehieneko eraikigarritasuna ez da izango 200 m<sup>2</sup> (s) baino handiagoa.

<sup>2</sup> Lehendik daudenetan nahiz 250 m<sup>2</sup>(s)-ko gehieneko eraikigarritasuna duten eraikin berrietan ezarri ahal izango dira.

<sup>3</sup> Gehieneko eraikigarritasuna 150 m<sup>2</sup>(s) da.



C.- Ezarpen-baldintza espezifikoak:

Berotegiak eraikitze baimena eman ahal izango da, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

a) Partzelaren baldintzak:

- \* Partzela hartzailearen gutxiene b azalera: 2.500 m<sup>2</sup>
- \* Partzelak lehendik dagoen bide publikotik izan beharko du sarbidea, eta gutxienez 50 metroko aurrealdea izan beharko du bide horretara.

b) Eraikuntza-baldintzak:

- \* Partzelaren gehieneko okupazioa: Aurreikusitako laborantzarako egokia, nekazaritza-arloan eskumena duen foru-departamentuak baimena eman ondoren; partzelaren % 20, gehienez.
- \* Gehieneko eraikuntza-profila: Beheko solairua
- \* Gehieneko garaiera guztira: 4,50 m.
- \* Eraikinaren eta mugen arteko gutxiene b tartea: 5,00 m.

D.- Erabilera-baldintzak:

Nekazaritza-laborantzarako baino ez dira erabiliko.

E.- Eraikuntza-baldintzak:

Material zeharrargiekin eta erraz desmunta daitekeen egiturarekin eraiki behar dira.

4.- Abeltzaintza-jardueretara bideratutako eraikin eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza espezifikoak.

A.- Halakotzat joko dira ganadua eta animaliak gordetzera, haztera, ustiatzera edo maneiatzera eta ustiapene b produktuen lehen eraldaketa egitera eta merkaturatzera bideratutako abeltzaintza-jarduerari lotutako eraikinak eta instalazioak. Horien artean sartzen dira jarduera horien eraikin eta instalazio laguntzaileak eta/edo osagarriak ere.

B.- Distantzia edo atzerapene b baldintza espezifikoak:

Kontu horri dagokionez, arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoa beteko da (515/2009 Dekretua, abeltzaintza-ustiategien arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumene bakoak ezartzen dituen eta, hala dagokionean, aurrekoak ordeztzen dituzten xedapenak).

C.- Eraikuntza-baldintza espezifikoak:

Eraikin eta instalazio horiek 2. atalean adierazitako baldintza orokorretara egokituko dira, bai abeltzaintza-jardueretarako, bai etxe bako jardueretarako, bai honako hauetarako:

- a) Eraikinaren eta mugen arteko gutxiene b tartea: 10 m
- b) Eraikinaren eta jarduerari lotutako etxebizitzaren arteko gutxiene b tartea: 20 m



- c) Eraikinaren eta bizitegi-erabileretarako, hirugarren sektoreko erabileretarako edo ustiapenekoak ez diren ekipamenduen sistema orokorraren erabileretarako eraikin ororen arteko gutxieneko tartea: 50 m
- d) Eraikinaren eta kontsumorako ez diren ur naturaleko ibilgu eta putzue arteko gutxieneko tartea: 50 m
- e) Eraikinaren eta hornidura-putzu eta -iturburuen arteko gutxieneko tartea: 200 m
- f) Eraikinaren eta espazio babestuen arteko gutxieneko tartea 200 m
- g) Arazketa: ezinbestekoa izango da hondakin-urak eta ur beltzak arazteko sistema bat ezartzea. Etxalde berriak eraikitzeo proiektuetan jaso beharko da eta HAPO hau idatzi aurretik daudenetan ezarri.
- h) Instalazio eta eraikin erantsiak: toberak, siloak, deposituak eta abar eraiki ahal izango dira (eraikinari atxikita). Eraikuntza-proiektuetan jaso beharko dira eta eraikuntzarako baimendutako eraikigarritasunaren barruan zenbatu.

5.- Nekazaritza-produktuak eraldatzera eta merkaturatzera, artisau-produktuak eta bertako produktuak egitera eta merkaturatzera eta barazki- eta fruta-jarduerara bideratutako eraikinak eta instalazioak.

A.- Baimenduta dago honako hauek ezartzea:

- a) Nekazaritza-ustiapenean bertan jatorria duten nekazaritza-produktuen lehen eraldaketako eta horiek merkaturatzeko eta zuzenean saltzeko jarduerak.
- b) Artisau-produktuak eta bertako produktuak egiteko eta merkaturatzeko jarduerak. Guztiak izango dira nekazaritza-ustiapenen jarduera osagarriak. Lehenetsunez, norberaren ustiatetik produktuak izango dira. Ustiatetik kanpoko ehuneko bat egon daiteke.

B.- Lehendik dauden eraikinetan nahiz osotasunean edo partzialki jarduera horietara bideratuta dauden beste berri batzuetan ezarri ahal izango dira. Xede horretara bideratutako eraikin edo instalazio berriak honako baldintza hauetara egokituko dira:

- a) Eraikigarritasuna: 250 m<sup>2</sup>(s).  
Eraikigarritasun hori 2. atalean ezarritakoaren esparruan zenbatuko da eta, ondorioz, bertan ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoaren esparruan.
- b) Gailurrerako gehieneko garaiera (lurra ukitzen duen edozein puntutatik neurtuta): 6 m.
- c) Eraikina aipaturiko erabileretarako edo nekazaritza-produkzioarekin lotutako beste batzuetarako soilik erabili ahal izango da.
- d) Udalak erabakiko du zein den eraikina ezartzeko lekurik egokiena.



6.- Gune zoologikoetarako eta beste jarduera berezi batzuetarako eraikinak eta instalazioak.

A.- Halakotzat joko dira arloan aplikatu beharreko indarreko xedapenetan horretarako ezarritako baldintzak bete eta erabilera autonomo gisa planteatzen diren erabilerak, eta ez nekazaritza-ustiapen konbentzionalen laguntzaile edo osagarritzat jotzen direnak, baldin eta, beren ezaugarri eta baldintzatzaileei erreparatuta, lurzoru urbanizaezinean ezar badaitezke eta/edo ezarri behar badira.

B.- Lehendik dauden gune zoologikoak finkatu egin dira egungo ezaugarriekin, lehendik dauden eraikinak eta instalazioak barne, beren eraikuntza-parametroekin.

Horien komenigarritasuna eta premia justifikatu ondoren, eraikin eta instalazio horiek egungo eraikigarritasunaren % 20raino handitzeko baimena emango da. Handitze horren eraikuntza-parametroak lehendik daudenen baliokideak izango dira.

C.- Gune zoologiko berriak baimentzea eta ezartzea, beste batzuen artean, honako baldintza hauetara egokituko da:

a) Gutxieneko partzela:

- \* Irizpide orokorra: 10.000 m<sup>2</sup>(z).
- \* Irizpide osagarria: 5.000 m<sup>2</sup>, baldin eta, gutxienez, honako baldintza hauek betetzen badira:
  - Etxe-giroan bizi behar duten animaliei ostatu ematearekin, mantentzearekin, haztearekin eta abarrekin zerikusia duten jardueretara bideratzea. Halakotzat joko dira hiri-ingurunean ere baldintza horietan bizi daitezkeenak (txakurtegiak, txori-dendak...).
  - Partzela independente gisako konfigurazioak Plan Orokor hau indarrean sartu baino lehenagokoa izan behar du, une hori baino geroago konfiguratzeko direnak jarduera horietarako egokiak izan gabe.
  - Partzela fisikoki jarraituak izatea.

b) Xede horretarako erabili ahal izango dira partzelan lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinak.

Osagarri gisa, lehendik eraikinik ez badago partzelan, eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimenduko da, irizpide hauen arabera:

- \* "G.3.2. Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabala. Trantsizioko landa-eremua" tipologiako zona orokorrean soilik baimendu da horiek ezartzea.
- \* Atzerapenak:
  - Partzelaren mugetara: 10 m.
  - Lurzoru urbanizaezineko mugara: 300 m.
  - Beste finka batzuetako landa-eraikinetara edo eraikin ez-landatarretara: 300 m.
  - Lurzoru urbanizaezinean kokatutako etxebizitza-eraikinetara, proposamenak eragindakoaren finka desberdinetan: 300 m.
- \* Eraikigarritasun baimendua: 0,05 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>(s) indizearen ondoriozkoa, eta gune zoologikoari lotutako lurren azalera edozein dela ere, ezin izango da inoiz 500 m<sup>2</sup>(s) baino handiagoa izan.



- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Gehieneko solairu-kopurua: Solairu bat sestra gainean.
  - Gehieneko garaiera: 4 m.
  - Aurreko parametroak, salbuespen gisa, gorantz doitu ahal izango dira, baldin eta garatu nahi den jarduerarekin zerikusia duten arrazoi funtzionalek edo beste izaera bateko arrazoiek justifikatzen badute.
- \* Planteatutako eraikin eta instalazioen, eraginpeko ingurunearen eta abarren ezaugarriak eta baldintzak kontuan hartuta, Udalak Plan Berezi bat prestatu eta onetsi beharko du hura baimendu eta ezarri ahal izateko.

D.- Erlategiak eta/edo erlezaintzako jarduerak eta izaera autonomoko eta/edo nekazaritza-ustiategiari horien antzeko beste batzuk baimentzea eta ezartzea, guneko zoologikoetarako ezarritako irizpideetara egokituko da.

E.- Abeltzaintzako ustiategi alternatiboetarako, ehiza-haztegietarako eta arrain-haztegietarako edo antzeko instalazioetarako eraikinak eta instalazioak baimentzea eta ezartzea HAPO honetan ezarritako baldintzetara egokituko da, abeltzaintzako jarduera konbentzionaletarako artikuluko hau barne, jarduera horien baldintza espezifikoekin lotutako behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, dagokien birdoitzea edo egokitzapena egin behar zaien gai espezifikoek dagokienez izan ezik.

#### 7.- Beste baldintza batzuk.

Modu osagarrian, eraikin eta instalazio horiek baimentzea eta ezartzea arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzeari baldintzatuta dago, ingurumen-arlokoak, osasun-arlokoak eta abar barne.

Kontu horri dagokionez, abeltzaintza-eraikinek eta -instalazioek, besteak beste, irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritako ingurumen-arloko eta higie- eta osasun-arloko baldintzak bete behar dituzte.

### **36. artikulua.- Nekazaritza-ustiapenen bizitegi-erabilera laguntzaileak.**

Indarreko hirigintza-legerian (2/2006 Legeko 31. artikulua, etab.) eta indarreko lurralde-antolamenduko tresnetan (Nekazaritza eta Basogintza Antolatze Arloko Plana...) ezarritakoaren arabera, nekazaritza-ustiategiaren bizitegi-erabilera laguntzaileak (eta xede hori lotutako eraikinak) nekazaritza-ustiategiaren titular eta kudeatzailearen ohiko etxebizitza iraunkorrera bideratutakoak dira. Ez dira tenporeroentzako bizitegiak baimentzen



2.- Nekazaritza-ustiategien bizitegi-erabilera laguntzaileei buruzko baldintzak.

A.- Horiek baimentzea eta ezartzea honako baldintza orokor hauetara egokituko da:

- a) Horien ezarpena 2/2006 Legean eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako LAPea ("B. Antolamendu-arauak" dokumentuko 12. art.) ezarritako eskakizunetara doitu beharko da eta baita ustiapenak bere titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean eskatutako dimentsio eta bideragarritasun ekonomikoaren baldintzak betetzearen alde aurretiko justifikaziora ere, erabateko jarduerako alde aurretiko hiru urteko gutxienekoarekin.
- b) Ahal izanez gero, lehendik dauden bizitegi-erabileretara bideratutako eraikinetan ezarriko dira eta, beharrezkoak izanez gero, behar diren handitzeak baimenduko dira.
- c) Ezaugarri horiek dituzten eraikinik ez egonez gero, bizitegitarakoak ez diren erabileretara bideratutako lehengo beste eraikin batzuetan ezartzea baimenduko da, egin beharreko egokitzapen-obra egin ondoren.
- d) Aurreko soluzioetako bat bera ere posible ez bada edo bizitegi-erabilerak lehendik dagoen eraikina okupatzen duten ukuilu, etxalde eta antzeko beste instalazio batzuetatik bereiztea komenigarritzat jotzen bada, eraikin berri batean ezartzeko baimena emango da.

B.- Lehendik dauden eta nekazaritzako ustiategiei lotuta dauden bizitegi-erabilera osagarrietarako eraikinak finkatuko dira, baldin eta "22.2.A" artikuluan eta honako hauetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte:

- a) "G.3. Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala" landa-eremu globalean kokatuta egon behar dute.
- b) Horietan, birgaitzeko, eraberritzeko, zaharberritzeko, kontserbatzeko eta sendotzeko beharrezkoak diren eraikuntza-arloko jarduketak eta esku-hartzeak egiteko baimena eman da, aipatutako bizitegi-erabilera mantentzeko behar diren baldintzetan. Halaber, baimenduta dago hura eraistea, berreraikitzea edo erabilera horretarako eraikin berri batez ordezte, baldin eta dagokion nekazaritza-ustiategiarekin duen loturari eusten bazaio.  
Halaber, baimenduta dago B. atalean ezarritako kasu eta baldintzetan handitzea.
- c) Baimendutako etxebizitzaren gehieneko kopurua honakoa da:

- \* 450 m<sup>2</sup>(s) baino txikiagoa duten baserrietan. 2 etxebizitza.
  - . 450 m<sup>2</sup> (s) edo azalera handiagoa duten baserrietan: 4 etxebizitza.



- \* Nolanahi ere, gaur egungoa baino etxebizitza-kopuru handiagoa baimentzeko, eraginpeko eraikin eta etxebizitzek baldintza hauek bete beharko dituzte:
  - Plan Orokor honetan ezarritako eskakizunak betetzen dituen ibilgailuentzako sarbidea izatea.
  - Plan Orokor honetan etxebizitzetarako ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzea.

Etxebizitzak lurzatiaren lursail guztiei lotu beharko zaizkie erregistroan, eta, beraz, etxebizitza-kopurua handitzeak ezin izango du berekin ekarri etxebizitza horiek kokatuta dauden lurzatiaren erregistroan bereiztea, eraikina horizontalki zatitzeko aukerari kalterik egin gabe, azken kasu honetan, betiere, gainerako lurzatiaren elementu komun gisa mantenduz.

Finkatu egingo dira etxebizitza-kopuru handiagoa duten bizitegi-eraikinak.

C.- Bizitegi-erabilera horietako eraikin berriak eraikitzea eta ezartzea baimentzen da A atalean adierazitako baldintzetan, honako hauekin osatuta:

- a) Aurretik zeuden nekazaritza-ustategiekin eta/edo baratze- eta abeltzaintza-jardueretara bideratutako bideratutako ustategi berriekin lotuta egoteaz gain, indarreko lege-xedapenetan (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 31. artikulua) kontu horri buruz ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatu behar da.

- \* "G.3.2. Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabala. Trantsizioko landa-eremua" eta "G.4 Mendi/basoa" tipologiako zona globaletan soilik baimendu da horiek ezartzea.

- c) Abeltzaintza-jardueren lotutakoak bakarrik daude baimenduta.

- c) Gutxieneko partzela hartzailea (materialki jarraitua): 25.000 m<sup>2</sup>; guztiek egon beharko lukete aipaturiko "G.3.2" zona globalean.

- d) Eraikuntza-baldintzak:

- \* Gehieneko eraikigarritasuna: 200 m<sup>2</sup>(s).  
Eraikigarritasun hori 35. artikuluko 2. atalean ezarritakoaren esparruan zenbatuko da eta, ondorioz, bertan ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoaren esparruan. 50 m<sup>2</sup>(s) gehigarri eraiki ahal izango dira bizitegi-erabilerarako (garajea, trastelekua, etab.).



- \* Solairuko gutxieneko okupazioa: 75 m<sup>2</sup>.
  - \* Eraikinaren gehieneko garaiera:
    - 7,00 m hegalaen beheko ertzera.
    - 10,00 m gailurreko puntu garaianera.Altuera hori egungo lurzoruan eraikina ezartzeko punturik txarreetik edo baxuenetik neurtuko da.
  - \* Gehieneko solairu-kopurua: 1 sotoa edo erdisotoa + 2 solairu sestra gainean + zabai-azpia.
  - \* Estalkiaren gehieneko malda: % 40.
- f) Mugekiko tarteak.  
35. artikuluko 2. atalean ezarritakoak.

- 3.- Aurreko ataletan aipaturiko etxebizitzek dagokien nekazaritza-ustiapen erkideari nahiz ustiapen horretako lurrei lotuta geratu behar dute Jabetza Erregistroan.

Lotura horren zehaztapena eta formalizazioa indarreko xedapenetan eta Plan honetan adierazitako irizpideetara egokituko da.

### **37. artikulua.- Nekazaritza-turismo, aterpe eta antzeko beste jarduera eta eraikuntza batzuk.**

- 1.- Nekazaritza-turismoko establezimenduen baimena eta ezarpena arloan indarrean dauden xedapenetan, turismoarekin zerikusia dutenak barne, Plan Orokor honetan eta, bere kasuan, horren garapenean sustatzen den plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Hain zuzen ere, haien ezarpena nekazaritza-ustiapenen bizitegi-erabilera laguntzaileetarako Plan honetan ezarritakora egokituko da eta ustiapen horiei lotutako bizitegi-erakigarritasunaren barruan zenbatuko dira.

- 2.- Aterpeak edo antzeko jarduerak lurzoru urbanizaezinean ezartzea, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoetara eta onura publiko eta gizarte-intereseko erabilera eta eraikin ez-landatarrak (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, etab.) ezartzeko xedeetarako Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara ere egokituko da.
- 3.- Haien ezarpena ezartzeko eta garatzeko behar diren zerbitzu-multzoa antolatzeari baldintzatuta dago.





### 38. artikulua.- Nekazaritza-ustiatzieie lotu gabeko nekazaritza-erabilerak.

#### 1.- Definizioa.

Bat datoz aisia- edo atsedeen-jarduera gisa gauzatutako izaera horretako ustiapenetatik bereizitako nekazaritza-jardueren garapenarekin, honako hauek barne: baratzeak, mahastiak, fruta-arbolak, animalia txikien kopuru mugatu baten zaintza eta ustiapena (gehienez 10 oilo, 5 untxi edo horien baliokideak; etab.), aurrekoen antzeko beste batzuk.

#### 2.- Ezarpn-eremua.

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta "D.1 Espazio libre orokorra (SO)", "D.2. Landa Parkea" eta "G.3 Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala" tipologiako zona globaletan sartutako lurretan bakarrik ezarri ahal izango dira.

B.- Txabolak edo elementu berdintsuak egiteko baimena, dena den, hurrengo 3. atalean adierazitako baldintzak betetzera baldintzatuta dago.

#### 3.- Baimendutako eraikinak edo instalazioak.

##### A.- Txabolak.

Nekazaritza-lanetan laguntzeko behin-behineko izaerako eraikuntza txikiak dira, esaterako, nekazaritza-lanabesak eta -tresnak gordetzeko eta animalia txikiak gordetzeko (gehienez 10 oilo, 5 untxi edo berdintsuak).

##### B.- Txabolak eraikitzeo eta ezartzeko baldintzak:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| a) Gutxieneo partzela:   | 2.000 m <sup>2</sup>    |
| b) Sabai eraikigarriaren gehieneko azalera:  | 8,00 m <sup>2</sup> (s) |
| c) Eraikinen garaiera:   | 2,50 m.                 |
| d) Partzelatik kanpo dagoen finkatutako edozein eraikinen gutxieneo tarteak:   | 50,00 m.                |
| e) Eraikuntza-ezaugarriak:   |                         |
| * Material ez-iraunkorrekin eraikiko dira, erraz desmuntatzeko moduan eta ahalik eta zimendu txikienearekin.   |                         |
| * Ezin dute izan ur-hornidurarako instalaziorik edo hondakin-urak hustekorik.  |                         |
| * Paisaiara moldatzeko arrazoiak medio, Udalak egiturako edo estaltzeko material jakin batzuk erabiltzea eska dezake eta ingurunera hobeto egokitzen diren koloreak eta baita formak zehaztea ere. |                         |
| f) Txabolen gehieneko kopurua partzelako (edozein dela haien azalera):   | 1.                      |

##### C.- Izapidetzea.

Aipaturiko txabolak ezartzeko udal-lizentzia lortu behar da, baina ez da behar Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostenik.



### **39. artikulua.- Nekazaritza-ustiatziei lotu gabeko etxebizitzak.**

#### **1.- Modalitateak.**

Bizitegi-eraikinen honako bi modalitate hauek bereizten dira:

A.- Baserriak. Honako baldintza hauek guztiak betetzen dituzten eraikinak hartuko dira halakotzat:

- a) Euskal baserri tradizionalaren tipologia izatea.
- b) Gutxienez etxebizitza bat izatea, Jabetza Erregistroan xedatutakoaren arabera.
- c) Lehen erabilerako lizentzia izatea edo 1950eko urtarrilaren 31 baino lehen bizitegi-erabilerarako eraikita egotea.

B.- Honako baldintza hauek betetzen dituzten gainerako bizitegi-eraikinak:

- a) Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik bizitegi-erabilerarako eraikita egotea eta une horretan erabilera horretara bideratuta egotea.
- b) Eraikitzeke udal-lizentzia izatea eta Jabetza Erregistroan jasota egotea.

#### **2.- Baldintza orokorrak.**

A.- Plan Orokor hau indarrean sartu baino lehen zeuden eta honako baldintza hauek betetzen dituzten bizitegi-eraikinetan soilik baimenduko dira:

- a) Bizitegi-erabilerara bideratuta egotea, baita Plan hau indarrean sartu baino lehen ere.
- b) Erabilera horiek baimenduta dauden landa-eremu globaletan kokatuta egotea ("G.3.2. Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko landa-paisaia), eta haietan ezarritako hirigintza-araubidera egokitzea.
- c) Lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea, indarreko lurralde-antolamenduko planak barne (urak, etab.).
- d) Eraikinarekin eta/edo bere bizitegi-erabilerarekin zerikusia duten diziplina-espedienteen eraginik ez izatea.

B.- Baimendu daitekeen gehieneko etxebizitza-kopurua:

- a) Baserrietan:
  - \* 450 m<sup>2</sup> (s) baino gutxiagoko azalera duten baserrietan: 2 etxebizitza.
  - \* 450 m<sup>2</sup>(s) edo azalera handiagoa duten baserrietan: 4 etxebizitza.

Nolanahi ere, kasu horietan gaur egungoa baino etxebizitza-kopuru handiagoa baimentzeko, eraginpeko eraikin eta etxebizitzek baldintza hauek bete beharko dituzte:

- \* Plan Orokor honetan ezarritako eskakizunak betetzen dituen ibilgailuentzako sarbidea izatea.
- \* Plan Orokor honetan etxebizitzetarako ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzea.



\* Etxebizitzak partzelako lursail guztiei lotu beharko zaizkie erregistroan.

Etxebizitzak lurzatiaren lursail guztiei lotu beharko zaizkie erregistroan, eta, beraz, etxebizitza-kopurua handitzeak ezin izango du berekin ekarri etxebizitza horiek kokatuta dauden lurzatia erregistroan bereiztea, eraikina horizontalki zatitzeko aukerari kalterik egin gabe, azken kasu honetan, betiere, gainerako lurzatia elementu komun gisa mantenduz.

Lehendik dauden eta etxebizitza-kopuru handiagoa duten baserriak finkatu egin dira.

b) Gainerako bizitegi-eraikinetan, kasuan kasuko eraikuntzarako udal-lizentzia emateko testuinguruan baimendutako etxebizitza-kopurua finkatuko da eta ez da emango kopuru hori handitzeko baimenik.

C.- Ez da baimenduko aipaturiko bizitegi-eraikinak handitzea, edozein delarik horien gaur egungo azalera.

## 2.- Irizpide osagarriak.

Baimenduta dago nekazaritza-ustiapenei lotu gabeko etxebizitza horiek Plan honetan antolatutako landaguneetan ezartzea, lehendik dauden eraikinetan nahiz berrietan, landagune horiei buruzko Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako baldintzetan. Ezingo dira aplikatu "1.A" atalean ezarritako irizpideak.

## **40. artikulua.- Azpiegiturak.**

### 1.- Definizioa.

Bat datoz indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan (LAG, Nekazaritza eta Basogintza antolatzeko LAP...) araututako izaera horretako instalazioekin. Tresna horietan adierazitakoaren arabera, honako bi modalitate hauek bereizten dira:

A.- A motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

Bat datoz instalazio-mota hauekin: ibilgailuak aire zabalean aparkatzeko azalera handiak (50 ibilgailu baino gehiago); edateko uren araztegiak eta ura tratatzeko instalazioak, urtegiak edo ur-depositu handiak; energia elektrikoa ekoizteko zentralak; 100 metro karratutik gorako azalerako transformazio-estazioak; gasa atzitzeko edo ekoizteko zentralak; hondakin solidoak arazteko eta tratatzeko instalazioak; onura publikoko eta ingurune fisikoan antzeko inpaktua duten beste edozein instalazio.

B.- B motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

Bat datoz honako instalazio-mota hauekin: dorreak, irrati, telebista eta satellite bidezko komunikazioen antena eta estazio igorle eta hartzaileak; faroak, irrati-faroak; antzeko inpaktua duten komunikazioko beste instalazio batzuk;



aerosorgailuak eta energia berriztagarrien beste instalazio batzuk (hidroelektrikoa, fotovoltaikoa, geotermia eta antzekoak).

C.- Hondakin solidoak lagatzeko obra-hondakindegia eta guneak.

Bat datoz obra-hondakinak eta hiri- edo industria-hondakin solidoak tratatzeko espazioekin, obra zibiletik sortutako harri eta lurren betelaneekin (soberakinen gordailuak) eta obra-hondakindegiekin.

2.- Ezarpenerako baldintza orokorrak.

A.- Baimenduta dago honako zona global hauetan ezartzea:

- a) A motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.  
"F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (SO)" eta "G.3.2 Trantsizioko landa-paisaia" zonetan.
- b) B motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.  
Landa-eremu global guztietan.
- c) Hondakin solidoak lagatzeko obra-hondakindegia eta guneak.  
"G.2. Ingurumena hobetzea", "G.3.2. Trantsizioko landa-paisaia" eta "G.4. Basoak" zona globaletan.

B.- Horiek ezartzea honako baldintza orokor hauetara egokituko da:

- a) A motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.
  - \* Indarreko eta aplikatu beharreko lurralde-antolamenduko planetan ezarritakoak.
  - \* Edozein kasutan, instalazioak ezartzeko baldintzak zehazteko sustatu beharreko plan berezian ezarritakoak.
- b) B motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.  
Lege-xedapenetan eta indarreko eta aplikatu beharreko lurralde-antolamenduko planetan ezarritakoak.
  - \* Edozein kasutan, instalazioak ezartzeko baldintzak zehazteko sustatu beharreko plan berezian ezarritakoak.
- c) Hondakin solidoak lagatzeko obra-hondakindegia eta guneak.
  - \* Indarreko eta aplikatu beharreko lurralde-antolamenduko planetan ezarritakoak.
  - \* Edozein kasutan, instalazioak ezartzeko baldintzak zehazteko sustatu beharreko plan berezian ezarritakoak.

3.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak:

Aipaturiko lege-xedapenetan eta indarreko lurralde-antolamenduko planetan, eta sustatu beharreko plan berezietan zehaztutakoak.

**41. artikulua.- Onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.**

1.- Definizioa.

- A.- Indarrean dauden lurralde-antolamenduko planetan ezarritakoaren arabera, horien artean sartzan dira indarreko lege-xedapenetan (2/2006 Legea, etab.) eta lurralde-planetan (Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak, Nekazaritza eta Basogintzaren Lurraldearen Arloko



Plana, etab.) aurreikusitako ekipamenduak (kiroletakoak, soziokulturalak, aisialdikoak, sanitarioak, erlijiozkoak, zerbitzu publikoetakoak, etab.) eta jarduerak..



- B.- Lurzoru urbanizaezinean baimentzeko eta ezartzeko, onura publikoko eta gizarte-intereseko jarduketan berezko baldintzak bete beharko dituzte aisialdi intentsiboko jarduerak (aisiakoak eta aisialdikoak), aisialdira bideratutakoak, turistikoak, natura-arloan heztekoak eta interpretatzekoak, kiroltakoak eta abarrek, baldin eta tamaina bereziko edo handiko eraikuntzak eta instalazioak behar badituzte.

Bat datoz "32.3.B" artikuluan aipatutakoekin, eta horien artean sartzen dira kanpinak, glanpinak, golf-zelaiak, ibilgailu motordunen zirkulazioarekin lotutako jarduerak (zirkuitu egokitueta edo egokitu gabeetan), aire zabaleko kirol-instalazioak, etab.

2.- Baldintza orokorrak.

- A.- Horiek baimentzeko eta ezartzeko alde aurretik justifikatu beharko da landa-ingurunean ezartzeko premia, bere onura publikoaren alde aurretiko deklarazioarekin osatuta, indarreko hirigintza-legerian kontu horri buruz ezarritakoaren arabera<sup>1</sup>.
- B.- "G.3.2 Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala. Trantsizioko landa-paisaia" tipologiako zona globaletan baimendu da horiek ezartzea, lehendik dauden eraikin eta instalazioetan eta, salbuespen gisa, berrietan.

Mota horretako jarduera bat eta hari lotutako eraikinak eta instalazioak landa-eremu global jarraitu batean edo gehiagotan ezarri ahal izango dira, baldin eta ezartzea baimentzen bada.

Ezarpena, lehen aipatutakoez gain, indarreko lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko da.

- 3.- Onura publikoko eta gizarte intereseko erabileren eta antzeko beste erabilera batzuen ezarpena lehendik dauden eta hirigintza-plangintzan planteatutako hirigintza-araubidearekin bat datozen eraikinetan eta instalazioetan.

Baimendu egin da erabilera horiek Plan Orokor hau onartu baino lehen zeuden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan eta instalazioetan ezartzea.

- A.- Oro har, eraikin horiek finkatu egin direla ulertuko da, Plan hau onartu eta indarrean sartzeko unean dituzten eraikuntza- eta eraikigarritasun-ezaugarriekin, edozein delarik kokatuta dauden zona globala.
- B.- Halaber, finkatu egingo dira lehendik dauden eraikin eta instalazio horietan garatzen diren erabilerak eta jarduerak, eta onura publikoko eta gizarte-interesekotzat joko dira.

<sup>1</sup> 2/2206 Legeko "28.5.a" artikulua, 105/2008 Dekretuko 4. artikulua, etab.



C.- Indarrean dauden legezko xedapenetan xedatutakoaren eta horien ondorioen kalterik gabe, eraikin horiek handitzeko baimena eman da, honako baldintza hauetan:

- a) Gehienaz, egungo eraikigarritasunaren % 75eraino, "1.A" ataleko modalitatearen erabileren kasuan.
- b) Gehienaz, egungo eraikigarritasunaren % 75eraino, "1.B" ataleko modalitatearen erabileren kasuan.

Ahal izanez gero, handitze horiek lehendik dagoen egungo eraikin nagusiari atxikiko zaizkio. Osagarri gisa, beste soluzio-mota batzuk baimenduko dira (eraikin salbuetsiak barne), eraginpeko lurralde-ingurunean izango dituen eraginen testuinguruan haren egokitasuna eta komenigarritasuna justifikatu ondoren, honako hauekin zerikusia dutenak barne: partzelarako eta/edo handitzea edo eraikin berria ezartzea aurreikusten den haren zatirako sarbideak; partzelaren orografia eta haren aldaketa handiagoa edo txikiagoa; ondoriozko paisaia-inpaktua; lehendik dagoen eraikina edo dauden eraikinak, baldin eta denak edo horietako batzuk katalogatuta badaude; interes berezikotzat jotzen diren beste guztiak.

Nolanahi ere, handitze horiek zortasun aeronautikoak hartzen badituzte edo har badituzkete, plan berezi bat prestatu eta onetsi beharko da aldeztu aurretik. Plan hori Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusira bidali beharko da hasierako onespina eman baino lehen, 2591/1998 Errege Dekretuko Bigarren Xedapen Gehigarriaren arabera informatu ahal izateko. Nahitaezko txostena eskatzen ez bada eta ados ez badago, ezin izango da behin betiko onetsi.

Aipaturikoa baino handitze handiagoak baimentzeko ondorengo 4. atalean adierazitako baldintzak bete beharko dira.

D.- Inolaz ere ez dira baimenduko eraginpeko finken bereizteak 10.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko partzela edo finka berriak ateratzen badira, baldin eta lehendik dauden beste nekazaritza-ustiapen batzuei atxikitzea bermatzen ez bada.

Xede horietarako finkatu egin dira 10.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten finketan dauden eraikinak, baina finka horietan ezingo da bereizterik egin.

4.- Eraikin eta instalazio berrietan onura publikoko erabilera berriak ezartzea.

Salbuespen gisa eta proposatutako helburua lehendik dauden eraikinetan ezartzeko modukoa ez bada, eraikin eta instalazio berriak eraikitze baimena eman ahal izango da honako baldintza hauetan:



- A.- Xede hauetara bideratzea: kanpinak; glanpinak; golf-zelaiak; zaldi-jarduerak (kirol-jarduerak nahiz terapiakoak); baserri-eskolak; artikulu honetan adierazitakoarekin bat datozen beste erabilera batzuk: eraginpeko zona globalaren hirigintza-araubidearekin eta bertan planteatutako helburuekin bat etortzeagatik, Plan Orokorraren garapenean sustatu beharreko plan bereziak zehazten dituenak, bertan formulatzea berariaz aurreikusita badago eta ez badago.
- B.- "D.1 Espazio libre orokorra (SO)", "D.2. Landa-parkea (SO)" eta "G.3.2 Trantsizioko landa-paisaia" tipologiako zona globaletan soilik emango da ezartzeko baimena.
- C.- Horiek baimentzeko eta ezartzeko, behar den plan berezia aldeztu aurretik egin eta onartu beharko da hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera. Gainera, 2. atalean jasotako eskakizunak betetzen direla justifikatu beharko da plan horretan.
- D.- Jarduerari lotutako partzelaren gutxieneko azalera: 20.000 m<sup>2</sup>.
- E.- Sestra gainera eraikigarritasuna:
- a) Partzela < 6,0 Ha: 1.800 m<sup>2</sup>(s).
  - b) Partzela > 6,0 Ha: 2.400 m<sup>2</sup>(s).
  - c) Aurreko aurreikuspenak aipaturiko Plan Bereziak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango ditu, justifikatuta.
- F.- Eraikuntza-parametroak (atzerapenak, solairu-kopurua, altuera...): Plan Bereziak zehaztutakoak.

Modu osagarrian, hiri-zerbitzuetako azpiegituren eta horiei lotutako instalazioen ezarpena arlo horretan indarrean dauden legeko xedapenetan kasu bakoitzean ezarritako irizpideetara egokituko da, haien onura publikoa eta gizarte-interesa eta lurzoru urbanizaezinean ezartzeko premia justifikatu ondoren.





## **HIRUGARREN KAPITULUA.**

### **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GARATU ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOAK.**

#### **42. artikulua.- Hiri-bilakaeraren estrategia.**

Hiri-bilakaeraren eta -garapenaren estrategia Plan Orokor honetan ezarritako aurreikuspenetara doitu da, lurzoruaren hirigintza-sailkapenari buruzkoak eta plangintza xehatua formulatzeko programari, lurzoruaren okupazioaren programari eta planteatutako hirigintza-antolamendua egikaritzeko programari buruzkoak barne.

#### **43. artikulua.- Lurzoruaren hirigintza-sailkapena.**

##### **1.- Lurzoru-motak.**

A.- Urretxuko udal-mugarteko lurrak honako lurzoru-mota hauetan banatzen dira:

- a) Hiri-lurzorua.
- b) Lurzoru urbanizagarria.
- c) Lurzoru urbanizaezina.

B. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurrak lurzoru urbanizagarri sektorizatuko kategorian sartzen dira.

##### **2.- Lurzoru-moten mugapena.**

Aipaturiko lurzoru-moten mugapena Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "3" planoan jasota dagoena da.

#### **44. artikulua.- Plan Orokorra bateragarri egiteko eta garatzeko plangintza formulatzea.**

##### **1.- Plangintza orokorra bateragarri egitea.**

Ez da proposamenik egin Errenteriako plangintza orokorra udalerri mugakideetakoekin bateragarri egiteko, Donostiako Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialean (Donostialdea-Behe Bidasoa) aurreikusitako mota horretako jarduketan kalterik gabe, hain zuzen ere Oartzun ibaiaren korridoreari buruzkoak eta, bereziki, Pasaia portuaren antolamendutik eratorritakoak.

Aiako Harriaren eta Lau-Haizetaren antolamenduak baditu bateragarritasun gehigarri eskatzen ez duten planak.

##### **2.- Hiri-lurreko garapen-plangintza.**



Plan honen garapenean hiri-lurrean sustatu beharreko plan berezien zerrenda eta haiek formulatzeko irizpide orokorrak eraginpeko hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan ezarritakoak dira.

Modu osagarrian, Plan Orokor hau onartu eta indarrean sartu baino lehen hirigintza-eremuen zegozkien Hirigintza Arau Partikularretan aipaturiko indarreko plan bereziak Arau horietan adierazitako baldintzetan eta norainokoarekin finkatu (eta txertatu) dira.

### 3.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko garapen-plangintza.

Plan honen garapenean lurzoru urbanizagarri sektorizatuan sustatu beharreko plan berezien zerrenda eta haiek formulatzeko irizpide orokorrak eraginpeko hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan ezarritakoak dira.

Modu osagarrian, Plan Orokor hau onartu eta indarrean sartu baino lehen hirigintza-eremuen zegozkien Hirigintza Arau Partikularretan aipaturiko indarreko plan bereziak finkatu egin dira.

### 4.- Lurzoru urbanizaezineko garapen-plangintza.

Plan honen garapenean lurzoru urbanizaezinean sustatu beharreko plan bereziak eta plan horiek formulatzeko irizpide orokorrak dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan nahiz Hirigintza Arau Orokor hauetan ezarritakoak dira, hala badagokio, jarduera- eta eraikuntza-mota jakin batzuk ezartzeko.

### 5.- Beste kontu batzuk.

Udalerriko hiriguneko sistema orokorren sarean (hiri-lurra eta lurzoru urbanizagarria) txertatutako zuzkidura publikoen hirigintza-antolamendu xehatua arautzen duten eta beste administrazio batzuen (foru-errepideak; estatuko trenbide-sarea eta trenbide-sare autonomikoa; etab.) eskumenekoak diren Plan honetako aurreikuspenek izaera orientatzailea dute. Horien zehaztaperen zehatza kasu bakoitzean eskumena duen administrazioak sustatutako plan, proiektu eta abarren ondoriozkoa izango da, indarrean dagoen arloko legerian ezarritakoaren arabera.

## **45. artikulua.- Sistema orokorren sarea eta hori egikaritzea.**

Udalerriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak egikaritzea eta finantzatzea, eragindako lursailak lortzea barne, Plan honetan eta bere dokumentuetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, dokumentu hau, "2.2. Hirigintza eremuetako Hirigintza Arau partikularrak", eta beste batzuk barne.



Testuinguru horretan:

- 1.- Hiri-zerbitzuetako azpiegituren sare orokorren (saneamendua, ur-hornidura, energia elektrikoa, telekomunikazioak...) egikaritzea eta finantzaketa indarrean dauden legez xedapenetan, indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan, plan honetan eta plan eta dokumentu finkatuetan eta/edo hura garatzeko sustatzen direnetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- 2.- Hiri-lurzoru eta urbanizagarri gisa sailkatutako lursailetan antolatutako eta Plan honetan antolatutako espazio libre orokor (SO) berrietara bideratutako eta bizitegitarako hirigintza-garapenak aurreikusten diren hirigintza-eremu edo -azpieremuetan sartutako espazio libre orokorren (SO) egikaritzea eta finantzaketa lagapen bidez eskuratuko ditu udalak, garapen horiek egikaritzeko esparruan egindako lagapenaren bitartez.

Espazio libre horien urbanizazio-kostuak aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendunek ordainduko dituzte, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen parte-hartzeagatik udalari dagokion ehunekoa kenduta.

- 3.- Plan honetan antolatutako eta bertan aurreikusitako hirigintza-garapenei lotutako edo atxikitako sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak Planean bertan ezarritako baldintzetan kudeatu eta egikarituko dira. Kudeaketa eta egikaritze horrek honako alderdi hauei guztiei edo batzuei eragin ahal izango die: zuzkidura publiko horietarako lursailak Udalari lagatzea eta/edo lursail horiek lortzeko kostuak ordaintzea, zehaztutako zenbatekoan eta/edo ehunekoan; obrak egikaritzea; obra horiek ordaintzea.
- 4.- Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta landa-parke gisa kalifikatutako lursailak (D.2 espazio libreen sistema orokorra) desjabetze bidez lortuko ditu udalak. Horien balio ekonomikoa edo balio justua erakunde horrek berak ordainduko du. Balio ekonomiko hori zehazteko, kontuan izan behar da lursailak landa-lurrean daudela.
- 5.- Zuzkidura-bizitokiak irizpide hauen arabera egikaritu eta finantzatuko dira:
  - A.- Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapenen xede diren eremuetan edo azpieremuetan kokatutako eta bizitoki horietara bideratutako lursailak Udalak bereganatuko ditu egikaritzearen testuinguruan, kasu bakoitzean zehazten den jarduera-motaren eta/edo jarduera-sistemaren berezko irizpideen arabera.
  - B.- Antolatutako zuzkidura-bizitokitara bideratutako eraikinak Administrazioak egikaritu eta finantzatuko ditu, Plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan eta/edo hirigintza-antolamendua egikaritzeko testuinguruan horri buruz zehazten diren birdoitzeen eta/edo baldintzen kalterik gabe.



**LAUGARREN KAPITULUA.**  
**EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN LOTURA ARAUEMAILEA**

**46. artikulua.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenen eta horien doikuntza posiblearen lotura arauemailea.**

1.- Irizpide orokorra.

Egiturazko hirigintza-antolamendua arautzeko zehaztapenek zehaztapen-mota horren maila propioa dute eta horiek aldatu edo berrikusteko plangintza orokorreko espediente bat formulatu beharko da, ondorengo 2. eta 3. ataletan ezarritako tolerantzia-erregimenaren eta/edo birditze posibleen kalterik gabe.

2.- Egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna.

A.- Plan honetan araututako hirigintza-eraikigarritasunak gehienekoaren izaera du eta beherantz birdoitu ahal izango da bere antolamendu-proposamenen garapenaren eta egikaritzearen esparruan, baldin eta eraginpeko lurren baldintzatzaile geoteknikoetara egokitzeari, proiektatutako urbanizazioan eta eraikinetan ezarri beharreko sestrak eta lerrokadurak zehazteari, arloko lege-xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzeari (errepideak, trenbide-sareak, ibai-ibilguak, uholde-arriskua...), paisaia-inpaktuak edo inpaktu akustikoak ezabatzeari edo minimizatzeari lotutako arrazoiek edo beste edozein arrazoik justifikatzen badute.

Birdoitze hori ondoriozko egoerara egokitzeko behar diren eta justifikatuta dauden baldintzetan osatu ahal izango da dagozkien erabileren eraikigarritasunaren xedeari buruzkoarekin.

B.- Eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako ere lehendik dauden eraikinak beren eraikuntza-parametroekin finkatzen diren kasuetan, eraikigarritasun arauemailea beherantz berregokituta lehendik dagoen eraikigarritasunak osatuko du, indarrean dauden lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan (Plan hau barne) ezarritako nahitaez bete beharreko eskakizunetara egokitzeko behar diren baldintzetan eta irismenarekin (patioen konfigurazioa...).

3.- Egiturazko hirigintza-antolamenduko zehaztapenen tolerantzia- eta/edo birdoitze-araubidea

A.- Udalaz gaindiko plan eta proiektuen eraginpean dauden sistema orokorren (bideak, trenbideak, etab.) mugapen zehatza eta behin betikoa (lurralde-antolamenduko tresnak, trenbideko informazio-azterlanak, etab.) plan eta proiektu horietan eta/edo horien garapenean sustatu beharreko proiektuetan zehaztuko da. Kasu horietan, plan eta proiektu horien ondorioz Plan honetan jasotako proposamenak zuzenean birdoitutzat joko dira, hala badagokio, plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan egin beharreko behin betiko mugapen zehatzaren kalterik gabe.



B.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera<sup>1</sup>, plangintza xehatuak eta sistema orokorren egikaritze zuzenerako obra-proiektuek Plan honetan ezarritako eremu, sektore eta zona orokorren hirigintza-sailkapeneko eremu espazialen mugapena birdoitu ahal izango dute honako irizpide hauen arabera:

- a) Birdoitzeek Plan Orokorrak ezarritako esku-hartzearen helburuak errespetatu beharko dituzte eta, hala badagokio, helburu horiek lortzeko modu hobea eta eraginkorragoa ahalbidetu.
- b) Birdoitzeak Plan Orokorreko aurreikuspenak moldatzeko edo egokitzeko premiari lotutako interes orokorreko arrazoietan oinarritu behar dira behar adinako interes orokorreko arazo tekniko, ekonomiko edo juridikoak ebazteko eta planteatutako hirigintza-helburuak modu hobe eta eraginkorragoan lortzea ahalbidetzeko.
- c) Ezingo dituzte sartu eremuen, sektoreen eta zona globalen hirigintza-sailkapenaren eremu espazialen azaleraren % 5 baino gehikuntza edo murrizketa handiagoak.
- d) Sistema orokorren azaleraren murrizketa eragiten badute, Plan Orokorrak haientzako ezarritako zuzkidura- edo eragiketa-helburuak eta -eskakizunak beteko direla bermatu beharko da eta, bere kasuan, men egin beharko zaio eraginpeko administrazioaren nahitaezko txostenari. Ez da onartuko espazio libreen sistema orokorreko elementuen azalera murriztea.
- e) Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarri aplikagarriek ezarritako mugapenen artean, hirigintza-plangintzak eta lurzoru urbanizaezinean sistema orokorrak garatzen dituzten obra-proiektuek sistema horien okupazio-eremua aldatu eta/edo handitu ahal izango dute eta zona global landatar mugakideei eragingo diete euren trazaduran eta euren elementuen xehetasun-konfigurazioan birdoitzeak ahalbidetzeko.

C.- Baimena eman da Plan Orokorrak honek antolatutako ekipamendu orokor publikoen ezarpena lurzoru urbanizaezinean (udalerriko sistema orokorren sarean sartuta) aldatzeko eta lurzoru-mota berean kokatutako beste toki batera eramateko, honako baldintza hauetan:

- a) Ekipamendu orokorra udalerriko lurzoru urbanizaezineko beste alde batera eraman ahal izango da, hain zuzen ere, "D.2. Landa Parkea (SO)" tipologiako zona globalera.
- b) Ekipamendu orokorrera bideratutako eremu berriaren mugapenak, aipatutako lekualdaketa eragingo dion egungo ekipamendu-zonaren neurri eta azalera bereko baldintzatzaileak izango ditu.
- c) Plan honetan mugatu eta lekuz aldatu beharreko ekipamendu orokorreko zona "D.2. Landa Parkea (SO)" tipologiako zona globalean sartuko da, kalifikazioaren ondorioetarako.
- d) Ekipamendu orokorreko zona berria "C. Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona global gisa kalifikatuko da.
- e) Proposamenak bat etorri beharko du Plan honetan araututako hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriekin.

Aldaketa hori egitea erabaki aurretik, honako alderdi hauek justifikatu beharko dira: horretarako arrazoiak; kokaleku berriaren egokitasuna; proposamena lurzoru

<sup>1</sup> 2/2006 Legeko "53.1.h" artikulua, etab.



urbanizaezinean Plan honetan aurreikusitako esku-hartzeko helburu eta irizpideetara egokitzea; aurreko baldintzak betetzea; interesgarritzat jotzen den beste edozein kontu.

Planteatutako proposamenaren ezaugarriak eta eraginak kontuan hartuta, baldin eta komenigarritzat jotzen bada, Udalak aldeztu aurretik plan berezi bat egitea erabaki ahal izango du, kasuan kasuko ekipamendu orokorra lekuz aldatu eta birkokatzeko baldintzak zehazteko ondorioetarako.

- D.- Hirigintza-erabileren sistematizazio- eta karakterizazio-irizpideak eta aurreko 9. eta 10. artikuluetan ezarritako edukiak zehazteko irizpideak, plangintza xehatuak birdoitu, egokitu eta osatu ahal izango ditu, kasu bakoitzean justifikatutako baldintzetan eta irismenarekin, baldin eta plangintza horretan aurreikusitako erabilerak artikuluko horietan araututakoekin bat ez badatoz.

**HIRUGARREN TITULUA**  
**HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK.**



## LEHEN KAPITULUA AZPIZONA XEHATUAK.

### 47. artikulua.- Kalifikazio xehatua eta azpizona xehatuen motak.

#### 1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatua hiriguneko zona globalak (hiri-lurra eta lurzoru urbanizagarria) azpiero xehatuetan zatitzea da. Plan honek berak edo Planak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak zehazten du azpiero horiei dagokien eraikuntza- eta erabilera-araubide xehatua.

#### 2.- Azpizona xehatuen motak.

Azpizona xehatuen honako mota hauek bereizten dira:

##### a. BIZITEGITARAKO PARTZELAK

- \* a.1. Alde Zaharreko bizitegitarakoa
- \* a.2. Zabalguneko bizitegitarakoa.
- \* a.3. Eraikuntza irekiko bizitegitarakoa.
- \* a.4. Eraikuntza Isolatuko Bizitegitarakoa.

##### b. EKONOMIA-JARDUERETARAKO PARTZELAK

- \* b.1 Produktiboa.
- \* b.2 Hirugarren sektorea.

##### c. EKIPAMENDUTARAKO PARTZELAK.

- \* c.1. Ekipamendua.

##### d. ESPAZIO LIBREAK

- \* d.1 Zuzkidurako espazio libreak
  - d.1.1 Espazio librea (SO)
  - d.1.2 Tokiko espazio libreak (TS)
- \* d.2 Gainazaleko urak (hiri-ingurunea).



e. KOMUNIKAZIO-SISTEMA:

- \* e.1. Bide-sarea.
- \* e.2. Trenbide-sarea.
- \* e.3. Bidegorri-sarea.
- \* e.4. Portuko partzela
- \* e.5. Aparkaleku-partzela.

f. HIRI-ZERBITZUEN AZPIEGITURAK:

- \* f.1 Zerbitzu orokorren azpiegiturak (SO)
- \* f.2 Tokiko zerbitzuen azpiegiturak (TS)

Azpieremu-mota xehatu horiek doitu edo osatu ahal izango ditu Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak, justifikatutzat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin.

3.- Azpizona xehatuen mugapena.

Honako hauek dira Plan honetako proposamenen ondoriozko azpizona xehatuak:

A.- Lehendik dauden partzela finkatuak, ikuspegi juridikotik eta hirigintzakotik berezituak eta hirigintza-tratamendu independentea izan dezaketenak (euren eraikuntza edo berreraikuntza osoaren ondorioetarako).

Bat datoz eraikitzeke unean eraikuntza-proiektu eta udal-lizentzia independenteak izan zituztenekin, gero, behar bezala baimendu edo justifikatutako bereizketak eta/edo birdoitzea justifikatzen duten hirigintza-proposamenak izan dituzten kasuetan izan ezik. Eta baita egungo katastro-partzelekin ere, euren portaera txarra justifikatzen den kasuetan izan ezik.

B.- Plan honetan mugatutako partzela berriak.

C.- Plan honetako antolamendu-proposamenak (birpartzelazio-proiektuak, etab.) egikaritzeko sustatzen diren dokumentuetan mugatzen diren partzela berriak.

Kontu horri dagokionez, Hirigintza Arau Partikularretako "3. Zonakatze xehatua" planoan jasotako mugapenak irizpide horiekin bat ez datozen kasuetan, haien mugapen zuzena irizpide horien ondoriozkoa dela ulertuko da eta plano horretan jasotako mugapena doitu egingo da, horiekin bat etorritz.

4.- Bizitegi-partzelen araubide juridiko-urbanistikoa.

Araubide hori honako irizpide hauen ondoriozkoa da:





- A.- Plan honetan mugatutako eremu eta azpierreuetan aurreikusitako garapen berrietarako Plan honetan antolatutako bizitegitarako partzela xehatuak etxebizitza babestuen edo sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotuta daude, bertan ezarritako baldintzetan.
- B.- 1995eko Plan Orokorren esparruan sustatutako eta hark finkatutako plangintza xehatuan antolatutako bizitegi-partzelak etxebizitza babestuen edo sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotuta daude, plangintza xehatu horretan ezarritako baldintzetan.
- C.- Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan antolatzen diren bizitegi-partzelen araubide juridiko-urbanistikoa plangintza horretan zehazten dena izango da.
- D.- Eraikita dauden edo eraikitzen ari diren bizitegi-partzelak, Plan honek finkatutakoak eta behin betiko edo behin-behinean etxebizitza babestutzat kalifikatutakoak, etxebizitza horien berezko araubideari lotuta daude, kalifikazio horren esparruan haietako bakoitzarentzat ezarritako baldintzetan.

**48. artikulua.- Zonakatze xehatu gainjarria.**

- 1.- Plan Orokor honetan, Plan horrek finkatutako plangintza eta/edo bere garapenean sustatu behar denean antolatutakoen desberdinak diren bi azpizona xehatu edo gehiago sestra gainean eta/edo azpian gainjartzearen ondoriozko zonakatze xehatuaren araubidea.
- 2.- Azpizona xehatu horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea aipaturiko plangintza ezarritakoa da, aipaturiko gainjartzeak justifikatuta, dagokion higiezin-komplexuaren konfigurazioaren eta formalizazioaren esparruan eta horien konfigurazioa komenigarria edo beharrezkoa den kasuetan zehaztu diren eta/edo zehaztuko diren birdoitzeen kalterik gabe.

**49. artikulua.- Azpizona xehatu hirigintza-araubidea arautzeko oinarritzko zehaztapenak.**

- 1.- Alde Zaharreko bizitegi-partzela (a.1).

**A.- Definizioa.**

Aspaldiko bizitegi-asentamenduen partzela propioak. Euren berezitasunari eta historia-, kultura- eta hirigintza-interesari erreparatuta babestu beharreko eraikinek eta, bere kasuan, berezitasun hori ez dutelako ordeztu daitezkeenek okupatutakoak. Kasu horretan, eraikin berriak bizitegi-asentamendu horien berezko baldintza orokorretara egokitu behar du.



B.- Hirigintza-araubidea.

Plan honetan ezarritakoa (dokumentu honetako Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta. Bereziki, Hirigune Historikoaren eremua eta 1997an behin betiko onartutako Birgaitze Plan Berezia eta ondoren onartutako aldaketak aipatu behar dira.

C.- Araubide juridikoa:

- \* Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- \* Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da finkatutako plangintza xehatuan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

2.- Zabalgunea-uharteko bizitegi-partzela (a.2).

A.- Definizioa.

Bizitegi-asentamenduetako berezko partzelak, nagusiki etxadiaren morfologia duten eraikinak dituztenak, eraikin-dentsitate ertain edo handikoak, edo eraikinak osorik okupatzen dituenak, edo barruan etxadi-patio itxiak edo partzialki irekiak dituztenak.

B.- Hirigintza-araubidea.

Plan honetan ezarritakoa (dokumentu honetako Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- \* Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- \* Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da finkatutako plangintza xehatuan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

3.- Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela (a.3).

A.- Definizioa.

Eraikuntza-unitate batek edo gehiagok okupatzen duten edo okupa dezaketen partzela, batez ere, sarbide bertikaleko nukleo erkide baten edo gehiagoren gainean bertikalean edo horizontalean multzokatutako bizitegi-erabileretara bideratua. Espazio eraikiezina izan dezake sestra gainean, baina hori ez da haren funtsezko ezaugarria.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- a) Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.



- b) Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

4.- Eraikuntza isolatuko bizitegi-partzela (a.4).

A.- Definizioa.

Garapen txikiko tipologia irekiko eraikin isolatu edo atxikiek okupatzen dituzten edo okupa ditzaketen partzelak, batik bat etxebizitza-erabilerara bideratutakoak, nukleo erkide bertikal baten bidezko sarbidearekin edo etxebizitza bakoitzaren sarbide autonomoarekin, eraikuntza-unitate bat edo gehiagorekin eta gainazaleko espazio erantsi eraiki gabeekin, planean aurreikusitako kasuetan izan ezik.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- a) Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- b) Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

4.- Erabilera Produktiboko partzela (b.1).

A.- Definizioa.

Batik bat tipologia intentsibo edo isolatuko eraikin industrialak, funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotutakoak, ezartzera bideratutako partzela.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- a) Erabilera pribatuko partzela da.
- b) Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

5.- Hirugarren sektoreko erabilerako partzela (b.2).

A.- Definizioa.

Batik bat tipologia intentsibo edo isolatuko hirugarren sektoreko erabileretarako (ostatu emateko turismo-jarduerak, bulegoak, jarduera teknologikoak eta parekagarriak,



merkataritzakoak, etab.) eta funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotutakoak ezartzera bideratutako partzela.

**B.- Hirigintza-araubidea.**

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

**C.- Araubide juridikoa:**

- a) Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- b) Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

**6.- Ekipamendu-partzela (c.1).**

**A.- Definizioa.**

Ekipamendu-erabileretara bideratutako partzelak.

**B.- Hirigintza-araubidea.**

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

Partzela horren hirigintza-araubidea, nolanahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

**C.- Araubide juridikoa:**

- a) Erabilera publiko edo pribatuko partzela da (titulartasuna mota batekoa edo bestekoa izatearen arabera).  
Araubide hori, nolanahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.
- b) Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.
- c) Titulartasun publikoko partzelak titulartasun-erregimen horri lotuta egoteari utziko diote, baita Plan honi dagokionez ere, baldin eta haien desfektazio formalak, kasu bakoitzean indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera eta/edo desfektazio horren ondoren sustatutako jarduketan arabera adostutakoak, ondorio hori badu. Nolanahi ere, gainerako ekipamendu pribatuen berezko hirigintza-araubideari lotuta jarraituko dute.

**7.- Espazio Libre Orokorretara (SO) (d.1.1) edo Tokikoetara bideratutako azpizonak (d.1.2).**

**A.- Definizioa.**

Hiritarren aisiara eta atsedenera bideratutako eta, hurrenez hurren, sistema orokor (d.1.1) edo tokiko (d.1.2) gisa kalifikatutako lorategi bihurtutako edo zuhaitzez estalitako



espazioak (parkeak, lorategiak...) edo zolatuak (plazak, joko-eremuak, pasealekuak, oinezkoentzako beste eremu batzuk...).

Indarrean dauden hirigintza-xedapenetan araututako sistema orokorren eta espazio libreen tokiko sareen hirigintza-estandarrak bete behar dituzte, Plan honek eta hark finkatutako edo hura garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak horrela ezarritako kasuetan. Horien artean sartzen dira erakunde horrek helburu horrekin lortu behar dituenak eta/edo aurreikusitako hirigintza-garapenak egikaritzeko testuinguruan esleitu behar zaizkionak.

**B.- Hirigintza-araubidea.**

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

**C.- Araubide juridikoa: titulartasun eta erabilera publikoko azpizona da.**

**8.- Gainazaleko uretara bideratutako azpizona (hiri-ingurunea / d.2).**

**A.- Definizioa.**

Udalerriko hiri-ingurunean dauden ur-ibilgukuek eratutako azpizona

**B.- Hirigintza-araubidea.**

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

**C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.**

**9.- Bide Sarea izatera bideratutako azpizona (e.1).**

**A.- Definizioa.**

Bide-komunikazioko azpiegiturek eratutako azpizona, edozein delarik erabiltzen den mugikortasun-bitartekoa (ibilgailua edo ez; motorduna edo ez; oinezkoa, bizikleta, automobila; garraio publikoa edo pribatua; etab.), garraio-modu jakin batera modu eskusiboan edo lehentasunezkoan bideratuta badago eta ez badago eta baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide-ardatz edo -elementu lineal bat eskatzen badute eta erabiltzen badute (errepidea eta kaleak, euren galtzada eta espaloiak; oinezko sarea; etab.).



**B.- Hirigintza-araubidea.**

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

Araubide hori, nolanahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

**C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.**

Araubide hori, nolanahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

**10.- Trenbide Sarea izatera bideratutako azpizona (e.2).**

**A.- Definizioa.**

Trenbide-komunikazioko azpiegiturek eratutako azpizona, haien elementu eta instalazio propioak eta/edo haien zerbitzura daudenak barne (geltokiak eta geralekuak, etab.).

**B.- Hirigintza-araubidea.**

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan osatuta.

**C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.**

**11.- Bidegorri Sare izatera bideratutako azpizona (e.3).**

**A.- Definizioa.**

Bizikletaz bakarrik komunikatzeko azpiegiturek osatutako azpierzemua, komunikazio eta mugikortasun horrek ardatz edo bide-elementu lineal zehatz bat behar duenean.

HAPO honetan ez da a priori aurreikusten, bide-sarean integratuko da eta horren parte izango da, arlo horretan hartzen diren erabakien arabera.

**B.- Hirigintza-araubidea.**

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

Araubide hori, nolanahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

**C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.**

Araubide hori, nolanahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.



12.- Portuko partzela izatera bideratutako azpizona (e.4).

A.- Definizioa.

Lehentasunez, portuko eraikinak ezartzeko partzela, aplikatzekoa den legeria sektorialaren arabera.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta. Berezi, Pasaia Portuko eremua eta 2018an behin betiko onartutako Pasaia Portuko Zerbitzu Eremua Antolatze Plan Berezia aipatu behar dira. Araubide hori, nolanahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.

13.- Aparkaleku-partzelaren azpizona (e.5).

A.- Definizioa.

Modu eskusiboan edo lehentasunezkoan aparkaleku-erabilerara bideratutako azpizona, bai gainazalean, bai sestra gaineko eta/edo azpiko eraikinetan.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publiko edo pribatuko azpizona da.

14.- Zerbitzu Orokorren (f.1) eta Tokikoen (f.2) Azpiegituren azpizona.

A.- Definizioa:

Hurrenez hurren, sistema orokor (f.1) edo tokiko (f.2) gisa kalifikatutako modalitateetan hiri-zerbitzuen azpiegituren erabileretara bideratutako azpizona.

B.- Hirigintza-araubidea.

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publiko edo pribatuko azpizona da.



**15.- Beste aurreikuspen batzuk.**

Azpizona xehatuen hirigintza-araubidea (eraikuntza, erabilera ...) dokumentu honetako artikulua hauetan ezarritakoa da, berregokitua edo osatua:

- A.- Plan Orokor honetako "2.2. Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan jasotako baldintzetan.
- B.- Plan honetan jasotako eta/edo bere garapenean sustatutako indarreko plangintza xehatua ezarritako baldintzetan.
- C.- Indarrean dauden sektoreko lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenak eta baldintzatzaileak aplikatzearen ondoriozko baldintzetan eta norainokoarekin.
- D.- Eraikin finkatuei eta/edo antolatzen ari direnei dagokienez, egungo eraikuntza- eta erabilera-parametroekin baliozkotzen dira.

Eraikin horiek Plan honetan azpierreku xehatuaren tipologiarako ezarritako hirigintza-araubidera egokituko dira.

- a) Oso-osorik, eraikuntza ordeztan denean, birgaitze integrala egiten denean eta/edo berezko erabilera aldatzen denean edo izaera bereko beste bat baimentzen denean.
- b) Planteatzen diren birgaitze-jarduketan eta/edo erabilera partzial edo puntualeko jarduketan norainokoarekin eta ezaugarriekin justifikatutzat eta proportzionatutzat jotzen diren neurri eta baldintzetan.

**BIGARREN KAPITULUA**  
**HIRIGINTZA-ERABILERA XEHATUAK.**

**50. artikulua.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak eta edukia.**

**1.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak.**

- A.- Euren izaerari edo edukiari erreparatuta.

Taula honetan azaltzen diren erabilera-motak, -egoerak, -modalitateak eta -azpimodalitateak bereizten dira.





**ERABILERA-MOTAK, -EGOERAK, -MODALITATEAK ETA -AZPIMODALITATEAK**

ERABILERA-MOTA	ERABILERA-EGOERA		ERABILERA-MODALITATEA		ERABILERA-AZPIMODALITATEA	
1. erabilera: Bizitegiak	1	Etxebizitza	---	---	---	---
	2	Etxebizitzaren antzeko bizitokia	---	---	---	---
2. erabilera: Ekonomia Jarduerak:	1	Erabilera produktiboak eta parekagarriak.	1,1	Etxebizitzarekin bateragarria den erabilera industrial	---	---
			1,2	Etxebizitzarekin bateraezina den erabilera industrial	---	---
			1,3	Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia	---	---
			1,4	Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia	---	---
			1,5	Salgaien garraio-agentziak	---	---
			1,6	Gasolina-zerbitzuguneak	---	---
	2	Hirugarren sektoreko erabilerak	2,1	Ostatu emateko turismo-jarduerak	2.1.1	Turismo-erabilerarako etxebizitzak
					2.1.2	Turismo-ostatuak establezimenduak: hotel-apartamentuak, turismo-apartamentuak...
					2.1.3	Turismo-ostatuak establezimenduak: hotelak, ostatu-etxeak, aterpeak (izaera turistikoak eta ez asistentziakoak), ostatuak eta beste parekagarri batzuk.
					2.1.4	Turismo-ostatuak establezimenduak: Nekazaritza-turismoa, landetxea, kanpina, beste parekagarri batzuk
			2,2	Bulego-erabilera eta parekagarriak	2.2.1	Bulego-erabilera
					2.2.2	Erabilera teknologikoak eta parekagarriak
			2,3	Merkataritza-erabilera	2.3.1	Merkataritza-lokala
					2.3.2	Merkataritza-establezimendua
					2.3.3	Merkataritza-establezimendu handia.



**ERABILERA-MOTAK, -EGOERAK, -MODALITATEAK ETA -AZPIMODALITATEAK**

ERABILERA-MOTA	ERABILERA-EGOERA	ERABILERA-MODALITATEA		ERABILERA-AZPIMODALITATEA	
3. erabilera: Komunitate- ekipamendua.	1	Kiroletakoa	---	---	---
	2	Irakaskuntzakoa	---	---	---
	3	Osasunakoa	---	---	---
	4	Erlijiozkoa	---	---	---
	5	Ostatua – Laguntzakoa	5,1	Zuzkidura-ostatua (Lurzoruaren Legea)	---
			5,2	Ostatua	---
			5,3	Laguntzakoa	---
	6	Soziokulturala eta entretanimendukoa	---	---	---
	7	Asoziatiboa	---	---	---
	8	Hiri-zerbitzuak eta admin.	---	---	---
4. erabilera: Espazio libreak	9	Ekonomia-jardueren sustapena	---	---	---
	10	Gune zoologikoak eta parekagarriak (de posible implantación en suelo urbano) Nukleo (hiri- lurzoruan ezar daitezkeenak)			
5. erabilera: Komunikazioak eta garraioa	1	Oinezkoen zirkulazioa	---	---	---
	2	Bizikleta-zirkulazioa	---	---	---
	3	Ibilgailu motordunen zirkulazioa	---	---	---
	4	Tren-zirkulazioa	---	---	---
	5	Ibai-erabilera	---	---	---
	6	Aire-erabilera	---	---	---
	7	Aparkalekua	---	---	---
6: Hiri-zerbitzuen azpiegiturak	---	---	---	---	---



Landa-erabilerei dagokionez, kontuan izan behar da dokumentu honetan ezarritakoa (Bigarren Titulua, etab.).

B.- Azpizona xehatuan duten garrantziari eta bere ezartzeko aukera izateari edo ez izateari erreparatuta:

- a) Berezko erabilera:  
Kasu bakoitzean zehaztutako azpizonakatzeko xehatuaren erabilera nagusia edo berezkoa.
- b) Erabilera baimendua:  
Azpizona xehatu batean baimendutako erabilera bereizgarriaren erabilera desberdina, haren modu alternatiboan.  
Ezarpenera erabakitakoan, erabilera baimendua azpizona xehatutako erabilera bereizgarri bihurtzen da erabilera osagarriak eta debekatuak zehazteko xedeetarako.
- c) Erabilera osagarria:  
Erabilera baimendua azpizonean xehatu batean, berezko erabilaren eta erabilera onartuaren desberdina, baina horiekin batera egon daitekeena eta/edo egon behar duena hainbat arazo medio: indarrean dagoen legeriaren edo lurralde- eta/edo hirigintza-plangintzaren eskakizunak; jarduketaren sustatzailearen erabakia; eta abar.  
Erabilera osagarriaren ezarpenera hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetara egokituko da, bai bere zenbatekoari eta/edo ehunekoari dagokionez (ezin du inoiz gainditu sestra gainean aurreikusitako hirigintza-erakigarratasunaren % 40) eta bai partzelaren eta/edo eraikinaren dagozkion alderdietako kokapenari dagokionez.
- d) Erabilera toleratua.  
Plan hau indarrean sartu aurreko hirigintza-egoerarekin bat datorren erabilera, baina bertan aurreikusitako erabilera bereizgarriaren, onartuen eta osagarriaren artean ez dagoena, Plan honetan edo berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako termino eta baldintzetan aldi baterako finkatzen dena.
- e) Erabilera debekatua.  
Halakotzat jotzen dira bere izaerarekiko bateraezintasunagatik azpizona xehatu batean baimendu ezin den erabilera eta horren xede funtzionala.

C.- Bere autonomiari eta/edo beste erabilera batzuekiko mendekotasunari erreparatuta bere ezarpenaren xedeetarako:

- a) Erabilera nagusia.  
Hirigintza-azpizona batean modu independente eta autonomoan ezartzen den erabilera da.



b) Erabilera laguntzailea.

Beste erabilera nagusi bati lotutako erabilera da, hari ematen dion zerbitzua kontuan hartuta (aparkalekua, trastelekua, eraikinetako instalazio orokorrak edo komunak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta abar) edo, aurrekoen xede bera edo antzekoa izanik, eraginpeko eraikinarekin lotura fisikoa duela kontuan hartuta, haren elementu komunitatik sartzen delako bertara.

Baldin eta berariaz aurkakoa adierazten ez bada, erabilera nagusi bat baimentzeak erabilera horren erabilera laguntzaileak baimentzen direla esan nahiko du.

D.- Bere araubide juridikoari erreparatuta:

a) Erabilera publikoa:

Titulartasun publiko edo pribatuko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da, baldin eta bigarren kasuan, erabilera publikoa hirigintza-plangintzan aurreikusita badago dagokion zortasunaren zehaztapenaren bitartez eta dokumentazio grafikoan edo planoan berariaz adierazita badago. Nolanahi ere, aurreikuspen hori ondasun pribatuaren gaineko erabilera publikoa ezartzearekin osatu behar da, indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera.

b) Erabilera pribatua eta/edo ondarezkoa:

Erabilera publikoari lotuta ez dauden titulartasun pribatuko eta/edo ondarezko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da. Urbanizazio pribatua egikaritzea, mantentzea, konpontzea eta birjartzea jabego pribatuari dagokio oso-osorik, bere kasuan, sestra azpian lehendik dagoen eraikina iragazgaiztea eta babestea barne.

2.- Ekipamendu pribatuko tokiko hirigintza-estandarra betetzea.

Estandar hori antolatutako partzela xehatuetako edozeinetan aurreikusitako ekipamendu-erabileren bidez edo hirugarren sektoreko erabileren bidez beteko da, baldin eta aurreikusitako eraikigarritasuna ekipamendu horien erabilera propioetara materialki bideratzen bada.

3.- Erabilera xehatuen modalitateen eta horien edukiaren birdoitzea edo osatzea.

Artikulu honetan azaldutako erabilera xehatuen modalitateek eta ondorengo artikuluetan ezarritako horien edukiak, erreferentzia-esparru irekia eta ez-baztertzalea eratzen dute.

Testuinguru horretan bere hirigintza-ondorioek adierazitako beste erabilera batzuekiko duten analogiagatik sartu ez diren erabilerak tipifikatu eta tratatu (horien ezarpena baimenduz edo debekatuz) ahal izango ditu udalak.

Gainera, Plan honen garapenean sustatutako hirigintza-plangintza xehatuak erabilera-modalitate horiek eta horien edukia birdoitu eta/edo osatu ahal izango ditu, justifikatuta egokitzen diren baldintzetan eta norainokoarekin. Kasu horietan, plangintza xehatu horrek bere proposamenen koherentzia justifikatu beharko du Plan honen aipaturiko aurreikuspenekin.

4.- Beste aurreikuspen batzuk.



- A.- Antolatutako azpiero xehatu bakoitza, nagusiki, kasuan kasuko erabilera nagusietara edo baimendutakoetara bideratuko da. Horretarako:
- a) Berezko erabilerrari edo erabilera baimenduari lotutako eraikigarritasunak azpieroan baimendutakoaren (lehendik dagoenaren eta finkatutakoaren edo aurreikusitakoaren) % 60 izan beharko du gutxienez.
  - b) Azpieroan baimendutako gainerako erabilerak erabilera nagusiaren edo kasu bakoitzean baimendutako erabileraren erabilera osagarrien parte izan beharko dira.
- B.- Azpiero batean berezko erabilera baten edo erabilera baimendu baten orde berezko beste erabilera bat edo beste erabilera baimendu bat jartzea A atalean azaldutako irizpideetara egokituko da, honako baldintza hauetan birdoituta:
- a) Berezko erabilera edo erabilera baimendu berriari lotutako eraikigarritasunak azpieroan baimendutakoaren (lehendik dagoenaren eta finkatutakoaren edo aurreikusitakoaren) % 60 izan beharko du gutxienez.
  - b) Azpieroan baimendutako gainerako erabilerak kasu bakoitzean baimendutako berezko erabilera edo erabilera baimendu berriaren erabilera osagarrien parte izan beharko dira.
  - c) Xede horretarako eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren beste edozein kontu.
- C.- Azpiero xehatu batean erabilera osagarriak ezartzeko, baldintza hauek justifikatu behar dira alde aurretik:
- a) Ezarri nahi den erabileraren edo erabileren izaera osagarriaren justifikazioa, kasu bakoitzean lehendik dagoen edo baimenduta dagoen berezko erabilerrari edo erabilera baimenduari dagokionez.
  - b) Lehendik dauden edo aurreikusita dauden erabilera osagarrien multzoari lotzea, gehienez ere, partelan lehendik dagoen edo aurreikusita dagoen sestra gainera eraikigarritasun osoaren % 40.
  - c) Xede horretarako eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren beste edozein kontu.
- Lehendik dauden erabilera osagarriak zabaldu edo aldatzeko edo azpiero xehatu batean mota horretako erabilera berriak ezartzeko, aurreko baldintzak betetzen direla ere justifikatu behar da alde aurretik:
- D.- Aurreko ataletan azaldutako aurreikuspenak eta baldintzak betetzearen justifikazioa, kasu bakoitzean, dagokion aurretiazko jakinarazpenaren edo baimen-eskaeraren testuinguruan egin beharko da eta Udalari aurkeztu beharko zaio, eta eraginpeko eraikinaren, sestra gainera eraikigarritasun osoaren eta erabilera desberdinetara bideratuko den edo bideratzea aurreikusten den eraikigarritasunaren azterketa globala jaso beharko du.



## **51. artikulua.- Bizitegi-erabileraren eduki xehatua (1. erabilera).**

### **1.- Bizitegi-erabileraren modalitateak.**

#### **A.- 1. modalitatea: etxebizitza.**

Etxebizitza-erabilera bera hartzen du, pertsona, familia edo bizikidetzaren unitateen ostatu hartze egonkorrari lotuta. Turismo-erabilerako etxebizitza partikularretako logeletan ostatu ematea ere hartzen du, eta arloko araudiaren zehaztapenak errespetatu beharko ditu eraikuntza-baldintzei dagokienez, etxebizitzaren azaleraren arabera gehieneko okupatzaile-kopuruari dagokionez eta alokairuan eskaini beharreko gehieneko plaza-kopuruari dagokionez.

Gehieneko okupazioa gaindituz gero, jarduera dagokion turismo-ostatuaren modalitateari lotuta dagoela ulertuko da. Ostatu-jardueraren titularrak erroldatuta egon behar du eta etxebizitzan benetan bizi behar du. Edozein kasutan, Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren Erregistroan inskribatuta dagoela egiaztatuko beharko da.

#### **B.- 2. modalitatea: etxebizitzaren ostatu parekagarriak.**

Indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera garatutako (urriaren 6ko 135/2105 Dekretua, gizarte-zerbitzuen euskal sistemaren prestazio eta zerbitzuen zorroari buruzkoa, etab.) ostatu-mota guztiak sartzen dira (harrera-etxebizitzak, emantzipazio-etxebizitzak, etxebizitza eta apartamentu babestuak, etxebizitza komunitarioak...) bizitegitarako eraikinetan eta etxebizitzaren baldintza parekagarrietan daudenak hainbat kolektiboren harrera- eta ostatu-zerbitzuak emateko (babesik gabe dauden haurrak eta nerabeak; bazterturik edo gizarte-larrialdiko egoeran dauden pertsonak; indarkeriaren biktimak diren emakumeak; adinekoak; etab.).

Nolanahi ere, babespeko apartamentuak etxebizitzarekin parekatzearen ondorioetarako, ezin izango da gainditu indarreko legezko xedapenetan (Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeko 62. artikulua eta hura garatzeko edo ordeztzeko sustatzen diren xedapenak) ezarritako biztanle / etxebizitza-azalera indizea.

#### **C.- 3. modalitatea: etxebizitza kolaboratiboa.**

Bizitegi-eraikin batean kokatutako etxebizitza, osorik edo haren zati bat erregimen erkideko zerbitzuak partekatzen dituen pertsona-talde batek, familia-nukleoa izan gabe, okupatzeko edo bizitzeko erabiltzen dena.

Bere araubide juridikoa indarreko lege-xedapenetan ezarritakora egokituko da.

#### **D.- 4. modalitatea: etxebizitza produktiboa.**

Etxebizitza horrek, bizitegi-zatiaz gain, erregistroari dagokionez, lege-xedapenetan eta indarreko hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenekin bat datorren sektoreko lanbide-jarduerak garatzeko eremu bat du atxikita.



C.- 5. modalitatea: sasoiko langileentzako ostatua.

Nekazaritza-ustategietan sasoiko zerbitzuak ematen dituzten langileentzako ostatuak (248/2006 Dekretua, azaroaren 28koa).

## 2.- Erabilera laguntzaileak.

Honako hauek jotzen dira bizitegi-erabileraren erabilera laguntzaileak:

- A.- Trastelekuak [13,50 m<sup>2</sup>(s)-ko gehieneko azalera], instalazio-gelak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.
- B.- Aparkaleku-erabilera edo ibilgailu motordunak eta ez-motordunak gordetzekoa.
- C.- Partzelako etxebizitzari(ei) loturiko kirol-instalazio estaliak eta estali gabeak (igerilekua, pilotalekua, gimnasioa eta abar).
- D.- Etxebizitza-erkidegoaren erabilera erkideetarako lokalak eta espazioak (funtzionalak, aisiakoak, etab.), baldin eta juridikoki haiei loturik badaude.
- E.- Partzelako etxebizitzaren erabilera pribatiboko gas likidotuen deposituak.
- F.- Etxebizitzari lotutako beste instalazio eta azpiegitura batzuk (igogailuak, eguzki-plakak, instalazio termikoak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak, komunikazio elektronikoetarako azpiegiturak, etab.).

Erabilera horiek inplizituki baimendutzat joko dira etxebizitza-erabilerarekin batera, berariaz aurkako a adierazten den kasuetan izan ezik. Horien ezarpena baldintzatuta egongo da, edozein kasutan, kontu horri buruz Plan honetan eta bere garapenean sustatzen diren hirigintza-plangintzan, ordenantzetan eta abarretan ezarritako eskakizunak betetzeari.

## 52. artikulua.- Ekonomia-jarduerako erabileren eduki xehatua (2. erabilera).

### 1.- 1. egoera: erabilera produktiboak eta parekagarriak.

#### A.- Definizioa.

Erabilera produktiboa bat dator honako jarduera hauei edo horien antzekoei lotutako gaiak eta produktuak fabrikatzearekin, eraldatzearekin, konpontzearekin, garraiatzearekin eta biltegitratzearekin.

- a) Era guztietako produktuak lortzeko eta eraldatzeko industriak.
- b) Produktuak kontserbatzea, gordetzea eta banatzea xede duten biltegiak, mezulariak barne.
- c) Makinen, txatarraren, ibilgailuen edo materialen aire zabaleko biltegiak eta gordailuak.
- d) Euren ezaugarriei eta baldintzatzaileei erreparatuta (material eta produktu manipulatuak, zarata, salgaiak mugitu, garraiatu eta biltegitratzearen inguruko premia garrantzitsuak, etab.), eragozpen bereziak sortzen dituzten laborategiak edo produkzio-, ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-zentroak.
- e) Ibilgailuak, makinak eta era guztietako aparatuak konpontzeko tailerrak.



- f) Gasolina-zerbitzuguneak, erregaia hornitzeko unitateak eta ibilgailuak garbitzeko unitateak, hornitzen diren erregaia edozein direla ere (petroliotik eratorriak edo ez; gasa, eta abar).
- g) Era guztietako erregaiei depositu eta biltegiak.
- h) Errepideko garraio-agentziak eta kamioiak, autobusak eta beste ibilgailu edo makina batzuk gordetzeko garajeak.
- i) Nekazaritzako elikagaien edo basoko produktuen transformazioarekin lotutako nekazaritza-industriak.
- j) Euren ezaugarriengatik erabilera industrialen parekagarriak diren oinarritzko zerbitzuen erabilerak: kotxerak, makina-parkeak, hiri-zerbitzuen sareen eta antzekoen zentroak.
- k) Oro har, erabilitako, manipulaturako edo zerbitzaturako materialengatik edo erabilitako elementu teknikoengatik pertsonengan eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak edo ondasunetan kalteak eragin ditzaketen produktuak fabrikatzeko eta eraldatzeko jardura guztiak.

Hortik kanpo geratzen dira landa-erabileren artean sartutako lehen mailako baliabideak aprobetxatzeko erabilerak (10. artikulua), nekazaritza-industriei buruzko salbuespenekin.

**B.- Modalitateak:**

Erabilera produktiboen honako modalitate hauek bereizten dira:

**a) 1.1. Etxebizitzarekin bateragarria den erabilera industrialak:**

Barne hartzen ditu eragozpenik edo arriskugarritasunik gabeko industria-jarduerak, 1. edo 2. mailako sute-arrisku txikia dutenak, eta bizitegi-erabilerekin, hirugarren sektorekoekin eta ekipamendu-erabilerekin bateragarritzat jotzen direnak. Bat datoz Euskadiko Ingurumen Administrazioaren 10/2021 Legearen arabera aldeztu aurretik jakinarazi beharrekoekin. Honako hauek daude horien artean:

- \* Honako hauekin zerikusia duten artisautza- eta manufaktura-jardura industrialak: bitxigintza eta imitaziozko bitxigintza; musika-tresnak; argazki-laboretegiak; jostailuak eta jokoak; kirol-produktuak; ehungintza, larrugintza eta oinetakogintza; zurgintza eta altzari metalikoak; doitasunezko tresnak, tresna optikoak eta argazkigintzakoak; erlojugintza; papera eta arte grafikoak; elikagaiak eta tabakoa; aurrekoen beste parekagarri batzuk. Jardueraren gehieneko azalera 300 m<sup>2</sup>-ra mugatzen da, eta instalaturako gehieneko potentzia 25kw-ra.
- \* Okintzako, pastelgintzako, cateringeko eta, oro har, elikagaigintzako produktuen lantegiak, baldin eta ez badute erakusketarako eta jendearentzako zuzeneko salmentarako espaziorik (eremu jakin batzuk izan ezik). Ke-irteera independenteak izan beharko dituzte estalkira; jardueraren gehieneko azalera 300 m<sup>2</sup>-ra mugatzen da, eta instalaturako gehieneko potentzia 25kw-ra.





- \* Honako hauekin zerikusia duten zerbitzu- eta konponketa-tailerrak: garbiketa- eta koipeztatze-zerbitzuak; konponketa mekanikoa (txapa, pintura eta motorren saiakuntza-bankua izan ezik); artisau- eta manufaktura-industrian sartzen ez diren ondasun eta produktuen konponketa eta mantentzea; makinak eta material elektrikoa fabrikatzea: automobilaren osagarriak fabrikatzea; etxetresna elektriko txikiak fabrikatzea; aurrekoen beste jarduera parekagarri batzuk. Jardueraren gehieneko azalera 300 m<sup>2</sup>-ra mugatzen da, eta instalatutako gehieneko potentzia 25kw-ra.

Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- \* Orokorrak:  
EAEko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuko I. eranskineko I. taulan xedatutakoa hartuko da kontuan, eta jarduerak eragina izan dezakeela zehaztuko da.
- \* Aipaturiko lantegiei buruzkoak:
  - Jardueraren gehieneko azalera: 400 m<sup>2</sup> eta horietatik, gehienez, 300 m<sup>2</sup> (erabilgarri) erabili ahal izango dira produktuak prestatzeko eta elaboratzeko.
  - Gehieneko potentzia instalatua:
    - . Potentzia osoa 25 Kw.Jarduera bateko potentzia instalatua elementu mekaniko mugikorak dituzten makina finko guztien potentziaren batura da, watt-etan edo kilowatt-etan. Zenbaketa horretatik kanpo geratzen da igogailu, erauzgailu eta antzeko instalazioen potentzia, baldin eta instalazio horien funtzioak ez badu zerikusirik jardueraren ekoizpen- edo fabrikazio-xedearekin.
  - Ke-irteera izan behar dute.
- \* Gainerako industria-jarduerari dagozkienak:
  - Gehieneko azalera: 300 m<sup>2</sup>.
  - Su-kargaren gehieneko dentsitatea:  $Q_s \leq 850 \text{ MJ/m}^2$ .

b) 1.2. Etxebizitzarekin bateragarria ez den erabilera industrialak:

Barne hartzen ditu arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera sailkatutako jarduera-izaera duten industria-jarduerak, baldin eta aurreko modalitateko industria-erabileretarako adierazitako azaleraren, instalatutako potentziaren eta suaren berezko arrisku-mailaren mugak gainditzen badituzte.

Honako hauek daude horien artean: txapa, pintura eta motorren saiakuntza-bankuko jarduerak dituzten konponketa mekanikoko tailerrak; mineralen eraldaketa edo produkzioa; metalen eraldaketa; industria kimikoa; makina-erremintaren eta ekipamendu mekanikoen fabrikazioa; nekazaritzako elikagaien industria; etxebizitzarekin bateragarritzat jotzen ez diren industria-jarduera guztiak.



c) 1.3. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia:

Material, ondasun edo produktu ez-erregaiak eta arrisku txikiko produktuak hartzen ditu, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera edo udal-erabakiz etxebizitzarako ez kaltegarriak eta etxebizitzarekin bateragarriak direnak (pertsonengan eragozpenik, arriskurik edo deserosotasunik edo ondasunetan kalterik eragiten ez dutelako). Barne hartzen ditu biltegiak edo zentro logistikoak (produktuen salmenta digitalerako / elektronikorako). Honako baldintza hauek bete behar dituzte:

- \* 25 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagoa eta 150 m<sup>2</sup>(s) baino txikiagoa; finkatu egiten dira lehendik dauden eta jarduera horretara bideratuta dauden azalera handiagokoak.
- \* Jendearentzako arreta izan behar dute.
- \* Berezko beste erabilera edo beste erabilera nagusi batzuen erabilera laguntzaileak ez izatea.
- \* Suaren berezko arrisku-maila 850 MJ/m<sup>2</sup> baino txikiagoa.
- \* Gehieneko potentzia instalatua: 25 kw.

d) 1.4. Etxebizitzarekin bateragarria ez den biltegia:

Jardueren arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera, etxebizitzarekin bateragarriak ez diren material, ondasun eta produktuen bilketara bideratutako jarduerak hartzen ditu.

Modalitate horren barruan daude 150 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagoa duten biltegiatze logistikoko jarduerak (produktuen salmenta digital / elektronikorako), lehendik finkatuta daudenak izan ezik.

e) 1.5. Salgaien garraio-agentziak:

Enkargu bidez eta tarifapean salgaiak eta, oro har, paketeak bitarteko desberdinen bidez garraiatzeko biltzen aldi baterako hartzen eta banatzen diharduten jarduerak hartzen ditu.

Egoera horretan sartzen dira 150 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagoa duten mezularitza-guneak. Azalera txikiagoa dutenek merkataritza-erabileren izaera dute.

f) 1.6. Gasolina-zerbitzuguneak.

Petrolio-erregaietatik edo beste edozein iturritatik eratorritako ibilgailuak mugitzeko energiak txikizka banatzeko establezimenduak eta automobil, horien erabiltzaile eta zirkulazioarentzako beste edozein zerbitzu (ibilgailuak garbitzea...) hartzen dituzte.



C.- Beste zehaztapen batzuk:

- a) Erabilera produktiboen erabilera laguntzailatzat jotzen dira: horiei lotutako bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak; zerbitzu-instalazioak (ura ponpatzeko edo saneamenduko deposituak eta instalazioak; hondakinak arazteko instalazioak; aireztatzeko eta airea girotzeko instalazioak; ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak, etab.); ibilgailu- eta makina-aparkalekuak eta -parkeak; aurrekoen antzeko beste batzuk.
- b) Haien mendeko merkataritza-izaerako edo hirugarren sektoreko funtzioak hartzen dituzten jarduera produktiboak industria-izaerako jarduera bakartzat hartuko dira euren ezarpenari begira, erregulazioari eta ezarpenari begira beste erabilera horietara modu espezifikoan bideratutako sabai-azalerak bereizita kontuan hartzearen kalterik gabe.

**2.- 2. egoera: hirugarren sektoreko erabilerak.**

A.- Definizioa.

Merkataritzarekin, turismoarekin, zerbitzu pertsonalekin (hiritarren bizi-kalitatea hobetzea xede dutenak), zerbitzu finantzario eta profesionalekin eta gisa horretako zerbitzuak emateko xedea duten aurrekoen antzeko beste batzuekin zerikusia duten jarduerak hartzen ditu.

Kanpora geratu dira hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, beste erabilera-modalitate batzuetan ( ekipamenduak...) txertatutako jarduerak.

B.- Modalitateak:

Hirugarren sektoreko erabileren honako modalitate hauek bereizten dira:

a) 2.1. Ostatu emateko turismo-jarduerak.

Xede horretara bideratutako ostatuetan turismo-zerbitzuen erabiltzaileen ostatuari edo aldi baterako egonaldiari lotutako jarduerak hartzen ditu.

Arloko modalitate desberdinetan indarrean dauden lege-xedapenetan halakotzat jotzen direnak dira: turismo-ostatu enpleguak (hotelak; turismo-apartamentuak; nekazaritza-turismoak eta landetxeak; aterpeak, kanpingak; aurrekoen antzeko beste batzuk); turismo-erabilerarako etxebizitzak.

Berariaz debekatuta daude etxebizitza turistikoak eta erabilera turistikorako etxebizitza partikularretako logeletan ostatu hartzea.

Ez dira horien artean sartzen ostatu egonkorra edo asistentziala baino ez duten ostatu-jarduerak, asistentzia-ekipamendutzat hartzen direnak (3. erabilera, 5. egoera).

Honako azpimodalitate hauek bereizten dira:



- \* 2.1.1. Ostatu emateko establezimenduak, esaterako, hotelak, ostatu-etxeak, aterpeak (izaera turistikokoak eta ez asistentzialak), ostatuak eta beste parekagarri batzuk.
- \* 2.1.2. Ostatu emateko establezimenduak, esaterako, hotel-apartamentuak.
- \* 2.1.3. Ostatu emateko establezimenduak, esaterako, nekazaritza-turismoak, landetxeak, kanpingak eta antzeko beste batzuk.

Turismo-jarduera baimenduen modalitate guztiak arloko legerian ezarritakoaren arabera garatuko dira, ustiapen-unitatearen printzipioaren pean, eta Administrazioaren aurrean haien funtzionamenduaren erantzukizuna duen pertsona titular bakarraren mende egongo dira. Ostatu-unitate guztiak eta horien alderdi independente eta homogeneoak turismo-ostatuaren zerbitzua emateko izango dira.

Edozein kasutan, Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren Erregistroan inskribatuta dagoela egiaztatu beharko da.

"2.1.2" eta "2.1.3" ostatu-modalitateetan, turismo-ostatu multzoa osatzen duten gelek eta ostatu-unitateek ezin dute egon beheko solairuan.

Jabetza horizontaleko erregimenean edo antzeko figuretan eratutako "2.1.2" egoeran dauden ostatu-establezimenduetan egiaztatu egin behar da Jabetza Erregistroaren ziurtagiri bidez establezimendu osoa eta bere ostatu-unitate guztiak, edozein delarik euren jabea, turismo-erabilerari ekipamendu gisa atxikita geratzen direla hirugarren sektoreko ekonomia-jarduera gisa eta erabilera-lagapena enpresa ustiatzaileari ematen zaiola.

Halaber, 2.1.2 egoeran dauden eta ostatu-unitateen artean egongela-jangela-sukaldea eta gela berezia edo bereziak dituzten ostatu-establezimenduetan, geletako batek, gutxienez, Arau hauetan (132. Artikulua eta ondorengoak) ezarritako bizigelen argibisten baldintzak bete beharko ditu.

Turismo-ostatuko establezimenduetan ezingo du inork bizi modu egonkor eta iraunkorrean, beraz, ezinezkoa da horiek erabiltzea udal-erroldan sartzeko.

Oro har, erabilera xehatu nagusia bizitegi-erabilera duten eraikinetan, ostatu emateko edozein turismo-jarduera baimendu bizitegi-erabilerako etxebizitzak azpitik kokatu behar da. Hala ere, solairu berean bizitegi-erabilerako etxebizitzak dituzten ostatu-establezimenduak egon daitezke, baldin eta sarbide eta komunikazio-gune independenteak badituzte.



b) 2.2. Bulego-erabilerak eta parekagarriak.

Honako modalitate hauek bereizten dira:

\* 2.2.1. Bulego-erabilera:

Titulartasun pribatuko eta/edo ondarezko administrazio-jarduerak edo beste izaera batekoak hartzen ditu, esaterako: era guztietako enpresen administrazio-egoitzak eta -ordezkaritzak; banku-, burtsa- eta aseguru-bulegoak; gestoriak; bulego, estudio eta kontsulta profesionalak; kalkulu-zentroak eta laborategiak; euren xedea kontuan hartuta aurrekoekin bateragarriak eta horien parekagarriak diren ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-zentroak; aipaturikoen antzeko beste jardura batzuk; erabilera laguntzaileei dagozkienak.

\* 2.2.2. Erabilera teknologikoak eta parekagarriak.

Bat datoz informazioaren eta komunikazioaren teknologien (IKT) sektorearekin zerikusia duten eta goraka ari diren ekonomia-jarduerekin eta, beraiekin lotura duten jakineko ekonomia-sektorea alde batera utzita, ikerketarekin, diseinuarekin, edizioarekin, multimedia-jardueraren kulturarekin, datu-baseen kudeaketarekin eta ezagutzarekin zerikusia dutenekin. Besteak beste, honako hauek sartzen dira:

- Bioteknologiarekin, material berrien ikerketarekin, ingurumen-teknologiekin, ikerketa zientifiko eta teknologikoko beste laborategi (hortz-protiesienak barne...) eta zentro batzuekin, irati- eta telebista-ekoizpeneko zentroekin, soinua eta irudia grabatzeko estudioekin, eta abarrekin zerikusia duten jarduerak.
- Honako hauen fabrikazioa: ordenagailuak eta beste ekipamendu informatiko batzuk; telekomunikazio-sistemak eta -ekipamenduak; material elektronikoak eta irati-, telebista- eta komunikazio-ekipamenduak eta -aparatuek.
- Euskarri grabatuen erreprodukzioa (diskoak, disko trinkoak, programa informatikoak...).
- . Programa informatikoen (software...) garapena, produkzioa, hornidura eta dokumentazioa.
- . Telekomunikazio-sareen kudeaketa-, kontrol- eta adimen-softwarearen produkzioa.
- . Irrati-difusioa eta telekomunikazioak.
- . Kablezko transmisioaren garapena.
- . Internet sektorea:
- . Multimedia sektorea:
- . Ikus-entzunezkoen sektorea.
- . Datuak prozesatzeko zerbitzuak; etab.



- . Posta elektronikoarekin zerikusia duten jarduerak.
- . Balio erantsiko zerbitzuak ematea (posta elektronikoa, datu-truke elektronikoa, EDI funtsen transferentzia elektronikoa, EFT, bideokonferentzia).
- . Ondasun eta zerbitzu digitalizatuen hornidura digitala.
- . Ekipamendu informatikoen mantentzea eta konponketa; zerbitzu teknikoen prestazioa: hot-line (zuzeneko lerroa), laguntza, mantentzea, outsourcing, saldu osteko zerbitzuak.
- . Beste telekomunikazio-zerbitzu batzuk: telefonia mugikorrarekin zerikusia duten jardura guztiak, satelite bidezko komunikazioak eta beste sektore batzuetako aplikazioak, esaterako, garraio- eta banaketa-sektoreetakoak.
- . Enpresa berriak sortzeko zerbitzuak:
- . Ezagutzan oinarritutako eta lehiakortasuna hobetzeko beste jardura batzuk (arlo teknologikoa, komertziala, finantzarioa, administratiboa, etab.).

Euren ezaugarri eta baldintzatzaileei erreparatuta (isuri kutsatzaile esanguratsuak; manipulaturako produktuetatik eratorritako kalteak eta eragozpenak; premia garrantzitsuak salgaiak mugitzeari, garraiatzeari eta biltegitartzeari dagokionez, etab.), eragozpen bereziak sortzen dituzten aurreko jarduerak produkzio-erabilera industrializat joko dira.

c) 2.3. Merkataritza-erabilera:

- \* Honako hauek hartzen ditu:
  - Era guztietako gaiak eta produktuak merkaturatzea eta jendeari zuzenean saltzea: elikagaiak, edariak, ehunak, lurrin-dendak, drogeriak, etxeko ekipamendua, liburu-dendak, inprimategiak, etab. Elikagaiak merkaturatzeko eta saltzeko instalazioak produktu horiek ekoizteko beste instalazio batzuekin osatu ahal izango dira.
  - Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, dastalekuak, pubak, jatetxeak, diskotekak eta dantzalekuak, jolas-aretoak, elkarte gastronomikoak, "txokoak", etab.
  - Jendearentzako zerbitzu profesionalak: ile-apaindegiak; edertasun-aretoak; masaje-emaileak; tindategiak; garbitegiak; jantzigintza eta jantzi-konponketa; makina txikiak, etxetresna elektronikoak eta kontsumo-ondasunak konpontzeko tailerrak; etab.
  - 150 m<sup>2</sup>(s)-ko azalera edo txikiagoa duten mezularitzak edo salgaien garraio-agentziak.
  - Lagun egiteko etxeko animalien salmenta.
  - Aurreko jardueren antzeko beste batzuk.
  - Aurrekoen erabilera laguntzaileak.



- \* Honako modalitate hauek bereizten dira:
  - 2.3.1. Merkataritza-lokala.  
1.300 m<sup>2</sup>(s)-ko edo gutxiagoko azalerako eta modu autonomo eta berezitan garatutako merkataritza-jardueretara bideratutako lokalak hartzen ditu, aparkalekuak eta eraikigarritasun fisikoaren ondorioetarako konputagarriak ez diren espazioak alde batera utzita ("59.2.B" artikulua).  
Eraginpeko eraikinaren erabilera osagarri gisa ezarri behar dira eta ez haren erabilera bereizgarri edo baimendu gisa, plangintzak baldintza horietan ezartzea baimentzen duen kasuetan izan ezik.
  - 2.3.2. Merkataritza-establezimendua.  
.300 m<sup>2</sup>(s) baino gehiagoko eta 3.500 m<sup>2</sup>(s) baino gutxiagoko lokal batean edo gehiagotan garatutako merkataritza-jarduerak hartzen ditu, 2.500 m<sup>2</sup>-ko gehieneko salmenta-azalarekin, aparkalekuak kanpo utzita; finkatu egin dira lehendik dauden 3.500 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagokoak.  
Jarduera bakartzat joko dira funtzionalki integratuta dauden eta/edo oinezkoentzako eta/edo ibilgailuentzako sarbideak edo euren ezarpenerako eta garapenerako beharrezkoak diren beste elementu- eta instalazio-mota batzuk partekatzen dituzten saltegi-multzoak (merkataritza-galeriak...)  
Merkataritza-establezimendu bakoitzak, ezarpenaren xedeetarako, hirigintza-tratamendu bakar eta berezitua izango du (eraikuntza-lizentzia bakarrarekin), haren barruan lizentzia eta/edo baimen berezituak behar dituzten jarduketak eta/edo jarduerak garatzearen kalterik gabe.
  - 2.3.3. Merkataritza-establezimendu handia.  
Osotasunean eta jarduera desberdinetan zatitzeko aukera alde batera utzita, hirigintza-partzela bakarrean ezartzen diren eta 3.500 m<sup>2</sup>(s) baino gehiagoko eraikigarritasuna eta 2.500 m<sup>2</sup> baino gehiagoko salmenta-azalera duten, aparkalekuak kanpo utzita, merkataritza-jarduerak hartzen ditu.  
Berezko erabilera gisa soilik ezarri ahal izango dira berariaz baimentzen den eremuetan.

Aipatutako merkataritza-sabaia zehazteko eta kuantifikatzeko, kasu guztietan, aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasun osoa hartuko da abiapuntutzat eta Plan honetan ezarritakoaren arabera zenbatuko da eta, hala badagokio, aparkalekuetara bideratutakoa kenduko zaio.

#### C.- Beste zehaztapen batzuk:

- a) Janari-edarien establezimenduek arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak bete behar dituzte.

"Elikadura-arlokoak ez diren era guztietako artikulak eta produktuak (ehungintza, lurrindegiak, drogeriak, etxeko ekipamendua...) saldu eta merkaturatzen dituzten establezimenduak, baldin eta "2.3.2 Merkataritza-establezimendua" edo "2.3.3 Merkataritza-establezimendu handia" tipologiako ezarpena badute, zalamanetarako baldintzak partzelaren eta/edo merkataritza-instalazioen barruan bete beharko dituzte."

- b) Hirugarren sektoreko edo ekipamenduko beste erabilera batzuei (kirol-, osasun-, aisia-



arlokoak...) lotutako ostalaritza-erabilerak erabilera horien erabilera laguntzailatzat edo erabilera autonomotzat jo ahal izango dira euren izaerari eta euren baldintzatzaile espezifikoari erreparatuta.

Lehen kasuan (erabilera laguntzailea) lokal eta/edo establezimendu osoa dagokion erabilera nagusiari lotuta dagoela ulertuko da. Bigarrenean (erabilera autonomoa) erabilera horretara bideratutako lokalaren zatia modu berezitan tratatuko da esku hartzeko neurriak zehazteari begira.

c) Merkataritza-jarduerak, kategoria guztietan, bide edo espazio publikotik edo partzelako espazio libretik sarbide zuzena eta independentea duten lokaletan ezarriko dira. Sarbide hori merkataritza-erabileretara edo ekonomia-jardueren erabileretara bideratutako hainbat instalaziok partekatu ahal izango dute. Ez dago baimenduta baldintza hori betetzen ez duten lokal horien zatiak bereiztea.

d) Espazio berean batera garatutako merkataritza-jarduera bati edo gehiagori lotutako eraikigarritasuna, instalazioak, azalerak eta abar zehaztea honako irizpide hauetara egokituko da:

\* Jarduera horiei lotutako azalera eta instalazio guztiak modu unitarioan hartuko dira kontuan, beste jarduera osagarri batzuetara bideratutakoak barne (industrialak, ekipamenduak...), azken horietara modu espezifikoan bideratutako azalerak eurei aplikatu beharreko baldintzak betetzeari dagokionez modu independentean kontuan hartzearen kalterik gabe.

\* Jarduera horiei atxikitako espazio estali guztiak zenbatuko dira, honako hauek barne: oinezkoentzako galeria eta espazio estaliak; bulego laguntzaileak; biltegiartzeko espazioak; tailer laguntzaileak; etab.

e) Hirugarren sektorekoen erabilera laguntzailatzat jotzen dira: zerbitzu-instalazioak (ura ponpatzeko edo saneamenduko deposituak eta instalazioak; aireztatzeko eta airea girotzeko instalazioak; ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak, etab.); aparkalekuak; aurrekoen beste parekagarri batzuk.

f) Ostalaritzara, prostituzio-jardueretara eta telekomunikazio-zerbitzuetara (mintzalekuak...) bideratutako establezimenduak ezartzea arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakora egokituko da.

g) Okupazio handiko ikuskizun eta ostalaritzako erabilerak, hala nola diskotekak, dantza-aretoak eta dantzalekuak, ikuskizun publikoen eta jolas-jardueren arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa betetzen duten lokaletan baino ezin izango dira kokatu.





### 53. artikulua.- Komunitate-ekipamendu erabileren eduki xehatua (3. erabilera).

#### 1.- 1. egoera: kirol-erabilera.

A.- Horretarako egokitutako eraikinetan (lokal itxietako kirol-instalazioak: kiroldegia; gimnasioak; igerilekuak; etab.) nahiz espazio libre edo estali gabeetan garatzen diren kirol-jardueren edo kultura fisikoaren inguruko jardunarekin, irakaskuntzarekin eta/edo erakusketarekin zerikusia duten jarduerak hartzen ditu.

Honako jarduera laguntzaile hauek hartzen ditu: kirol-entitate eta -kluben egoitzak; ostalaritza; aparkalekuak; etab.

B.- Ez dira egoera horretan sartzen beste erabilera batzuen kirol-jarduera laguntzaileak (irakaskuntza-ekipamenduak, komunitate-bizitegiak, laguntzakoak...) eta, euren ezaugarri eta baldintzatzaileei erreparatuta, beste egoera batzuetan sartzen direnak (erdiko mailako, goi mailako eta abarreko kirol-irakaskuntzako jarduerak, hezkuntza-sistema ofizialean txertatutakoak eta, horregatik, irakaskuntza-ekipamenduko erabilerakotzat jotzen direnak).

#### 2.- 2. egoera: irakaskuntza-erabilera.

Pertsonen giza prestakuntzara eta adimen-prestakuntzara bideratutako irakaskuntza hartzen du bere maila eta modalitate desberdinetan: haur-hezkuntza, lehen hezkuntza, bigarren hezkuntza, batxilergoa, lanbide-heziketa, unibertsitateko irakaskuntza, arte- eta diseinu-irakaskuntzak, musika- eta dantza-irakaskuntza profesionalak, arte plastiko eta diseinuko irakaskuntzak, goi-mailako arte-irakaskuntzak, kirol-irakaskuntzak, helduen hezkuntza, akademiak, okupazio-lantegiak, kontserbatorioak, arte- eta lanbide-eskolak, irakaskuntzari lotutako ikerketa zientifiko eta teknikoko zentroak, modu ofizialean tipifikatutako edo tipifikatu gabeko aurrekoen antzeko beste batzuk.

Barne hartzen ditu aurrekoak ikertu, zaindu, garatu eta administratzeko jarduera laguntzaileak (jangelak, kafetegiak, okupazio-tailerrak, aparkalekuak ...), eta funtzionatzeko behar diren instalazioak eta azpiegiturak (irigarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

#### 3.- 3. egoera: osasun-erabilera.

Gaixotasun fisiko eta mentalen orientazio-, prebentzio-, informazio- eta zaintza-jarduerak hartzen ditu, horretarako behar diren osasun- edo kirurgia-zerbitzuak eta ospitale-zerbitzuak administratzea eta ematea barne, honako hauetan garatutakoak (besteak beste eta adibide gisa): ospitaleak, klinikak, gaixoen egoitzak, ambulatorioak, lehen mailako arretako eta prebentzioko osasun-zentroak, sorospen-etxeak, kontsultategiak, psikiatrikoak, analisi kliniko zentroak eta erradioterapiakoak, ambulanzia-zentroak, hematologia-zentroak eta, oro har, osasun-laguntzako era guztietako zentroak.

Erabilera horretan sartzen dira honako hauek ere: farmaziak; animaliekin zerikusia duten jarduera sanitarioak (albaitari-kontsultategiak...), baldin eta landa-erabileratzat jo behar ez badira.



Kanpo geratzen dira bulego edo kontsulta profesionaletan garatutako osasun-zerbitzuak, baldin eta euren zerbitzuei eta instalazioei erreparatuta, klinika edo zentro sanitarioen parekagarriak ez badira (tamaina mugatukoak badira ere); zerbitzu horiek bulegoko erabileratzat joko dira (2. egoerako "2.2.1" modalitatea)."

Jarduera horien guztien erabilera osagarriak ere sartzen dira, funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak barne (irigarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

#### **4.- 4. egoera: erlijio-erabilera.**

Erljio katolikokoan artean eliza, basilika, katedral, ermita, kapera eta parrokia-zentroetan garatzen diren kultu-jarduerak edo erlijio-prestakuntzako jarduerak hartzen ditu, beste edozein aitortzari lotutako zentroetan gara litezkeenak.

Jarduera horien guztien erabilera laguntzaileak ere sartzen dira: komentuak, apaizetxeak, erlijio-egoitzak eta antzeko beste batzuk, bai eta horiek funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak ere (irigarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

#### **5.- 5. egoera: ostatu – asistentzia erabilera.**

Honako hauek hartzen ditu:

A.- 5.1. Indarreko legerian araututako zuzkidura-ostatuak, euren erabilera laguntzaileekin.

B.- 5.2. Ostatu-erabilerak:

- a) Pertsonen eta/edo familiakoak ez diren edozein motatako kolektiboen ostatu egonkorra honako hauen moduko eraikin eta instalazioetan: komentuak; apaizetxeak eta/edo erlijio-egoitzak; adineko pertsona autonomo edo ez-mendekoentzako egoitzak, babespeko apartamentuak, etxebizitza komunitarioak edo beste mota bateko instalazioak; egoitza unibertsitarioak; ikasle-egoitza nagusiak; aurrekoen antzeko beste edozein.
- b) Aurrekoen erabilera laguntzaileak, funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak barne (irigarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

C.- 5.3. Sorospen-erabilerak:

- a) Biztanle-sektore babesgabe eta/edo mendekoen ostatu eta sorospen-erabilerak, sorospen-xedea nagusi dutenak, beste erabilera eta xede laguntzaile batzuekin (sanitarioak...) osatzearen kalterik gabe.  
Horien artean sartzen dira: gizarte-zerbitzuen euskal sistemari lotutako instalazio asistentzialak (ostatu-zerbitzuak; eguneko zentroak; honako hauentzako egoitzak: mendeko adinekoak, desgaitasuna dutenak, gaixotasun mentala dutenak, arrisku- eta bazterketa-egoeran daudenak; babesik gabeko egoeran dauden adingabeak; etxean tratu txarren biktima diren emakumeak eta emakumeentzako beste bizitegi-zerbitzu



- batzuk, etab.); aterpetxe publikoak eta iragaitzazko bidarien etxeak; toxikomanoei orientazioa eta asistentzia emateko instalazioak (informazio-zentroak, errehabilitazioa...).
- b) Ongintza- eta gizarte-xedeetara bideratutako beste instalazio batzuk: Gurutze Gorria; DYA; Errepideko Laguntza; aurrekoen beste entitate eta/edo jarduera parekagarri batzuk.
  - c) Aurrekoen erabilera laguntzaileak, funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak barne (irigarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

Aipaturiko ostatu- eta sorospen-erabilerak modu berezitu eta/edo nahasian ezar daitezke.

Gainera, zuzkidura-bizitokien eta ostatu-erabileren ezarpena eta garapena ustiapen-unitatearen printzipioaren arabera egingo dira, titular bakar baten mende egongo dira eta Administrazioaren aurrean titularrak izango du haien funtzionamenduaren ardura. Ostatu-unitate guztiak eta haien zati independente eta homogeenak ostatu-zerbitzuaren prestazioari atxikita geratzeko dira. Irizpide horiek ostatu-erabilerak dituzten laguntza-erabileretan ere aplikatzeko dira.

#### **6.- 6. egoera: erabilera soziokulturala eta entretenimendukoa.**

Honako hauek hartzen ditu:

Honako leku hauetan garatutako jolaseko, erlazioko, aisiako, dibertsio, atsedeneko eta/edo denbora librearen gozameneko jarduerak: zinema-aretoak; antzokiak; kontzertu-aretoak eta musika-auditorioak; bilera-gelak; kasinoak; eskualdeetako etxe eta elkarteak; gastronomia-elkarteak; gazte-lonjak; etab.

- B.-** Honako leku hauetan garatutako ezagutzak zaindu, transmititu eta kontserbatzeko jarduerak, kultura sustatu eta erakustekoak, artea sortu eta ikertzekoak, etab.: liburutegiak; museoak; artxibategiak; erakusketa-, konferentzia- eta kongresu-aretoak; aurrekoen beste instalazio parekagarri batzuk.
- Aurrekoen erabilera laguntzaileak sartzeko dira, funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak barne (irigarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

#### **7.- 7. egoera: erabilera asoziatiboa.**

Alderdi politikoek, sindikatuek, auzo-elkarteek, kultura- eta kirol-entitateek, klubek, hiritarren elkarteek, elkargo profesionalek, enpresa-, gremio- eta artisau-elkarteek eta abarrek garatutako erabilera kolektiboko jarduerak hartzen ditu, dagozkien erabilera laguntzaileekin osatuta (funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak, irigarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).



Ez dira sartzen beste egoera batzuetan (kirola, soziokulturala...) sartutako beste erabilera batzuen jarduera asoziatibo laguntzaileak.

Erretzaileentzako aretoak dituzten klub edo elkarteentzako lokalak beheko solairuan kokatuko dira, sarrera baino lehenagoko atari bat izango dute, eta estalkirainoko hodi eskusiboa izango dute keak kanporatzeko.

#### **8.- 8. egoera: hiri- eta administrazio-zerbitzuen erabilerak.**

A.- Herritarrei hiri-zerbitzu publikoak emateko instituzio- eta administrazio-jarduerak hartzen ditu, Administrazio publikoak eta horien erakunde autonomoek nahiz ekimen pribatuak garatutakoak.

Honako hauek sartzen dira horien artean: Toki, Foru, Autonomia eta Estatu Administrazioaren instalazioak, egoitzak, bulegoak, ordezkariak eta horien erakunde autonomoak; enplegu-bulegoak; justizia-epaitegiak, auzitegi institutu anatomikoa; turismo-informazioko zentroak; suhiltzaileak; merkatuak; posta eta telegrafoak; hilerriak; aterpeak eta turismo-kanpaleku publikoak; hiltegi publikoak; babes zibila; Ertzaintza, udaltzaingoaren eta beste polizia batzuen etxeak eta egoitzak; kuartel militarak; espetxeak; ibilgailuen udal-depositua; bide-garbitza; hileta-zerbitzuak (errausketa-labeak, beilatokiak...); aurrekoen beste edozein entitate eta/edo jardura parekagarri; aurrekoen erabilera eta instalazio laguntzaileak, euren ezarpenak eta garapenerako behar direnak (funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak, irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

B.- Ez dira sartzen horien artean Plan honetan araututako hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak.

C.- Haietatik eratorritako afekzio eta ondorioei erreparatuta (eragozpenak, zaratak eta beste batzuk), erabilera industrialek parekagarriak diren ekipamendu-erabilerak (errausketa-labeen kasuan gertatzen den bezala), azken horien antzeko baldintzetan ezarriko dira.

#### **9.- 9. egoera: ekonomia-jarduerak sustatzeko erabilerak.**

Bat datoz hainbat arlotako interes publikoko helburuak lortze aldera Administrazio publikoaren babesa eta esku-hartzea behar dituzten ekonomia-jardueren prestakuntza-, ezarpen-, zabalkunde- eta garapen-erabilerekin, honako hauek barne: enpresen "haztegiak" sortzea eta indartzea; Lasarte-Oriako interes publiko nabarmena eta/edo berezia duten ekonomia- eta enpresa-ekimenak finkatzea; ekonomia- eta enpresa-jarduerak hiriko auzoetan deszentralizatzea; hirigune zaharkituak berronartzea eta eraberritzea; hiri-zentraltasunak sortzea; hurbiltasun-zerbitzuak ezartzea eta mantentzea; etab.

Barne hartzen dituzte aurrekoen erabilera laguntzaileak ere (funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak, irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).



#### **10.- 10. egoera: gune zoologikoak eta parekagarriak.**

Bat datoz animaliak mantentzeko, ostatu emateko, hazteko eta/edo saltzeko jarduerekin, gune zoologikoak izan ala ez, arlo horretan indarrean dauden legezeko xedapenetan ezarritakoarekin arabera.

#### **54. artikulua.- Espazio libreen erabileren eduki xehatua (4. erabilera).**

Honako hauek hartzen ditu:

##### **A.- Aisia- eta atsedeen-erabilera.**

Hirigunean nahiz landagunean kokatuta dauden eta ikusmen- eta apaindura-ikuspegitik gozatzea xede duten herritarren aisiara eta atsedenera eta zuhaitz eta landareen landaketara bideratutako plaza (lorategi bihurtutakoak eta/edo zolatuak), oinezkoentzako eremu, jolas-eremu, pasealeku, lorategi eta parkeen berezko erabilera da.

Espazio horien erabiltzaileentzako zerbitzu-erabilera laguntzaileak hartzen ditu: komun publikoak; baratzeak (lurzoru urbanizaezinean antolatutako espazio libreetan soilik); erabilera nagusiari lotutako eta/edo horren zerbitzuko ostalaritzako eta komunitate-ekipamenduko erabilerak; sartzeko bideak; aparkalekua; zerbitzu-azpiegiturak eta antzeko beste batzuk.

##### **B.- Lurralde-elementuen erabilera.**

Ibai-ibilguak, mendia eta abar espazio libre gisa gozatzeari (aisia, atsedena...) lotutako erabilera.

#### **55. artikulua.- Komunikazio- eta garraio-erabileren eduki xehatua (5. erabilera).**

##### **1.- 1. egoera: oinezkoen zirkulazioa.**

Pertsonak euren kasa edo gurpildun aulki bidez (eskuzkoak nahiz motordunak), haur-kotxeak edo antzekoak kale, espaloi, pasealeku, zidor, bide (hirikoak eta landakoak) eta abarretan mugitzeko jardura da, leku horietan mugitzea baimenduta dagoenean izaera eskusibo edo lehentasunezkoarekin eta/edo beste mugikortasun-modalitate batzuekiko bateragarriekin. Horien artean sartzen dira mugikortasunerako bitarteko mekaniko publiko eta pribatuak: igogailuak, arrapalak, eskailerak, etab.

Oinarrizko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da erabilera globaleko zonetan eta erabilera xehatuko azpizonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe.



## **2.- 2. egoera: bizikleta-zirkulazioa.**

Pertsonak bizikleta bidez bidegorri, pista, kale, pasealeku, zidor, bide (hirikoak eta landakoak) eta abarretan mugitzeko jarduera da, leku horietan mugitzea baimenduta dagoenean izaera eskusibo edo lehentasunezkoarekin eta/edo beste mugikortasun-modalitate batzuekiko bateragarriarekin.

Oinarrizko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da erabilera globaleko zonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe.

## **3.- 3. egoera: ibilgailu motordunen zirkulazioa.**

Pertsonak eta salgaiak automobil motordun publiko (garraio publikoa bere zentzurik zabalenean, tranbia eta taxia barne) eta pribatuen bidez (automobila, furgoneta, kamioia, motorra...) kale, errepide eta antzeko beste bide batzuetan mugitzeko eta garraiatzeko jarduera da.

Modalitate horretatik kanpo geratzen dira oinezkoen zirkulazio-erabileran sartzen diren mugikortasun urriko pertsonentzako mugikortasun-bitartekoak, esaterako, gurpildun aulki motordunak edo horien beste parekagarri batzuk.

Oinarrizko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da hiritar izaerako erabilera orokorreko zonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe. Landako zona orokorretan oinarrizko zerbitzu-erabileratzat joko da, besteak beste, dokumentu honetan ezarritako baldintzak betetzeko baldintzapean.

## **4.- 4. egoera: tren-zirkulazioa.**

Pertsonak eta salgaiak sestra gainean eta sestra azpian kokatutako trenbideak eta tren-instalazioak (geltokiak, gerdalekuak, zerbitzu-zonak, tren-maniobretarako zonak eta/edo transferentzia intermodalekoak...) erabiliz eta trenbide-materiala eta -makinak gordetzeko eta konpontzeko tailerrekin eta horien garapenari eta jardunari lotutako gainerako instalazioekin osatuta, mugitzea eta garraiatzea da, horien guztien erabilera laguntzaileak barne.

## **5.- 5. egoera: ibai-erabilera.**

Pertsonak eta salgaiak itsasadarrean eta udalerriko ibai-ibilguetan horretarako behar diren ontziak, elementuak eta abar erabiliz mugitzea eta garraiatzea da.

Jarduera horiek garatzeko behar diren plataformak, instalazioak eta erabilera laguntzaileak ere hartzen ditu.



## 6.- 6. egoera: aire-erabilera.

Aireko bitartekoen bidez pertsonak eta salgaiak mugitzea eta garraiatzea.

Jarduera horiek garatzeko (helikopteroak lurreratzea...) behar diren plataformak eta instalazioak ere hartzen ditu.

## 7.- 7. egoera: aparkalekua.

A.- Sestra gainean edo azpian kokatutako eta jabari publiko edo pribatuko espazio estali gabe edo estalietan, ireki edo itxietan ibilgailu motordunak eta ez motordunak (automobilak, autobusak, kamioiak, motorrak, bizikletak, haur-kotxeak, gurpildun aulkiak, etab.) aparkatzea da. Aparkaleku konbentzionalak nahiz robotizatuak sartzen dira.

B.- Aparkaleku-modalitate hauek bereizten dira:

- a) Euren titulartasun- eta erabilera-araubideari erreparatuta, egoiliarren aparkalekuak eta txandakakoak, espazio eta instalazio berezituetan edo mistoetan ezar daitezkeenak. Modalitate horiek egokitzen jotzen diren beste batzuekin osatu ahal izango dira (aldirietako aparkalekuak, etab.).
- b) Beste erabilera batzuei lotuta egoteari edo ez egoteari erreparatuta:
  - \* Aparkaleku laguntzaileak, izaera horrekin eta/edo beste berezko erabilera batzuen, erabilera baimenduen eta abarren zuzkidura osagarri gisa antolatzen direnak erabilera horietara bideratutako azpierreku xehatueta<sup>1</sup>. Oro har, osagarritzat hartuko dira Plan honetan horri buruz ezarritako gehieneko zuzkidura betetzeko dauden edo ezarriko diren aparkalekuak. Horien artean sartzen dira lehendik dauden eta Plan honek finkatu egin dituen aparkalekuak, aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren testuinguruan autonomo gisa berariaz ezarritakoak izan ezik.
  - \* Aparkaleku autonomoak, azpizona xehatu batean berezko erabilera gisa edo erabilera baimendu gisa antolatzen direnak, edo aurrekoen osagarri gisa antolatzen direnak, baldin eta, kasu honetan, azpizona xehatuaren zuzkidura espezifikuari erantzuteko aurreikusitako aparkaleku osagarriak ez badira eta haien helburua eskari orokorreari erantzutea ez bada.

C.- Espazio itxietan kokatutako aparkalekuen erabilera laguntzaileztat jotzen dira komunak, instalazio-gelak eta antzeko beste batzuk, eta baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez dira halakotzat jotzen erregai-hornidurako erabilerak, gasolina-zerbitzuguneak eta ibilgailuak konpontzeko tailerrak.

Instalazio horietako batzuk ere (komunak, etab.) espazio estali gabeetan kokatutako aparkalekuen erabilera laguntzaileztat jo ahal izango dira, horien premia justifikatzen den kasu guztietan.

<sup>1</sup> Bizitegitarako, produkzioarako, hirugarren sektorerako, ekipamendurako eta abarretarako aurreikusitako aparkalekuen kasua da, baldin eta erabilera horiei lotutako zuzkidura gisa ezartzea aurreikusten bada.



D.- Aparkalekuak antolatzea, ezartzea eta baimentzea askotariko izaerako arrazoi eta ikuspegien ondoriozkoa izan daiteke, beste batzuen artean, ondoren aipatuko diren biak barne.

Batetik, zona orokor batean edo bizitegi-erabileren, ekonomia-jardueren, komunitate-ekipamenduen eta abarren erabilera laguntzaile gisa edo azpizona xehatu gisa.

Bestetik, beste batzuen artean, hiri osoko edo hiriko alderdi jakin batzuetako trafikoarekin, hiriko auzoetan edo inguruneetan dagoen aparkaleku-zuzkidura gabeziarekin eta abarrekin zerikusia duten premia eta eskakizun orokor eta/edo espezifikoak lotutako erabilera autonomo gisa.

Azken kasu horretan, egoiliarrentzako aparkaleku berriak ezartzeko aukera ematen duten sestra azpiko espazioak, batetik, euren xedeko ustiapen-motaren erabilera publikoa eta euren tamaina eta kokapena Plan Orokorren aparkaleku-arloko helburuetara egokitzea justifikatzen duen edo duten eta, bestetik, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen kokapena eta gainazaleko urbanizazioa zehazten dituen edo dituzten plan berezi baten edo batzuen bidez zehaztu beharko dira.

## **8.- 8. egoera: portu-erabilera.**

Itsasontziak atrakatzeko, ainguratzeko, kargatzeko eta deskargatzeko jarduerak hartzen ditu, eta baita indarreko lege-xedapenek portuko espazioetan baimendutako erabilera eta jardura laguntzaileak ere.

A.- Definizioa.

Portuko erabileretara bideratutako azpizona.

B.- Hirigintza-araubidea.

\* Eraikuntza-araubidea.

Araubide hori portu-arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoa da.

\* Erabilera-araubidea:

- Berezko erabilerak: portu-erabilerak.
- Erabilera baimenduak eta osagarriak: portu-arloko indarreko legerian eta, modu osagarrian, plangintza xehatuan ezarritakoak.
- Erabilera debekatuak: portu-arloko indarreko legerian ezarritakoak.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.





**56. artikulua.- Zerbitzu-azpiegituren erabileren eduki xehatua (6. erabilera).**

**1.- 1. egoera: ur-hornidurarako azpiegiturak.**

Edateko uraren urtegiak, araztegiak, hornidura-arteriak, biltegitratzeko deposituak eta banaketa-sareak hartzen ditu, eta baita aurrekoen erabilera laguntzaileak ere.

Halaber, ur beroa edo hoztua ekoizteko eta banatzeko instalazioak ere (eguzki-plakak...) sartzen dira.

**2.- 2. egoera: saneamendurako eta hondakin-urak arazteko azpiegiturak.**

Honako hauek hartzen ditu: euri-urak edo hondakin-urak drainatzeko eta biltzeko sareak; saneamendu-sareak eta hondakin-urak araztekoak (kolektoreak...); hondakin-urak tratatzeko eta arazteko instalazioak; aurrekoen erabilera eta elementu laguntzaileak (ponpatze-estazioak, gainezkaideak, jariatze-tangak, torlojuak, erpinak, etab.).

**3.- 3. egoera: energia ekoiztu eta hornitzeko azpiegiturak.**

Honako hauek hartzen ditu: askotariko energiak ekoizteko eta biltzeko instalazioak eta sareak; energia elektrikoaren transformazio- eta banaketa-estazioak, -azpiestazioak eta -zentroak; energia elektrikoa hornitu eta banatzeko aireko eta lur azpiko sareak, baita argiteria publikoaren sareak ere; ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak; aurrekoen erabilera laguntzaileak.

Energiak ekoizteko eta biltzeko azpiegituren artean, berriztagarriak ere sartzen dira: aerosorgailuak, hidroelektrikoa, fotovoltaikoa, geotermia eta antzeko beste edozein.

**4.- 4. egoera: komunikazio elektronikoaren edo parekagarrien azpiegiturak eta seinalizazio-azpiegiturak.**

Honako hauek hartzen ditu: telefono-zentralak; instalazio igorgailuak eta era guztietako antenak; faroak eta antzeko beste batzuk; instalazio-mota horri lotutako sareak, datuak transmititzekoak barne; aurrekoen erabilera laguntzaileak.

**5.- 5. egoera: erregai-hornidurarako azpiegiturak.**

Honako hauek hartzen dituzte: gasbideak eta jendea zuzenean hornitzeko gasaren banaketa-sareak eta haien ekoizpen-, tratamendu-, erregulazio- eta biltegitratze-instalazio erantsiak.

Petrolioaren eratorri astunei (gasolioa, fuel-olioa...) nahiz gas likidotuei edo beste erregai batzuei lotutako zuzeneko erabiltzaileentzako erregai-deposituak ere sartzen dira.

Salmentara bideratutako era guztietako erregaiak ekoizteko eta biltegitratzeko instalazioak, modalitate guztietan, erabilera industrialtzat joko dira xede guztietarako.

**6.- 6. egoera: hondakinak kudeatzeko azpiegiturak.**



Hiri-hondakin solidoak biltzeko eta tratatzeko behar diren instalazioak hartzen ditu, esaterako, bilketarako edukiontziak eta postontziak, bilketako sare pneumatikoak eta horien elementu laguntzaileak, hiri-hondakin bereziak biltzeko zentroak (garbiguneak), askotariko biltegiak eta tratamenduetarako instalazioak (konposta egiteko instalazioak; erraustegiak; zaborteak eta beste batzuk) eta xede horretara bideratutako beste instalazio batzuk eta dagozkien erabilera laguntzaileak.

## **7.- Beste zehaztapen batzuk.**

Publikoari era guztietako zerbitzuak banatzeko sareak, esaterako, ura, saneamendua, energia elektrikoa, komunikazio elektronikoak, datuak, argia, gasa, hondakin-bilketa eta beste batzuk eta horien elementu laguntzaileak oinarritzko zerbitzu-erabileratzat jotzen dira eta baimenduta daude zona global eta azpizona xehatu guztietan, inguruabar horren berariazko definizioa egiteko premiarik gabe.

Zerbitzu-azpiegitura sareen elementuak zonakatzearan soilik islatuko dira lurzorua okupatu behar dutenean eta okupazio horrek beste erabilera batzuen ezarpen gainjarria baztertzearan duenean.

## **HIRUGARREN KAPITULUA** **ERAIKUNTZA-ARAU BIDE XEHATUA.**

### **Lehen atala.** **Zehaztapen orokorrak.**

## **58. artikulua.- Parametroak definitzea.**

### **1.- Partzelari buruzko parametroak.**

#### **A.- Hirigintza-partzela.**

Sestra gainean eta/edo sestra azpian, bere hegalean eta/edo lur azpian honako helburu hauekin edo batzuekin hirigintza-tratamendu unitario eta berezituaren xede den lurzoru-unitatea: bere hirigintza-araubidea zehaztea (eraikigarritasuna, eraikuntza-parametroak, erabilera-araubidea...); bere hirigintza-konfigurazioa, -erabilera eta -funtzionamendua (sarbideak eta irteerak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; etab.); aurrekoen beste parekagarri batzuk edo osagarriak.

Eta hori, haren barruan, tratamendu berezitua izan dezaketen eraikinak, finkak eta abar egon ahal izatearen kalterik gabe, euren proiektzio, eraikuntza, erregistro-konfigurazio, titulartasun eta abarren xedeetarako.



B.- Partzela-lerrokadura.

Lurraren gainazalean zehaztuta, partzela mugatzen duen lerroa, beste partzela edo espazio (publikoak edo pribatuak) mugakide batzuetatik bereiziz.

C.- Gutxieneko partzela.

Gutxieneko partzelazio-unitatea, indarreko lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, eta plangintza horren garapenean sustatutako dokumentuetan (birpartzelazio-proiektuak, etab.) ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa.

D.- Partzelaren espazio librea.

Sestra gaineko eta/edo azpiko eraikinak okupatu gabeko edo okupatu ezinezko partzelaren azalera.

**2.- Eraikinari buruzko parametroak.**

A.- Eraikinaren lerrokadura edo inguratzailearen planoak (sestra gainean eta azpian).

Sestra gaineko nahiz sestra azpiko eraikinaren oinplanoko okupazioa definitzen duen lerroa, bertan gailentzen diren elementu espezifikoaren antolamenduarekiko ezartzen diren tolerantzien kalterik gabe. Lerrokaduren bi aldaera hauek zehaztu dira:

a) Nahitaezko lerrokadura.

Eraikina edo fatxadaren planoak antolatzeke nahitaez erabili behar den lerroa, bere kasuan, ezartzen diren mugimendu partzialen tolerantzien kalterik gabe.

b) Gehieneko lerrokadura.

Eraikina edo fatxadaren planoak gainditu ezin duten lerroa, bere kasuan, ezartzen diren mugimendu partzialen tolerantzien kalterik gabe.

B.- Fatxada.

Gehienetan bertikala izan ohi den paramentu edo planoak, gehiago edo gutxiago inklinatutakoa ere izan daitekeen arren, eraikina kanpoaldetik ixten duena, hegalki gabe.

C.- Atzerapena.

Alde batetik, partzelaren lerrokaduraren eta, bestetik, sestra gaineko eta sestra azpiko eraikinaren lerrokaduraren arteko distantzia.

Beste era bateko berariazko zehaztapenik ez badago, atzerapenak sestra gaineko eraikinaren lerroa edo fatxadaren oinplanoa du erreferentziatzat, hegalki barne hartuta.

D.- Atzeraemangunea.

Eraikinaren lerroaren edo fatxadaren oinplanoaren barrualderantz sartzen den fatxadako tartea eta/edo azalera horren eta fatxada atzeratuaren arteko distantzia.

E.- Hegala.

Goiko solairuetan eraikinaren lerroa edo fatxadaren planoak gainditzeko duen eta pertsonak okupatzea posible egiten duen plataforma zapalgarria duen eraikineko elementua. Irekiak edo itxiak izan daitezke aurrealdean eta aldamenetan.

Ez dira halakotzat jotzen eraikinaren lerroa edo fatxadaren planoak gainditzeko duten plataforma okupagarriak ez duten erlaitzak edo elementu apaingarriak.



Hegal-sakonera esaten zaio, alde batetik, bere mutur irtenenaren eta, bestetik, eraikinaren lerroaren edo fatxadaren planoaren artean dagoen distantziari.

Honako aldaera hauek bereizten dira:

- a) *Balkoia.*  
Zerbitzatzen duen pieza bakarraren fatxadaren planotik abiatzen den eta forjatu edo erretilu irtenean kanpoalderantz luzatzen den hegala.
- b) *Balkoi jarraitua.*  
Hainbat gelari zerbitzu ematen dion balkoia.
- c) *Terraza.*  
Sargune itxi gabea eta estali gabea, eraikineko azken solairuan edo solairuetan eta, zenbait kasutan, beheragoko beste batzuetan egindako atzeraemanguneen ondoriozkoa.
- d) *Egutera.*  
Barrunbe estalia, eraikinaren fatxadaren atzeraemangunearen ondorioz eratua, hara irekia eta bere perimetroko beste hiru aldeek itxia edo bi aldeek izkinan baldin badago, bere kasuan fatxada gainetik ateratzen den horma barne.
- e) *Begiratokia.*  
Zerbitzu ematen dion piezaren edo ematen dien piezen fatxadaren planotik abiatzen den hegal itxia.

F.- Eraikinaren lerroa edo fatxadaren plano.

Eraikinaren itxitura bertikalari dagokion plano eta bere gehieneko inguratzaile bolumetrikoa konfiguratzeko dituen fatxadaren kanpoko azalera, hegalak kanpo utzita.

G.- Sakonera eraikigarria.

Alde batetik, eraikinaren fatxada nagusiaren edo kanpokoaren lerrokaduraren eta, bestetik, atzeko edo barruko fatxadaren lerrokaduraren arteko distantzia.

H.- Azalera:

- a) *Okupagarria.*  
Sestra gainea eraikinak eta, bere kasuan, sestra azpiko eraikinak okupa dezakeen partzelaren azalera, hegalak kanpo utzita.
- b) *Okupatua.*  
Fatxadaren azalera edo eraikinaren lerroak osatutako perimetro barruan geratzen den partzelaren azalera, hegalak kanpo.
- c) *Eraikigarria.*  
Sestra gainea eta/edo azpian eraiki daitezkeen eraikigarritasuna, hirigintza-plangintzan horri buruz ezarritako irizpideak aplikatzearen ondorioz sortua eta plangintzan bertan ezarritako irizpideen arabera zenbatua.
- d) *Eraikia.*  
Benetan egikaritutako eraikigarritasuna edo azalera, kontu horren inguruan indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera zenbatua.



e) *Erabilgarria.*

Lokal edo pieza baten paramentu bertikalen barruan geratzen den eraikigarritasuna edo azalera, xede duen erabilerarako zuzenean erabil daitekeena, eguteren azalera barne, eguterarik balego.

Solairu edo eraikin baten azalera erabilgarria hura osatzen duten lokal edo piezen azalera erabilgarriaren baturak osatzen du.

I.- Altuera:

a) *Eraikinarena.*

Eraikin baten eraikuntza-lerrotik eta/edo fatxadaren planotik dagokion erreferentzia-elementura (erlaitza, gailurra...) doan altuera da, 61. Artikuluan ezarritako irizpideen arabera neurtuta.

b) *Solairuarena..*

Ondoz ondoko bi solairuren forjatuen goiko aurpegien arteko distantzia bertikala.

c) *Solairuaren altuera libre.*

Batetik, solairu baten forjatuaren goiko aurpegiaren eta, bestetik, solairu bereko sabaiko forjatuaren beheko aurpegiaren arteko distantzia bertikala, egituraren neurtuta.

d) *Erabilgarria.*

Solairu bereko zoladuraren eta sabaiko akaberaren arteko distantzia bertikala.

J.- Eraikuntza-profila.

Eraikinaren solairu-kopurua. Sestra gaineko eta azpiko solairu-kopurua har dezake.

K.- Eraikinaren solairuak:

a) *Sotoa.*

Erabat edo partzialki lurperatutako solairua, fatxadaren % 40 baino gehiagoan 1,20 m baino gehiagoko fatxada-altuera ez duena.

b) *Erdisotoa.*

Partzialki lurperatutako solairua da, perimetroaren % 40an, gutxienez, 1,20 m baino gehiagoko fatxada-altuera duena eta beheko solairutzat jotzeko eskakizunak betetzen ez dituen.

Perimetro osoaren % 40 baino gehiagoan 2,20 m baino gehiagoko altuera duten solairuak sestra gaineko solairu gisa zenbatuko dira (beheko solairua edo baliokidea), baldin eta oso-osorik erabilera laguntzaileetara bideratzen ez badira eta argiteriarentzako baorik ez badute fatxadan.

c) *Beheko solairua.*

Sotoko solairuaren gainetik sestra gainean kokatutako eraikinaren lehen solairua, gehienetan eraikineko ezkaratza edo sarbidea hartzen duena. Nolanahi ere, honako baldintza hauek bete behar ditu:

- \* Bere aurrealde guztian, gutxienez, urbanizazio perimetralaren sestra gainean 2,20 m baino gehiagoko altuera duen fatxada izatea.
- \* Gehienez eta, hurrenez hurren, kaleko sestraren edo espazio urbanizatu perimetralaren 80 cm eta 1,20 m azpitik eta gainetik kokatutako lurzorua izatea, eraikinaren altuera neurtzeko puntuan neurtuta.



Plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik zeuden eraikinak badira, beheko solairutzat hartuko da, aurreko baldintza espezifikoak betetzen ez badira ere, eraikinaren ezkaratzerako sarbidea kokatuta dagoen eta/edo lehendik dauden erabilerak Plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zegoen plangintzan solairu horretarako ezarritako erabilera-araubidearekin bat datorrena.

d) *Behegaina.*

Sotoaren gainetik dagoen solairua, beheko solairutzat hartzeko baldintzak betetzen ez dituenak.

e) *Goiko solairua.*

Beheko solairuaren edo, baldin badago, behegainaren gainetik kokatutako solairu oro. Horietan, goiko solairu komunez gain, bi aldaera espezifiko hauek bereizten dira:

\* *Atikoa:*

Eraikinaren goiko aldean dauden solairu atzeraemanak, parametro hauek betetzen dituztenak:

- Fatxadaren garaiera 1,50 m-tik gorakoa.
- Fatxadaren planoa, eraikinaren plano orokorrarekiko atzeraemana.

\* *Teilatupekoa:*

Eraikinaren azken solairua estalkiaren forjatuaren edo taularen azpian dago, eta 1,20 m-tik beherako altuera du fatxadan.

f) *Goitegia.*

Solairu edo forjatu gehigarri baimendua, hala badagokio eta "61.3" artikuluan ezarritako kasuetan, erabilera horretara bideratutako bizitegi-eraikinetako solairuetan; solairu horietatik ezin dira funtzionalki eta juridikoki bereizi, eta ez dira konputagarriak eraikigarritasuna eta baimendutako solairu-kopurua zehazteko.

g) *Solairuarte.*

Solairu edo forjatu gehigarri baimendua, hala badagokio eta "61.3" artikuluan ezarritako kasuetan, ekonomia-jardueren erabileretara eta ekipamendu-erabilerara bideratutako eraikinetako beheko eta goiko solairuetan eta erabilera horietara bideratutako beste mota bateko beheko solairuetan; solairu horietatik ezin dira funtzionalki eta juridikoki bereizi, eta ez dira konputagarriak eraikigarritasuna eta baimendutako solairu-kopurua zehazteko.

L.- *Estalkia.*

Eraikinaren goiko aldeko itxitura, hura babesteko xedea duena eta oinplano horizontalen, inklinatuen edo bestelako forma geometrikoen bidez konfiguratu daitekeena.

M.- *Estalkiaren malda.*

Eraikinaren altuera neurtzeko goiko erreferentzia-mailak definitutako plano horizontalaren eta fatxadaren azaleraren arteko elkargunetik abiatuta partzelaren barrualdera gorantz doan malda, estalkiaren bolumenaren inguratzailerako baimendua osatzen duena.



N.- *Patia*.

Lehendik dauden edo proiektatuta dauden espazio eraiki gabeak, eraikin baten edo gehiagoren barruan edo fatxadan daudenak eta, besteak beste eraikin horietako etxebizitza, lokal eta abarren bizigarritasun-baldintzak bermatzea xede dutenak.

Kasu jakin batzuetan, patio horiek beheko solairuan eraiki ahal izango dira.

**58. artikulua.- Eraikigarritasun xehatua.**

**1.- Eraikigarritasun xehatua.**

A.- Plan honetan araututako eraikigarritasun xehatuak gehienekoaren izaera du eta beherantz birdoitu ahal izango da bere antolamendu-proposamenen garapenaren eta egikaritzearen esparruan, baldin eta eraginpeko lurren baldintzatzaile geoteknikoetara egokitzeari, proiektatutako urbanizazioan eta eraikinean ezarri beharreko sestrak eta lerrokadurak zehazteari, arloko lege-xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzeari (errepideak, trenbide-sareak, ibai-ibilguak, uholde-arriskua...), paisaia-inpaktuak edo inpaktu akustikoak ezabatzeari edo minimizatzeari lotutako arrazoiek edo beste edozein arrazoiak justifikatzen badute.

Birdoitze hori eraikigarritasuna erabilera baimenduetara (bizitegitarako, merkataritzarako...) bideratzeari dagokionarekin osatu ahal izango da, ondoriozko egoerara egokitzeko behar diren eta justifikatzen diren baldintzetan.

B.- Hirigintza-eraikigarritasuna m<sup>2</sup>(s)-en zenbateko jakin batean finkatzen den kasuetan, zenbatekoa eraikuntza-parametroak (oinplanoko okupazioa, solairu kopurua...) islatzen dituzten grafikoekin osatzen da, eraikigarritasun hori arauemailea da, Plan honetan eta/edo plangintza xehatuan baimendutako doikuntzen kalterik gabe.

C.- Eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako ere lehendik dauden eraikinak beren eraikuntza-parametroekin finkatzen diren kasuetan, eraikigarritasun arauemailea beherantz berregokituta lehendik dagoen eraikigarritasunak osatuko du, indarrean dauden lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan (Plan hau barne) ezarritako nahitaez bete beharreko eskakizunetara egokitzeko behar diren baldintzetan eta irismenarekin (patioen konfigurazioa...). Birdoitze hori lehendik dagoen eraikinaren ordezkapenaren, eraberritze integralaren eta/edo erabilera-aldaketa integralaren esparruan gauzatuko da.

Kasu horietan, Plan hau garatzeko sustatzen diren proiektuek eta, bereziki, eraikuntza-proiektuek lehendik dauden eta finkatu egin diren eraikinen jasotze bat izango dute eta eraikigarritasun osoaren eta bereziaren zehaztapen zehatzarekin osatu beharko da, dagozkien erabileretarako xedeari eta sestra gainean eta sestra azpian kokatzeari erreparatuta. Plan honek finkatutako eraikigarritasuna, testuinguru horretan justifikatuta zehazten dena izango da.



Finkatze hori aipaturiko eraikigarritasuna erabilera nagusi edo lagungarrietara bideratzearekin osatzen da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera ( "61.7", 87... artikulua). Beraz, Plan honek erabilera nagusietarako aurreikusitako gehieneko eraikigarritasuna irizpide horiek aplikatzearen emaitza da.

- D.- Bat dator indarrean dagoen hirigintza-plangintzak antolatutako azpizona xehatu bakoitzean sestraren gainean eta/edo azpian aurreikusitako eraikigarritasunarekin.

Irabazizko erabileretarako azpizona xehatuei esleitutakoa hartzen du, bai Plan honetako Hirigintza Eremuen Arau Partikularretako IV. epigrafean zehaztutakoa, bai berak finkatutako plangintza xehatuan finkatutakoa, bai haren garapenean sustatu beharrekoa.

Sistema orokorren eta toki sistemen sareen erabilera publikoetara bideratutako zona globalen eta azpizona xehatuen eraikigarritasuna arautzen duten zehaztapenek antolamendu xehatuaren berezko izaera dute.

Hori dela eta, Plan honetan zona eta azpizona horietarako ezarritako eraikigarritasuna handitu ahal izango da plangintza xehatuaren espedientea formulatuz.

Izaera eta tratamendu bera izan ditzake ekipamendu pribatura bideratutako (irakaskuntza...) zona globalen eta azpizona xehatuen eraikigarritasunak, baldin eta ekipamendu publiko baten funtzio eta eginkizun parekagarriak betetzen baditu, eta hala egiaztatzen eta justifikatzen bada arloan eskumena duen administrazioak edo erakundeak emandako dokumentazioaren bidez.

Azpizona xehatu bati esleitutako eraikigarritasuna dokumentu honen 11. artikuluan aurreikusitako edozein modutan zehaztu ahal izango da.

## **2.- Eraikigarritasuna zenbatzea.**

A.- Eraikin baten eraikigarritasun fisikoa zehazteko balio duten espazio konputagarriak (baita hirigintza-eraikigarritasun gisa ere, baldin eta izaera hori badu) honako espazio hauek dira:

- 1,50 m-tik gorako altuera erabilgarria duten eremu estaliak eta alde guztietatik edo erabat itxitakoak eta estaliak.
- Eguterak, azalera osoan.
- Eraikineko elementu trinkoak, eta <0,50 m<sup>2</sup>-ko sekzioa eta/edo barneko <0,30 m-ko Ø duten instalazioetako hodiak.
- Erabilera edo instalazio komertzialei atxikitako galeriak eta oinezkoentzako eremu estaliak, alde guztietatik erabat itxita ez egon arren.
- Igogailu eta goragailuen zuloak.





**B.- Eraikigarritasun fisikoa zehazteko konputagarriak ez diren espazioak:**

- a) 1,50 metrotik beherako altuera librean duten espazio estali eta itxiak.
- b) Eraikineko elementu trinkoak, eta >0,50 m<sup>2</sup>-ko sekzioa eta/edo barneko >0,30 m-ko Ø duten instalazioetako hodiak.
- c) 50 dezimetro karratutik gorako neurriak dituzten instalazioak pasatzeko aireztapen-hodiak edo hutsuneak.
- d) Ataripe edo karrerape eta markesina estaliak.
- e) Espazio libre publikoetara sartzeko ataripeak eta/edo pasabideak.
- f) Hegal irekiak, 10 m<sup>2</sup>(s)-ko gehienekoraino/etxebizitza edo zuzkidura-ostatuak.
- g) Goitegi ez independenteak.
- h) Teilatupean, baimendutako azkenengo solairu konputagarriaren gainetik kokatutako erabilera laguntzaileetara (trastelekuak, instalazioak...) bideratutako espazioak.
- i) Bizikletak, haurtxoentzako aulkiak, mugikortasun murriztuko pertsonentzako laguntza-produktuak eta "86.3" artikuluan araututako erosketa-orgak aparkatzeko lokalak edo espazio erkideak, artikulua horretan bertan araututako gehieneko azaleraraino.
- j) Sestra gainean eta sestra azpian, edozein solairutan eraikitako azalera, "2.3.2. Merkataritza-establezimendua" eta "2.3.3. Merkataritza-establezimendu handia"<sup>1</sup> erabilera-azpimodalitateei lotutako aparkalekutarako.
- k) Honako hauetan ezarri beharreko eraikinak eta instalazioak:
  - \* Plan hau onartu eta indarrean sartu baino lehen zeuden partzelak eta/edo eraikinak honako hau bermatzeko:
    - Irigarritasun unibertsala (igogailuak edo beste elementu batzuk), ibilgailuen sarbidea barne, baldin eta irigarritasun hori lortzeak justifikatzen badu.
    - Energia-efizientzia, indarra duten legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan eskaria murriztuz<sup>2</sup>.
  - \* Plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik zeuden partzelak eta/edo bizitegi-eraikinak, bertan kokatutako etxebizitzek indarrean dauden xedapenetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete eta/edo izan ditzaten. Horretarako, kontuan hartu behar dira, alde batetik eta besteak beste, gehiegi okupatutako etxebizitzei edo egoera parekagarriei dagozkien berezitasunak eta, bestetik, kasu bakoitzean sustatu beharreko etxebizitza-tamaina eta/edo -programa, udalak eta/edo erakunde eskudunak zehaztuta, udalerrian sustatu beharreko etxebizitza-neurriak eta/edo -politikak arautu behar dituzten irizpideen arabera finkatuta.
- l) Lehendik dauden eta finkatu egin diren eraikinen beheko solairuan kokatutako pasabideak ixtearen ondoriozko lokalak edo espazioak, puntu beltzak edo segurtasunik gabekoak eratzen dituztelako, Udaleko Berdintasun Sailaren irizpena edo ebazpena eman ondoren, segurtasunik gabeko puntu hori badela eta ixtea komeni dela justifikatzeko.

Pasabide horiek muga edo ingurunean dauden erabilera publikoko espazioak edo elementuak lotzeko eta/edo oinezkoentzako ibilbideei jarraipena emateko balio duten

<sup>1</sup> Merkataritza-establezimendu handien lurralde-antolamenduari, buruzko 10/2019 Legean ezarritakoaren arabera ("3.4" art).

<sup>2</sup> Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen 2015 Legearen testu bategineko 24. artikulua (7/2015 LED).



kasuetan, horiek ixteko Udalaren aurretiko ebazpena beharko da, segurtasun ezaren eta mugikortasunaren inguruan planteatutako arazoen ebaluazio bateratuaren ondorioz emandakoa.

Balitzko itxiera horren kasuan, eraikinaren lerroakadurak haren ondoriozkoak izango dira. Itxieraren ondoriozko lokalak Plan honetan beheko solairuetarako ezarritako erabilera-araubideari lotuko zaizkio.

- m) Eraikuntzakoak ez diren instalazioak, produktuak edo salgaiak biltegitratzekoak (apalategiak, logistika-instalazioak...), eta ez pertsonak erabil ditzaketen egonaldiatarako edo lan-jarduerarako espazio iraunkorrak, zerbitzuak, aldagelak, etab.

### **3.- Sestra gaineke eta azpiko eraikigarritasuna.**

#### **A.- Sestra gaineke eraikigarritasuna:**

Oro har, beheko solairuetan, solairuarteetan, goitegietan eta teilatupeko espazioetan (azken kasu honetan erabilera laguntzaileetara bideratuta daudelako konputagarriak ez direnak izan ezik) kokatutako espazio eta elementu konputagarrien azalerak hartuko dira kontuan haren zati gisa.

#### **B.- Sestra azpiko eraikigarritasuna:**

Oro har konputagarriak diren soto eta erdisotoetako elementu guztien eraikigarritasuna konputatuko da halakotzat.

### **4.- Sestra azpiko eraikigarritasun baimendua.**

Azpizona xehatu baten (irabazizko edo irabazi asmorik gabeko partzela, zuzkidura publikoak...) sestra azpiko eraikigarritasun baimendua hiri-lurreko eta lurzoru urbanizagarriko azpizona xehatuetako bakoitzean baimendutako solairu-kopuruari lotutakoa da. Horretarako, partzela osoa okupatu ahal izango da, atzerapenen eraginpean eta Plan honetan eta/edo Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko xehetasun-azterlanetan ezarritako gainerako baldintzen dauden zatiak izan ezik. Aurreko aurreikuspenak birdoitu egin ahal izango dira:

- A.- Hirigintza-eremuen Hirigintzako Arau Partikularretan, hala badagokio eta berariaz ezarritako kasu eta baldintzetan.
- B.- Salbuespen gisa eta haren premia justifikatu ondoren, 86. artikuluan ezarritako aparkaleku-zuzkidura betetzeko eta/edo instalazioak ezartzeko, oro har baimendutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraiki behar denean. Baimena emateko, eraikinaren sestra azpiko solairuetako bakar bat ere ezingo da aipatutakoen erabilera desberdinetara bideratu.

## **59. artikulua.- Partzelari eta/edo lurzoruari buruzko parametro orokorrak.**

### **1.- Urbanizazioaren mailak.**



- A.- Hiri-lur finkatuen baliozkotu egin dira lehendik dauden urbanizazio-mailak (sestrak...), behar bezala justifikatutako arrazoiengatik (irisgarritasuna hobetzea...) eta egungo eraikina ordeztzeko esparruan eta/edo bere kasuan sustatuko diren xehetasun-azterketak edo urbanizazio-obren proiektuak formulatuz birdoitzearen kalterik gabe.
- B.- Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik (zuzkidura-jarduketei lotuta) finkatu gabeko hiri-lurrean finkatu egin dira lehendik dauden urbanizazio-mailak (sestrak...), birdoitzearen kalterik gabe: irisgarritasun-arazoei eta beste hainbat arazori erantzuna emateko; Plan honetan, berak finkatutako plangintzan edo bere garapenean sustatu beharrekoan ezarritako antolamendu xehatura egokitzeko, bere kasuan, sustatzen diren xehetasun-azterketetan edo urbanizazio-obren proiektuetan ezarritakoarekin bat etorriz.
- C.- Hirigunearen gaineko jarduketei lotutako hiri-lurrean baliozkotu egin dira lehendik dauden urbanizazio-mailak, baldin eta jarduketa horiei lotutako helburuak lortzeko planteatutako hiri-birgaitzeko, -berroneratzeko eta -eraberritzeko helburuak lortzeko sustatzen diren planetan eta proiektuetan (plangintza berezia, xehetasun-azterketak, urbanizazio-obren proiektuak, beste mota bateko dokumentuak eta proiektuak, etab.) ezarritako baldintzetan eta norainokoarekin birdoitzea justifikatzen ez badu.
- D.- Jarduketa integratuen barruan urbanizazioa eraberritzeko eta berritzeko jarduketei (eta bere kasuan urbanizazio berriari) lotutako hiri-lurrean eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, urbanizazioaren mailak antolamendu xehatua eta sustatzen diren xehetasun-azterketak eta urbanizazio-obren proiektuak zehazteko esparruan definituko dira.

2.- Gutxieneko partzela.

- A.- Irizpide orokorra. Plan honen ondorioetarako, gutxieneko partzela 400 m<sup>2</sup>-ko azalera edo handiagoa duena da, edozein delarik ematen zaion erabilera.
- b.- Irizpide osagarriak. Partzela aipatutakoa baino txikiagoa izan daiteke honako kasu hauetan:
  - a) Lehendik dauden partzela eraikiak eta Plan honek edo berak finkatutako plangintzak finkatutakoak edo planaren garapenean sustatu beharrekoak, baldin eta aipatutakoa baino azalera txikiagoa badute.
  - b) Aipatutakoa baino azalera txikiagoko partzelak, Plan honetan edo Planak finkatutako plangintzan edo bere garapenean sustatu beharrekoan aurreikusitako garapen berrien xede badira eta bere hirigintza-helburuekin bat badatoz.

3.- Sestra gainean eraiki ezinezko titulartasun eta erabilera pribatuko espazioak.

Ez da baimenik emango partzelaren titulartasun eta erabilera pribatuko zatietan sestra gainean eraikinak ezartzeko, baldin eta partzelarako ezarritako hirigintza-araubidearen arabera, sestra gainean eraikigarriak ez badira, elementu desmuntagarriak eta/edo tolesgarriak izan ezik, ainguraketa finko iraunkorrik gabe, egunero kendu edo tolesteko aukera ematen dutenak (olanak, eguzkitakoak, etab.) eta komunitatearen barruan erabiltzea esleituta duen lokalaren eta/edo erabileraren zerbitzura daudenak.



**60. artikulua.- Eraikuntzako parametro eta baldintza orokorrak eta horien aplikazioa.**

**1.- Eraikinaren garaiera neurtzeko irizpideak.**

**A.- Irizpide orokorrak.**

- a) Eraikinaren altuera, kasu bakoitzean, honako puntu edo elementu hauek erreferentziatzat hartuta neurtuko da:

- \* Beheko erreferentzia: fatxadaren azaleraren eta lursail urbanizatuaren arteko elkargunearen puntu zentratua.
- \* Goiko erreferentzia edo gehienekoa: fatxadaren planoaren eta eraikinaren azken solairuaren gainean dagoen forjatuaren goiko aldearen arteko elkargunearen punturik altuena, baimendutako erabilera nagusietarako erabil daitekeena. Eraikinak estalki inklinatua badu edo izan behar badu, goiko erreferentzia edo erreferentzia maximo hori bat etorriko da estalkiaren isurkiaren goiko aldearen eta fatxadaren planoaren arteko elkargunearekin.

Aurreikuspen horiek antolamendu xehatuaren zehaztapenaren testuinguruan osatu eta/edo egokitu ahal izango dira, kasu bakoitzean behar bezala justifikatzen diren baldintzetan.

- b) Sestra desberdineko kale edo espazioetara ematen duten fatxadak dituzten eraikinetan garaiera kale-aurrealde bakoitzean zenbatuko da.
- c) Hura zehazte aldera, ez dira zenbatuko estalki laua duten eraikinetan lehendik dauden eta/edo proiektatuta dauden babes-karelak.

**B.- Irizpide osagarriak.**

- a) Parte eta/edo modulu mailakatuak dituzten eraikinen kasuan, aurreko atalean aipaturiko fatxadaren gainazalaren erdigunea modu berezitan kontuan hartu eta neurtuko da eraikinaren modulu edo parte mailakatu bakoitzean.



- b) Aldapan eta elkarren artean komunikatuta dauden bi kaletara ematen duten eraikinetan, plano bakarrean garatuta hartuko da kontuan fatxada osoa. Alaka edo elkargune kurbatua sekzio bakar gisa hartu ahal izango da, alakaren ertzetik edo, elkargunea kurbatua izanez gero, horren inflexio-puntutik alde banatara 5 metro hartuz.

Kasu horretan, honako hau hartuko da beheko solairuaren arauzko garaieratzat: sestra garaieneko muturrean 1. solairuaren mailarako gutxieneko garaiera finkatzearen ondoriozkoa, beste muturrekoa izango delarik ondoriozkoa.

Irizpide bera erabili ahal izango da higiezinaren ertzetan sei (6) metro baino gutxiagoko fatxada-luzera duten sekzioen kasuan.

- c) Aurreko irizpideak aplikatzeak ezin du inolaz ere ekarri 1. solairuaren maila dagokion fatxada-lerroan kalearen sestra baino sei (6) metro gorago kokatzen den soluziorik.
- d) Aurreizate hiritarren ezaugarri bereziak direla eta, arau horien aplikazio zuzenak eraikuntza-ikuspegitik ezinezkoak edo okerrekoak diren soluzioetara bideratuko balu, Udalak Xehetasun Azterketa bat izapidetzeko eskaera egitea aukera dezake eta Azterketa horretan argi eta garbi utzi beharko litzateke hartutako soluzioak lehen adierazitako irizpideak errespetatzen ahalegintzen direla.

Erlaitza eraikin mugakideetako batekin berdintzeko xede bakarrarekin, eraikin berriaren garaiera osoa metro bat (1) aldatu ahal izango da gehienez, baina solairu-kopurua handitu gabe. Aldaketa hori honako lehentasun-ordena honekin sartu beharko da: beheko solairuan, azken solairuan eta solairu guztietako banaketa proportzionalarekin.

## 2.- Sestra azpiko eraikuntzak edo eraikineko solairuak.

A.- Halakotzat joko dira sotoko solairuak.

B.- Sestra gaineko azpizona xehatu pribatu eta publiko eraikigarri eta eraikiezinetan (espazio libreak, bideak...) sestra azpian, gehienez, hiru (3) solairu eraikitze baimena emango da, Plan honetako "2.2" dokumentuan, horrek finkatutako plangintzan edo horren garapenean sustatzen den plangintzan zehazten diren doikuntzen kalterik gabe.

- a) Solairu batekoa izango da "a.4 Eraikin isolatuko Bizitegitarakoa" tipologiako bizitegi-partzeletan.
- b) Gorantz handitu ahal izango da, arrazoi teknikoak, geoteknikoak, hirigintzakoak (aparkalekuen eskariei erantzutea...), sotoko solairu gehiago eta/edo sestra azpiko eraikinak egiteko aukera ematen dutenak eta abar kontuan hartuta eta behar bezala justifikatuta hura gaitzeko aukera ematen badute.



C.- Sestra azpiko solairuen altuera:

a) Irizpide orokorrak:

- \* Gehieneko altuera libre: 4,50 m, behar bezala egiaztatutako arrazoiek altuera handiagoek justifikatzen dituzten salbuespeneko kasuetan izan ezik.
- \* Gutxieneko altuera erabilgarria:
  - Erabilera nagusietara bideratutako solairuak: kasu bakoitzean izaera orokorrarekin ezartzeko ezarritakoa.
  - Erabilera laguntzailetarako solairuak (aparkalekua, trastelekua eta bestelakoak): 2,40 m; 2,20 m-ko altuera baimenduko da habeak eta instalazioak ez aplikatzeagatik edo beste arrazoi parekagarri batzuegatik.

b) Irizpide osagarriak: finkatu egingo dira Plan honek finkatu dituen edo bere garapenean finkatuko diren eta aurreko baldintza orokorrak betetzen ez dituen eraikinetan kokatutako sestra azpiko solairuak.

D.- Sestra azpiko solairuetarako sarbidea kasu bakoitzean eragindako eraikinaren barruan edo beste mugakide baten barruan antolatuko da, baldin eta partzela sestra gainean eraikigarria bada. Ez da baimenduko zuzkidura publiko mugakideen espazioak xede horrekin okupatzea.

Salbuespen gisa, orografiaren eta/edo eraikinaren baldintzek galarazi eta/edo oztopatu egiten badute aurreko irizpidea aplikatzea sotoa erabiltzeko soluzio ez-eraginkorrak eraginez, beste era bateko sarbideak baimendu ahal izango dira, kontu horri dagokionez eta behar bezala justifikatuta, hirigintza-plangintzan, xehetasun-azterketan eta/edo eraikuntza-proiektuetan zehazten diren irizpideen arabera.

Sestra gainean eraiki ezin diren azpierreku xehatueta, kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren sarbide-soluzioak baimenduko dira, horiek egikaritzeak eraginpeko espazio publikoan eta haren ingurunean inpaktu negatiborik ez duela eragingo justifikatu ondoren.

E.- Sestra azpiko trenbide-trazaduren eraginpeko esparruan sotoko solairuei edo zimenduei eragiten dieten eraikuntza berriko eraikinek edo lehendik dauden eraberritzeek trenbidearen gainean eskumena duen organoaren baimena behar dute trenbide-sektoreari buruzko 38/2015 Legearekin bat etorritik.

3.- Sestra gaineko eraikuntzak edo eraikineko solairuak.

A.- Halakotzat hartuko dira, adierazitakoaren arabera, sestra azpiko solairuen berezko baldintzak betetzen ez dituzten eraikuntza-solairuak. Zehazki, beheko solairua eta goiko solairuak dira, bere modalitate desberdinetan (arrunta edo konbentzionala, atikoa).



B.- Solairuen garaiera-baldintzak:

a) Baldintza orokorrak:

\* Eraikin berriei buruzkoak.

- Bizitegi-eraikinetan, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa beteko da<sup>1</sup>.
- Beste erabilera batzuetarako eraikinetan, goiko solairuetan pertsonak jarraian egotera bideratutako gela edo espazioen gutxieneko altuera erabilgarria, oro har, 2,50 m-koa izango da eta 2,20 m-koa lokalaren edo espazioaren gainerakoan.

\* Lehendik dauden eta birgaitu behar diren eraikinei eta lehendik dauden eraikinetako erabilera-aldaketari buruzkoak:

- Bizitegi-eraikinetan, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa beteko da<sup>2</sup>.
- Beste erabilera batzuetarako eraikinetan, goiko solairuetan pertsonak jarraian egotera bideratutako gela edo espazioen gutxieneko altuera erabilgarria, oro har, 2,50 m-koa izango da eta 2,20 m-koa lokalaren edo espazioaren gainerakoan.  
Salbuespen gisa, beste soluzio-mota batzuen bideraezintasuna edo desproporzionaltasuna justifikatu ondoren, beren bizitza baliagarriaren uneren batean hirigintza-erabilera legeztatua edo onartua izan duten lokalek lehendik dauden altuerak mantendu ahal izango dituzte, baldin eta altuera erabilgarria 2,20 m-koa edo handiagoa bada (baita pertsonen egonaldi jarraituetarako gela eta espazioetan ere) eta eraginpeko eraikinaren egitura-segurtasuna egokia bada.

\* Ordeztu beharreko lehendik dauden eraikin finkatuen erreferenteak.  
Lehendik dauden eta aipaturikoa baino garaiera txikiagoa duten kasuetan, eraikinaren garaiera totala handitzeko baimena emango da aipaturiko solairuei lehen adierazitako gutxieneko garaiera emateko xedez. Irizpide hori ezingo zaio aplikatu teilatupeko solairuen altuerari, baldin eta horiek eraikin erregularreko solairu-izaera ez badute eta baimendutako eraikin-profilaren parte ez badira.

<sup>1</sup> 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak, eta abar.

<sup>2</sup> 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak, eta abar.



b) Beheko solairuari buruzkoak:

- \* Eraikin berriei buruzko irizpide orokorrak:
  - Gehieneko altuera libre: 5,00 m.
  - Gutxieneko garaiera libre: 3,00 m.
  - Aurreko altuerak gorantz edo beherantz birdeituko dira, solairuari ematen zaion erabilerari eta kontu horren inguruan ezarritako eskakizunei erreparatuta.
  - Beheko solairua erabilera produktiboetara, hirugarren sektorekoetara edo ekipamendukoetara bideratzen denean eta, gainera, goiko edo beheko solairuetan lokal elkartuak dituenan, erabilera horietara bideratutako solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira behar izan litezkeen egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta beheko solairu horrek aurrealdearen duen kalearen mailari eusten badio (gutxi gorabehera hogeizentimetro), bost (5) metroko gutxieneko sakoneran.
- \* Lehendik zeuden eraikinak finkatu egingo dira, baldin eta adierazitako gehieneko edo gutxieneko altuera baino altuagoak edo baxuagoak badira, baita birgaitzeko edo ordeztzeko ere, ordeztzeko eraikin berria eraikin mugakideen eraikuntza-parametroei edo aurreko irizpide orokorreiei egokitzen zaiela justifikatzen den kasuetan izan ezik, eta horrek ez badu kalterik edo eragin negatiborik eragiten eraginpeko eraikinean.

c) Goiko solairuei buruzkoak:

Altuera hori solairua bideratzen den erabilerari erreparatuta ezarritako irizpideetara egokituko da.

d) Okupazio handiko ikuskizunetarako edo ostalaritzarako diren beheko solairuko lokalek (diskotekak, dantza-aretoak, dantzalekuak...), bai eta jarduera horiei lotutako goiko edo beheko solairuetan dauden gainerako lokalek ere, ikuskizun publikoen eta jolas-jardueren arloan indarrean dagoen araudian ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, gutxieneko altuerari dagozkionak barne.

C.- Bizitegitarakoak ez diren erabileretara bideratutako beheko solairuko lokalek sarbide independentea eta zuzena izan behar dute espazio publiko mugakidetik edo eraikina kokatuta dagoen partzelaren espazio libretik.

D.- Indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritako aurkako berariazko aurreikuspenik ez badago, baimenduta dago honako hauetan solairuak egikaritzea:

- a) Eraikin berrietan nahiz lehendik daudenetan kokatutako ekonomia-jardueren erabileretara eta/edo ekipamendu-erabileretara bideratutako beheko solairuak.
- b) Lehendik dauden eraikinetan kokatutako ekonomia-jardueretara edo ekipamendutara bideratutako goiko solairuak birgaitu, berrerrabili, egokitu eta abar egin behar badira, baina ez eraitsi eta ordeztu behar badira.





Solairuarte horiek, dena den, aurrekoaren erabilera nagusira edo erabilera osagarrietara bideratuko dira.

Halaber, baimena ematen da bizitegitarako eraikinetako solairuetan (behekoak eta goikoak) goitegiak egiteko, aldi berean bizitegi-erabilera izango dutenak baldin eta ondoren azalduko diren baldintzak betetzen badira.

Solairuarateek eta goitegiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte kasu guztietan:

- a) Solairuaratearen eta goitegiaren azalera eraikiak ezin du gainditu lokalaren azalera eraikiaren ehuneko berrogeita hamar (% 50). Solairuaratea duten eta solairuarte horrek aipaturiko ehunekoa gainditzten duen lokaletan hura ordezteko obrak egin ahal izango dira, haren neurriak eta antolamendua kontserbatuz, baldin eta hirugarren atal honetan eskatzen diren gainerako baldintzak errespetatzen badira.
- b) Lokal bakoitza modu zatiezinean lotuta geratuko da aurreko ehunekoaren arabera dagokion solairuarateari eta goitegiari, eta ezingo da baimendu ondorengo bereizketarik.
- c) Ondoriozko lokalen altuera erabilgarriak ezin du izan bi metro eta berrogeita hamar zentimetro (2,5 m) baino txikiagoa beheko aldean eta bi metro eta hogeita hamar zentimetro (2,2 m) baino txikiagoa goiko aldean, eta bi (2) metro arterainoko murrizketa-tolerantzia izango da habeak edo instalazioak jaisteko.
- d) Ondoriozko lokalek bolumen bakarra eratu behar dute beheko aldearekin, baldin eta aireztapen eta argiztapen naturala ez badituzte honako baldintza hauetan:
  - \* Gutxieneko ikuspegi zuzena etxe-uharteko edo partzelako patiora: bost (5) metro.
  - \* Zuloen gutxieneko tamaina: lokal eta pieza bizigarrien aireztapenerako eta argiztapenerako ezarritakoa, xede horietarako hamar (10) metroko gutxieneko azalerarekin.
- e) Solairuaratea eta goitegia ezingo dira fatxadaren islatu. Horregatik, fatxadaren barneko paramentutik metro eta berrogeita hamar zentimetrora (1,50 m) egon behar du, gutxienez, eraikin industrialetan izan ezik, horietan fatxadaren ondoan kokatzea baimenduta baitago.

4.- Baimendutako profiletik gorako eraikuntzak.

- A.- Eraikinen estalkiaren gehieneko malda % 45ekoa izango da oro har, eta % 50ekoa hirigune historikoan.

Gailurrak ezin du inon gainditu hiru metro eta erdiko (3,5 m) altuera gehieneko altueraren gainetik, hirigune historikoan izan ezik.



Aurreko aurreikuspenak fatxada guztietan aplikatzekoak dira, kanpokoetan nahiz barrukoetan, eraikinaren partzelako patioak eratzen dituztenak barne.

B.- Ezarritako eraikin-profila eta -altuera agortzen duten eraikinetan, estalkia baino gorago honako hauek bakarrik ezarri eta/edo atera ahal izango dira:

- a) Argi-zuloak; eguzki-plakak eta -panelak.
- b) Tximiniak; aireztapen- edo hozte-hodiak; antenak; telefoniaren oinarritzko estazioak eta komunikazio elektronikoen beste azpiegitura batzuk.
- c) Igogailuen instalazioen gelak; teilatura eta/edo aurreko instalazioetara sartzeko kasetoiak edo elementuak.
- d) Igerilekuak edo kirol-instalazio parekagarriak.
- e) Txapitulak, baimendutako kasuetan
- f) Karelak, barandak eta apaindura-erremateak, 1,5 m-ko gehieneko altuerarekin.
- g) Indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera estalkian jarri beharreko beste edozein elementu tekniko.

Elementu horiek ondoren azalduko diren bi baldintza-motetara egokituko dira, behar bezala frogatutako arrazoiengatik beste soluzio batzuk justifikatzen direnean izan ezik:

- h) Horietako bakoitzaren gehieneko altuera 5,00 m-koa izango da, eraikinaren gehieneko altueratik neurtuta.
- i) Modu osagarrian eta komenigarria edo beharrezkoa dela justifikatu ondoren, estalki inklinatuaren gainean ezarri beharreko "b" ataleko elementuen gehieneko altuera 7 m-koa izan daiteke, eraikinaren gehieneko altueratik neurtuta.

Eraikinaren gainerako elementu teknikoek eta horiek antolatuta dauden espazioek eraikinaren barruan integratuta geratu behar dute, beren itxura eraldatzen duten irtegunerik inolaz ere eratu gabe.

Estalki osoak eta estalkiko instalazio eta elementuek tratamendu unitarioa izango dute, inpaktu negatiborik (ikusmenezkoak, paisaiaren gainekoak...) ez egotea eta bere kalitate arkitektoniko globala bermatzeko moduko baldintzetan.

Estalki laua duten eraikinak ere aurreko irizpideetara egokituko dira.

Debekatuta dago hegalen gainean petoak edo antzeko elementuak ezartzea.

C.- Baimenduta dago estalkiak estalki berdeen soluzioekin tratatzea, baratzeak edo elementu parekagarriak ezartzea barne, behar bezala justifikatuta, hura ezartzea eskatzen duten instalazioekin osatuta.

Kasu honetan ere, estalki osoak proiektzio eta tratamendu unitarioak izango ditu, inpaktu negatiborik (ikusmenezkoak, paisaiaren gainekoak...) ez egotea eta bere kalitate arkitektoniko globala bermatzeko moduko baldintzetan.



- D.- Estalkian irekitzen diren aireztapen- eta argiztapen-baoak estalkiaren planoan jarri beharko dira, eta berariaz debekatuko da bertikalki jartzea, honako kasu hauetan baimendutako txapitulak izan ezik:
- a) "a.4 Eraikuntza isolatuko Bizitegitarakoa" tipologiako eraikinak.
  - b) Lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden edo baimenduta dauden bizitegi-eraikinak.
  - c) Aurrekoen tipologia desberdineko bizitegi-eraikinetan lehendik dauden txapitulak, Plan honek finkatutakoak.

Lehendik dauden eta finkatu egin diren bizitegi-eraikinetan estalkiko isurki triangeluarren konfigurazioa aldatzeko baimena ematen da, bai eta terrazak irekitzeko ere, baldin eta horien helburua teilatupeko azken solairuko etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzea bada, barne-etxebizitzak izateari uzteko eta/edo etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzeko beharrezkoa den heinean.

## 5.- Patioak.

### A.- *Patio-motak.*

Honako patio-mota hauek bereizten dira:

- a) Fatxadara irekitako patioa
- b) Etxe-uharteko patioa.
- c) Partzelako patioa.
- d) Argi-patioa.

### B.- Bizitegi-eraikinetako patioak:

- a) Irizpide orokorra.  
Patio-mota guztiak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan eta indarreko hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira<sup>1</sup>, Plan hau barne.
- b) Irizpide osagarriak.
  - \* EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-ostatuaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko Dekretua indarrean sartu aurretik eraikitako bizitegi-eraikinak dekretu horretan bertan jasotako aurreikuspenetara egokituko dira (Bigarren Xedapen Iragankorra...).
  - \* Aipaturiko Dekretuan [10. artikulua, Lehen Xedapen Iragankorra (2. atala), etab.] eta dokumentu honetako 133. artikuluan ezarritako aurreikuspenek edo salbuespenek eragiten dieten bizitegi-eraikinak, lehendik daudenak eta finkatu direnak nahiz berriak, aurreikuspen eta salbuespen horiei lotutako patioak arautzeko zehaztapenen mende geratuko dira.

### C.- Bizitegitarakoak ez diren erabileretara bideratutako eraikinetako patioak:

<sup>1</sup> 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena, eta abar.



- a) Haiek antolatzea eta gaitzea indarreko hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.
- b) Aurreko aurreikuspenak bizitegi-eraikinetako patioak arautzen dituztenekin osatuko dira, haien aplikazioa bideragarria, egokia edo proportzioskoa ez dela justifikatzen den kasu eta baldintzetan izan ezik.

**D.- Beste baldintza orokor batzuk.**

- a) Teilatu-hegalaren irteera, balego, hegal-mota guztietarako ezarritako neurrira egokituko da, edozein delarik ezarritako gutxieneko bista zuzena.
- b) Patioetako lurzoruak ura erraz joateko moduan antolatu behar dira. Horretarako, behar diren hustubideak jarriko dira.  
Debekatuta dago erabateko estankotasuna eta uren jariatzea bermatzen ez duen estaldura-material oro.
- c) Partzelako patioek, garbiketarako eta kontserbaziorako, irisgarriak izan behar dute etxeko edo eraikineko komunikazio-elementu erkideetatik, baldin eta horien erabilera-eskubidea jakineko etxebizitza edo lokal bati edo batzuei lotuta ez badago. Kasu horretan, etxebizitza edo lokal horietatik sartuko da.
- d) Patioetako fatxaden estaldura-materiala Estetika Baldintzei buruzko 131. artikuluan eta ondorengoetan xedatutakora egokitu behar da.

**6.- Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak (hegalak eta atzeraemanguneak).**

**A.- Hegalen baldintza orokorrak.**

- a) Fatxadetako irtengune guztiek, hala nola, eraikuntzak berekin dituen elementu apaingarriek, hegalek, balkoiek, begiratokiek, gailurreria apaingarriek eta antzeko beste batzuek kasu bakoitzerako adierazten den gehieneko hegal-lerro barruan geratu behar dute, markesinek izan ezik.
- b) Hegalen gehieneko lerroa lerro bertikal irudikari batek definituko du, fatxadaren lerrokaduraren gainean kokatutako plano bertikalaren paraleloan trazatuta.

Hegalen lerro hori espaloiko zoladuraren sestratik hiru metro eta hogeitazentimetro (3,20 m) geratuko da eta haren puntu gorenean neurtuko da fatxada zatitu den tarte edo sekzio bakoitzerako.



- c) Bi eraikinen puntu mugakideetan, balkoien eta balkoi jarraituen alboko irtengune handienak fatxadaren mugatik berrogei (40) zentimetrora geratu behar du eta begiratoki eta irtengune itxienak laurogei (80) zentimetrora, edozein delarik zuloen tratamendua.
- d) Debekatuta dago hegalean gainean petoak edo elementu parekagarriak ezartzea.

**B.- Hegalaren mugapena.**

- a) Hegal-gorputzen gehieneko zabalera edo irtengunea, edozein delarik bere izaera, aurreko artikuluan definitutako hegalean lerroaren eta fatxadako lerroaren arteko gehieneko distantzia onargarriak definituko du.
- b) Gehieneko sakonera (hirigunean = (hiri-lurra + lurzoru urbanizagarria):
  - \* 10,00 m baino gutxiagoko distantziara kokatutako beste eraikin batzuetako fatxadetara ematen duten fatxadetan: 80 cm.
  - \* 10,00 m baino gehiagoko eta 20,00 m baino gutxiagoko distantziara kokatutako beste eraikin batzuetako fatxadetara ematen duten fatxadetan: 1,00 m.
  - \* 20,00 m edo gehiagoko distantziara kokatutako beste eraikin batzuetako fatxadetara ematen duten fatxadetan: 1,60 m.
- c) Eraikin isolatuan, hegalek ezin dituzte okupatu zonako araudiak atzeraemangunerako eta muga-bereizketarako adierazitako mugak.

**C.- Fatxadako irtenguneak.**

- a) Aurreko atalean zehaztutako mugapenei dagokienez, hogei (20) zentimetrotako irtengunea onartuko da erlaitzerako eta, oro har, elementu apaingarrietarako.
- b) Gehieneko hegal-irteeraren gaineko hegalean gehieneko irteera ez da izango hogei (20) zentimetro baino handiagoa, baldin eta zonako araudian mugapen handiagorik ez badago.
- c) Aipaturiko hegalek behar adina handitu ahal izango dira izkinetan eta alaketan, hegalek eta elementu apaingarriak balkoi eta begiratokiaren paraleloak eta/edo zentrokideak izate aldera.
- d) Halaber, ardatz horizontaleko leihoak edo erdiko ardatzaren gainean pibotatzen dutenak irekitzearen ondoriozko inbasioa onartu egingo da, baldin eta berrogei (40) zentimetrotik gorakoa ez bada, dagokion fatxadaren planotik neurtuta.
- e) Debekatuta dago elementu oro bide publikoan irtenguneen ingurune bertikalaren muturra baino altuera handiagoan.
- f) Baimendu egingo dira arauzkoaren irtengune erdia duten fatxaden berunezko erremateko erlaitzak.



- g) Begiratokirik eraikitzen ez denean, xede apaingarrietarako soilik, hegala eta erlaitz jarraituak baimenduko dira fatxadetan, aurreko A atalean araututako hegala bi hereneko (2/3) gehieneko irtengunearekin.

D.- *Gorputz itxi eta begiratoki gehieneko azalera.*

- a) Begiratoki eta gorputz itxiaren hegalek, edozein delarik horien forma eta materiala, fatxadaren azalera okupatu ahal izango dute, osorik edo zati batean eta lehenengo solairuaren gainetik, hirigintza-plangintzak ezartzen dituen kasuetan eta baldintzetan, Xehetasun Azterketak barne.
- b) Aurreko ataleko kasuan, hegaldi-linearen gehieneko irtengunea aurreko B atalean ezarritako bera izango da.
- c) Eraikinak hainbat fatxada balitu, bakoitza independentetzat joko da begiratoki eta gorputz itxiaren azaleraren irizpidea aplikatzeko orduan.

7.- Atzeraemanguneak.

Bereziki, terrazetarako eskatzen diren gutxieneko neurriak lortzeko aurreikusi ahal izango dira.

Etxebizitzetan aplikatu beharreko bizigarritasun-baldintzak betetzen direla bermatu beharko dute.

Hondoak, gehienez ere, fatxadan duen aurrealde irekiaren % 60 izango du.

8.- Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Finkatu egingo dira lehengo eraikinak kokatuta dauden eremuko Hirigintza Arau Partikularretan aurreikusitako hirigintza-araubidearekin bat datozenak, honako baldintza hauetan:

- A.- Finkatu egingo dira erabilera nagusitara bideratutako lehendik dauden eraikinak (berezko modalitatean edo baimendutakoan) eta hasieratik erabilera-mota horretarako eraikitakoak beren eraikuntza-parametroekin (solairuko okupazioa; solairu-kopurua; altuera; etab.).
- B.- Hasiera batean erabilera osagarrietarako (aparkalekuak, trastelekuak, etab.) eraikitako lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira beren eraikuntza-parametroekin (solairuko okupazioa; solairu-kopurua, altuera eta abar.), baldin eta eraikitzeke udal-lizentzia badute.
- C.- Hasiera batean erabilera osagarrietarako (aparkalekuak, trastelekuak, etab.) eraiki ziren eta dagokien eraikuntza-baimena ez duten lehengo eraikinak hirigintza-plangintzaren kontraketatzat joko dira.



D.- Lehendik dauden etxebizitzak zatitzeko baimena emango da, baldintza hauekin:

- A.- Oin berriko bizitegi-eraikinei eska dakiekeen etxebizitza-programa betetzea.
- B.- Katalogatutako eraikinetarako ezarritako mugak edo baldintzak betetzea.
- C.- Zatiketen ondorioz ez dira sortuko solairu bereko etxebizitzetako elementu pribatiboen arteko instalazio-sareen bide-zorrak.
- D.- Igogailua duten eraikinetan soilik onartuko dira etxebizitza-zatiketak.

9.- Etxebizitza babestuei eta horiei lotutako eranskinei buruzko eraikuntza-parametroak eta -baldintzak.

Etxebizitza babestuak eta eranskin babestuak (aparkalekuak eta trastelekuak) horiei buruzko indarreko lege-xedapenetan ezarritako eraikuntza-parametro eta -baldintzetara egokituko dira.

Egokitze horrek xedapen horietan araututako gai guztiei eragingo die, baita honako hauekin zerikusia dutenei ere: sestra gaineko eta azpiko eraikuntza-solairuen altuerarekin; eraikinetarako sarbideak (oinezkoak, ibilgailuak...) eta eraikin horietako sestra gaineko eta sestra azpiko solairuetarako sarbideak; patio eta hegalen baldintza arautzaileak; etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak; garaje eta aparkalekuen baldintza arautzaileak, horien tamaina eta forma barne; etab.

Plan honetan ezarritako kontu horien aurreikuspen arautzaileak, aurreko ataletan jasotakoak barne, hala badagokio, xedapen horietako aurreikuspenekin bateragarriak diren kasuetan eta baldintzetan aplikatuko dira.

10.- Katalogatutako eraikinei buruzko parametroak.

Aurreko paragrafoetan azaldutako aurreikuspenak aplikatuko dira, kasu bakoitzean eskatutako eta/edo justifikatutako termino eta baldintzen arabera birdoituta, eraginpeko eraikina babesteko araubidera egokitzeko.

11.- Aplikazioa.

- 1.- Dokumentu honetan zehaztutako eraikuntzako arau orokorrak eraikin berriak (oin berrikoak eta/edo lehendik daudenak ordezkatzekoak) eraikitzeko obretan aplikatuko dira, bai eta lehendik dauden eraikinak osorik birgaitzeko eta/edo berezko erabilera edo baimendutako beste eraikin batek baimendutakoa aldatzekoetan.



Finkatuta eta/edo antolamenduan dauden eraikinak baliozkotu egiten dira egungo eraikuntza-parametroekin (patioen konfigurazioarekin lotutakoak barne...). Birgaitze partzialeko edo puntualeko jarduketak eta/edo erabilera aldatzeko jarduketak ere, partzialki edo puntualki, parametro horietara egokituko dira, justifikatuta eta/edo proportzionalki eraikuntzako arau orokor horietara egokitzea bidezkoa denean izan ezik.

Azkeneko obra-mota horretan malgutasun-irizpidea aplikatuko da ingurumen- eta jasangarritasun-baldintzak hobetzearekin zerikusia duten elementuak (eguzki-plakak, etab.) edo teknologia berriak ezartzeko, esaterako, fatxada aireztatuen kasuan. Halaber, egiturazko segurtasun-arrazoiengatik edo pertsonen osotasun fisikorako arriskuagatik indartzeko elementuak ezartzeko.

- 2.- Katalogatutako eta babestu eta kontserbatu beharreko eraikinak babes hori arautzen duten aurreikuspenetara egokituko dira. Kapitulu honetan ezarritako aurreikuspenek aplikazio subsidiarioa izango dute eraikin horietan eta aipaturiko babes-erregimenarekin bateragarriak diren heinean.
- 3.- Babes publikoko erregimenen baten (etxebizitza babestuak...) pean dauden eraikinak, oin berrikoak nahiz birgaitzen direnak, dagokien araudi espezifikoa ezarritakora egokituko dira. Araututa ez dagoenean eta araudi espezifikoa horrekin bateragarria den heinean, Plan honetan jasotakoa aplikatuko da modu subsidiarioan.
- 4.- Hirugarren Kapitulu honetako aurreikuspenak Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan birdoitu ahal izango dira, Arau horien xede diren hirigintza-garapenen baldintza espezifikoetara egokitzeko behar diren baldintzetan eta irismenarekin.

Birdoitze horiek eremu edo azpierreku bakoitzean komenigarritzat jotzen diren kontuetan eragingo dute, eraikuntza-parametroak arautzen dituztenak eta eraikuntza-solairuak eta eraikinean duten kokapena (behekoak, goikoak...) eta erabilera-araubidea zehaztea eta/edo identifikatzea barne.

### **Bigarren atala.**

#### **Azpizona xehatuei buruzko zehaztapen espezifikoak.**

#### **61. artikulua.- Hirigune Historikoko (a.1) bizitegi-partzelaren eraikuntza-araubidea.**

Partzela horien eraikuntza-araubidea "10. Hirigune Historikoa" eremuari buruzko plangintza xehatuan zehaztutakoa da "plan honetan ezarritako baldintzetan birdoitua eta hedatua.





Zehazki, baimendutako etxebizitza-kopurua eraikin bakoitzean batez beste 70 m<sup>2</sup> (s)-ko tamaina aplikatetik ateratzen dena izango dela xedatu da, finkatu egingo den arren, baita ordezipen-ondorioetarako ere, partzela eta eraikin finkatuetan lehendik dagoen etxebizitza-kopurua aipaturiko irizpide orokorren ondoriozkoa baino kopuru txikiagoa denean, baldin eta dagozkion Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan beste aurreikuspen batzuk ezartzen ez badira.

## **62. artikulua.- Hiri-zabalgune (a.2) bizitegi-partzelaren eraikuntza-araubidea.**

### **1.- Eraikigarritasun-baldintzak.**

- \* Partzelaren eraikigarritasun fisikoa kasu bakoitzean indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- \* Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.
- \* Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

### **2.- Partzelazio-baldintzak.**

- \* Baldintza horiek, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren eta bere egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan ezarritakoak dira.
- \* Hirigintza-eremuetan eta/edo horien zati garatuetan finkatu egingo da lehendik dagoen partzelazioa, baldin eta antolamendu xehatuan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.  
Partzelazio hori aldatu egin ahal izango da, indarreko hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzen jotzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua (plangintza xehatua, xehetasun azterketa, birpartzelazio-proiektua, bereizketa-lizentzia...) formulatuz.
- \* "60.2" artikuluan ezarritakoaren arabera, ez dira baimenduko partzela eraikiezinak eragin ditzaketan bereizketak.

Plan hau onartu aurretik eraikita zeuden eta baldintza hori betetzen ez duten partzelak finkatu egingo dira.

### **3.- Eraikuntza-parametroak.**

#### **A.- Eraikuntza-lerrokadurak.**

- \* Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura horiek antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- \* Finkatu egingo dira sestra gainean dauden eraikuntza-lerrokadurak, bai kanpoko fatxadei dagokienez eta bai etxe-uharteko patioei dagokienez, kontu horri buruz antolamendu xehatuak ezartzen duenaren kalterik gabe.



Halaber, sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da partzela osoa, kontu horri buruz antolamendu xehatuan zehaztu daitezkeen mugapenen kalterik gabe.

B.- *Eraikuntzaren altuera (sestra gainean).*

a) Parametro orokorrak:

- \* Altuera hori antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- \* Finkatu egingo da lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinen altuera, kontu horri buruz aipaturiko antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.

b) Eraikineko solairuei buruzko parametroak.

- \* Bizitegi-erabilerara bideratutako beheko solairuaren altuera: goiko solairuetarako ezarritakoa.
- \* Beste erabilera baimendu batzuetara bideratutako beheko solairuaren altuera:
  - Eraikin berrietan:
    - . Gehieneko altuera erabilgarria: 5,50 m.
    - . Gutxieneko altuera erabilgarria: 3,75 m.
    - . Beheko solairuak eta bertan garatutako erabilerek goiko eta beheko solairuetan kokatutako lokalak ere badituztenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta beheko solairuak ematen duen kalearen edo espazio publiko edo pribatuaren maila izaten jarraitzen badu ( $\pm 20$  cm), 5 m-ko gutxieneko hondoan.
  - Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.b" atalean azaldutako irizpideak aplikatuko dira.
- \* Goiko solairuen gutxieneko altuera erabilgarria: 2,50 m pertsonak etengabe egoteko gela edo espazioetan eta 2,20 m etxebizitzako gainerako elementuetan. "Edozein kasutan, lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko ""3.B.b"" paragrafoan azaldutako irizpideak aplikatuko dira."

C.- *Eraikuntza-profila.*

- \* Profil hori Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan ezarritakoa da. Zehazki, zabalguneko tipologiako lurzatietan, beheko solairuaren eta 5 goiko solairuaren gehieneko profila baimentzen da, betiere lurzatiaren aurrealdeko kalearen zabalerak gutxienez 15 metro baditu.
- \* Finkatu egingo da lehendik finkatuta dauden eraikinen sestra gaineo profila, kontu horri buruz aipaturiko Arau Partikularretan zehazten denaren kalterik gabe.



- \* Sestra azpiko profila Plan honetan, Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu beharrekoan ezarritako irizpide orokorretara egokituko da.

**D.- Goitegiak eta solairuarteak:**

Baimendu egingo dira "60.3.D" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatzen zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

**E.- Hegalak eta atzeraemanguneak.**

Baimendu egingo dira "60.6" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatzen zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete. Fatxadaren luzeraren  $\frac{1}{3}$  okupatzera mugatzen dira hegal itxien kasuan, eta fatxadaren luzeraren  $\frac{2}{3}$  hegal irekien kasuan.

**F.- Estalkia.**

"60.4" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatzen kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

**G.- Patioak.**

"60.5" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatzen kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

**4.- Etxebizitza-kopurua.**

A.- Irizpide orokorrak: eraikin bakoitzean 75 m<sup>2</sup>(s)-ko batez besteko tamaina aplikatzearen ondoriozko etxebizitza-kopurua.

B.- Irizpide osagarriak: finkatu egingo da, baita ordezipen-ondorioetarako ere, partzela eta eraikin finkatuetan lehendik dagoen etxebizitza-kopurua aipaturiko irizpide orokorren ondoriozkoa baino kopuru txikiagoa denean, baldin eta dagozkion Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatzen beste aurreikuspen batzuk ezartzen ez badira.

**64. artikulua.- Eraikuntza irekiko (a.3) bizitegi-partzelaren eraikuntza-araubidea.**

**1.- Eraikigarritasun-baldintzak.**

A.- Partzelaren eraikigarritasun fisikoa, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.

B.- Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatzen zehazten denaren kalterik gabe.



- C.- Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

- A.- Baldintza horiek, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren eta bere egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan ezarritakoak dira.
- B.- Hirigintza-eremuetan eta/edo horien zati garatueta finkatu egingo da lehendik dagoen partzelazioa, baldin eta antolamendu xehatuan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.
- Partzelazio hori aldatu egin ahal izango da, indarreko hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzen jotzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua (plangintza xehatua, xehetasun azterketa, birpartzelazio-proiektua, bereizketa-lizentzia...) formulatuz.

- C.- Ez dira baimenduko partzela eraikiezinak eragin ditzaketen bereizketak.

3.- Eraikuntza-parametroak.

A.- *Eraikuntza-lerroakadurak.*

- a) Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura horiek antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- b) Finkatu egingo dira sestra gainean dauden eraikuntza-lerroakadurak, bai kanpoko fatxadei dagokienez eta bai etxe-uharteko patioei dagokienez, kontu horri buruz antolamendu xehatuak ezartzen duenaren kalterik gabe.

Halaber, sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da partzela osoa, kontu horri buruz antolamendu xehatuan zehaztu daitezkeen mugapenen kalterik gabe.

B.- *Eraikuntzaren altuera (sestra gainean).*

- a) Parametro orokorrak:
- \* Altuera hori antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
  - \* Finkatu egingo da lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinen altuera, kontu horri buruz aipaturiko antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.
- b) Eraikineko solairuei buruzko parametroak.
- \* Bizitegi-erabilerara bideratutako beheko solairuaren altuera: goiko solairuetarako ezarritakoa.



- \* Beste erabilera baimendu batzuetara bideratutako beheko solairuaren altuera:
  - Eraikin berrietan:
    - . Gehieneko altuera erabilgarria: 5,50 m.
    - . Gutxieneko altuera erabilgarria: 3,75 m.
    - . Beheko solairuak eta bertan garatutako erabilerek goiko eta beheko solairuetan kokatutako lokalak ere badituztenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta beheko solairuak ematen duen kalearen edo espazio publiko edo pribatuaren maila izaten jarraitzen badu ( $\pm 20$  cm), 5 m-ko gutxieneko hondoan.
  - Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.b" atalean azaldutako irizpideak aplikatuko dira.
- \* Goiko solairuen gutxieneko altuera erabilgarria: 2,50 m pertsonak etengabe egoteko gela edo espazioetan eta 2,20 m etxebizitzako gainerako elementuetan.

Edozein kasutan, lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.a" atalean azaldutako irizpideak aplikatuko dira.

#### C.- *Eraikuntza-profila.*

- a) Profil hori Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan ezarritakoa da.
- b) Finkatu egingo da lehendik finkatuta dauden eraikinen sestra gaineko profila, kontu horri buruz aipaturiko Arau Partikularretan zehazten denaren kalterik gabe.
- c) Sestra azpiko profila Plan honetan, Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu beharrekoan ezarritako irizpide orokorretara egokituko da.

#### D.- *Goitegiak eta solairuarteak:*

Baimendu egingo dira "60.3.D" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatzen zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

#### E.- *Hegalak eta atzeraemanguneak.*

Baimendu egingo dira "60.6" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatzen zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

#### F.- *Estalkia.*

"60.4" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatzen kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

#### G.- *Patioak.*

"60.5" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatzen kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.



4.- Etxebizitza-kopurua.

- A.- Irizpide orokorrak: eraikin bakoitzean 80 m<sup>2</sup>(s)-ko batez besteko tamaina aplikatzearen ondoriozko etxebizitza-kopurua.
- B.- Irizpide osagarriak: finkatu egingo da, baita ordezipen-ondorioetarako ere, partzela eta eraikin finkatuetan lehendik dagoen etxebizitza-kopurua aipaturiko irizpide orokorren ondoriozkoa baino kopuru txikiagoa denean, baldin eta dagozkion Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan beste aurreikuspen batzuk ezartzen ez badira.

**64. artikulua.- Eraikuntza isolatuko (a.4) bizitegi-partzelaren eraikuntza-araubidea.**

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

- A.- Partzelaren eraikigarritasun fisikoa, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- B.- Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe. Horrez gain, eraikigarritasuna % 15 handitzea baimenduko da.
- C.- Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

a.- Baldintza orokorrak:

- a) Gutxieneko azalera: ez da finkatu. Kasu bakoitzerako zehaztuko da.
- b) Espazio publikora edo sarrerako bidera (publikoa edo pribatua izan daiteke) ematen duen partzelaren gutxieneko aurrealdea: 16,00 m.

B.- Baldintza osagarriak:

- a) Aurreko baldintzak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira antolamendu xehatuaren esparruan.
- b) Finkatu egingo dira aurreko baldintzak betetzen ez dituzten lehengo partzela eta eraikin eraikiak, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.



- c) Lehendik dauden finkatutako partzelak banandu egin ahal izango dira honako baldintza hauek betetzen badira:
- \* A atalean ezarritakoak.
  - \* "59.2" artikuluan ezarritakoak.
  - \* Lehendik dauden eraikigarritasuna eta eraikinak banantzearen ondoriozko partzeletan sartuko dira, haien ezaugarri eta baldintzatzaileen proportzioan.
  - \* Ondoriozko partzela bat ere ez da hutsik eta/edo hirigintza-eraikigarritasunik gabe geratuko.

### 3.- Eraikuntza-parametroak.

"a.2" tipologiako partzeletarako ezarritako eraikuntza-araubidea (lerrokadurak, altuera, profila...) aplikatuko da, salbuespen hauekin:

#### A.- Lerrokadurak eta atzerapenak.

- a) Lerrokadurak: antolamendu xehatua ezarritakoak.
- b) Atzerapen-baldintza orokorrak:
- \* Sestra gaineko eraikuntza: 3,00 m.
  - \* Sestra azpiko eraikuntza: 3,00 m.
- c) Atzerapen-baldintza osagarriak:
- \* Aurreko baldintzak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira antolamendu xehatuaren esparruan honako hauei lotutako arrazoiengatik: baldintza horietara egokitzen ez diren lehendik dauden eraikinak finkatzea; beste baldintza batzuk kontuan hartzen dituen hiri-morfologia bat egotea eta finkatzea; behar bezala justifikatutako beste edozein.
  - \* Sestra azpiko eraikuntzari buruzko baldintzak birdoitu edo ezabatu ere egin ahal izango dira, beste batzuen artean, hainbat partzelak sestra azpiko eraikuntza eta/edo bertarako sarbideak partekatu behar dituzten kasuan.

#### B.- Altuera eta profila.

- a) Baldintza orokorrak:
- \* Solairu-kopurua:
    - Sestra gainean: 4
    - Sestra azpian: 2
  - \* Altuera: 13,50 m.



b) Baldintza osagarriak:

- \* Antolamendu xehatuaren esparruan gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira aurreko baldintza orokorrak.
- \* Finkatu egingo dira aurreko baldintza orokorrak eta osagarriak betetzen ez dituzten lehengo eraikuntzak, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.

C.- Barneko patioak.

Ez da baimenduko pertsonen ohiko egonaldi luzeetara (egongela, sukaldea, jangela, logela...) bideratutako etxebizitzetako gelak edo espazioak aireztatzea edo argizatzea xede duten barneko patioak antolatzea.

Baimendu egingo da beste xede batzuetara bideratutako barneko patioak antolatzea xede horietarako baldintza egokietan (tamaina...).

D.- Goitegiak.

Eraikineko solairu guztietan ezartzea baimenduko da "60.3.D" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

E.- Sestra gainean eraiki ezinezko erabilera pribatuko espazioak.

Espazio horietan ez da inolako eraikinik baimenduko, baldin eta horretarako baldintzak beteta, partzelan baimendutako eraikigarritasuna kalkulatzeko eta zehazteko kontatzen ez badute.

Modu osagarrian, baimendu egingo da estali gabeko eta, euren ezaugarriak kontuan hartuta, hirigintza-eraikigarritasun gisa zenba daitezkeen elementurik gabeko kirol- eta aisia-instalazioak ezartzea. Nolanahi ere, pilotalekuak, igerilekuak edo sestra gainean eta/edo azpian 1,20 m baino gehiagoko eraikuntzak dituzten antzeko instalazioak direnean, kasu bakoitzean ezarritako mugekiko tarteark errespetatu behar dituzte.

F.- Eraikina sestra azpian ezartzeko baldintzak.

a) Ezarritako atzerapenak betetzearen ondoriozkoak.

b) Eraikin horren gehieneko okupazioa sestra gaineko azalera garbi eraikigarriaren % 70en baliokidea izango da, atzerapenak eragindako zatiak kanpora uztearen ondoriozkoa, honako kasu hauetan izan ezik:

- \* Sestra azpiko ondoriozko eraikigarritasuna aparkaleku-estandarra betetzeko eskatzen dena baino txikiagoa izatea. Kasu horretan, betetze horrek justifikatutako baldintzetan handituko da okupazioa.
- \* Ehuneko horren ondoriozko okupazioa sestra gainean aurreikusitako eraikinarena baino txikiagoa izatea. Kasu horretan, okupazio hori sestra gaineko





eraikinaren baliokidea izan daiteke, baita ondoriozko eraikigarritasuna aipaturiko estandarra betetzeak eskatzen duena baino handiagoa bada ere.

4.- Etxebizitza-kopurua.

A.- Irizpide orokorra: eraikin bakoitzean 110 m<sup>2</sup>(s)-ko batez besteko tamaina aplikatzearen ondoriozko etxebizitza-kopurua.

Etxebizitza kopurua 4ra mugatzea, gutxieneko batez besteko tamaina betetzen bada, aurretik zeuden egoeretan kopuru hori gainditu eta egikaritzea legitimatuta dagoenean izan ezik.

B.- Irizpide osagarriak:

- a) Partzela eta eraikin finkatuetan lehendik dagoen etxebizitza-kopurua finkatu egingo da aurreko irizpideen ondoriozkoa baino handiagoa den kasuetan.
- b) Aurreikusitako hirigintza-garapenak egikaritzearekin zerikusia duten arrazoiengatik edo behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoiengatik etxebizitza utzi behar duten legezko egoiliarrei beste bizileku bat emateko etxebizitzaren tamaina lehendik dauden etxebizitzaren ondoriozko baldintzatzaileetara egokituko da.

**65. artikulua.- Erabilera Produktiboko (b.1) partzelaren eraikuntza-araubidea.**

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

- A.- Partzelaren eraikigarritasun fisikoa, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- B.- Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.
- C.- Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

- A.- Baldintza horiek, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren eta bere egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan ezarritakoak dira.
- B.- Hirigintza-eremuetan eta/edo horien zati garatuetan finkatu egingo da lehendik dagoen partzelazioa, baldin eta antolamendu xehatuan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.



Partzelazio hori aldatu egin ahal izango da, indarreko hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua formulatuz.

C.- Ez da baimenduko Plan honetan ("59.2" art.) ezarritako gutxienekoa baino azalera txikiagoko partzelak sor ditzakeen bereizketarik.

### 3.- Eraikuntza-parametroak.

#### A.- Eraikuntza-lerrokadurak.

- a) Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura horiek antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- b) Finkatu egingo dira sestra gainean dauden eraikuntza-lerrokadurak kanpoko fatxadei dagokienez, kontu horri buruz antolamendu xehatuak ezartzen duenaren kalterik gabe.

Halaber, sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da partzela osoa, kontu horri buruz antolamendu xehatuan zehaztu daitezkeen mugapenen kalterik gabe.

#### B.- Eraikinaren garaiera eta profila.

##### a) Parametro orokorrak:

- \* Baldintza orokorrak:
  - Sestra gaineko gehieneko solairu-kopurua: 2 solairu.
  - Sestra azpiko gehieneko solairu-kopurua: 2 solairu.
  - Gehieneko garaiera: 14,00 m.
- \* Baldintza osagarriak:
  - Antolamendu xehatuaren esparruan gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira aurreko baldintza orokorrak.
  - Finkatu egingo dira aurreko baldintza orokorrak eta osagarriak betetzen ez dituzten lehengo eraikuntzak, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.
  - Baimendu egin ahal izango dira aipaturikoa baino garaiera handiagoak, baldin eta garatutako jarduerari edo ezartzea aurreikusten denari lotutako instalazio, biltegi robotizatu eta abarren ezarpenak justifikatzen badu.



b) Eraikineko solairuei buruzko parametroak.

\* Beheko solairuaren garaiera:

- Eraikin berrietan:

- . Gehieneko altuera librea: 10,00 m.
- . Gutxieneko altuera erabilgarria: 3,50 m
- . Beheko solairuak eta bertan garatutako erabilerek goiko eta beheko solairuetan kokatutako lokalak ere badituztenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira.

- Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.b" atalean azaldutako irizpideak aplikatuko dira.

\* Goiko solairuen altuera:

- Eraikin berrietan:

- . Gehieneko altuera librea: 4,50 m.
- . Gutxieneko altuera erabilgarria: 3,00 m  
Pertsonen egonaldi jarraiturako ez diren goitegiek 2,20 m-ko altuera librea izan behar dute, gutxienez.
- . Eraikin bereko solairu desberdinetan, beheko solairua barne, jarduera berari lotuta daudenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu egin ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko garaierak errespetatzen badira.

- Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 60. artikuluko "3.B.a" atalean azaldutako irizpideak aplikatuko dira.

C.- Solairuarteak.

Eraikineko solairu guztietan ezartzea baimenduko da "60.3.D" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatua zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

D.- Hegalak eta atzeraemanguneak.

Baimendu egingo dira "60.6" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatua zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

E.- Estalkia.

"60.4" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatua kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

F.- Patioak.

"60.5" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatua kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.



G.- Eraikin katalogatuak.

Eraikin horietan aurreko irizpideak aplikatuko dira euren babes-araubidearekin bateragarriak diren heinean.

Bestela, dagokion babes-araubideko irizpide arautzaileak aplikatuko dira lehentasunez.

**66. artikulua.- Hirugarren erabilerako (b.2) partzelaren eraikuntza-araubidea.**

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

- A.- Partzelaren eraikigarritasun fisikoa, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- B.- Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.
- C.- Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

- A.- Baldintza horiek, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren eta bere egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan ezarritakoak dira.
- B.- Hirigintza-eremuetan eta/edo horien zati garatuetan finkatu egingo da lehendik dagoen partzelazioa, baldin eta antolamendu xehatuan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.

Partzelazio hori aldatu egin ahal izango da, indarreko hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzen jotzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua formulatuz.

- C.- Ez da baimenduko Plan honetan ("59.2" artikulua) ezarritako gutxienekoa baino azalera txikiagoko partzelak sor ditzakeen bereizketarik.

Plan hau onartu aurretik eraikita zeuden eta baldintza hori betetzen ez duten partzelak finkatu egingo dira.

3.- Eraikuntza-parametroak.

3.1.- Irizpide orokorrak.

A.- *Eraikuntza-lerroakadurak.*

- a) Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura horiek antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.



- b) Finkatu egingo dira sestra gainean dauden eraikuntza-lerroak, bai kanpoko fatxadei dagokienez eta bai etxe-uharteko patioei dagokienez, kontu horri buruz antolamendu xehatuak ezartzen duenaren kalterik gabe.

Halaber, sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da partzela osoa, kontu horri buruz antolamendu xehatu zehaztu daitezkeen mugapenen kalterik gabe.

**B.- Eraikinaren garaiera eta profila.**

- a) Parametro orokorrak:

- \* Parametro horiek antolamendu xehatuaren esparruan xedatutakoak dira.
- \* Finkatu egingo da lehendik finkatuta dauden eraikinen altuera, kontu horri buruz aipaturiko antolamendu xehatu zehazten duenaren kalterik gabe.

- b) Eraikineko solairuei buruzko parametroak.

- \* Beheko solairuaren garaiera:

- Eraikin berrietan:

- . Gehieneko altuera libre: 10,00 m.
- . Gutxiengo altuera erabilgarria: 3,50 m
- . Beheko solairuak eta bertan garatutako erabilerek goiko eta beheko solairuetan kokatutako lokalak ere badituztenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxiengo altuerak errespetatzen badira eta beheko solairuak ematen duen kalearen edo espazio publiko edo pribatuaren maila izaten jarraitzen badu ( $\pm 20$  cm), 5 m-ko gutxiengo hondoan.

- Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 60. artikuluko "3.B.b" atalean azaldutako irizpideak aplikatuko dira.

- \* Goiko solairuen altuera:

- Eraikin berrietan:

- . Gehieneko altuera libre: 4,00 m.
- . Gutxiengo altuera erabilgarria: 2,80 m, zerbitzuko lokal eta espazioetan eta/edo instalazio eta komunetarakoetan. Horietan 2,20 m-koa izan daiteke.
- . Eraikin bereko solairu desberdinetan, beheko solairua barne, jarduera berari lotuta daudenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu egin ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxiengo garaierak errespetatzen badira.

- Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 60. artikuluko "3.B.a" atalean azaldutako irizpideak aplikatuko dira.

**C.- Solairuak.**

Eraikineko solairu guztietan ezartzea baimenduko da "60.3.D" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatu zehazten duenaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

**D.- Hegalak eta atzeraemanguneak.**



Baimendu egingo dira "60.6" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

E.- *Estalkia.*

"60.4" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

F.- *Patioak.*

"60.5" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

3,2.- Eraikin katalogatuak.

Eraikin horietan aurreko irizpideak aplikatuko dira euren babes-araubidearekin bateragarriak diren heinean.

Bestela, dagokion babes-araubideko irizpide arautzaileak aplikatuko dira lehentasunez.

**67. artikulua.- Ekipamenduko (c) partzelen eraikuntza-araubidea.**

**1.- Partzelazio-baldintzak.**

A.- Baldintza horiek, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren eta bere egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan ezarritakoak dira.

B.- Ez dira baimenduko partzela eraikiezinak eragin ditzaketen bereizketak.

C.- Baimendu egingo da honako irizpide hauen arabera bereiztea:

- a) Edozein modalitateko ekipamendu-erabileretara bideratutako beste partzela mugakide batzuei eransteko.
- b) Edozein modalitateko ekipamendu-erabileretara bideratutako partzela independenteak konfiguratzeke honako baldintza hauetan:
  - \* Ondoriozko partzelak (matrizea eta bereizia) dagokien erabilerarako edo dagozkien erabileretarako egokiak direla justifikatzea.
  - \* Ondoriozko partzelek inguruneke bide-sare publikoarekin duten konexioaren egokitasunaren justifikazioa, birdoitzeko eta/edo osatzeko premiarik gabe.
  - \* E atalean ezarritakoak.

D.- Baimenduta dago beste ekipamendu-partzela mugakide batzuei eranstea honako baldintza hauetan:



- a) Ondoriozko partzela kasu bakoitzean zehazten den edo zehazten diren ekipamendu-erabileren modalitatera bideratuko da.
  - b) Jardueraren garapenerako eransketaren ondoriozko partzela egokia dela justifikatzea, arlo horretan eskumena duen administrazioaren txosten batekin (egokitasun hori egiaztatzen duena) osatuta, txostena beharrezkotzat jotzeaz gain, administrazio hori existitzen den kasuetan.
  - c) E atalean ezarritakoak.
- E.- C eta D ataletan aipatutako bereizketak eta eransketak baimentzeko, bestalde, honako baldintza hauek betetzea ere behar da:
- a) Planteatutako bereizketaren edo eransketaren ondoriozko partzeletan baimendutako gehieneko eraikigarritasuna Plan honetan eraginpeko partzela edo lursailetarako kontu horri buruz ezarritako aurreikuspenak aplikatzearen ondoriozkoa da, dagokion ekipamendu-tipologiarekin duen loturari erreparatuta, aipaturiko bereizketa eta/edo eransketek hura handitzeko aukerarik izan gabe.
  - b) Aldez aurretik Xehetasun Azterketa bat egitea eta onartzea, C, D eta "E.a" ataletan kasu bakoitzerako ezarritako baldintzak eta, hala badagokio, gainerakoak ere betetzen direla justifikatzeko.

## **2.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.**

- A.- Finkatu egingo dira lehendik dauden ekipamendu-eraikinak, hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan beste mota bateko zehaztapenak ezartzen diren kasuetan izan ezik.
- B.- Lehendik dauden eta finkatuta dauden ekipamendu-eraikinak handitzea, baldin eta 3. ataleko aurreikuspenen arabera posible bada, honako baldintza hauetara egokituko da:
- a) Handitzeari buruzko dagokion eraikuntza-proiektuan zuzenean zehazten direnak, baldin eta:
    - \* Aurreikusitako eraikinaren handitzea edo gehikuntza egungo ekipamenduaren eraikigarritasunaren % 20koa edo txikiagoa bada.
    - \* Handitzearen eraikuntza-parametroak zehazteko Xehetasun Azterketa sustatzea beharrezkoa ez dela justifikatzen bada.
  - b) Sustatu beharreko Xehetasun Azterketan zehazten direnak, baldin eta:
    - \* Aurreikusitako eraikinaren handitzea edo gehikuntza egungo ekipamenduaren eraikigarritasunaren % 20 baino handiagoa bada.
    - \* Handitzearen eraikuntza-parametroak zehazteko egin behar dela justifikatzen bada, baita gehikuntza-eraikigarritasuna aipaturikoa baino txikiagoa bada ere.
- C.- Lehendik eraikinik ez dagoen ekipamendu-partzeletan eraikin berriak eraikitzeko Xehetasun Azterketa egin beharko da haren eraikuntza-parametro espezifikoak zehazteko, Plan honetan zehaztutakoak garatuz.



## 68. artikulua.- Espazio-libreen ("d.1.1" eta "d.1.2") eraikuntza-araubidea.

### 1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Horien tratamendua eta urbanizazioa kasu bakoitzean planteatutako aisia- eta atsedenhelburuetara egokituko dira, lorategi bihurtzea eta zuhaitzak sartzea eskatzen duten soluzioak lehenetsiko diren arren.
- B.- Baimendutako instalazioak eta eraikinak ingurunera egokituko dira, espazio eraikiezinen lehentasunezko izaera narriatu edo aldatzen duten formak, bolumenak, azalerak, materialak eta abar saihestuz.
- C.- Instalazio eta eraikin baimenduak, oro har, jabari publikoko erregimenean edo aldi baterako emakida administratiboko erregimenean ezarriko dira. Lurzoruak, dena den, jabetza publikokoa izaten jarraituko du.
- D.- Haur- (jolasak, etab.) eta kirol-instalazio estali gabeak ezartzea baimenduko da, espazio librearen % 15 baino gutxiagoko azalerarekin.
- E.- Finkatu egingo dira lehendik dauden eta Plan Orokorrak honek edo plangintza xehatuak plangintzaren kontrakoak ez direla edo 112. artikuluan araututako beste edozein egoerari lotuta ez daudela adierazten duten eraikinak.

Baimendutako eraikin eta instalazio berriak 2. atalean ezarritako parametroetara egokituko dira, plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

### 2.- Eraikuntza-parametroak.

- A.- Baimenduta dago erabilera osagarrietara eta/edo espazio libreen zerbitzura (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, etab.) bideratutako eraikin eta instalazioak ezartzea, baldin eta espazio libre eraiki gabe / eraikigarritarako lehentasunezko xedea errespetatzen badute eta distorsionatzen ez badute. Bere gehieneko okupazioa eta eraikigarritasuna honako hauek izango dira:

- a) Hiri-lurreko eta lurzoru urbanizagarriko espazio libreak:
  - \* Gehieneko okupazioa: % 2.
  - \* Gehieneko eraikigarritasuna:  $0,02 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$ .
- b) Lurzoru urbanizaezineko espazio libre orokorrak:
  - \* Gehieneko okupazioa: % 1.
  - \* Gehieneko eraikigarritasuna:  $0,01 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$ .

Lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira, baldin eta haien eraikuntza-parametroak eta xedea bat badatoz espazio libreen berezko erabilerekin.





B.- Sestra azpian aparkalekuak ezartzeko baimena ematen da (hiru solairu sestra azpian), soilik hiriko espazio libreetan (planak hirilur bezala klasifikatutakoa edo horrela eratorri izandakoak plangintzaren exekuzioan).

**69. artikulua.- Komunikazio-sistematarako ("e.1", "e.2", "e.3", "e.34" eta "e.5") espazioen eraikuntza-araubidea.**

**1.- Bide-sarea ("e.1").**

A.- Sestra gainean honako hauek ezartzea baimentzen da:

- a) Oro har, oinezkoak, bizikletak, tranbiak, ibilgailuak eta abar ibiltzeko berezko instalazioak; hiri-altzariei dagozkien instalazio publikoak, hala nola farolak, bankuak, lorategiak, garraio kolektiboko markesinak, etab.
- b) Salbuespen gisa eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorritik:
  - \* Postontziak, telefono-instalazioak, prentsa edo kupoiak saltzeko kioskoak, etab., baldin eta udalerrri osorako programa orokor bati erantzuten badiote.
  - \* Zerbitzuguneak (2. erabilera, 1. egoera), indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan, Udalak zehazten dituenekin osatuta.

B.- Sestra azpian honako hauek ezartzea baimentzen da:

- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- \* Garraio kolektiboak: metroa, trena, etab.
- \* Aparkalekuak (hiru solairu sestra azpian).
- \* Proposatutako hirigintza-zonakatze gainjarriaren esparruan aurreikusitako eraikinak eta instalazioak.
- \* Bide-sarearekin bateragarriak diren beste eraikin eta instalazio batzuk.

**2.- Trenbide Sarea ("e.2").**

Trenbide-arloan indarrean dauden legezko xedapenekin bat datozen eraikuntzak eta instalazioak sestra gainean eta sestra azpian eraikitzea eta ezartzea baimentzen da, hala badagokio, planteatutako hirigintza-zonakatze gainjarriaren esparruan aurreikusitakoak barne.

**3.- Aparkalekua ("e.3").**

Lur gaineko aparkalekuak ezartzeko baimena ematen da, bai eta sestra gaineko eta azpiko eraikinak egiteko ere, hirigintza-plangintzan zehaztutako baldintzetan. Hain zuzen ere, sestra azpian hiru solairu eraikitzea baimentzen da.

**4.- Portu-erabilera ("e.4").**

Portu-erabilerak ezartzeko baimena ematen da, bai eta sestra gaineko eta azpiko eraikinak egiteko ere, hirigintza-plangintzan zehaztutako baldintzetan. Hain zuzen ere, sestra azpian hiru solairu eraikitzea baimentzen da.



**70. artikulua.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura bideratutako espazioen eraikuntza-araubidea ("f.1" eta "f.2").**

- 1.- Baimena ematen da espazio horietan azpiegitura horiek egoteko eta, behar bezala justifikatuta, azpiegitura horien berezko zerbitzuak garatzeko beharrezkoak diren eraikinak eta instalazioak ezartzeko.
- 2.- Eraldaketa-estazioak eta azpiestazioak xede horretarako erabiliko diren lursailetan instalatuko dira, baldin eta behar diren segurtasun-jarraibideak betetzen badituzte; salbuetsita daude beste azpiero xehatu batzuetan eta/edo horietan aurreikusitako eraikinetan ezarri beharreko mota horretako instalazioak. Horiek indarrean dauden legezko xedapenetan haientzat ezarritako irizpideetara egokituko dira, hirigintza-plangintza barne.

**Hirugarren atala.**  
**Beste zehaztapen batzuk.**

**71. artikulua.- Egikaritzeko baldintza materialak.**

**1.- Egikaritzeko baldintza materialen xedea.**

Atal honetan garatzen diren baldintzen helburua da bizitegi-eraikinen bolumetria aldatzea dakarten jarduketetan esku hartzeko irizpideak eta neurriak ezartzea, irisgarritasuna bermatzeko, energia-eraginkortasuna hobetzeko edo bizigarritasun-baldintzak egokitzeko.

Kapitulu honetan jasotako aurreikuspenek, haien izaera eta irismena kontuan hartuta, antolamendu orokorraren edo egiturazkoaren berezko maila dute, bai eta antolamendu xehatuarena ere.

Atal honetako xedapenak Udalak onartuta dituen ordenantzek garatuko dituzte, edo ex-novo edo aurrekoen ordez onartzen dituztenek.

**2.- Aplikazio-eremua eta garapena.**

- A.- Artikulu honetako aurreikuspenak Plan hau indarrean sartu aurretik zeuden eraikin finkatuetan aplikatuko dira, edozein erabilera dutela ere, baldin eta edozein arrazoiengatik (bizilekua, estatua, lana, ekipamendu-jarduerak, hainbat modalitatetakoak: hezkuntza, osasuna, kultura, kirola...) erabiltzen badituzte eta eraikinaren irisgarritasun-baldintzak, energia-efizientzia eta/edo bizigarritasun-baldintzak hornitu edo hobetu nahi badituzte.



Haren helburua da eraikin horien irisgarritasun unibertsala, energia-efizientzia eta bizigarritasuna bermatzea, automobilentzako edo ibilgailu parekagarrientzako sarbidea barne, baldin irisgarritasun hori lortzeko justifikatzen badu.

- B.- Hirigintza-plangintza dela-eta plangintzarekin bat ez datorren eraikuntza-araubidean geratzen diren eraikinek, edo antolamendu xehatuaren zain dauden area edo sektoreetan lehendik daudenek, atal honetan aurreikusitakoa baliatu ahal izango dute, baina obra horiek egikaritzeak higiezinari edo haren elementu pribatiboei ekar diezaikekeen errealizazioa ez da aintzat hartuko balizko desjabetze batean.

Oro har, plangintzak antolamendutik kanpo utzi dituen eraikinek ezin izango dute ordenantza honetan aurreikusitakoa bete.

- C.- Xede horrekin sustatu eta egikaritu beharreko jarduketak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetara egokituko dira, Plan hau barne.
- D.- Erregulazio hori ez zaie aplikatuko hirigintza-arau hauek indarrean jarri ondoren eraikitzen diren oin berriko eraikinei, eraikina ordeztzeko obrei, ez eta birgaitze integraleko obrei ere. Jarduketa horiek guztiak indarrean dagoen araudian oro har ezarritako hirigintzako eta teknikako zehaztapenen mende egongo dira.

### **3.- Neurri eta/edo berme orokorrak.**

- A.- Irisgarritasun-irizpideak aplikatu ezin diren kasuetan, indarreko lege-xedapenetan ezarritako egingarritasun-irizpideak aplikatzea onartuko da<sup>1</sup>. Elementuetako bakarren bat gutxienezko baldintza horietara egokitu ezin denean, gorabehera hori dokumentu bidez justifikatu beharko da eta Irisgarritasunerako Euskal Kontseiluari jakinarazi beharko zaio.
- B.- Eraikuntzako Kode Teknikoa aplikatzearen bateraezintasuna Proiektuan justifikatu beharko da eta, hala badagokio, teknikoki eta ekonomikoki bideragarriak diren neurri alternatiboekin konpentsatu, Kode horretan ezarritakoaren arabera.
- C.- Irisgarritasuna hobetzeko jarduketek ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko araudiak finkatutako gutxienezko bizigarritasun-baldintzak errespetatu beharko dituzte.
- D.- Udalak onartutako igogailuen, fatxaden inguratzailen, balkoiak gaitzekoen eta abarren aurreproiektu orokorrek eragindako eraikinen edo eraikuntza-multzoen zatietan ezarri beharreko soluzio arkitektoniko eta instalazio berriak aurreproiektu horietara egokituko dira.

### **4.- Indarreko hirigintza-araubidea birdoitzea.**

<sup>1</sup> 68/2000 Dekretuko V. eranskineko 3. artikulua.



Artikulu honen eraginpeko eraikinen ezaugarri fisikoek eta materialek ezinezkoa egiten badute irisgarritasunaren, energia-eraginkortasunaren eta/edo bizigarritasunaren hobekuntzaren helburuak lortzeko beharrezkoak diren obrak egitea eta elementuak instalatzea, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan eta haren garapenean aldarrikatutako xedapenetan ezarritako aurreikuspen guzti-guztien arabera, honako irizpide hauen arabera jokatu da:

- 1.- Helburu horiekin egin beharreko obrak eta instalatu beharreko elementuak indarrean dauden aurreikuspenetara egokituko dira, proposatutako helburua lortzea eragotzi edo galarazten ez duten alderdi eta arlo guztietan.
- 2.- Bestalde, indarreko aurreikuspen horietan araututako alderdi eta arloei dagokienez, horiek aplikatzeak proposatutako helburuak lortzea zaildu edo eragozten badu (eraikin horietan dauden etxebizitzetara sarbide fisikoa ematea, haien eraginkortasun energetikoa hobetzea edo bizigarritasun-baldintzetara hobeto egokitzea), jarraian azalduko diren irizpide eta baldintzen arabera jokatu da:

A.- Irisgarritasuneko esku-hartzei dagokienez:

- a) Oro har, eraikigarritasuna handitzeari dagokionez, ez dira zenbatuko lehendik dauden eraikinetan irisgarritasun-baldintzak betetzeko beharrezkoak diren obrak, eta ez da ulertuko hirigintza-antolamenduan jasotako eraikigarritasun-parametroak bete ez direnik.

Ondorio guztietarako ulertuko da eraginpeko partzelan edo partzeletan baimendutako hirigintza-eraikigarritasunak barne hartzen duela etxebizitzetara sartzeko beharrezkoak diren instalazioei eta/edo bestelako elementuei lotutakoa. Lehendik dagoen eraikin batean igogailu bat (edo irisgarritasuna errazteko beste instalazio bat) jartzeak beharrezko instalazio bat gehitzea dakar, eta etxebizitzaren funtzionaltasunerako funtsezko zerbitzu bat da. Horregatik, instalazio hori egiteko behar den azalera ez du azalera eraikigarria handituko eta, ondorioz, plangintzak esleitutako gehieneko eraikigarritasuna agortu duten eraikinetan instalatu ahal izango dira.

Igogailuak eraikinaren azalera komunitarioa edo partikularren jabetzak hartzen baditu, erabiltzen den azalera ezin izango da eraikinaren beste leku batera lekualdatu.

Artikulu honen ondorioetarako, irisgarritasun-baldintzak betetzeko beharrezko instalaziotzat hartzen dira bai jasogailuaren bolumenak osatutako multzoa, bai haren funtzionamendu normalerako nahitaezkoak diren banaketa- eta sarbide-elementuak.

- b) Xede horrekin egin beharreko obrak eta instalatu beharreko elementuak ondoren adierazten diren eremu edo espazioetan egingo dira, eta azaltzen den lehentasun-ordenaren arabera:
  - \* Eskailera-kaxa, ahal den guztietan eta, aldi berean, beste edozein aukera baino zentzuzkoagoa.
  - \* Eraikinaren inguratzailearen barruan, patioa barne, aurreko aukera hori ezinezkoa bada edo beste edozein alternatiba baino lehentasunezkoagoa bada. Piezen aireztapena eta argiztapena bermatu behar dira



- \* Fatxadan, eraikinari lotutako partzelaren barruan, baldin eta aurrekoak posible edo gomendagarriak ez badira, edo beste edozein aukera baino egokiagoa bada.
  - \* Fatxadan, eraikuntzari lotutako partzelatik kanpo, baldin eta aurreko konponbideak posible ez badira edo gomendagarriak ez badira. Konponbide hori berariaz debekatuta dago Hirigune Historikoko "a.1" eta Zabalguneko "a.2" partzeletan.
  - \* Justifika daitezkeen beste aukera batzuk.
- c) Kontu horren inguruan proposatzen den soluzioa edozein dela ere, behar diren oinarritzko baldintzak mantendu eta zainduko direla bermatu beharko da. Alde batetik, eta egungo ezaugarri batzuk aldatzearen kalterik gabe, zuzenean ukitutako eremu edo espazioek – ataria, eskailerak, patioa, fatxada – dagokien xederako egokiak izaten jarrai dezaten eta horien berezko zerbitzua ematen jarraitu ahal izan dezaten eta, bestetik, horietaz baliatzen diren etxebizitzek eta lokalek dagokien erabilerarako edo jarduerarako beharrezkoak diren oinarritzko baldintzak mantentzen jarrai dezaten.
- Baldintza horiek betetzen direla bermatzeko, kasu bakoitzean eta behar den xehetasunez ebaluatuko dira planteatutako proposamenek aipatutako espazio edo eremuetan eragin ditzaketen edozein motatako inpaktuak eta eraginak – fisikoa, estetikoa, akustikoa, eta abar –, eta horiek zuzentzeko edo ezabatuzko mekanismoak zehaztuko dira, horretarako egokitzat jotzen diren materialak eta makinak erabiltzea barne.
- d) Etxebizitzetarako sarbidea eskailera-kaxatik, patiotik edo beste soluzio batzuen bidez egokitzeko konponbideak, fatxadari eragiten diotenak barne, honako hauetan ezarritako irizpideetara egokituko dira:
- \* Hiri-inguruneen, espazio publikoen eta eraikinen irisgarritasun-baldintzen arloan aplikatu beharreko araudi teknikoa.
  - \* Sutea izandakoan segurtasun-arloan aplikatu beharreko oinarritzko baldintzei buruzko araudia.
- e) Baldin eta sarbide fisikoa aipatutako eraikin eta etxebizitzetara egokitzeko soluzioak arrazoizkoak eta egokiak direla uste bada, eta horien lursail mugakideei eragiten badiete, eta horiek garatzeko eta egikaritzeko indarrean dauden beste hirigintza-aurreikuspen batzuk egokitu behar badira -lursail horien hirigintza-kalifikazioaren araubidea; partzelazio- eta jabari-baldintzak, horien izaera juridikoa barne; eraikuntzaren lerrokadurak; behar bezala justifikatutako beste edozein-, egokitzapen horien edukia eta irismena honako hau dela ulertuko da:



- \* Zuzenean proiektu hau eta aipatutako soluzioak batera kontuan hartzearen ondoriozkoa,
- \* Edo Plan Berezia edo Xehetasunezko Azterketa, hala badagokio eta tokian tokiko kasuen berariazko inguruabarrak kontuan hartuta, helburu horrekin sustatzea adosten bada.

B.- Energia-eraginkortasuna hobetzeko esku-hartzei dagokienez:

Oro har, eraikigarritasuna handitzeari dagokionez, ez dira zenbatuko energia-eraginkortasuna hobetzeko beharrezkoak diren eraikinetan egindako obrak (baldin eta eraikina berotzeko edo hozteko berriztaezina den energia primarioaren urteko kontsumoa gutxienez % 30 murriztea lortzen badute), eta ez da ulertuko hirigintza-antolamenduan jasotako eraikigarritasun-parametroak bete ez direnik.

Ez da aplikatuko etxebizitza-erabilerarik gabeko beheko solairuko fatxadako esku-hartzeetan adierazitakoa. Nolanahi ere, fatxadaren lodiera handitu nahi bada, aldameneko oinezkoentzako ibilbidearen edo espaloi publikoaren 2,00 metroko gutxieneko zabalera errespetatu beharko da.

Bi eraikinek edo gehiagok osatutako eraikuntza-blokeei edo lurzati jarraituei eragiten dietenean, edo proiektu edo ideia arkitektoniko beraren arabera eraikitako eraikin-multzoei eragiten dietenean, ukitutako bloke osoari edo ereduazko eraikinari buruzko aurreproiektu edo azterlan baten bidez zehaztuko dira hobekuntzak, eta edozein interesdunek aurkeztu ahal izango du.

Aurreproiektu edo azterlan horren helburu nagusia da dagozkion neurrien proiektzio- eta ezarpen-parametroak modu global eta bateratuan zehaztea, honako hauekin lotutakoak barne: baldintza bolumetrikokoak edo eraikuntzakoak; espazio publikoan izan ditzaketen eraginak, ahal den neurrian ezabatuz eta/edo minimizatuz; irizpide estetikoak eta konposiziozkoak; eta komenigarritzat jotzen den beste edozein.

Nolanahi ere, aurreproiektu horren edo Udalak egindako azterlanaren aldeko txostena egin ondoren, multzoa osatzen duten eraikinetarako eskaera guztiek errespetatu egin beharko dituzte, gutxienez, haien bolumen- edo eraikuntza-baldintzak, bai eta lehen aurreproiektu edo azterlan horren irizpide estetikoak eta konposizio-irizpideak ere, multzoaren fatxadetan homogeneotasuna bermatzeko.

Ondorio horietarako, lehen aurreproiektu edo azterlan hori jaso ondoren, Udalak eraikuntza-blokeko gainerako eraikinei jakinaraziko die.

C.- Bizigarritasun-baldintzak egokitzeko esku-hartzei dagokienez (kanpoko mintegi bat prestatzea):

- a) Eraikigarritasuna handitzeari dagokionez, ez dira zenbatuko lehendik dauden eraikinetako obrak, balkoi eta/edo terraza berriak sortzeko edo daudenak handitzeko beharrezkoak direnak, eta etxebizitza edo zuzkidura-bizitoki bakoitzeko gehienez 10 m<sup>2</sup>-ko kanpo-espazio irekiei dagozkienak.

Halaber, ez dira kontuan hartuko instalazioetako elementuak ezkutatzeko balkoien itxitura partzialak eta/edo arroparen kanpoko esekidura, baldin eta indarrean dagoen gainerako araudia betetzen badute.

- b) Zabalguneko Bizitegi Zonan, espazio pribatu batekin muga egiten duten fatxadetan bakarrik; Eraikuntza Irekiko Bizitegi Zonan eta Eraikuntza Isolatuko Bizitegi Zonan, gorputz irtenen gehieneko hegala, normalean fatxadaren planora neurtuta, fatxadako edozein puntutan ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetrora iritsi ahal izango da.



Fatxadaren planoaren fatxadaren akaberako plano berria izango da, baldin eta bere portaera energetikoa kanpoaldetik hobetu bada.

- c) Hegal irekiak eraikitzean, egitura-soluzioa eraikinaren barruan edo fatxadan integratuta egin beharko da.

Salbuespen gisa, hegaldiaren konfigurazioa egituraz konpontzen duten laguntza-muntaketak ahalbidetzen dituzten soluzioak onartuko dira, baldin eta:

- \* Espazio pribatua instalatzen badira.
- \* Arrazoituta eta objektiboki justifikatzen bada bestelako soluzioen ezintasun edo desproporzio teknikoa eta ekonomikoa

- d) Indarreko hirigintza-araubidea arautzen duten beste aurreikuspen batzuk birdoitzea.

Baldin eta aukeratutako soluzioak arrazoizkoak eta egokiak direla uste bada, eta horien lursail mugakideei eragiten badiete, eta horiek garatzeko eta egikaritzeko indarrean dauden beste aurreikuspen batzuk egokitu behar badira -lursail horien hirigintza-kalifikazioaren araubidea; partzelazio- eta jabari-baldintzak, horien izaera juridikoa barne; eraikuntzaren lerroakadurak; behar bezala justifikatutako beste edozein-, egokitzapen horien edukia eta irismena honako hau dela ulertuko da:

- \* Proiektu hau eta aipatutako soluzioak batera kontuan hartzearen ondorioz zuzenean ateratzen dena, edo
- \* Hala badagokio eta tokian tokiko kasuen berariazko inguruabarrak kontuan hartuta, helburu horrekin sustatzea adosten den Plan Berezitik edo Xehetasunezko Azterketatik ateratzen dena.

- e) Lehendik dauden etxebizitza-eraikinetan balkoi berriak egitea eskatzeko eta baimentzeko baldintza orokorrak Udal Ordenantza bidez arautuko dira.

- f) Eraikinaren kanpoko lerroakaduren barrualdeari soilik eragiten dioten hobekuntzak dagokion obra-lizentziaren eta proiektu teknikoaren bitartez izapidetuko dira. Komunikazio-nukleo bertikala soilik duen etxalde edo etxe-uharte baten lerroakaduren kanpoaldeari eragiten badiote ere arestian adierazitako prozeduraren bitartez izapidetuko dira. Etxaldeak edo etxe-uharteak nukleo bertikal bat baino gehiago duenean eta esku-hartzea kanpoko lerroakaduretatik kanpo kokatzen denean, Aurreproiektu Komun bat beharko da. Dena den, behar izanez gero, udalak Xehetasun Azterketa bat izapidetzea ere eska dezake.

- g) Bi eraikinek edo gehiagok osatutako eraikuntza-blokeei edo lurzati jarraituei eragiten dietenean, edo proiektu edo ideia arkitektoniko beraren arabera eraikitako eraikin-multzoei eragiten dietenean, ukitutako bloke osoari edo ereduizko eraikinari buruzko aurreproiektu edo azterlan baten bidez zehaztuko dira hobekuntzak, eta edozein interesdunek aurkeztu ahal izango du.

Aurreproiektu edo azterlan horren helburu nagusia da dagozkion neurrien proiektzio- eta ezarpen-parametroak modu global eta bateratuan zehaztea, honako hauekin lotutakoak barne: baldintza bolumetrikoak edo eraikuntzakoak; espazio publikoan izan ditzaketen eraginak, ahal den neurrian ezabatuz eta/edo minimizatuz; irizpide estetikoak eta konposiziozkoak; eta komenigarritzat jotzen den beste edozein.

Nolanahi ere, aurreproiektu horren edo Udalak egindako azterlanaren aldeko txostena egin ondoren, multzoa osatzen duten eraikinetarako eskaera guztiek errespetatu egin beharko dituzte, gutxienez, haien bolumen- edo eraikuntza-baldintzak, bai eta lehen



aurreproiektu edo azterlan horren irizpide estetikoak eta konposizio-irizpideak ere, multzoaren fatxadetan homogeneousotasuna bermatzeko.

Ondorio horietarako, lehen aurreproiektu edo azterlan hori jaso ondoren, Udalak eraikuntza-blokeko gainerako eraikinei jakinaraziko die.

### 3.- Aurrekoetan sartzan ez diren fatxaden beste aldaketa batzuk

1. Katalogatu gabeko eraikinetan, lehendik dagoen fatxada baten ezaugarriak aldatu ahal izango dira, arkitektura-multzoaren emaitza homogeneousoa eta mugakideekiko erlazioa bermatuko duen proiektu egoki baten arabera.

2. Balkoi edo terrazetako itxitura anarkikoak egin diren eraikinetan, Udalak, horiek egokitzeko, diseinu unitarioko soluzio bat aurkezteko eskatu ahal izango du.

## 5.- Erabilera eta jabari publikoaren eta hirugarrenen gaineko eraginak.

Erabilera publikoko edo jabari publikoko espazio libreei eragiten dieten soluzioak soilik onartuko dira, baldin eta proiektu teknikoan justifikatzen bada beste aukera batzuk baztertu behar direla, egikaritzea bideragarria ez delako, bai teknikoki, bai ekonomikoki, eta jabari publikoko espazio libreen, zuzkiduren eta gainerako elementuen funtzionaltasuna bermatuta geratzen bada.

Inola ere ez dira baimenduko espazio libreen, zuzkiduren eta jabari publikoko gainerako elementuen funtzionaltasuna bermatzen ez duten obrak eta jarduketak. Alde horretatik, proposamenek ezingo dute murriztu kanpoko espazioaren irisgarritasun-, erabilgarritasun-, segurtasun- eta berdintasunezko erabilerako hasierako baldintzak betetzea.

## 6.- Erabilera eta jabari publikoko espazio libreak okupatzeko baimena.

Erabilera publikoko edo jabari publikoko espazioak okupatzea eskatzen duten irisgarritasun-baldintzak hobetzeko egintzek, hirigintza-lizentzia emateaz gain, lursailak modu pribatiboan okupatzeko baimena ere behar dute.

Igogailuak edo beste elementu batzuk instalatzeko ezinbestekoak diren espazio libreen edo jabari publikoko espazioen azalerak okupatu ahal izango dira, bai eta erabilera pribatiboko azalera komunak ere, hala nola atondoak, eskailera-buruak, gainestaliak, hegaleak eta arkupeak, lurlean, lurpean edo hegalean badaude, teknikoki edo ekonomikoki irisgarritasun unibertsala bermatzeko beste soluziorik ez badago eta espazio libreen, zuzkidura publikoen eta jabari publikoko gainerako elementuen funtzionaltasuna bermatzen bada.

Erabilera edo jabari publikoko espazio librea modu pribatiboan okupatzeko baimen hori salbuespenezkoa izango da eta espazio publikoaren funtzionaltasuna galtzen ez dela behar bezala bermatzen denean bakarrik izango da egokia. Behin-behineko baimena toki-araubidearen legerian aurreikusitako sistemen arabera emango da, prekarioan emango da eta eraikina ordeztan denean amaituko da edo, bestela, alde aurretik, dagokion espedientean egiaztatutako interes publikoak azkentzea beharrezkotzat jotzen duenean. Edozein kasutan, baimena





azkentzearekin batera, baimenaren titularrak jabari publikoa desokupatu eta jatorrizko egoerara itzuliko du. Baimena azkentzeak ez du inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik sortuko.

Erabilera edo jabari publikoko espazio libreari lotzeak urbanizazioa eta/edo bertan kokatutako azpiegiturak aldatzea badakar, trazadura aldatzeko kostuak espediente hasi duten interesdunek hartu beharko dituzte beren gain, eta aldaketa hori aurkezten den proiektu teknikoan sartu beharko da.

Erabilera edo jabari publikoko espazio librea okupatzeko baimenaren titularrak behartuta daude beharrezkoak diren mantentze-, garbiketa- eta kontserbazio-lanak egitera, baimen horren xede den elementuaren segurtasun-baldintza egokietan.

## **7.- Desjabetze bidezko esku-hartzea.**

A.- Onura publikokotzat eta interes orokorreko zatikotzat jotzen da, haien eraginpeko lursailen eta ondasunen behin betiko edo aldi baterako desjabetzearen ondorioetarako, 1. atalean aipatutako eraikinei edo haien zatiei irisgarritasuna emateko beharrezkoak diren obrak eta jarduketak egitea, baldin eta eraikin edo zati horietan 70 urtetik gorako pertsonak edo pertsona ezinduak bizi badira edo beren jarduera garatzen badute.



Desgaitutzat joko dira mugikortasun urri iraunkorra duten pertsonak, baldin eta administrazio eskudunak kalifikatu eta balioetsitako minusbaliotasuna egiaztatzen badute.

- B.- Desjabetzeak eragindako ondasunak eta eskubideak urgentziaz okupatuko dira, baldin eta beste neurri batzuetara egokitzen direla justifikatzen duten behar bezala egiaztatutako arrazoiak ez badaude.
- C.- Desjabetzea legez eraturako eraginpeko Jabeen Erkidegoaren ekimenez nahiz desjabetzearen onuradun izateko indarreko lege-xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzen dituela justifikatzen duen edozein pertsonaren ekimenez sustatuko da.
- D.- Desjabetze-eskaerak honako hauek hartuko ditu:
- a) Desjabetzea baliatzeari buruz behar den justifikazioa eta honako hauek egiaztatzea:
- \* Desjabetzera jo gabe irisgarritasun-obrak egiteko ezintasuna.
  - \* Desjabetzerik gabe egin daitezkeen obra eta jarduketan desproporzio tekniko eta/edo ekonomikoa.  
Proportziorik gabeko kostutzat joko da irisgarritasuna hobetzea lor dezakeen beste obraren kostua bikoizten duena. Kalkulu horretan kontuan hartuko dira behar den lokalaren azalaren okupazio-kostuak eta ezarritako jarduera uztearen edo hari eragitearen ondoriozko kostuak.
- b) Desjabetzearen onuradunak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera, dagozkion betebeharrak betetzeko konpromisoa, desjabetzearen kostu ekonomikoa edo balio justua ordaintzearekin lotutakoak barne.
- E.- Aurreko atalean ezarritakoaren ondorioetarako, desjabetze-espeditentari hasiera emateko eskaerarekin batera, honako hauek barne dituen desjabetze-proiektua aurkeztu beharko da:
- a) Aurreko atalean azaldutako kontuek behar duten justifikazioa, honako hauek barne:
- \* Desjabetzearen arrazoen eta xedearen justifikazio xehatua, ondasun eta eskubide partikularren okupazioa edo afekzioa higiezinari irisgarritasuna emateko beharrezkoak zergatik diren eta desjabetutakoaren eskubidearen sakrifizioaren eta beste soluzio batzuekin alderatuta irisgarritasunaren hobetze-mailaren arteko proportzionaltasuna arrazoituz.



- \* Onuradunaren edo onuradunen identifikazioa.
  - \* Desjabetzearen onuradunaren konpromisoa eragineko ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko.
  - b) Desjabetzeari lotutako Jabeen Erkidegoak hartutako erabakien kopia, eta haien aurka daudela azaltzea ekimenaren aurka dauden pertsonen aurrean egindako kudeaketak xehatuz.
  - c) Desgaitasuna duten pertsonen zerrenda.
  - d) Kasuan kasuko higiezinari irisgarritasuna emateko eragina izango duten ondasun edo eskubideen zerrenda, honako hauekin osatuta:
    - \* Ondasun eta eskubideen eta horien titularren erregistro-identifikazioa.
    - \* Desjabetzeak ondasun horiei ematen zaien jarduera edo funtzioaren gainean izan ditzakeen ondorioak adieraztea.
  - e) Proposatutako desjabetzeak eragiten dien ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, titulartasuna dutenei eskainia, horren ondoriozko galerak barne.
  - f) Desjabetze-ekintzaren ondoriozko kalte-ordainen balioa (obra osagarriak, birkokatzeak, etab.), nahitaezko desjabetzearen arloan indarrean dagoen legeriaren arabera.
- F.- Kostuak ordainduko direla, desjabetzeak xede ona izango duela eta irisgarritasuna hobetuko dela bermatzeko, udalak onuradunari eskatuko dio xede horretarako egokitutako jotzen duen abal edo fidantza jartzeko.
- Oro har, eta behar bezala justifikatutako kasu jakin batzuetan zenbatekoa handiagoa edo txikiagoa izatearen kalterik gabe, abal horren zenbatekoa E atalean aipatutako desjabetze-proiektuan eragindako ondasunentzat ezarritako balio ekonomikoaren kostuaren % 20 izango da, justifikatutako jotzen diren baldintzetan doitu.
- Abal hori desjabetze-espeditetari hasiera eman aurretik edo aldi berean jarriko da.
- G.- Desjabetzearen izapidetzea arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.
- H.- Administrazioari nahiz desjabetzearen xede diren ondasun eta eskubideen titularrari sortutako gastuak onuradunak berak ordainduko ditu, baldin eta sustatzaileak atzera egiten badu desjabetzeari hasiera eman ondoren eta amaitu baino lehen.

## 8.- Soluzioen indarraldia.

Irisgarritasuna hobetzeko aipaturiko aurreikuspenek lehendik dauden eraikinak dituzte erreferentziatutako. Horregatik, haiek ordeztzen badira edo goitik behera eraberritzen badira, okupatutako lur publikoak Administrazio titularrari itzuliko zaizkio.



**LAUGARREN KAPITULUA**  
**AZPIZONA XEHATUEN ERABILERA-ARAUBIDEA.**

**Lehen atala.**

**Azpizona xehatuen erabilera-araubidea.**

**72. artikulua.- Alde Zaharreko (a.1) bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.**

Partzelaren erabilera-araubidea "10. Hirigune Historikoa" eremuari buruzko plangintza xehatuan zehaztutakoa da, Plan honetan ezarritako kasu eta baldintzetan birdoitua eta hedatua.

**73. artikulua.- Hiri-zabalgune (a.2) bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.**

Partzelaren erabilera-araubidea hurrengo artikuluan eraikuntza irekiko bizitegi-partzeletarako zehaztutakoa da (a.3).

**74. artikulua.- Eraikuntza irekiko (a.3) bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.**

**1.- Sustapen libreko etxebizitzetara (SLE) bideratutako partzelen erabilera-araubide orokorra.**

**1.1.- *Berezko erabilera.***

- A.- Etxebizitza (1. erabilera, 1. egoera) beheko solairuaren gainetik dauden sestra gaineko eraikuntza-solairuetan.
- B.- Garapen berrien xede diren hirigintza-azpierrean antolatutako bizitegi-partzeletan, baldin eta horien antolamendu xehatua Plan honetan zehazten bada, erabilera horretara bideratutako eraikuntza-solairuetan soilik ezarri ahal izango dira etxebizitzak, "2.2 Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan ezarritako aurreikuspenen arabera, haietan jasotako grafikoak barne, beste erabilera batzuetara bideratutakoetara hedatu gabe.
- C.- Aurreko paragrafoan aipatutakoen partzela desberdinetan kokatutako edo aurreikusitako bizitegi-eraikinen beheko solairuak ezin izango dira etxebizitza-erabilerarako erabili, 134. artikuluan azaldutako kasu eta baldintzetan izan ezik.

**1.2.- *Erabilera baimenduak.***

- A.- Hirugarren sektoreko erabilerak (2. erabilera, 2. egoera) modalitate hauetan:
  - a) "2.2.1" (bulegoak).
  - b) "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta parekagarriak): beheko solairuetan soilik.
- B.- Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (beilatokiak, errausketa-gelak...), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta beste parekagarri batzuk (8. egoerakoak).



1.3.- Erabilerak osagarriak eta laguntzaileak (berezkoarenak edo etxebizitzarenak):

A.- Sotoko 1. solairuan:

- a) Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude. Horretarako, erabilera horietara bideratutako goiko solairuaren azalera aipaturiko sotoko solairuaren % 15en baliokidea izango da, gutxienez eta, nolana ere, 15 m<sup>2</sup> erabilgarri baino handiagoa.

Plan hau onartu aurretik zeuden eraikinetan erabilera horiek onartzen dira goiko solairuen eta sotoaren arteko aipaturiko proportzio hori aplikatu gabe, baldin eta beheko solairuaren bidez irisgarritasuna eta ebakuazioa bermatzen badira, horretarako behar den gutxieneko azalerarekin.

Haren ezarpena sotoko gainerako solairuetan gutxieneko aparkaleku-zuzkidura betetzeari baldintzatuta egongo da, baldin eta zehaztuta badago.

- b) b) 5. erabilera 7. egoeran (aparkalekua), "1.5" atalean adierazitako baldintzetan.
- c) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

B.- Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:

- a) 5. erabilera 7. egoeran (aparkalekua), "1.5" atalean adierazitako baldintzetan.
- b) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

C.- Beheko solairuan.

- a) a) Etxebizitzaren antzeko ostalua (1. erabilera, 2. egoera), bizitegi-erabilera solairu horretan baimenduta dagoen kasuetan eta "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
- b) Erabilera produktiboak "1.1" (etxebizitzarekin bateragarria den industrial) eta "1.3" (etxebizitzarekin bateragarria den biltegia) modalitateetan, baldin eta erabilera nagusiarekiko independentea den sarbidea badute.
- c) Hirugarren sektoreko erabilerak egoera hauetan:
- \* "2.2.1" (bulegoak), "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetan.
  - \* "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta antzekoak-@ jarduerak), "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetan.
  - \* "2.3.1" (merkataritza-lokalak) eta "2.3.2" (merkataritza-establezimenduak), "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetan.
- d) Ekipamendu-erabilerak "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetara egokitu beharko dute egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: errausketa-labeak, turismo-kanpalekuak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoerakoak).

Helburu hori duten eta/edo barnean hartzen dituzten ekipamenduetan (zuzkidura-bizitokiak, edozein motatako egoitzak...) gaua igarotzeko gelak edo



espazioak etxebizitzetan mota horretako espazioetarako xedatutako baldintzetan ezarriko dir (134. art.).

- e) 5. erabilera 7. egoeran (aparkalekuak), "1.5" atalean adierazitako baldintzetan eta inolaz ere baimendu gabe honako hauetan ezartzea:
  - \* VII.2 planoan jasotako kale eta espazio publikoen aurrean dauden bizitegi-erakinetako beheko solairuak, lehentasunezko fluxu-eremuan daudenak izan ezik. Horietan, aparkaleku-erabilera soilik baimentzen da URA Agentziak eta/edo arloan eskumena duen erakundeak sotoan ez baina beheko solairuan ezartzea baimentzen duten kasuetan.
  - \* Plan honetan finkatutako hirigintza-plangintzak edo plan hau garatzeko sustatzen den hirigintza-plangintzak hura ezartzea debekatzen duen hirigintza-eremuak edo -azpierreuak.
- f) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

D.- Goiko 1. solairuan:

- a) Etxebizitzaren antzeko ostatua (1. erabilera, 2. egoera), "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
- b) Hirugarren sektoreko erabilerak egoera hauetan:
  - \* "2.2.1" (bulegoak).
  - \* "2.3.1" (merkataritza-lokalak) eta "2.3.2" (merkataritza-establezimenduak), ostalaritza-jarduerak izan ezik (tabernak, jatetxeak, etab.).Beheko solairuko mota bereko erabilerei lotuta egon beharko dute (materialki eta funtzionalki). Zehazki:
  - 1. solairuaren azalera ez da beheko solairuarena baino handiagoa izango.
  - Beheko solairu komertzialetik (eraikineko etxebizitzaren sarbide-nukleoaren desberdina) sarbide propioa antolatzea eta/edo gaitzea beharko du.Finkatu egingo dira aurreko baldintzak betetzen ez dituzten eta lehendik dauden merkataritza-erabilerak, baldin eta dagokien udal-lizentzia badute.
- c) Ekipamendu-erabilerak, beheko solairuaren erabileraren osagarri gisa, egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (beilatokiak, errausketa-gelak...), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoerakoak); gune zoologikoak eta antzekoak (10. egoera). 1. solairuaren azalera ez da beheko solairuarena baino handiagoa izango. Haren ezarpenak "1.5" atalean atalean ezarritako sarbide-baldintzetara egokitu beharko du.



- d) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

Erabilera baimenduak "1.5" atalean adierazitako sarbide-baldintzetan ezarriko dira.

E.- Gainerako goiko solairuetan:

Etxebizitzaren antzeko ostatua (1. erabilera, 2. egoera), "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.

F.- Teilatupeko solairuetan:

- a) Erabilera laguntzaileak (trastelekuak...).
- b) Azpiko solairuko etxebizitzetako juridikoki lotutako bizitegi-erabilerak, baldin eta ondoriozko espazio eta lokalek 1,50 m-tik gorako altuera badute azaleraren % 50ean baino gehiagoan. Kasu horretan, azpiko solairuko etxebizitzek berez bete beharko dituzte etxebizitzaren gutxienezko azaleraren baldintzak.
- c) Bizitegi-erabilera autonomoak, beheko solairuko etxebizitzetako lotu gabeak, Plan honek finkatutako eta Plana onartu aurretik zeuden eraikinetan kokatutako etxebizitzaren kasuan bakarrik.

G.- Etxebizitzatutako solairu guztietan: bulego-erabilerak bulego profesionalen modalitatean (kontsultak, estudioak, bufeteak, irakaskuntza-jarduerak...), bertan bizi diren pertsonak (errolatuta) etxebizitzan garatzen dituztenak; ez dago baimenduta klinika- edo ospitale-instalazioak edo -jarduerak eta akademiak ezartzea. Etxebizitza produktiboaren 1. egoerari eta 4. modalitateari dagokie eta horietarako legez ezarritako zehaztapenetara egokitu beharko da, gaur egun "Bizigarritasunari" buruzko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan.

1.4.- *Erabilera debekatuak:*

Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzaileetat jotzen ez direnak. Berezi debekatuta dago "2.1.1" modalitatea (turismo-erabilerarako etxebizitzak).

1.5.- *Beste zehaztapen batzuk:*

A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.



B.- Edozein modalitatetako logelek edo gauda igarotzeko lekuek (etxebizitza, ostate emateko turismo-jarduera, ekipamendua...) kasu bakoitzean indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte eta, xedapen horiek ez badaude edo baldintzak zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta hura garatzeko sustatutako planetan, ordenantzetan eta abarretan) etxebizitzetarako ezarritakoak.

Baldintza hori betetzetik salbuetsita daude bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedularen bidez, lehen erabilerako baimenaren edo horren baliokidearen bidez aitortua duten etxebizitza finkatuak.

Debekatuta dago baldintza horiek betetzen ez dituzten gune eta lokaletan ezartzea eta, edozein kasutan, sestra azpiko solairuetan ezartzea.

C.- Gazte-lonjak (3. erabilera, 6. egoera) dagokion udal-ordenantzaren xedatutakoaren arabera baimenduko dira.

D.- Aipatutako kasuetan 7. egoeran (aparkalekuak) 5. erabilera baimentzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Plan honetan eta horren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuen proiektatutako garapen berrien xede diren eremuetan eta azpieremuetan aurreikusitako eraikin berrietan aplikatu beharreko aparkaleku-estandarra bete beharko da, gutxienez.

b) 1995eko Plan Orokorraren testuinguruan proiektatu eta Plan honek finkatutako garapen berrien xede diren eremu eta azpieremuetan aurreikusitako eraikuntza berrietan, testuinguru horretan kasu bakoitzean ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira.

Osagarri gisa, eraikuntza berrientzat ezarritako baldintzak aplikatuko dira, baldin eta testuinguru horretan finkatutakoekin bateragarriak badira.

c) Lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinetan, horien ordezt aurreikusten direnak barne:

\* Sestra azpiko solairu guztietan eta beheko solairuan aparkalekuak ezartzea baimentzen da, "1.3" atalean aipatutako kasuetan izan ezik.

\* Sestra azpian solairu gehiago eraikitzea baimenduko da, baldin eta lehendik daudenak Plan honetan oro har baimendutakoak baino txikiagoak badira eta, gainera, aurreikusitako aparkalekuen gehieneko zuzkidurari erantzuteko beharrezkoak badira.

Halaber, aparkaleku autonomoetarako eraikitzea baimendu da, arestian aipatutako eraikin berrietan horientzako ezarritako baldintzetan.





3.- Plan honetan mugatu diren eta bizitegi-garapen berrien xede diren eremuetan eta azpieremuetan antolatutako bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa da, dokumentu honetan (87., 90. eta beste hainbat artikulua) nahiz dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako moduan birdoituta.

4.- Babes publikoko etxebizitzetara (BPE) bideratutako partzelak

Berezko erabileren eta erabilera baimenduen, osagarrien eta debekatuen araubidea aurreko 2. atalean erakutsitakoa da, baldin eta babes publikoko etxebizitzak arautzen dituzten indarreko lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat badatoz. Bestela, aurreikuspen hauek aplikatuko dira.

**75. artikulua.- Eraikuntza isolatuko ("a.4") bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.**

1.- Sustapen libreko etxebizitzetara (SLE) bideratutako partzelak.

1.1.- *Berezko erabilera:*

Etxebizitza (1. erabilera, 1. egoera).

Sestra gaineko solairu guztietan ezartzeko baimena ematen da, baita beheko solairuan ere, plan honek eta/edo hark finkatutako plangintza xehatuak, Xehetasun Azterketek eta/edo ordenantzek edo bere garapenean sustatu beharrekoek azken solairu horretan ezartzeko aukerarik ematen ez duten kasuetan izan ezik.

1.2.- *Erabilera baimenduak.*

A.- Hirugarren sektoreko erabilerak (2. erabilera, 2. egoera) modalitate hauetan:

- a) "2.1.1" Ostatu emateko establezimenduak, esaterako, hotelak, ostatu-etxeak, aterpeak (izaera turistikokoak eta ez asistentziakoak), ostatuak eta beste parekagarri batzuk, partzela osoa okupatuz. Ez dira sartzen ostatu emateko establezimenduak, esaterako, hotel-apartamentuak eta apartamentu turistikokoak, ez eta nekazaritza-turismokoak eta kanpinak ere.
- b) "2.2.1" (bulegoak), partzela osoa okupatuz.
- b) "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta parekagarriak), partzela osoa okupatuz.

B.- Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera hauetan: 1 (Kirola), 2 (irakaskuntza), 3 (osasuna), 4 (erlijioa), 5 (ostatua-sorospena), 6 (soziokulturala), 7 (asoziatiboa), 8 (hiri- eta administrazio-zerbitzuak, honako hauek izan ezik: hileta-zerbitzuak - beilatokiak, errausketa-labeak...-, turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hiliarriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk) eta 9 (ekonomia-jardueren sustapena).

1.3.- *Erabilera osagarriak eta laguntzaileak:*

- A.- Etxebizitzaren ostatu parekagarria (1. erabilera, 2. egoera), arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako gehieneko zenbatekoan.
- B.- Etxebizitzatarako solairu guztietan: bulego-erabilerak bulego profesionalen modalitatean (kontsultak, estudioak, bufeteak, irakaskuntza-jarduerak...), bertan bizi



diren pertsonen (errolatuta) etxebizitzan garatzen dituztenak; ez dago baimenduta klinika- edo ospitale-instalazioak edo -jarduerak eta akademiak ezartzea. Etxebizitza produktiboaren 1. egoerari eta 4. modalitateari dagokie eta horietarako lege ezarritako zehaztapenetara egokitu beharko da, gaur egun "Bizigarritasunari" buruzko ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan.

- C.- Hirugarren sektoreko erabilerak (merkataritzakoak eta bulegokoak): beheko solairuan bakarrik eta sarbide propio eta etxebizitzaren sarbide-nukleoarekiko independentearekin.
- D.- Gune zoologikoen edo parekagarrien (10. egoera) modalitateko ekipamendu-erabilera: beheko solairuan bakarrik
- E.- 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua) erabilera osagarri gisa sotoan eta beheko solairuan, eta baita partzelan bertan ere, gainazalean.
- F.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

1.4.- *Erabilera debekatuak:*

Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzaileztat jotzen ez direnak.

1.5.- *Beste zehaztapen batzuk:*

- A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.
- B.- Gazte-lonjak (3. erabilera, 6. egoera) dagokion udal-ordenantzan xedatutakoaren arabera baimenduko dira.

2.- Plan honetan mugatu diren eta bizitegi-garapen berrien xede diren eremuetan eta azpieremuetan antolatutako bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa da, dokumentu honetan nahiz dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako moduan birdoituta.

3.- Babes publikoko etxebizitzetara (BPE) bideratutako partzelak.

Erabilera bereizgarrien, baimenduen, osagarrien eta debekatuen araubidea aurreko 1. atalean erakutsitakoa da, baldin eta babes publikoko etxebizitzak arautzen dituzten indarreko lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat badatoz. Bestela, aurreikuspen hauek aplikatuko dira.



## 76. artikulua.- Erabilera produktiboko ("b.1") partzelen erabilera-araubidea.

### 1.- Araubide orokorra.

#### 1.1.-Berezko erabilerak:

Erabilera produktiboak modalitate guztietan.

#### 1.2.-Erabilera baimenduak:

A.- Hirugarren sektoreko erabilerak honako modalitate hauetan:

- a) "2.2.1" (bulegoak).
- b) "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta parekagarriak).
- c) "2.3.2" (Merkataritza-establezimenduak)

B.- Ekipamendu-erabilerak (3) honako egoera hauetan: 1 (Kirola), 2 (irakaskuntza), 3 (osasuna), 4 (erlijioa), 6 (soziokulturala), 7 (asoziatiboa), 8 (hiri- eta administrazio-zerbitzuak), 9 (ekonomia-jardueren sustapena) eta 10 (gune zoologikoak).

C.- 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekuak).

#### 1.3.-Erabilera osagarriak:

A.- Sotoko 1. solairuan:

- a) Erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude.
- b) 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
- c) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

B.- Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:

- a) 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
- b) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

C.- Beheko solairuan eta goiko solairuetan.

- a) Hirugarren sektoreko erabilerak egoera hauetan: "2.3.1" (merkataritza-lokalak), "2.3.2" (merkataritza-establezimenduak) "2.2.1" (bulegoak) eta "2.2.2." (erabilera teknologikoak eta parekagarriak).
- b) Ekipamendu-erabilerak (3) honako egoera hauetan: 1 (Kirola), 2 (irakaskuntza), 3 (osasuna), 4 (erlijioa), 6 (soziokulturala), 7 (asoziatiboa), 8 (hiri- eta administrazio-zerbitzuak), 9 (ekonomia-jardueren sustapena) eta 10 (gune zoologikoak eta parekagarriak).
- c) 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), baita eraikinaren estalkian edo teilatuan ere.



- d) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

D.- Hondakinak biltegitratzeko, tratatzeko eta abarretarako erabilerak, ingurumen-ebaluazioaren arloan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan, aldi baterako ezartzearekin zerikusia dutenak barne.

**1.4.- Erabilera debekatuak:**

Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzailetzat jotzen ez direnak.

**1.5.- Beste zehaztapen batzuk:**

A.- Erabilera osagarri baimenduetara bideratutako espazioen azalera ezingo ditu gainditu honako ehuneko eta parametro hauek:

- a) 400 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoko instalazioetan: guztiaren % 40.
- b) 3.500 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoko instalazioetan: guztiaren % 30; gutxieneko azalera posiblea 160 m<sup>2</sup>(s).
- c) 3.500 m<sup>2</sup> baino azalera handiagoko instalazioetan: guztizkoaren % 25; 2.500 m<sup>2</sup>(t)-ko gehieneko azalera, 10.000 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako azalera duten partzeletan.

B.- Sestra desberdineko kaleetara ematen duten fatxadak dituzten eta sarbidea goragoko sestran kokatutako beheko solairutik duten eraikinetan, bai solairu hori eta bai beheko solairua baino gorago daudenak baimendutako erabileretara bideratu ahal izango dira, baldin eta beheko solairutzat jotzeko Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

Baldintza horiek betetzen ez badira, eraginpeko solairuak sotoko lehen, bigarren... solairutzat hartuko dira eta horietako bakoitzerako ezarritako erabilera-araubidea bete beharko dute.

C.- Bizitegi-zona global batean (A), "1.2. Automobilak konpontzeko tailerretako industrial" eta "1.4. Etxebizitzarekin bateragarria ez den biltegia" egoeretako erabileretara bideratutako tipologia horretako ("b.1") partzela berriak antolatzeke, Plan Berezi bat formulatu beharko da aldez aurretik, besteak beste, honako alderdi hauen deskribapenaren eta/edo ebaluazioaren esparruan antolamenduaren eta ezarpenaren egokitasuna justifikatzeko: ezarri beharreko jarduera eta haren ezaugarriak eta baldintzatzaileak; eraginpeko eraikina, lehendik dagoena edo berria, eta haren ezaugarriak eta baldintzatzaileak; eraginpeko hiri-ingurunea eta haren ezaugarriak eta baldintzatzaileak; haren ezarpenak eraginpeko hiri-ingurunean ekar litzakeen era guztietako inpaktuak (ingurumenekoak, merkataritzakoak...); jarduerak mugikortasun-eta trafiko-arloan izan ditzakeen afekzioak gaiari buruzko azterketa espezifikoak eginda; etab.

Aipaturiko zona global horretan dauden "b.1" tipologiako partzelak gaur egun dituzten erabilera-baldintzekin finkatuko dira, eta produkzio-erabileren aipaturiko modalitateak baimenduko dira horietan.



- D.- Ibilgailuak konpontzeko lantegiek itxaronaldiko azalera izan behar dute barruan ibilgailu horiek aparkatzeko, hain zuzen ere, aparkaleku-plaza bat tailerraren edukierako 3 plazako.
- E.- Ez dago baimenduta, inola ere, pertsonak bizitzea, ostatua ematea eta/edo gaua igarotzea dakarten ezein modalitatetan erabilerak ezartzea, ez eta baimendutako erabilera baimenduen osagarri gisa ere, baldin eta dagokion arau partikularrak berariaz adierazten ez badu.
- F.- Ez dago baimenduta lehentasunezko fluxu-eremuan kokatutako eraikinen beheko solairuetan aparkalekuak ezartzea, URA Agentziak eta/edo arloan eskumena duen erakundeak sotoan ezartzeko ez baina beheko solairuan ezartzeko baimena ematen duen kasuetan izan ezik.
- G.- Gazte-lonjak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan bakarrik daude baimenduta.

2.- Plan honetan mugatu diren eta garapen berrien xede diren eremuetan eta azpieremuetan antolatutako bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa da, nahiz dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako moduan birdoituta.

**77. artikulua.- Hirugarren erabilerako ("b.2") partzelen erabilera-araubidea.**

1.- Araubide orokorra.

1.1.-Berezko erabilerak:

Hirugarren sektoreko erabilerak honako modalitate eta azpimodalitate hauetan:

- A.- 2.1.1. Ostatu emateko establezimenduak, esaterako, hotelak, ostatu-etxeak, aterpeak (izaera turistikokoak eta ez asistentziakoak), ostatuak eta beste parekagarri batzuk. Ez dira sartzen ostatu emateko establezimenduak, esaterako, hotel-apartamentuak eta apartamentu turistikoak, ez eta nekazaritza-turismokoak eta kanpinak ere.
- B.- "2.2. Bulego-erabilerak eta parekagarriak":
- C.- "2.3" modalitateko (merkataritza-erabilera) ekonomia-jarduerako erabilerak (2. erabilera).

1.2.-Erabilera baimenduak:

- A.- Ekonomia-jarduerako erabilerak (2. erabilera) 1. egoeran (erabilera produktiboak):
  - a) Bere modalitate guztietan "B. Ekonomia-jardueren eremua" tipologiako zona globaletan kokatutako "b.2" partzeletan.



- b) Beste zona globalen tipologia batzuetan kokatutako "b.2" partzeletan, Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo berak finkatutako plangintza xehatuan edo haren garapenean sustatu beharrekoan ezarritako kasu eta baldintzetan.
- B.- Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-gela modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak eta beste parekagarri batzuk (8. egoera).
- C.- 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekuak) baita eraikinaren estalkian edo teilatuan ere.

### 1.3.- Erabilera osagarriak:

A.- 2.1 *Ostatu emateko turismo-erabilerak* modalitatekoak ("2.1.1" eta "2.1.4." azpimodalitateetakoak izan ezik):

- a) Sotoko 1. solairuan:
  - \* Erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude.
  - \* 5. erabilera, 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- b) Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:
  - \* 5. erabilera, 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Birgaitzeko jarduketan xede diren eta aparkalekuetara bideratu ezin diren eraikinetan, eraikinaren beheko solairuan dauden erabilerekin funtzionalki lotutako erabilera nagusiak eta/edo kolektiboak ezartzeko baimena ematen da (gimnasioak, ekitaldi-aretoak, erakusketak...), baldin eta indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera eska daitezkeen ebakuazio-baldintzak betetzen badira.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- c) Beheko solairuan:
  - \* Erabilera produktiboak "1.1" (etxebizitzarekin bateragarria den industrial) eta "1.3" (etxebizitzarekin bateragarria den biltegia) modalitateetan.
  - \* "2.2. Bulego-erabilera eta parekagarriak" modalitateko erabilerak.
  - \* "2.3.1. Merkataritza-lokala" eta "2.3.2. Merkataritza-establezimendua" azpimodalitateetako merkataritza-erabilerak.



- \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-gela modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltgiak, hilerriak eta beste parekagarri batzuk (8. egoera).
- \* 5. erabilera, 8. egoeran (aparkalekua) hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, eta/edo xehetasun-azterketetan aurreikusitako kasuetan eta baldintzetan.
- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak. Baimendutako ekoizpen-erabilerak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak "1.5" atalean adierazitako sarbide-baldintzetan ezarriko dira.

d) Goiko solairuetan.

- \* "2.2. Bulego-erabilera eta parekagarriak" modalitateko erabilerak.
- \* "2.3.1. Merkataritza-lokala" eta "2.3.2. Merkataritza-establezimendua" azpimodalitateetako merkataritza-erabilerak, baldin eta beheko solairuko erabilera-mota horiei lotuta badaude eta horien bidez sarbidea badute. Gainera, erabilera horiek gainerako berezko erabilera edo erabilera baimenduen beheko solairuetan kokatu beharko dira, ostalaritzako erabilerak izan ezik, horiek honako baldintza hauetan baimentzen baitira:
  - Ostatu emateko Turismo Jardueri ("2.1.2" y "2.1.3" azpimodalitateak) eta baimendutako ekipamendu-erabilerei funtzionalki lotutako ostalaritza-erabilerak jarduera eta erabilera horietara bideratutako edo lotutako edozein solairutan ezarri ahal izango dira, eta haien sarbide-guneak partekatu.
  - Ostalaritza-erabilera autonomoak eta/edo aipatutako jarduera turistikoak eta ekipamendu-erabilerei funtzionalki lotuta ez daudenak eraikinaren azken solairuan bakarrik ezarri ahal izango dira, eta sarbide propio eta independentearen premiarik gabe. Hori ezartzeak ezin du eragin, inola ere, eraikina husteko baldintzak okertzea, eta kontu hori justifikatu egin beharko da.
- \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: errausketa-gelak, turismo-kanpalekuak, hiltgiak, hilerriak, erakustazokak eta beste parekagarri batzuk (8. egoera); gune zoologikoak eta parekagarriak (10. egoera).
- \* 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekua), eraikinaren estalkian edo teilatuan.
- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak "1.5" atalean adierazitako sarbide-baldintzetan ezarriko dira.



B.- "2.2. Bulego-erabilerak eta parekagarriak" modalitatekoak.

- a) Sotoko 1. solairuan:
- \* Erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude.
  - \* 5. erabilera, 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- b) Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:
- \* 5. erabilera, 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Birgaitzeko jarduketan xede diren eta aparkalekuetara bideratu ezin diren eraikinetan, eraikinaren beheko solairuan dauden erabilerekin funtzionalki lotutako erabilera nagusiak eta/edo kolektiboak ezartzeko baimena ematen da (gimnasioak, ekitaldi-aretoak, erakusketak...), baldin eta indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera eska daitezkeen ebakuazio-baldintzak betetzen badira.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- c) Beheko solairuan:
- \* Erabilera produktiboak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
  - \* "2.1. Ostatu emateko turismo-jarduerak" modalitateko erabilerak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
  - \* "2.3.1. Merkataritza-lokala" eta "2.3.2. Merkataritza-establezimendua" azpimodalitateetako merkataritza-erabilerak.
  - \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-gela modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta beste parekagarri batzuk (8. egoera). Gaur igarotzea barne hartzen duten ekipamendu-erabilerak (3. erabilera, 5. egoera) "2.1 Ostatu emateko turismo-jarduerak" modalitatean baimendutako erabileretarako ezarritako baldintzetan baimentzen dira.
  - \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, eta/edo xehetasun-azterketetan aurreikusitako kasuetan.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.





d) Goiko solairuetan:

- \* Erabilera produktiboak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
- \* "2.1. Ostatu emateko turismo-jarduerak" modalitateko erabilerak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
- \* "2.3.1. Merkataritza-lokala" eta "2.3.2. Merkataritza-establezimendua" azpimodalitateetako merkataritza-erabilerak, baldin eta beheko solairuko erabilera-mota horiei lotuta badaude eta horien bidez sarbidea badute..  
Gainera, erabilera horiek gainerako berezko erabilera edo erabilera baimenduen beheko solairuetan kokatu beharko dira, sarbide-gune propio eta independenteak dituzten kasuetan izan ezik.  
Ostalaritza-erabilerak salbuetsita daude, eta eraikinaren azken solairuan ezarri ahal izango dira, sarbide propio edo independenterik gabe.
- \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-gelen modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoera); gune zoologikoak eta parekagarriak (10. egoera).  
Gaua igarotzea barne hartzen duten ekipamendu-erabilerak (3. erabilera, 5. egoera) "2.1 Ostatu emateko turismo-jarduerak" modalitatean baimendutako erabileretarako ezarritako baldintzetan baimentzen dira.
- \* 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekua), eraikinaren estalkian edo teilatuan.
- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.  
Baimendutako ekoizpen-erabilerak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak 5. atalean adierazitako sarbide-baldintzetan ezarriko dira.

e) "2.1 Ostatu emateko turismo-erabilerak" modalitateko erabilerak ezartzea baimentzen da honako baldintza hauetan:

- \* "2.1.2" eta "2.1.3" azpimodalitateetako ostatu emateko turismo-jardueren erabilerak eraikin osoetan edo horien zati bat okupatuz ezarri ahal izango dira. Eraikin bat partzialki okupatuz gero, sarbidea eta komunikazio-gune independentea izan beharko ditu.  
Nolanahi ere, ostatu-gela edo -unitateek ezin dute egon beheko solairuan. Beheko solairua turismo-ostatuari lotutako beste xede batzuetarako erabiliko da, indarreko plangintzak, HAPO hau barne, beheko solairuan bizitegiak ezartzea ahalbidetzen duen lekuetan izan ezik.
- \* Ez da baimentzen ostatu emateko turismo-jardueren erabilerak ezartzea "2.1.1 Turismo-erabilerarako etxebizitzak" eta "2.1.4. Ostatu emateko turismo-establezimenduak (nekazaritza-turismoa, landetxea, kanpina, beste parekagarri batzuk)" azpimodalitateetan.



f) Erabilera produktiboak:

- \* Oro har, baimendu egiten da erabilera produktiboak "1.1" (etxebizitzarekin bateragarria den industrial), "1.3" (etxebizitzarekin bateragarria den biltegia) eta "1.4" (etxebizitzarekin bateragarria ez den biltegia) modalitateetan.
- \* Gainerako modalitateetako ekoizpen-erabilerak ezartzeko baimena ematen da, jarraian adieraziko den salbuespenarekin, Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo berak finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan zehaztutako kasuetan eta baldintzetan. Ez dago baimenduta, inola ere, "1.6 Gasolina-zerbitzuguneak" modalitateko ekoizpen-erabilerak ezartzea.

Erabilera horiek ezartzeko, "1.5" atalean adierazitako sarrera-baldintzak bete behar dira.

C.- "2.3.2 Merkataritza-establezimenduak" modalitatekoak.

a) Sotoko 1. solairuan:

- \* Erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude.
- \* 5. erabilera, 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

b) Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:

- \* 5. erabilera, 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
- \* Birgaitzeko jarduketan xede diren eta aparkalekuetara bideratu ezin diren eraikinetan, eraikinaren beheko solairuan dauden erabilerekin funtzionalki lotutako erabilera nagusiak eta/edo kolektiboak ezartzeko baimena ematen da (gimnasioak, ekitaldi-aretoak, erakusketak...), baldin eta indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera eska daitezkeen ebakuazio-baldintzak betetzen badira.
- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

c) Beheko solairuan.

- \* Erabilera produktiboak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
- \* "2.2. Bulego-erabilera eta parekagarria" modalitatearen erabilera.



- \* "2.3.1. Merkataritza-lokala" azpimodalitatearen merkataritza-erabilerak.
- \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-gela modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta beste parekagarri batzuk (8. egoera).
- \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, eta/edo xehetasun-azterketetan aurreikusitako kasuetan.
- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

d) Goiko solairuetan:

- \* Erabilera produktiboak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
- \* "2.2 Bulego-erabilera eta parekagarria" modalitatearen erabilera eta "2.3.1. Merkataritza-lokalak" azpimodalitatearen merkataritza-erabilerak. Erabilera horiek gainerako berezko erabilera edo erabilera baimenduen beheko solairuetan kokatu beharko dira, sarbide-gune propio eta independenteak dituzten kasuetan izan ezik.
- \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (beilatoki eta errausketa-gela modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta beste parekagarri batzuk (8. egoera).
- \* 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekua), eraikinaren estalkian edo teilatuan.
- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

e) Erabilera produktiboak:

- \* Oro har, baimendu egiten da erabilera produktiboak "1.1" (etxebizitzarekin bateragarria den industrial), "1.3" (etxebizitzarekin bateragarria den biltegia) eta "1.4" (etxebizitzarekin bateragarria ez den biltegia) modalitateetan.
- \* Gainerako modalitateetako ekoizpen-erabilerak ezartzeko baimena ematen da, jarraian adieraziko den salbuespenarekin, Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo berak finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua zehaztutako kasuetan eta baldintzetan. Baimenduta dago "1.6 Gasolina-zerbitzuguneak" modalitateko ekoizpen-erabilerak ezartzea.

D.- "2.3" modalitateko (merkataritza-erabilera) ekonomia-jarduerako erabilerak (2. erabilera).

a).- Sotoko 1. solairuan:

- \* Erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude.
- \* 5. erabilera, 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.



- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- b).- Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:
- \* 5. erabilera, 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- c).- Beheko solairuan.
- \* Ekonomia-jarduerako erabilerak honako egoera hauetan:
    - \* 1. egoera (erabilera produktiboak), "1.1" eta "1.3" modalitateetan.
    - \* 2. egoera (hirugarren sektoreko erabilerak), "2.2" (bulegoak eta parekagarriak) modalitatean.
  - \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: ostatu-sorospena (5. egoera); hileta-zerbitzuak (beilatokiak, errausketa-labeak...), turismo-kanpalekuak, hilegiak, hilerriak, erakustazokak eta beste parekagarri batzuk (8. egoerakoak).
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak egoera guztietan, 6. egoeran izan ezik (hondakin-kudeaketa). Kasu horretan, eraikuntza-arloan indarrean dauden xedapenen eskatutako zaborra biltzeko instalazioen salbuespenarekin, solairu horietan ezarri ahal izango baitira.
- d).- Goiko solairuetan.
- \* Hirugarren sektoreko erabilerak "2.2.1" (bulego-erabilerak) eta "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta parekagarriak) egoeretan, erabilera nagusiari dagokionaren sarbide independentearekin.
  - \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: ostatu-sorospena (5. egoera); hileta-zerbitzuak (beilatokiak, errausketa-labeak...), turismo-kanpalekuak, hilegiak, hilerriak, erakustazokak eta beste parekagarri batzuk (8. egoerakoak), erabilera nagusiari dagokionaren sarbide independentearekin.
  - \* Ostalaritza-erabilerak azkeneko goiko solairuan.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

#### 1.4.-Erabilera debekatuak:

Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzailetzat jotzen ez direnak.



1.5.- Beste zehaztapen batzuk:

- A.- Sestra desberdineko kaleetara ematen duten fatxadak dituzten eta sarbidea goragoko sestran kokatutako beheko solairutik duten eraikinetan, bai solairu hori eta bai aurrekoa baino beheago eta beheagoko sestra baino gorago daudenak, hartan baimendutako erabileretara bideratu ahal izango dira.
- B.- Aipatutako kasuetan 8. egoeran (aparkalekuak) 5. erabilera baimentzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:
- a) Plan honetan eta horren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuen proiektatutako garapen berrien xede diren eremuetan eta azpierreemuetan, dagokionean aplikatu beharreko aparkaleku-estandarra bete beharko da.
  - b) 1995eko Plan Orokorraren testuinguruan proiektatu eta Plan honek finkatutako garapen berrien xede diren eremu eta azpierreemuetan aurreikusitako eraikuntza berrietan, testuinguru horretan kasu bakoitzean ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira.  
Osagarri gisa, eraikuntza berrientzat ezarritako baldintzak aplikatuko dira, baldin eta testuinguru horretan finkatutakoekin bateragarriak badira.
  - c) Lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinetan, horien ordezt aurreikusten direnak barne:
    - \* Sestra azpiko solairu guztietan eta beheko solairuan aparkalekuak ezartzea baimentzen da, "1.3" atalean aipatutako kasuetan izan ezik.
    - \* Horiek guztiak aparkaleku osagarriak dira, plan hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren esparruan autonomo gisa eraikitakoak izan ezik.
    - \* Sestra azpian solairu gehiago eraikitzea baimenduko da, baldin eta lehendik daudenak Plan honetan oro har baimendutakoak baino txikiagoak badira eta, gainera, aurreikusitako aparkalekuen gehieneko zuzkidurari erantzuteko beharrezkoak badira.  
Halaber, aparkaleku autonomoetarako eraikitzea baimendu da, arestian aipatutako eraikin berrietan horientzako ezarritako baldintzetan.
  - d) Modu osagarrian eta nolanahi ere, ez dago baimenduta lehentasunezko fluxu-eremuan kokatutako eraikinen beheko solairuetan aparkalekuak ezartzea, URA Agentziak eta/edo arloan eskumena duen erakundeak sotoan ezartzeko ez baina beheko solairuan ezartzeko baimena ematen duen kasuetan izan ezik.



- C.- Baimendutako erabilerak (berezkoak, osagarriak...) ezartzeko, jarraian aipatuko diren sarbide-gune bereziak eta independenteak gaitu behar dira jarraian aipatutako erabilera-mota guztietarako:
- a) Turismo-ostatuko jarduera baimenduetara eta logelak edo gaua igarotzeko espazioak dituzten ekipamendu-erabilera baimenduetara sartzeko gunea, bai eta horiei lotutako eta guztiek partekatu ahal izango duten gainerako erabileretara ere.
  - b) Gainerako erabilera baimenduetarako sarbide-gunea.
- Sarbide independente horiek eskailera-gune bereizien bidez prestatuko dira, eta horietara atari batetik edo gehiagotatik sartu ahal izango da.
- D.- Baimendutako edozein modalitateko (turismo-ostatu jarduera, ekipamendua...) logelak edo gaua igarotzeko espazioak:
- a) Ezingo dira egon beheko solairuetan, gaua igarotzea ez den beste helburu batzuetarako erabili beharko baitira, indarreko plangintzak, Plan hau barne, solairu horietan etxebizitzak ezartzeko aukera ematen duen lekuetan izan ezik.
  - b) Kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun-eta argiztapen-baldintzak bete beharko dituzte eta, xedapen horiek ez badaude edo baldintzak zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta hura garatzeko sustatutako planetan, ordenantzetan eta abarretan) etxebizitzetarako ezarritakoak.
- Debekatuta dago baldintza horiek betetzen ez dituzten gune eta lokaletan ezartzea eta, edozein kasutan, sestra azpiko solairuetan ezartzea.
- E.- Gazte-lonjak (3. erabilera, 6. egoera) arloan aplikatu beharreko udal-ordenantzaren arabera baimenduko dira.
- F.- Hirugarren sektoreko erabileren ezarpena indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko da, Eraikuntzaren Kode Teknikoa barne, haietan aurreikusitako moduan. Gainera, xedapen horietan ezarritakoaren kalterik gabe, lehendik dauden eraikinetan eta/edo horien zati batzuetan baimendu eta ezartzeak ezingo du eragin, inola ere, eraikina husteko baldintzak okertzea, eta kontu horrek dagokion justifikazioa izan beharko du.
- G.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.
- H.- Sestra desberdineko kaleetara ematen duten fatxadak dituzten eta sarbidea goragoko sestran kokatutako beheko solairutik duten eraikinetan, bai solairu hori eta bai aurrekoa baino beheago eta beheagoko sestraraino daudenak, hartan baimendutako erabileretara bideratu ahal izango dira.



2.- Plan honetan mugatu diren eta garapen berrien xede diren eremuetan eta azpieremuetan antolatutako hirugarren sektoreko partzelen erabilera-araubidea.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa da, dokumentu honetan (87., 90. eta beste hainbat artikulua) nahiz dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako moduan birdoituta.

**78. artikulua.- Ekipamenduko ("c.1") partzelen erabilera-araubidea.**

1.- Berezko erabilera:

- A.- Bizitegi-zona globalean (A) kokatutako partzelak: ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: errausketa-labeak, turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta beste parekagarri batzuk (8. egoera).
- B.- Ekonomia-jarduerako (B) eta ekipamenduko (C) zona globaletan kokatutako partzelak: ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan.  
Partzela horiek "C. Komunitate Ekipamendua (SO)" tipologiako zona global osoarekin edo zati batekin bat datozenean, horien hirigintza-araubidea bat etorriko da eta koherentea izango da haien araubidearekin.

Ekipamendu-partzela baten eta bertan baimendutako eraikinaren barruan, bere solairu guztietan eta/edo edozeinetan baimendutako ekipamendu-erabileren modalitate guztiak ezarri ahal izango dira.

Eraikineko solairu guztietan ezartzea baimendu da, baita teilatupeko solairu edo espazioan ere, baldin eta indarra duten legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun- eta argiztapen-baldintzak betetzen baditu. Halako xedapenik ez badago edo haiek zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta bere garapenean sustatutako plan, ordenantza eta abarretan) etxebizitzetarako finkatutakoak, ekipamendu-erabilerarekin bateragarriak diren heinean.

2.- Erabilera baimenduak.  
Ez dira aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak:

- A.- Sotoko 1. solairuan:
  - a) Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitate horiei beraiei funtzionalki eta juridikoki lotuta badaude.



- b) 5. erabilera, 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
- c) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

**B.- Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:**

- a) Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak, baldin eta bere gaineko solairuan (beheko solairua barne) dauden erabilera-modalitate horiei funtzionalki eta juridikoki lotuta badaude.
- b) 5. erabilera, 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
- c) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

**C.- Beheko solairuan eta goiko lehen solairuan:**

Hirugarren sektoreko erabilerak "2.2.1" (bulegoak), "2.2.2" (teknologikoak eta antzekoak) eta "2.3.1" (merkataritza-lokalak) egoeretan, honako baldintza hauetan:

- a) Erabilera horietara bideratutako eraikigarritasunak partzelan baimendutako eraikigarritasun osoa baino % 30 baino txikiagoa izan behar du, sotoko lehen solairuarena barne, baldin eta erabilera horietara bideratzen bada.
- b) Lokalen fatxadaren garapen linealak ezingo du gainditu fatxadaren lerrokaduraren luzeraren % 50, kale-zati bakoitzean neurtuta.
- c) Eraikin katalogatuetan, merkataritza-erabileraren ezarpenak eraikinaren arkitektura-ezaugarriak eta, hala badagokio, hari lotutako espazio librea errespetatu beharko ditu, eta egokitzen jotzen ez diren soluzioak baztertu egingo dira.

Hiri-zerbitzuen azpiegiturak ere baimendu egiten dira, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

**D.- Azken solairuan: ostalaritza-erabilerak.**

**4.- Erabilera debekatuak:**

Berezkoen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzaileztat jotzen ez direnak.

**5.- Beste zehaztapen batzuk:**

- A.- Logelak edo gaua igarotzeko espazioak dituzten erabilera baimenduek sarbide-gune propio eta independentea izan beharko dute, gainerako erabilera baimenduen sarbide-gunetik bereizia.





Sarbide independente horiek eskailera-gune bereizien bidez prestatuko dira, eta horietara atari batetik edo gehiagotatik sartu ahal izango da.

- B.- Dagokien ekipamendu-modalitateetan (ostatua-asistentziala, etab.) baimendutako gaua igarotzeko gelak edo espazioak:
- a) Ezingo dira egon beheko solairuetan, gaua igarotzea ez den beste helburu batzuetarako erabili beharko baitira, indarreko plangintzak, Plan hau barne, solairu horietan etxebizitzak ezartzeko aukera ematen duen lekuetan izan ezik.
  - b) Kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte eta, xedapen horiek ez badaude edo baldintzak zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta hura garatzeko sustatutako planetan, ordenantzetan eta abarretan) etxebizitzetarako ezarritakoak.  
Debekatuta dago baldintza horiek betetzen ez dituzten gune eta lokaletan ezartzea eta, edozein kasutan, sestra azpiko solairuetan ezartzea.
- C.- Gazte-lonjak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan bakarrik daude baimenduta.
- D.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

#### **79. artikulua.- Espazio libretarako azpizonen ("d.1.1" eta "d.1.2") erabilera-araubidea.**

- 1.- Berezko erabilera.  
Espazio librearen erabilera (4. erabilera).
- 2.- Erabilera baimenduak.  
Ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak:
  - A.- Hirugarren sektoreko erabilerak "2.3.1" (merkataritza-lokalak) egoeran, berezko erabileraren erabilera laguntzaile gisa, xede horretarako instalazio egokien bitartez eta espazio librearen titulartasun publikoarekin bat datozen baldintza juridikoetan.
  - B.- Ekipamendu-erabilerak: berezko erabileraren (1. egoera –kirola-, 6. egoera –soziokulturala- eta egokitza jotzen diren beste batzuk) modalitate bateragarrietan eta/edo osagarrietan.  
Lehendik dauden eta finkatu egin diren eraikinetan, ezartzeko egokiak badira eta espazio librearen erabilerekin bateragarriak badira eta/edo horiekin bat badatoz, honako hauek ere baimenduko dira:
    - a) Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) honako egoera hauetan: kirola (1. egoera); irakaskuntza (2. egoera); soziokulturala eta entretenimendua (6. egoera); asoziatiboa (7. egoera); hiri- eta administrazio-zerbitzuak (8. egoera)."



- b) Hirugarren sektoreko erabilerak, merkataritza-ostalaritza modalitatekoak soilik.
- C.- Komunikazio- eta garraio-erabilerak, lehentasunez 1. egoeran (oinezkoen zirkulazioa), 2. egoeran (bizikleten zirkulazioa) eta, modu osagarrian eta baldin eta egokitzat jotzen bada, 3. egoeran (ibilgailu motordunen zirkulazioa) eta 8. egoeran (aparkalekua). Aparkalekuaren ezarpena kanpoko azaleraren lorategi-urbanizazioa (berdea) bermatzeko moduan proiektatu eta egikarituko da, lehendik dagoen lorategi-azaleraren (berdea) hedadura berean eta, nolanahi ere, eragindako espazio librearen azaleraren % 50ean, baldin eta behar bezala justifikatutako arrazoiek fisikoki ezinezko egiten ez badute.
- D.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak egoera guztietan, 6. egoeran izan ezik (hondakin-kudeaketa).
- 4.- Erabilera debekatuak:  
Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzailatzat jotzen ez direnak.
- 5.- Beste zehaztapen batzuk:
- A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.
- B.- Espazio libreak hirigintza-zonakatze gainjarriaren xede diren kasuetan (ondorioz, horien azpian, aipatutakoak ez diren beste erabilera batzuk eta/edo adierazitakoa baino zenbateko handiagoan antolatuko dira) zonakatze horretatik ateratzen dena hartuko da kontuan.

**80. artikulua.- Gainazaleko uretara bideratutako azpizonen (hirigunea) ("d.2") erabilera-araubidea.**

- 1.- Berezko erabilera.  
Espazio librearen erabilera lurralde-elementuen modalitatean (ibai-ibilgua).
- 2.- Erabilera baimenduak.  
Ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak.  
Arloan indarrean dagoen legerian baimendutako erabilerak.



- 4.- Erabilera debekatuak.  
Arloan indarrean dagoen legerian ez baimendutako erabilerak.
- 5.- Beste zehaztapen batzuk:  
Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

#### **81. artikulua.- Bide-sarearen ("e.1") erabilera-araubidea.**

- 1.- Berezko erabilera.  
Komunikazio- eta garraio-erabilerak honako modalitate hauetan: oinezkoen zirkulazioa (1); bizikleten zirkulazioa (2); eta ibilgailu motordunena (3) kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan, zirkulazio-modalitate horietako bakarren bat mugatzea edo debekatzea eragin dezaketenetan.
- 2.- Erabilera baimenduak.  
Ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak:
- A.- Tranbia.
- B.- Erabilera produktiboak (2. erabilera, 1. egoera) "1.6" modalitatean (gasolina-zerbitzuguneak, edozein delarik hornitzen duten erregaia).
- C.- Hirugarren sektoreko erabilerak (2. erabilera, 2. egoera) berezko erabilerari lotutako "2.1" (ostatu emateko turismo-jarduerak) eta "2.2.1" (izaera ez-kontzentratuko merkataritza) modalitateetan.
- D.- Ekipamendua:
- a) Sestra gainean, berezko erabilerari lotutako eta/edo horrek justifikatutako egoeretan.
- b) Sestra azpian:
- \* Lehendik dauden eraikinetan eta instalazioetan, ekipamendu-erabileren modalitateetan beren ezaugarri eta baldintzatzaileen arabera.
  - \* Jarduketa publiko berrietan, bai lehendik dauden ekipamenduen edo ekipamendu berrien handitze gisa, bai ekipamendu independente gisa, beren ezaugarri eta baldintzatzaileekin bat datozen erabilera modalitateetara bideratutakoetan, espazio horretan ezartzea beharrezkoa edo komenigarria dela justifikatu ondoren.
  - \* Bide-sarearekin mugakide diren ekipamenduak oinez komunikatzeko espazioak.
- E.- Espazio libreak (4. erabilera).
- F.- Aparkalekua (5. erabilera, 8. egoera, sestra gainean eta azpian)
- G.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak (6. erabilera) egoera guztietan, 6. egoeran (hondakin-kudeaketa) izan ezik.



- 4.- Erabilera debekatuak:  
Erabilera bereizgarri eta osagarrien artean sartzen ez diren, haien osagarritzat hartzen diren eta, hala badagokie, arlo horretan indarrean dagoen legerian baimendu ez diren erabilerak.
- 5.- Beste zehaztapen batzuk:
- A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.
  - B.- Bide-sarea hirigintza-zonakatze gainjarriaren xede den kasuetan (ondorioz, horien azpian, aipatutakoak ez diren beste erabilera batzuk eta/edo adierazitakoa baino zenbateko handiagoan antolatuko dira) zonakatze horretatik ateratzen dena hartuko da kontuan.

## **82. artikulua.- Trenbide-sarearen ("e.2") erabilera-araubidea.**

- 1.- Berezko erabilera.  
Tren-zirkulazioa, Metroa barne (5. erabilera, 4. egoera).
- 2.- Erabilera baimenduak.  
Ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak:
- A.- Erabilera produktiboak (2. erabilera, 1. egoera) tren-jarduerari lotutako modalitateetan.
  - B.- Hirugarren sektoreko erabilerak (2. erabilera, 2. egoera) "2.3.1" (merkataritza-lokalak) modalitatean.
  - C.- Ekipamendu-erabilerak berezko erabilerari lotutako eta/edo horrek justifikatutako egoeretan.
  - D.- Espazio libreen erabilerak (4. erabilera).
  - E.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak (6. erabilera) egoera guztietan, 6. egoeran (hondakin-kudeaketa) izan ezik.
- Erabilera osagarri horiek guztiak baimentzea eta ezartzea trenbide-arloko indarreko legeriara egokitzearen baitan dago.
- 4.- Erabilera debekatuak:  
Arloan indarrean dagoen legerian ez baimendutako erabilerak.
- 5.- Beste zehaztapen batzuk:
- A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.
  - B.- Trenbide-sarea hirigintza-zonakatze gainjarriaren xede den kasuetan (ondorioz, horien azpian, aipatutakoak ez diren beste erabilera batzuk eta/edo adierazitakoa baino zenbateko handiagoan antolatuko dira) zonakatze horretatik ateratzen dena hartuko da kontuan.

## **83. artikulua.- Portuko partzelen ("e.3") erabilera-araubidea.**



Partzelaren erabilera-araubidea "1. Portua" eremuari buruzko plangintza xehatuan zehaztutakoa da, Plan honetan ezarritako kasu eta baldintzetan birdoitua eta hedatua.

#### **84. artikulua.- Aparkalekutarako ("e.4") partzelen erabilera-araubidea.**

1.- Berezko erabilera.

Aparkalekua (5. erabilera, 8. egoera), erabilera autonomo gisa, bai partzelan bertan, bai partzelan aurreikusitako eraikinean, sestra azpiko eta gaineko solairu guztietan, estalkia barne.

2.- Erabilera baimenduak: ez dira aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak eta laguntzaileak:

- A.- Hirugarren sektoreko erabilerak "2.3.1" (merkataritza-lokalak) egoeran, berezko erabileraren erabilera laguntzaile gisa, xede horrekin bat datozen instalazioen bitartez.
- B.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak (6. erabilera) egoera guztietan, 6. egoeran (hondakin-kudeaketa) izan ezik.
- C.- Aparkalekuaren instalazio laguntzaileak honako xede hauekin: ibilgailuak garbitzea; ibilgailu elektrikoak kargatzea (elektro-hornigailua...) eta beste parekagarri batzuk. Ibilgailuak garbitzeko jarduera aparkalekuaren erabilera laguntzaile gisa soilik baimenduko da, eta horren lizentzia bakarraren eta beraren xede gisa.

4.- Erabilera debekatuak:

Berezko erabileren eta osagarrien artean sartzen ez diren, haien osagarritzat hartzen diren eta, hala badagokio, arlo horretan indarrean dagoen legerian baimendu ez diren erabilerak.

5.- Beste zehaztapen batzuk:

Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

#### **85. artikulua.- Hiri-zerbitzu orokorren (SO) ("f.1") eta tokikoen (f.2") azpiegitura-partzelen erabilera-araubidea.**

1.- Berezko erabilera.

Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (6. erabilera) kasu bakoitzean aurreikusitako egoeretan.

2.- Erabilera baimenduak.

Ez dira aurreikusi.



3.- Erabilera osagarriak:

- A.- Hirugarren sektoreko erabilerak "2.2.1" (bulegoak) egoeran, eta baita berezko erabilerari eta/edo horrek justifikatutakoari lotutako gainerakoetan.
- B.- Ekipamendu-erabilerak berezko erabilerari lotutako eta/edo horrek justifikatutako egoeretan.
- C.- Espazio libreen erabilerak (4. erabilera).
- D.- Komunikazio eta garraio-erabilerak berezko erabilerari lotutako eta/edo horrek justifikatutako egoeretan.
- E.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak (6. erabilera) kasu bakoitzean aurreikusitakoaren egoera desberdinetan.

Erabilera osagarri horiek guztiak baimentzea eta ezartzea indarreko legeriara egokitzearen baitan dago.

4.- Erabilera debekatuak:

Berezko erabileren eta osagarrien artean sartzen ez diren, haien osagarritzat hartzen diren eta, hala badagokie, arlo horretan indarrean dagoen legerian baimendu ez diren erabilerak.

5.- Beste zehaztapen batzuk:

Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

**86. artikulua.- Tokiko espazio libreak, ibilgailuentzako aparkalekuak, beste zuzkidura batzuk eta azpizona xehatuen erabilera-araubidea arautzeko aurreikuspen osagarriak.**

1.- Toki-sistemen sareko espazio libreen gutxieneko estandarra.

Estandar hori arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa da<sup>1</sup> eta, hala badagokio, HAPO honetan horri buruz ezarritako aurreikuspenekin eta hura garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuan zehazten direnekin osatzen da.

2.- Aparkalekua.

A.- *Ibilgailua. Definizioa.*

Aparkalekuaren hirigintza-estandarra zehazteko eta betetzeko, ibilgailutzat hartuko dira indarrean dauden hirigintza-xedapenetan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituzten aparatuak<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> 45/2025 Dekretua, hirigintza-estandarrei eta abarri buruzkoa.

<sup>2</sup> 45/2025 Dekretua, hirigintza-estandarrei eta abarri buruzkoa.



B.- *Aparkaleku-zuzkidura.*

Ibilgailuentzako aparkalekuen gutxieneko zuzkidura (zehazki bizikletak eta lau gurpileko edo gehiagoko ibilgailu motordunak) honako hauen ondoriozkoa izango da:

- a) Arloan indarrean dagoen legezko hirigintza-estandarren aplikazioa<sup>1</sup>.
- b) Horri buruz Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatu finkatua edo horren garapenean sustatu beharrekoan ezarritako aurreikuspenak.

C.- *Aparkaleku-zuzkidura aplikatzeko baldintzak.*

B atalean adierazitako aparkaleku-zuzkidura aplikatzeko eta betetzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Honako kasu hauetan aplikatuko dira:
  - \* Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berriak.
  - \* Lehendik finkatuta dauden eraikinak edo horien jarduera baliokideak (hustuketak, eraberritze integrala...) eraistea eta ordezteak, erabat edo nagusiki honako hauetara bideratutakoak:
    - Etxebizitza.
    - Bizitegi-eremu globaletan kokatutako ekonomia-jarduerak (produktiboak eta hirugarren sektorekoak).
  - \* Eraikin batean dagoen erabilera nagusiaren ordeztu baimendutako beste erabilera bat jartzea zuzkidura betetzeari lotuta, baldin eta aldaketa horrek:
    - Eraikin osoan edo zatirik handienez eragiten bada.
    - Eraikina ordezteko obrekin edo baliokideekin osatzen bada (hustea, eraberritze integrala...).
- b) Aplikatu eta betetzeko erreferentziazko eraikigarritasuna, B atalean aipatutako aparkaleku-zuzkidurak eragiten dien eta kasu bakoitzean benetan ezartzea aurreikusten den (berezkoak, baimenduak edo osagarriak) dagozkien erabilera nagusien (bizitegitarako, hirugarren sektorerako, ekoizpenerako, ekipamendurako) multzora bideratutakoa izango da. Ondorio horietarako, baztertu egingo da aurrekoen erabilera osagarrietara bideratutakoa (trastelekuak...).
- c) Aparkaleku-zuzkidura honako hauetan ezarriko da:
  - \* Lau gurpil edo gehiagoko ibilgailu motordunak eta motozikletak:
    - Oro har, eraginpeko eraikinaren barruan, sestra gainean edo azpian.

<sup>1</sup> 45/2025 Dekretua, hirigintza-estandarrei eta abarri buruzkoa.



- Partzelan, gainazalean, honako kasu hauetan:
  - . "a.1 Hirigune Historikoko Bizitegitarakoa" tipologiako partzeletan, baldin eta ezartzeko partzela egokia badute.
  - . "a.2 Zabalguneko Bizitegitarakoa" tipologiako partzeletan, baldin eta ezartzeko partzela egokia badute.
  - . "a.3 Eraikuntza irekiko bizitegitarakoa" tipologiako partzeletan, baldin eta ezartzeko partzela egokia badute.
  - . "a.4 Eraikuntza isolatuko Bizitegitarakoa" tipologiako partzeletan.
  - . "b.1 Produktiboa" tipologiako partzeletan.
  - . "b.2 Hirugarren sektorea" tipologiako partzeletan.
  - . Ekipamendu-partzeletan.
  - . "C. Komunitate Ekipamendua (S.O.)" tipologiako zona orokorretan, lurzoru urbanizaezinean antolatuta.
  - . Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikin eta jarduerari lotutako aparkalekuak.

Lur gaineko aparkalekuetarako baimen hori emateko, aldeztu aurretik justifikatu behar da komenigarria eta beharrezkoa dela, eta gainerako soluzioak baino egokiagoa dela (sestra gaineko edo sestra azpiko eraikinean...).
- Modu osagarrian, ingurunean kokatutako partzeletan, eraikinetan, garajeetan eta abarretan behar bezala justifikatutako kasuetan.

- \* Bizikletak: eraginpeko eraikinaren barruan, sestra gainean edo azpian, eraikinean dauden edo aurreikusten diren patioetan eta/edo partzelaren azalean; "3.A" atalean aurreikusitako zuzkiduraren ezarpena, edozein kasutan, atal horretan bertan ezarritako baldintzetara egokituko da.

d) Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak zuzkidura hori gorantz edo beherantz doitzea erabaki ahal izango du, behar bezala justifikatutako kasuetan.

e) Ez da aplikatzekoa honako hauekin zerikusia duten eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik sotoak edo beste solairu batzuk egikaritzea bidezkoa ez den kasuetan:

- \* Katalogatutako eraikinak babesteko araubidea.
- \* Partzelaren baldintzatzaile geoteknikoak.
- \* Partzelaren eta/edo eraikinaren forma, tamaina eta abar. Salbuespenak honako partzela hauei eragiten die zehazki:
  - 400 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera dutenei.
  - Espazio publikora ematen duen fatxada, 10 metro baino gutxiagokoa.
  - Aipaturiko sotoak eraikitze bideraezintasuna eta/edo proportziorik eza justifikatzen duten beste parametro formal batzuei erantzuten dietenak.
- \* Partzela / eraikina kokatuta dagoen ingurune mugikortasuna eta/edo trafikoa. Arrazoi horiek behar bezala onartutako mugikortasun-plan eta -proiektuetan (HMJP...) oinarritu behar dira, eta honako hauek justifikatzen dituzten arrazoiekin lotuta egon daitezke: espazio publikotik aparkalekuetara sarbide berriak egikaritzearen desegokitasuna; ibilgailu motordunen trafikoa mugatzea; etab.
- \* Behar bezala justifikatutako beste arrazoi batzuk.





Aparkalekuaren legezko hirigintza-estandarrari lotutako aurreko kasuetan, bizikletentzako eta/edo interesgarritzat jotzen diren gainerako ibilgailuentzako aparkalekuak gaituz beteko da.

**D.- Baldintza partikularrak eta salbuespenak.**

Hiri Mugikortasun Jasangarriaren Planean edo beste plan edo programa baliokide batean aurreikusitakoaren arabera, Udalak automobilentzako antolatu beharreko aparkaleku-kopurua mugatu ahal izango du honako kasu hauetan:

- a) Hura ezartzeak inguruko trafikoan kalteak eragin ditzakeela aurreikus daitekeenean.
- b) Oinezkoentzako egoera hobetzeko helburuengatik.
- c) Funtzionalitate-arrazoiengatik: hiri- eta administrazio-zerbitzuetara bideratutako ekipamendu-eraikinetan.

**E.- Ibilgailu motordunentzako sarbide mankomunatuaren baldintzak.**

- a) VII.2 planoan jasotako udalerriko zatietan kokatutako eraikinetako garajeetarako sarbideekin bide publikoa ahalik eta gutxien oztopatzeko xedez, sarbide mankomunatuak antolatzeko joera izango da, honako irizpide hauen arabera:

\* 1. egoera.

- Beste soto mugakide batetik sarbidea duten eta haien aldeko bide-zorra duten sotoei eragiten die, baldin eta sarbide horrek indarrean dauden lege-xedapenetan aparkaleku guztiei zerbitzua emateko ezarritako baldintzak betetzen baditu.
- Zortasun hori formalizatuta badago eta aipatutako baldintzak betetzen badira, aipatutako sotoetarako sarbidea gaitzeko erabiliko da.
- Zortasun hori formalizatuta ez badago eta aipatutako baldintzak betetzen badira, honako baldintza hauen arabera jokatu da:
  - . Zehazten den kasuan, eraginpeko alderdien arteko adostasunetik ondorioztatzen dena bete beharko da.
  - . Adostasunera iristen ez bada, Udalak dagokion zortasuna ezarri ahal izango du desjabetze bidez, partzela mugakidearen titularrak eskatuta. Kontu horri dagokionez, eraginpeko bide publikoan ahalik eta eragozpen gutxien sortzeko aipaturiko helburua interes publikokotzat joko da.
  - . Sarbidera ez ezik, eraginpeko partzeletan sortzen diren aparkaleku guztiak lotzeko behar diren barne-ibilbide guztietara ere hedatuko da zortasuna.
  - . Zortasunaren onuradun den partzela egokiak eta justifikatuak izan daitezkeen beste partzela mugakide batzuetarako sarbide- eta bide-zorrei lotuta geratuko da.
  - . Desjabetzearen kostu ekonomikoa edo balio justua zortasunaren partzela onuradunaren titularrek ordainduko dute.
- Halaber, desjabetzea egin ahal izango da, dagokion sarbide- eta bide-zorrarekin osatuta, lehendik dagoen sarbidea hobetu, zabaldu eta/edo eskari berrien ondoriozko eskakizunetara egokitzeko, baldin eta soluzio-mota hori interes publikoaren ikuspegitik beste batzuk baino egokiagoa dela uste bada.



- Lehendik zeuden sarbideak ez dira bideragarritzat joko xede horretarako honako kasu hauetan:
  - . Indarrean dauden lege-xedapenek eskatutako baldintza teknikoak eta/edo neurrizkoak ez betetzea, zerbitzua eman behar dioten aparkaleku-kopuruari eta abarri erreparatuta.
  - . Horietatik partzela mugakidera edo mugakideetara sartzea ezin da gauzatu zentzuzko denboran eta zentzuzko moduan.Alderdi horiek guztiek dagokien justifikazio zehatza jaso beharko dute kasu bakoitzean.

\* 2. egoera.

- Honako arrazoi hauetako batzuegatik beste soto mugakide batetik sarbiderik ez duten sotoei eragiten die:
    - . Sarbide hori ez egotea.
    - . Lehendik dagoen sarbideak, indarreko lege-xedapenetan aparkaleku guztiei zerbitzua emateko ezarritako baldintzak ez betetzea eta/edo konexioa zentzuzko denboran eta zentzuzko moduan ezin dela gauzatu justifikatzea.
  - Kasu horretan:
    - . Eraikinaren fatxadatik sarbidea gaitzea baimenduko da.
    - . Haien gainean bide-zorra ezarriko da partzela mugakide guztien alde, lehen sototik.
- b) Ekipamendu- edo erakunde-eraikinetako aparkalekuetarako sotoetan, baldin eta lehen sotoa beste erabilera batzuetara bideratuta badago eta euren tamaina txikiagatik arrapalen ordeztu automobil-jasogailuak jarri behar diren orubeen gaineko eraikinak badira, Udalak kasu bakoitzaren baldintza partikularrak aztertuko ditu eta, beharrezkoa izanez gero, eraikin horiek aparkaleku-sarbideetan autonomoak izateko baimena emango du.
- c) Aipaturiko sarbide-zorrak edo jabetza-mugapenak Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dira eta hori egiaztatu beharko da dagokion obra-lizentzia eskuratu baino lehen.



3.- Bizikleta, haur-kotxe eta beste produktu batzuentzako lokalaren zuzkidura espezifikoak.

- A.- Bizitegi-eraikin berrietan, bizikletak, haur-kotxeak eta mugikortasun urriko pertsonentzako laguntza-produktuak gordetzeko lokala gaituko da, indarreko lege-xedapenetan aurreikusitakoa<sup>1</sup>.

Bizikletak aparkatzeko lokal edo espazio horren zatia konputagarria izango da 2. zenbakian aurreikusitako zuzkidura betetzeko.

- B.- Zuzkidura hori gaitzea ez da beharrezkoa izango aipatutako lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzeko salbuespenen eraginpeko eraikinetan, horien bideraezintasuna eta desproportzionaltasuna justifikatzen den kasuetan.

4.- Azpizona xehatuaren erabilera-araubidea arautzeko aurreikuspen osagarriak.

- 1.- Kapitulu honetako aurreikuspenak honako hauetan ezarritako baldintzetan osatu eta/edo birdoitu direla ulertu behar da:

A.- Indarrean dauden lege-xedapenak, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoaren araubidea, uholde-arriskuan dauden eremuen araubidea (lehentasunezko fluxu-eremuan edo handik kanpo daudenak) eta aplikatu beharreko beste edozein arautzen dituztenak barne.

B.- Hirigintza Arau Orokor hauek, hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriei buruzkoak barne.

C.- Plan honetako hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularrak.

- 2.- Kapitulu honetan jasotako erabilera-araubidea arautzen duten aurreikuspenak hirigunean (hiri-lurra + lurzoru urbanizagarria) antolatuta dauden edo gero antolatzen diren azpiero xehatuaren aplikatuko dira, honako salbuespen hauekin:

A.- Plan honek berariaz finkatutako plangintza xehatuak eragindako hirigintza-eremu edo -azpieroan, plangintza horrek zehaztutakoa da erabilera-araubidea. Nolanahi ere, aparkaleku-erabilera baimenduta dago plangintza horrek beheko solairuetan antolatutako merkataritza-lokaletan, erabilera etxebizitzara aldatzea baimentzen den eremu berberetan, oinezkoentzako eta ibilgailuentzako bideen gaineko eraginaren kalterik gabe.

B.- Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak eragindako hirigintza-eremu edo -azpieroan, plangintza horrek zehaztuko du erabilera-araubidea, eta plangintzak ezarritakoa birdoitu ahal izango du.

C.- Mugatuta dauden eta Plan honek antolamendu xehatua zehazten dien hirigintza-eremu eta -azpieroan erabilera-araubidea dagokien Hirigintza Arau Partikularretan ezarritakoa da, arau horietako grafikoak barne, 90. artikuluan adierazitako moduan doituta edo osatuta. Testuinguru horretan:

<sup>1</sup> 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak, eta abar.



- a) Grafiko horietan ezarritakoaren arabera erabilera nagusitarako (bizitegiak, hirugarren sektoreko ekoizpenak...) erabiltzen diren solairuetan, baimenduta dago kasu bakoitzean eragindako partzela eta/edo eraikin tipologiari dagokion solairuan baimendutako erabilera osagarriak ezartzea.  
Kasu bakoitzean antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna gehienekotzat joko da.
- b) Grafiko horietan ezarritakoaren arabera erabilera osagarritarako (aparkalekuak...) erabiltzen diren solairuetan, baimenduta dago, oro har, erabilera-mota horiek ezartzea, eta salbuespen gisa:
  - \* Solairuetako ekipamendu-erabilerak, eta haietarako ezarritako baldintzak.
  - \* Erabilera nagusiak, kasu bakoitzean eragindako dagokion partzela- eta/edo eraikin-tipologiako sotoko solairuetan haientzat aurreikusitako baldintzetan.

D.- A, B eta C ataletan aipatutako eremu edo azpieremuetan ez dauden eraikuntza finkatuetan eta/edo antolamendukoetan:

- a) Erabilera nagusitara bideratutako (berezkoen edo baimenduen modalitatean) eta Plan honek finkatu dituen eraikinen erabilera-araubide xehatua ("60.7.A" art.) kapitulu honetan dagokion azpizona xehaturako edo xehatuetaarako ezarritakoa da, "c" atalean adierazitakoaren kalterik gabe.
- b) Hasiera batean erabilera osagarritara bideratzeko (aparkalekuak, trastelekuak, etab.) eraikitako eta Plan honek finkatutako ("60.7.B") egungo eraikinak, mota horretako erabilera osagarritarako edo beste erabilera parekagarri batzuetarako erabiltzen dira, baita Plan hau formulatu eta sartzeko unean erabilera nagusitarako erabiltzen diren eta bat ez datozen erabilera-araubideari lotuta daudenean ere.  
Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatutako arrazoiak medio, eraikin horiek erabilera nagusitarako baimentzeak ezingo du eragin, inola ere, Plan honetako aurreikuspenen ondorioz erabilera horietara bideratutako partzelaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea.
- c) Plan honek finkatutako eraikinetan (eraikita daudenak edo eraikitzen ari direnak) lehendik dauden eta/edo baimendu diren erabilerak eta hartzen dituen azpizona xehaturako Plan honetan ezarritako erabilera-araubidearekin bat ez datozenak erabilera onartuen araubideari lotuta geratuko dira. Eraikin horiek erabilera-aldaketa integrala egiteko eta/edo eraitsi eta ordezteko unera arte mantentzeko baimena ematen da, eta dagokion azpizona xehaturako Plan honetan ezarritako erabilera-araubidera egokitu beharko dira.  
Testuinguru horretan, erabilera onartuen aipaturiko araubideari lotzearekin batera, Plan honek finkatutako eraikinetan dauden eta "b.2 Hirugarren sektorea" tipologiako partzela xehatuetan kokatutako etxebizitzak mantentzea baimentzen da eraikinaren birgaitze integrala eta/edo erabilera-aldaketa integrala egiten bada, baina ez eraitsi eta ordezten bada. Kasu horretan, partzela-tipologia horretarako Plan honetan ezarritako erabilera-araubidera egokitu beharko da. Etxebizitza horiek mantentzeko, ez da beharrezkoa izango haiekiko sarbide-nukleo independentea gaitzea. Eraikineko beste erabilera baimendu batzuetarako eta/edo lehendik daudenetarako sarbide-nukleotik sartu ahal izango da haietara.  
Honako baldintza hauek betetzen dituen joko da lehendik dagoen etxebizitzatzat:
  - \* Etxebizitzaren eraikuntza- eta gaikuntza-lizentzia izatea.



- \* Erabilera horretarako, gutxienez 2005eko Arau Subsidiarioak indarrean sartu zirenetik modu erreal, eraginkor eta jarraituan erabili izana, etenaldi puntualen kalterik gabe.  
Gorabehera hori egiaztatzeko, aldi horretan bertan bizi izan den pertsonaren edo pertsonen erroldatze-ziurtagiriak aurkeztu beharko dira, aipaturiko etenaldi puntualen kalterik gabe.
- \* Aldi horretan ekonomia-jarduera autonomoak eta/edo etxebizitzaren jarduera ez-osagarriak garatzeko ez erabili izana.  
Gainera erabilera baimenduak ezartzea Plan honetan horientzako ezarritako baldintzetara egokituko da.

E.- Hasiera batean erabilera osagarritara bideratu (aparkalekuak, trastelekuak, etab.) eta Plan honek finkatu ez dituen lehengo eraikinak plangintzarekin bat ez datozen eraikinen erabilera-araubideari lotuta geratuko dira.

Gaur egun dauden ordez erabilera osagarriak soilik ezartzea baimentzen da.

- 3.- Azpizona xehatu berean salbuetsitako bi eraikin edo gehiago badaude sestra gainean, horietako bakoitza erreferente autonomo eta berezitzat hartuko da, Plan honetan ezarritako erabilera-araubidea aplikatzearen ondorioetarako.

Halaber, sestra gainean lehendik dauden salbuetsitako eraikin bakoitza, eraikin horiek guztiek partekatzen duten eraikuntza-egitura jakin baten gainetik (sotoak, zokaloa...) dagoena, erabilera-araubide hori aplikatzeko erreferente autonomo eta berezitzat hartuko da.

- 4.- Behegaineko solairuaren erabilera-araubidea honako hau izango da:

- a) Espazio publiko mugakidearekin lotura zuzena duten edo izan dezaketen behegaineko lokal edo espazioen kasuan, kokatuta dagoen eraikinaren beheko solairurako ezarritakoa.
- b) Espazio publiko mugakidearekin lotura zuzenik ez duten eta izan ezin duten behegaineko lokal edo espazioen kasuan, kokatuta dagoen eraikinaren goiko lehen solairurako ezarritakoa.



- 5.- Ez dago baimenduta lehentasunezko fluxu-eremuan kokatutako eraikinen beheko solairuetan aparkalekuak ezartzea, edozein delarik kokatuta dauden azpizona xehatuaren tipologia, URA Agentziak eta/edo arloan eskumena duen erakundeak sotoan ezartzeko ez baina beheko solairuan ezartzeko baimena ematen duen kasuetan izan ezik.
- 6.- Beste erabilera nagusi batzuen trasteleku osagarriak jartzeko baimena ematen da, alde batetik, aparkalekuak ezartzea baimenduta duten eraikuntza-solairuetan eta/edo horien zatietan eta, bestetik, teilatupeko solairuan, honako baldintza hauetan:
- A.- Trasteleku bakoitzaren gehieneko azalera 13,50 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da.
  - B.- Trastelekuek sarbidea izan beharko dute kokatuta dauden eraikinaren elementu komunetatik, beheko solairuan eta/edo elementu horietatik irisgarriak ez diren zatietan kokatuta egoteagatik espazio publiko mugakidetik sarbidea dutenek izan ezik.
  - C.- Eraikineko elementu komunetatik irisgarriak diren trastelekutara bideratutako azalera osoa, kasu bakoitzean zehazten dena izango da, gehieneko mugarik ezarri gabe.
  - D.- Espazio publiko mugakidetik sarbidea duten trasteleku laguntzaileetarako eraikin berean bideratutako gehieneko azalera 200 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da.

Beheko solairuan ez dago baimenduta trastelekuak jartzea, ez osagarriak eta/edo etxebizitzari lotutakoak, aparkalekuak ezartzea baimenduta ez dagoen hiriko eremuetan.

- 7.- Erdigunea eta auzo-bihotzak arautzen dituzten aurreikuspen espezifikoak "4. Planoak" dokumentuko "VI.2" planoan mugatutako eremuetako ingurune eta espazio publiko eta pribatuen multzoan aplikatuko dira.

Horrela, eremu horien mugatze-perimetroa kale edo espazio publikoen mehelinarekin bat datorrenean, aurreikuspen horiek eremu horien barruan dauden eraikinetan soilik aplikatuko dira, eta ez eremu horretatik kanpo daudenetan (mehelinaren beste aldean).

Halaber, eremu horien mugatze-perimetroak ertzeko kale edo espazio publiko guztiak hartzen baditu, kale edo espazio horiekin mugakide diren eraikinen fatxadaraino iritsiz, aurreikuspen horiek eraikin horietan ere aplikatuko dira.

### **Bigarren atala.**

#### **Beste zehaztapen batzuk.**

#### **87. artikulua.- Beheko solairuko lokalen erabilera aldatzea.**

- 1.- Baimendu egin da lehendik dauden finkatutako bizitegi-eraikinetako beheko solairuan bizitegi-erabilerarako ez diren etxebizitzak ezartzea, dagokion ordenantzetan zehaztutako leku eta baldintzetan, udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatzeko aukera barne, Erreterriako Udalak lortu nahi dituen helburuak bermatzeko eta etxebizitzaren merkatuan zuzenean eragiteko, lokalekin espekulatzea saihestuz.

Ez dago baimenduta zerrenda honetan jaso ez diren lehendik dauden bizitegi-eraikin finkatuen beheko solairuan etxebizitzak ezartzea.



- 2.- Etxebizitza horiek bete beharreko baldintzak indarrean dauden Udal Ordenantzetan ezarritakora egokituko dira edo, bestela, etorkizunean Udalak ordenantza horien ordeztuta/edo osagarri gisa onartu ditzakeenak.
- 3.- Erabilera-aldaketa horiek garatzeak eta egikaritzeak indarrean dauden aurreikuspenetako batzuk – bateraezintasun horien hirigintza-kalifikazioaren araubidea – berregokitzea eskatzen duten heinean, egokitzapen horien edukia eta irismena Udalak baimentzen duen proiektuaren ondorio zuzena dela ulertuko da, eta inguruabar hori ezingo da kalifikazio xehatuaren aldaketa gisa ulertu.



**BOSGARREN KAPITULUA**  
**KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHATZEKO ETA ALDATZEKO BALDINTZA FORMALAK.**  
**ANTOLAMENDU XEHATUA.**

**88. artikulua.- Antolamendu xehatua zehazteko eta aldatzeko modalitateak.**

- 1.- Plan honetan antolamendu xehatua zehazteari edo ez zehazteari erreparatuta, honako egoera edo modalitate hauek bereizi behar dira:

*A.- Egikaritze zuzeneko eremuak.*

Plan Orokor honek antolamendu xehatua zehaztu dien hiri-lur gisa sailkatutako eremuak eta/edo azpieremuak bere egikaritze zuzeneko eremutzat joko dira, hala badagokie, haren garapenean sustatu beharreko proiektuak (xehetasun-azterketak; birbanatze-proiektuak edo urbanizazio-obren proiektuak; etab.) eskatzearen kalterik gabe.

Udalak aldeztu aurretik Xehetasun Azterketa bat egitea eta onartzea erabaki ahal izango du, baldin eta eraikin berria proiektatu eta ezartzeko baldintzak modu egokian zehazteko komenigarritzat jotzen badu, honako hauei buruzkoak barne: gailurraren altuera; eraikin mugakideen parametroetara egokitzea; mehelinak kentzea eta/edo horien ondorioak minimizatzea; behar bezala justifikatutako beste xede batzuk.

*B.- Gehitutako edo finkatutako antolamendu xehatuko eremuak.*

Plan Orokor hau onartu eta indarrean hasi aurretik sustatutako eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen esparruetan finkatutzat joko da hartan jasotako antolamendu xehatua.

Kasu horietan Plan Orokor honek antolamendu xehatu hori berariaz eta zuzenean txertatzen badu, aipaturiko plangintza xehatuan ezarritakoaren isla dela ulertuko da.

Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez (eraikigarritasunarekin, eraikuntza-parametroekin edo beste edozein konturekin lotuta), Plan Orokor honen eta beste plangintza horren artean desadostasuna edo kontraesana badago, plangintzatik ateratzen dena beteko da, baldin eta Plan Orokorrean jasotako aurreikuspenetatik antolamendua aldatzeko berariazko asmoa ondorioztatzen ez bada.





C.- *Antolamendu xehatu geroratuko edo Plan honen garapenean sustatu beharreko eremuak.*

Aurreko bi ataletan aipatutako askotariko eremu guztietan eta Plan honek antolamendu xehatua zehaztu ez dutenetan, xede horrekin sustatu eta onartu beharko da dagokion garapen-plangintza (plan berezia edo plan partziala), indarreko legerian eta Plan honetan bertan, dagozkion Arau Partikularrak barne, ezarritako baldintzetan eta ezarritako irizpideen arabera.

2.- Antolamendu xehatuaren aldaketa.

Plan honetan eta/edo planak berak finkatutako edo haren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako antolamendu xehatua honako termino eta baldintza hauetan aldatu ahal izango da:

A.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera<sup>1</sup>.

B.- Lehendik dauden eraikinen irisgarritasuna eta/edo eraginkortasun energetikoa hobetzeko jarduketetan (indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzen arabera eskaria murrizteko), Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua, helburu horrekin sustatzen den eraikuntzako edo urbanizazioko proiektu teknikoan, aurreproiektu komunean, Xehetasun Azterketan edo Plan Bereziari gai horren inguruan zehazten diren irizpideekin bat etorritik.

C.- Lehendik dauden eraikinetan sustatzen diren jarduketetan, haietan kokatutako etxebizitzek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak izan ditzaten (irisgarritasuna eta/edo energia-eraginkortasuna hobetzeko jarduketekin osatuta, hala badagokio), eta baldin eta egungo eraikuntzaren hazkunde fisikoa, egungo lerrokaduren aldaketa eta xede horietarako planteatutako eraikuntza edo instalazio berriak (edo daudenak handitzea) ez badira konputagarriak eraikigarritasuna zehazteko xedeetarako<sup>2</sup>, Xehetasun Azterketa baten bidez, haren eraginean garrantziari erreparatuta, Plan Bereziari bat egitea justifikatzen den kasuetan izan ezik.

Xehetasun Azterketak nahiz Plan Bereziak kasuan kasuko proposamenak justifikatu eta zehaztuko dituzte, honako hauekin lotutakoak barne: eraginpeko eremuaren mugaketa (jarduketa isolatuen edo multzokoaren berezko baldintzei erantzun ahal izango die); lursail jakin batzuetan dituen eraginak eta ez beste batzuetan; jabari publikoko lursailak okupatzeko premia; proposamenak eraikuntzari eraginkortasun energetikoko eta bizigarritasuneko baldintza egokiak emateko helburuetara egokitzea; soluzio arkitektonikoa; eraikigarritasunaren izaera ez konputagarria; hiriko emaitza eta ingurunean inpaktu negatiborik ez egotea, inguruko eraikinak barne; intereseko beste edozein kontu.

Udalak, nolanahi ere, Xehetasun Azterketa eta Plan Berezi horien izapidetzea ez onartzea erabaki ahal izango du, planteatutako proposamenak egokiak ez direlako, gehiegizko

<sup>1</sup> 2/2006 Legea ( 104. art...); 7/2015 Errege Lege Dekretua (24. artikuluko 4. eta 5. atalak); 3/2015 Legea, Etxebizitzarena (49. art.); eta abar.

<sup>2</sup> Aipaturiko eraikigarritasuna zenbatzeko kontuan hartu behar dira, besteak beste, dokumentu honetako 59. artikuluan ezarritako irizpideak.



eta/edo justifikaziorik gabeko inpaktuak sortzen dituztelako, behar bezala justifikatu ez direlako edo behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoiengatik.

- D.- Aurreko jarduketekin batera, eraginpeko eremua hiri-birgaitze edo -berroneratzeko<sup>1</sup> eremu deklaratu da, edozein arrazoi dela-eta beharrezkotzat edo komenigarritzat jotzen den kasuetan. Horri dagokionez, arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoa beteko da<sup>2</sup>.
- E.- Dokumentu honetan araututako jabetza pribatuko lursail edo eraikinetan erabilera publikoko zortasuna arautzen duten aurreikuspenek, bizitegi-eraikinen beheko solairuetan eta antzeko beste batzuetan etxebizitzak ezartzeko aurreikuspenek eta/edo mugek, horien mugaketari buruzkoak barne, antolamendu xehatuko zehaztapenen berezko maila dute, eta horretarako egokiak diren hirigintza-tresnen bidez aldatu ahal izango dira.

### **89. artikulua.- Xehetasun-azterketak egitea.**

- 1.- Indarreko hirigintza-legerian, Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza berezian eta partzialean xedatutako muga barruan eta baldintzetan goragoko mailako plangintzan aurreikusitako eraikinen antolamendu xehatua, konfigurazio fisikoa edo urbanizazioaren antolamendua aldatzeak xehetasun azterketak egitea justifikatuko du.
- 2.- Bai Plan honetan edo bai berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun azterketen bitartez aldatu ahal izango dira honako kasu hauetan eta aipatuko diren xedeekin:
  - A.- Eraikinaren forma (altuera eta solairu-kopurua), lerrokadurak eta sestrak arautzen dituzten parametroak zehaztea eta/edo birdoitzea.
  - B.- Antolamendu xehatua eraginpeko lursailen eta ingurunearen baldintza material eta orografikoetara egokitzea, haren oinarritzko ezaugarriak aldatu gabe. Irabazizko lursailen nahiz aipaturiko antolamenduaren ondoriozko horniduren konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke.  
Hornidurarako lursail publikoei dagokienez, aipaturiko egokitzapenarekin batera ezingo da azalera murriztu, ezta bere baldintza kualitatiboen balioa galarazi ere.
  - C.- Irabazizko erabileretara nahiz zuzkidura-erabilera publikotara bideratutako partzela eraikigarrien nahitaezko mugapenaren aldaketa eta/edo osaketa, zuzkidura publikoen azalera murriztu gabe.
- 3.- Formulatzeari beharrezkoa izango da urbanizazioaren eta eraikinaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarreko ordenazio xehatuaren testuinguruan zehaztuta ez badaude eta akats horiek zuzendu ditzaketen plangintza xehaturik edo urbanizazio proiekturik egitea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

<sup>1</sup> Eremu horiek deklaratzeko, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan: Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea, eta abar.

<sup>2</sup> 3/2015 Legea, Etxebizitzari buruzkoa, etab.



**90. artikulua.- Komunikazio-sareen eta hiri-zerbitzuen azpiegituren eraikuntza-parametroak, erabilera-araubidea eta konfigurazioa.**

1.- Plan honetako "2.2 Hirigintza-eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko grafikoetan jasotako eraikuntza-parametroen edukia, irismena eta izaera arauemailea, eraginpeko hirigintza-garapen berriei dagokienez, honako irizpide hauen arabera dira:

A.- Proiektatutako eraikinen eta horien solairuen sestrak eta ezarpen-kotak behar bezala doitu ahal izango dituzte sustatu beharreko eraikuntza-proiektuek, kasuan kasuko ingurunearen baldintzatzaile orografikoetara, urbanizaziokoetara, eraikuntzakoetara eta abarretara egokitzeko (lehendik dauden eraikinetatik eratorritakoak barne).

B.- Proiektatutako eraikinen sekzioak arautegiak dira aurreikusitako solairuen profilari edo kopuruari dagokionez, hala badagokio, solairuen atzeraemanguneari dagokionez eta horien erabilera-araubideari dagokionez. Ez, ordea, eraikuntzaren altuera osoari dagokionez edo sekzio horretatik eratorritako solairuen altuera partzialari dagokionez, Plan honetan solairu horietako bakoitzerako ezarritako altuera arautzen duten aurreikuspen orokorretatik ondorioztatzen dena izango baita. Horri buruzko zehaztapen zehatzak eta behin betikoak kasu bakoitzean eraikuntza-proiektuan ezarritakoak izango dira.

Kasu bakoitzean aurreikusten den profila edo solairu-kopurua nahitaez egikaritu beharko da, ekipamendutara bideratutako partzelen kasuan izan ezik, kasu bakoitzean zehazten den garapen- eta egikaritze-programara egokituko baitira.

Aurreko parametroak doitzeak, halaber, kasu bakoitzean ezarritako hirigintza-eraikigarritasuna doitzea ere eragin dezake, justifikatuta zehazten diren baldintzetan eta irismenarekin.

2.- Hirigintza-azpiero mugatuetan antolatutako eraikinetan aurreikusitako eta/edo ondorioztatutako eta Plan honek antolamendu xehatua zehazten dien eraikuntza-solairu motak (beheko solairua, lehenengoa, bigarrena, hirugarrena...) zehaztea eta/edo identifikatzea Hirigintza Arau Partikularretako azpiero horietako grafikoetan ezarritakora egokituko da.



Testuinguru horretan, eraikin batek beheko bi solairu dituela (dagozkien goiko solairuekin) ondorioztatuko da, baldin eta, fatxadak sestra desberdinetan kokatutako kaleen aurrean izateagatik, grafiko horietatik hala ondorioztatzen bada. Kasu horietan, eraikinaren erabilera-araubidea berezitasun horietara egokituko da, baita solairu bat edo batzuk erabilera-araubide desberdinetara (berezkoak...) bideratzeko aukerari dagokionez ere, fatxada batera edo bestera ematen dutela kontuan hartuta.

- 3.- Hirigintza Arau Partikularretako grafiko horietan azaltzen diren eraikuntza-solairu berean erabilera desberdinak kokatzeko aurreikuspenak birdoitu egin ahal izango dira dagokion eraikuntza-proiektuaren testuinguruan, egokitzen jotzen den moduan eta irismenarekin. Erabilera horietako bakoitzerako guztizko eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak lehen bezala utziko dira eta eraikigarritasun hori gehienekotzat hartuko da, ezkaratzak kokatuta dauden eraikuntza-solairuari edo -solairuei buruzko honako salbuespen hauen kalterik gabe:
  - A.- Solairu horietan aurreikusitako erabilera desberdinetara bideratutako eraikigarritasuna arautzen duten zehaztapenak birdoitu egin ahal izango dira, eraikuntza-proiektua egiteko testuinguruan, egokitzen jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin, honako arrazoi hauekin zerikusia duten arrazoiengatik: indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzea (Kode Teknikoa...); ezarri beharreko ezkaratz-kopurua eta horien azalera zehaztea; aipatutako beste edozein solairutan behar bezala justifikatu ezin diren erabileretarako lokalak edo espazioak ezartzea; behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoi.  
Nolanahi ere, birdoitze horiek ezin dute eragin eraikinean aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzarik.
  - B.- Batez ere bizitegitarako diren eraikinetako solairu horiek hirugarren sektoreko erabileretarako erabiltzen badira, horien ordean erabilera osagarritara bideratutako beste batzuk (trastelekuak, aparkalekuak...) jarri ahal izango dira neurri handiagoan edo txikiagoan, erdigunean edo auzo-bihotzetan kokatuta egotearekin zerikusia duten arrazoiengatik eta/edo beste edozein arrazoiengatik, horiek ezartzea baimentzen ez den kasuetan izan ezik.
  - C.- Eraginpeko partzelaren eta/edo eraikinaren zuzkidura-betebeharra, sistema orokorren eta tokikoen sareen hirigintza-estandarrek betetzearekin zerikusia dutenak, Plan honetan eta bertan aurreikusitako eraikigarritasunetan ezarritakoak izango dira aurrerantzean ere, aurreko birdoitzeen eraginik gabe.
- 4.- Antolamendu xehatuaren esparruan zehaztutako komunikazio-sareen (bideak, trenbideak, oinezkoentzako bidezidorrak eta bidegorriak...) eta hiri-zerbitzuen azpiegitura orokorren eta lokalen konfigurazio, trazadura eta sesten soluzioak, haiek egikaritzeko formulatzen diren urbanizazio-obren proiektuek egokitu eta/edo birdoitu ahal izango dituzte hirigintza-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.



**LAUGARREN TITULUA**  
**HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.**

**91. artikulua.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriak. Irizpide orokorrak.**

- 1.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriek Erreteriko udal-mugartean dauden askotariko jatorriko (legeria orokorra; lurralde-planak; arloko administrazioen proposamenak euren funtzioak betetzean, etab.) elementuak eta errealitateak (ingurune naturalarekin, ingurumenarekin, paisaiarekin, azpiegiturekin, ibai-ibilguekin eta abarrekin zerikusia dutenak) arautzeko eta/edo tratatzeko parametro-multzoa osatzen dute, eta euren arau-lerrunari eta/edo helburuei erreparatuta, hirigintza-antolamendua osatzen dute eta bai hirigintza-antolamendu hori zehaztean nahiz egikaritzean berariaz eta nahitaez kontuan hartu behar dira.
- 2.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarrien oinarritzko modalitate hauek bereizten dira:
  - A.- CS.1. Azpiegitura berdearekin zerikusia duten baldintzatzaile gainjarriak:
    - \* CS.1.1 Babes bereziko espazio eta elementu naturalak.
      - CS.1.1.1 Tokiko intereseko zuhaitzak.
      - CS.1.1.2 Fauna-intereseko eremuak.
      - CS.1.1.3 Flora-intereseko eremuak.
    - \* CS.1.2 Korridore ekologikoak.
    - \* CS.1.3 Interes geologikoko eremuak.
    - \* CS.1.4 Paisaiaren ikuspegitik interesa duten eremuak.
    - \* CS.1.5 Onura Publikoko Mendia (OPM).
    - \* CS.1.6 Hezeguneak.
    - \* CS.1.7 Tokiko azpiegitura berdea.
  - B.- CS.2. Arrisku naturalekin, babes zibilekoekin eta klima-aldaketarekin zerikusia duten baldintzatzaile gainjarriak:
    - \* CS.2.1 Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak.
    - \* CS.2.2. Uholde-arriskua duten eremuak.
    - \* CS.2.3 Baso-sutearen arriskua.
    - \* CS.2.4. Salgaien garraioaren arriskua.
  - C.- CS.3. Indarreko lege-xedapenekin zerikusia duten baldintzatzaile gainjarriak:
    - \* CS.3.1 Udalaz gaidiko errepideak.
    - \* CS.3.2. Trenbide-sarea.
    - \* CS.3.3 Ibai ibilguak.
    - \* CS.3.4 Ur-hornidura eta saneamendua.
    - \* CS.3.5 Zortasun aeronautikoak.
    - \* CS.3.6 Kutsatuta egon litezkeen lurzoruak.
    - \* CS.3.7. Eremu akustikoak.
    - \* CS.3.8. Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoa.



- 3.- Baldintzatzaile horien eraginpeko lur, eremu eta elementuen mugapena Plan honetako planoetan jasotakoa da.

**92. artikulua.- "CS.1.1 Babes bereziko espazio eta elementu naturalak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

1.- Modalitateak.

Baldintzatzaileen honako modalitate hauek bereizten dira:

- \* CS.1.1.1 Tokiko intereseko zuhaitzak.
- \* CS.1.1.2 Fauna-intereseko eremuak.
- \* CS.1.1.3 Flora-intereseko eremuak.

2.- Erregulazio-araubidea.

Baldintzatzaile horrek eragindako eraikuntza- eta erabilera-araubidea, bere modalitate desberdinetan, kasu bakoitzean integratuta dauden zona globalerako ezarritakoa da, babestu beharreko espazioak, elementu naturalak eta fauna mantentzea eta babestea bermatzeko behar den heinean birdoituta.

Zuhaitz-aleak babesteko (sustrai-sistema) eremu zirkularra mugatuko da, gutxi gorabehera adaburuaren proiektzioa gehi 1,5 m-ko erradioa hartuko duen azalerari dagokiona.

**93. artikulua.- "CS.1.2 Korridore ekologikoa" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Baldintzatzaile horrek eragindako eraikuntza- eta erabilera-araubidea, kasu bakoitzean integratuta dauden zona globalerako ezarritakoa da, beste xede batzuen artean, honako hauek lortzeko beharrezkoa den heinean birdoituta:

- A.- Aipaturiko korridore ekologikoei lotutako konektagarritasun ekologikoa babestea. Horretarako, lurzoruaren erabilerak (bereziki faunaren mugimendurako egokienak, esaterako, zuhaitziak, heskai biziak...), ur-masen osotasuna eta elementu artifizialak dituzten tentsio-tarteetan dauden igarobide posibleak (igarobide garaiak, zubibideak, faunaren igarobide espezifikak...), lehen adierazitako faunaren konektagarritasunaren helburua lortzeko ahalik eta baldintza onenetan mantenduko dira.
- B.- Jarduketaren batek konektagarritasun ekologikoa eta faunaren mugimenduak arriskuan jartzen baditu, eragina minimizatzeko eta ezabatze behar diren neurri babesgarriak eta zuzentzaileak ezarriko dira.
- C.- Hiri-garapen berriak zatiketa ekologikoa murrizteko eta/edo minimizatzeko moduan zehaztuko dira, areagotu gabe.
- D.- Arrisku handiagoan dagoen eta teknikoki posible den puntu edo eremuetan konektagarritasuna lehengoratzeko sustapen aktiboa egitea. Lehendik dauden nahiz aurreikusita dauden bide-azpiegiturek eta abarrek arreta berezia behar dute kontu horri dagokionez.



**94. artikulua.- "CS.1.3 Interes Geologikoko Eremuak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan Orokor honetan eremu horiek txertatuta dauden zona orokorrerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, eremu horien balio kulturalak, zientifikoak eta didaktikoak mantentzeko eta indartzeko eta aldatu, narriatu eta/edo ezabatu ditzaketen jarduketan aurka babesteko behar diren baldintzetan birdoituta eta/edo osatuta.

Espazio eta elementu horiek hirigunean kokatzen diren kasuetan (lurzoru hiritarrak eta urbanizagarriak osatutako multzoa), lehendik dauden eta/edo adierazitako balioak babesteko moduan proiektatutako hiri-garapenak bateragarri egiteko behar diren neurriak zehaztuko dira.

**95. artikulua.- "CS.1.4 Paisaia-intereseko eremuak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

- 1.- Baldintzatzaile horri lotutako eraikuntza- eta erabilera-araubidea txertatuta dauden erabilera orokorreko zonarako edo zonetarako kasu bakoitzean ezarritakoa da, araubide harekin bat etorriz, gauzatu nahi diren esku-hartzeei lotutako paisaia-afekzioak edo -inpaktuak ezabatu eta/edo minimizatuko direla bermatzeko behar den neurrian osatuta eta/edo birdoituta.
- 2.- Aipaturiko eremuen paisaia-babesa lortuko dela bermatzeko xedez, haietan eta/edo haien inguruan egin nahi diren hirigintza-jarduketek, batetik, jarduketa horiei lotutako paisaia-afekzioen eta lehen adierazitako paisaia babesteko helburua lortzeko orduan duen eraginaren ebaluazioa eta, bestetik, ondoriozko inpaktuen neurri babesgarriak eta/edo zuzentzaile egokiak izan behar dituzte.

Horretarako, jarduketa horiek antolatzeko eta egikaritzeko egiten diren planek eta proiektuek (Plan honen garapen-plangintza eta urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak) dagokion paisaia-kalitatea lortzea bermatzeko eta inpaktuak ezabatzeko eta/edo minimizatzeke neurriak zehaztu beharko dituzte.

Xede horrekin, plan eta proiektu horiek paisaia eta haiek paisaia horretan duten eragina berariaz kontuan hartuta egingo dira, egin beharreko proposamenak zehazteko.

**96. artikulua.- "CS.1.5 Onura Publikoko Mendiak (OPM)" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea mendi horiek txertatuta dauden zona orokorrerako Plan Orokor honetan kasu bakoitzean ezarritakoa da, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin birdoituta eta/edo osatuta [Mendien 43/2003 Legea, 10/2006 Legea (aurrekoa aldatzen duena); Gipuzkoako mendien 7/2006 Foru Araua].



**97. artikulua.- "CS.1.6 Hezeguneak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Baldintzatzaile horren eraginpeko eremuaren eraikuntza- eta erabilera-araubidea EAEko hezeguneen LAPea ezarritakoa da.

**98. artikulua.- "CS.1.7 Tokiko azpiegitura berdea" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Baldintzatzaile horrek Plan Orokor honek antolatutako eta udalerriko sistema orokorren sarean sartutako espazio libre orokor guztiei eragiten die..

Espazio libre horien eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan Orokor honetan haientzat ezarritakoa da..

**99. artikulua.- "CS.2.1 Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea eremu horiek txertatuta dauden zona orokorrerako Plan Orokor honetan kasu bakoitzean ezarritakoa da, higadura-arriskuak ezabatzeko eta/edo ekiditeko behar diren baldintzetan birdoituta eta/edo osatuta.

Xede horrekin, batetik, arrisku horiek saihesteko teknika egokiekin planteatutako jarduketak egiteko eta, bestetik, baliabide ez-berriztagarriaren izaerarekin lurzorua babesteko egokiak diren hazkuntza moteleko landare-espezieak mantentzeko eta/edo ezartzeko behar diren neurriak sustatuko dira.

Modu osagarrian, lurzoruaren egonkortasunari eragiten dioten jarduerak saihestuko dira, eta kontu handiz ibiliko da eremu horietan egiten diren nekazaritzako eta basozaintzako jardueretan.

**100. artikulua.-"CS.2.2 Uholde Eremuak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea aipaturiko eremuak txertatuta dauden zona globalerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, besteak beste, honako baldintza hauetan birdoituta:

- 1.- Araubide hori eta, azken batean, Plan Orokorra eta bere proposamenak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan (Uren Legea; EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Arloko Plana, Isurialde Kantauriarra; Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa. Euskal Autonomia Erkidegoko Barne Arroen Esparrua; etab.) ezarritako aurreikuspenetara doitzea.
- 2.- Hirigunean dauden uholde-arriskuaren arazoei erantzuna ematea ekosistema urtarrarekiko ahalik eta errespetu handiena adierazten duten neurriak zehaztuz.

Horretarako, arazoak behar duen arreta eta balorazioa izango ditu xede horrekin sustatzen diren edo arlo horretan eragina duten proiektu espezifikoetan eta, ekosistema urtar





bakoitzaren baldintzatzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren ekosistema urtarra errespetatzeko neurriak proposatzeko dira.

- 3.- Ibai-ibilguetatik hurbil egiten diren hirigintza-garapen berrietan ibaiak eta errekek hiri-paisaia txertatzen dituzten diseinuak bultzatzeko dira eta uholde-arriskua duten ertzetan erabilera onargarriak ezarriko dira, betiere larrialdiko abisua emateko sistema egokiek: espazio libreak, aire zabaleko kirolguneak, nekazaritza-eremuak ahal denean, etab. Ibaiek hurbilen dauden eremuak eta, ondorioz, uholde-arrisku handiena dutenak, jatorrizko ekosistemak berreskuratzeko eta kontrolatutako erabilera publikorako utziko dira lehentasunez, azpiegitura oso arinekin.
- 4.- Plan honetako planoetan ageri diren uholde-arriskuei buruzko aurreikuspenak zuzen-zuzenean birdoituztat joko dira, 1. atalean aipatutako xedapenen arabera prestatzen diren uholde-arriskuko mapen ondoriozko terminoetan eta irismenarekin.

**101. artikulua.-“CS.2.3 Baso-sute arriskua” eta “CS.2.4. Salgaien garraioaren arriskua” baldintzatzaileak arautzeko araubide orokorra.**

Gai horiek arautzen dituzten lege-xedapenetan xedatutakoa beteko da.

**102. artikulua.-“CS.3.1etik CS.3.5era” arteko baldintzatzaileak, biak barne, arautzeko araubide orokorra.**

1.- “CS.3.1 Udalaz gaindiko errepideak” baldintzatzailea.

Errepide horien eraikuntza- eta erabilera-araubidea haiek arautzeko lege-xedapenetan ezarritakoa da: Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duen 1989ko maiatzaren 30eko legea, geroztik hainbat aldiz aldatu edota osatutakoa; ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemailea, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren Testu Bategina onartzen duena.

Gainera, haien ertzetan dauden lur eta eraikinek jabetzaren mugei buruz aipatutako Foru Arauan ezarritako (IV. titulua) aurreikuspenak bete beharko dituzte (babes-eremuekin, eraikuntzen distantziarekin edo atzerapenarekin lotutakoak barne).

2.- “CS.3.2 Trenbide-sarea” baldintzatzailea.

Sare horren eraikuntza- eta erabilera-araubidea bere lege-xedapen arautzaileetan ezarritakoa da (Trenbide-sektorearen eta bere Erregelamenduaren 38/2015 Legea, irailaren 29koa, abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuak onartutakoa, etab.).



Gainera, haien ertzetan kokatutako lurak eta eraikinak jabari publikoko eta babeseko zonak, eraikuntza-muga eta abar arautzen dituzten xedapenetan (2872015 Legeko II. Tituluko III. Kapituluak; 2387/2004 Errege Dekretuko I. Tituluko III. Kapituluak) ezarritako irizpideei lotuta daude, baldin eta horiek eragiten badiete.

3.- "CS.3.3 Ibai-ibilguak" baldintzatzailea.

- A.- Ibai-ibilguen eta haien ertzen eraikuntza- eta erabilera-araubidea arlo horretan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoa da: Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa; Euskal Autonomia Erkidegoko Ibairen eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (Kantauriko isurialdea), 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartua eta azaroaren 19ko 449/2013 Dekretu bidez aldatua; Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa. Euskal Autonomia Erkidegoko Barne Arroen Esparrua; etab.
- B.- Ibai-ibilguen ertzetan kokatutako eta xedapen hauetan araututako zortasun- eta polizia-zonak arautzen dituzten aurreikuspenek eragindako lur eta eraikinen eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan honetan ezarritakoa da, aurreikuspen horiek aplikatzearen ondoriozko baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.
- C.- Lehentasunezko fluxu-eremuaren barruan zein kanpoan dauden uholde-arriskuko eremuetan aurreikusitako jarduketak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira (lehen aipatutakoez gain): Uztailaren 20ko 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, Urei buruzko Legearen testu bategina onartzen duena; apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretua, Urei buruzko abuztuaren 2ko Legeko atariko titulua eta I., IV., V., VI. eta VII. tituluak garatzen dituen Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duena; 1/2016 Errege Dekretua, urtarilaren 8koa, Kantauri Mendebaldeko, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura eta Jucar demarkazio hidrografikoen eta Kantauri Ekialdeko, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana eta Ebro demarkazio hidrografikoen Espainiako zatiaren Plan Hidrologikoen berrikuspena onartzen duena; etab.) eta/edo aurrekoen ordeztokizunean sustatzen direnetara.
- Testuinguru horretan, uholde-arriskua duten eremu horietako partzela eta eraikinetarako Plan honetan ezarritako erabilera-araubidea doituaz joko da, xedapen haietan adierazitakora egokitzeko moduko baldintzetan.
- D.- Aurreikusitako hirigintza-garapenetan, bereziki garrantzi handiko hirigintza-garapenetan, ahal den neurrian, drainatze-sistema jasagarriak erabiltzea sustatuko da, balizko jariatze-handitzeak minimizatzeko.
- E.- Plan honetan mugatutako eremu eta azpieremuetan sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuek kasu bakoitzean egokiak diren drainatze jasagarriko hiri-sistemen (SuDe) ebaluazio tekniko eta ekonomikoa jaso behar dute, euri-jariatzeek eragindako karga kutsatzaileari dagokionez hirigintza-garapenak duen eragina jatorrian minimizatzeko egokituta. Ebaluazio horretan, batetik, azalera iragazgaitzak mugatuz isurketen bolumena murrizteko neurriak eta, bestetik, isurketen muturreko emariak euste-elementuak erabiliz murrizteko neurriak jasoko dira<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Hori guztia, Kantauriko Konfederazio Hidrografikoa 2021eko martxoan Plan honi buruz egindako txostenean adierazitakoarekin bat.



4.- "CS.3.4 Ur-hornidura eta saneamendua" baldintzatzailea.

Lehendik dauden eta aurreikusi diren hirigintza-garapenak ur-hornidurako eta saneamenduko sistemekin lotzea, horretarako instalazioak edo sareak ezartzea eta horretarako behar diren baimenak lortzea arlo horretan indarrean dauden Ordenantzetan eta Erregelamenduetan ezarritako baldintzetara egokituko dira, egungoetara edo etorkizunean horiek garatzeko edo ordeztzeko sustatuko direnetara.

5.- "CS.3.5 Zortasun aeronautikoak" baldintzatzailea.

Plan Orokor hau garatzeko egiten diren eraikuntzek aplikatu beharreko zortasun aeronautikoetatik ondorioztatzen den guztia bete behar dute.

Nolanahi ere, lurretik 100 metrotik gorako garaiera duen edozein eraikin, instalazio edo landaketa egikaritzeko, Aire Segurtasunerako Estatuko Agentziak (AESA) aire-operazioen segurtasunean duen eraginari buruzko erabakia beharko du aldez aurretik, 584/1972 Dekretuko 8. artikuluan xedatutakoaren arabera, egungo idazketan.

**103. artikulua.-"CS.3.6 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Baldintzatzaile hori lotuta dago iraganeko eta/edo oraingo ezaugarriei erreparatuta eta arloan indarrean dagoen araudian ezarritakoaren arabera, kutsagarriak izan litezkeen lurzorutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten eta, ondorioz, lurzoru-mota horri buruzko IHOBEren inbentarioan jasota dauden lurzoruei.

Oro har, lurzoru horiek erregulatzen eta tratatzen araubidea legeria horretan ezarritako irizpideei lotutakoa da.

Legeria horretan xedatutakoaren arabera, aipaturiko lurzoruek eta eremuek, besteak beste, lurzoruen kalitatearen aitorpen-espedientea jasoko dute.

**104. artikulua.-"CS.3.7 Eremu Akustikoak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

- 1.- Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoak arautzeko araubidea, dagozkien helburu akustikoak barne, zaratari buruz indarrean dauden legeko xedapenetan horietako bakoitzarentzat ezarritakoa da.
- 2.- Soinuaren aurkako babes bereziko eremuak mugatuko dira eta horren ondoriozko eremu-planak eratuko dira, baldin eta lehen aipaturiko lege-xedapenetan gai horren inguruan xedatutako irizpideen arabera, beharrezkoak baldin badira. Udalak sustatu eta onartutako izaera horretako eremuak eta planak finkatu egingo dira, egoki iritzitako alderdiak, bere kasuan, osatzearen kalterik gabe.



- 3.- Plan honetako plano eta grafikoetan jasota dauden eremu akustikoei, helburu akustikoei eta helburu horiek betetzeari edo ez betetzeari buruzko aurreikuspenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera eguneratuko dira.

Eguneratze hori modu orokorrean eta bateratuan egin ahal izango da udalerrri osoan, edo zati batean, egokituz jotzen diren zatietan, Plan hau garatzeko eta/edo proposamenak aldatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuaren xede diren eremu edo azpieremuak barne.

**105. artikulua.-"CS.3.8 Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoaren erabilera eta haren eremu mugakideetan (hari dagokion itsasoko babes-, igarotza- eta sarbide- zortasunek eragindako zonak barne) egiten den esku-hartze oro (obrak edo eraikuntzak egikaritzeko helburuarekin nahiz lehendik dauden eraikinetan edo berrietan erabilerak ezartzekoarekin), arloan indarrean dagoen legerian (Kostaldeen Legea, 1988ko uztailaren 28koa, 2013ko maiatzaren 29ko itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko Legeak aldatutakoa, eta 2014ko urriaren 10eko Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra) xedatutakora doitu da.

Zehazki:



- \* Itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoko lurrek Kostaldeei buruzko Legeko III. Tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, nolanahi ere, lur horietan planteatzen diren jarduketek behar den titulu gaitzailea izan beharko dute. Oro har, lursail horiek ez dira sartuko hirigintza-kudeaketako eremuetan.
- \* Babeseko zortasun-zonako erabilerak Kostaldeei buruzko Legeko 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora doitu dira eta zona horretan baimendutako erabilerek Euskal Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan behar dute.
- \* Itsasoko igarotze- eta sarbide-zortasunak errespetatzea bermatu beharko da, hurrenez hurren, Kostaldeei buruzko 27. eta 28. artikuluetan ezarritakoak.
- \* Eragin-gunea Kostaldeei buruzko Legeko 30. artikuluan ezarritakora egokituko da. Pantaila arkitektonikoak sortzea edo bolumenak metatzea saihesteari buruzko aurreikuspenak aipatutako legearen eraginpeko udalerrri osoan aplikatuko dira. Testuinguru horretan, antolamendu mota hori zehazteko plangintza xehatua finkatu eta/edo aurreikusten den kasuetan, plangintza horri egokituko zaio arlo horretan esku hartzeko neurriak zehaztea.
- \* Hondakin-urak tratatzeko instalazioen ezarpena Kostaldeei buruzko Legeko "44.6" artikuluan ezarritakora egokituko da.
- \* Kostaldeei buruzko Legea indarrean sartu baino lehen jabari publikoko edo zortasuneko zonan lehendik dauden obrak eta instalazioak Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.

Xedapen horiek aldatu edo indargabetuz gero, formulatzen diren xedapen berrietan ezarritakoari jarraituko zaio.

#### **106. artikulua.-Baldintzatzaile gainjarrien maila, arauzko lotura eta birplanteatzeko araubidea.**

- 1.- Lege-xedapenetan, lurralde-antolamenduko tresnetan eta abarretan identifikatuta eta mugatuta dauden eta hirigintza-plangintza baino goragoko arau-lerruna duten baldintzatzaile gainjarriek xedapen eta tresna haietan eurentzako ezarritako arau-lerruna eta/edo maila orientagarria dute kasu bakoitzean.

Horrexegatik, baldintzatzaile horiek eta horiek arautzeko baldintzek eragindako eremuak xedapen eta tresna horiek ezarritakoak eta/edo horien ondoriozkoak izango dira kasu bakoitzean eta arlo horretan hirigintza-plangintzan sartutakoak haien isla soiltzat joko dira.



Gainera, xedapen edo tresna horiek aldatzearen ondorioz edo baldintzatzaile horietan eragina duten beste berri batzuk promulgatzearen ondorioz sor daitezkeen birdoitzeak zuzenean Plan Orokor honetan txertatuzat joko dira, xede horretarako berariaz aldatu beharrik gabe, baldin eta xedapen edo tresnek beraiek arlo horretan esku hartzeko beste neurri batzuk ezartzen dituzten kasuetan eta/edo horien ondoriozko eraginek garrantzi berezia edo garrantzi nabarmena duten kasuetan izan ezik.

Baldintzatzaile gainjarri horien araubide juridiko-urbanistikoa eta eragin-eremua birdoitu ahal izango dira 2. paragrafoan aipatutako plan berezien bidez, indarreko lege-xedapen eta lurralde-antolamenduko tresna horietan ezarritakoarekin bat datorren moduan eta irismenarekin.

- 2.- Gainerako baldintzatzaile gainjarrien aurreikuspen arautzaileek (lurralde-plangintzan identifikatu eta/edo mugatu ondoren, hirigintza-plangintzak bere esku-hartze eskalara birdoitu, osatu, garatu eta/edo egokitu ditzakeenak edo egokitu behar dituenak barne) antolamendu xehatuaren zehaztapenen arau-maila baliokidea dute, eta ez egiturazko antolamenduarena, beste arau-maila bat dutela justifikatzen den kasuetan izan ezik.



**BOSGARREN TITULUA**  
**ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK ETA EGIKARITZEKOAK.**

**107. artikulua.- Hiri-lurren kategorizazioa.**

1.- Hiri-lurak honako kategoria hauetan sailkatzen dira:

A.- Hiri lur finkatua.

B.- Hiri lur finkatugabea:

a) Urbanizazio finkaturik ez dutelako, edo aski ez dutelako.

b) Eraikigarritasun-gehikuntzagatik, indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritako baldintzetan planteatuta<sup>1</sup>.

2.- Kategorizazio hori Plan honetan sartutako Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan ezarritakoa da. Salbuetsita geratzen dira antolamendu xehatua zehazteko garapen-plangintza egitea aurreikusten den kasuak, eta plangintza horrek kategorizatuko ditu eraginpeko lursailak.

3.- Oro har eta baita berariaz zehazten ez bada ere:

A.- Hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatzen dira jarduketa integratuko eremuetan edo zuzkidurako eremuetan berariaz mugatutako hiri-lurzoru gisa sailkatutako partzelak, horrela kategorizatzea justifikatzen duten jarduketan xede direlako, indarrean dauden hirigintza-xedapenetan horri buruz ezarritakoarekin bat etorritik<sup>2</sup>.

Modu berean sailkatzen dira aurrekoen partzela desberdinak, baldin eta, hala badagokio, hori justifikatzen duten jarduketan xede badira, indarrean dauden hirigintza-xedapen horietan adierazitakoarekin bat etorritik.

B.- Urbanizazio finkatua duten hiri-lurzoruko eremuetan dauden eta ordura arte horietan gauzatutako eraikigarritasun haztatua handitzea dakarten jarduketan xede ez direnean, finkatutako hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

**108. artikulua.- Hirigintza antolamendua egikaritzeko modalitateak.**

1.- Hirigintza-antolamenduaren egikaritzea honako jarduketa-modalitate hauetara egokituko da, hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera:

<sup>1</sup> 2/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa; 45/2025 Dekretua, hirigintza-estandarrak arautzekoa, etab.

<sup>2</sup> 2/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa; 45/2025 Dekretua, hirigintza-estandarrak arautzekoa, etab.



A.- Jarduketa isolatua (edo eraikuntzakoa).

Hiri-lurzoru finkatua eraikinak zuzenean eta modu independentean egikaritzeko modalitatea, hirigintza-betebehar edo -kargak bete behar ez dituen eta/edo dagoeneko beteta dituen.

Hala badagokio, partzelak doitzeko lanak egin beharko dira, antolamendu xehatua egokitzeko edo, bestela, urbanizazio-obra osagarriak egin beharko dira, indarreko legerian eta hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetan eta irismenarekin<sup>1</sup>.

B.- Zuzkidura-jarduketa.

Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatugabeen hirigintza-antolamendua zuzenean eta modu independentean egikaritzeko modalitatea, indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritako baldintzetan<sup>2</sup>.

Jarduketa horren xede diren eremuak mugatu eta/edo identifikatu egiten dira, bai dagozkien Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan, bai Plan honek finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua.

Aurrekoei gehitu behar zaizkie, Plan honetako edo aipatutako plangintza xehatuko proposamenak garatzeko eta gauzatzeko prozesuan eta justifikatzen duten jarduketan xede delako, jarduketa-modalitate horri lotuta dauden partzelak edo eremuak, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera.

C.- Jarduketa integratua.

Hiri-lurzoru finkatugabeen aurreikusitako hirigintza-antolamendua egikaritzeko modalitatea, urbanizazio finkaturik eta lurzoru urbanizagarri sektorializaturik ez dagoelako edo nahikoa ez delako, besteak beste, honako baldintza hauek betetzeari lotuta:

- a) Aurreikusitako urbanizazio berria egikaritzea eta/edo lehendik dagoena zaharberritzea edo berritzea.
- b) Plangintza xehatua eta dagokion programazioa egitea eta onartzea.
- c) Mugatzen diren egikaritze-unitate guztien hirigintza-antolamenduaren egikaritze global eta unitarioa.

Jarduketa-modalitate horren xede diren eremuak mugatu egiten dira, bai dagozkien Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan, bai Plan honek finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua.

<sup>1</sup> Kontu horri dagokionez, 2/2006 Legeko 136. eta 195. artikuluetan ezarritakoa bete beharko da

<sup>2</sup> 2/2006 Legea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa; 45/2025 Dekretua, hirigintza-estandarrek arautzekoa, etab.





D.- Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak.

Hirigintza-plangintzak, Plan hau barne, aurreikusitako zuzkidura publikoak zuzenean eta modu independentean egikaritzeko modalitatea (bertan antolatutako sistema orokorren eta lokalen sareetan integratuta), aurreko jarduketa-motei lotu edo atxiki gabeko edozein lurzoru-motatan.

Lurzoru pribatuei eraginez gero, desjabetze bidez lortu behar dira.

Jarduketa horren xede diren eremuak mugatu eta/edo identifikatu egiten dira, bai dagozkien Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan, bai Plan honek finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan, bai urbanizazio-obren proiektuetan (lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruei eragiten badie).

- 2.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera<sup>1</sup>, lursailak desjabetu edo zuzenean okupatuko dira, Plan honetan edo haren garapenean sustatu beharreko plangintzan (zuzkidura-jarduketen edo jarduketa integratuen mende) aurreikusitako hirigintza-garapenetan jasotako edo haiei atxikitako udalerriko sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetan txertatutako zuzkidura publikoak egikaritzeko, dagozkien Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularretan, garapen-plangintza horretan eta/edo egokitze jotzen den guztietan ezarritako termino eta baldintzetan.

**109. artikulua.-Hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta hirigintza-eskubideak eta -kargak zehazteko baldintzak.**

1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Hirigintza-antolamendua egikaritzea eta eraginpeko lursailei eta/edo hirigintza-eraldaketako jarduketen eta eraikuntza-jarduketen sustapenari lotutako lursailen jabeek dagozkien hirigintza-eskubide eta -betebeharrak zehaztea indarreko hirigintza-legerian eta Plan honetan ezarritako irizpideetara egokituko da.
- B.- Plan honetan eta bere garapenean sustatu beharreko plangintzan aurreikusitako hirigintza-garapenei dagozkien hirigintza-kargak kentzeko, hirigintzako estandar orokorrak eta tokikoak betetzearekin lotutakoak barne, indarreko hirigintza-legerian, plan honetan eta aipaturiko garapen-plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- C.- Aurreikusitako eraikigarritasunaren banaketa indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da.

<sup>1</sup> 2/2006 Legeko 187., 188. artikulua, etab..



- D.- Urbanizazio-obren egikaritzea eta ordainketa indarreko hirigintza-legerian, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko irizpideetara egokituko dira.
- E.- Plan honek plana bera onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-araubidea eta araubide hori egikaritzeko sustatutako proiektuak (Konpentsazio eta Birpartzelazio Proiektuak, Urbanizazio Proiektua...) finkatzen dituen kasuetan, eskubide eta karga horiek betetzat joko dira, hirigintza-araubide finkatu hori egikaritzearen ondoriozko baldintzetan eta irismenarekin.  
Gainera, plan honek finkatutako hirigintza-plangintzako dokumentuak egikaritzeko sustatzen diren hirigintza-proiektuak dokumentu horietan ezarritako hirigintza-parametroetara egokituko dira, finkatze horrek justifikatutako baldintzetan eta irismenarekin.
- F.- Hirigintza-eraikigarritasun konputagarria edo ez-konputagarria zehazteko eta tokiko hirigintza-estandarrek betetzeko, hirigintza-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da<sup>1</sup>.
- G.- Plan honetan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren egikaritzea honako irizpide hauetara egokituko da:
- a) Mugatutako bizitegi-zona globaletan antolatutako partzela xehatuetan aurreikusitakoa batera eta modu bateratuan egikarituko da, eta ez da baimenduko fasetan egikaritzea.
  - b) Jarduera ekonomikoetarako mugatutako zona globaletan antolatutako partzeletan aurreikusitakoa batera eta modu bateratuan edo fasetan egikaritu ahal izango da, kasu bakoitzean justifikatzen diren arrazoiak kontuan hartuta.

## 2.- Jarduketa isolatuetan aplikatzeko baldintza espezifikoak.

### A.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektuak.

- a) Birpartzelazio-proiektua.
  - \* Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera<sup>2</sup>, eraginpeko jabeen artean aurreikusitako hirigintza-eskubide eta kargak berdinbanatu behar direnean formulatu eta onetsiko dira.
  - \* Proiektuaren eremua bat etorriko da, kasu bakoitzean, jarduketa isolatuaren eremuarekin.
  - \* Jarduera-eremu isolatuaren jabetza-kuotaren % 50 gutxienez bere esku duen edozein jabeak sustatu ahal izango du proiektua.
  - \* Eraginpeko jabeak hirigintza-intereseko elkarte batean elkartu beharko dira hirigintza-proposamenak egikaritzen parte hartzeko edo laguntzeko. Elkarte hori jabetza-kuotaren % 50 gutxienez euren esku duten jabeek osatuko dute.
  - \* Indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera egin eta izapidetuko dira.
- b) Urbanizazioko obra osagarrien proiektua.

<sup>1</sup> 45/2025 Dekretua, hirigintza-estandarrei eta abarri buruzkoa.

<sup>2</sup> 2/2006 Legeko 136. artikulua, 105/2008 Dekretuko 40. artikulua, etab.



- \* Aurreikusitako eraikuntza-jarduketaren urbanizazio-obra osagarriak proiektatu eta egikaritu behar diren kasuetan formulatu eta onartuko dira.
- \* Jarduketa isolatuaren barruan zein kanpoan egonik, planteatzen den eraikuntza-jarduketen eta jarduketa horrek eskatzen dituen urbanizazio-zerbitzuen eraginpeko lurren multzora hedatuko da proiektua.

B.- Hirigintza-kargak betetzea.

Jarduketa isolatuak zuzkidura publikoetarako partzelak Udalari lagatzearekin eta/edo urbanizazio-obrak egikaritzearekin osatu behar diren kasuetan (beharrezkoak dira partzelak orube-izaera har dezan edo lehendik dauden zuzkidura publikoak berrurbanizatzeko), karga horiek modu honetan beteko dira:

- a) Birpartzelazio Proiektuan ezarritako baldintzetan, proiektua formulatzen den kasuetan.
- b) Dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta udal-lizentzia eman aurretik eta/edo aldi berean, testuinguru horretan ezarritako baldintzetan.

3.- Zuzkidura jarduketetan aplikatzeko baldintza espezifikoak.

A.- Zuzkidura-jarduketei lotutako eremuen konfigurazioa.

Zuzkidura-eremua honako hauek osatzen dute kasu bakoitzean:

- a) Kasu bakoitzean eragindako azpierzemuko eta/edo hirigintza-garapenerako jabetza pribatuko lurrak eta titulartasun publikoko lur pribatibo edo ondarezkoak, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera hirigintza-eskubide eta -kargak banatzeko kontuan har daitezkeenak.  
Horien artean sartzen dira jabari publikoko lurrak, planteatutako hirigintza-antolamenduaren ondorioz ondarezko izaera edo pribatiboa hartzen dutenak.  
Halaber, Plan Orokor hau onetsi aurretik nahiz bertan planteatutako hirigintza-antolamenduaren testuinguruan, jabari publikora zuzendutako azpierzemuko lurrak kanpora utzi dira, baldin eta kostu bidez lortu ez badira. Lur horiek azpierzemuan sartzen dira eta dagokion zuzkidura-eremuari atxikitzen zaizkio, berrurbanizatzeko soilik.
- b) Hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta bertan sartutako espazio libre orokorretara bideratutako edo hari atxikitako lurrak.
- c) Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurrak, azpierzemutik kanpo eta bertan aurreikusitako hirigintza-garapenari lotuta dauden tokiko espazio libretara bideratutakoak, 6. paragrafoan ezarritakoaren arabera.

B.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektuak.

- a) Birpartzelazio-proiektua.
  - \* Aurreikusitako hirigintza-eskubide eta -kargak eraginpeko jabeen artean ekitatez banatu behar diren kasuetan formulatu eta onartuko dira.



- \* Horiek egin eta izapidetzeko, indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideak bete beharko dira, egikaritze-unitateetan sustatu beharreko proiektuei buruzkoak barne. Horri dagokionez, eta bere kasuan sustatzen diren legeko xedapenetan zehaztu daitekeenaren kalterik gabe, Proiektu hori, beste batzuen artean, irizpide hauetara egokituko da:

- Kasu bakoitzean zuzkidura-eremuan eta, zehazkiago, dagokion hirigintza-azpieremuan sartzen diren lurrek osatuko dute proiektuaren eremua. Lur horiek konputagarriak dira hirigintza-eskubide eta -kargak banatzearen ondorioetarako, indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritakoarekin bat etorriz.

Bestalde, hirigintza-estandar orokorrak eta tokikoak euren balio ekonomikoa ordainduz osorik edo zati batean betetzearen ondorioetarako zuzkidura-eremuari atxikitako lursailak, hala badagokio, eremu hori lotutzat joko dira balio hori zehazteko soilik, baina ez, ordea, proiektua formulatzeko eta hirigintza-intereseko taldea horretarako behar diren gutxieneko ehunekoekin eratzeko, eraikigarritasuna banatzeko eta abarretarako.

- Zuzkidura-eremuaren jabetza-kuotaren % 50 gutxienez bere esku duen edozein jabeak sustatu ahal izango du proiektua.
- Eraginpeko jabeak hirigintza-intereseko elkarte batean elkartu beharko dira hirigintza-proposamenak egikaritzen parte hartzeko edo laguntzeko. Eraginpeko eremuaren jabetza-kuotaren % 50 gutxienez euren esku duten jabeek osatuko dute.
- Hirigintzako eskubide eta kargak ekitatez banatzeko, eraginpeko jabeek aho batez ezarritako irizpideei jarraituko zaie. Eta ezarri ez badituzte, besteak beste, honako hauei:
  - . Zuzkidura-eremu osoan sortzen diren hirigintza-eskubideak eta urbanizazio-kargak eraginpeko jabeen artean banatuko dira, horietako bakoitzaren jabetza-kuotaren proportzioan.
  - . Urbanizazio-karga gisa hartuko dira, batetik eta hala badagokie, egikaritu behar diren urbanizazio-obrak eta, bestetik, planteatutako antolamendua egikaritzeko behar diren gainerako guztiak (eraistek, kalte-ordainak, birkokatzeak ...).

b) Urbanizazio-obra osagarrien proiektua.

- \* Aurreikusitako eraikuntza-jarduketaren urbanizazio-obra osagarriak proiektatu eta egikaritu behar diren kasuetan formulatu eta onartuko dira.
- \* Jarduketa isolatuaren barruan zein kanpoan egonik, planteatzen den proposamenaren eta jarduketa horrek eskatzen dituen urbanizazio-zerbitzuen eraginpeko lurren multzora hedatuko da proiektua.



C.- Tokiko zuzkidurei (TS) dagozkien betebeharrak zehaztea eta betetzea, izaera horretako hirigintza-estandarrak barne (TS).

- a) Planteatutako hirigintza-antolamenduaren ondoriozko hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko, tokiko hirigintza-estandarrak bete beharko dira, indarreko hirigintza-xedapenetan eta honako hauetan ezarritako baldintzetan:
  - \* Artikulu honetako 6., 7. eta 8. atalak, espazio libreei, beste zuzkidura publiko batzuei eta landarediari dagokienez.
  - \* 86. artikulua, tokiko espazio libreei eta aparkalekuei dagokienez.Gehikuntza hori kalkulatzeko, sestra gainera hirigintza-eraikigarritasuna ez da kontuan hartuko hirigintza-estandarrak betetzeko, indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritakoaren arabera.
- b) Karga hori balio ekonomikoa ordainduz beteko da, zuzkidura-helburuetarako diren eta zuzkidura-eremuan sartuta dauden lursail eta elementuen zati eta/edo ehunekoetan izan ezik.
- c) Balio ekonomikoa indarreko legerian eta plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztuko da.

D.- Urbanizazio-kargak egikaritzea eta finantzatzea.

- a) Kasu bakoitzean zuzkidura-jarduketari dagozkion karga guztiak, jarduketa horretan aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek ordainduko dituzte, ezarritako irizpideekin bat etorritik eta, bere kasuan, indarreko plangintzan gai horri buruz berariaz planteatutako salbuespenekin.
- b) Kasu bakoitzean zuzkidura-eremuan aurreikusitako urbanizazio-obra bertan aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek egikaritzeko dituzte.
- c) Zuzkidura-jarduketak udalari zuzkidura publikotara bideratutako lurragi lagatzearekin osatu behar diren kasuetan, lagapena modu honetan egingo da:
  - \* Birpartzelazio Proiektuan ezarritako baldintzetan, proiektua formulatzen den kasuetan.
  - \* Honako hauetarako lizentziak eman aurretik eta/edo aldi berean: egungo eraikina eraisteko eta ordeztzeko; egungo eraikina eraberritzeko eta osorik birgaitzeko obrak egiteko; garatutako erabilera aldatzeko eta/edo erabilera berriak ezartzeko; aurrekoak baino neurri txikiagoko beste jardura batzuk, baldin eta lagapen-lurragi eraikin nagusiek okupatzen ez badituzte.

4.- Jarduketa integratuetan aplikatzeko baldintza espezifikak.

A.- Jarduketa integratuko eremuen konfigurazioa.

Jarduketa integratuko eremua honako hauek osatzen dute kasu bakoitzean:

- a) Kasu bakoitzean eragindako hirigintza-eremu edo -azpierreko lurragi, xede horretarako konputagarriak.



- b) Hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta bertan sartutako espazio libre orokorretara bideratutako lursailak, bere kasuan dokumentu honetako 46. artikuluan ezarritakoarekin bat etorri.
- c) Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailak, hirigintza-eremutik eta -azpieremutik kanpo dauden eta, hala badagokio eta 6. paragrafoan ezarritakoarekin bat etorri, bertan sartuta edo berari atxikita dauden tokiko zuzkiduretara bideratutakoak.

B.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektuak.

Jarduketa integratuko eremu bakoitzean, indarrean dagoen legerian aurreikusitako hirigintza-proiektuak sustatuko dira (Egikaritze-unitatearen Birpartzelazio eta/edo Desjabetze Proiektua; Urbanizazio Proiektua; etab.).

C.- Etxebizitza babestuaren hirigintza-estandarra betetzea.

Estandar hori modu independentean betetzen da berari lotutako eremu bakoitzean.

D.- Espazio libre orokorren hirigintza-estandarra betetzea (SO).

- a) Planteatutako hirigintza-antolamenduak bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea dakarren kasuetan, gehikuntza hori aipaturiko zuzkidura-karga betetzearen mende egongo da, haren balio ekonomikoa ordainduz, dokumentu honetako 46. artikuluan ezarritako irizpideen arabera.
- b) Balio ekonomiko hori indarreko legerian eta plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztuko da.



E.- Tokiko hirigintza-estandarrek (TS) betetzearen justifikazioa.

- a) Planteatutako hirigintza-antolamenduaren ondoriozko hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko, tokiko hirigintza-estandarrek bete beharko dira, indarreko hirigintza-xedapenetan eta, tokiko espazio libreei eta aparkalekuari dagokienez, 86. artikuluan ezarritako baldintzetan.

Gehikuntza hori kalkulatzeko, aparkalekutara eta ekipamendu pribatutara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna kanpo utziko da, bai lehendik dagoena bai aurreikusitakoa.

- b) Karga tokiko zuzkidura horien hirigintza-antolamenduaren bidez beteko da, horien antolamendua ezinezkoa den baldintza eta/edo ehunekoetan izan ezik. Kasu honetan, bere balio ekonomikoa ordainduta beteko da karga.
- c) Balio ekonomiko hori indarreko legerian eta plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztuko da.

F.- Urbanizazio-kargak egikaritzea eta finantzatzea.

- a) Jarduketa integratuko eremu bakoitzean aurreikusitako urbanizazio-obrak egikaritzea indarreko legerian, hirigintza-plangintzan eta bere garapenean sustatu beharreko dokumentuetan (Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua...) ezarritako irizpideetara doituko da.
- b) Jarduketa integratuko eremu bakoitzean ateratzen diren urbanizazio-kargen ordainketa indarreko legerian, hirigintza-plangintzan eta bere garapenean sustatu beharreko dokumentuetan (Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua...) ezarritako irizpideetara egokituko da.
- c) Zuzkidura publikotara bideratutako lurra Administrazioari lagatzeko, indarrean dauden hirigintza-legerian eta -plangintzan ezarritako irizpideak bete beharko dira, baita hura garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan ezarritakoak ere (Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua...).

5.- Desjabetzeko jarduketak.

A.- Udalak desjabetze bidez jokatu du honako kasu hauetan:

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta honako hauetara bideratutako lursailak lortzea:

- a) Plan honetan antolatutako zuzkidura publikoak.  
Horien artean sartzen dira udal-eskumeneko sistema orokor publikoak (landa-parkea, etab.).



- b) Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko hirigintza-plangintzan antolatutako zuzkidura publikoak, desjabetze bidez jardutea erabakitzen den kasuetan.
- c) Plan honetan ezarritakoaren arabera, haren garapenean sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuetan zehazten diren zuzkidura-helburuak (errepide, bide eta landa-bideen sarea handitzea eta hobetzea, etab.).

B.- Desjabetze bidezko beste esku-hartze batzuk.

- a) Onura publikokotzat eta interes orokorrekotzat jotzen da, haien eraginpeko lursailen eta ondasunen behin betiko edo aldi baterako desjabetzearen ondorioetarako, 1. atalean aipatutako eraikinei edo haien zatiei irisgarritasuna emateko beharrezkoak diren obrak eta jarduketak egitea, baldin eta eraikin edo zati horietan 70 urtetik gorako pertsonak edo pertsona ezinduak bizi badira edo beren jarduera garatzen badute. Desgaitasuna duten pertsonatzat joko dira mugikortasun urri iraunkorra duten pertsonak, baldin eta administrazio eskudunak kalifikatu eta balioetsitako minusbaliotasuna egiaztatzen badute.
- b) Desjabetzeak eragindako ondasunak eta eskubideak urgentziaz okupatuko dira, baldin eta beste neurri batzuetara egokitzen direla justifikatzen duten behar bezala egiaztatutako arrazoiak ez badaude.
- c) Desjabetzea legez eraturako eraginpeko Jabeen Erkidegoaren ekimenez nahiz desjabetzearen onuradun izateko indarreko lege-xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzen dituela justifikatzen duen edozein pertsonaren ekimenez sustatuko da.
- d) Desjabetze-eskaerak honako hauek hartuko ditu:
  - \* Desjabetzea baliatzeari dagokionez behar den justifikazioa eta honako hauek egiaztatzea:
    - Desjabetzera jo gabe irisgarritasun-obrak egiteko ezintasuna.
    - Desjabetzerik gabe egin daitezkeen obra eta jarduketan desproporzio tekniko eta/edo ekonomikoa.Proportziorik gabeko kostutzat joko da irisgarritasuna hobetzea lor dezakeen beste obraren kostua bikoizten duena. Kalkulu horretan kontuan hartuko dira behar den lokalaren azalaren okupazio-kostuak eta ezarritako jarduera uztearen edo hari eragitearen ondoriozko kostuak.
  - \* Desjabetzearen onuradunak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera, dagozkion betebeharrak betetzeko konpromisoa, desjabetzearen kostu ekonomikoa edo balio justua ordaintzearekin lotutakoak barne.
- e) Aurreko atalean ezarritakoaren ondorioetarako, desjabetze-espeditetari hasiera emateko eskaerarekin batera, honako hauek barne dituen desjabetze-proiektua aurkeztu beharko da:





- \* Aurreko atalean azaldutako kontuek behar duten justifikazioa, honako hauek barne:
    - Desjabetzearen arrazoen eta xedearen justifikazio xehatua, ondasun eta eskubide partikularren okupazioa edo afekzioa higiezinari irisgarritasuna emateko beharrezkoak zergatik diren eta desjabetutakoaren eskubidearen sakrifizioaren eta beste soluzio batzuekin alderatuta irisgarritasunaren hobetze-mailaren arteko proportzionaltasuna arrazoituz.
    - Onuradunaren edo onuradunen identifikazioa.
    - Desjabetzearen onuradunaren konpromisoa eraginpeko ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko.
  - \* Desjabetzeari lotutako Jabeen Erkidegoak hartutako erabakien kopia, eta haien aurka daudela azaltzea ekimenaren aurka dauden pertsonen aurrean egindako kudeaketak xehatuz.
  - \* Desgaitasuna duten pertsonen zerrenda.
  - \* Kasuan kasuko higiezinari irisgarritasuna emateko eragina izango duten ondasun edo eskubideen zerrenda, honako hauekin osatuta:
    - Ondasun eta eskubideen eta horien titularren erregistro-identifikazioa.
    - Desjabetzeak ondasun horiei ematen zaien jarduera edo funtzioaren gainean izan ditzakeen ondorioak adieraztea.
  - \* Proposatutako desjabetzeak eragiten dien ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, titulartasuna dutenei eskainia, horren ondoriozko galerak barne.
  - \* Desjabetze-ekintzaren ondoriozko kalte-ordainen balioa (obra osagarriak, birkokatzeak, etab.), nahitaezko desjabetzearen arloan indarrean dagoen legeriaren arabera.
- f) Kostuak ordainduko direla, desjabetzeak xede ona izango duela eta irisgarritasuna hobetuko dela bermatzeko, udalak onuradunari eskatuko dio xede horretarako egokitutako jotzen duen abal edo fidantza jartzeko.

Oro har, eta behar bezala justifikatutako kasu jakin batzuetan zenbatekoa handiagoa edo txikiagoa izatearen kalterik gabe, abal horren zenbatekoa E atalean aipatutako desjabetze-proiektuan eragindako ondasunentzat ezarritako balio ekonomikoaren kostuaren % 20 izango da, justifikatutako jotzen diren baldintzetan doituta.

Abal hori desjabetze-espedienteari hasiera eman aurretik edo aldi berean jarriko da.

- g) Desjabetzearen izapidetzea arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.



- h) Administrazioari nahiz desjabetzearen xede diren ondasun eta eskubideen titularrari sortutako gastuak onuradunak berak ordainduko ditu, baldin eta sustatzaileak atzera egiten badu desjabetzeari hasiera eman ondoren eta amaitu baino lehen.

6.- Lehendik dagoen hirigintza-eraikigarritasuna ez dago tokiko sistema-sarearen hirigintza-estandarrak betetzeari lotuta<sup>1</sup>.

Zuzkidura horien egikaritzea eta finantzaketa indarreko hirigintza-xedapenetan, Plan honetan eta bere dokumentuetan, ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira "2.2. Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentu hau barne. Testuinguru horretan:

A.- Oro har:

- a) Hirigintza-garapenak (bizitegiak, ekonomia-jarduerak...) aurreikusten diren eremu eta azpieremuetan antolatutako zuzkidura publikotarako lursailak Udalari lagako zaizkio, behar bezala urbanizatuta eta/edo egikarituta, horiek egikaritzeko esparruan.
- b) Dagozkien hirigintza-estandarrak eta/edo izaera horretako betebeharrak betetzeko egokiak diren titulartasun pribatuko lursailak eta/edo sabai-azalera egikaritu eta mantendu egingo dira (hirigintza-erregimenari, baldintzatzaile materialei, titulartasunari eta abarri dagokienez), hirigintza-plangintzan eta hura garatzeko sustatu beharreko proiektuetan ezarritako baldintzetan eta baldintzetan.

B.- Zehazkiago, aipatutako zuzkidura-betebeharrak honako irizpide hauetara egokituko dira:

- a) Betebehar horien eduki materiala eta/edo zenbatekoa arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenen ondoriozkoa da<sup>2</sup>, Plan honetan (Memoria...) eta hura garatzeko sustatutako edo sustatu beharreko plangintzan ezarritako zenbatekoan eta/edo baldintzetan zehaztua.
- b) Zuzkidura-jarduketetan eta jarduketa integratuetan, hiri-lurzorua tokiko zuzkidurari dagokion hirigintza-estandarra hirigintza-plangintzak, plan hau barne, kasu bakoitzean ezarritako aurreikuspenetara eta hura garatzeko sustatu beharreko proiektu edo dokumentuetara egokituko da.
- c) Tokiko espazio libreei buruzko hirigintza-estandarraren betetze-maila honako irizpide hauetara egokituko da:

- \* Planteatutako garapen berrien xede diren eremu eta azpieremu mugatuetan antolatutako espazio libreak Udalari lagako zaizkio egikaritzearen testuinguruan.

<sup>1</sup> Bat datoz 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan (1.a, 1.b eta 2. atalak) araututako tokiko espazio libreekin eta tokiko gainerako zuzkidura publikoekin.

<sup>2</sup> 45/2025 Dekretua, hirigintza-estandarrei eta abarri buruzkoa.



- \* Haien balio ekonomikoa ordainduz zuzkidura horiek antolatzen ez diren edo partzialki antolatzen diren kasuetan, aplikatu beharreko lege-esparruaren arabera kalkulatuta.
- b) Beste tokiko zuzkidura publikoei buruzko hirigintza-estandarra betetzeko, irizpide hauek bete beharko dira:
- \* Antolamendu materiala egiten den hirigintza-eremu eta -azpieremuetan xede horretarako erabiliko diren lurrak eta/edo sabai-azalera udalari lagatzea.
  - \* Haien balio ekonomikoa ordainduz zuzkidura horiek antolatzen ez diren edo partzialki antolatzen diren kasuetan, aplikatu beharreko lege-esparruaren arabera kalkulatuta.
- 7.- Landaretzaren estandarra dagokion zuhaitzia ezarriz beteko da:
- A.- Ahal izanez gero, kasu bakoitzean eragindako eremu edo azpierreu berean.
  - B.- Modu osagarrian eta aurreko soluzioaren bideraezintasuna eta/edo desegokitasuna justifikatu ondoren, eragindako eremutik edo azpierreutik ahalik eta gertuen dauden espazioetan eta, edozein kasutan, parkeen arloko udal-eremu eskudunak zehazten duen hiri-ingurunearen zatian.
- 8.- Aparkaleku-estandarra Plan honetan ezarritako baldintzetan beteko da.
- 9.- Edozein partzelari edo hirigintza-garapeni dagozkion hirigintza-betebeharrak (hirigintza-zuzkidura orokorrak eta tokikoak) kalifikazio xehatuari eta/edo berezko erabilerari eta bertan aurreikusitako eraikigarritasun osoari (% 100) eta betebeharrak horiek eragindakoari lotutakoak izango dira, baita erabilera bereizgarria ez den erabilera baimendu bat ezartzea eta/edo antolatutako guztizkoa baino txikiagoa den eraikigarritasuna ezartzea aurreikusten den kasuetan ere. Salbuesten dira Plan honen Katalogoan dauden eraikinetako jarduketak, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:
- A.- Lehendik dagoen erabilera nagusiari eustea, Plan honetan eraginpeko partzelaren berezkotzat jotzen denaren desberdina denean.
  - B.- Lehendik dagoen erabilera edo erabilerak Plan honetan eraginpeko partzelarako ezarritako erabilera-araubidera egokitzea.
  - C.- Proposatutako obrak eta esku-hartzeak Plan honetan babes-mailetarako baimendutakoetara egokitzea.
- Kasu horietan ez dira aplikatuko aipatutako hirigintza-betebeharrak, ezta Plan honetan mugatutako azpierreuei eragiten badiete ere.



10.- Ekainaren 18ko Etxebizitzaren 3/2015 Legeko 49. artikuluan adierazitakoarekin bat etorriz, lehendik dauden bizitegi-eraikinak kontserbatu eta birgaitzeko sustatutako jarduketak baimentzeak berekin ekarriko du haien erabilgarritasun eta interes publikoko deklarazioa, artikulua horretan bertan ezarritako ondorioetarako.

#### **110. artikulua.- Egikaritzeko epeak.**

1.- Plan honek bere antolamendu xehatua zehazten duen hirigintza-eremu eta/edo -azpieremuetan aurreikusitako hirigintza-garapenak gehieneko epe hauetan egikarituko dira:

A.- Zuzkidura-jarduketak egikaritzea:

- a) Eraikuntzarik ez dagoen azpieremuetan aurreikusitako garapenak:
  - \* Eraikitzeko proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarrien proiektua eta eraikuntza-lizentziaren eskaera aurkezteko epea: HAPOn lehen bosturtekoa.
  - \* Aldez aurretik eta beharrezkoa den guztietan, Birpartzelazio Proiektua formulatu, izapidetu eta onartu egingo da.
- b) Antolamenduz kanpokotzat deklaraturako eraikinak dauden azpieremuetan aurreikusitako garapenak:
  - \* Eraikitzeko proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarrien proiektua eta eraikuntza-lizentziaren eskaera aurkezteko epea: HAPOn lehen bosturtekoa.
  - \* Aldez aurretik eta beharrezkoa den guztietan, honako hauek egingo dira:
    - Birpartzelazio Proiektua formulatu, izapidetu eta onartu.
    - Lehendik dauden eraikinak eraisteko proiektua prestatu eta aurkeztu.
- c) Plangintzaren aurkakotzat deklaraturako eraikinak dauden azpieremuetan aurreikusitako garapenak:
  - \* Eraikuntza-proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarrien proiektua eta eraikuntza-lizentziaren eskaera aurkezteko epea: hamar (10) urte HAPO indarrean sartzen denetik zenbatuta.
  - \* Aldez aurretik eta beharrezkoa den guztietan, honako hauek egingo dira:
    - Birpartzelazio Proiektua formulatu, izapidetu eta onartu.
    - Lehendik dauden eraikinak eraisteko proiektua prestatu eta aurkeztu.



- d) Aurrekoen bestelako araubide juridiko-urbanistikoa duten eraikinak dauden azpieroemuetan aurreikusitako garapenak:
- \* Eraikuntza-proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarrien proiektua eta eraikuntza-lizentziaren eskaera aurkezteko epea: hamabost (15) urte HAO indarrean sartzen denetik zenbatuta.
  - \* Aldez aurretik eta beharrezkoa den guztietan, Birpartzelazio Proiektua formulatu, izapidetu eta onartu egingo da.

**B.- Jarduketa integratuak:**

- a) Plangintza xehatuak bertan jasotzen ez diren HJPen berezko zehaztapenak jaso beharko ditu. Horretarako, 4 urteko epea ezarriko da, Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan beste epe batzuk zehazten direnean izan ezik, horiek lehentasunez aplikatuko baitira.
- b) Antolamendua egikaritzea, beharrezko hirigintza-proiektuak egitea eta onartzea barne (birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak, etab.): ezarritako programazio-irizpideen arabera.

**C.- Hirigintza-eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuan aurrekoak baino epe espezifikotxikiagoak edo desberdinak zehazten badira, epe espezifikot horiek aplikatuko dira.**

- 2.- Plan honen antolamendu xehatua zehazteko garapen-plangintza formulatu behar den hirigintza-eremu eta/edo -azpieroemuetan aurreikusitako hirigintza-garapenak egikaritzean, garapen-plangintza horretan gai horri buruz ezartzen diren irizpideetara egokituko da.

**111. artikulua.- Erabileren haztapen koefizienteak.**

- 1.- 2004ko Plan Orokorraren esparruan zehaztutako eta Plan honek finkatutako hirigintza-garapen berriei dagozkien erabileren haztapen-koefizienteak kasu bakoitzean sustatu eta onartutako eta Plan honek finkatutako hirigintza-dokumentuetan ezarritakoak dira (hirigintza-plangintza, urbanizatzeko jarduketa-programak, birpartzelazio-proiektuak, etab.).
- 2.- Plan honetan aurreikusitako gainerako hirigintza-garapenei dagozkien erabileren haztapen-koefizienteak, planean mugatutako eremu eta azpieroemuetan, taula honetan adierazitakoak eta Plan Orokorraren azterketa ekonomiko-finantzarioan justifikatzen denaren arabera lortutakoak dira.



**ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK PLAN HONETAN AURREIKUSITAKO  
GARAPEN BERRIETAN.**

HIRIGINTZA- EREMUA / - AZPIEREMUA	ERABILERA ETA ARAUBIDE JURIDIKO- EKONOMIKOA TIPOLOGIA.	ERABILEREN HAZTAPEN- KOEFIZIENTEAK
GUZTIAK	Babes publikoko etxebizitza soziala	1,00
	Babes publikoko etxebizitza tasatua	1,52
	Sustapen libreko etxebizitza a.1, a.2, a.3)(	2,03
	Sustapen libreko etxebizitza (a.4)	2,06
	Hirugarren sektorea-merkataritza	0,72
	Tertziarioa eraikin bakartuan	1,00
	Erabilera produktiboa	0,82
	Ekipamendu pribatua	0,86
	Eranskina (b. p. etx. soziala)	0,17
	Eranskina (b. p. etx. tasatua)	0,20
	Eranskina (etx. librea) eta garajeak	0,30

3.- Aurreko ataletan aipatutako haztapen-koefizienteak honako irizpide hauen arabera aldatu eta eguneratuko dira:

A.- 1. atalean aipatutako haztapen-koefizienteak aldatu eta eguneratu egingo dira, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta haietan indarrean dauden eta Plan honek finkatzen dituen hirigintza-dokumentuetan ezarritako irizpideen arabera.

B.- 2. atalean aipatutako erabileren haztapen-koefizienteak eguneratu eta/edo birdoitu ahal izango dira:

a) Indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritako irizpideak, hala dagokionean sustatzen diren berdinbanaketa-tresnak barne (birpartzelazioa).

b) Etxebizitza babestuen eta horien eranskinen parametro ekonomikoen aldaketa (salmenta-prezioak, etab.).

Kasu horretan, parametro ekonomiko horien ondoriozko lurzoruaren eragin-balioetatik eratorritako erabileren haztapen-koefiziente berriak zehaztuko dira, eta plan honetan ezarritako lurzoruaren eragin-balioa izango da 1. koefizientearen erreferente.

c) Osorik eta/edo partzialki berrikustea eta eguneratzea, higiezinaren merkatuaren bilakaeraren ondoriozko ezaugarri eta baldintzetara egokitzeko, baldin eta Udalak egoki irizten badio.

C.- 1. eta 2. ataletan aipatutako erabileren haztapen-koefizienteak birdoitu eta/edo eguneratu ahal izango dira kasu bakoitzean eragindako eremu eta azpieremuen antolamendu xehatua zehazteko edo aldeztu aurretik ezarritako antolamendu xehatua aldatzeko sustatzen diren planen bidez (plan bereziak eta partzialak).



**112. artikulua.-Plangintzarekin eta beste egoera batzuekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.**

1.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, honako lau egoera hauek bereizten dira:

A.- Antolamenduz kanpo.

Egoera horretan daude proposatutako antolamendu xehatuarekin bat ez datozen hiri-lurzoruko eta, hala badagokio, lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, horiek kentzeko epe jakin bat ezartzen baitu Plan honek.

B.- Plangintzarekin bat ez datozenak.

Egoera horretan daude proposatutako antolamendu xehatuarekin bat ez datozen hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, Plan honek ez baitu ezarri haiek kentzeko epe jakinik.

C.- Antolamendu xehatuaren zain dauden eremu edo sektoreetan lehendik daudenak.

Egoera horretan daude Plan honetan zedarritutako hiri-lurzoruko eremuetako eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetako eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, beren antolamendu xehatua xedatzeko, hurrenez hurren, plan bereziak eta partzialak behar dituztenak.

D.- Antolatutako eraikinak eta instalazioak.

Egoera horretan daude, kasu bakoitzean, Plan honetan haienezat ezarritako hirigintza-araubidearekin bat datozen erabilera nagusietara (berezkoak edo baimenduak) bideratutako eraikinak eta instalazioak, egungo eraikuntza-parametroekin sendotzen direlako.

2.- Aurreko egoera horiek honako beste hauekin osatzen dira:

A.- Jasodura-proposamenek edo antzeko jarduketek eragiten dieten zuzkidura-jarduketetako eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak.

Guztiak finkatzen dira, baldin eta bat baldin badatoz Plan honetan planteatutako hirigintza-antolamenduarekin, jasodurak edo antzeko jarduketak egin ahal eta/edo behar izatearen kalterik gabe.

B.- Antolamendu barruan eta ordezeko eraikuntza-parametroei lotuta dauden eraikinak eta instalazioak.

Egoera horretan daude eraikin, eraikuntza eta instalazio hauek: Plan honek egungo parametroak partzialki ordeztzen dituzten eraikuntza-parametroak (lerrokadurak...) ezartzen dizkienak.

Kasu horietan, finkatu egiten da egungo eraikuntza, eta haren ordezkari berria egiten denean aplikatzen dira parametro berriak.

3.- Eraginpeko eraikin eta instalazioetan baimendu daitezkeen jarduketak eta erabilerak.



A.- Antolamenduz kanpo.

- a) Ez da baimentzen egungo bolumen edo azalera eraikia handitzeko obrarik. Ez eta haien ezaugarri orokorrak finkatu, modernizatu edo hobetzekorik ere.
- b) Ez dago baimenduta eraginpeko partzelak eta/edo eraikinak banantzea.
- c) Baimena eskuratzeko, gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzak eta/edo hirugarren batzuei kalterik ez eragitekoak bete behar dituzte eraikinetan edo instalazioetan egiten diren mantentze-lanek.
- d) Baimenduta dago lehengo erabilerei eustea, baina ez haien orde best batzuk jartzea.

B.- Plangintzarekin bat ez datozenak.

- a) Ez dago baimenduta egungo bolumen edo azalera eraikia handitzeko obrarik.
- b) Ez dago baimenduta eraginpeko partzelak eta/edo eraikinak banantzea.
- c) Honako obra hauek baimendu dira: eraikina edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzekoak, eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragitekoak; modernizatzea eta/edo hobetzea, irisgarritasunari, energia-eraginkortasunari, bizigarritasunari, osasungarritasunari, ebakuazioari eta abarri buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzekoak, bai eta baimendutako erabilerak baldintza egokietan garatzekoak ere.
- d) Erabilera-araubidea.
  - \* Hiri-lurzoruan baimena ematen da kasu bakoitzean materialki lehendik dauden eta/edo egitez xedatuta zeuden erabilera espezifikoei eusteko (eraikina eta/edo haren zati espezifikoa) bai eta, kasu bakoitzean, egoera eta modalitate bereko beste erabilera batzuekin ordezkatzeko ere. Halaber, baimena ematen da ekipamendu-erabilerekin ordezteko (kirol-, irakaskuntza-, osasun-, erlijio-, gizarte- eta kultura-erabilerak, elkarte-erabilerak...), honako salbuespen hauekin: gaua igarotzea dakartenak (ostatua-asistentziala), entretenimendu- eta aisialdi-jarduerak ( "54.6" artikuluko lehen paragrafoan aipaturikoak), hiri- eta administrazio-zerbitzuen erabilerak eta aurrekoen baliokideak diren beste batzuk.
  - \* Lurzoru urbanizaezinean, kasu bakoitzean materialki dauden eta/edo eraikinak eta/edo haren zati espezifikoa izan dituen erabilera espezifikoei eustea baimentzen da, baldin eta erabilera-tipologia berekoak badira (nekazaritza, bizitegia, hirugarren sektorea, ekipamendua, gun zooloikoak...), beste nekazaritza-erabilera batzuek eta gun zooloikoek ordeztari buruzko salbuespenekin. Modu osagarrian, lehendik dauden nekazaritza-erabileren orde best nekazaritza-erabilera batzuk jartzea baimentzen da. Lehendik erabilera osagarritara bideratuta dauden eraikinak eta instalazioak ezingo dira bideratu erabilera nagusitara.





- e) Baimendutako obra eta erabilerek ez dute, inola ere, eraikinaren balio ekonomikoa handituko (ezta desjabetzearen edo hirigintza-proposamenak egikaritzearen xedeetarako ere). Horretarako, aldeztu aurretik, obraren eta erabilaren sustatzaileak eta lokal edo eraikinaren jabeak uko egin beharko diote hura egin eta ezartzearen ondoriozko balio ekonomikoaren edozein gehikuntzari.
- C.- Antolamendu xehatuaren zain dauden eremu edo azpierreuetan lehendik daudenak.
- a) Ez da baimentzen egungo bolumen edo azalera eraikia handitzeko obrarik.
  - b) Honako obra hauek baimentzen dira: eraikina edo instalazioa gutxienezko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzekoak, eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragitekoak; indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzeko modernizatzekoak eta/edo hobetzekoak (irigarritasuna, energia-eraginkortasuna, bizigarritasuna, osasungarritasuna, ebakuazioa, eta abar).
  - c) Baimena eman da eraikinak edo eraikinaren zati batek materialki dituen eta/edo izan dituen erabilerak mantentzeko, bai eta erabilera-egoera bereko beste erabilera batzuekin ordeztzeko ere, hirugarren sektoreko erabilerak izan ezik, horiek egoera eta erabilera-modalitate bereko beste erabilera batzuekin bakarrik ordeztu ahal izango baitira. Halaber, baimenduta dago horien ordeztzeko beste hauek jartzea:
    - \* Ekipamendu-erabilerak (kirol-, irakaskuntza-, osasun-, erlijio, gizarte- eta kultura-erabilerak, elkarte-erabilerak...), gaua igarotzea eskatzen dutenak izan ezik (ostatua-asistentzia...).
    - \* Hirugarren sektoreko erabilerak, gaua igarotzea eskatzen dutenak izan ezik (ostatu emateko turismo-jarduerak).
- D.- Jasodura-jarduketek edo antzekoek eragiten dieten zuzkidura-jarduketetan daudenak.
- a) Ezaugarri orokorrak finkatzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira.
  - b) Jasodura-jarduketak edo antzekoak lehengo eraikina lehen bezala utziz nahiz eraitsiz gauzatu daitezke, baldin eta egungo eraikina katalogatuta egoteagatik lehen dagoen bezala utzi behar ez bada.
  - c) Jasodura-jarduketak edo antzekoak egikaritu eta egungo erabilaren ordeztzeko partzelaren berezko edo bertan baimendutako beste erabilera bat jarri ahal izateko, zuzkidura-betebeharrak eta hirigintza-eraikigarritasuna Administrazioari lagatzeko betebeharrak bete beharko dira (% 15eko eraikigarritasuna handitzea) aldeztu aurretik eta/edo aldi berean.
  - d) Lehendik dauden erabilerei eustea baimentzen da, eta haien ordeztzeko baimendutako beste batzuk jartzea dagokien azpierreu xehatuan.
- E.- Lehendik antolamenduan daudenak eta egungoak ordeztzen dituzten eraikuntza-parametroei lotutakoak.
- a) Ezaugarri orokorrak finkatzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira, baina ez egungo bolumen edo azalera eraikia handitzekoak.
  - b) Lehendik dauden erabilerei eustea baimentzen da, eta haien ordeztzeko baimendutako beste batzuk jartzea dagokien azpierreu xehatuan.
- 4.- Eraikin, instalazio eta erabilera bateraezinak lurzoru urbanizaezinean.



Lurzoru urbanizaezinean dauden eta osatzen duten zona globalaren hirigintza-araubidearekin bateraezinak diren instalazioak eta erabilerak, oro har, plangintzarekin bat ez datozela erabaki da, berariaz antolamenduz kanpokotzat jotzen direnak izan ezik.

### **113. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko partzelazio-baldintzak.**

#### **1.- Baldintza orokorrak.**

A.- Garatzen ari diren nekazaritza-ustiapenei lotutako lurren partzelazioa edo bereizketa indarreko xedapenetan (nekazaritza-legeria, hirigintzakoa...) ezarritako irizpideetara egokituko da, gutxieneko labore-unitatea arautzen duena barne, eta dagokion udal-lizentzia lortu beharko du.

B.- Garatzen ari diren nekazaritza-ustiapen aktiboei lotuta ez dauden eta 20.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten lurren partzelazioa edo bereizketa honako kasu hauetan bakarrik baimenduko dira:

a) Lege-xedapenen eta lurralde- eta hirigintza-plangintzaren garapenean eta egikaritzapenean sustatutako jarduketak, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan eragina dutenak eta horien partzelazioa edo bereizketa eskatu edo justifikatzen dutenak.

Horien artean sartzen dira honako arlo hauetan eragina duten jarduketak: komunikazio- eta garraio-sareak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; nekazaritza-plan eta -proiektuak (nekazaritzarekin edo abeltzaintzarekin zerikusia dutenak edo basogintza-izaerakoak) garatzea eta egikaritzea; ingurumen-arloko plan eta proiektuak (dibertsitate biologikoarekin eta geologikoarekin, lurzoruarekin, hondakinekin, klima-aldaketaekin, zaratarekin eta abarrekin zerikusia dutenak) garatzea eta egikaritzea; arriskuak prebenitzea eta ezabatzea eta kontu horren inguruan izandako egoerei edo arazoei erantzutea (uholdeak, luiziak...); finkako lurren zati bat hiri-lur gisa edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzeko proposamena; finkako lursail batzuk Plan honetan mugatutako landa-guneetan sartzeko proposamenak; aipaturiko xedapenek eta planek eragindako beste batzuk.

Plan honetako hirigintza-proposamenek eragindako edo justifikatutako partzelazioak edo banantzeak (lurren sailkapena; landa-guneen mugapena; komunikazio-sareen, garraioaren eta hiriko azpiegitura-zerbitzuen antolamendua; aurrekoen antzeko beste batzuk) hirigintza-arrazoien eta nekazaritzakoak ez direnen ondorio dira eta, horregatik eta izapidetzearen ondorioetarako, hirigintza-partzelaziotzat eta ez nekazaritzakotzat hartuko dira.



- b) Bereizi beharreko lurra behar bezala egiaztatutako nekazaritza-ustategi bati gehitzeko jarduketa; bereizketaren ondoriozko finka matrizearen azalera inolaz ere ez da izango gutxieneko labore-unitate bat baino txikiagoa.

Kasu horietan izan ezik, aipaturiko lurren banantzeak ezingo ditu sortu 20.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko partzelak. Nolanahi ere, dagokion udal-lizentzia lortu beharko da.

- C.- Lurzoru urbanizaezinean eraikin eta erabilera baimenduak ezartzeko kasu bakoitzean ezarritako gutxieneko partzela izan beharko du honako irizpide hauen arabera:

- a) Nekazaritza-eraikin eta -erabilerei lotutako partzelak (nekazaritzarekin eta abeltzaintzarekin zerikusia dutenak eta basogintza-izaerakoak), haien erabilera laguntzaileak barne, lursail etenek konfiguratuta egon daitezke, haien jarraitutasuna berariaz eskatzen den kasuetan izan ezik.
- b) Beste eraikin eta erabilera baimendu batzuei lotutako partzelek osotasun jarraitua osatu behar dute, kontu horri dagokionez Plan honetan ezarritako gutxieneko baldintzak betetzeko behar den alderdian gutxienez, edo bere garapenean formulatzen den plangintzan. Eremu jarraitu horretan kokatu beharko da baimendutako eraikuntza edo instalazioa.

Partzela hori aipaturiko eraikin eta erabilerei lotuta geratuko da ondorio guztietarako, baita Jabetza Erregistroan ere, baldin eta Udalak egoki irizten badio.

Baimenduriko erabilerekin eta/edo eraikinekin loturiko finketan ezingo da bereizketarik egin, baldin eta Plan Orokor honetan nahiz bere garapenean sustatutako plangintzan ezartzeko ondorioetarako ezarritako gutxieneko azalera baino tamaina txikiagokoa ondorioztatzen bada.

- D.- Finkatu egin dira Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikin, instalazio eta erabilerei lotutako partzelak, baldin eta kasu bakoitzean aplikatu beharreko partzelaren gutxieneko azalera edo gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunerako behar den partzelaren azalera arautzen duten baldintzak betetzen ez badituzte, plangintzarekin bat ez datozela berariaz adierazitakoak izan ezik. Partzela horiek ezingo dira bereizi. Finkatutako eraikin eta instalazio horietan Plan Orokor honetan baimenduriko erabilerak ezarri ahal izango dira.
- E.- Plan honen garapenean sustatutako plangintzak aurrekoen partzelazio-baldintza desberdinak ezarri ahal izango ditu eragindako eremuan, baldin eta hura formulatzea eragiten duten helburuak lortzeko justifikatzen badute.
- F.- Lehendik dauden partzelak egungo azalerarekin finkatu dira, aipaturiko irizpideen ondoriozkoa baino azalera txikiagoa dutenak barne.



**SEIGARREN TITULUA**  
**ORDENANTZAK.**

**LEHEN KAPITULUA**  
**ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK.**

**Lehen atala**  
**Baldintza estetikoak**

**114. artikulua.- Definizioa.**

- 1.- Estetika-baldintzak eraikinari eta hirian eragina duten gainerako ekintzei inposatzen zaizkienak dira, hiriaren irudian emaitzarik onenak lortzeko xedez.
- 2.- Konposizio-unitatea eraikin jakin batzuek edo eraikin-multzo batek diseinu unitario batekin bete behar duten baldintza da, faseka egikaritzearen kalterik gabe. Konposizio-unitateak fatxaden inguratzailea eta tratamendua hartuko ditu kontuan eta, balego, baita urbanizazioa ere. Osoa edo partziala izan daiteke, honako sailkapen honen arabera:

- A.- Estalduren tratamendua.  
B.- Zuloen eta hegalen tratamendua.  
C.- Beheko solairuen tratamendua.  
D.- Fatxaden estaldura.  
E.- Urbanizazioa.  
F.- Konposizio-unitate osoa.

Sailkapen hori alde batera utzita, beste unitate espezifiko batzuk zehaztu ahal izango dira.

- 3.- Honako hau da aurreko sailkapenaren norainokoa:
- A.- Estalduren tratamendua: estalkiaren uniformetasun tipologikoa eta materialen uniformetasuna eskatzen du, erremateko hegala eta karela eta abar barne hartuz.
- B.- Zuloen eta hegalen tratamendua: batzuen zein besteen mota eta banaketa hartzen ditu, eta baita materialak eta horien antolamendua ere. Konposizio-unitateak alderdi horiek guztiak edo bakarren bat bakarrik har dezake.
- C.- Beheko solairuen tratamendua: beheko solairuko horma-atal itsuen materialak eta antolamendua aipatzen ditu, 119. artikuluko zentzuan. Ataripedun beheko solairuak direnean, baoen definizio tipologikoa ere eskatzen du.
- D.- Fatxaden estaldura: estaldurako materialaren edo materialen uniformetasuna adierazten du.
- E.- Urbanizazioa: espazio libreetan, itxituretan, zoladuretan, hiri-altzarietan eta abarretan erabilitako soluzioen eta materialen uniformetasuna adierazten du.
- 4.- Konposizio-unitate osoa aurrekoen multzoa hartzen duena izango da eta bere helburua da lotutako bloke, multzo edo espazioa diseinu bakarraren emaitza izatea.



### 115. artikulua.-Aplikazioa.

Hiriaren estetikarako adierazten diren baldintzak udal-lizentzia behar duten jarduketa guztiei aplikatuko zaizkie, bai eraikuntza berriei, bai egokitze- eta berregituratze-obrak egin nahi zaizkien eraikinei.

Halaber, lehendik dauden bizitegi-eraikinetako beste obra batzuetarako ere aplikatuko dira, baldin eta, udal-zerbitzu teknikoan iritziz, baldintza horiek betetzeak ez badu neurritz kanpoko desbideratzerik eragiten, haietan aurreikusitako helburuei dagokienez.

Udalak, dena den, hiri-ondasunen jabeek eska diezaieke Arau hauetan adierazitako baldintzetara doitzeko behar diren ekintzak egikaritzeko.

Baldintza estetikoak baldintza orokor hauetan daude araututa. Hirigune historikoan, haren Plan Berezia lotuta dago erregulazioa.

### 116. artikulua.- Hiri-estetika zaintzea. Konposizio-unitatea.

- 1.- Hiri-irudia defendatzea eta bere balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez, multzoetan nahiz banaka, eta bai eremu eraiki gabeei dagokienez, Udalaren egitekoa da. Horregatik, hiriaren pertzepzioari eragin diezaiokeen edozein jarduketak kontu horri buruz Udalak duen irizpidea bete beharko du.
- 2.- Udalak ukatu edo baldintzatu egin dezake hiriaren irudirako antiestetikoa, desagokia edo kaltegarria den jarduketa oro. Ingurunerako estetikoki desagokia dena eraistea eska dezake eta higiezinari jatorrizko itxura itzultzea. Jarduketaren baldintzapenak honako hauek har ditzake kontuan: eraikinaren erabilera eta neurriak, fatxaden, estalkien eta zuloen ezaugarriak, osaera, erabilitako materialak eta horiek erabiltzeko modua, horien kalitatea edo kolorea, landaredia, landare-espezieak eta landareen eitea eta, oro har, hiriaren irudia eratzen duen elementu oro.
- 3.- Eraikin berriek eta lehengo eraikinen aldaketek kokatu behar duten inguruko ezaugarri nagusiak errespetatu behar dituzte diseinuari eta osaerari dagokienez. Horretarako, arreta berezia jarriko da estalki-sistemak, erlaitzak, forjatuen posizioa, hutsen eta trinkoen erritmoak eta neurriak, osaera, materialak, koloreak eta eraikuntzako xehetasunak harmonizatzen.
- 4.- Kalearen profila nabarmentzeko eta fatxadak egurats zabaletik babesteko, erlaitza edo hegala duten gailurrak gomendatzen dira.
- 5.- Konposizio unitatea nahitaezkoa da eraikuntza irekiko tipologia duten bloke guztietan eta Udalak izaera hori inposatzen dien eraikinetan edo eraikin-multzoetan. Hori betetzeko eraikinaren edo eraikin-multzoaren oinarritzko proiektua behar da edo, bestela, Xehetasun Azterketa bat.



Eraikuntza irekiko blokeei dagokien konposizio-unitatea estalki-tratamenduari, beheko solairuen tratamenduari, fatxaden eta urbanizazioaren estaldurari dagokiena izango da.

#### **117. artikulua.- Hiri-inguruneen babesa**

- 1.- Hiri-giroari eragiten dion jarduketa orok obra-mota bakoitzerako eta kokatzen den zonarako Plan honetan edo plangintza xehatuan zehazten diren baldintza estetikoak bete behar ditu.
- 2.- Zaharberritze-, kontserbazio- edo mantentze-lanetan, eraikinaren ezaugarri guztiak errespetatu beharko dira oso-osorik.
- 3.- Zaharberritze-, finkatze- edo konpontze-lanak egungo eraikinaren espazioaren, egituraren eta konposizioaren antolamendura egokitu beharko dira. Erabilitako elementu arkitektonikoak eta materialak eraikinak dituen edo interes txikiagoko alaketaren xede izan baino lehen zituen elementuei egokitu beharko dira. Zaharberritze-lanetan, bestalde, eraikinaren kalitatearekin eta erabilerarekin bat datozen aurreko etapetako dekorazioa kontserbatu beharko da.
- 4.- Egokitze-lanetan, eraikinaren kanpoko itxura mantendu beharko da beti.
- 5.- Espazio publikotik ikus daitezkeen fatxadak berregituratzeko obretan, fatxaden konposizioa mantendu eta jatorrizko materialetara egokitu beharko dira. Handitzeko obretan, arkitektura-soluzioa lehendik dagoen fatxadaren estilora edo inbariantetara egokitu beharko da eta eraikinaren ezaugarri espezifikoak identifikatzeko aukera ematen duten erremateko elementuak mantenduko dira eranskinaren berezkoetatik bereiziz. Erabat berregituratzeko obretan, espazio publikotik kanpoko fatxada edo fatxadak eta horien erremateak behar bezala zaharberritu beharko dira, eta eremuari buruzko araudi espezifikoa bete beharko da.
- 6.- Handitzeko obretan, arkitektura-soluzioak lehendik dagoen fatxadaren estila eta inbarianteak errespetatu behar ditu eta eraikinaren ezaugarri espezifikoak identifikatzeko aukera ematen duten erremateko elementuak mantentzen ahalegindu behar du eranskinaren berezkoetatik bereiziz.

#### **118. artikulua.- Fatxadak.**

- 1.- Obrak eraikinaren fatxadari eragiten dionean eta eraikina babestu beharreko beste baten edo batzuen aldamenean dagoenean, fatxada berriaren osaera lehendik daudenetara egokituko da, konposizioaren erreferentziako lerro finkoak (erlaintzak, hegala, inpostak, irtenguneak, zokaloak, azpadurak, etab.) eraikin berriaren eta mugakideen artean harmonizatuz, baimendutako profila edo gehieneko altuera mantentzeko betebeharraren kalterik gabe.
- 2.- Dena den, fatxaden konposizioan zati huts eta trinkoen arteko erritmo- eta soluzio-proportzioak eraikinaren eta ingurunearen ezaugarri tipologikoetara eta eraikin katalogatuen



espezifikotara egokitu beharko dira, baldin eta haien presentziak eta hurbiltasunak hori inposatuko balu.

- 3.- Fatxadak zoko, ataripe edo zona ilunak eta segurtasun eza eragiten dituzten elementurik gabe proiektatu eta diseinatuko dira, kale eta espazio publiko argi eta seguruak eratuz.
- 4.- Eraikinaren ezaugarriengatik ezin bada arropa esekitzeko lekua espazio publikotik ikusteko moduan jarri, esekileku horrek babes bisualeko sistema bat izan beharko du, arropa esekia ez ikusteko. Sistema horrek fatxadako materialen konposizioarekin eta tratamenduarekin integratuta egon beharko du.
- 5.- Klima-aldaketara egokitzeko esparruan, hiria birmaturalizatzeko neurriak positiboki baloratuko dira dira, eraikinak eta urbanizazioak berdetzea ustaturik: fatxada berdeak eta lorategi bertikalak eraikitzea, itzalpeko espazioak eta hezetuak sortzea, babesleku klimatikoak jartzea...

#### **119. artikulua.- Beheko solairuen tratamendua.**

- 1.- Eraikuntza berriko obra-proiektuek beheko solairuko baoen eta zati trinkoen osaera zehaztu beharko dute, eraikinaren fatxada osoarenarekin bat etorriz.

Konposizio hori iraunkorra izango da.

- 2.- Lehendik dauden eraikinetan, beheko solairuko fatxaden tratamendua eraikin osoarekin harmonian egin beharko da, bai baoen eta zati trinkoen konposizioari dagokionez, bai materialen tratamenduari dagokionez. Aldatzeko edo eraberritzeko, plano bat aurkeztu beharko da. Plano horretan, eraikinaren fatxada osoa grafiatuko da, koherentzia eta tratamendu-unitatea mantentzen direla edo, bestela, baliogabetu egin dela egiaztatzeko. Beheko solairu batean jarduerarik egiten ez den aldietan, erakusleihoak jartzea aurreikusita dagoen baoak adreiluzko fabrikako obran itxi ahal izango dira, fatxada osoarekin harmonian zarpiatuta eta margotuta. Kasu horretan, aireztapen-bao txikiak jarriko dira itxituraren goiko aldean, lokalaren berrogeita hamar (50) metro koadroko metro koadro bateko (1) gutxieneko azalerarekin. Debekatuta dago trenkada zulatuen, zurezko oholen edo ezarritako arau estetikoekin bat ez datozen beste itxitura batzuk egitea.
- 3.- Hirugarren sektoreko erabileretara bideratutako beheko solairuko lokalek erakusleihoak izango dituzte, hau da, leihateak edo espazio publikoan produktuak edo zerbitzuak erakusteko gai den beirazko azalera. Horiek eraikinaren bao iraunkorraren azalera osoa hartuko dute, gutxienez 15 zentimetro atzeraemanda, fatxadaren planoarekiko.
- 4.- Lokalak etxebizitza-erabileraz okupatzen badira, ezkaratzak antolatze baimena emango da, sartzeko aurretiazko espazio gisa, baldin eta fatxadarekin lerrokatutako langa bat badute.



## 120. artikulua.- Fatxadako materialak.

- 1.- Fatxadak egikaritzeko materialen aukeraketa estalduren fabrika-motari eta kalitateari dagokionez eta haien ataltze, testura eta koloreari dagokienez, zona bakoitzeko konposizio-eta estetika-irizpideen arabera egingo da.
- 2.- Fatxadak, ahal izanez gero, gutxieneko kontserbazioa behar duten materialekin eraikiko dira, bai fabriketan eta bai zurgintzan.
- 3.- Lehendik dauden eraikinetako beheko solairuko etxebizitza berrietan (134. artikulua), fatxada berriko materiala bat etorriko da eraikinaren gainerako solairuekin, baina ez da nahitaez berdina izango. Fatxadan dagoen material bera aukeratuz gero, fatxadak aparailu eta juntura berdinak izan behar ditu.
- 4.- Kristalezko fatxaden proiektuak aurkezten direnean, angelu gardenak (balkoiak, beirateak) dituztenak edo barne hartzen dituztenak, batez ere ispilu-efektua sor daitekeen landaredia duten eremuetan, hegazti-faunan inpaktua saihesteko neurriak hartuko dira.

## 121. artikulua.- Fatxadak aldatzea.

Babestu gabeko eraikinetan lehendik dagoen fatxada baten ezaugarriak aldatu ahal izango dira arkitektura-multzoaren eta mugakideekin duen erlazioaren emaitza homogeneous bermatuko duen proiektu egoki baten arabera, bereziki, energia-eraginkortasuna, kontserbazioa, segurtasuna, estankotasuna eta egiturazko finkapena hobetzeko helburuarekin.

Proiektu horrek terraza eta balkoietako itxiturak, balkoi berriak, esekitokiak, ke- eta aireztapen-irteerak eta galdarak, metagailuak, berogailuak, andelak eta aire girotuko aparatuak integratzea ebatzi beharko du. Proiektuaren helburua fatxada homogeneousizatea izango da, balkoiak eta terrazak modu bateratu eta koherentean tratatuz eta fatxadako elementu irtenak behar bezala ezkutatuz.

- 2.- Babes-erregimen baten eraginpean ez dauden eraikinetan terrazak eta egutera ixteko baimena aman ahal izango da, baldin eta profilaren barruan egiten badira. Itxiera-eskaerarekin batera dagokion proiektu tekniko eskuduna aurkeztu behar da, arkitektura-multzoaren eta mugakideekin duen erlazioaren emaitza homogeneous bermatuko duen fatxadaren soluzio orokor berriak eta fatxadaren unitatea eratzen duten elementu guztietan obra aldi berean egiteko Jabeakideen Erkidegoaren Batzordeak hartutako erabakia jasotzen dituen.
- 3.- Ez da inoiz baimenduko balkoiak, balkoi jarraituak eta terrazak banaka ixtea, baldin eta eraikinaren barruko patio batera ematen ez badute eta arauzko zulo eta bista zuzenen azalerak errespetatzen ez badira eta hegal itxien azaleraren muga betetzen dela frogatuz.

Jarduketa Jabeen Erkidegoak aurkeztutako proiektu horretan aurreikusita badago, balkoiak banaka itxi ahal izango dira eta balkoi berriak gaitu ahal izango dira, epe jakin batean erabat egikaritzeko programarekin batera.





- 4.- Terrazen itxitura anarkikoak egindako eraikinetan, horiek egokitzeko diseinu unitarioko soluzio bat aurkeztea eska dezake udalak.
- 5.- Fatxadak modu estentsiboan eta homogeenan margotu beharko dira eraikin osoan, eta berariaz debekatuta dago fatxaden zati bat margotzea edo etxebizitza bakoitzari eragiten dioten elementuetan modu independentean margotzea.

#### **122. artikulua.-Ataripeak.**

Plangintzak baimendutako ataripeak proiektatzen diren eraikuntzetan, haiek ezingo dituzte okupatu bermakuntzako elementu bertikalekin. Barneko zabalera plangintza horretan eta/edo xehetasun-azterketetan eta eraikuntza-proiektuetan xedatutakora doituko da. Nolanahi ere, hiru (3) metrokoa edo handiagoa izango da eta bere altuera eraikinaren beheko solairuari dagokiona dagoen zonako baldintzen arabera.

#### **123. artikulua.- Fatxada itsuak.**

Hiri-espazioaren osaeraren eta gainerako eraikinekin bat-etortzearen inguruko arrazoiak kontuan hartuta, bizitegi-erabilerako eremuetan fatxada itsuak ekidingo dira eta, edozein kasutan, fatxada bidez mantendu beharko da argiztapen naturala.

#### **124. Artikulua.- Fatxadako instalazioak.**

- 1.- Airea hozteko eta girotzeko ezein instalaziok ezin du irten hogeita hamar (30) zentimetro baino gehiago kanpoko fatxadaren planotik, ez eta bere estetika kaltetu ere. Beheko solairuetan ezin izango dira fatxadatik atera.

Lehendik dauden eraikinetako beheko solairuko etxebizitza berrietan (134. artikulua), keak edo erauzgailuak husteko ezein instalazio ezingo da kanpoko fatxadaren planotik irten eta ezingo du haren estetika kaltetu.

- 2.- Bide publikotik ikus daitezkeen aparatu horien instalazioak Jabeen Erkidegoak aurkeztutako eraikinaren altxaera-azterketa beharko du, eta fatxadaren etikari kalte gutxien egiten dion posizioan eta itxitura hautsi gabe soilik instalatu ahal izango da.
- 3.- Ez dago baimenduta balkoietan, terrazetan edo espazio publikoetara bideratutako fatxadetan galdarak, metagailuak, berogailuak, deposituak eta abar instalatzea.

Ke-kanpaiko kea eta galdaren errekontzak eragindako kea behar bezala eta, hurrenez hurren, bakoitza dagokion eta eraikinean berariaz eraikitako hodira konektatuz hustuko dira. Azaldutakoa eraikin horretan egitea guztiz ezezkoa balitz, fatxadara keak ateratzea deflektorea bakarrik ikusiz soilik onartuko litzateke, leku estrategikoetan eta eraikinaren fatxada berera orientatuta dauden irteeretan irizpide harmoniko eta homogeen bat erabiliz.



Nolanahi ere, instalazioa 2000ko uztailaren 12ko Aginduan (BOPV19/9/00) eta horrekin bat datozen gainerako arauetan ezarritakoaren arabera egingo da. Agindu horren bidez, gas-galdara eta -berogailuetan sortutako errekontzako gasen eta instalazio indibidualen hustuketa arautzen da.

- 4.- Agerian geratuz gero fatxada osoan tratatu beharko diren euri-uren zorrotan izan ezik, berariaz debekatzen dira saneamendu-, ur- edo gas-instalazioak, bai eta elektrizitate-kableak kanpoaldean grapaz lotzea edo eraikinen fatxadetako beste edozein instalazio ere, hiri-paisaiari eragiten dioten elementu oldarkorrak direla uste delako. Telekomunikazio-instalazioei dagokienez, sektoreko araudian xedatutakoa beteko da eta lurpeko edo eraikinen barruko konponbiderik ezin dela egin justifikatu beharko da. Nolanahi ere, kontuan hartu beharko dira ondare historiko artistikoa eta/edo segurtasun publikoa babesteko dakartzan mugak.
- 5.- Erabilera publikoko espazioetara ematen duten fatxadetan jartzen diren zorrotan eraikinen paramentuen barruan jarriko dira, gutxienez beheko solairuaren altueran eta, gutxienez, hiru metro eta erdira (3,50 m) kaleko zoladuratik kontaktatzen hasita.
- 6.- Kea ateratzeko hodiak ez dira ikusgai egongo erabilera publikoko espazioetara ematen duten kanpoko fatxadetan. Salbuetsita daude jarduera ekonomikoen zona globaletan kokatutako erabilera produktibotara bideratutako eraikinak, baldin eta hodi horien ezarpena aurreko aurreikuspena ezin dela egokitu justifikatzen bada.

#### **125. artikulua.-Markesinak.**

- 1.- Markesinak beheko solairuan soilik baimendu daitezke, baldin eta ondo integratuta badaude fatxadaren multzoan eta sarbideak eta erakusleihoak soilik okupatzen badituzte, fatxadatik ikusten den paramentua erabat errespetatuz.
- 2.- Markesinen gehieneko hegala ez da izango balkoi eta begiratokiei baimendutakoa baino hogeita hamabost (35) zentimetrotik gorakoa, eta ertz- eta altuera-neurriak hirurehun eta hogeita hamar (320) zentimetroren azpitik doituko dira hegalean erregulazioan xedatutakora.



- 3.- Udalak ukatu egin dezake markesinak jartzeko baimena, arrazoituta, eraikinaren ingurumenerako egokiak ez direla uste badu.

## 126. artikulua.- Publizitate-instalazioak.

### 1. Laginak

- 1.1. Fatxadaren planoarekiko iragarki paraleloek gehienez hamar (10) zentimetroko irtengunea izango dute fatxadarekiko eta, gainera, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- a. Debekatuta dago gutxieneko duintasun estetiko ez duten oihalezko edo bestelako materialetako iragarki egonkorak egitea.
- b. Beheko solairuan baoen barruan kokatuko dira, eta laurogeita hamar (90) zentimetro baino gutxiagoko zabalera duen zerrenda bat soilik okupatu ahal izango dute. Salbuespenezko kasuetan, baoaren altuera 250 cm baino txikiagoa bada, haren gainean jarri ahal izango dira, zabalera gainditu gabe. Gehienez ere hogeita bost (25) zentimetroko aldea eta bi (2) milimetroko lodiera duten plakak jar daitezke atariaren alboetan.

Leku bakoitzerako ezartzen diren baldintzak beteko dituzte, eta alde zaharrean eta eraikin katalogatuetan, fatxadari zuzenean gainjarritako letra solteak baino ez dira baimenduko.

- c. Eraikinen goiko solairuetan jarritako laginek gehienez ere hirurogeita hamar (70) zentimetroko altuera duen zerrenda bat okupatu ahal izango dute, baoen karelei atxikia, eta bao bakoitzerako independenteak izan beharko dute, lokalen argiztapen-azalera murriztu gabe.
- d. Argi-laginak, instalazioaren arau teknikoak eta aurreko baldintzak betetzeaz gain, arlo horretan aplikatu beharreko ordenantzetara egokituko dira.

- 1.2. Baldintza horiek betetzen direla egiaztatzeko, lizentziaren eskaerarekin batera, gutxienez laginaren eraginpeko fatxadaren zatiaren irudikapen grafikoa aurkeztuko da, laginaren mailaren azpitik dagoen eraikinaren zati osoa hartuko duena.

### 2. Banderatxoak

- 2.1. Fatxadaren planorako iragarki arruntak puntu guztietan jarriko dira, espaloien edo lurraren sestratik berrehun eta hogeita bost (225) zentimetroko gutxieneko altueran, eta hegalkinetarako finkatutako gehieneko irtengune bera izango dute.

Gehieneko dimentsio bertikala laurogeita hamar (90) zentimetrokoa izango da. Solairuetako solairuetan karelen parean baino ezin izango dira jarri.



- 2.2. Argi-banderatxoak, instalazioaren arau teknikoak eta aurreko baldintzak betetzeaz gain, arlo horretan aplikatu beharreko ordenantzetara egokituko dira.

### **127. artikulua.-Toldoak eta kristalezko errezelak.**

- 1.- Fatxadetan toldoak baimentzea eta ezartzea irizpide hauen arabera egingo da:
  - A.- Goiko solairuetan toldoak jartzeko, fatxadak aldatzeko arau hauetan ezarritako araudia bete beharko da (121. artikulua).
  - B.- Beheko solairuetan toldoak jartzea: Toldo mugikorak, puntu guztietan, baita egiturakoetan ere, espaloiaaren sestratik berrehun eta hogeita bost (225) zentimetroko gutxieneko altueran egongo dira. Kanpoko lerrokadurarekiko irtengunea ezingo da izan espaloiaaren zabalera baino handiagoa minus hirurogei (60) zentimetro, hiru (3) metro gainditu gabe eta lehendik dauden zuhaitzak errespetatuz.
- 2.- Udalerriko bizitegi-eraikinetan terrazen eta atarien itxiturak kristalezko sistema ez-finkoen bidez (lumon motakoak) edo kristalezko gortinen bidez baimentzea eta ezartzea baldintza hauetara egokituko da:
  - A.- "10. Hirigune historikoa" hirigintza-eremuan ezartzea indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Berezian ezarritako aurreikuspenetara egokituko da. Plan horrek dagozkion baldintzak arautzen ez dituen bitartean, ez da baimenduko itxiera horiek ezartzea.
  - B.- Baimenduta dago bide publikorako fatxada duten udalerriko gainerako bizitegi-eraikinetan ezartzea honako baldintza hauetan:
    - a) Horiek ezartzeko, aldeztu aurretik aurreproiektu edo azterlan bat egin beharko da, itxitura horiek ezar ditzaketen eraikin bereko fatxada guztiei buruzkoa.  
Osagarri gisa eta behar bezala justifikatutako arrazoiak kontuan hartuta, Udalak osotasuneko aurreproiektu edo azterlan berezituak egiteko baimena eman ahal izango du honako hauei dagokienez: eraikin bereko fatxadak; bizitegitarako beheko solairuak.  
Osotasuneko aurreproiektu edo azterketa hori Udalari aurkeztu beharko zaio, erakunde horrek baimen globala eta bateratua eman dezan. Aurkezpena kasu bakoitzean eragindako terraza eta atarien jabe guztien baimenarekin eta/edo erabakiarekin osatuko da, eta dagokion aurreproiektuarekin edo baterako azterlanarekin.



- b) Fatxada berari buruzko proposamenak osotasunean egin beharko dira, baimena eman eta bi hilabeteko epean. Hutsuneren bat egikaritu ez bada, gainerakoei betearazitakoa ezabatzeko eskatu ahal izango zaie.
  - c) Itxiturak, besteak beste, honako soluzio tekniko edo material hauen arabera izango dira:
    - \* Kristalezko soluzio edo sistema ez-finkoak eta egiturarik gabekoak izango dituzte.
    - \* Kristalek gardenak izan behar dute.
    - \* Azkar, erraz eta eroso bildu ahal izango dira.
    - \* Ez dago baimenduta errezelak, estoreak edo elementu opakuek jartzea kristaletan.
    - \* Kristalak baoaren barruan jarriko dira baoaren goiko aldearen lerrokadura bertikala errespetatuz.
    - \* Dauden barandak mantendu beharko dira eta itxiturak atzealdean jarriko dira, baoan goitik behera. Kristalezko baranden kasuan, sistema bere egituraren gainean jarri ahal izango da, baldin eta egokitzen jotzen bada.
  - d) Konposizio estetikoko arrazoiengatik edo baoen berezko ezaugarriengatik, baita fatxadakoenak ere, Udalak ukatu egin ahal izango du eskatutako baimena, arrazoituta.
- C.- Katalogatutako bizitegi-eraikinen fatxadetan itxitura horiek baimentzeko eta ezartzeko, aldezturik justifikatu beharko da eraikin horien babes-araubidearekin bat datoze eta/edo bateragarriak direla.

Ez dago baimenduta babes-araubide horrekiko bateraezintasun- eta/edo desadostasun-kasuetan ezartzea. Halaber, bateragarritasun-kasuetan, baimenduta dago B atalean azaldutako baldintzetan ezartzea, babes-araubide horretara egokitzea justifikatzen duten baldintzetan eta irismenarekin.

## **128. artikulua.-Mehelinak.**

- 1.- Agerian dauden mehelinak itxura eta kalitatea (isolamenduak barne) fatxadenak bezain duinak izateko moduan tratatu beharko dira.
- 2.- Apaintasun publikoko arrazoiak medio, garrantzi bisual eta estetikoko espazio publiko jakin batzuetan mehelinak hobetzeko obrak egikaritzeko agindua eman dezake udalak.



- 3.- Mehelinek eraiki gabeko orube batera edo lau solairu edo gutxiagoko eraikinak dituen, beheko solairua barne eta eraikin babestuak ez badira, orube batera ematen dutenean, fatxadaren estalduran bistako adreilua edo material bereko plaketa jarri ahal izango da Udal Zerbitzu Teknikoek lizentziaren baldintzetan erabakitzen duten altueraraino, malda, etxe-uharte mota eta abar kontuan hartuta, aldameneko eraikinerako aurreikus daitekeen altueraren arabera, eraikinak etorkizunean laga dezakeen mehelinak fatxada nagusiak duen estaldura berdina izan dezan. Eskakizuna ondorioz gabe geratuko da baldin eta obrak egikaritzen ari diren bitartean orube mugakidean eraikitzeke lizentzia lortzen bada.
- 4.- Udal-ordenantza espezifikoek fatxada eta mehelinen mantentze- eta apaintasun-obretan nahitaez kontuan izan beharreko irizpide estetikoak eta diseinukoak ezarri ahal izango dira, eta baita higiezin jabeen irizpide horiek betetzea eskatu ere.
- 5.- Nolanahi ere, fatxada-kategoria duten mehelinetan egiten den edozein esku-hartze (zuloak irekitzea, materialak estaltzea, pintura eta abar) Jabekideen Erkidegoaren Proiektu Unitarioaren bitartez egin beharko da.
- 6.- Eraikin garaienaren jabearen kontura izango da alboko eraikinaren gainean agerian geratzen diren mehelin-hormak kontserbatzea eta dekoratzea hirigintza-plangintzak eraikin horretarako baimendutako altuera gainditzen duen azaleran.

#### **129. artikulua.- Eraiki gabeko espazioen itxiturak eta apaingarriak.**

- 1.- Orubeak eta Udalak hala xedatutako lurak lerrokadura ofizialean kokatutako itxitura iraunkorren bidez hesitu beharko dira. Itxitura horiek bi (2) eta hiru (3) metro arteko altuera izan behar dute eta egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatuko duten materialez egindakoak izan behar dute.
- 2.- Partzelak berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino gutxiagoko altuerako hesiekin itxi ahal izango dira, eraikuntza isolatuko zonetan izan ezik. Horietan, partzelak bide edo espazio publikoetara itzeko, berrogeita hamar (50) zentimetroko gehieneko altuerako elementu itsuak erabiliko dira eta, hala badagokio, lekuarekin bat datozen babes diafano estetikoak, landare-pantailak edo antzeko soluzioak erabiliko dira, gehienez ere berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetroko altuerarekin.
- 3.- Itxiturak ezin izango dira errematatu pertsonei eta animaliei lesioak eragin diezazkieketen elementuekin.
- 4.- Gaur egun dauden patio edo espazio libreek, publiko nahiz partikularrek, lorategiz hornituta badaude, egoera onean gorde eta mantendu beharko dituzte landaketak, horien tamaina kontuan izan gabe.



- 5.- Obra batek zuhaitz-ale publiko edo pribaturen bati eragin diezaiokeenean, dagokion lizentzia-eskaeran adieraziko da alderdi hori, eta egungo egoeraren plano topografikoetan adieraziko da haren kokapena. Kasu horietan, obrak egiten diren bitartean, zuhaitz-enborrak ehun eta laurogei (180) zentimetroko gutxieneko altueraraino estaldura zurrun egokiz hornitzea eskatu eta bermatuko da, kalte edo narriadura eragozteko.
- 6.- Baldin eta, hondatzeagatik edo beste arrazoi batzuegatik, bide publikoetan lehendik dauden zuhaitzak desagertzen badira, galeraren erantzuleak ordeztu beharko ditu nahitaez, horrek ekar ditzakeen zehapenen kalterik gabe. Desagertutako zuhaitzak espezie eta neurri berekoekin ordeztuko dira, edo zuhaitzen ilaran edo multzoan nagusi den espeziea erabiliz.

### **130. artikulua.- Isolamendu arloko baldintzak.**

Eraikinak, beren osotasunean eta beren zatietan, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako intsonorizazio eta isolamendu akustikoko baldintzetara egokituko dira, Plan honen eragin akustikoaren azterketaren ondoriozkoak barne.

### **131. artikulua.-Materialak.**

- 1.- Oin berriko eraikinak eraikitzeke erabiltzen diren materialak eraikina bere ingurunera eta dagokion eremu tipologikora ondo egokitzea eta asko irautea bermatzeko modukoak izango dira.
- 2.- Xedapen hauek bide publikora nahiz uharte-patiora ematen duten fatxadetan aplikatzekoak dira, bien tratamendua desberdina izan daitekeen arren.
- 3.- Partzela- edo argi-patioak kolore argiko material zeramiko beiraztatuz edo garbiketarako eta autokontserbaziorako baldintza onenak bermatzen dituen beste edozein soluzioz estalita egongo dira.

Eraikin mugakide baten barne-patioak hartzen dituzten eraikinetako mehelinek argiak patiora ateratzen dituen higiezinaren jabeen kontura estaltzeko zortasuna izan behar dute. Higiezin horren alde bat mehelin mugakideak eratuko du.



**Bigarren atala.**  
**Etxebizitzen bizigarritasun-baldintzak.**

**132. artikulua.-Baldintza orokorrak.**

- 1.- Udalerrian lehendik dauden eta Plan honen bidez finkatu diren bizitegi-eraikinak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun-betekizunetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan.
- 2.- Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua aurreikusitako bizitegi-eraikin berriak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun-betekizunetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan.
- 3.- Babes publikoko etxebizitzak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun- eta diseinu-betekizunetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan.
- 4.- Babestutako edo katalogatutako eraikinetan dauden etxebizitzak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun- eta diseinu-betekizunetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan, dagokien babes-araubidera egokitzearekin lotutakoak barne.

**133. artikulua.-Baldintza espezifikoak.**

- 1.- Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuko I. eranskinean ezarritakoak dira.
- 2.- Babes publikoko etxebizitzen diseinu-arauak ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuko II. eranskinean ezarritakoak dira.
- 3.- Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzen aplikazioa ekainaren 28ko 80/2022 Dekretu I. eranskinean ezarritakora egokituko da, honela:

A.- Dekretuko 10. artikuluan ezarritakoaren arabera:

- a) Baldintza horiek betetzetik salbuetsita egongo dira "VII.3 80/2022 Dekretuan (10. artikulua) ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsita dauden bizitegi-partzelak" planoan mugatutako eremuan kokatutako lehengo bizitegi-eraikinen birgaitze integraleko eta obra berriko bizitegi-eraikinak eraikitzeko jarduketan ondoriozko etxebizitzak, "c" atalean adierazitakoaren kalterik gabe.





Obra berriko bizitegi-eraikin horien artean sartzen dira bai Plan honetan mugatutako azpierreuetan aurreikusitakoak, bai lehendik zeuden ordez eraiki daitezkeenak, horiek eraitsi ondoren, baldin eta aipatutako planoan mugatutako eremuan kokatuta badaude.

- b) Aipatutako Dekretuan ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsita egongo dira (edo salbuetsi daitezke) lurzoru urbanizaezinean dauden eta Plan honen bidez finkatu diren bizitegi-eraikinak osorik birgaitzeko eta ordezteko (eraisteko eta berreraikitze) jarduketan ondoriozko etxebizitzak, "c" atalean adierazitakoaren eta horiek ezartzeko, konfiguratzeko eta abarrerako baldintzak egokitzeko aukera, Hirigintza Arau hauetako "21.3" artikuluan eta abarretan ezarritakoaren arabera birdoitzearen kalterik gabe.
- c) "a" eta "b" ataletan aipatutako jarduketa bakoitza egikaritzeko sustatzen diren proiektuen edukia eta izapidetzea adierazitako 10. artikuluan ezarritako baldintzetara egokitu dira (3., 5., 6... atalak).
- d) Antolamendu xehatua zehazteko, Plan honen garapenean, plangintza berezia sustatzea behar duten bizitegitarako hirigintza-eremu eta -azpierreuetan, aipatutako dekretuaren bizigarritasun-baldintzen aplikazioa egokitu egingo da plangintza berezi horrek kasu bakoitzean horri buruz ezartzen duenera.

**B.- Dekretuko Xedapen Iragankorretan ezarritakoaren arabera:**

- a) 2004ko Plan Orokorraren testuinguruan sustatu eta Plan honek finkatzen dituen eremuetan eta azpierreuetan aurreikusitako hirigintza-garapenetan:
  - \* Eremu eta azpierreu horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea 2004ko Plan Orokorraren testuinguru horretan zehaztutakoa da.
  - \* Dekretuko aurreikuspenen eta hirigintzako aurreikuspenen arteko bateraezintasun-kasuetan:
    - Dekretukoak aplikatzea lehenetsiko da, I. eranskinetako "I-A.2. Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena" atalekoak izan ezik.
    - Nolanahi ere, Dekretuko 10. artikuluan jasotako salbuespen-neurriak ere aplikatzekoak dira, Dekretuko bizigarritasun- eta diseinu-baldintzen aplikazio partziala justifikatzen baitute, aipatutako hirigintza-aurreikuspenekin bateragarri eginez.
- b) Hiri-lurzoruan kokatutako eta Plan honek finkatutako bizitegi-eraikinetan dauden etxebizitzak baliozkotu egingo dira kasuan kasuko eraikuntzako udal lizentziaren edo lizentzien ondoriozko baldintzetan.



- c) Lurzoru urbanizaezinean kokatutako eta Plan honek finkatutako bizitegi-eraikinetan dauden etxebizitzak baliozkotu egingo dira kasuan kasuko eraikuntzako udal lizentziaren edo lizentzien ondoriozko baldintzetan.

4.- Etxebizitzaren gutxienezko azalera honako hau da:

- A.- Sustapen libreko etxebizitza konbentzionalak eta produktiboak hiri-lurzoruan:
  - a) Irizpide orokorra: 35 m<sup>2</sup> (erabilgarriak), esekitokia sartu gabe.
  - b) Irizpide osagarria: finkatu egingo dira lehendik dauden azalera txikiagoko etxebizitzak, baldin eta behar den eraikitzeko udal-lizentzia badute.
- B.- Babes publikoko etxebizitzak, produktiboak barne: arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa.
- C.- Etxebizitza kolaboratiboak: arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa.
- D.- Etxebizitzak lurzoru urbanizaezinean: Plan honetan ezarritako aurreikuspenen emaitza.

**134. artikulua.- Beheko solairuan etxebizitzak ezartzeko baldintzak.**

- 1.- Bizitegi-eraikinen beheko solairuan etxebizitzak ezartzeko baimena eman da, honako kasu eta baldintza hauetan:

- A.- Aurreikusitako eraikin berrietan dauden beheko solairuak:  
Plan honetan (Hirigintza Arau Partikularretan) eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua zehaztutako kasuetan.
- B.- Etxebizitzetara bideratuta dauden eraikin finkatuetan kokatutako beheko solairuak:  
Dagokien udal-lizentzia eta Lehendik dauden etxebizitzak finkatuko dira
- C.- Lehendik dauden eraikin finkatuetan kokatutako beheko solairuak, bizitegi-erabilerarako ez direnak:
  - a) Etxebizitzetarako eskatzen diren baldintza guztiak betetzea (bizigarritasuna, argiztapena, irisgarritasuna, etab.).
  - b) Bizigarritasun-baldintzak.  
Eraikin mota horietan oro har eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak bete beharko dira.  
Etxebizitza berriaren aldameneko lokaletan garatutako jardueren ezaugarrien arabera, bai eskaera egin den unean egiten ari direnena, bai etorkizunean erabilera-aldaketa baten ondorioz gara daitezkeenena, bizitegi-erabilerara egokitzeko proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu beharko da etxebizitza berri horren intsonorizazioa.



- c) Irisgarritasun-baldintzak:
- \* Etxebizitza berrietarako sarbidea eraikinaren barne zirkulazioko elementu komunetatik egin beharko da. Sarbide hori ezinezkoa bada, baimena eman ahal izango da aurrean duen eraiki gabeko espaziotik sartzeko, eta hori etxebizitza-modulu baterako edo gehiagorako sarbide gisa planteatuko da.
  - \* Sarbidea eraikinaren kanpoaldetik egiten bada, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuko "Urbanizazioak eta eraikinak eraberritzeko, handitzeko edo aldatzeko obrak" V. eranskinean ezarritako arauak betetzen direla bermatu beharko da. Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen ditu dekretu horrek.
  - \* Salbuespen gisa, baldintza horiek salbuetsi ahal izango dira betetzea ezinezkoa den kasuetan; gai hori berariaz aztertu eta justifikatu beharko dute kasu bakoitzean udaleko zerbitzu teknikoek.
- d) Kokapen-baldintzak:  
Hirigintza Arau Orokor hauetako 87. artikuluan xedatutakoa beteko da.
- e) Araubide juridikoa.  
Ondoriozko etxebizitzak etxebizitza babestuen legezko hirigintza-estandarra betetzeko konputagarriak diren etxebizitza babestu tasatuen erregimenari lotuko zaizkio.

- 2.- Ez da baimendu 1. atalean adierazitako baldintzak betetzen ez dituzten lehendik dauden bizitegi-eraikin finkatuen beheko solairuan etxebizitzak ezartzea.

### **Hirugarren atala.**

#### **Bizitegi-eraikinen eta -finken segurtasun- eta irisgarritasun-baldintzak.**

#### **135. artikulua.- Bizitegi-eraikinetara iristeko baldintzak.**

##### **1.- Bizitegi-eraikin berrietarako sarbidea.**

Eraikin horietarako sarbidea, atarien proiektzio- eta gaikuntza-baldintzak barne, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuko I. eranskinean ezarritako betekizunetara egokituko da.

##### **2.- Birgaitze-, eraberritze- edo ordezte-jarduketan xede diren bizitegi-eraikinetarako sarbidea.**

Eraikin horietarako sarbidea, atarien proiektzio- eta gaikuntza-baldintzak barne, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuko I. eranskinean ezarritako betekizunetara egokituko da, haren 10. artikuluko eta Xedapen Iragankorretako, bai eta Arau hauetako 133. artikuluko aurreikuspenen aplikazioaren ondoriozko baldintzetan doitu.

##### **3.- Beheko solairuko eta solairuarteko ondoriozko etxebizitza berrietarako sarbidea, lehendik dauden bizitegi-eraikinetan (134. artikulua).**

- A.- Beheko solairuan dauden lokalen erabilera aldatzearen ondoriozko etxebizitzetarako sarbidea, oro har, honela egingo da:



- a) Ahal izanez gero, eraginpeko eraikinaren barrualdetik eta, zehazki, haren elementu komunitatik (ezkaratza edo komunikazioen nukleo bertikala).
- b) Modu osagarrian, eta aurreko soluzioaren bideraezintasuna edo desproporzionaltasuna justifikatu ondoren, kanpoko espazio pribatutik (terraza, lorategia...), baldin eta, hura edukitzeaz gain, erabilera publikoko zortasunaren mende ez badago.
- c) Salbuespen gisa, eta aurreko soluzioen ezintasun fisikoa justifikatu ondoren, edo mugikortasun urri iraunkorra duen pertsona desgaituaren bizitokira bideratutako etxebizitza bada, erabilera publikoko espazioetatik kanpotik sartzeko baimena emango da.

Mugikortasun urri iraunkorra duen pertsona desgaituaren bizitokirako etxebizitza ez bada, sarbide bakarra baimentzen da kanpotik aipatutako solairuko etxebizitza guztietarako, artikuluko honetako 1. ataleko baldintzatzaileetara egokitutako ezkaratz berri baten bidez.

Ez da onartuko ezkaratz bereko etxebizitza bakoitzerako sarbide independenterik, baldin eta sarbide hori erdisolairu osokoa bada, solairu bereko beste lokal batzuekin mugakide izan gabe.

- B.- Irisgarritasunari buruzko Araudi Teknikoaren eta irisgarritasuna sustatzen duen Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren edo hura ordeztzen duen arauaren aplikazioaren ondorioetarako, beheko solairuan eta solairuarteran kokatutako lokaletako etxebizitza bakar baten erabilera-aldaketetan soilik hartuko dira familia bakarreko etxebizitzaren eraberritzetza, ezkaratz berria edo komunikazio bertikalen gunea eraikitzeke betebeharririk gabe eta sarrerarainoko irisgarritasuna eskatzearen kalterik gabe.

### **136. artikulua.- Bizitegi-finketara iristeko baldintzak.**

- 1.- Finka-itxiturek jarraituak izan behar dute eta partzelaren muga egon behar dute. Oinezkoentzako nahiz ibilgailuentzako sarbideak muga horrekiko 50 cm-ko gehieneko atzeraemangunearekin antolatuko dira, bide-segurtasunari buruzko baldintzatzaileen ondoriozko ibilgailuentzako sarbideen doikuntzen kasuan izan ezik.
- 2.- Bizitegi-finketarako oinezkoen sarbideak jendez beteta egon ohi diren erabilera publiko nagusiko espazioetara ematen duen aurrealdean edo horietatik ondo ikusteko moduko aldamenetan ezarriko dira; ezingo dira kokatu jenderik ibiltzen ez den bigarren mailako erabilera publikoko kale edo espazio publikoetan, atzealdeetan edo zaku-hondoetan.

### **137. artikulua.- Etxebizitzaren pribatutasun- eta segurtasun-baldintzak.**

Plan honetan edo haren garapenean sustatu beharreko plangintzan antolatutako eraikin berrien beheko solairuan edo solairuarteran aurreikusitako etxebizitzak baimentzea eta ezartzea, bai eta lehendik finkatuta dauden beste batzuk eraitsi eta ordeztearen eta/edo horien eraberritze integralaren edo erabilera-aldaketa integralaren ondoriozko eraikin berrietan ere, honako bi baldintza hauetako bat betetzeari lotuta dago:



A.- 1. baldintza: fatxadaren eta espazio publikoaren artean kokatutako eta erabilera publikoko zortasunik gabeko gutxienez 3 m-ko hondoko espazio pribatura (terraza, lorategia...) ematea.

B.- 2. baldintza: eraginpeko beheko solairuaren edo parekagarriaren lurzorua, puntu guztietan eta gutxienez, kanpoko espazio publikoaren sestratik 1,20 m-ra egongo da.

Baldintza espezifikoriek eraikuntzaren beheko solairuan bete behar dira.

2. baldintza ez da "a.4 Eraikuntza isolatuko bizitegitarakoa" tipologian aplikatzekoa.

### **138. artikulua.- Segurtasuneko eta pribatutasuneko beste baldintza batzuk.**

1.- Eraikinaren estalkia irisgarria izango da sarbide- edo komunikazio-elementu komunetatik. Sarbide hori arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko da.

2.- Eraikinerako sarbideak eraikinaren kanpoaldetik etxebizitza eta/edo lokal bakoitzera deitzeko gailuak izango ditu, ezagutzeko eta irekitzeko aukera ematen dutenak.

Gailu horiek, hala badagokio, etxebizitza eta lokal horietara sartzeko ateetan segurtasun-baldintza egokietan jarritako behatxuloekin osatu ahal izango dira, etxebizitzaren edo lokalaren barrualdetik kanpoaldea ikusi ahal izateko.

3.- Kanpotik irisgarriak diren etxebizitzetako leihoetan eta baoetan burdin hesiak, pertsianak, xaflak edo beste elementu parekagarri batzuk jartzeko baimena ematen da, behar bezalako babesa eta segurtasuna emateko. Nolanahi ere, elementu horiek baoaren barruan bertan jarri beharko dira, fatxadaren gainazaletik atera gabe, eta eskalagarriak izatea eragozten duten soluzioei erantzungo diete.



**Laugarren atala.**

**Bizitegi-eraikinetako garajeei buruzko baldintzak.**

**139. artikulua.-Aplikazioa.**

Baldintza hauek bizitegi-erabilerako partzela berrietan nahiz lehendik daudenetan kokatutako garaje-erabilera duten lokaletan aplikatuko dira, baita Komunikazioen Sistema Orokorreko garajeetan ere. Halaber, lehendik dauden bizitegi-eraikinetako beste obra batzuei ere aplikatuko zaizkie, baldin eta, Udal Zerbitzu Teknikoen iritziz, baldintza horiek betetzeak ez badu neurritz kanpoko desbideratzerik eragiten obra horien bitartez aurreikusitako helburuei dagokienez. ■

**140. artikulua.-Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak.**

1.- Bizitegi-eraikin berrien garajeetarako sarbidea.

Eraikin horietarako sarbidea, atarien proiektzio- eta gaikuntza-baldintzak barne, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean ezarritako betekizunetara egokituko da.

2.- Birgaitze-, eraberritze- edo ordezte-jarduketan xede diren bizitegi-eraikinen garajeetarako sarbidea.

Eraikin horietarako sarbidea, atarien proiektzio- eta gaikuntza-baldintzak barne, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuko I. eranskinean ezarritako betekizunetara egokituko da, haren 10. artikuluko eta Xedapen Iragankorretako, bai eta Arau hauetako 133. artikuluko aurreikuspenen aplikazioaren ondoriozko baldintzetan birdoituta.

3.- Garaje-erabilera mugatzea.

Udalak garaje-jarduera ukatu ahal izango du partzelak aurre egiten dion bidearen trafiko-dentsitateagatik edo hirigintza-ezaugarri bereziak egoteagatik (oinezkoentzako eremuak, ataripeak, lorategiak, baldintza topografikoak, zortasunak, etab.) hiri-espazioa behar bezala erabiltzea gomendatzen duten finketan.

Horretarako, mugikortasunaren arloko plangintza eta Hirigintza Arau Orokor hauetan horri buruz xedatutakoa hartuko dira kontuan.

**141. artikulua.- Lokalen altuera.**

1.- Lokalek ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako gutxieneko altuera erabilgarria izango dute.



- 2.- Dekretu horretako 10. artikuluko eta Xedapen Iragankorretako aurreikuspenak aplikatzen diren kasuetan, lokalen altuera egokitu egingo da aplikazio horretatik justifikatuta ateratzen diren baldintzetara.
- 3.- Lokalek 2,40 m-ko gutxieneko altuera erabilgarria izango dute; 2,20 m-ko altuera baimenduko da habeak eta instalazioak izateagatik edo antzeko beste arrazoi batzuegatik.

#### **142. artikulua- Itxaroteko eskailera-buruak eta sartzeko arrapalak.**

- 1.- Itxaroteko eskailera-buruak ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, 10. artikuluan eta Xedapen Iragankorretan jasotakoak barne, horiek aplikatu beharrekoak diren kasuetan.
- 2.- Sartzeko arrapalak ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, 10. artikuluan eta Xedapen Iragankorretan jasotakoak barne, horiek aplikagarriak diren kasuetan.
- 3.- Modu osagarrian, eta aurrekoekin bateragarriak diren neurrian, honako aurreikuspen hauetara egokituko dira:
  - A.- Noranzko bakarreko arrapalen kasuan, muturretako batetik bestea ikusi ezin denean, seinaleztapen-sistema egokia izan beharko dute.
  - B.- Salbuespen gisa, eta 20 plaza edo gutxiagoko garajeen kasuan, orubearen tamainak edo formak hala eskatzen duenean, ehuneko hogeiko (% 20) malda duten arrapala zuzenak baimendu ahal izango dira.

#### **143. artikulua.-Zirkulazioko kaleak.**

Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, 10. artikuluan eta Xedapen Iragankorretan jasotakoak barne, horiek aplikagarriak diren kasuetan.

#### **144. artikulua.- Aparkalekuen baldintzak.**

- 1.- Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, 10. artikuluan eta Xedapen Iragankorretan jasotakoak barne, horiek aplikagarriak diren kasuetan.
- 2.- Modu osagarrian, eta aurrekoekin bateragarriak diren neurrian, honako aurreikuspen hauetara egokituko dira:



- A.- Bizikletentzako, aurreikusi beharreko gutxieneko neurriak hauek izango dira:
- \* Plan honetan ezarritako hirigintza-estandarra betetzeko antolatu beharreko bizikletentzako aparkalekuek gutxieneko azalera hau izango dute:
    - 1,65 m<sup>2</sup>/plaza, gehienez ere 20 plaza hartzeko lokal edo espazioetan.
    - 1,50 m<sup>2</sup>/plaza, 21 plaza edo gehiago hartzeko lokal edo espazioetan.
  - \* Lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinak badira eta aipatutako hirigintza-estandarra aplikatu behar bada, aurreko aurreikuspenak plangintza xehatuak, xehetasun-azterketek eta eraikuntza-proiektuek birdoitu ditzakete salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuta, eraginpeko partzelaren eta/edo eraikinaren ezaugarri eta baldintzekin lotutako arrazoiengatik (tamaina, forma, orografia, tipologia, etab.), aparkatzeko modalitate zehatzak ezartzearen komenigarritasunagatik (bizikleta esekiak, apalategietan edo egitura parekagarrietan kokatuak, etab.) edo beste arrazoi parekagarri batzuegatik.

- B.- Bi gupil edo gehiagoko ibilgailu motordunen aparkalekuei buruzko beste baldintza batzuk (bizikletak sartu gabe):

Ixteko baldintzak eta gainerako alderdiak dagokion Udal Ordenantzan garatuko dira.

#### **145. artikulua.- Eraikuntza eta instalazioen baldintza teknikoak.**

- 1.- Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, 10. artikuluan eta Xedapen Iragankorretan jasotakoak barne, horiek aplikagarriak diren kasuetan.
- 2.- Modu osagarrian, eta aurrekoekin bateragarriak diren neurrian, honako aurreikuspen hauetara egokituko dira:
  - A.- Eraikuntzako baldintza teknikoak eta, bereziki, aireztapeneko eta suteen aurkako instalazioak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenen arabera izango dira.
  - B.- Eraikinetan eta horiei lotutako partzeletan telekomunikazio-instalazioak ezartzeko, arloan indarrean dauden xedapen sektorialetan ezarritako aurreikuspenak bete beharko dira. Nolanahi ere, kasu bakoitzeko baldintzatzaileen testuinguruan, bere bideragarritasun tekniko eta ekonomikoarekin zerikusia dutenak barne, eraikinaren hiri-irudiari ahalik eta ikus-inpaktu txikiena eragiten dioten eraikinaren edo partzelaren gunean kokatu beharko dira eta, aldi berean, espazio publikoetatik ahalik eta gutxien ikusten den lekuan. Horrek ezingo du hura ezartzeko debekua justifikatu.
- 3.- Osagarri gisa, Udalak zehazten dituen beste soluzio alternatibo batzuei erantzun ahal izango die, baldin eta teknikoki eta ekonomikoki bideragarriak izateaz gain, erabiltzailearentzako zerbitzuaren kalitatea eta jarraitutasuna bermatzen badituzte.





**Bosgarren atala.**

**Erabilera produktiboen eraikinei buruzko ordenantzak.**

**146. artikulua.- Funtzionalitate-, higiene-, segurtasun-, eraikuntza-kalitate eta tratamendu estetikoko baldintza orokorrak.**

- 1.- Plan Oroker honen babesean garatuko diren eraikuntza eta instalazio industrialek arlo horretan aplikatu beharreko xedapenek eskatzen dituzten funtzionalitate-, higiene-, segurtasun- eta eraikuntza-kalitate baldintzak bete beharko dituzte.

Ezarriko diren erabilera espezifikoaren arabera aplikatu beharreko indarreko araudi orokorraz gain, aplikatzekoak izango dira, modu osagarrian, nagusiki bizitegi-erabileretarako eta hirugarren sektoreko erabileretarako partzeletako lokaletan erabilera horietarako ezarritako baldintzak, partzela horietan erabilera horiek ezartzeko baimena ere ematen baita.

Halaber, lehendik dauden eraikinetako obrei ere aplikatuko zaizkie, baldin eta, Udal Zerbitzu Teknikoen iritziz, baldintza horiek betetzeak ez badu neurritz kanpoko desbideratzerik eragiten obra horien bitartez aurreikusitako helburuei dagokienez.

- 2.- Partzela eta eraikin industrialetarako sarbidea genero-ikuspegiari lotutako eta bizitegi-partzeletarako ezarritako segurtasun-baldintzetara egokituko da, horren bateraezintasuna edo desproporztionaltasuna justifikatzen duten kasuetan izan ezik.
- 3.- Aparkaleku-zuzkidura:
- A.- Gutxieneko zuzkidura eraikuntza berrietan: indarrean dagoen hirigintza-estandarra aplikatzearen emaitza.
- Zuzkidura hori aplikatuko da, halaber, lehendik dauden eraikinetan jarduera berriak ezartzen diren kasuetan, hura gauzatzeko aukera objektiboen arabera.
- B.- Sotoetan, erdisotoetan edo sestra gaineko solairu estalietan gaitzen diren aparkalekuek bizitegi-erabilerako partzeletarako ezarritako funtzionaltasun orokorreko baldintzak bete beharko dituzte.
- 4.- Isurketa- eta arazketa-baldintzak:
- Hondakin-uren kutsadura onartezina eragiten duten industria-jarduerak arazketa-sistema propioa jarri beharko dute. Sare orokorrera isuri aurretik, laginak hartzeko kutxatila bat jarriko da, dagozkion analisiak egin ahal izateko.
- 5.- Argiztapen eta aireztapeneko baldintza orokorrak:
- Gaiari buruzko berariazko araudiaren arabera aplikatu beharrekoak izango dira.
- 6.- Zerbitzu higienikoen hornidura:
- Pabiloiek beren langileentzat beharrezkoak diren higiene-zerbitzuak izango dituzte, arlo horretan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera. Nolanahi ere, gutxieneko baldintza hauek beteko dira:

- a) Bi metro koadro aldagela eta komun pertsonako, gizon eta emakumeak bereizita.



- b) Gutxienez konketa bat eta komun bat sexu bakoitzeko, lanaldi berean lan egiten duten hogeit pertsonako zatiki bakoitzeko gehituz. Gainera, durtak jarriko dira lan zikinak, kutsatzaileak edo izerdi handia eragiten dutenak egin ohi direnean.
  - c) Komunitako aireztapen- eta argiztapen-sistemak aplikatu beharreko araudia beteko du.
- 7.- Tratamendu estetikoko baldintzak.
- Lursail industrialek itxutura izango dute perimetroan, bizitegi-lursailetarako dokumentu honetan xedatutako baldintzak bete beharko dituen itxutura, tokiko bideen aurrealdean izan ezik.
- 8.- Aire zabalean elementu teknikoak eta ingurumenekoak jartzeak eragin dezakeen paisaia- eta ingurumen-inpaktua arintzera zuzendutako neurriak hartzea eska dezake Udalak.
- 9.- Eraikinak nahiz espazio libre eraiki gabeak apaindura- eta osasungarritasun-baldintza egokietan kontserbatu beharko dira. Partzela eraikiezinaren azalera zabalaren eta ibilgailuak aparkatzeko erabili beharko da, eta higiene- eta apaindura-baldintza egokietan mantendu beharko da.
- Salbuespen gisa, eraikinaren barruan jarri ezin diren instalazio osagarriak onartu ahal izango dira, behar bezala justifikatuta.
- 10.- Zabalaren antolaketa. Industria-ekoizpeneko edo biltegitratzeko eraikin orok eremu bat izan beharko du eraikinaren barruan edo zabalaren egiten diren lurzoru eraikiezin pribatuan. Eremu horren neurriak, gutxienez, industria-ibilgailu handi bat aparkatzeko modukoak izango dira (9,00 m x 3,00 m).
11. Beheko solairuan jendea arreta emateko eremu bat jarri beharko da, gutxienez hamar (10) metro koadroko azalera erabilgarria izango duena, eta eraikinaren kanpoaldetik sarbidea izan beharko du.



**Seigarren atala.**

**Hirugarren sektoreko erabilerako eraikin eta lokalei buruzko ordenantzak.**

**147. artikulua.-Bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta jabari baldintza orokorrak.**

Ezarriko diren erabilera espezifikoaren arabera aplikatu beharreko indarreko araudi orokorraz gain, aplikatzekoak izango dira, modu osagarrian, nagusiki bizitegi- eta industria-erabileretarako diren lurzatiak lokaletan erabilera horietarako ezarritako baldintzak, partzela horietan erabilera horiek ezartzeko baimena ere ematen baita.

Halaber, lehendik dauden eraikinetan kokatutako lokalen obra eta azpizatiketei ere aplikatuko zaizkie baldin eta, Udal Zerbitzu Teknikoen iritziz, baldintza horiek betetzeak ez badu neurritz kanpoko desbideratzerik eragiten obra horien bitartez aurreikusitako helburuei dagokienez.

Hirugarren sektoreko erabilerako partzela eta eraikinetarako sarbidea genero-ikuspegiari lotutako eta bizitegi-partzeletarako ezarritako segurtasun-baldintzetara egokituko da, horren bateraezintasuna edo desproporzionaltasuna justifikatzen duten kasuetan izan ezik.

Honako zehaztapen hauek izan beharko dituzte:

- Gutxieneko azalera

Lokalen gutxieneko azalera ezingo da izan hogeita bost (25) metro koadrotik beherakoa, eta salmenta- eta biltegi-eremuz osatuta egongo dira. Eskakizun horretatik kanpo geratzen dira hirigune historikoko partzeletako lokalak.

(a.1)

- Salmenta-eremua

1. Salmenta-eremutzat hartzen da merkataritza-trukea egiten den pieza guztien edo jendeak produktuak eskuragarri dituen pieza guztien (erakusmahaiak, beira-arakak, probagelak, etab.) azalera erabilgarriaren batura, bai eta merkataritza-trukeak irauten duen bitartean langileak eta ikusleak igarotzeko eta egoteko espazioak ere. Beraz, salmenta-eremuaren barruan ez dira sartzen langileen komunak, aldagelak, biltegiak eta abar.

2. Salmenta-eremua ez da inola ere hamar (10) metro koadro baino txikiagoa izango, eta eraikinaren kanpoaldetik zuzeneko sarbidea izan beharko du.

3. Salmenta-eremua ezin izango da igarobide gisa erabili eta ez etxebizitza batekin zuzeneko komunikaziorik izan.



- Gutxieneko altuera librea

Behin isolamendu akustikoko elementuak, instalazioak eta sabai aizuna jarri eta gero, behe-solairuko lokalen gutxieneko altuera libreak ezin du izan hirurehun eta hogeita bost (325) zentimetro baino txikiagoa. Altuera hori berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetrora murriztu ahal izango da komunetan.

- Argiztapen naturalaren eta aireztapenaren baldintzak

Erabilera baimenduetarako lokalek argiztapen naturala izango dute. Halaber, aireztapen naturala izango dute eta, behar izanez gero, aireztapen artifizial edo behartuaren bidez osatu ahal izango da. Airearen bolumena orduko lau bider berritzea ziurtatu beharko da, gutxienez. Aireztapen behartua jarri nahi izanez gero, Udalak teknikari eskudunak idatzitako proiektu bat aurkezteko eskatuko du.

Eskakizun hori aurreikusiz, oin berriko eraikinetan, beheko solairuan, nahitaez eta dagozkien hodiak alde batera utzita, keak eta gasak estalkiraino eramateko hodiak jarriko dira eta, gutxienez, hodi bat jarriko da beheko solairuko ehun (100) metro koadroko, ondo banatuta. Alde horretatik, obra-lizentziaren eskaerarekin batera aurkeztutako eraikinaren oinarritzko proiektuan justifikatu beharko da, lotura izaerarik gabe bada ere, behe-solairuko lotizazio-antolamendua, etorkizuneko aireztapenaren ebazpena justifikatzen duena.

- Higiene-zuzkidura

1.- Merkataritza-lokalak, oro har:

Berrehun (200) metro koadro arteko merkataritza-lokal bakoitzak garbigela bat izango du langileek beren jardueran pribatuan erabiltzeko. Gutxienez, konketa bat eta komun bat izango ditu. Berrehun (200) metro karratu gehigarri edo frakzio bakoitzeko konketa bat eta komun bat gehituko dira, kasu honetan sexu bakoitzarentzat bereizita. Azalera, esparru independente bakoitzeko, ez da ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetro koadro baino gutxiagokoa izango.

Komunontzia dagoen piezak ezingo du, inola ere, lokaleko gainerako piezekin zuzenean komunikatuta egon; atari edo isolamendu-espazio bat jarri beharko da.

2.- Taberna, kafetegi eta jatetxetarako lokalak:

a) Azalera eta edukiera edozein dela ere, erabilera publikorako gutxienez bi komunontzi eta konketa izango dituzte, sexu bakoitzarentzako bat, eta mugikortasun murriztua dutenentzako irisgarritasuna izango dute.



b) 100 lagunetik gorako edukiera duten lokaletan, honako arau hauek bete behar dira:

- Aurreko letrako gutxieneko zuzkidurari komunontzi bat gehituko zaio sexu bakoitzarentzat 100 pertsonako edukiera edo frakzio bakoitzeko. Gizonezkoentzako komunak kasuan, gehikuntza hori pixatokia edo komunontzia izan daiteke, baina pixatokiaren kopurua ezingo da izan komunontzien kopuruaren bikoitza baino handiagoa.
- Komunontziek konpartimentuetan banatuta egon behar dute beti.
- Konketa-kopurua komunontzi- eta pixatoki-kopuruaren erdia izango da gutxienez.

3.- Konkurrentzia publikoko lokaletan, komunak elbarrientzat egokituta egongo dira, Irigarritasuna Sustatzeari buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan eta aplikatu beharreko gainerako irigarritasun-araudian ezarritakoaren arabera.

-. Elikadura Produktuak biltegiatzea

Elikagaien salerosketa egiteko erabiltzen diren lokalek biltegi edo dendaoste bat izango dute (unean uneko higie- eta osasun-neurriekin bat datorrena), haiek baldintza egokietan kontserbatzeko eta, gutxienez, salgai horientzako lokalaren salmenta-azaleraren ehuneko hamarreko (% 10) azalera izango dute, hiru (3) metro koadrokoa gutxienez. Aipatutako % 10 horretan sartuko dira hotz-ganberak, baldin eta ez badute eragozten gela batetik bestera igarotzea. Nolanahi ere, adierazitakoa alde batera utzita, Udal Ordenantza espezifiko baten bidez erregulatzen diren jardueretarako, hori izango da alderdi zehatz horietan lehentasuna izango duena.

#### **Zazpigarren atala.**

**Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ekipamendu komunitarioko partzeletan, garaje publikoetan eta zerbitzu-azpiegiturretan.**

#### **148. artikulua.-Eraikinen baldintza funtzionalak, eraikuntza-baldintzak, higie- eta osasun-baldintzak eta segurtasun-baldintzak.**

Partzela horietan aurreikusitako eraikinek kasu bakoitzean aplikatzekoa den eta proiektatzen eta eraikitzen diren unean indarrean dagoen araudi orokorrak eskatzen dituen baldintza funtzionalak, eraikuntza-baldintzak, higie- eta osasun-baldintzak eta segurtasun-baldintzak bete beharko dituzte.

Ekipamendu-erabilera- partzela eta eraikinetarako sarbidea genero-ikuspegiari lotutako eta bizitegi-partzeletarako ezarritako segurtasun-baldintzetara egokituko da, horren bateraezintasuna edo desproporzionezintasuna justifikatzen duten kasuetan izan ezik.



Zehazki, garaje publikoek honako komun hauek izango dituzte, duten tamainaren arabera:

- 600 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera eta 1.000 m<sup>2</sup>-tik beherakoa duten garajeak:  
Seiehun (600) metro karratu baino gehiagoko garajeetan komun bat egongo da, gutxienez komunontzia eta konketa izango dituenak.
- 1.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera eta 2.500 m<sup>2</sup>-tik beherakoa duten garajeak:  
Sexu bakoitzerako komun independenteak egongo dira, gutxienez komunontzi bat eta konketa bat izango dituztenak; gizonezkoen pixatokia ere jarriko da.
- 2.500 m<sup>2</sup> edo azalera handiagoko garajeak:  
Bi mila eta bostehun (2.500) m<sup>2</sup>-ko azalerako edo zatiki bakoitzeko, komun independenteak jarriko dira sexu bakoitzarentzako, komunontzi bat eta konketa bat izango dituztenak.



## BIGARREN KAPITULUA ESPAZIO PUBLIKOARI ETA HAREN URBANIZAZIOARI BURUZKO ORDENANTZAK.

### 149. artikulua.- Urbanizazio-baldintza orokorrak.

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak dira, Plan honen garapenean, hala badagokio, sustatu beharreko Ordenantzetan zehaztutako moduan osatutakoak eta/edo garatutakoak. Ordenantza horiek sustatzen eta onartzen ez diren bitartean, honako irizpide hauek aplikatuko dira:

#### 1.- Ur-horniduraren sareari eta zerbitzuari buruzkoak.

- A.- Sare eta hornidura horiek Añarbeko Uren Mankomunitateko uren ziklo integraleko zerbitzua arautzen duen araudian eta arlo horretan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- B.- Bizitegi-zonetan, Añarbeko Uren Mankomunitateak kasu eta une bakoitzerako egoki deritzon zuzkidura hornitzeko aukera emango duen baldintzetan proiektatuko da sarea.
- C.- Jarduera ekonomikoetara (industria-jarduerak eta hirugarren sektorekoak) eta ekipamenduetara zuzendutako zonetan, zuzkidura-emariei buruzko azterketa berezia egingo da. Dena den, horri dagokionez, aipatutako Añarbeko Uren Mankomunitateak kasu bakoitzean erabakitakoa beteko da.
- D.- Sare orokorra diseinatzerakoan, kontuan hartuko da suteetako ur-harguneen eragina, hau da, gerta daitekeen edozein sutetatik hurbilen dauden bi ur-harguneak martxan jarritz gero, horietako bakoitzak bi orduz gutxienez minutuko 1.000 litroko emaria izan beharko du 10 m-ko ur-zutabeko presioarekin.
- E.- Kasu bakoitzean, ura aurrezteko sustatzeko eta bermatzeko neurri eta instalazio egokiak zehaztu eta ezarriko dira.
- F.- Europar Batasunaren etiketa ekologikoaren bidez aitortutako ingurumen-kalitatea bermatzeko bereizgarria duten urbanizazio-materialak erabiliko dira.

#### 2.- Saneamendu-sareari eta -zerbitzuari buruzkoak.

- A.- Oro har, berrurbanizazio-jarduketan xede diren eremu guztietan, saneamendu-sarea banatzailea izango da; hala ere, hondakin-urak batera husteko soluzio puntualak onar daitezke salbuespen gisa eta beste neurri mota batzuen bideraezintasuna justifikatu ondoren, baina ur beltzen sarean ur garbien emari handiak sartzea saihestuko da beti.



Sare banatzaile horien kutxatilak espazio publikoetan kokatuko dira, eta ez lurzati pribatuen barruan.

- B.- Hartune pribatiboko adartzat jotzen da kutxatilatik edo sare orokorreko deribaziotik eraikinaren sarrerako kutxatilara edo hartunera doan eta eraikin bakarrari zerbitzua ematen dion kanalizazioa. Adar hori kontserbatzea eta behar bezala mantentzea eraikinaren jabeek dagokie, beren jabetzakoa ez den partzela bat zeharkatzen badu ere.
- C.- Saneamendu-sare orokorrera lotzea ezinezkoa den kasu guztietan, egin beharreko lanak eta jarduketak gauzatzeko, ura arazteko sistema autonomo egokia edo egokiak ezarriko beharko dira.
- D.- Hodi unitarioak eta sare banatzaileetako euri-urarenak formula arrazional bat edo egoki irizten den beste formularen bat erabiliz dimentsionatu beharko dira, Gipuzkoako Ur Kontsortzioak kasu eta une bakoitzean egoki deritzon ur-zuzkidurekin bat etorritz.
- E.- Sare orokorreko eroanbide guztiek 300 mm-ko diametroa izango dute gutxienez, eta horien materialaren hautaketa justifikatu beharko da proiektuan. Hala ere, ur beltzak husteko hodiak PVCzkoak izan daitezke UNE EN 1401 - 1 arauaren arabera, edo masa-hormigoizkoak 400 mm-ko edo gutxiagoko diametroetarako, gomazko juntura estankoa duen hormigoi armatu zentrifugatuzkoak 400 mm baino gehiagoko diametroetarako, eta ASTM arauak beteko dituzte hormigoizko hodien kasuan.
- F.- Sarea ur-hornidurako eroanbidearen mailaren azpitik joango da, orokorrean galtzadaren azpian kokatuta, gutxienez 1,00 m-ko estaldura izango du, eta beharrezko hormigoizko indargarria, kasuan kasuko egoera kontuan izanda. Sekzio- eta lerrokadura-aldaketetan, adarretako harguneetan, erregistro-kutxatilak edo -putzuak egongo dira, eta gehienez 50 metroko tartetan.
- G.- Posible eta egoki den heinean, espazio publiko eta pribatu eraiki gabeetan edo eraikigarrietan uraren berrerabileran oinarritutako sistemen bitartez ureztatzeko, garbitzeko eta abarrerako aukera emango duten neurri eta instalazio egokiak zehaztu eta ezarriko dira, eta xede horrekin, izaera horretako sare orokor bat sortzea sustatuko da.
- H.- Planteatutako helburuak lortzea posible bada eta horiekin bateragarri den heinean, eta horien eraginkortasun orokorraren maila beste batzuen baino handiagoa dela uste bada, hiri-instalazio kolektiboak edo zentralak antolatu eta ezarriko dira, bai euri-urak eta ur grisak biltzeko, arazteko eta biltegitratzeko eta horiek berrerabiltzea sustatzeko xedez, bai bestelako edozein xederekin.





3.- Telekomunikazio-sareari buruzkoak.

- A.- Telekomunikazio-sarearen eta haren instalazioen ezarpena arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da (Telekomunikazioen Lege Orokorra, 2014ko maiatzaren 9koa, eta abar).

Hala, lege horretako "34.5" artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, telekomunikazioetako sare-publikoak badaude eta/edo proiektatzen badira eta horrelakoak hedatzeko eta ustiatzeko aukera ematen bada, lurpeko kanalizazioetan edo eraikinen barrualdean ezarri beharko dira. Halako kanalizaziorik ez dagoen kasuetan, edota arrazoi tekniko edo ekonomikoengatik erabili ezin direnean, airez hedatu ahal izango dira, lehendik daudenei jarraituz.

Nolanahi ere, katalogatutako espazioetan eta eraikinetan eragiten badute edo segurtasun publikoari eragin badiezaioke, horien ezarpenean lurpetik doazen soluzioak edo barrualdetik doazenak hartuko dira, espazio eta eraikin horiek berez dituzten balioak zaindu eta gordeko direla bermatzeko baldintzetan eta segurtasun publikoa ere bermatuz.

- B.- Lurpeko sarearen ezaugarriak konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-eskakizunen arabera izango dira, bai hodiegi dagokienez bai erregistro-kutxatillei eta -ganberei dagokienez.
- C.- Europar Batasunaren etiketa ekologikoaren bidez aitortutako ingurumen-kalitatea bermatzeko bereizgarria duten urbanizazio-materialen erabilera sustatuko da.
- D.- Lurpeko telekomunikazioen azpiegiturak, horien sustatzailea edozein dela ere, helburu horretarako proiektatutako galerietan, hodi biltzaileetan edo hodi unitarioetan ezarriko dira, eta halaxe jasoko da dagozkien urbanizazio-lanen proiektuetan; proiektu horiek bi hodi aurreikusiko dituzte, gutxienez.

4.- Gas-banaketako eta -hornidurarako sareari buruzkoak.

- A.- Gas-banaketarako sarea lurpekoa izango da udalerrri osoan, eta dagozkien urbanizazio-lanen proiektuetan erabakitako tokietan eta baldintzetan ezarriko da. .
- B.- Sare horren eta horri lotutako instalazioen ezaugarriak konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-betebeharrak bete behar dituzte, eta sarearen ezarpenean indarrean dauden lege-xedapenetan finkatutako baldintzetan egingo da.
- C.- Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, aipatutako sarea ezartzeko orduan, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez egiaztatutako ingurumen-kalitatearen bermea duten materialen erabilera sustatuko da.

5.- Argindarraren eta argiteria publikoaren hornidura-sareari eta -zerbitzuari buruzkoak.



- A.- Lurpean sartuko dira, halaber, berrurbanizazio-jarduketak egingo diren eremuetako aireko hodiak, helburu horretarako egin beharreko lanen irismen teknikoa eta ekonomikoa horienarekiko parekagarria eta/edo orekatua den heinean.
- B.- Aurreko paragrafoetan jaso ez diren beste egoera batzuetan behar bezala justifikatutako arrazoiengatik kable elektrikoak airean ezarri behar badira, besteak beste, ondoko baldintza hauetara egokitu beharko dute kable horiek:
- a) Kableak errepidea gurutzatu behar badu, 6,50 metrora igaroko da errepide-sestraren gainetik.
  - b) Kableak arloan eskumena duten erakundeak edo erakundeek ezarritako irizpide teknikoetara egokituko dira.
  - c) Azpiegitura horiek seinaleztatzeko, dagozkien zintak jarriko dira, gero azpiegitura horiek erraz aurkitu ahal izateko.

Ondoren zehaztutako salbuespenarekin, aireko kableak ezar-tze-ko aukera hori ez da inola ere udalerrian hiritar gisa sailkatutako lurzoruetara hedatuko. Salbuespenak lurzoru urbanizaezinekin mugan dauden hiri-lurzoruetan soilik izango du eragina, lurzoru urbanizaezin horiekiko mugan aireko kableak ezar-tze-ko zutoinak ezarri behar direnean eta kable horiek lurzoru urbanizaezinean ere ezarri behar direnean.

- C.- Oro har, herriko argien instalazioek arloan indarrean diren lege-xedapenetan ezarritako irizpideak beteko dituzte, besteak beste, azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretua, kanpoko argien instalazioen energia-eraginkortasunari buruzko erregelamendua onartzeko dena, eta horren EA-01 eta EA-07 arteko jarraibide teknikoak, kanpoko argien instalazioek bete behar dituzten diseinu-, gauzatze- eta mantentze-baldintza teknikoak zehazten dituztenak, honako helburu hauekin:
- a) Energia-eraginkortasuna eta energia aurrezteko hobetzea, eta berotegi-efektuko gas-isuriak murriztea.
  - b) Gaueko argi-distira edo argi-kutsadura mugatzea, eta argi arrotza edo gogaikarria murriztea.
- D.- Sarea kasu guztietan proiektatuko da, intentsitate txikiagoko argiteria-maila egon daitekeela aurreikusiz.
- E.- Eraginkortasun handiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, baita kontsumo txikikoak ere, argi-kutsadura ezabatu eta/edo minimizatzen dutenak eta kontsumo-murriztaileak dituztenak.



Gainera, komenigarria eta egiteko modukoa ikusten bada, eta aldi berean beste arlo batzuetan proposatutako helburuekin (segurtasun publikoa, etab.) bateragarria bada, presentzia-sentsoreak ezarriko dira.

- F.- Zutabearen altuera, lanpararen potentzia, eta abar arautzeko neurriak kasu bakoitzean errespetatu beharreko baldintzatzaileen arabera zehaztuko dira. Testuinguru horretan, soilik eta/edo lehentasunez lurrera zuzendutako argi-sistemak erabiliko dira, gauez zeruaren argi-kutsadura eta horrek dakarren gehiegizko kontsumoa murriztuko dutenak.
- G.- Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez egiaztatutako ingurumen-kalitatearen bermea duten materialen erabilera sustatuko da.
- 6.- Sestra gainean eraikiezinak diren hiri-proposamenen eraginpeko udalerriko lurzorua eta espazioak proiektatzeko eta tratatzeko baldintzak. Horiek iragazkor bihurtzea.

Oro har, udalerriko lurzoru eta espazio publiko zein pribatuak –sestra gainean eraiki gabeak eta/edo eraikiezinak– azalean tratatzeko, kasu bakoitzean eta espazio horien helburua kontuan izanda, egoki ikusten diren zola porotsuak erabiliko dira ahal den neurrian eta, beraz, azalera iragazkorra sustatuko dira, eta azalera iragazgaitzak murriztuko dira. Azken horiek guztiz beharrezkoak eta justifikatuak diren espazioetan edo horien zatietan soilik jarriko dira.

Horrek bat etorritik, oinezkoen zein ibilgailuen (motordunak eta ez-motordunak) mugikortasun-erabilerako espazioetan, urarekiko iragazkorra diren materialak edo eraikuntza-soluzioak erabiliko dira lehentasunez, bereziki espaloietan, bulebarretan, aparkalekuetan, etab.

Era berean, tratamendu hori izango dute gainerako espazio publiko eta pribatu eraiki gabeek: lorategirik gabeko espazio libreak, kirol-guneak, etab.

7.- Espazio libre publiko eta pribatuak tratatzeko baldintzak.

- A.- Tratamendu hori, oro har eta besteak beste, aurreko 6. atalean azaldutako baldintzetara egokituko da.
- B.- Gainera, lorategi-espazio libreetan, ondoren azalduko diren baldintzak aplikatuko dira:
- Ahal den neurrian, ur-eskakizunak kontuan izanda erabiliko diren landare-espezieak elkartuko dira, horiek zaintzeko lanak, mantentze-lanak eta, hala badagokio, ureztatze-lanak arrazionalizatzeko.
  - Ahal den neurrian, uraren erabilera aurrezteko eta eraginkortasuna sustatzeko ureztatze-sistemak ezarriko dira (programagailuak eta euri- edo hezetasun-sentsoreak; irismen laburreko aspertsoreak soropil-eremuetan; tantakako ureztapena zuhaitz edo zuhaixken inguruetan; etab.).



8.- Oinezkoen eta bizikleten hiriko bide eta ibilbideen diseinu eta eraikuntzari buruzkoak.

Ibilgailuen (motordunak nahiz ez-motordunak) eta oinezkoen komunikazio-sarea, besteak beste, ezaugarri hauen arabera proiektatuko dira:

- A.- Galtzada, espaloi, aparkaleku, eskailera eta arrapala, bizikleta-errei eta bidegorri, eta abarren dimentsioak, hiri-lurzoruetan nahiz urbanizaezinetan, indarrean den hirigintza-plangintzako nahiz plangintza hori gauzatzeko urbanizazio-lanen proiektuetako planoetan eta, hala badagokio, arlo horretan eragina duten bestelako proiektu espezifikoetan (trafiko-eta mugikortasun-planak, etab.) adierazitakoak izango dira.
- B.- Urbanizazio berrietan, hauek izango dira eremu publikoetan zoladurak egikaritzeko aplikatzekoak diren gutxieneko ezaugarriak, ibilgailu edo oinezkoentzat diren kontuan hartuta:
- a) Ibilgailu motordunentzako galtzadetan, zola malgua eta "Errepide-instrukzioaren zoruen sekzioak, 6.1 – IC" arauaren arabera dimentsionatua izango da. Zeharkako sekzioa, oro har, konkortuta eraikiko da, erdialdea goratuz, eta % 1,5eko aldapak izango ditu ertzetara.
  - b) Bidegorrietan, zola udalak erabakitzen duen motakoa izango da, eta horren ezaugarriak eta baldintzak arloan sustatutako berariazko proiektuetan (urbanizazio-lanen proiektuak; mugikortasun-planak eta -proiektuak, etab.) ezarritakoak izango dira.
  - c) Espaloietan, zola udalak erabakitzen duen motakoa izango da, eta zeharkako sekzioak galtzadarako % 1,5eko aldapak izango ditu. Plaza eta pasealekuetan, gainazalaren aldapa ez da % 1etik beherakoa izango.
- C.- Zarata-eragina murrizten duten materialekin zolatuko dira, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideak betetzearren.

9.- Landaredia ezartzeari eta tratatzeari buruzkoa.

Espazio publiko eta pribatuetan landaredia ezartzeko eta tratatzeko, besteak beste, baldintza hauek beteko dira:

- A.- Lehenetasunez landare-espezie autoktonoak edo aloktonoak erabiliko dira, udalerriko ingurumen-baldintzetara egokituta daudenak eta/edo egokitu daitezkeenak.
- B.- Ahal den neurrian, ur-eskakizun txikiko eta udalerriko ingurumen-baldintzetara egokitutako landare-espezieek izango dute lehenetasuna.
- C.- Espazio publikoetan dauden zuhaitzak behar bezala zainduko dira.
- D.- Proiektatutako urbanizazio-lanek aurretik dauden zuhaitzei eragiten badiete, lanak egikaritzeko prozesuan zehar kalterik izango ez dutela bermatzeko behar diren neurriak hartuko dira kasu bakoitzean.



E.- Behar bezala justifikatutako arrazoiak direla bide, aurretik dauden zuhaitzen mantentze-lanak proposatutako helburuak lortzeko eta gauzatzeko bateragarriak ez badira, zuhaitzak berriz jarriko dira, bai birlandatuta, bai antzeko espezieak jarrita. Gai horri dagokionez, udalak kasu bakoitzeko inguruabar zehatzak kontuan izanda erabaki-tzen duena aplikatuko da, eraginpeko zuhaitzen tamaina eta itxura barne.

Ondorio horietarako, baso-ustiapenetako landatzeak ez dira kontuan hartuko.

F.- Era berean, bertako zuhaitzak landatu beharko dira urbanizazio berriko kale eta espazio libreetako aparkalekuetan nahiz berrurbanizazio-jarduketetan, hain zuzen ere zuhaitz bat bi aparkaleku-plaza bakoitzeko, aparkalekuen arteko bereizketa gisa.

#### 10.- Finken itxiturei buruzkoak.

A.- Finka-itxiturak, ahal izanez gero, harrizkoak, metalezkoak, hesola eta alanbrezkoak (beti leuna izan behar du) eta landarezkoak izango dira. Debekatuta daude kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak eta "bistako aurpegirik" gabeko edo zarpiatu gabeko hormigoizko blokezkoak.

B.- Edozein kasutan, ondorengo salbuespena salbuespen, itxitura itsuen garaiera, ikusmena zeharo galarazten duten zuhaitz hesi tupitukoena barne, ez da izango 1,00 m baino handiagoa. Horien gainean metalezko, zurezko edo antzeko material bateko hesiak baimenduko dira, 2,00 metroko garaieraraino. Landarezko itxitura jarraituek ez dute inoiz 2,00 m-ko garaiera gaindituko. Halaber, itxitura guztiak lursailaren eta bide publikoen arteko mugetatik 80 cm-ra ezarriko dira gutxienez, eta errepideetatik 3,00 m-ko distantziara.

Salbuespena lursailen mugekin hein handiagoan zein txikiagoan bat datozen lur-eremuen eustormen aurreikuspenak egiteko eta horiek gauzatzeko egoerekin lotuta dago. Kasu horietan, xede horretarako erabiliko den elementua eta/edo materiala edozein izanik ere, lursailen itxi-turen gehieneko altuera 1,00 metrokoa izango da, dagokion eustormaren goiko aldetik zenbatuta.

C.- Eustormak, ahal izanez gero, ageriko harlangaitzezkoak izango dira. Ageriko hormigoia azalera txikietan soilik eta kalitatezko akaberekin baimenduko da.

D.- Oin berriko eraikinek paisaia eragingo duten inpaktua horrenbestekoa izan ez dadin, horien inguruan zuhaitzak landatzea eskatu ahal izango du udalak, kasu bakoitzean apropos deritzon kopurua eta zuhaitz-espezieak jarritz, proposatutako helburuak betetzearen. Indarreko legezko xedapenetan arlo horretan ezarritako estandarra bete beharko da beti, horietan ezarritako irizpideei jarraiki.



11.- Irisgarritasunari buruzkoak.

Oro har, udalerrian proiektatutako urbanizazio-obrak Irisgarritasun-arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira<sup>1</sup>.

Horrekin bat etorruta, sustatzen diren urbanizazio-lanen proiektuek baldintza horiek betetzen dituztela justifikatu beharko dute kasu bakoitzean.

12.- Zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintza material eta juridikoak.

A.- Oro har, azpiegitura horiek indarrean diren hirigintza-plangintzan eta urbanizazio-lanen proiektuetan ezarritako baldintzekin ezarriko dira, eta baita, horiei dagokienez eta hala badagokio, sustatzen edo onartzen diren berariazko proiektuetan ezarritako baldintzekin ere.

B.- Oro har baita ere, azpiegitura horiek lursail eta lurzoru publikoen lurpean jartzea proiektatzen denean, udalak plan eta proiektu horietan ezarritako erabakien barruan finkatzen dituen baldintzekin ezarriko dira.

Hala, horien euskarri materiala edozein dela ere (kablea, zuntza, etab.), plan eta proiektu horietan xede horrekin proiektatutako eroanbide, galeria edo hodi unitarioen barruan ezarriko dira.

Era berean, zerbitzuak emateko araubide juridikoa, baita azpiegiturena berena ere, edozein dela ere, horietan ezartzen diren eroanbide, galeria edo hodian titulartasuna publikoa izango da.

Halaber, unitarioak izango dira instalazioen oinarritzko elementuak ere (antenen mastak eta antzekoak, eta abar), dagozkien hiri-zerbitzu egokiak emateko partzela beraren barruan sestra gainean jarri behar direnak, horren barruan eraikin bat, bi edo gehiago egotea kontuan izan gabe, eta zerbitzu horiek zenbait enpresak ematen badituzte ere.

<sup>1</sup> Baldintza horiek, zehazki eta besteak beste, abenduaren 4ko Legean, irisgarritasuna sustatzekoan, eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretuan, hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetakoa irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzekoan, ezarritakoak dira.



## **HIRUGARREN KAPITULUA. TELEKOMUNIKAZIO-SARE ETA -ZERBITZUEN ORDENANTZAK.**

### **150. artikulua.- Komunikazio elektronikoen sareak.**

- 1.- Komunikazio elektrikoaren sareak interes orokorreko lantzat hartzen dira. Telekomunikazioen ekainaren 28ko 11/2022 Legean xedatutakoaren esparruan egingo dira haien ezarpena eta eragiketak.
- 2.- Kokapena, altuera eta beste elementu batzuk zehazteko, kontuan hartuko dira kasu guztietan hiri-ingurunearen ezaugarriak eta dauden eremuaren estaldura, eta kontuan hartu beharko dira lehendik dauden telekomunikazio-sareetako elementuak eta estaldura eta zerbitzuaren kalitatea ziurtatzeko beharrezkoak diren zortasun-neurriak.
- 3.- Nolanahi ere, ahal izanez gero, merkatuan eskuragarri dagoen teknologia eta diseinua erabiliko dira, hiri-inguruneari eta paisaiari ahalik eta ingurumen-inpaktu eta ikusizko inpaktu txikiena eragiteko; horretarako, instalatu beharreko elementu kopuru txikiagoa dakarten teknologiak eta inpaktu txikiagoko azpiegitura arinak aukeratuko dira, betiere aplikatu beharreko lege-esparru espezifikoaren arabera.
- 4.- Merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzko abenduaren 26ko 12/2012 Legeko hirugarren xedapen gehigarrian aipatzen den estazio edo azpiegitura erradioelektrikoak instalatzeko udal-baimenaren orde, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legeko 69. artikuluan araututako erantzukizunpeko adierazpena eta alde zuzeneko jakinarazpena egingo dira.

### **151. artikulua.- Telekomunikazio elektronikoen sare publikoak hedatzeko baldintzak.**

- 1.- Garatzen diren Urbanizazio Proiektuek komunikazio elektronikoen sare publikoak hedatzeko behar diren azpiegiturak eta obra zibila jaso beharko dituzte. Horrez gain, sareko elementu eta ekipamendu pasiboak ere jaso ahal izango dituzte, telekomunikazioen araudi teknikoak zehaztutako baldintzetan. Azpiegitura horiek operadoreen eskura jarri beharko dira, baldintza garden eta proportzionatuetan.
- 2.- Eraikinen barruko telekomunikazio-instalazio komunak hedapena Telekomunikazioei buruzko Lege Orokorreko 45. artikuluan ezarritako eskakizunetara eta eraikinen barruko telekomunikazio-zerbitzuetara sartzeko telekomunikazio-azpiegitura komunak arautzen dituen Erregelamendua onartzen duen martxoaren 11ko 946/2011 Errege Dekretuan eta aipaturiko Erregelamendua garatzen duen ekainaren 10eko ITC/1644/2011 Aginduan xedatutakora egokituko da.
- 3.- Operadoreek lehendik dauden kanalizazioak erabili beharko dituzte, lurpekoak edo eraikinen barrualdekoak, telekomunikazio elektronikoen sare publikoak hedatu eta ustiatzeko aukera ematen dutenak. Fatxadetan komunikazio elektrikoaren sare publikoak osatzen dituzten



ekipamenduak eta horiei lotutako baliabideak instalatzeko, kontuan hartu beharko dira ondare historiko artistikoa eta/edo segurtasun publikoa babesteak dakartzan mugak.

- 4.- Eraginkortasuna hobetzeak ahalbidetzen badu, operadoreek partekatzea sustatuko dute, baldin eta hori eragozten edo ez egitea aholkatzen duten behar bezala egiaztatutako inguruabar espezifikoak ez badaude.

#### **152. artikulua.-Zuntz optikoa.**

- 1.- Kontzeptu honetan sartzen dira herritarrei banda zabaleko azken teknologiak emateko behar diren instalazioak.
- 2.- Haren instalazioa aplikatu beharreko legeria sektorialean eta, bereziki, abiadura handiko komunikazio elektronikoen sareen hedapen-kostua murrizteko neurriei buruzko irailaren 9ko 330/2016 Errege Dekretuan ezarritakora egokituko da.





**LAUGARREN KAPITULUA.**  
**LURZORU URBANIZAEZINEAN ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK.**

**153. artikulua.-Eraikinen oinarritzko konfigurazioaren baldintza arautzaileak.**

- 1.- Hurrengo 2. atalean adierazitako salbuespenekin, baimendutako erabileratara zuzentzen diren eraikinak, beren konfigurazio orokorrean eta bolumetrikotan, udalerrian dauden landa-eraikuntza tradizionalen tipologietara egokituko dira.

Horren arabera, eraikuntza horiek baldintza hauetara, besteak beste, egokituko dira:

- A.- Bolumetria bakuna izango dute, estalkia barne. Estalkia inklinatua izango da, 2, 3 edo 4 isurialdekoa eta % 35ekoa baino aldapa txikiagokoa.
- B.- Bolumetria eta irudi orokorrari dagokionez, udalerriko landa-inguruneko irtenbide arkitektoniko tradizionalei erantzungo diete. Horren harira, inguruko herri-arkitektura onaren erakusgarri diren eraikuntzak hartuko dira erreferentzia gisa, eta eraikin horien material eta elementuekin batez ere eraikiko dira.
- C.- Hauek izango dira, besteak beste, eraikin horien material eta elementuak: harlanduzko edo harlangaitzezko hormak, morteroz luzituta edo ez; kolore naturaleko teilak dituzten estalki inklinatuak; zurezko arotzeria; euri-uren zorrotak, erretenak, etab. batez ere kobrezkoak edo PVCzkoak; erakusgarri diren eraikinetan erabilitako beste material eta irtenbide batzuk; aurreko material eta irtenbideak erabiltzearen emaitzaren antzeko kanpoko itxura duten beste eraikuntza-irtenbide eta/edo material batzuk.
- 2.- Nekazaritza eta abeltzaintzara zuzenean bideratutako eraikinak eta instalazioak, bordak, etab. barne, beren konfigurazioari (bolumetria, eraikuntza-soluzioak, materialak eta eraikuntza-elementuak) dagokionez, indarrean diren lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara eta arloan eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia, etab.) finkatutako xedapenetara egokituko dira.

Nolanahi ere, eraikuntza eta instalazio horiek, halaber, aurreko 1. atalean adierazitako eraikuntza-irizpideetara egokituko dira, ahal den neurrian. Beste eraikuntza-soluzio, material eta elementu batzuen erabilera behar bezala justifikatu beharko da. Testuinguru horretan, udal-zerbitzu teknikoek proposamena ebaluatu ondoren, planteatutako helburuei erreparatuta kasu bakoitzean egokiena eta, aldi berean, orekatuena den erabakia hartuko du udalak.



#### 154. artikulua.- Eraikinen eta instalazioen kanpoko tratamendu-baldintzak.

##### 1.- Eraikinen tratamendua.

- A.- Fatxadan material hauek erabiliko dira batez ere: harria; harri-hormak, morteroz luzituta edo ez; aurrekoen antzeko kanpoko itxura duten beste antzeko material batzuk.

Udalak, txosten teknikoa egin ondoren, eraikin tradizionaletan erabilitakoekin alderatuta nabarmen desberdinak diren koloreak, ehundurak eta/edo akabera-formak dituzten materialak debekatu ahal izango ditu.

- B.- Estalkietan kolore naturala duten zeramikazko teilak erabiliko dira batez ere, eta baita prentsaturako buztinezkoak ere, edo kanpotik aurrekoen antzeko itxura duten beste material batzuk.

##### 2.- Eraikinen ingurunearen egokitzapena.

- A.- Lursailak material hauekin itxiko dira batez ere: harria; landareak; metala (hesiak eta alanbre-hesiak); hesolak eta alanbrea; entokatuak (margotuak edo akabera espezifikoein).

Horri dagokionez, ingurumena eta paisaia gehien errespetatzen eta horiekin bat egiten duten, eta, aldi berean, horietan eragin gutxien duten erabakiak hartuko dira kasu bakoitzean.

Oro har, debekatuta daude kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak –itxitura- edo euste-hormak–, eta baita hormigoizko blokeak ere.

Modu osagarrian, oinezkoen sarbideak jendez beteta egon ohi diren erabilera publiko nagusiko espazioetara ematen duen aurrealdean ezartzeko moduan proiektatu eta eraikiko dira lursailen itxiturak; ezin izango dira kokatu jenderik ibiltzen ez den bigarren mailako erabilera publikoko kale edo espazioetan, atzealdeetan edo zaku-hondoetan.

- B.- Oin berriko eraikinek paisaian eragingo duten inpaktua horrenbestekoa izan ez dadin, egokitze joko den kopuruan bertako zuhaitz-espeziak inguruan landatzearen baldintzapean jarri ahal izango da horien eraikuntza.

- C.- Era berean, bertako zuhaitzak landatu beharko dira 10 plaza baino gehiagoko aparkalekuetan, hots, zuhaitz bat bi aparkaleku-plaza bakoitzeko, aparkalekuen arteko bereizketa gisa.

##### 3.- Askak, arditegiak eta antzeko beste elementu batzuk prestatzea.

Baimenduko diren askek, iturriek, sarioiek eta arditegiek Errenteriako landa-ingurune ohiko ezaugarri erantzungo diete, beren tamainari, formari eta materialei dagokienez.



**155. artikulua.-Instalazioen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate eta funtzionalitate-baldintzak. Eraikinen eta horien zatien estetika eta segurtasuna.**

- 1.- Lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden eta/edo proiektatuta dauden eraikuntzak eta lokalak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden eraikuntzetarako finkatutako instalazioen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate eta funtzionalitate-baldintzetara eta estetika eta segurtasunera egokituko dira, horiek izango dituzten erabileren ezaugarriei eta baldintzatzaileei erreparatuta aplikazio hori egokia den eta, aldi berean, planteatutako helburuekin bat datorren kasu eta alderdi guztietan.
- 2.- Lehendik dauden finkatutako eraikuntzak hobetzeko, birgaitzeko eta/edo finkatzeko lanek, indarreko plangintzak finkatutako irizpideetara egokitzeaz gain, irizpide hauetara egokitu beharko dute:
  - A.- Eraginpeko eraikuntzaren funtsezko ezaugarriak errespetatu beharko dira, bere balio arkitektonikoak edo historikoak barne, horiek izanez gero.  
Beraz, ezin izango dira aldatu eraikuntzak izan ditzakeen balio edo garrantzi bereziko elementu arkitektonikoak edo artistikoak (armarriak, ateburuak, fatxada-aurrealdeak...).
  - B.- Lanek eraikuntzaren kanpoko elementuetan eragiten badute, landa-eraikuntza tradizionaletan erabili ohi diren materialak erabiliko dira batez ere, edo lehendik dauden berberak eta/edo antzekoak hori handitu behar izanez gero.  
Nolanahi ere, egindako lanak eraikuntza-mota horien berezko izaerari erantzun beharko dio, apainketa- eta kalitate-maila galdu gabe.  
Hauek izango dira landa-eraikuntzen berezko ezaugarriak: harrizko edo harlangaitzezko hormak, morteroz luzituta edo ez; kanpotik aurrekoen antzeko itxura duten materialak; zeramikazko teilak dituzten estalki inklinatuak; etab.
- 3.- Nekazaritzara eta abeltzaintzara zuzenean bideratutako eraikuntzak indarrean diren lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara eta arloan eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia, etab.) finkatutako xedapenetara egokituko dira.

**156. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua. Horien tratamendua arautzeko baldintzak.**

- 1.- Lurzoru urbanizaezinean kokatutako eta/edo proiektatutako eraikinek, hondakin-urak sortzen dituzten erabileretara zuzenduta egonda, inguruan ur beltzen saneamendu-sarerik ez badute, hondakin-urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte, eta behar bezala garbitu eta mantendu beharko dira.



- 2.- Soilik etxebizitzatarako edo etxebizitza eta familiako nekazaritza-ustiapen tradizionalera bideratutako eraikinetako saneamendu-instalazioek hobi septikoa edo antzeko putzua eta bakterio-iragazkia izango dituzte.

Arazketako ur zikina lurrean iragazi ahal izango da —ur freatikoa ez dela kutsatuko ziurtatu beharko da—, edo ur ibilgu natural batera isuri, indarreko legediak ezarritako baldintzei jarraituz.

Lurrean iragazteko, material iragazlez betetako edo hodi porotsuz hornitutako zangak prestatuko dira, eta eraginpeko lur azalera minimoa 40 m<sup>2</sup>/biztanleko izango da.

Hobi septikoak, tipologiari, dimentsionamenduari eta eraikuntza-diseinuari dagokienez, arloan indarrean diren lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

- 3.- Etxebizitzarako edo nekazaritzako ustiategi familiarrerako ez diren eraikinetarako eskatzen diren instalazioek proiektu espezifiko bat beharko dute, eta udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute proiektu hori. Proiektuak eta bertan aurreikusitako instalazioek arloan indarrean diren legezko xedapenetan eskatutako baldintzetan bermatu beharko dute isurketaren hustuketa.

- 4.- Abeltzaintza-ustiategi intentsibotarako eraikinen kasuan, ustiategian jarriko diren hondakinak biltegitratzeko eta ezabatzeko sistemen proposamen xehatua aurkeztea eskatuko da. Proposamen horretan honako alderdi hauek aztertuko dira, gutxienez:

A.- Simaurtegiatarako eta minda-hobietarako proposatutako kokapena, ur-ibilguetatik urrun. Xede horietarako, neurri zorrotzak hartuko dira kareharrizko zonetan lur azpiko urak kutsa ez daitezen.

B.- Ustiategian urtero zenbat hondakin solido eta/edo likido ekoiztea aurreikusten denazienda motaren arabera.

C.- Deposituetako hondakinak biltegitratuta edukitzeko aurreikusi den denbora.

D.- Proposatutako simaurtegi eta hobi motak eta horien edukierak, hondakinak aurreikusitako denboran behar bezala biltegitratzeko. (Horien paramentuak iragazgaitzak izango dira, gordetako simaurra iragaz ez dadin).

E.- Simaurra ezabatzeko proposatzen den modua; horretarako betiere ingurumena kutsatzen ez duten sistemak erabiliko dira. Simaurra ustiategiko lurretan isuri behar bada, gehieneko dosi onargarria 30 m<sup>3</sup> simaur/Ha izango da urtean. Isurketa egiteko nahikoa lur ez badago, baliatuko diren ordezeko irtenbideak zehaztuko dira.



Proposamena aztertu ondoren, udalak horri buruzko erabakia hartuko du. Zuzena bada, onartu egingo du, eta jabeari eskatuko dio alderdi osatugabe edo okerrekoak osa edo zuzen ditzala, horrelakorik balego; helburuak lortzeko desegokia bada, berriz, proposamena errefusa dezake.

- 5.- Ubide naturaletara eginiko isurketak, nolanahi ere, aldeztu aurretik araztu beharko dira, eta arloan eskumena duen Administrazioak ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

#### **157. artikulua.- Ingurune eta lur higagarrietan esku hartzeko irizpideak.**

- 1.- Higadura-arriskuak dauden lurretan eta inguruneetan, zuhaitzik gabeko guneen oihaneztatzea sustatuko da, eta abeltzaintza-erabilerak eta helburu horien kontrakoak izan litezkeen bestelako erabilerak baldintzapean jarri eta/edo debekatuko dira.
- 2.- Udalerrian xede horretarako egokiak diren lur eta inguruneetan sustatutako baso-jarduerak baliabide edafikoak mantenduko direla bermatuko dute hazkunde ertaineko edo moteleko zuhaitziak ezartzea erraztuz, belar-sastraken kentze estentsiboak eta lur mugimenduak ahalik eta gehien mugatuz; landaketa mekanizatuaren aurrean lehentasuna emango zaio eskuz egindako landaketari eta mozteko metodo progresiboei, hala nola mehaketei edo ondoz ondoko bakanketei, eta ez arraseko mozketek; hori guztia arloan eskumena duen Administrazioak ezarritakoaren kalterik gabe.

### **BOSGARREN KAPITULUA. INGURUMENA BABESTEKO ORDENANTZAK.**

#### **158. artikulua.- Ingurumena babesteko eta integrazteko irizpide orokorrak.**

- 1.- Oro har, proiektatutako lanak eta jarduketak Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean eta hori garatzeko ateratako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- 2.- Egin nahi diren era guztietako hondeaketetan, obren titularrak landaredi naturala berritu beharko du, obren ondorioz suntsitu egin den lur-azaleretako landare-geruza barne. Neurri berak hartuko dira trazadura berregokitzearen ondorioz erabiltzen ez diren errepideen tartetan, oraindik ere mantentzen den zoladura altxatu ondoren.
- 3.- Oro har, zaborrak eta obra-hondakinak dagokien zabortegi kontrolatuan botako dira.



Salbuespen gisa, udalak obra baimenduetako hondeaketetako lurrak zabortegi horiek ez diren kokapenetan isurtzea baimendu ahal izango du, eraginpeko lursailen jabeak hala eskatzen badu nekazaritzako eta basogintzako erabilera hobetzeko, edo bere jabetzako lursailaren sestrak indarrean diren lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, edo baimendutako beste edozein planetan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko. Kasu horretan, beharrezkoa bada aurrez proiektu teknikoa prestatuta, ondorengoak ziurtatu beharko dira: egin beharreko betelanaren drainatze egokia, eragina jaso dezaketen elementu natural edo eraikien babesak, ondoriozko profilak lursailean integratzea, eta eraginpeko espazioaren azalera leheneratzea.

### **159. artikulua.- Babes- edo prebentzio-neurriak.**

#### **1.- Geologia eta geomorfologia.**

- A.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanen proiektuak arrisku geologikoak ebaluatzeko azterlan espezifikoekin osatuko dira (azterlan geoteknikoak, etab.), horiek komenigarritzat jotzen diren kasu guztietan.

Azterketa horiek, hala badagokio, proposatutako jarduketan ondoriozko arriskuak ebaluatzeaz gain, arrisku horiek ezabatzeko beharrezko ikusten diren prebentziozko neurriak zehaztu beharko dituzte (ezponden malda eta luzera txikitzea; drainatzeak kontu handiz proiektatzea; babes-sareak jartzea; landare-lurra gehitzea; landaredia berrezartzea; egokitzea jotzen den beste edozein neurri).

- B.- Proiektatutako lanek eta jarduketek beharrezko kontrol eta zaintza teknikoa izango dute egonkortasun- eta higadura-arazoak garaiz detektatzeko, eta babesteko edo prebenitzeko neurri egokiak zehazteko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaile aproposak arin aplikatzeko.
- C.- Eremu higagarrietan edo higadura-arriskua dutenetan, lur-erazketak, lur gaineko eta lurpeko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihesteko neurriak zehaztuko dira eta, gainera, zuhaitzik gabeko eremuak berroihaneztatuko dira eta abeltzaintza-erabilera helburu hori lortzeko baldintzapean jarriko da. Bertako zuhaitzekin mantentzeko eta/edo landareztatzeko jarduketak sustatuko dira, eta istiltzearekin lotutako arazorik izanez gero, jariatze-urak bideratzeko aukera kontuan hartuko da.
- D.- Oro har, baliabide edafikoak kontserbatzea bermatuko duten zuhaitzi babesleak ezartzeko eta gaitzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira.



2.- Ura.

- A.- Dagozkion proiektuak prestatzeko fasean, oro har, babes- edo prebentzio-neurri egokiak zehaztuko dira, obrak ibai-ibilguetara olioak eta koipeak, lurak edo bestelako materialak isurtzea saihesteko eta kontrolatzeko baldintzetan gauzatzeko; eta ustekabeko isurketetarako segurtasuneko eta larrialdietako neurriak ere zehaztuko dira. Jabari Publiko Hidraulikoan edo ibilguaren zaintza-eremuan edozein lan egiteko, arroko erakundearen aldez aurreko administrazio-baimena beharko da, eta aplikatu beharreko legeria sektoriala beteko da.
- B.- Esku hartzeko irizpide orokor gisa, proiektuak prestatzean zein obrak egikaritzean, lurgaineko eta lurpeko (baldin badaude) uren drainatzea zuzen diseinatzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, aurreko jariatze-uren sistema errespetatuz eta isurialdeak ahalik eta gutxien aldatuz.
- C.- Lurpeko baliabide hidrikoak behar bezala babesteko, proiektatutako obra eta jarduketan eraginpeko eremuetako lurpean geruza freatik bat badago, beharrezko neurriak hartuko dira, ahal bada, batetik, horien eraginpeko kotarik baxuena maila freatikoaren gainetik gutxienez 1,5 metrotara kokatzeko; eta bestetik, euriak kargatzeko guneetatik desbideratzea saihesteko. Obrek lurpeko ur-fluxuren bat eteten badute, hartu beharreko neurrien artean, arro hidrografikoetako eta horiei lotutako akuifero-sistemetako urak eramatea saihestuko da.
- D.- Higadura- eta/edo lerradura-arriskua duten zonetako ibaiertzetan landaredia berrezartzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira.
- E.- Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinek, instalazioek eta jarduerak ura arazteko sistema egokiak izango dituzte, eta dagozkien lizentziak emateko, beharrezko neurriak eraginkortasunez eta benetan zehaztu, eta xede horrekin egokitzen diren instalazioak ezarri beharko dira.
- F.- Ibai-ibilguetan eta ibaiertzetan eta zortasun-eremuan eragina duten obretan, sustatuko da birmaturalizatzeko neurrien artean ibaiertzeko basoak edo haltzadi atlantikoak lehengoratzeko egotea, ibaien eta erreken bi ertzetan itzal-zerrenda zabalak daudela bermatzeko eta, horrela, ibai-faunaren habitata hobetzeko.

3.- Lurzorua.

- A.- Kasu bakoitzean proposatutako jarduketan eragin zuzena duen zona zedarrituko da, eta ahal den heinean, erabilera berrien plataformak okupatzen duen lursailera mugatuko da.



Ildo horretan, ahal dela beharrezko neurriak sustatuko dira jarduketa horiek lurzoru naturaletan dituzten eraginak murrizteko, bai hirigintza-antolatzean, bai hirigintza- eta eraikuntza-lanen proiektuak prestatzean.

Ildo horretan bertan, ibaiertzeko lurzoruak trinkotzea saihestuko da, eta lehentasunez bertan eraginik sortzea saihestuko da eta neurri egokiak hartuko dira, ahal den heinean, obrek dagokien jarduketa-eremuaren barruan edo zona artifizializatueta eragina izan dezaten.

- B.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanen proiektuek eremuaren egoeraren azterketa edo balantze bat hartuko dute barne, bertan landare-lurra dagoen ala ez zehazteko.

Landare-lurra da obretatik ateratako materiala, belar-estaldura iraunkorra (gutxienez ereiteko eta ereite hidraulikoko ohiko tekniken bitartez) ezartzeko aukera ematen duen osaera fisiko-kimiko eta granulometrikoa duena eta birkolonizatze naturala egiteko aukera ematen duena. Ezaugarri fisiko-kimiko eta granulometrikoko egokiak ez dituzten materialak atzera botako dira.

Balantzea negatiboa bada, lur kantitate gehigarria eta horren kostua kalkulatu dira eta dauden baliabideen banaketa bat proposatu da. Agerien dauden ezpondek, ibai-ibilguen ondoko eta haran-hondoetako zonek, lorategi-zonek (hiriguneek eta hurbilekoek) eta faunarentzako pasabideen inguruek lehentasuna izango dute. Neurri hori generikoa da eta hirigintza-garapen guztietan hartuko da kontuan, hein handiagoan edo txikiagoan.

- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanen proiektuak prestatzean, ezpondak geotekniaren arabera diseinatuko dira, segurtasun-irizpideak eta ezpondak integratzen direneko paisaia egokitzeko irizpideak kontuan izanda.

Bai higaduragatik, bai paisaia-integrazioagatik, ezpondak gehiegi fintzea ekidin beharko da, ildo bertikalak agertzea saihesteko. Higadura-ildoak agertzen badira ezpondan landaregeruza eratu baino lehen, ildo horiek "haustea" komeni da lanketa horizontalaren bitartez. Nahikoa da gainazala pixka bat urratzea, horrela landare-estalkia jartzea errazten baita. Bestelako soluzioak gomendatzen dituen arrazoi eta egoera justifikaturik ez badago, ezpondak egin ahala landaredia berrezarriko da.

Ezponda eta lubeta berriak hidroereintza bidez landareztatuko dira eraikitzen direnean, substratu edafikoaren babes goiztiarra bermatzeko eta egin beharreko obraren paisaia-integrazioa bizkortzeko. Era berean, harri-lubetak harrien artean landare-lurra eta landare-estalkia jartzea bermatzeko moduan eraikiko dira, horiek paisaian integratzeko.

- D.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanen proiektuak prestatzean, proiektatutako lanak gauzatzean sortutako hondakin solidoak metatzeko berariazko zonak zehazki definitu eta mugatuko dira.





- E.- Baso-pista edo landa-bide berriak irekitzeko proposamenek eta ekimenek beharrezko kontrol zorrotza izango dute. Ahal den heinean, aurretik daudenak erabiltzeko neurriak sustatuko dira, eta behar bezala justifikatzen diren pista eta bide berriak besterik ez dira eraikiko.

Egikaritzen badira, bide edo pista berri horiek % 15etik beherako maldak izango dituzte, eta pixka bat gainditu ahal izango da paisaia eraginak saihesteko. Era berean, urak husteko eta ezpondak finkatzeko behar diren mekanismoz hornituta egongo dira, lurzoru-galerak ekiditeko helburuarekin.

4.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Urbanizazio- eta/edo eraikuntza-proiektuak egitean, kontuan hartuko dira eraginpeko eremuan, hala badagokio, dauden zuhaitz interesgarriak, horiei zor zaien arreta jarritz, egokitze jotzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaile espezifikoak zehazteko, honako hauekin lotutakoak barne, hala badagokio: sastraka garbitu beharreko eremua mugatzea; mantendu, moztu edo birlandatu behar diren zuhaitz-aleak identifikatzea; balio handieneko zuhaitz-aleak, ahal den heinean, antolamendu berrian sartzera; birlandatu beharreko zuhaitz-aleen biziraupen-aukerak baloratzea, etab.
- B.- Urbanizazio- eta/edo eraikuntza-lanen proiektuak prestatzean nahiz horien osagarri gisa, kasu bakoitzean egokitze jotzen diren berriazko neurriak zehaztuko dira (ageriko zatia eta sustraiak babesteko itxitura, etab.). Besteak beste, makinak erabiltzeagatik edo edozein inguruabarrengatik ustekabeko kalteak saihestuko dira, bai proposatutako garapenetako ibaiertzeko zonetako zuhaitzetan, bai hirigintza-plangintzaren ingurumen-ebaluazioan bertan egindako proposamenetan eraginik gabekotzat jo diren aleetan.
- C.- Oro har, obrek espezieen ugalketako aldi kritikoei eragitea saihestea saiaturiko da; ondoren, kaltetutako eremuak ahalik eta azkarren lehengoratuiko dira.
- D.- Lurzoru urbanizaezinean, pistak edo bideak irekitzean eta itxiturak egitean, kontuan hartuko da basafaunaren zirkulazio askea.

5.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babesteko irizpideak (ingurune-zarata, kutsadura akustikoa).

- A.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea.

1. Proiektu- eta obra-mailan, hautsa (ureztatzea, xurgatzeko gailuak, pilatutako materialak edota kamioietan garraiatutakoak estaltzea, zulaketarako ekipamendu modernoak, etab.), eta zarata (ekipamendu eraginkorak, soinu maila txikiak eta egoera onean daudenak, ordutegia arautzea, etab.) sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira; era berean, zirkulazioa kontrolatuko da, bereziki eraiste-lanetan, indusketetan, lurrak



mugitzerakoan, materialen zamalanetan eta garraioan, eta beste hainbat lan egitean zehazten direnak. Oro har, dagozkion proiektuek neurri egokiak jasoko dituzte lanak hasi aurretik eta/edo lanak egin bitartean.

2. Eraikinak eraisteari dagokionez, eraispen-proiektuek zehaztuko dituzte eraispen-teknika egokienak eta jarraitu beharreko prozedura (eraispen-faseak), bai eta hauts-, bibrazio- eta zarata-emisioak murrizteko eta aldameneko eraikinei, oinezkoei eta langileei eurei kalterik ez egiteko neurri egokiak ere (segurtasun-neurriak eta osasuna babestekoak).

3. Araudi espezifikoagoa betetzea, besteak beste, aire zabalean erabiltzen diren makinek ingurunean sortzen dituzten zaratak arautzen dituen otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretua (apirilaren 28ko 524/2006 Errege Dekretuak aldatua), eta arau osagarrietan, eta bibrazioei dagokienez, UNE 22-381-93 arauak ezarritako mugak betetzen direla bermatzea.

4. Bide publikoko obretan, partikula gutxiago isurtzeko, disko-makinaren (erradiala) edo antzekoen bidezko ebaketa hezean egingo da, ura erabiliz ebaketa-diskoa hozteko eta prozesuan zehar hauts gutxiago sortzeko.



B.- Ingurune-zarata.

1. HAPOn hirigintza-garapen berriek bete egin beharko dituzte Zarataren azaroaren 17ko 37/2003 Legean eta hura garatzeko araudian, bereziki urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuan eta haren aldaketetan, eta EAEko hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuan finkatutako eremu akustikoei aplikatu beharreko kalitate akustikoko (KAH) helburuak. Eremu akustikoen tipologia bat etorriko da urriaren 16ko 13/2012 Dekretuaren 20. artikuluan eta III. eranskinean ezarritakoarekin.

Halaber, lurzorua erabileretan aldaketak eragiten dituzten plangintza orokorraren aldaketa, berrikuspen eta egokitzapenak zonakatzeko akustikoa berrikustea eskatuko dute.

6.- Hondakinak zuzen kudeatzeko irizpideak, lurren balantzea barne.

1. Bai obren fasean, bai erabilera berriak ezartzeko fasean, askotariko izaera duten hondakinak sortuko dira, eta hondakinen eta kutsatutako lurzoruen apirilaren 28ko 7/2022 Legean eta aplikatu beharreko araudi espezifikoetan ekonomia zirkularrerako aurreikusitakoaren arabera kudeatuko dira.—Aipatutako apirilaren 28ko 7/2022 Legearen arabera, hondakinen prebentzioaren eta kudeaketaren arloan, lehentasuna emango zaio, ordena horretan, prebentzioari (hondakinen sorreran edo minimizazioan), berrerabilerari, birziklapenari, balorizazioari eta, azkenik, ezabatzeari. Hondakin guztiak behar bezala kudeatuko dira instalazio edo kudeatzaile baimendura eramanez edo entregatuz.

2. Eraikuntza- eta eraispén-hondakinen (EEH), eraikuntza-, berritze- edo birgaitze-hondakinen kudeaketa egokia egingo da, jatorrian bereiziz eta sailkatuz hondakin-motaren arabera, bereziki arriskutsuak eta toxikoak direnak behar bezala etiketatuz eta garraiatuz. Eraikuntza- eta eraispén-hondakinen sorrera eta kudeaketa otsailaren 1eko 105/2008 Errege Dekretuaren eta ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuaren mende daude EAEko eremuan.

3. Mailegu-materialek berariazko azterlanetan ezarritako zehaztapen geoteknikoak beteko dituzte, baita lurzoru kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legeko III. eranskineko ebaluazioko balio adierazleak (EBA) ere. Mailegu-materialen sorburuak honako hauek izan daitezke: obrako bertako edo lege baimendutako beste obra batzuetako hondeaketak; lege baimendutako ustiatzeetatik ateratako agregakin naturalak; eraikuntza- eta eraispén-hondakinen balorizaziotik ateratako bigarren mailako agregakinak; beste parekagarri batzuk, esaterako, altzairuaren ekoizpenetik ateratako zepa beltzak, otsailaren 18ko 34/2003 Dekretuan xedatutakoaren arabera behar bezala tratatuak (zepak balorizatzea eta gerora erabiltzea EAEn arautzen du dekretu horrek).

Ekainaren 25eko 4/2015 Legea garatzen duen abenduaren 26ko 209/2019 Dekretuko Lehen Xedapen Gehigarriaren arabera, lurzoru kutsa dezakeen jardura bat egon den kokagune bateko material natural induskatuei urriaren 10eko APM/1007/2017 Aginduan (sorburuko eragiketez bestelako betelanean eta obretan erabiltzeko diren material natural induskatuen balorizazioaren arau orokorreari buruzkoa) xedatzen dena aplikatuko zaie, baldin eta EAEko ingurumen-organoaren aldeko irizpena jaso badute kasuan-kasuan abiarazitako prozeduran edo



jarduketan, lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legean xedatutakoa betetzeko.

5. Urbanizazio-proiektuek honako hauek izango dituzte:

- Eraikuntza- eta eraispen-materialak eta hondakinak kudeatzeko azterlanak, prebentzio-neurriak, berrerabiltzeko aurreikuspena (obran bertan edo beste leku batzuetan) eta balorazioa barne. Era berean, aztertu egingo dute hiri-hondakinak biltzeko eta birziklatzeko sisteman izango duten eragina, bai eta hondakinak gaika biltzeko erreserbatutako espazioen aurreikuspena ere.
- Lurren balantze ahalik eta orekatuena, landare-espezie aloktonoak eta, bereziki, espezie inbaditzaileak sakabanatzea saihestuz. Lur-soberakinen bolumen bat egonez gero, helburua zehaztuko da, eta hondakinak hondakindegietan biltegitratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuaren arabera kudeatuko da.

## **160. artikulua.- Neurri zuzentzaileak.**

### **1.- Atmosfera.**

- A.- Obrak egikaritzeko fasean kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak zehaztu eta aplikatuko dira (ureztatzea; xurgatzeko mekanismoak; iragazkia; biltegitratutako materiala eta garraioko karga estaltzea; egokitzen jotzen den beste edozein) eraispenetako, hondeaketetako, lur-mugimenduetako, materialen kargako eta garraioko, eta abarreko hauts-isuriak eta partikula solido esekien isuriak gutxitzeko edo ezabatzeko.
- B.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanen proiektuak prestatzeko fasean nahiz egikaritzekoan, behar diren neurriak hartuko dira honako hauek lortzeko: proposatutako obren eta jarduketan ondoriozko soinu-emisioak desagerraraztea eta/edo gutxitzea, lehergaien erabilera murriztea barne; jarduerak programatzea, horietako batzuk pilatzean soinu-maila handiak sor ez daitezen; emisioak izaten diren ordutegia kontrolatzea; zarata-maila txikiko konpresore eta zulagailuen erabilera sustatzea; motorren isilgailuak aldizka ikuskatzea eta kontrolatzea; toberetan eta iraulki-kutxetan estaldura elastikoak erabiltzea; leherketak arretaz diseinatzea; etab.



## 2.- Geologia eta geomorfologia.

Aurreko artikulua 1. atalean aipatutako azterlan geologikoek, bertan aipatutako prebentziozko neurriez gain, egokitzen diren neurri zuzentzaileak zehaztuko dituzte (ezponden malda eta luzera txikitzea; drainatzeak arretaz proiektatzea; babes-sareak jartzea; landare-lurra gehitzea; landaredia berrezartzea; egokitzen diren beste edozein neurri).

## 3.- Ura.

A.- Urbanizazio-lanen proiektuak eta, hala badagokio, eraikuntzakoak egokitzen diren azterlan hidrauliko espezifikoak eginez osatuko dira proposatutako garapenak eta urbanizazioa arloan indarrean diren lege-xedapenetan, indarrean diren lurralde-antolamenduko tresna edo tresnak barne, ezarritako irizpideekin bateragarriak direla bermatzeko.

B.- Jabari hidrauliko publikoan eta horren babes-zonan eragiten duten proposatutako jarduketak arloan eskumena duen Administrazioak zehaztuta dituen edo zehaztuko dituen irizpideetara egokituko dira.

Ahal den heinean, ibai-ibilguak desbideratzeko ekimenen eraginak murriztuko dira, xede horrekin ahalik eta luzera txikienean esku hartuz nahiz esku-hartzeak erruteko zonetara ez zabalduz.

Gainera, kasu horietan emaitzaren itxura naturala indartzeaz gain, faunaren eta landarediaren birkolonizazioa errazten duten diseinu-neurriak sustatu eta zehaztuko dira.

Ibai-ibilguen gaineratik pasatzeko zonetan, ibilguko eta ibaiertzeko landarediko eraginak murrizteaz gain, ibilguaren barruan pilareak jartzea saihesteko neurriak sustatuko dira, eta hori ezinezkoa baldin bada, faunaren zeharkako iragazkortasuna ahalbidetuko duten moduan jarri beharko dira.

Testuinguru horretan, behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago, egungo pasabideen (dauden zubiak, etab.) erabilera optimizatzeko behar diren neurriak zehaztuko dira.

C.- Proposatutako garapen berrien eraginpeko eremuetako ibai-ibilguak eta ibaiertzak leheneratzeko eta hobetzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, horiek proposatutako antolamenduetan sartuz.

Posible dela eta proposatutako helburuekin bateragarria dela uste bada, neurri horien artean eraginpeko ibaiertzean landaredia berrezartzeko neurriak egongo dira.



- D.- Obrak egin bitartean, eta puntu jakin batzuetan solidoak arrasta daitezkeela aurreikusiz, jalkinetarako oztopoak instalatzea aztertuko da (behin-behineko obrak, hala nola, dekantazio-putzuak, iragazteko sistemak, kutxatilak, iragazkiak, saretak, etab. eraikitzea), eta erreken kontrolaren jarraipena egingo da, solido disolbatuak ibai-ibilguetara iristea saihesteko, eta hori gertatzen bada, solido eta nutrienteen edukirik txikienarekin iristeko.

Horretarako, drainatze-obretako ura isuri aurretik, uraren abiadura murrizteko gailuak jarriko dira.

#### 4.- Lurzorua.

- A.- Proiektatutako urbanizazio- eta/edo eraikuntza-lanak egikaritzeko testuinguruan, hala badagokio, horien eraginpeko azalerako landare-lurraren goiko geruza erauzi behar zaio dagoen nekazaritza-ahalmenari. Euskadiko Lurzorua Babesteko 2030erako Estrategian xedatutakoa beteko da.

Erauzitako lurzoru-geruzak baldintza egokietan zaintzeko egokitzen jotzen den gunera edo zaborteigira eramango dira eta, ondoren, eraginpeko eremuko edo egokitzen jotzen den beste eremu bateko lurzorua eta landaredia leheneratzen erabiltzeko.

- B.- Landare-lurra behar bezala babestuko da, lurzorian botatzen denetik erein arte, eta modu berezian zainduko dira aldatu gabeko lurretatik lur-erauzketetarantz eta plataformatik ezpondetaraino egiten diren jariatzeak. Mantentzea ahalik eta lan-kopuru txikienarekin egingo da: geometria modelatu higadurak edo ur-atxikipeak ekiditeko, emendakin organikoak justifikatutako kasu oso berezietan izan ezik, etab.
- C.- Ustekaberen batengatik, instalazio osagarriak kokatzeagatik eta abarregatik esku-hartzearen edo jarduketaren eremu perimetraletik kanpo dagoen lurzorua eraginen bat izaten badu, berregokitu egingo da.
- D.- Proiektatutako lanak egikaritzeko fasean zein proiektatutako erabilera berriak ezartzekoan sortzen diren hondakinak kudeatu eta, hala badagokio, bereizi egingo dira, arloan indarrean den legerian aurreikusitakoari jarraituz.

Hondakin toxiko eta arriskutsuen bilketa etiketatutako ontzietan egingo da eta xede horretarako aukeratutako eremuetan utziko dira behar bezala iragazgaiztuta, estalpean eta haien bilketa selektiboa bermatzeko moduan. Eraistea, zaharberritzea edo birgaitzea aurreikusten diren lan eta jarduketa puntualetan ere, sortzen diren hondakin mota guztiak zuzen sailkatzeko eta kudeatzeko ahalegina egingo da. Soberako materialen bat zaborteigik kontrolatua uzten ez bada, aurrez horren kokapena eta sistemetan izan ditzakeen eraginak aztertu beharko dira.

- E.- Udalerrian kutsatuta egon daitezkeen lurzorua arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako ikerketa-, kontrol- eta tratamendu-prozesuen pean egongo dira.



5.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babesteko irizpideak (ingurune-zarata, kutsadura akustikoa).

Plan Orokorrak zonako hainbat plan biltzen ditu, zarataren arloan inpaktua minimizatzeko, eta horietan ezartzen dena bete beharko da.

6.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Landaredia leheneratzeko neurriak (ezpondak, ibai-ibilguen inguruko zonak, ibaiertzekoak, eraginpekoak, etab.) eraginpeko eremuaren eta horren ingurunearen morfologiako alderdi funtzionalak, baldintza edafikoak, malda, klima, drainatzea, paisaia-ingurunea, gizarte-erabilera, etab. baloratu ondorengo irizpideetara egokituko dira, eta horiekin bat etorriz, hautatutako landaredia ezarriko da, erein egingo da edo landaketak egingo dira, edo horiek guztiak edo horietako batzuk batera egingo dira. Eremuko baldintza bioklimatikoetara egokituta dauden eta gutxieneko mantentze-lanak eskatzen dituzten landare-espezieak erabiliko dira, ahal izanez gero autoktonoak.
- B.- Landatu eta erein ondoren, horiek kontrolatzeko epe bat zehaztuko da eta mantentze-lanak (mantentze-lanen plana) egingo dira, landatu eta ondorengo bi urteetan gutxienez eta, batez ere, gehien ikusten diren edo sustraitzeko zailtasunak ematen dituzten eremuak hartuko dira kontuan.
- C.- Gainera, espezie aloktono inbaditzaileak kontrolatuko dira, bereziki ibai-ertzetan, horiek kentzeko eta, ondoren, ibaiertzeko espezieekin (haltzadi kantauriarra) birpopulatzeko, ondoren naturalki leheneratzeko.

7.- Paisaia.

- A.- Topografia aldatzen den kasuetan, birmoldatu egingo da, berezko topografiara ahalik eta gehien egokitu dadin.

Lehenetsi egingo da ezpondetan, batez ere ertzetan, profil irregularrak, zimurtsuak eta biribilak erabiltzea, ertzak saihestuz; eta, ahal den guztietan, ezpondaren azalera material finekin eta ibilbidetik bertatik hartutako landare-lurrekin estaliko da. Ezpondei forma ematerakoan, lur-erazketen ertzetan lurzoruekin elkartzen den tokian maldak pixkanaka aldatzeko joera izango da. Ezponda horiek egonkortu behar badira, egonkortzeko teknika "biziak" erabiliko dira (aldaxkak, egurrezko egiturak edo horma berdeak erabiliz, etab.), eta, eustormak egitea beharrezkoa bada, harri-lubetazkoak izango dira, ahal den heinean.

- B.- Eraginpeko eremuak, oro har, apaindu egin beharko dira ingurunean ondo integratzeko eta leheneratzeko. Paisaia leheneratzeko jarduketarako, ahal izanez gero, espezie autoktonoak eta paisaiaren antzeko formak erabiliko dira, jarduketa geometrikoak saihestu egingo dira eta ertz zehaztugabeko landaketak eta berroihaneztatzeko egingo dira. Urbanizazio-proiektuek kasu bakoitzean ingurumena eta paisaia leheneratzeko egokitzat jotzen diren neurriak hartuko dituzte barne.



- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-kanak amaitu ondoren, eraginpeko eremuaren eta horren ingurunearen garbiketa sakona egingo da, eta horien edozein aztarna uztea saihestuko da.
- D.- "Ingurumena Hobetzeko Zona Globaletan", ingurumena lehengoratzeko, eta, ondoren, zuhaitz autoktonoko landaredia (landaredi potentziala) landatzeko jarduketak bultzatuko dira.

8.- Ingurune sozioekonomikoa.

- A.- Behar diren neurriak zehaztuko dira bereziki obra zaratatsuak gauzatzea, kaleen norabide-aldaketak, trafiko-mozketak, eta horien antzeko eraginak dituzten beste jarduketa batzuk biztanleriari adierazteko eta jakinarazteko.
- B.- Behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago, ahal den heinean, hiri-erabileretara zuzentzeagatik nekazaritza-ustiapenetara lotutako lursailen galerak udalerrian bertan antzeko balio eta interesa duten beste batzuekin ordeztu edo birjarriko dira.

9.- Jasangarritasunaren arloko eta klima-aldaketaren erronkari aurre egiteko neurriak.

Hiri-eremuaren hedadura saihesten da, eta hiri-eraldaketaren bidez esku hartzen da, bereziki HMJPan zehaztuko diren mugikortasun eta irisgarritasun unibertsalaren arloko neurriak txertatuz.

10.- Hiri-antolamendua, urbanizazioa eta eraikuntza.

- A.- Inpaktu akustikoak sortzen dituzten elementuen (errepide-sarea, etab.) ondoko eremuen antolamenduan beharrezko neurriak hartuko dira inpaktu horiek ezabatzeko eta/edo minimizatzeko.
- B.- Urbanizazioan, ahal den heinean, zona zolatu iragazgaitzak murriztuko dira, Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak (DJHS) sustatuz. Sistema horiek lurraren iragazketa naturaleko ahalmenari eutsiko diote, lorezaintza autoktonoa diseinatzeko edo ura aurrezteko irizpideak erabiliko dira. Oinezkoentzako, bizikletentzako eta ibilgailuentzako eremuetan, ahal izanez gero, euri-ura iragazten duten materialak erabiliko dira.
- C.- Hiri-hondakinen bilketa selektiborako gune egokiak aurreikusiko dira.
- D.- Argi-kutsadura saihesteko behar diren neurriak hartuko dira, kontsumo txikiko argiztatze-sistemak erabiliz, bai toki publikoetan, bai eraikin berrietako toki pribatibo eta/edo komunetan.





- E.- Ahal den heinean, isolamendu termiko handiko eraikuntza-materialak erabiliko dira, iraunkorrak eta ez-kutsatzaileak, edo ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak, eta erraz birziklatzeko materialak eta material birziklatuak erabiltzea ebaluatuko da.
- F.- Eraikinen barruko espazioen antolamendua bat etorriko da argiztapen-baldintzak eta eguzki-aprobetxamendua optimizatzen dituen eta kanpoko zarata minimizatzen duen banaketarekin, batez ere jende gehien ibiltzen den espazioetan.
- G.- Eraikinetan ur- eta energia-kontsumoa aurrezteko behar diren neurriak hartuko dira, eta ur bero sanitarioa hornitzeko sistema mistoak jartzeko aukera aztertuko da, eguzki-atzitzailak eta bero-metagailuak erabiliz.

#### **161. artikulua.- Neurri konpentsatzaileak.**

##### **1.- Ura.**

- A.- Ahal den heinean, zuhaitzak eta lorategiak dituzten pasealeku naturalizatuak sortzeko neurriak zehaztuko dira, ibaiertzak habitata lotzeko eta/edo herritarrek espazio horietaz gozatzeko lurraldeko elementu gisa erabiltzea eta gozatzea sustatzeko.
- B.- Hala badagokio, aldatuta eta degradatuta dauden zonak leheneratzeko eta ingurumena hobetzeko neurri egokiak zehaztuko dira.
- C.- Ibaien ertzetan ingurumena leheneratu, hobetu eta integratzeko lanak sustatuko dira, horrelako esku-hartzeak behar dituzten tarteetan.

##### **2.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).**

- A.- Hirigintza-garapenen (eraikuntza eta urbanizazioa) egikaritzapenari lotutako zuhaitz-galera konpentsatzeko, moztutakoen, ezabatutakoen edo kaltetutakoen espezie beraiek edo antzekoak landatuko dira. Zuhaitz-espezie berriak leku hauetan landatuko dira: lehentasunez, eraginpeko eremuetan; eremu horien ingurunean, bertan ezinezkoa eta/edo desegokia bada; udalerrian degradatutako edo aldatutako beste eremu batzuetan, horiek leheneratzea edo ingurumenean integratzea errazteko, soluzio hori aurrekoak baino interesgarriagoa bada.
- B.- Lehendik dauden harizti, baso misto, pagadi, amezti eta ibaiertzeko landaredia-masen egoera hobetzera eta udalerriko hirigintza-plangintzan horrela kalifikatutako eremuen ingurumena hobetzera eta leheneratzera bideratutako jarduketak bultzatuko dira.
- C.- Behar diren neurriak hartuko dira habitat naturalak leheneratzeko: euren artean isolatuta dauden landaredi autoktonoko orbanak lotzeko eta erreketako eta nekazaritza-finken mugetako eta belardietako zuhaiztiak, heskaiak, landare-pantailak, landaredi apaingarria,



ur-bazterreko landaredia, nekazaritza-finken eta belardien mugak, etab. sortzeko eta mantentzeko. Zuhaitz- eta zuhaixka-espezie konbinazioa sustatuko da. Jarduketa horien helburua izango da habitat naturalen eta fauna basatiaren populazioen zatikatzea saihestea eta lotura ekologikoa bermatzea.

- D.- Natura-ingurunean duten eraginagatik hala eskatzen duten obretan, konpentsazio-neurri gisa, honako hauek garatuko dira, besteak beste: basafaunaren eta hiriko faunaren habiak instalatzea (hegaztiak, saguzarrak...), fauna-pasabideak ezartzea, aurrealdeak eta bermak egokitzea harrobi bihurtzeko moduko eremuetan, intsektu polinizatzaileentzako berdeguneak, anfibioentzako eta narrastientzako putzuak eraikitzea...

#### **162. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua.**

- 1.- Hiri-lurzoruetan debekatuta dago araztu gabeko hondakin-urak ur-ibilguetara isurtzea. Ur horiek, behar izanez gero aurrez tratatuta, saneamendu-sarera isuri beharko dira, ondoren arazteko.
- 2.- Inguruan ur beltzen saneamendu-sarerik ez duten lurzoru urbanizaezineko eraikinek kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren hondakin-urak arazteko instalazioak eduki beharko dituzte.

Eskatutako instalazioek dagokien proiektua izango dute, udalak eta arloan eskumena duten gainerako erakundeek onartu beharko dutena, eta isurketa indarrean den legerian eskatutako baldintzetan husten dela bermatu beharko da.

Abeltzaintza-ustiapenetara lotutako eraikinak, berriz, dagokien jarduera-espedientea izapidetzean zehazten diren baldintzetara eta, zehazki, arloan eskumena duen Administrazioak finkatzen dituen baldintzetara egokituko dira.

- 3.- Ubide naturaletara egiten diren isurketek, aurrez araztu egin badira ere, arloan eskumena duen erakundeak zehazten dituen baldintzak bete beharko dituzte.

#### **163. artikulua.-Abeltzaintza-jardueren ezarpena.**

- 1.- Simaurrak eta mindak biltegiratzeko, biltzeko, tratatzeko eta ezabatzeko, eta horiek ongarri gisa banatzeko, abeltzaintzako instalazioak dagokien jarduera-espedientea izapidetzean zehazten diren baldintzetara egokituko dira.  
Era berean, horien ezaugarriei, tamainari, kokapenari, eta abarri dagokienez, simaurtegiak eta hobiak testuinguru horretan bertan ezartzen diren irizpideetara egokituko dira.
- 2.- Simaurrak eta mindak lursailetan ongarri natural gisa erabiltzea indarrean dagoen ingurumen-araudian ezarritako irizpideetara egokituko da. Gainera, horri dagokienez, dagokion jarduera-espedientea izapidetzean zehazten diren baldintzetara egokituko dira.



Ezin izango dira akuiferoak babesteko zonetan eta ur-ibilguak babesteko zonetan isuri.

- 3.- Euri-urak bereizita hustu beharko dira, simaurrarekin eta mindarekin kontaktuan egon gabe.
- 4.- Hondakin organikoak kutsadura eragiteko eta ingurumenean kalteak sortzeko arriskurik ez izateko moduko baldintzetan biltegitratuko dira, eta indarreko araudiaren arabera kudeatu beharko da haien ezabaketa. Debekatuta dago aire librean suaren bidez suntsitzea.
- 5.- Hondakinak solidoak badira, barruti estali eta iragazgaitz batean biltegitratuko dira, eta lixibiatuak hobi estankoan bildu behar direla aurreikusiko da.

#### **164. artikulua.- Ingurumen-neurriak gainbegiratzeko programa.**

Programa hori Plan honetako Ingurumen Azterketa Estrategikoan ezarritakoa da. Horretarako, programa horretan ezarritako neurriak aplikatuko dira, ingurumen-adierazleak barne.

### **SEIGARREN KAPITULUA. LIZENTZIAK ESKATU ETA IZAPIDETZEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.**

#### **165. artikulua.- Lizentzia behar duten egintzak. Jardueraren alde aurretiko jakinarazpena.**

- 1.- Indarreko hirigintza-legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legeko 207. artikulua eta horrekin bat datozenak) zerrendatutako ekintzez gain, eta edozein delarik sustatzailea, honako hauek beharko dute lizentzia:
  - A.- Obra laguntzaileak, esaterako, finka, orube eta lursailen itxiera; babes-hesiak, aldamioak, eskoratzak eta obretako gainerako eraikuntza-elementu laguntzaileak, estalki, teilatu lau, fatxada-akabera edo urbanizazioko elementu puntualen konponketa (zerbitzu-harguneak, zoladura birjartzea, etab.) eta errotulu, toldo edo markesinak jartzea.
  - B.- Erabilera industrialak, hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, etab. ezartzea, eta erabilera- edo jarduera-aldaketa eskatzen duen edozein jarduketa.
  - C.- Erauzketa-erabilerak ezartzea, esaterako, agregakinen erauzketa, harrobien ustiaketa, etab.
  - D.- Era guztietako nekazaritza-ustiategitara bideratutako eraikuntzak eta instalazioak ezartzea (nekazaritza eta abeltzaintzakoak, basogintzakoak...).



- E.- Lurzoru urbanizaezinean lurraldearen ustiapenari lotuta ez dauden bizitegi-erabilerak nahiz baimena behar duten beste erabilera ez-landatar batzuk ezartzea.
- F.- Lurzoru urbanizaezinean kokatutako finka bat bereiztea, indarreko plangintzak gutxieneko partzela-azalerak eta/edo askotariko erabilera eta/edo eraikuntzei lotzekoak zehazten dituenean.
- G.- Lurzoru urbanizaezinean bideak eta pistak eraikitzea edo aldatzea.
- H.- Suebakiak irekitzea.
- I.- Putzuak eraikitzea.
- J.- Kanpinak eta kanpalekuak jartzea.
- K.- Eraikuntza aurrefabrikatuak, karabanak edo logela, ostatu edo atseden-leku gisa modu finkoan edo aldizkakoan (asteburuetan, urte-saso batzuetan edo beste aldi batzuetan) erabil daitekeen beste edozein elementu instalatzea, baita zimendurik gabe ere.
- L.- Era guztietako lursailak ibilgailu, makina, material edo beste elementu batzuen gordetegi-biltegi gisa erabiltzea.
- M.- Lurren betelanak eta egokitzapenak.
- N.- Bideak eta jabari publikoari atxikitako beste espazio eta eremu batzuk behin-behineko izaerarekin edo izaera egonkorrekin okupatzea.

Lehen azaldutako lizentzia behar duten egintzen zerrendak izaera ez-mugatzailea du. Halaber, lizentzia behar du hirigintza-plangintzan araututako lurzoruen, hegalaren edo zorupearen gaineko edozein jarduketak eta, bereziki, higiezinaren eraldaketa edo alterazio fisikoa eragiten dutenak, baldin eta beharrezkoa ez dela aurreikusita ez badago.

2.- Jarduerak ezartzeko jarduketak honako baldintza hauetara egokituko dira:

- A.- Merkataritza eta hainbat zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzko abenduaren 26ko 2012 Legearen eranskinean aurreikusitako jarduerak aldeztu aurreko jakinarazpenaren edo erantzukizunpeko adierazpenaren araubidera egokituko dira.
- B.- Gainerako jarduerak Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean mota bakoitzerako ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- C.- Jarduera ezartzeko nolabaiteko obrak egin behar badira, horiei eta jarduerari dagozkien baimen-eskaerak aipatutako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

3.- Aurreko atalean aipatu diren eta Estatuko, Autonomia Erkidegoko edo ondasun publikoak administratzen dituzten zuzenbide publikoko entitateek udal-mugartean kokatutako edozein motatako lurzorutan sustatzen dituzten jarduketek ere udal-lizentzia beharko dute, indarreko araudian aurreikusitako salbuespenen kalterik gabe.

4.- Telekomunikazio-azpiegiturak zerbitzuan eta funtzionamenduan jartzeko instalazio-jarduketak arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira (Telekomunikazio Lege Orokorra, 2014ko maiatzaren 9koa; 12/2012 Legea, abenduaren 26koa, merkataritza eta hainbat zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzkoa, gero



14/2013 eta 20/2013 legeen bitartez aldatutakoa, etab.). Hala, xedapen horietan ezarritakoaren arabera:

- A.- Jendearentzako erabilgarri dauden komunikazio elektronikoen zerbitzuak emateko (12/2012 Legeko hirugarren xedapen gehigarrian araututakoak) erabiltzen diren estazio edo azpiegitura erradioelektrikoak ezartzeko jarduketek ez dute beharko aldeztu aurretik udal-lizentzia ateratzea, baldin eta honako baldintza hauek ere betetzen badituzte: 750 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalerako lokal batean eragitea; ondare historiko-artistikoan inpakturik ez izatea; jabari publikoko ondasunen erabilera pribatiborik eta haien okupaziorik ez izatea; espazio natural babestuetan inpakturik ez izatea.
- B.- Aurrekoen desberdinak diren komunikazio elektronikoen sare publikoak edo estazio erradioelektrikoak instalatzeko jarduketek ez dute beharko udal-lizentziarik ateratzea, baldin eta operadoreak aldeztu aurretik aurkeztu eta udalak onartu badu lehen aipaturiko 2014ko maiatzaren 9ko Legeko "34.6" artikuluan araututako telekomunikazio elektronikoen sarea zabaltzeko edo instalatzeko plana. Aipaturiko xedapen-planik ez badago, lizentzia hori eskatu eta lortu beharko da.
- C.- Jabari pribatuko eraikinetan aipaturiko sare-azpiegiturak edo estazio erradioelektrikoak ezartzeko behar diren obrek ez dute behar obratarako udal-lizentzia ateratzea.
- D.- Adierazitakoaren arabera, aipaturiko udal-lizentzia ateratzerik behar ez den kasuetan, lizentziaren ordeztu erantzukizunpeko adierazpena aurkeztuko da. Erantzukizunpeko adierazpenaren edukia eta aurkeztu lehen aipaturiko lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Halaber, jarduketa horiek aipaturiko xedapenetan ezarritako gainerako irizpideetara egokituko dira.

- 5.- Hala ere, lizentzia ez da beharrezkoa izango eraikinen barruan segurtasun-baldintza orokorreki edo sare orokorren harguneei eragiten ez dieten instalazioak konpontzeko edo berritzeko obrak eta lurzorua, sabaia eta paramentuak amaitzeko konponketa- edo eraberritze-obrak egikaritzeko, ez badiete eragiten ez barruko espazioen banaketari eta ez egiturazko elementuei edo kanpoko fatxadei, zeinak aurretiko komunikazio bidez egingo dira. Hala ere, udalaren baimenak izapidetu beharko dira etxebizitza-lokalak edo beste batzuk eraberritzeko edo egokitzeko obrak egikaritzeko beharrezkoak izan daitezkeen polipastoak eta edukiontziak instalatzeko.

Artikulu honen zuzeneko aplikazioaren kalterik gabe, udal ordenantza bidez aurretiko komunikazioa arautuko da.

Era berean, ez da obra-lizentziarik beharko abenduaren 26ko 12/2012 Legean aurreikusitakoentzat, baldin eta obra-proiektu baten idazketa beharrik ez badute, Eraikuntzaren Antolamenduaren azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 2.2 artikuluen arabera. Obra horiek aurretiazko jakinarazpenaren araubidearen pean egongo dira.



- 6.- Aurreko ataletan aipatutako lizentziak eskatzea eta lortzea, hala badagokio, indarreko legeriaren arabera nahitaezkoak diren gainerako baimen, txosten, izapide eta abarren kalterik gabe ulertuko da.
- 7.- Obra txikitat jotzen dira teknika bakun eta eraikuntza- eta ekonomia-garrantzi txikiko barruko edo kanpokoak, etxebizitza eta lokalen bolumena, erabilera objektiboa eta kopurua aldatzen ez dutenak eta eraikin edo instalazioaren egiturari, kanpoko diseinuari edo bizigarritasun- edo segurtasun-baldintzei eragiten ez dietenak.

Horien artean sartzen dira etxebizitza, lokal eta eraikinen barruko banaketak aldatzea, edozein delarik horien erabilera; finka, orube eta lursailen itxiera; babes-hesiak, aldamiok, eskoratzek eta obretako gainerako eraikuntza-elementu laguntzaileak, estalki, teilatu lau, fatxada-akabera edo urbanizazioko elementu puntualen konponketa (zerbitzu-harguneak, zoladura birjartzea, etab.) eta errotulu, toldo edo markesinak eta antzeko beste batzuk jartzea.

- 8.- Ondoren azalduko den salbuespenarekin, lurzoru urbanizaezinean, txabola, borda edo mendiko aterpeetarako lizentziak prekarioan emango dira beti, 2 urteko gehieneko eperako eta 2 urte horiek igarotakoan, bata bestearen ondoren berri ahal izango dira justifikatu dituen jarduerak jarraitzen duen bitartean. Udalak banku-abala gordailutzea eska dezake, lizentzia berritzen ez bada eraikin horiek ezabatzearen gastu posibleak bermatuko dituen.

Aipaturiko salbuespenak, bestalde, lurzoru-mota horretan mugatutako baso-izaerako zona orokorrean eragiten du. Zona horietan lizentziak eman ahal izango dira prekarioan, berri ezin den urtebeteko gehieneko eperako, baso-jarduerarekin zerikusia duten lanabesak eta produktuak biltegiratzeko eta kontserbatzeko behin-behineko eraikinak eraikitzeak. Aurreko atalean adierazitakoaren arabera, udalak banku-abala eskatu ahal izango du.

## **166. artikulua.- Jarduerarako udal-lizentzia behar duten jarduketa-modalitateak.**

### **1.- Jarduera-modalitateak.**

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera<sup>1</sup>, horiek ezartzeko lizentzia-eskaeren edukia eta haiek izapidetzeko eta emateko prozedura zehazte aldera, honako jarduer-modalitate hauek bereiziko dira:

- A.- Aldez aurreko jakinarazpena behar duten jarduerak, merkataritza eta hainbat zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzko abenduaren 26ko 12/2012 Legean ezarritakoaren arabera.

<sup>1</sup> Une honetan, horri dagokionez, behar bezala kontuan hartu behar dira Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean ezarritako baldintzak.



B.- Jarduera sailkatuaren lizentzia lortu behar duten jarduerak.

C.- Jarduera sailkatua aldeztu aurretik jakinarazi behar duten jarduerak.

2.- Aldeztu aurreko jakinarazpena behar duten jarduerak, merkataritza eta hainbat zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurri buruzko abenduaren 26ko 12/2012 Legean ezarritakoaren arabera

Horien zerrenda, zehazki, aipatutako Legearen aurreikuspenen emaitza da. Horien ezarpena horretan ezarritako irizpideetara egokituko da.

3.- Jarduera sailkatuaren lizentzia lortu behar duten jarduerak.

Ezarri ahal izateko, jarduera sailkatuaren aldeztu aurretiko lizentzia lortu behar duten jarduerak arloan indarrean dauden lege-xedapenetan izaera hori dutenak dira. Horien zerrenda, hain zuzen ere, abenduaren 9ko Euskadiko Ingurumen Administrazioaren 10/2011 Legean jasotakoa da.

4.- Jarduera sailkatua aldeztu aurretik jakinarazi behar duten jarduerak.

Ezarri ahal izateko, jarduera sailkatua aldeztu aurretik jakinarazi behar duten jarduerak arloan indarrean dauden lege-xedapenetan izaera hori dutenak dira.

Horien zerrenda, hain zuzen ere, abenduaren 9ko Euskadiko Ingurumen Administrazioaren 10/2011 Legean jasotakoa da.

#### **167. artikulua.- Lizentzia-eskaeren eduki orokorra eta espezifikoak.**

- 1.- Interesdunak edo ordezkatzeko duen pertsonak izenpetutako lizentzia-eskaerak sinatzailearen datu pertsonalak eta lizentzia eskatzen den jarduketaren motaren eta modalitatearen identifikazioa izan behar ditu (obra, jarduera, etab.).
- 2.- Eskaerarekin batera, lizentziaren izaeraren arabera behar diren dokumentuak aurkeztuko dira, Plan honetan adierazitakoak eta, bere kasuan, beste xedapen batzuek eskatzen dituztenak barne.
- 3.- Dokumentu tekniko guztiak eskatzaileak izenpetu behar ditu eta, indarreko xedapenetan (Plan honetan eta, horren barruan, artikulua honetan bertan barne) adierazitako salbuespenekin, fakultatibo eskudunak. Kasu horretan, dagokion Elkargo Ofizialaren oniritzia ere izan behar du, baldin eta nahitaezkoa bada, arloan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera.

Proiektua, bere dokumentu guztiekin, udalari entregatuko zaio formatu digitalean, kontu horri dagokionez entitateak erabakitzen duen edo dituen programan edo programetan eta zehazten dituen irizpideen arabera.



- 4.- Lizentzia-eskaeretan beti sartuko dira xede-jarduketan edukiaren, xedearen eta norainokoaren ulermen xehatu eta argirako behar diren dokumentu eta datu guztiak.

Oro har eta kontu horren inguruan aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, proiektu teknikoek honako hauek jasoko dituzte:

- A.- Honako hauen memoria deskribatzailea: egikaritu nahi diren obra, jarduera edo instalazioena, indarreko hirigintza-araudira eta bere kasuan aplikatu beharreko gainerako xedapenetara egokitzen dela justifikatuz; obrak hasi, egin eta amaitzeko epeak; obrak egikaritzeko programa eta jarduerak ezartzea baldintzatzen duen beste edozein gorabehera; etab.  
Obra txikien lizentzia-eskaerak, garabi-dorreak instalatzekoak eta garrantzi txikiko beste jarduketak izanik, aipaturiko memoria aurkeztea eta/edo aipaturiko konturen bat edo batzuk justifikatzea beharrezkoa ez dela uler daiteke.
- B.- Bere kasuan eta indarreko Hirigintza-plangintzan, Plan honetan eta/edo dagokion legerian xedatutakoaren arabera Administrazioako beste erakunde batzuek egin behar dituzten txostenak eta baimenak, baldin eta eskaera egitea lizentziaren eskatzailearen eskumena bada.
- C.- 1/2000 eskalako kokapen-planoa eraginpeko eremua hiri-lurrean baldin badago eta 1/5000 eskalakoa lurzoru urbanizaezinean badago.
- D.- Eraginpeko partzela edo eremuaren egungo egoeraren plano topografikoa, dauden eraikin, azpiegitura eta zuhaitz guztiak jasotzen dituen 1/500 gutxieneko eskalan.  
Lurzoru urbanizaezinean kokatutako lurren kasuan eta eraginpeko eremuaren azaleraren arabera, udalak 1/1000 edo 1/2000 eskalak erabiltzea baimendu dezake.
- E.- Obra edo instalazioen kokapen- edo zuinketa-planoa, egungo egoeraren planoaren gainean eta eskala berean gainjarrita marraztuta, lurak mugitzeko, urbanizazio-lanetarako eta eraikuntza-lanetarako lizentzia-eskaeren kasuan.  
Plano horrek, egin beharreko obra eta instalazioen lur gaineko ezarpenaren deskribapen grafikoaz gain, ezarpen horren oinarritzeko sestra-kotak eta horien zatietatik ingurunean argi eta garbi identifika daitezkeen elementuetarainoko oinplanoko distantziak ere jasoko ditu, gainazaleko eta zorupeko bere perimetroa lurrera zuzenean lekualdatzea ahalbidetuz inolako nahasketarik gabe.
- F.- Aurrekontu xehatua, baldin eta lizentzia-eskaerak obrak egikaritzea eskatzen badu, obra-unitateen bereizketarekin, neurketarekin eta prezio unitarioekin, kapitulu, lanbide edo teknologien arabera bilduta, dagokien industria-mozkina eta ateratzen den kontratako egikaritze osoaren prezioa barne direla.

Proposatutako helburuen edukiari eta norainokoari erreparatuta, udalak honako hauek egin ditzake behar bezala justifikatuta: beharrezkotzat jotzen den dokumentazio gehigarria aurkezteko eskatu; eskatutako dokumenturen bat aurkeztea beharrezkoa ez dela erabaki;





azken horien edukia birdoitu; xede horietarako, beren tamaina txikia kontuan hartuta, eskatutako dokumentazioa neurritz kanpokoak duten eraikuntza-obra obra txikitat hartu.

- 5.- Aurreko ataletan aipatutakoaz gain eta bere kasuan egikaritu nahi den obra, jarduera edo instalazioaren arabera aplikatu daitezkeen beste lege-xedapen batzuek dituztenez gain, lizentzia-eskaerak ondoren aipatuko den dokumentazioa ere izan behar dute:

**A.- Partzelazioak.**

- a) Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, eraginpeko finkaren edo finken jabari-baldintzak, kargen egoera eta horien inskripzioaren oinarritzko datuen deskribapena egiaztatzen dituen.
- b) Jatorrizko finkaren eta partzelazioaren ondoriozko finkaren edo finken deskribapen idatzi xehatua, erreferentzia edo abiapuntu gisa Jabetza Erregistroaren aipatutako ziurtagirian jasotako eraginpeko finkaren deskribapena hartuta.
- c) Eraginpeko finkaren egungo egoera eta proposatutako partzelazioa argi eta garbi jasotzen dituen dokumentazio grafikoa. Halaber, plano gainjarri bat ere sartu beharko da.
- d) Proposatutako partzelazio-planoa, egungo egoeraren planoaren eskala berarekin eta baldintza orokor beraiekin.

**B.- Azpiegiturak urbanizatzeko edo egikaritzeko lanak.**

Fakultatibo eskudunak izenpetutako proiektua aurkeztuko da, lehen aipaturiko plano orokorreaz gain, eraginpeko zerbitzu-sareen proiektuko planoak jasoko dituen, egungo egoeraren plano gainean gainjarrita eta horretarako eskatzen den eskalan marraztuta.

**C.- Garabi-dorreen instalazioa.**

- a) Kokapen-planoak, beste batzuen artean, garabiaren gehieneko garaiera, kontrapisuaren posizioa, lumaren eta gakoa zintzilikatuta duen orgaren ekortze-eremuak eta ekortze-eremuan lehendik dauden eta/edo aurreikusten diren eraikin eta instalazioen altuera jasoko ditu. Jabari publikoko lurretan instalatzea proposatzen bada, euskarri-oinarriek okupatu beharreko gehieneko eremua ere adieraziko da.
- b) Aurreikusitako egonaldiaren eta jarduera-aldiaren zehaztapena.
- c) Obrako zuzendari teknikoak eta enpresa instalatzaileak egindako ziurtagiriak, muntaketaren eta bere funtzionamenduaren segurtasun-baldintzei dagokienez.
- d) Garabiaren funtzionamenduak eta bere obrako egonaldiak eragin ditzakeen kalteen gaineko erantzukizun zibil mugagabea estaltzen duen aseguru-poliza.

**D.- Eraikinak eta eraikuntzak eraistea.**

Eraitsi behar den eraikuntzaren edo eraikuntzen garrantzi txikia kontuan hartuta, udalak beharrezkoa jotzen ez duen kasuetan izan ezik, fakultatibo eskudunak sinatutako proiektu teknikoak aurkeztuko da. Eskatzen diren dokumentu orokorreaz gain, honako beste dokumentu hauek ere eskatuko dira:



- a) Egin behar diren lanen ezaugarriak azaltzen dituen txosten teknikoa. Lanen programa eta koordinazioa, pertsonak eta gauzak babesteko hartuko diren neurriak eta obra beraren inguruan, bide publikoen inguruan eta eraikuntza eta finka mugakideen inguruan hartuko direnak jasotzen ditu.
- b) Eragindako eraikuntzen egungo egoeraren planoak, oinen, altxaeren eta sekzioen 1/100eko gutxieneko eskalan.
- c) Eraikin osoaren kanpoko itxuraren argazkiak.

E.- Eraikuntza-lanak (oin berrikoa eta lehendik dauden eraikinak handitzea, eraberritzea edo finkatzea).

Orubetzat jo ezin diren hiri-lur gisa sailkatutako lurretan oin berriko eraikuntzen kasuan, lizentzia-eskaerak interesdunaren konpromisoa ere izango du egin beharreko urbanizazio-lanak indarreko hirigintza-plangintzan ezarritakoaren arabera egikaritzeko. Halaber, konpromisoa hartuko du urbanizazio-lanak amaituta egon arte eraikina ez erabiltzeko eta eraikin osorako edo zati baterako egiten diren jabetza- edo erabilera-eskubidearen lagapenetan izaera hori ezartzeko.

Gainerakoan, aipaturiko lanak egikaritzea xede duten era guztietako jarduketetan fakultatibo eskudunak izenpetutako proiektu teknikoa ere aurkeztuko da, aplikatu beharreko lege-xedapenetan eta Plan honetan eskatutako dokumentazioaz gain, honako hauek ere jasoko dituen:

- a) Proiektatutako obren ezaugarrien memoria deskribatzailea, eraikinaren zati desberdinetan ezarri beharreko erabileren eta fatxadako eta estalkiko materialen deskribapen zehatza jasoko duena (izaera, kolorea eta gainerako ezaugarriak).
- b) Eraikinaren kokapen-planoa, bere kasuan udalari lagatako espazioen mugapena eta azalera jaso eta identifikatzen dituen. Plano hori ez da beharrezkoa izango lurreko ezarpenari eragiten ez dioten eraikinak eraberritzeko edo finkatzeko obretan.
- c) Eraikinaren solairu eta fatxada guztien planoak eta obrak osotasunean definitzeko behar diren sekzioak 1/100 gutxieneko eskalan, gutxieneko eskala 1/50 izango den etxebizitzak eraikitzen diren kasuetan izan ezik.  
Plano guztiak kotatuta egongo dira eta kasuan aplikatu daitezkeen ordenantzak betetzen direla egiaztatzeko behar diren datuak jasoko dituzte, espazio guztien azalera eraikiak eta erabilgarriak eta emango zaien erabilera espezifikoen izendapena barne.



Sekzioek adieraziko dituzte eraikineko solairu erabilgarrien, hegalaren goiko ertzaren eta estalkiko gailurraren (bukatuta bi kasuetan) sestra-kotak, egungo egoeraren eta kokapenaren planoetako kotei buruzkoak eta horien zehaztapen-maila berekoak.

- d) Suteak babesteko arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak betetzeko behar den justifikazioa<sup>1</sup>.
- e) Zerbitzu sareetarako (ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta abar) harguneen planoak kokapen-planoaren gainean marraztuta, harguneen ezaugarrien definizio zehatzarekin eta obrak egitearen ondorioz sortzen diren premia berriak asetzeko sare orokorren nahikotasunaren justifikazioarekin.
- f) Erregai-deposituen instalazioa programatuz gero, haien eta banaketa sareen kokapenaren planoak, neurriak eta ezaugarriak zehaztuz. Deposituen eraikinaren kanpoaldean badaude, plano horiek proiektuaren "kokapen-planoan" marraztuko dira. Eskakizun berberak bete beharko dira hobi septikoen edo hondakin urak arazteko beste elementu baliokide batzuen instalazioa proiektatzen denean.
- g) Aparkaleku-erabilerak ezartzea aurreikusten bada, proiektu-planoetan adieraziko dira plazak eta sarbide-korridoreak eta gutxieneko neurri erabilgarriak eta zati desberdinen maldak mugatuko dira –ardatzeari– baldin eta arrapalan antolatzen badira.
- h) Obrek zuhaitzen bati eragiten badiote edo eragin badietzaiokete, jakinaren gainean jarriko da, horren premia justifikatuz, eta "kokapen-planoan" marraztuko da haren kokapena.
- i) Oin berriko eraikuntza-lanak edo handitzeko lanak egikaritzen diren bitartean urbanizazio-obra osagarriak egin behar direnean, horien definizioa eraikuntza-proiektuan sartu ahal izango da. Hala ere, definizioaren alderdi grafikoak eraikuntzakoekiko independenteak diren planoen multzoa eratu behar du, zehaztasunari eta edukiari dagokionez urbanizazio-proiektu espezifikoaren eskakizunak jasoko dituena. Halaber, eraikuntzakoarekiko independentea den aurrekontua aurkeztuko da, dokumentu-mota horretarako oro har eskatzen diren eskakizun guztiekin.
- j) Arestian aipaturiko dokumentazioa, edozein kasutan, proiektu teknikoa oinarritzko proiektu modalitatean aurkezten bada ere eskatu ahal izango da. Kasu horretan, gero aurkeztu behar den egikaritzapen-proiektuak modalitate horren berezko definizioak jaso behar ditu, arloan indarrean dauden xedapenek eskatutakoak.

<sup>1</sup> Kontu horren inguruan aintzat hartu behar dira indarreko Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta gainerako lege-xedapenetan ezarritako irizpideak.



F.- Jarduerak ezartzea.

- a) *Aldez aurreko jakinarazpena behar duten jarduerak, abenduaren 26ko 12/2012 Legean ezarritakoaren arabera.*

Honako dokumentazio hau egin eta udalari entregatuko zaio:

- \* Obren kasuan: memoria eta aurrekontua.
- \* Eraginpeko lokalaren oinaren plano kotatua eta eskalan egina, lokalaren neurriak eta ezaugarriak, sarbideen kokapena, suteen aurka babesteko aurreikusitako bitartekoak eta gainerako instalazioak (higieniko-sanitarioak, aireztapenekoak, etab.) jasotzen dituen.
- \* Lokalaren argazkiak (barrukoak eta kanpokoak).
- \* Suteen babesari buruzko araudiak eskatzen dituen eskakizunak betetzen direla egiaztatzen duten agiriak, enpresa instalatzaileak emandako ziurtagirien bidez. Ziurtagiri horiek, hala badagokio, Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak izapidetuko ditu.
- \* Ingurumen-memoria.
- \* Lokalaren alokairu- edo eskritura-kontratua.
- \* Dokumentazioa idazten duenaren egiletza eta kualifikazio teknikoa egiaztatzea.

- b) *Jarduera sailkatuaren aldez aurretiko jakinarazpena behar duten jarduerak ezartzea.*

Egin eta udalari entregatuko zaio:

- \* Teknikari eskudunak egindako ziurtagiria, jarduera eta/edo instalazioak aurkeztutako proiektura eta dokumentazio teknikora egokitzen direla eta ingurumen-eskakizunak betetzen dituela egiaztatzen duena.
- \* Proiektu teknikoaren idazlearen gaitasun tekniko eta/edo profesionalaren akreditazioa, hura oniritzia jasota ez badago.
- \* Profesional eskudunak idatzitako proiektu teknikoa, honako eduki honekin:
  - Memoria deskribatzailea eta ingurumenari buruzkoa, honako hauek jasoko dituenak:
    - . Lokalaren deskribapena (azalerak, erabilgarriak eta eraikiak, totalak eta partzialak erabileren arabera, eta lokalaren sarbideak eta eraikinaren barruan duen kokapena eta harekin duen komunikazioa).
    - . Jardueraren deskribapena (xedea; bere garapenaren edo produkzio-prozesuaren berezko ezaugarri teknikoak; makineria; erregaiak; higiene-instalazioak; etab.) eta jarduerak ingurumenean, pertsonengan edo horien ondasunetan izan dezakeen eragina ahal den heinean minimizatzeke ezarritako neurrien deskribapena.
    - . Jarduerak funtzionatzeko behar den makineriaren eta, bere kasuan, lokala aireztatzeko eta/edo girotzeko aurreikusitako instalazioen deskribapena eta ezaugarri teknikoak.



- . Lokalaren edo jardueraren aurrekariak, hura deskribatuz eta berria den edo lehendik zegoen bat eraberritzea edo legeztatzea den zehaztuz.
- . Aplikatu beharreko araudia betetzen dela justifikatzea: hirigintza-plangintza, irisgarritasuna, suteen aurkako babesa, arau sanitarioak, etab.
- . Indarreko xedapenetan aurreikusitako instalazio, makineria eta abarren baimenak eta zerbitzuan jartzeak aurkeztea (erregelamendu espezifikoaren mende jarritako instalazioetarako segurtasun industrial: instalazio elektrikoa; instalazio termikoa; gas-instalazioa; etab.).
- . Aurrekontua.
- Lokalaren eta eraginpeko fatxadaren edo fatxaden koloretako argazkia/ak.
- Planoak:
  - . Eraginpeko lokalaren eta eraikinaren kokapena.
  - . Jarduerak eragindako eraikinean lokalak duen kokapena (1:2000 eskala edo antzekoa, gutxienezkoa 1:5000).
  - . Eraginpeko lokalaren kokapena etxebizitza eta pabiloi mugakideekiko (1:500 eskala edo antzekoa).
  - . Oinplano, altxaera eta sekzio kotatuak:
    - \* Lokala osatzen duten maila guztien egungo egoeraren eta egoera eraberrituaren planoak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa).
    - \* Lokala osatzen duten barrunbeen kota eta azalaren banaketa eta erabilerak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa), eta irisgarritasuna betetzearen justifikazioa.
    - \* Instalazioak: aireztapena, girotzea, makineria, suteen aurkako babesa, saneamendua, iturgintza, elektrizitatea... (1/50 edo 1:100 eskala edo antzeko irakurgarria).
    - \* Altxaerak eta sekzio bornatuak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa)
    - \* Sekzioa espazio eta erabileren altuerak adieraziz.
    - \* Sarbidearen eta sestra-koten arabera trazatutako sekzioa.
  - . Eraginpeko fatxadak egungo egoeran eta egoera berrituan (1/50 edo antzekoa).
  - . Jardueraren ezaugarriei erreparatuta, egokitzen diren beste plano batzuk.
- Obren zuzendaritza fakultatiboa identifikatzea.
- Lokala edo eraikina eraikin edo elementu katalogatuen zerrendan badago, eraginpeko eraikinak babes-araubidea betetzen duela justifikatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da.



*c)Jarduera sailkatuaren lizentzia behar duten jarduerak ezartzea.*

Jardueraren proiektu teknikoa egin eta udalari entregatuko zaio. Proiektuaren edukia arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakora egokituko da. Proiektuak honako hauek izango ditu, beste gauza batzuen artean:

- \* Memoria deskribatzailea eta ingurumenari buruzkoa, honako hauek jasoko dituenak:
  - Lokalaren deskribapena (azalerak, erabilgarriak eta eraikiak, totalak eta partzialak erabileren arabera, eta lokalaren sarbideak eta eraikinaren barruan duen kokapena eta harekin duen komunikazioa).
  - Jardueraren deskribapena (xedea; bere garapenaren edo produkzio-prozesuaren berezko ezaugarri teknikoak; makineria; erregaiak; higiene-instalazioak; etab.) eta jarduerak ingurumenean, pertsonengan edo horien ondasunetan izan dezakeen eragina ahal den heinean minimizatzeko ezarritako neurrien deskribapena.
  - Jarduerak funtzionatzeko behar den makineriaren eta, bere kasuan, lokala aireztatzeko eta/edo girotzeko aurreikusitako instalazioen deskribapena eta ezaugarri teknikoak.
  - Lokalaren edo jardueraren aurrekariak, hura deskribatuz eta berria den edo lehendik zegoen bat eraberritzea edo legeztatzea den zehaztuz.
  - Aplikatu beharreko araudia betetzen dela justifikatzea: hirigintza-plangintza, irisgarritasuna, suteen aurkako babesa, arau sanitarioak, etab.
- Lokalaren eta eraginpeko fatxadaren edo fatxaden koloretako argazkia/ak.
- \* Planoak:
  - Eraginpeko lokalaren eta eraikinaren kokapena.
  - Jarduerak eragindako eraikinean lokalak duen kokapena (1:2000 eskala edo antzekoa, gutxienezkoa 1:5000).
  - Eraginpeko lokalaren kokapena etxebizitza eta pabiloi mugakideekiko (1:500 eskala edo antzekoa).
  - Oinplano, altxaera eta sekzio bornatuak:
    - . Lokala osatzen duten maila guztien egungo egoeraren eta egoera eraberrituaren planoak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa).
    - . Lokala osatzen duten barrunbeen kota eta azalaren banaketa eta erabilerak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa), eta irisgarritasuna betetzearen justifikazioa.
    - . Instalazioak: aireztapena, girotzea, makineria, suteen aurkako babesa, saneamendua, iturgintza, elektrizitatea... (1/50 edo 1:100 eskala edo antzeko irakurgarria).
    - . Altxaera eta sekzio bornatuak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa).
    - . Sekzioa espazio eta erabileren altuerak adieraziz.
    - . Sarbidearen eta sestra-koten arabera trazatutako sekzioa.



- Eraginpeko fatxadak egungo egoeran eta egoera berrituan (1/50 edo antzekoa).
- Jardueraren ezaugarriei erreparatuta, egokitzen jotzen diren beste plano batzuk.
- \* Lokala edo eraikina eraikin edo elementu katalogatuen zerrendan badago, eraginpeko eraikinak babes-araubidea betetzen duela justifikatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da.

G.- Lurzoru urbanizaezineko lizentziak.

- a) Memoria. Bertan, beste alderdi batzuen artean, indarreko hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako eskakizun espezifikokoak betetzen direla justifikatuko da.
- b) Aurrekontua.
- c) Egungo egoeraren eta kokapenaren planoetan, beste alderdi batzuen artean eta gutxieneko azalerako partzelak jartzea nahitaezkoa bada, horren mugapena eta azalera marraztuko dira. Finkarako eta finkako elementu bakoitzerako sarbideen kokapena zehaztasunez adieraziko da eta baita lehendik eta proiektuan dauden zerbitzu-azpiegiturak ere eta, bereziki, uren eta hondakinen saneamenduari eta arazketari buruzkoak.
- d) Finka edo finkak Jabetza Erregistroan inskribatzeko datuak, baldin eta jakineko gutxieneko azalera duen partzela baten ekarpena eskatzen bada.
- e) Hala badagokio, lizentziaren eskatzailearen nekazaritza-profesionalaren izaera egiaztatzea, arloan eskumena duen Administrazioak egindako ziurtagiria aurkeztuta<sup>1</sup>.

H.- Eraikinen edo instalazioen lehen erabilera.

- a) Obra-lizentziaren kopia.
- b) Obra-bukaerako ziurtagiria, obrako zuzendariak sinatua eta dagokion Elkargoaren oniritziarekin, emandako lizentziaren arabera egikaritu direla egiaztatuz.
- c) Egindako instalazioen ziurtagiria.
- d) Benetan egikaritutako obraren planoak. Halaber, 1/200 edo 1/500 eskalako udal-kartografiaren gainean partzelaren behin betiko egoeraren plano sartuko da. Planoan jasoko dira egindako eraikinak eta urbanizazio-lanak, ateratzen diren sestra-kota berriak adieraziz.
- e) Eraikinen edo instalazioen kanpoaldeko argazkiak.
- f) Amaierako likidazioa obra edo instalazioen benetako kostua adieraziz, obrako zuzendariak izenpetuta.
- g) Behin betiko kalifikazioaren zedula babes publikoko etxebizitzaren kasuan (udal-etxebizitza tasatuen salbuespenarekin).

<sup>1</sup> Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentu eskuduna edo bere funtzioetan ordeztzen duen entitate administratiboa.



- h) Obra berriaren adierazpenaren eskrituraren kopia baimendua eta jabetza horizontaleko araubidearen eraketa dagokion lizentzian ezarritako baldintzetara doitu.
  - i) Gainera, horretarako aldeztu aurretik beste mekanismorik ezarri ez bada edo lizentzian berariaz hala finkatu bada, eskritura horretan bertan edo beste osagarri batean nahitaez laga beharreko lurralde udalari transmititzea formalizatuko da eta baita eraikinak edo instalazioak lagapenaren xede izan ez diren garatutako eraikuntza-eskubideak justifikatzeko jarritako lurrekin duen lotura ere. Lur horien jabetza ezin izango da bereizi eraikinaren jabetzatik.
  - j) Hala badagokio, Ondasun Higiezinaren Zerga alta eman izanaren aitortzea.
  - k) Hala badagokio, Ekonomia Jardueren Zerga alta eman izanaren aitortzea.
- I.- Eskatutako lizentziak hainbat modalitatetan sartzeko baldintzak betetzen baditu, horietako bakoitzerako eskatutako dokumentu-eskakizunak bete beharko dira.

#### **168. artikulua.- Lizentzien titulartasuna eta transmisioa.**

- 1.- Berak edo beste pertsona batek ordezkaturik, lizentzia eskatu duena joko da lizentziaren titulartzat.
- 2.- Lizentziaren titularrak beraren bidez baimendutako aurreikuspenak egikaritzeko dituen udalaren kontrolpean, eta egikaritzapen hori ezarritako baldintzetara egokitzearen eta Ordenantza Fiskalak ezarritako tasak ordaintzearen erantzule izango da.
- 3.- Eskatzailea ordezkari gisa edo aginduz ari denean, gorabehera hori egiaztatzea behar du. Kasu horietan, lizentziaren titulartzat joko da xede guztietarako, ordezkariarekin edo agintzailearekin modu solidarioan.
- 4.- Lizentzien titulartasuna indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan transmititu daiteke.

Transmititzeko unean lanak egikaritzen ari badira, horien egoera zehaztu beharko da.

Titular berriak berariaz hartu beharko ditu bere gain aurrekoak hartutako konpromiso eta betebeharrak guztiak eta, bere kasuan eta kontu horri dagokionez, formulatutako dokumentu publikoak aldatuko dira.

Nolanahi ere, jabari publikoko ondasunei eragiten dieten obra edo jardueren lizentzien titulartasuna transmititzea udalaren edo, bere kasuan, ondasun horien erakunde titularraren aurretiko berariazko baimena beharko da.





- 5.- Jarduera-lizentzia titularraren baimenik gabe transmititu daiteke, baldin eta titular berriak jarduera garatzeko lokalaren edukitza-eskubidea egiaztatzen badu.

#### **169. artikulua.- Lizentziak izapidetzea.**

- 1.- Lizentziak izapidetzea arloan indarrean dagoen legerian eta Plan honetan bertan xedatutakora egokituko da, artikulua honetako hurrengo atalak barne.
- 2.- Nekazaritza-ustiategi komunei eragiten dieten lizentzia-eskaerak, hala badagokio, eta bai proiektu honetan bertan bai indarrean dauden lege-xedapenetan xedatutakoaren arabera, arloan eskumena duen entitateak egin beharreko aldez aurretiko ziurtagiri, baimen edo txostenak beharko dituzte.
- 3.- Lurzoru urbanizaezinean baimena behar duten beste erabilera ez-landatar batzuk ezartzeko lizentzia-eskaerak arloan aplikatu beharreko xedapenetan aurreikusitako izapidetzearen eta baimenaren xede izan beharko dute, kontu horren inguruan dokumentu honetan bertan ezarritako aurreikuspenak barne.
- 4.- Baldin eta ezarri nahi den erabilera edo jarduera erabilera orokorreko zonan edo dagokion partzelan indarreko plangintzak berariaz debekatutakoen artean baldin badago edo horiekin zuzenean asimilatu badaiteke, xede horietarako eskatzen diren jarduera- edo irekiera-lizentziak zuzenean ukatuko dira, eta horiek izapidetzea bidegabekoa izango da arloan indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera.  
Bestela, ezarri nahi den jarduera ezartzeko obrak egikaritu behar badira, espediente bakarra izapidetuko da eta horren ebazpena jarduera-lizentziari nahiz obra-lizentziari buruzkoa izango da (indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datorren heinean).

#### **170. artikulua.- Lizentzien eraginkortasunerako baldintza eta berme orokorrak.**

- 1.- Lizentziek hainbat baldintza jaso ditzakete, besteak beste, egikaritze epeei buruzkoak, proiektatutako obren edukiaren aldaketei buruzkoak, lurzoruaren urbanizazio eta lagapen betebeharrak eta udal eskumeneko beste alderdi batzuk. Udalak beti inposatu behar ditu, baldin eta horien bitartez lizentziaren bat ukatzea ekidin badaiteke.
- 2.- Obrak egikaritzeko lizentzia emateko ekitaldian haiei hasiera emateko, gehieneko etenaldirako eta amaitzeko epeak zehaztu beharko dira.

Edozein inguruabarrengatik epe horiek finkatzen ez badira, obrei hasiera eta amaiera ematekoak, bere kasuan, eskatzaileak proposatutakoak direla ulertuko da edo, bestela, hiru (3) eta sei (6) hilabetekoak –obra txiki kasuan–, eta sei (6) hilabete eta bat (1) urtekoak –obra nagusien kasuan–. Epea udal-erabakia eskatzaileari jakinarazten zaionetik hasiko da kontatzen.



Plangintzan edo lizentzia emateko erabakian gaiari buruzko berariazko aipamenik egin ezean, obrak ezin izango dira egikaritu edo gelditu sei (6) hilabete baino gehiagoko aldian.

- 3.- Lizentzia ematen denean bere egingarritasuna dokumentazio osagarria aurkezteari baldintzatzen zaionean, dokumentazio hori aurkeztu ondoren, udalak hamar (10) egun baliodun izango ditu eskatzaileari jakinarazteko zuzendu beharreko akatsak daudela eta lizentziaren egingarritasuna etenda dagoen ala ez akats horiek zuzendu arte. Azken kasu horretan, eskatutako zuzenketak aurkezteko gehieneko epe bat finkatuko da eta epe hori betetzen ez bada, lizentzia berriro etenda geratuko da udal-irizpidearen arabera akatsak zuzenduta egon arte, inolako berariazko adierazpenik egin gabe.

Ezarritako hamar (10) eguneko epea igaroko balitz eskatzaileak udalaren gai horri buruzko jakinarazpenik jaso gabe, aurkeztutako dokumentazioa onartu dela ulertuko da, baina ez dute baliagarritasunik izango emandako lizentzian ezarritakoa urratu edo aldatzen duten alderdiek edo indarreko legeriaren aurkakoak direnek, indarreko hirigintza-plangintza barne.

- 4.- Lizentzia emateko proiektu teknikoa aurkeztea eskatzen den kasu guztietan eta proiektu hori hasiera batean beharrezkoa ez izan arren udalak emakida-akordioan baldintza hori ezartzen duenetan, lizentziaren titularrak obra-zuzendari bat izendatu behar du, obren izaeraren arabeko titulazio tekniko egokia duena eta, bere kasuan, bere funtzioetan lagunduko dion erdi mailako teknikaria (aparejadorea, arkitekto teknikoa edo ingeniari teknikoa).

Izendapen hori, izendatutako teknikarien berariazko onespenezkin, udalari jakinaraziko zaio obrak hasi aurretik eta aipaturiko jakinarazpena ezinbesteko eskakizuntzat joko da emandako lizentziaren egingarritasunerako.

- 5.- Lizentziak ezingo dira egikaritu emateko egintzan finkatutako tasen zenbatekoa ordaintzen ez den bitartean.
- 6.- Obrei hasiera eman aurretik kokapen- eta zuinketa-planoa eskatzen den obra-lizentzietan, lizentziaren titularrak haiek lurrean benetan ezartzeko udalaren oniritzia eskatu beharko du eta oniritzi hori zuinketa-akta deiturikoan jasoko da.
- 7.- Irekiera-lizentziaren eta eraikuntza-obren lizentziaren titularrek –kasu guztietan– eta obra txikien lizentzien eta beste jarduera batzuk ezartzeko lizentzien titularrek –emakida-akordioan berariaz ezarrita dagoenean–, lehen erabilerako lizentzia lortu beharko dute –bai obrari edo jarduerari dagokionez, bai biei dagokienez–, lizentziaren xede diren eraikinak eta lokalak aurreikusitako xedeetara bideratu eta dagokion jarduera gauzatu baino lehen.

Eraikin edo lokal berak irekiera- edo jarduera-lizentzia nahiz obra-lizentzia baditu, lehen erabilerako lizentziaren inguruko izapideak aldi berean egin ahal izango dira eta espediente bakarra ere osa dezakete.



Nolanahi ere, titularrek galarazi egin behar dute hirugarrenek eraikina erabiltzeko edo okupatzeko egintzak egitea aipaturiko lizentzia jaso arte.

Lizentzia hori lortzea nahitaezko baldintza izango da eraikina hiri-zerbitzuen sareetara benetan konektatzeko –ur-hornidura, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazioak eta, bere kasuan, gas-hornidura–, eta aipaturiko lizentzia hori eskuratzen ez den bitartean konpainia hornitzaileek ukatu egin behar dute konexioa.

### **171.artikulua.- Lizentzia-mota desberdinen eraginkortasunerako baldintza espezifikoak, eskakizunak eta bermeak.**

#### **1.- Partzelazio-lizentziak.**

Partzela bat bereizteko edo banatzeko lizentzia ematen denean beste bati edo beste batzuei eransteko helburuarekin, emakida hori eskatzaileak bereizketa formalizatu den eskrituraren kopia baimendua eta eskritura Jabetza Erregistroan inskribatzeko aurkeztu izanaren egiaztagiria aurkeztearen baldintzapean geratuko da. Harik eta baldintza hori betetzen ez den arte, eskatutako partzelazioa gauzatu gabetzat eta formalizatu gabetzat joko da.

#### **2.- Eraikuntza-lizentziak.**

Eraikuntza-lizentziak oinarritzko proiektu batean oinarrituta ematen direnean, haien egingarritasuna eta obrei hasiera emateko aukera egikaritze-proiektua dagokion Elkargo Ofizialaren xedapenek eskatutako eskakizunekin aurkeztearen eta baimentzearen baldintzapean geratuko da.

Proiektu horrek ezingo du aldatu emandako lizentziaren baldintza bat bera ere, ezta lizentziaren xede den oinarritzko proiektuaren egikaritzapen materialari buruzkoak soilik diren beste zehaztapen batzuk sartu ere.

Egikaritze-proiektuaren aurkezpena eta lizentziaren egingarritasuna bere kasuan beharrezkoa den dokumentazioa aurkezteko oro har ezarritako baldintzetara egokituko dira.

#### **3.- Obra-lizentziak eta behin-behineko instalazio eta erabileren ezarpena.**

A.- Behin-behineko edo aldi baterako izaerako jarduerak ezartzeko obra-lizentziak, bere kasuan, aldi mugatu eta jakin baterako emango dira.



- B.- Oro har, indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 36. eta 37. artikuluetan aipatzen diren behin-behineko erabileretarako baimena artikulua horietan ezarritako irizpideetara egokituko da.
- C.- Obrak egikaritzeko eta behin-behineko instalazioak eta erabilerak ezartzeko lizentziek ez dute eraginik izango eta, horregatik, ezingo zaie hasiera eman horien xede diren obra eta jardueri harik eta Jabetza Erregistroan inskribatu direla justifikatu arte. Interesdunak haren behin-behineko izaera onartu behar du eta baita erabilerak bertan behera uzteko eta/edo lizentziaren xede den eraikina udalak hala adierazten duenean eta kalte-ordainerako eskubiderik gabe eraisteko betebeharra ere.

Jarduketan ezaugarriekin eta izaerarekin zerikusia duten arrazoiengatik desegokia dela justifikatu ondoren, udalak baldintza hori ez aplikatzea erabaki dezake.

#### **172. artikulua.- Zerga, tasa eta eskubideen ordainketa.**

- 1.- Lizentzia-zerga eta -tasen zenbatekoa, bere kasu eta modalitate desberdinetan, kontu horren inguruan indarreko Ordenantza Fiskaletan ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa izango da.
- 2.- Lizentzia emateko egintzan finkatutako eskubideen ordainketa kontuan egin beharrekoa izango da, eta lizentziaren titularrak behartuta geratuko da obraren behin betiko kostua aitortzera hura amaitzen denean, bere kasuan dagokion likidazio osagarria egin ahal izateko.
- 3.- Udal-zerbitzuek aitortzen horien egiazkotasuna egiaztatu ahal izango dute, obraren egikaritzapenean esku hartu duten pertsona guztiei kostua zehazteko behar diren aurrekari, ziurtagiri eta dokumentuak eskatuz.
- 4.- Obrek udalaren jabari publikoko ondasunen aprobetxamendu bereziak eskatzen badituzte, hegalak barne, eskatzaileak Ordenantza Fiskalen ondoriozko eskubideak eta tasak ordainduko ditu horiek finkatutako edo lizentziaren emakida-akordioak zehaztutako denboran eta forman.

#### **173. artikulua.- Erregistro-bermeak.**

- 1.- Jabetza Erregistroari jakinaraziko zaizkio, bertan inskripzioa egiteko xedeetarako, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, indarreko hirigintza-plangintza barne, inskripzio horren xede izan daitezkeen eta/edo izan behar duten hirigintza-lizentziak emateko ebazpenak.

Aurrekoarekin bat etorriz, beste gauza batzuen artean, aipaturiko Jabetza Erregistroari jakinaraziko zaizkio esleitutako hirigintza-eraikigarritasun osoa edo horren zati bat garatzen duten oin berriko eraikuntza-jarduketei lotutako partzelazioa eta/edo partzela-zatiezintasuna



behar duten lizentziak emateko ebazpenak, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera erregistratzeko.

- 2.- Lurzoru urbanizaezinean kokatutako finken bereizketak edo zatiketak indarreko lege-xedapenetan ezarritako zehaztapenetara egokitu beharko dira kasu bakoitzean, indarreko hirigintza-plangintza barne, finka horien erabilera-, eraikuntza- eta partzelazio-araubidea arautzeko xedeetarako. Gisa horretako bereizketak edo zatiketak eragiten dituzten udal-ebazpenak Jabetza Erregistroari jakinaraziko zaizkio bertan inskribatzeko xedeetarako.
- 3.- Aipaturiko erregistro-inskripzioak berekin dituen gastuak, edozein kasutan, lizentziaren onuradunak ordainduko ditu.

#### **174. artikulua.- Zuinketa.**

- 1.- Bidezkoa den kasuetan, bere erabateko eraginkortasunerako eskatzen diren baldintzak betetakoan, lizentziaren titularrak idatziz eskatu beharko du udal-teknikari batek eraikinaren edo proiektatutako eraikuntzen zuinketa berrikustea. Berrikuspen horretan nahitaez egon behar dute obra-zuzendariak edo zuzendari teknikoek.
- 2.- Aipaturiko zuinketa lizentziaren xede-eraikuntzen perimetroak lur-eremura lekualdatzea izango da, bere lerrokadura eta sestra nagusiak adieraziz dagokion eskaeran jasotako kokapen- eta zuinketa-planoan ezarritakoaren arabera eta, bere kasuan, lizentzia emateko akordioan ezarritako zuzenketekin.  
Zuinketa hori lur-sailean bertan zuzenean eta materialki egin ahal izango da, modu digitalizatuan, izaera horretako mekanismoak eta koordinatuak xede horrekin erabiliz. Sistematika digital horren erabilera, edozein kasutan, kontu horren inguruan udalak zehazten dituen irizpideetara egokituko da.
- 3.- Udalak eskatzaileari eta obra-zuzendariari edo -zuzendariari jakinaraziko dizkie eskaera aurkezten den datatik aurrera akta egiteko aurreikusitako data eta ordua eta akta hori ziurtatuko duen teknikariaren edo teknikarien izena. Eskaera egiten denetik hamar (10) eguneko epea igarotzen bada titularrak udal-jakinarazpenik jaso gabe eta, edozein kasutan, hogei (20) egun igarotzen badira aurkezpena egiten denetik, obrak egikaritzeari hasiera eman daiteke, baina bide horretatik inolaz ere ezingo lirateke eskuratu emandako lizentzian eta/edo indarreko hirigintza-araudian ezarritakoaren aurkako eskubideak.
- 4.- Zuinketa-lizentziaren baldintzetara zuzenean egokitzeko zailtasunak egonez gero, udalak, udal-zerbitzu teknikoek planteatutako arazoa baloratu ondoren, arazo horri erantzuna emateko egokitutako jotzen dituen erabakiak hartuko ditu, xede horrekin egin beharreko aldaketak barne.



#### **175. artikulua.- Aldaketa obra-zuzendaritzan.**

Edozein arrazoiengatik obrako zuzendari teknikoren bat bere kargutik kentzea aurreikusten bada, edozein alderdik (sustatzaileak edo eraginpeko teknikariak) udalari jakinarazi beharko dio hamabost (15) eguneko aurrerapenarekin eta obrek ezingo dute jarraitu zuzendari berri batek kargu hartu duela jakinarazi arte.

#### **176. artikulua.- Lizentzien edukiaren aldaketak.**

Lizentzia batean aldaketak egin nahi direnean egikaritzen ari den bitartean, aldeztu aurretik jakinarazi beharko zaio udalari eta udalak udal-zerbitzu teknikoen txostena eskatuko du.

Udal teknikariek txostenean adieraziko dute aldaketa garrantzi txikikoa den eta indarreko hirigintza-araudira egokitzen den eta, zehazki, zuzenean onar daitekeen edo, bestela, lizentzia espezifikoa emateko erabakia behar duen.

Kasu horretan, lizentziaren titularrari jakinaraziko zaio eskaera aurkeztu eta hamar (10) egun igaro baino lehen, behar izanez gero, berak aurkeztu beharreko dokumentazio gehigarria adieraziz.

Adierazitako epea lizentziaren titularrak kontu horri buruzko udal-jakinazpenik jaso gabe igarotzen bada, aldaketa onartutzat joko da eta egikaritzeari ekin diezaioke, baina bide horretatik ezingo da eskuratu indarreko hirigintza-araudiaren aurkako eskubiderik.

Lizentzien edukiaren aldaketa garrantzitsuek, edozein kasutan, dagokien lizentzia behar dute eta lizentzia horren eskaera eta izapidetzea prozedura arruntera egokituko dira.

#### **177. artikulua.- Lizentzien luzapena.**

Udal-lizentzia baten xede diren jarduketari hasiera emateko eta egikaritzeko epeak behar bezala justifikatutako arrazoiengatik soilik luza daitezke, interesdunak aldeztu aurretik idatzizko eskaera planteatuta ezarritako egikaritze-epea amaitu baino hamabost (15) egun aurretik.

Luzapena behin bakarrik emango da eta haren iraupena, gehienez, egindako zatia kontuan hartuta, baimendutako obrak edo jarduerak amaitzeko behar dena izango da.



### 178. artikulua.- Lizentzien iraungitzea.

- 1.- Obra-lizentziak, udalaren alde aurretiko berariazko adierazpenarekin, honako hauetako edozein kasutan iraungiko dira:
  - A.- Obrak ez direlako hasi, lizentzia emateko akordioan xede horretarako ezarritako epean edo lizentzia eman dela jakinarazi denetik sei (6) hilabete igaro direnean.
  - B.- Sei (6) hilabetetik gorako egikaritze-epea duten obren kasuan, emandako epearen erdia igarotakoan proiektu osoaren aurrekontuaren % 20 gainditzen duen balioari dagokion zatia egikarituta ez badago.
  - C.- Baimendutako obra lizentzia ematean finkatutako epean ez amaitzeagatik edo, bere kasuan, lizentzia eman izanaren jakinarazpenetik sei (6) hilabete igarotakoan.
  - D.- Obrei hasiera eman zitzaientetik sei (6) hilabete baino gehiagoko aldiaren geldirik egoteagatik.  
Obra horiek geldituztat joko dira aldiaren behingo lanak edo lehen egindakoen lan osagarriak egiten badira ere. Halakotzat joko dira lizentziak baliozkotasuna duen epe barruan amaitzeko adinako intentsitatearekin jarduerak egiten jarraitzen ez direnak.
  - E.- Lizentziako baldintzaren bat modu nabarmenean eta agerian betetzen ez denean.
- 2.- Oro har, dagozkien lizentzien (industrialak, hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, etab.) xede diren erabilerak edo jarduerak ezartzeko lizentziek euren jarduna edo garapena sei (6) hilabete baino gehiagoko aldi batez (10/2021 Legea) gelditzen denean eta lokala ixten denean iraungiko dute eta, edozein kasutan, Ekonomia Jardueren Zergan baja emandakoan.
- 3.- Lizentzia baten iraungitzea adierazten denean, lizentzia berria eskatu beharko da egikaritu gabeko obrak amaitzeko edo jarduerarekin jarraitzeko.

### 179. artikulua.- Konpontzeko eta garbitzeko betebeharra.

Lizentziaren titularrak obren ondorioz bide publikoan eta gainerako espazio mugakideetan sortzen diren kalteak konpondu beharko ditu eta horiek garbitasun-baldintza onetan eduki.

### 180. artikulua.- Obrak bertan behera uztea.

Lizentziaren xede diren obrak bertan behera uzten badira edo amaitzeko aurreikusitako epea amaitu delako gelditzen badira, udalak modu subsidiarioan egingo ditu segurtasuna eta bide publikoetako edo landa-inguruneak apaingarriak bermatzeko behar diren obrak edo, erabiltzen ari diren eraikinen kasuan, haien funtzionalitate egokia bermatzeko eta narriatutako urbanizazio-elementuak konpontzeko behar diren obrak. Obra horien kostua lizentziaren titularrak ordainduko du eta, modu subsidiarioan, partzelaren jabeak.



### **181. artikulua.- Obrak amaitzea, eraikinak eta instalazioak martxan jartzea eta jarduerari hasiera ematea.**

- 1.- Obra-lizentziaren titularrak, obrak lizentziaren arabera eta, bere kasuan, udalak gero baimendu edo agindutako aldaketekin amaitutakoan, idatziz emango dio horren berri eta, bere kasuan, lehen erabilerako lizentzia eskatuko dio eraikina edo instalazioa erabiltzen hasteko.

Horretarako, dagokion dokumentazioa aurkezteaz gain, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- A.- Egikaritutako obrak indarreko lege-xedapenek eskatutako segurtasun, osasungarritasun eta apaingarri publikoko gutxieneko baldintzetara egokitzea. Instalazioek funtzionamendu-egoera perfektuan egon behar dute.
  - B.- Bere kasuan eskatutako urbanizazio-obra osagarriak ezarritako baldintzetan egikaritzea.
  - C.- Bere kasuan bide eta espazio publikoetan eragindako kalteak konpontzea, haiek garbitasun-egoera egokietan utziz.
- 2.- Jarduerari hasiera eman baino lehen, hala eskatzen duten jardueretara bideratutako lokalak eta espazioak ikuskatzeko nahitaezko bisita lehen erabilerako lizentziaren espedientea izapidetzeko testuinguruan egingo da.
  - 3.- Udalak ezingo du lehen erabilerako lizentzia baldintzatuta eman eta, horregatik, udal-zerbitzuen nahitaezko txostenean ezarritako baldintzaren bat ez dela bete ikusten bada, hura berariaz ukatu edo prozedura bertan behera utzi beharko da, eskatzaileari ikusitako gabeziak eta horiek konpontzeko epea adieraziz. Epe horrek ezingo du inoiz gainditu lizentziak iraungitzeko ezarritakoa.
- Epe hori igarotakoan, udalak modu subsidiarioan egikaritu ahal izango ditu behar diren obrak.
- 4.- Lehen erabilerako lizentzia lortzea ezinbesteko baldintza izango da udal-zerbitzuetarako alta lortzeko eta ondorengo konexiorako (ur-hornidura, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazioak, bere kasuan, gas-hornidura, etab.).

### **182. artikulua.- Obrak eta erabilerak ikuskatzea.**

- 1.- Edozein udal-teknikarik obretarako sarbidea izango du horietan lan egiten den bitartean, eta baita erabilera baimenduak garatzen diren lekuetarako ere, lizentziako baldintzak, ordenantzak eta aplikatu beharreko erregelamenduak betetzen direla egiaztatzeko.





2.- Onartutako lizentzia eta proiektua emateko dokumentua, edo horien kopiak, obraren lekuan edo jarduerak garatzen diren lekuan eta/edo aldamenen utziko dira, aurreko paragrafoan aipaturiko egiaztapena egiten denean aztertu ahal izateko.

3.- Oin berriko eraikuntza-obretan, titularrak udalari idatziz jakinaraziko dio honako obra-fase hauek amaitu direla udal-teknikariak ikuskatu ditzaten:

A.- Barruko eta kanpoko fabrikaren hasiera, zimenduaren berdinduraren gainean.

B.- Beheko solairuko sabaiaaren egituraren amaiera.

C.- Estalkiko egituraren amaiera.

Kasu bakoitzean, udal-zerbitzu teknikoek kontu horri dagokionez lizentzian ezarritako baldintzak eta zuinketa-akta betetzen direla egiaztatuko dute, eraikuntzen kokapenari eta horien solairuko eta altuerako neurriak dagokienez, eta horren gaineko txostena egingo dute.

Xede horretarako, lehen ikuskapenean zuinketa-erreferentziak birmoldatzea eskatu ahal izango dute horiek obra-egikaritzapenean ezabatu badira.

#### **183. artikulua.- Obra-hondakinak erauztea, gordetzea eta garraiatzea.**

1.- Eraikinetako goiko solairuetako obra-hondakinak fatxadan jarritako kanal edo kalapatzen bitartez kanporatzeko eta bide publikoan lagatzeko, nolahi ere xede horretarako berariaz prestatutako edukiontzietan, udalaren berariazko baimena beharko da.

2.- Halaber, udal-agintaritzak, komenigarria iruditzen bazaio, obra-hondakinen garraioa eta isurketa arautu ahal izango ditu. Isurketa, nolahi ere, zaborte baimenduetan edo udalaren oniritzia berariaz jasota duten lekuetan egingo da.

#### **184. artikulua.-Eraikuntza-proiektuak, obrak egikaritzekoak eta jarduerak ezartzekoak udalari aurkeztu eta entregatzeko baldintza formalak, udal-lizentzia eskatzeko xedeetarako.**

Udal-lizentzia eskatzeko eta lortzeko udalaren aurrean aurkeztzen diren obrak eta instalazioak egikaritzeko, jarduerak ezartzeko eta abarretarako eraikuntza-proiektuak (oin berrikoa eta lehendik dauden eraikinak handitzea, eraberritzea edo finkatzea) udalari entregatuko zaizkio euskarri digitalean, honako irizpide hauen arabera:



- 1.- Proiektuaren kopia digital bat (1) entregatuko da eta, bere kasuan eta udal-lizentzia ematea bertan birdoitzeak txertatzearen baldintzapean jartzen bada, baldintza horiek sartu eta/edo bateratzen diren beste baten entregarekin osatuko da.
- 2.- Bere ezaugarriei eta baldintzei dagokienez (euskarri-mota; programa informatikoa; eduki literario eta grafikoaren antolaketa eta sistematizazioa; etab.), kopia digital hori udalak xede horrekin egokitzeak jotzen dituen irizpideetara egokituko da eta, zehazki, horretarako egin eta onartzen den protokoloan ezarritakoetara.



**ZAZPIGARREN TITULUA**  
**KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA- ETA ARKEOLOGIA-ONDAREA**  
**BABESTEKO ARAUBIDEA.**

**185. artikulua.-Elementu katalogatuak babesteko araubidea formulatzea.**

Indarreko hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera formulatuta, Plan Orokor honetako Katalogoaren xedea euren interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko, natural, zientifiko, arkeologiko edo beste mota bateko interesagatik, esku-hartze suntsitzaile edo narriatzaileen aurka zaindu eta babestu egin behar diren Errenteriako udal-mugartean dauden ondasun eta elementu eraikien edo naturalen zerrenda zehaztea da, dagokien babes-araubidea formulatuz.

Zerrenda hori Plan honetako "2.3. Katalogoa" dokumentuan jasotako ondasunek eta elementuek osatzen dute.

Ondasun eta elementu horiek guztiak dokumentu honetako hurrengo artikuluetan ezarritako babes-araudipean jarriko dira eta, hala badagokio, kultura-ondarearen arloko indarreko xedapenetan eta horiekin bat datozenetan.

Aurreikuspen horiek Errenteriako Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziarekin osatzen dira.

**186. artikulua.-Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.**

- 1.- Ondasun eta elementu katalogatuek ezin dute esku-hartze suntsitzaile edo narriatzaileen xede izan, baliorik ez duten edo haien izaera indargabetzen duten eranskinak ezabatzea xede dutenen kalterik gabe.
- 2.- Udal-lizentzia eskatu aurretik, eraginpeko jabeak edo sustatzaileak ezarritako babes-helburuen testuinguruan proiektatutako esku-hartzeen egokitasunari buruzko kontsulta egin diezaioke udalari, eta baita eraikina eta bere elementuak babesteko betebeharren gauzatze zehatzari buruzkoa ere.  
Xede horrekin, egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak behar adinako zehaztasunez definitzen dituen aurreproiektua edo dokumentua aurkeztuko du udalean.  
Aipaturiko kontsultaren aurrean udalak hartzen duen jarrerak ez du baztertuko eman beharreko lizentziari buruzko ebazpenean baldintza gehigarriak zehazteko aukera.  
Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak lizentzia-eskaera zuzenean egitea aukera dezake, aurkeztutako proiektua, benetako baliozkotasuna izateko, udal-ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu behar izatearen kalterik gabe edo baimena eskatzen zaion esku-hartzea, egindako txosten teknikoetan ezarritako babes-irizpideetara ez egokitzeagatik, atzera botatzearen kalterik gabe.



- 3.- Bai kontsulta eta bai eraikuntza- edo obra-proiektua, arloan eskumena duten erakundeei bidaliko zaizkie, baldin eta proiektatutako esku-hartzeek lege haren babespean eta esku-hartzearen pean dauden ondasunei eragiten badiete.
- 4.- Ondasun katalogatuetan egin beharreko obrek, edozein kasutan, aurreko ataletan aipatutako ebazpenetan ezarritako babes-baldintzak bete beharko dituzte.
- 5.- Bere kasuan, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 9ko 6/2019 Legean ezarritako araubidearen pean dauden eraikinak edo horien elementuak aurreko deklarazeari Lege horretan bertan (51. art.) eta bere garapenean sustatutakoetan ezarritako araubidera eta prozedurara egokituko dira.
- 6.- Kostaldean arloan indarrean diren lege-xedapenek eragindako ondasun eta elementu katalogatuetan aurreikusitako obrak eta jarduketak xedapen horietan ezarritakora egokitu beharko dira.

Testuinguru horretan, eta itsas-lehorreko jabari publikoko lursailak okupatzen dituzten ondasun eta elementu katalogatuei dagokienez, okupazio horretarako gaikuntza-titulua dagoela egiaztatu beharko da. Elementu katalogaturik ez badu, jabari hori okupatzeko eskabidetik ondorioztatzen dena bete beharko du.

#### **187. artikulua.-Katalogatutako interes historiko-arkitektonikoko elementuak babesteko araubide-modalitateak, eta horiek arautzeko irizpide orokorrak.**

##### **1.- Irizpide orokorrak.**

Arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideei erreparatuta, honako babes-araubide hauek ezarri dira katalogatutako Interes Historiko Arkitektonikoko eraikin eta elementuen gainean:

##### **A.- Babes Berezia.**

Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean xedatutakoaren arabera, Katalogoko elementuei aplikatuko zaie, baldin eta Kultura Ondasun Kalifikatutzat edo Kultura Ondasun Inbentariatutzat jotzen diren edo xede horrekin sustatutako espedienteak duten eraikinak badira. Kategoria honetan sartzen dira kalifikatutako edo inbentariatutako arkeologia-eremuak eta EAEko balizko arkeologia-guneak.

##### **B.- Babes ertaina.**

Gaur egun inbentariatuta dauden eraikin eta elementu guztiei aplikatuko zaie. Babes horrek dagokion inbentarioan sartzeko irizpide eta helburu arrazoituei erantzungo die.



C.- Oinarrizko babesak.

Babes-kategoria honetan sartzeko behar adinako ezaugarriak dituztela justifikatzen duten eraikinei aplikatuko zaie. Babes hori partziala izango da eragindako eraikinaren zati jakin batzuei soilik eragiten dienean.

D.- Tokiko babesak.

Katalogoan udal-ikuspegitik sartutako eraikin eta elementuei aplikatuko zaie, oro har. Babes hori partziala izango da eragindako eraikinaren zati jakin batzuei soilik eragiten dienean.

2.- Babes bereziko araubidea.

Babes-araubide honi lotutako eraikinetan eta gainerako ondasunetan egiten diren esku-hartze eta jarduketan lehentasunezko helburua haiek kontserbatzea eta zaharberritzea izango da. Baimenduta dago elementu narriatuak edo aldaketa desegokiak jasan dituztenak konpontzea edo lehengoratzeko euren egitura eta ezaugarriak errespetatzen dituzten zaharberritzeko jarduketan bitartez, baina berrasmatzeko edo diseinu berria egiteko ekarpenik egin gabe. Edozein esku-hartze edo erabilera- edo jarduera-aldaketa egiteko, Kultura Ondarearen arloko organo eskudunaren nahitaezko baimena beharko da.

Zentzu horretan, oro har, aipaturiko elementuak zaharberritzea edo aldatzea edo instalazioak modernizatzea helburu duten obrak soilik baimenduko dira. Horretarako, Ondare Urbanizatu eta Eraikia Birgaitzeko Jarduketak arautzeko indarreko xedapenetan "Birgaitze Zientifikoko" esku-hartzerako ezarritako obrak baimenduko dira.

Salbuespen gisa, azterketa eta justifikazio xehatuak egin ondoren, baldin eta ondasun horien oinarrizko ezaugarriak zaintzea bermatzen bada eta horren ondorioz ezaugarri horiek aldatzen ez badira eta balioa galtzen ez badute, udalak obra garrantzitsuenak egiteko baimena eman ahal izango du kultura ondarearen arloko erakunde eskudunaren alde aurretiko baimenarekin.

Babes-maila honen barruan sartzen dira babes-mailari lotuta dauden ondasunak, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera (6/2019 Legea eta 14/2023 Legea). Ondasun horien babes-araubidea kasu bakoitzean babes bereziko kultura-ondasun deklaratzearen testuinguruan ezarritakoa da.

3.- Babes ertaineko araubidea.

Babes-maila honetan sartzen dira arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan (6/2019 Legea eta 14/2023 Legea) ezarritakoaren arabera inbentariatutako ondasunak.

Ondasun horien babes-araubidea dagokion inbentarioan sartzeko kasuan kasu ezarritakoa da.



#### 4.- Oinarrizko babes-araubidea.

Babes-maila honetan sartzen dira hirigune historikoaren monumentu-eremuan dauden ondasunak, baldin eta kategoria horretan sartzeko baldintzak betetzen badituzte katalogo honetan, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan (6/2019 Legea eta 14/2023 Legea) ezarritakoaren arabera.

Ondasun horien babes-araubidea aipatutako Plan Berezian kasu bakoitzerako ezarritakoa da.

#### 5.- Tokiko babes-araubidea.

Babes-araubide honi lotutako eraikinak eta gainerako ondasunak euren osaerako alderdi baliotsuak mantenduz kontserbatu eta zaharberrituko dira eta, obra nagusiaren edo bigarren mailako obren osagarri direnak obraren ezaugarriei doitutako zentzu arkitektonikoarekin eta historikoarekin berrezarritu.

Baimenduta dago zaharberritze-obrak egitea, hondatutako edo aldatutako elementuak birjartzea, instalazioak modernizatzea, obra erantsiak eraistea eta egiturazko konponketak eta birdoitzeak eta eraikinen "hustuketa" egitea eskatzen duten barne-eraberritzeak.

Kontserbazio-egoerak hala eskatzen duen kasuetan, eraikinak eraitsi eta berriak eraiki ahal izango dira. Eraikin berriek, batetik, egungoen irudi arkitektonikoa errespetatuko dute eta, bestetik, egungoen aparteko elementu aipagarriak gehituko dituzte. Plan honetan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan egingo da ordezkia, eta plangintza horretan ezarritako aurreikuspenen arabera eraikuntza-birdoitzeak baimenduko dira.

Babes partzialeko araubideari lotutako higiezinaren kasuan, araubide hori kasu bakoitzean identifikatutako intereseko elementuetarako soilik dela ulertu behar da eta eraikinak eraberritzeko edo ordezkia jarduketan testuinguruan berreskuratu eta proiektu berriari txertatuko dira. Kasu horietan, babes partzial horren xede diren elementuak eta haiek tratatzeko eta babesteko araubidea udalak zehaztuko ditu udal-zerbitzuen txostena jaso ondoren.

### **188. artikulua.-Interes arkeologikoko elementuak eta zonak babesteko araubidea.**

#### 1.- Zona arkeologiko kalifikatuak edo inbentarioan sartutakoak.

Zona horiek Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legean ezarritako babes-araudiari lotuta geratu dira.

Araubide horren arabera, Proiektu Arkeologikoa aurkeztu beharko da Gipuzkoako Foru Aldundiaren aurrean, zona horiei eragin diezaiaketen obrak egikaritu aurretik onar ditzan.



## 2.- EAEko Presuntzio Arkeologikoko Zonak.

Eusko Jaurilaritzako Kultura Sailburuordetzaren ebazpenaren eraginpeko areak eta elementuak Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legean ezarritako babes-araubidepean geratuko dira, bai eta Presuntzio Arkeologikoko Zonak Zehazteko Araubidea ezartzen duen urriaren 8ko 234/96 Dekretuan xedatutakoaren pean ere.

Xedapen horietan ezarritakoaren arabera, zona horietan aldezturik azterketa egin beharko da eragin diezaieketen obren edozein proiektu egin baino lehen, Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuak obrak egin aurreko proiektu arkeologikoa aurkezteko premia ezar dezan.

Presuntzio Arkeologikoko Eremuen Mugapenaren sistematizazioari erreparatuta, babes-eremuen tipologia hauei buruzkoak dira:

- \* (A). Eraikinaren horma-barruko eremua.
- \* (B). Eraikinaren horma-barruko eremua eta 15 metro haren perimetroaren inguruan, kanpoko ertzetik.
- \* (C). Elementuak hartzen duen eremua eta 5 metro haren inguruan, kanpoko ertzetik abiatuta.
- \* (D). Eraikinak eta hari atxikitako instalazioek hartzen duten eremua.
- \* (E). Prozedurari hasiera emateko planoan zehaztutako eremua.

## 3.- Beste kontu batzuk.

Arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera, lur-mugimenduak, obrak edo beste edozein motatako jarduketak egikaritzearen ondorioz aztarna arkeologikoak aurkitu edo azaltzen badira, arloan eskumena duen Administrazioari jakinaraziko zaio (Gipuzkoako Foru Aldundia, Eusko Jaurilaritza...).

## **189. artikulua.- Udalaz gairik erakundeak babesteari lotutako esku-hartzeak.**

Arloan eskumena duten udalaz gairik Administrazioari erakundearen babesari lotutako ondasun eta elementuei eragiten dieten obrek eta esku-hartzeek behar diren nahitaezko txostenak eta/edo baimenak izan behar dituzte, arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitakoaren arabera.

Era berean, aipaturiko babesari lotuta ez dauden ondasun eta elementuetan proiektatutako obra eta jarduketetatik eratorritako norainokoari eta ondorioei erreparatuta, udalak aipaturiko entitateen laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du haien bideragarritasuna zehazteko xedeetarako.



**190. artikulua.-Katalogatutako Hirigintza Ondarea babesteko araubidea arautzeko aurreikuspenen maila eta lotura arauemailea.**

- 1.- Errenteriako Hirigintza Ondarearen Katalogoan jasotako ondasunen zerrenda zehazteak indarreko hirigintza-legerian ezarritako izaera eta maila arauemailea izango ditu (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 76., 100. artikulua, etab.).

Haiek birdoitzea eta/edo osatzea izaera horretako espediente bat formulatuz, izapidetuz eta onartuz egin ahal izango da. Espediente horrek Plan Orokor honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotako ondasun babestuen zerrenda birdoitu ahal izango du.

- 2.- HAPOn jasotako Errenteriako Hirigintza Ondarearen Katalogoan txertatutako ondasunen babes-araubidea arautzeko aurreikuspenek antolamendu xehatuaren berezko izaera eta maila arauemaileak dituzte.

Horren ondorioz, aurreikuspen horiek gisa horretako zehaztapenak zehazteko egokiak diren hirigintza-plangintzako espedienteak formulatuz birdoitu eta/edo osatu ahal izango dira, plan bereziak barne.

- 3.- Nolanahi ere, aurreikuspen horiek guztiak, plangintza berezi horrek zehazten dituenak barne, modu bateratuan eta koordinatuan tratatu eta arautu beharko dira.

Horren ondorioz, kalifikazio xehatua arautzen duten aurreikuspenen birdoitze edo osatze oro ebaluatu eta justifikatu egin beharko da, besteak beste, lurzoru urbanizaezinaren araubide hori arautzen duten aurreikuspen guztien esparru globalarekiko bateragarritasunaren, koordinazioaren eta sintoniaren ikuspegitik.





### XEDAPEN IRAGANKORRA

**Lehena.- Lehendik finkatuta dauden eta eraikitzen ari diren eraikinen eraikuntza- eta erabilera-araubidea.**

- 1.- Plan honek finkatutako eraikinak (eraikiak edo eraikitzen ari direnak), haietan baimendutako eraikuntza- eta erabilera-parametroei eta Plan honetan ezarritakoekin bat ez datozenei dagokienez, bat ez datozen eraikuntzen eta erabileren araubideari lotuta geratzen dira.

Araubide hori eraikin horiek osorik birgaitzeko eta/edo horien erabilera integrala aldatzeko unera arte aplikatu beharko da, eta dagokion azpiero xehaturako Plan honetan ezarritako eraikuntza- eta erabilera-araubidera egokitu beharko dira.

- 2.- Berariaz deklaritzen bada eraikin horiek eraikitzeko eta/edo haietan erabilerak eta jarduerak ezartzeko emandako lizentziak iraungi direla, dagokion azpiero xehaturako Plan honetan ezarritako eraikuntza- eta erabilera-araubidea aplikatuko da alderdi guztietan.

Donostian, 2025eko abenduan



Sin: Santiago Peñalba



Mikel Iriondo



Sin: Iñigo Peñalba



Manu Arruabarrena



**ERRENTERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN OROKORRA**

2025eko abendua

**“2. HIRIGINTZA-ARAUAK”. Dokumentua**

**“2.3. KATALOGOA”**



ERRENTERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRENTERIA

## AURKIBIDEA

I.- Dokumentu honen xedea. ....	1
II.- Katalogatutako ondasunen zerrenda.....	2
III.- Natura-intereseko ondasun katalogatuak.....	6
IV.- Beste zehaztapen batzuk. ....	8



## I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Dokumentu honen helburua da Errenteriako udalerrian eraikita dauden eta, beren interes artistiko, kultural, historiko, zientifiko, arkeologiko edo bestelakoengatik, zaindu eta balizko esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileetatik babestu behar diren ondasun eta elementuen zerrenda identifikatzea, eta dagokien babes-araubidea formulatzea.

Bere zeregina kontuan hartuta, eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 60., 76. eta gainerako artikuluetan aurreikusitakoaren arabera, katalogo hau Hiri Antolamenduko Plan Orokorren tresna osagarria da.

Udalerriko kultura-ondarearen katalogoa jarraitutako prozesuaren emaitza da, nahiz eta jarraipenean elementu gehigarriren bat sartzeko edo besteren bat baztertzeko aukera baloratu daitekeen.

HAPOn Hirigintza Arau Orokorren 185. artikulutik 190. artikulura bitartean arautzen dira ondasun katalogatuak tratatzeko eta babesteko aplikatu beharreko zehaztapenak.

Era berean, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean eta haren aldaketan (14/2023 Legea, azaroaren 30ekoa) xedatutakoa beteko da.

Ondasun eta elementu horiek guztiak aipatutako araudian ezarritako babes-araubidearen mende geratuko dira, bai eta, hala badagokio, kultura-ondarearen arloan indarrean dauden xedapenetan eta horiekin bat datozenetan ezarritako babes-araubidearen mende ere.

Bestalde, proposamena grafikoki irudikatu da VI.1 planoan.

Errenteriako HAPOn katalogoan, katalogatutako elementuen babes-araubide hauek identifikatzen dira:

- Babes berezia.

Katalogoan sartutako elementuei aplikatzen zaie, Sailkatutako Kultura Ondasuntzat edo Inbentariatutako Kultura Ondasuntzat hartzen diren eraikinak direlako, edo xede horrekin sustatutako espedientea dutelako.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean xedatutakoaren arabera.

Kategoria honetan sartzen dira kalifikatutako edo inbentariatutako arkeologia-eremuak eta EAEko balizko arkeologia-guneak.

- Babes ertaina.

Gaur egun inbentariatuta dauden eraikin eta elementu guztiei aplikatzen zaie. Babes horrek dagokion inbentarioan sartzeko irizpide eta helburu arrazoituei erantzungo die.



- Oinarrizko babesak.

Babes-kategoria honetan sartzeko behar adinako ezaugarriak dituztela justifikatzen duten eraikinei aplikatzen zaie. Babes hori partziala izango da eragindako eraikinaren zati jakin batzuei soilik eragiten dienean.

- Tokiko babesak.

Katalogoan udal-ikuspegitik sartutako eraikin eta elementuei aplikatzen zaie, oro har. Babes hori partziala izango da eragindako eraikinaren zati jakin batzuei soilik eragiten dienean.

## II.- KATALOGATUTAKO ONDASUNEN ZERRENTA.

Jarraian, beren balio edo ezaugarri bereziengatik katalogo honetan sartzen diren eta Plan Orokor honetan eta oro har aplikatu beharreko legezko xedapenetan ezarritako araubidearen arabera babestu, kontserbatu eta hobetu behar diren eraikinen, espazioen eta beste elementu batzuen zerrenda jasotzen da.

Eraikin eta elementu horien kokapen grafikoa VI.1 planoan islatzen da. Plan Orokor honetako planoen dokumentuko "katalogoa".

Hona hemen zerrenda:

### A) Babes berezia behar duten elementuak:

#### - Elementu kalifikatuak:

- Monumentu-multzoa: Hirigune Historikoa.  
Monumentu-multzo gisa kalifikatutako kultura-ondasuna.  
(101/1996 Dekretua, maiatzaren 7koa, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailarena).
- Monumentu-multzoa: Donejakue bidea. Kostaldeko bidea.  
Monumentu-multzo gisa kalifikatutako kultura-ondasuna.  
(14/2000 Dekretua, urtarrilaren 25ekoa, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailarena).  
Hirigune historikoa eta Santa Maria Magdalena basilika hartzen ditu.
- Monumentu-eremuan dauden eraikinak: hirigune historikoa  
(Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren 14/2000 Dekretua).
  - \* Udaletxea
  - \* Jasokundearen parroikia-eliza
  - \* Zubiaurre jauregia (Santa Klara kalea 1)
  - \* Torrekua (Orereta kalea 7 eta Arriba 11)
  - \* Morrontxo (Arriba kalea 24)
  - Erretaulak



Eusko Jaurlaritzako Sailaren abenduaren 19ko 273/2000 Dekretuaren bidez (2001eko urtarilaren 11ko EHAA), EAEko hainbat erretaula Monumentu kategoriako Kultura Ondasun deklaratu ziren. Erreterriako udalerriaren barruan bi erretaula daude, biak Santa Maria parrokia-elizan. Hauek dira: Jasokundearen erretaula eta erretaula nagusia.

**- Arkeologia-guneak:**

• Hirigune historikoa

Eusko Jaurlaritzako Kultura sailburuaren 1998ko otsailaren 12ko Aginduaren bidez (1998ko martxoaren 26ko EHAA), Erreterriako Hirigune Historikoko Arkeologia Gunea Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean sartu zen, monumentu-multzo kategoriako kultura-ondasun gisa.

• Monumentu megalitikoak

Hauek dira monumentu-multzo kategoriarekin sailkatutako kultura-ondasun gisa kalifikatutako estazio megalitikoak:

\* Igoin-Akolako estazio megalitikoa

\* Txoritokietako estazio megalitikoa eta menhirra, eta Aotzetako Txabala eta Berrozpin trikuharriak.

**- Balizko arkeologia-guneak:**

• Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 1997ko irailaren 11ko Ebazpenak eragindako eremuak eta elementuak.

Ondoren zerrendatzen diren higiezinak eta elementuak, gainera, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean eta Balizko Arkeologia Guneak izendatzeko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan ezarritako araubidearen mende egongo dira.

\* Aizpitarte II haizuloa

\* Trinitate Santuaren komentua (Agustinak)

\* Santa Maria Magdalena basiliza eta ospitalea

\* Añarbeko burdinola

\* Erreteriolako burdinola (Fanderia)

**B) Babes ertaina behar duten elementuak:**

• Monumentu-eremuan dauden eraikinak: hirigune historikoa

\* Capitanenea kaleko 4. zenbakiko eraikina

\* Capitanenea kaleko 6. zenbakiko eraikina

\* Santa Maria kaleko 3. zenbakiko eraikina

\* Eliza kaleko 21. zenbakiko eraikina

\* Orereta kaleko 5. zenbakiko eraikina

\* Eliza kaleko 8. zenbakiko eraikina

\* Arriba kaleko 9. zenbakiko eraikina



C) Oinarrizko babesa behar duten elementuak:

- Monumentu-eremuan dauden eraikinak: hirigune historikoa
  - \* Capitanenea kaleko 2. zenbakiko eraikina
  - \* Capitanenea kaleko 3. zenbakiko eraikina (Udaletxearen 1. handitzea)
  - \* Santa Maria kaleko 2. zenbakiko eraikina (Udaletxearen 2. handitzea)
  - \* Santa Maria kaleko 6. zenbakiko eraikina
  - \* Santa Maria kaleko 14. zenbakiko eraikina
  - \* Santa Maria kaleko 1. zenbakiko eraikina
  - \* Sanchoenea kaleko 19ko eraikina (beheko solairua)
  - \* Sanchoenea kaleko 31. zenbakiko eraikina
  - \* Capitanenea kaleko 17. zenbakiko eraikina
  - \* Capitanenea kaleko 12. zenbakiko eraikina
  - \* Capitanenea kaleko 16. zenbakiko eraikina
  - \* Capitanenea kaleko 18. zenbakiko eraikina
  - \* Eliza kaleko 1. zenbakiko eraikina
  - \* Eliza kaleko 3. zenbakiko eraikina
  - \* Eliza kaleko 7. zenbakiko eraikina
  - \* Eliza kaleko 9. zenbakiko eraikina
  - \* Eliza kaleko 11. zenbakiko eraikina
  - \* Eliza kaleko 13. zenbakiko eraikina
  - \* Erdiko kaleko 16. zenbakiko eraikina
  - \* Eliza kaleko 15. zenbakiko eraikina
  - \* Erdiko kaleko 26. zenbakiko eraikina
  - \* Erdiko kaleko 28. zenbakiko eraikina
  - \* Erdiko kaleko 30. zenbakiko eraikina (beheko solairua)
  - \* Eliza kaleko 25. zenbakiko eraikina
  - \* Eliza kaleko 23. zenbakiko eraikina
  - \* Erdiko kaleko 19. zenbakiko eraikina
  - \* Beheko kaleko 2. zenbakiko eraikina
  - \* Erdiko kaleko 3. zenbakiko eraikina
  - \* Erdiko kaleko 5. zenbakiko eraikina
  - \* Erdiko kaleko 7. zenbakiko eraikina
  - \* Erdiko kaleko 9. zenbakiko eraikina
  - \* Erdiko kaleko 11. zenbakiko eraikina
  - \* Beheko kaleko 20. zenbakiko eraikina
  - \* Beheko kaleko 9. zenbakiko eraikina (beheko solairua)
  - \* Arriba kaleko 4. zenbakiko eraikina
  - \* Arriba kaleko 8. zenbakiko eraikina (beheko solairua)
  - \* Arriba kaleko 20. zenbakiko eraikina
  - \* Arriba kaleko 22. zenbakiko eraikina



D) Tokiko babesaren xede diren elementuak:

- Monumentu-eremuan dauden eraikinak: hirigune historikoa
  - \* Magdalena kaleko 3. zenbakiko eraikina
  - \* Santa Maria kaleko 8. zenbakiko eraikina
  - \* Sanchoenea kaleko 11. zenbakiko eraikina
  - \* Sanchoenea kaleko 13. zenbakiko eraikina
  - \* Sanchoenea kaleko 23. zenbakiko eraikina
  - \* Sanchoenea kaleko 25. zenbakiko eraikina
  - \* Sanchoenea kaleko 27-29 zenbakiko eraikina
  - \* Capitanenea kaleko 14. zenbakiko eraikina
  - \* Capitanenea kaleko 24. zenbakiko eraikina
  - \* Beheko kaleko 3. zenbakiko eraikina
  - \* Beheko kaleko 5. zenbakiko eraikina
  - \* Arriba kaleko 10. zenbakiko eraikina
  - \* Arriba kaleko 12. zenbakiko eraikina
  - \* Arriba kaleko 16. zenbakiko eraikina
  - \* Arriba kaleko 18. zenbakiko eraikina
  - \* Magdalena kaleko 18. zenbakiko eraikina
  - \* Xenpelar etxea (Magdalena kalea 32)
  - \* Magdalena kaleko 36. zenbakiko eraikina
  - \* Foruen plazako eraikina, 21. zk.
  - \* Santa Maria Magdalena basilika
- Hiri-eremuetako elementuak
  - \* Alaberga herria
- Erlijio-arkitekturako higiezinak
  - \* Gaztelutxoko hilerri zaharra
  - \* Ama Agustinarren komentua
  - \* Zamalbide basiliza
- Arkitektura eta industria-ingeniaritzako higiezinak
  - \* ET/FVko trenbidearen biaduktua (Magdalena eta María de Lezo kaleak)
  - \* Udal hiltegi zaharra
  - \* Paper-fabrikako zubia
  - \* Fanderiako errota eta kanala
  - \* ET/FVko trenbidearen biaduktua (Fanderia)
  - \* Loidiko zubia





- Arkitektura militarreko higiezinak
  - \* San Markos gotorlekua
  - \* Txoritokietako gotorlekua
  - \* Arramendiko gotorlekua
- Landa-arkitekturako elementuak
  - \* Errenteriako Benta baserria
  - \* Isturitzagabekoa baserria
  - \* Palaziozorra baserria
  - \* Txirrita baserria
  - \* Etxeberri baserria
  - \* Zamalbide baserria
  - \* Loidi baserria
  - \* Pokopandegi baserria
  - \* Añabitarte baserria
  - \* Tobar baserria
- Ondare arkeologikoa
  - \* Hirutasun Santuaren komentua
  - \* Añarbeko burdinola.
  - \* Errenteriolako burdinola (Fanderia).
- Arkeologia-eremuak
  - \* Aitzbitarte III haitzuloa
  - \* Aitzbitarte IV haitzuloa
  - \* Aitzbitarte V haitzuloa

Elementu horiek grafikoki identifikatzen dira VI. planoan.

Indarrean dagoen Plan Orokorrean ezartzen den bezala, Plan Orokor hau garatzeko, Ondarea Babesteko Plan Berezi bat egitea proposatzen da. Plan horrek kasu bakoitzean beharrezkoak diren babes-neurriak ezarriko ditu, eta, era berean, aurreko zerrendan elementuak osatu edo ezabatu ahal izango ditu, modu arrazoituan. Era berean, Hirigune Historikoaren Plan Bereziaren balizko aldaketak edo berrikuspenak helburu horri heldu ahal izango dio.

### III.- NATURA-INTERESEKO ONDASUN KATALOGATUAK.

Katalogoan, gainera, natura-intereseko elementu hauek sartzen dira, Errenteriako udal-mugartean daudenak, eta, duten interesagatik, babestu egin behar dira, eta esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileetatik babestu.

Ondasun eta elementu horiek Plan Orokor honen araudian ezarritako babes-araubidearen mende geratuko dira, haien kalifikazio orokorra eta dagozkien baldintzatzaile gainjarriak kontuan hartuta, bai eta, hala badagokio, arlo horretan indarrean dauden xedapenetan eta horiekin bat datozenetan ezarritako babes-araubidearen mende ere.



- Babes zorrotzeko baso-eremuak
  - \* Añarbeko "Ilex eta Taxus aberatsak epifitoetan (Ilici-Fagion)" dituzten pagadiak
  - \* Añarbeko haritz kandudunezko hariztiak
  - \* Aizpitarte baso mistoa
  - \* Txoritokietako baso mistoa
- Baso-eremu babestuak
  - \* Antxulo errekaen arroko zuhaitzi autoktonoak
- Paisaia-interes handiko eremuak

Apirilaren 16ko 87/2002 Dekretuak, Aiako Harria Parke Naturalaren Erabilera eta Kudeaketa Zuzentzeko Planaren (EKZP) zati arautzailea onartzen duenak, paisaiaren berezitasun hauek jasotzen ditu Errenteriarentzat:

  - \* Parke Naturaleko gailurrak babesteko eremuak (Zaria mendia)
  - \* Añarbeko zirkua
  - \* Lgoi-Akolako estazio megalitikoak
  - \* Ikuspen handiko bigarren mailako beste gailur batzuk (Urdaburu, Aldura, Aizpitarte, San Markos eta Txoritokieta).
- Formazio geologikoak: Dolinak
  - \* Eguzkiborda
  - \* Arkiri
  - \* Aitzondo
  - \* Ondartxulo
- Zuhaitz babestuak (horien kokapena grafikoki irudikatu da IV.3 planoan)
  - \* Alabergako Atlasko Zedro
  - \* Alabergako zumarra
  - \* Alabergako haritz kandudunen taldea
  - \* Galtzaraborda-Ekialdea, Magnolio 1
  - \* Galtzaraborda-Ekialdea, Magnolio 2
  - \* Galtzaraborda-Mendebaldeko Virginiako tulisia
  - \* Zentroko zumarra
  - \* Zentroko altzifrea
  - \* Platano arrunta 1, Gabierrotakoa
  - \* Gabierrotako 2. platano arrunta
  - \* Gabierrotako karpea
  - \* Gabierrotako karpea
  - \* Agustinen Himalaiako zedroen taldea
  - \* Agustinen Atlasdeko zedroen taldea
  - \* Agustinen zumarra
  - \* Agustindarren platano arrunta
  - \* Fanderiako magnolioa
  - \* Lartzabalgo pagoa, 1. orri gorrikoa
  - \* Pagoaren 2. orri gorria, Lartzabalena
  - \* Belabaratz de Añabitarte haritz kanduduna



#### IV.- BESTE ZEHATZAPEN BATZUK.

Kultura-ondarean esku hartzeko eta babesteko irizpideek errespetatu egingo dute gaur egun Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearekin eta hura aldatzen duen azaroaren 30eko 14/2023 Legearekin bat datorren arloan aplikatzekoa den legerian xedatutakoa.

Aipatutako elementuak Katalogoan sartzen dira, nahiz eta kasu bakoitzean hartu beharreko neurriak zehaztu ahal izango diren, dagokion Plan Berezia idatziz eta elementu bakoitzaren banakako fitxak eginez.

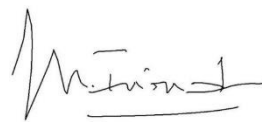
Donostia, 2025eko abendua



Sin: Santiago Peñalba



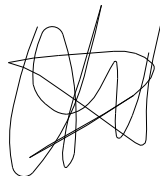
Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Sin.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



# **ERRENTERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

2025eko abendua

## **3. Dokumentua AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.**



ERRENTERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRENTERIA

### **IDAZKETA-TALDEA:**

#### **ZUZENDARITZA ETA IDAZKETA:**

Santiago Peñalba Garmendia, Arkitektoa.

Iñigo Peñalba Arribas, Arkitekto Doktorea.

Manu Arruabarrena Florez, Arkitektoa.

Mikel Iriondo Iturrioz, Abokatua.

#### **KOLABORATZAILEAK:**

Carmen Segurola Lázaro, Geografia eta Historian lizentziatua, geografoa, Ingurumen eta Lurralde Ikasketetako masterra Deustuko Unibertsitatean.

Endara Ingenieros Asociados, S.L.

- Igor Martín Molina, Bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
- Andrea Murua Echenique, Arkitekto Teknikoa.

Ekolur Asesoría Ambiental, S.L.L.

- Alexandra Egunez Zalakain, biologoa, biodibertsitateari, funtzionamenduari eta ekosistemen kudeaketari buruzko masterra Euskal Herriko Unibertsitatean.
- Angela Oscoz Prim, farmazian lizentziatua, ingurumen-inpaktuak ebaluatzeko eta zuzentzeko masterra.
- Tomás Aranburu Calafel, nekazaritzako ingeniari teknikoa.
- Ibai Alcelay Iglesias, biologiako graduatua, zoologiako masterra.

Maria Jose Fernandez Calonge, Delineazioa eta edizioa.

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineazioa eta edizioa.

#### **GAINBEGIRATZE TEKNIKO ETA UDAL-INFORMAZIOA**

Ramón Ruiz de Mendoza, arkitektoa.

Xabier Agirre Ugarte, arkitektoa.

Celia Lana Ranz, arkitektoa.

Arantza Arrazola Iturbe<sup>1</sup>, zuzenbidean lizentziatua.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arkitekto teknikoa.

Iñaki Azkarate Pérez, biologoa.

Udal-zerbitzuak, oro har.

---

<sup>1</sup> Dokumentu hau posible egiten saiatu zinen, eta hemen dago. Eskerrik asko.



## **AURKIBIDE OROKORRA**

### **1. Dokumentua. MEMORIA**

- 1.1 Dokumentua. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA HORREN EGIKARITZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.2 Dokumentua. GEHIENEO ETA GUTXIENEO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA INDARREKO LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.3 Dokumentua. HIZKUNTZA INPAKTUAREN EBALUAZIOA.
- 1.4 Dokumentua. GENERO INPAKTUAREN EBALUAZIOA.
- 1.5 Dokumentua. INGURUMEN JASANGARRITASUNAREN TXOSTENA. INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA. Azterketa Akustikoa, Energia Jasangarritasunaren Azterketa eta Zonako Planak hartzen ditu.

### **2. Dokumentua HIRIGINTZA-ARAUAK.**

- 2.1 Dokumentua. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK.
- 2.2 Dokumentua. HIRIGINTZA EREMUEN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK.
- 2.3 Dokumentua. KATALOGOA.

### **3. Dokumentua AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.**

- 3.1 Dokumentua. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.
- 3.2 Dokumentua. EKONOMIA-JASANGARRITASUNAREN MEMORIA.
- 3.3 Dokumentua. JARDUKETA PROGRAMA.

### **4. Dokumentua PLANOAK**

### **5. Dokumentua EGIKARITZE-LABURPENA**



**3. Dokumentua**  
**AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.**  
**"3.1. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN**  
**AZTERKETA". Dokumentua.**



**AURKIBIDEA:**

Orrialdea:

I.-	Dokumentu honen xedea. ....	1
II.-	Dokumentu honetan jasotako ebaluazio ekonomikoa egiteko premisa orokorrak. ....	1
III.-	Erabileren haztaperen-koefizienteak. ....	4
IV.-	Plan Orokorrean planteatutako egiturazko proposamen berrien ebaluazio ekonomikoa. ...	15
V.-	Planteatutako hirigintza-garapen berrien bideragarritasunaren azterketa. ....	19
VI.-	Beste hirigintza-proposamen batzuei lotutako kostu ekonomikoak. ....	38
VII.-	Tokiko hirigintza-estandarrek eta horien antolamendua eta egikaritzea. Hirigintza-eskubideen titularren betebeharrak betetzea. ....	39
VIII.-	Planteatutako proposamenak gauzatzean eragindako agente publiko eta pribatuen kudeaketa- eta inbertsio-erantzukizunak. ....	42
IX.-	Plan Orokorraren bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren laburpena. ....	44





## **I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.**

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera eginga (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 62. artikulua, eta abar), dokumentu honek, funtsean, jarraian azaltzen diren bi helburu osagarriak ditu.

Alde batetik, Plan Orokor honen antolamendu-proposamenen bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzea, hurrengo II. epigrafean azaldutako irizpideek osatutako esparruan.

Bestetik, proposamen horien gauzatze-kostuen finantzaketa-iturriak identifikatzea, eta, bereziki, haien izaera publikoa edo pribatua.

## **II.- DOKUMENTU HONETAN JASOTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA OROKORRAK.**

### **1.- Sarrera.**

Dokumentu honen helburuak lortzeko, premisa orokor batzuk hartu behar dira oinarri, eta kontuan hartu behar dira, dokumentua eta haren edukia behar bezala irakurri eta ulertzeko.

Premisa horiek dira, zehazki eta funtsean, epigrafe honen hurrengo ataletan azaltzen direnak.

### **2.- Plan Orokorreko hirigintza-antolamenduko proposamenen ebaluazio ekonomikoa egitea eta proposamen horiek prozesu jarraitutzat hartzea.**

Dokumentu honek Plan Orokorraren antolamendu-proposamenen bideragarritasun ekonomikoa justifikatzeko beharrezkoak diren oinarrizko aurreikuspenak jasotzen ditu. Proposamen horiek gauzatzeko, inbertsio publikoak eta pribatuak egin beharko dira.

Hori bai, plangintza orokorraren berezko baldintzak kontuan hartuta, lan hori egiteko, berariaz hartzen da kontuan dokumentu honekin eta haren aurreikuspenekin aipatutako ebaluazio ekonomikoari hasiera ematen zaiola, eta ebaluazio horrek aurrerago jarraipena izan beharko duela Plan Orokor honen proposamenak garatzeko eta gauzatzeko hurrengo faseetan, zehazki plangintza xehatuaren bidez, egikaritzearen programazioaren bidez, urbanizazio- eta ekitatezko banaketa-proiektuen bidez, desjabetze-proiektuen bidez, eraikuntza-proiektuen bidez eta abar, baldin eta horiek garapenean sustatzen badira, nahiz eta, kasu askotan, Plan Orokorrak antolamendu xehatua ere jasotzen duen.

Hori dela eta, dokumentu honek lurraldearen egitura orokorra eta organikoa, egiturazko antolamendua eta/edo Plan Orokorreko hirigintza-garapen garrantzitsuenak arautzen dituzten proposamenetan jartzen du arreta.



Horri dagokionez, kontuan izan behar da hirigintza-proposamenak eta xede horrekin egin beharreko jarduketak zehazteko prozesua bezala, prozesu hori ere ebaluazio ekonomikoarena dela.

Horrek zehatzagoa eta zorrotzagoa izan beharko du, urbanizazio-obren proiektuak eta egikaritze juridiko-urbanistikoko proiektuak (berdinbanaketa-proiektuak, desjabetze-proiektuak, etab.) pixkanaka eskuratu ahala. Horietako bakoitzari buruzko informazioa, datuak eta erabakiak ezinbesteko euskarria dira behin eta berriz eta apurka-apurka ebaluazio ekonomikoa egiteko.

### **3.- Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerak eta horien eragina lursailen balorazioan.**

Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginak (2011ko urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren bidez onartutako Balorazioen Erregelamenduari osatua) eta haren proposamenek doikuntza handia ekarri dute bai lursailen balorazio-irizpideetan, bai jabetza-eskubidean eta haren edukian.

Xedapen horien arabera, balorazio hori zuzenean eta estuki lotuta dago planteatutako garapenak eragindako lursailak landa-lurzoruaren egoeran edo lurzoru urbanizatuaren egoeran integratzearekin, horietan horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

Testuinguru horretan, oro har, eta salbuespenak salbuespen, hirigintza-erakigarritasuna balorazio-erreferentia da lurzoru urbanizatuaren egoeran dauden lursailen kasuan (kudeaketa pribatuko edo birpartzelazioko araubidean egikaritutako direnak), baina ez landa-lurzoruaren egoeran sartzen direnetan.

Gainera, lursailak egoera batean eta bestean integratzeari protagonismo ekonomikoa kendu gabe, xedapen horiek ondorio edo osagai ekonomiko zuzen eta garrantzitsu batzuk gehitzen dizkiote onurak eta kargak ekitatez banatzeko araubideko hirigintza-garapenak egikaritzeari.

Hala, lursailen tasazioa aurreikusten dute, jada urbanizatutzat eta, beraz, lurzoru urbanizatutzat hartzeko agertokian, nahiz eta urbanizazioa egikaritu ez, zehazki, eta ukituen arteko adostasunik ezean, ekitatezko banaketa egiteko, jabeen lurzoru-ekarpenak baloratzeko, haien artean zein jarduketaren sustatzailearen eta/edo Administrazioaren ekarpenekin haztatuta.



Nolanahi ere, Plan hau formulatu aurretik indarrean zegoen plangintzaren esparruan horri buruz hartutako erabakiak finkatzeari kalterik egin gabe, proposatutako garapenak jarduketa-sistema baten edo bestearen bidez gauzatzeko aurreikuspenak (onurak eta kargak ekitatez banatzea ekarri edo ez) ez dagozkio Plan Orokor honi, baizik eta plangintza xehatuan edo hura garatzen duten ondorengo programei.

Egoera horretan, planteatutako eta aztertutako garapenak eragindako lursailen aurreikusitako hirigintza-erakigarritasuna horiek baloratzeko parametro gisa kontuan hartzeko hipotesi orokorretik abiatuta egin eta zehazten dira azterlan ekonomiko hau eta haren aurreikuspenak.

Horrelako planteamenduak arrazoi ekonomikoei baino ez die erantzuten, hirigintza-prozesuan zehar garrantzi ekonomikoa duten faktore guztien berariazko ebaluazioa justifikatzen dutenei, baita hirigintza-erakigarritasuna aipatutako lursailak baloratzeko erreferentziazat hartzetik eratorritakoei ere.

Horrek ez du inola ere esan nahi lege horretan ezarritako irizpideen ondoriozko jabetza-eskubidearen araubidea eta edukia zalantzan jartzen direnik, ez eta, horri dagokionez, lursailak lege horretan araututako bi lurzoru-egoeretakoa batean integratzeak duen garrantzia zalantzan jartzen denik ere, bereziki, balioespenari dagokionez.

Ikuspegi horretatik, planteamendu hori parekatu egin daiteke eragindako lursailak lurzoru urbanizatuaren egoeran integratzea dakarren lan-hipotesi batekin, ondorio horietarako bakarrik. Eta, hain zuzen ere horregatik, egoera ekonomiko astunagoa da horretarako baldintzak betetzen dituzten lursailak landa-lurzoruaren egoeran integratzeari lotutakoa baino.

Hori dela eta, orain planteatzen diren hirigintza-antolamenduko proposamenak garatzeko eta egikaritzeko hurrengo faseetan, dagozkion erabakiak hartzen diren heinean, egikaritze-unitateetan esku hartzeko jarduketa-sistemarekin lotutakoak barne, ebaluazio ekonomiko horretan sakontzen jarraitu beharko da, eta lursailen balioa zehaztu beharko da haien egoeraren arabera (landakoa edo urbanizatua), planteatutako garapenak ekitatezko banaketa-araubideari atxikitzearen ondoriozko eraginak kontuan hartzeari kalterik egin gabe.

Gainera, kontuan izan behar da horrelako lan-premisa batek (dokumentu honen berezko balorazio ekonomikoari ekiteko soilik planteatuta) ez dituela inola ere baldintzatzen eragindako egikaritze-unitate bakoitzean esku-hartzeari dagokionez etorkizunean hartu beharko diren erabakiak, kasu bakoitzean egokitzen jotzen den sistemaren bidez.



#### **4.- Kudeaketa publiko eta pribatuaren eraginkortasunak duen garrantzia.**

Orain arte azaldutakoari gehitu behar zaio, bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzeaz gain, Plan Orokorreko hirigintza-proposamenak gauzatzea, gainera, Udala buru duen kudeaketa publiko eta pribatuaren gaitasunaren eta eraginkortasunaren mende egongo dela.

### **III.- ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.**

#### **1.- Sarrera.**

Antolamendu-proposamenen ebaluazio ekonomikoaren esparruan, funtsean egiturazkoak baitira, ezarritako erabilera, tipologia eta babes-araubide bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioen erlazioa adierazten duten haztapen-koefizienteak zehazten dira.

Hori zehaztuta, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "56.f" artikuluan ezarritako aginduari erantzuten zaio. Eta hori guztia, ekitatezko banaketa-tresnetan eguneratzeko aukerari kalterik egin gabe, lege horretan bertan adierazitakoaren arabera.

Zeregin hori hurrengo atalean azaltzen diren irizpide eta jarraibideetatik abiatuta egingo da.

#### **2.- Haztapen-koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko irizpide orokorrak eta espezifikoak.**

##### **2.1.- Indarrean dagoen eta aplikatzekoa den lege-esparrua.**

Planteatutako hirigintza-proposamenen balorazio ekonomikoa egiteko eta, testuinguru horretan, dagozkien haztapen-koefizienteak zehazteko erreferentziazko lege-esparrua osatzen duten xedapenetako batzuk honako hauek dira:

- \* Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.
- \* Lurzoruari buruzko Legearen Balorazio Erregelamendua, 2011ko urriaren 24koa (1492/2011 Errege Dekretua).
- \* Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, gerora 2008ko azaroaren 28ko Legeak aldatua, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzeari dagokionez.
- \* Etxebizitza babestuen arloan indarrean dagoen araudia:
  - 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
  - 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.



- Dekretua, 2022ko ekainaren 28koa, EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxiengoaren bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak.
- 2022ko ekainaren 30eko Agindua, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokiaren kanona zehazteari buruzkoa.

Testuinguru horretan, udalerriko hirigintza-eremuetan proiektatutako erabilera bideratutako eraikigarritasunaren gaineko lurzoruen eragin-balioa zehazteak, besteak beste, honako irizpide hauei erantzuten die:

\* Alde batetik, 2011ko urriko aipatu Erregelamenduaren 22. artikuluan ezarritakoek, hondar-metodo estatikoaren arabera finkatzen dute eragin-balio hori, eta, zehazki, formula honekin:  $VRS: (V_v: K) - V_c$

Formula horren osagaiak, zehazki, honako hauek dira:

- VRS: lurzoruen eragin-balioa eurotan, kontuan hartutako erabilera bakoitzaren metro koadroko.
- $V_v$ : kontuan hartutako erabilera bakoitzaren eraikuntza-metro koadroaren salmenta-balioa, amaitutako higiezin-produktua erreferentziazat hartuta.
- K: gastu orokor guztien haztapen-koefizientea, finantzaketa, kudeaketa eta sustapenekoak barne, bai eta higiezinak sustatzeko jardueraren enpresa-mozkin arrunta ere.

Koefiziente hori erregelamendu horretan ezarritako irizpideen arabera zehazten da, eta orokorra 1,40koa da.

Gainera, bertan ezarritakoaren arabera, koefiziente hori gutxienez 1,20ra murriztu daiteke (urbanizatuta dauden lursailak, higiezinaren dinamika txikia duten udalerrietan familia bakarreko etxebizitzak eraikitzeak; salmentako gehieneko balioak finkatzen dituen babes-araubidearen mendeko etxebizitzak; industria-pabiloiak edo ustiapen ekonomikoari lotutako beste eraikin batzuk, gastu orokorren osagaia murriztea justifikatzen duten faktore objektiboengatik, hala nola kalitatea eta eraikuntza-tipologia, bai eta eremuko higiezinaren merkatuaren dinamika txikiagoa ere), edo gehienez 1,50era arte handitu daiteke (urbanizatuta dauden lursailak, faktore objektiboengatik – hala nola aparteko kokapena, higiezinaren dinamika handia, eraikuntza-tipologiaren kalitate handia, aurreikusitako merkaturatze-epea, aurreikus daitekeen arriskua edo sustapenaren beste ezaugarri batzuk – gastu orokorren osagai handiagoa aplikatzea justifikatzen duten sustapenarako erabiltzen direnak).

Testuinguru horretan, eta aztertzen ari garen kasuan, K koefiziente hori aurrerago azaltzen diren baldintzetan finkatzen da.



\* Bestetik, lurzoruak etxebizitza babestuetara eta haien eranskinetara bideratutako eraikigarritasunaren gainean duen eragin-balioa ezin da izan kasu bakoitzean ahalik eta handiena baino handiagoa, etxebizitza eta eranskin horiek arautzen dituzten legezko xedapenetan horri buruz ezarritako parametroen arabera.

Horrela, bada, Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 27. artikularen arabera, babes publikoko etxebizitzak sustatzera bideratzen diren lurzoruen prezioak, lege honen 21. artikuluan zerrendatutako tipologietako edozeinetan, lurzoruaren zein urbanizazioaren gehieneko eragin-balioak errespetatu beharko ditu, dagozkien araudi babesleek ezarritakoak.

Era berean, horri dagokionez indarrean dauden aurreikuspen zehatzak Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan jasotakoak dira ( 7), eta honako hau ezartzen du:

1. – *Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetara bideratutako lursailen balioa legeria aplikagarriak lurzoruaren baloratzeko ezarritako arauak aplikatzearen emaitza izango da. Ondorioz, berdinbanaketa-prozesuetan, babes ofizialeko etxebizitzetarako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa kalkulatzeko, sustatu beharreko higiezin-produktuen errentagarritasun desberdinak haztatuko dira. Hala ere, babes ofizialeko etxebizitzetarako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak ez ditu inoiz muga hauek gaindituko:*

*a) Etxebizitzaren eta gainerako eraikin babestuen gehieneko salmenta-prezioaren % 15, araubide bereziko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan.*

*b) Etxebizitzaren eta gainerako eraikin babestuen gehieneko salmenta-prezioaren % 20, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan.*

*c) Prezio horren % 25, erregulazio autonomikoko araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak direnean.*

## 2.2.- Zenbait gai espezifiko. Salmenta- eta eraikuntza-prezioak. Lurzoruaren eragin-balioa.

Eraikuntza-kostuak, oro har eta salbuespenak salbuespen, honako taula honetan azaltzen diren zenbatekoetan zehazten dira, honako faktore hauek kontuan hartuta:

\* Egikaritze materialaren kostua (CEM), EHAEOn arauetatik, Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-arlotik lortutako informaziotik eta abarretatik ateratzen dena, kontuan hartuta, hori bai, azken aldi horretan izaten ari den igoera.



\* Kontratistaren mozkin industrialari eta gastu orokorrak (BI eta GG) ( % 19) eta beste gastu batzuk (proiektuaren eta obra-zuzendaritzaren ordainsariak, kalitate-kontrola, segurtasuna eta osasuna, udal-tributuak, etab.), % 30ean finkatuta.

Hona hemen taula:

**ERAIKUNTZAKO BATEZ BESTEKO KOSTUAK**

ERAIKINAREN TIPOLOGIA – ERABILERA	CEM	BI-GG + BESTEAK GASTUAK (1,34 / 1,30)	GUZTIRA
Sustapen libreko etxebizitza (a1, a2 eta a3)	900	306	1.206
Sustapen libreko etxebizitza (a.4)	1.000	340	1.340
Babes publiko etxebizitza soziala (BPES)	750	225	975
Babes publiko etxebizitza tasatua (BPET)	800	240	1.040
Tertziario (komertziala...) beheko solairuan	350	119	469
Eraikin tertziarioa (bakarrik)	550	187	737
Industrialari	450	153	603
Ekipamendu pribatua	550	187	737
Sestra azpiko eranskina (aparkalekua, trastelekua...), babes publiko etxebizitza sozialari atxikia. (BPES)	330	99	429
Sestra azpiko eranskina (aparkalekua, trastelekua...), babes publiko etxebizitza tasatuari atxikia. (BPET)	330	99	429
Sestra azpiko eranskina (aparkalekua, trastelekua...), sustapen libreko etxebizitzari, erabilera tertziarioari atxikia.	330	112,20	442,20

Oharra: Mozkin industrialari, gastu orokorre, zergei, tasei, proiektuen ordainsariei, obra-zuzendaritzari eta abarri lotutako kostuen zenbatekoa sustapen libreko eta babestutako erabileretara bideratutako eraikigarritasunaren egikaritze materialaren kostuaren % 34 eta % 30 izango da, hurrenez hurren.

Babes publikoko etxebizitzari aplikatu beharreko prezioen, Errenteriako etxebizitza-merkatuaren egoeraren eta Plan Orokorraren helburuen arabera, lurzoru urbanizatuaren honako eragin-balio hauek ezartzen dira: Horretarako, etxebizitzaren batez besteko tamaina 80 m<sup>2</sup> (t) izango da erreferentzia gisa (60 m<sup>2</sup> erabilgarri).

A.- Lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioa babes publiko sozialeko bizitegi-erabilerako eraikigarritasunean (BPES, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitza zaharraren – BOE – pareko modalitatean), etxebizitza mota hori arautzen duten xedapen espezifikoetan (2022ko Agindua) ezarritako aurreikuspenen arabera zehaztuta, xedapen horietan bertan ezarritako irizpideen arabera eguneratzearekin lotutakoak barne, honako hau da:

\* Oinarrizko salmenta-prezioa (2022): 1.808,53 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).

\* Oinarrizko salmenta-prezio eguneratua (2024):

- Eguneratze orokorra ( % 3,40) 61,49 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).

- Balkoien eskuragarritasunari dagokion eguneratzea ( % 1,50) 28,05 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).

- Ondoriozko oinarrizko prezioa: 1.898,07 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).



\* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:

- Azalera, guztira: 80 m<sup>2</sup> (t)/etxeb.

- Azalera erabilgarria (gutxi gorabeherako bihurketa-indizea: 1,33): 60 m<sup>2</sup> (erab.)/etxeb.

\* Salmentaren gehieneko balioa: 134.952 €.

(1.898,07 x ((45 x 1,2) + (15 x 1,14)

\* Salmentako batez besteko balioa: 1.687 €/ m<sup>2</sup> (t).

\* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa

(salmenta-prezioaren % 20): **337,40 €/ m<sup>2</sup> (t).**

B.- Lurzoru urbanizatuak etxebizitza tasatuari (BPET) lotutako eraikigarritasunean duen gehieneko eragin-balioa, salmentan dagoen araubide autonomikokoa, etxebizitza mota hori arautzen duten xedapen espezifikoetan (2022ko Agindua) ezarritako aurreikuspenen arabera zehaztua, xedapen horietan ezarritako irizpideen arabera eguneratzearekin lotutakoak barne, honako hau da:

\* Oinarrizko salmenta-prezioa: 2.634,03 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).

\* Oinarrizko salmenta-prezio eguneratua (2024):

- Eguneratze orokorra ( % 3,40) 89,56 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).

- Balkoien eskuragarritasunari dagokion eguneratzea ( % 1,00) 27,24 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).

- Ondoriozko oinarrizko prezioa: 2.750,82 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).

\* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:

- Azalera, guztira: 80 m<sup>2</sup> (t)/etxeb.

- Azalera erabilgarria (gutxi gorabeherako bihurketa-indizea: 1,33): 60 m<sup>2</sup> (erab.)/etxeb.

\* Salmentaren gehieneko balioa: 165.049 €.

\* Salmentaren batez besteko balioa: 2.063 €/ m<sup>2</sup> (t).

\* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa

(Plan honetan aurreikusitako batez besteko salmenta-balioaren % 25): **515 €/ m<sup>2</sup> (t).**

C.- Lurzoru urbanizatuak salmentako babes sozialeko etxebizitzari (BPES) lotutako erabilera osagarrietara (aparkalekua, trastelekua...) bideratutako eraikigarritasunaren gainean (araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitza zaharraren pareko modalitatean) izango duen gehieneko eragin-balioa, etxebizitza mota hori arautzen duten xedapen espezifikoetan (2022ko Agindua) ezarritako aurreikuspenen arabera zehaztutakoa, xedapen horietan ezarritako irizpideen arabera eguneratzearekin lotutakoak barne, honako hau da:

\* Oinarrizko salmenta-prezioa: 723,41 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).

\* Oinarrizko salmenta-prezio eguneratua (2024):

- Eguneratze orokorra ( % 3,40) 24,60 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).

- Ondoriozko oinarrizko prezioa: 748,01 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).

\* Oinarrizko salmenta-prezioa (bihurketa-indizea: 1,20): 623,34 €/ m<sup>2</sup> (t).

\* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa

(salmenta-prezioaren % 20): 124,67 €/ m<sup>2</sup> (t).





D.- Lurzoru urbanizatuak salmentan dauden araubide autonomikoko etxebizitza tasatuei (BPET) lotutako erabilera osagarrietara (aparkalekua, trastelekua...) bideratutako eraikigarritasunaren gainean izango duen gehieneko eragin-balioa, etxebizitza mota hori arautzen duten xedapen espezifikoetan (2022ko Agindua) ezarritako aurreikuspenen arabera zehaztutakoa, xedapen horietan ezarritako irizpideen arabera eguneratzearekin lotutakoak barne, honako hau da:

- \* Oinarrizko salmenta-prezioa: 737,53 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).
- \* Oinarrizko salmenta-prezio eguneratua (2024):
  - Eguneratze orokorra ( % 3,40) 25,08 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).
  - Ondoriozko oinarrizko prezioa: 762,61 €/ m<sup>2</sup> (erabilgarria).
- \* Oinarrizko salmenta-prezioa (bihurketa-indizea: 1,20): 635,51 €/ m<sup>2</sup> (t).
- \* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren % 25): 158,87 €/ m<sup>2</sup> (t).

E.- Aurreko ataletan azaldutako eragin-balioek, "2.1" atalean aipatutako irizpideen emaitzekin alderatuta, honako iruzkin/azalpen hauek justifikatzen dituzte, besteak beste:

- \* Babes publiko sozialeko etxebizitzetarako dagokienez (BPES):
  - "A" paragrafoko salmenta-prezioetatik, aipatutako eraikuntza-kostuetatik eta 1,28ko K koefizientetik ateratzen den eragin-balioa honako hau da:  
 $VRS = [1.687 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)/1,28}] - 975 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)} = \mathbf{343 \text{ €/ m}^2 \text{ (t-BPES)}}$ .
  - Eragin-balio hori A atalean aipatutakoa baino 5,57 €/ m<sup>2</sup> (t) handiagoa da soilik.
  - Testuinguru horretan, eta Plan honen ondorioetarako, aipatutako 337,40 €/ m<sup>2</sup> (t-BPES) balioa hartzen da erreferentziazat, bat datorrelako lurzoruaren balorazioa (1492/2011 ED) eta etxebizitza babestuak arautzen dituzten indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin.
- \* Etxebizitza babestu tasatuari (autonomikoa) dagokionez (BPET):
  - "B" idatz-zatiko salmenta-prezioetatik, aipatutako eraikuntza-kostuetatik eta 1,32ko K koefizientetik ateratzen den eragin-balioa honako hau da:  
 $VRS = [2.063 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)/1,32}] - 1.040 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)} = \mathbf{522,88 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)}}$ .
  - Eragin-balio hori B atalean aipatutakoa baino 7,88 €/ m<sup>2</sup> (t) handiagoa da.
  - Testuinguru horretan, eta Plan honen ondorioetarako, aipatutako 515 €/ m<sup>2</sup> (t) -ko balioa hartzen da erreferentziazat, etxebizitza babestua arautzen duten xedapen espezifikoetan ezarritako aurreikuspenen ondoriozko lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioaren baliokidea baita, eta ez da justifikatzen eragin-balio handiagotzat jotzen denik.



\* Babes sozialeko etxebizitzaren eranskinei dagokienez (aparkalekuak eta trastelekuak) (BPES):

- "A" paragrafoko salmenta-prezioetatik, aipatutako eraikuntza-kostuetatik eta 1,28ko K koefizientetik ateratzen den eragin-balioa honako hau da:

$$VRS = [623,34 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)/1,28}] - 429 \text{ €/m}^2 \text{ (t)} = \mathbf{57,98 \text{ €/ m}^2 \text{ (t) BPES}}.$$

- Eragin-balio hori C atalean aipatutakoa baino 66,69 €/ m<sup>2</sup> (t) txikiagoa da.

- Testuinguru horretan, eta Plan honen ondorioetarako, aipatutako 57,98 €/ m<sup>2</sup>-ko balioa hartzen da erreferentziazat (t-BPES eranskina), lurzoruaren balorazioa (1492/2011 ED) eta etxebizitza babestuak arautzen dituzten indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datorrelako.

\* Etxebizitza tasatuaren eranskinei (aparkalekuak eta trastelekuak) dagokienez (BPET):

- "A" paragrafoko salmenta-prezioetatik, aipatutako eraikuntza-kostuetatik eta 1,32ko K koefizientetik ateratzen den eragin-balioa honako hau da:

$$VRS = [635,51 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)/1,28}] - 429 \text{ €/m}^2 \text{ (t)} = \mathbf{67,49 \text{ €/ m}^2 \text{ (t) BPET}}.$$

- Eragin-balio hori C atalean aipatutakoa baino 91,38 €/ m<sup>2</sup> (t) txikiagoa da.

- Testuinguru horretan, eta Plan honen ondorioetarako, aipatutako 67,49 €/ m<sup>2</sup>-ko balioa hartzen da erreferentziazat (t-BPET eranskina), lurzoruaren balorazioa (1492/2011 ED) eta etxebizitza babestuak arautzen dituzten indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datorrelako.

F.- Lurzoru urbanizatuak a.1, a.2 eta a.3 tipologietako sustapen libreko etxebizitzetara bideratutako eraikigarritasunean duen eragin-balioa. Eraikigarritasun hori kalkulatzeko, tokiko merkatuaren egoera aztertzen da, ikusitako salmenta-prezioak eta Plan Orokorren helburuak kontuan hartuta:

\* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:

- Azalera, guztira: 80 m<sup>2</sup> (t)/etxeb.

- Azalera erabilgarria (gutxi gorabeherako bihurketa-indizea: 1,33): 60 m<sup>2</sup> (erab.)/etxeb.

\* Udalerrian kontuan hartutako batez besteko salmenta-prezioa, guztira: 212.000 €/ etxeb.

\* Salmentako batez besteko balioa: 2.650 €/ m<sup>2</sup> (t).

\* Eraikuntza-kostua: 1.206 €/ m<sup>2</sup> (t).

\* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragina:

$$[(2.650/1,40) - 1.206]: 686,85 \text{ €/ m}^2 \text{ (t)}.$$

G.- Lurzoru urbanizatuak a.4 tipologiako sustapen libreko etxebizitzetara bideratutako eraikigarritasunean duen eragin-balioa, tokiko merkatuaren egoera behatutako salmenta prezioen arabera aztertuta zenbatetsia:

\* Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina:

- Azalera, guztira: 110 m<sup>2</sup> (t)/etxeb.

- Azalera erabilgarria (gutxi gorabeherako bihurketa-indizea: 1,3): 85 m<sup>2</sup> (erab.)/etxeb.

\* Udalerrian kontuan hartutako batez besteko salmenta-prezioa, guztira: 313.500 €/ etxeb.

\* Salmentako batez besteko balioa: 2.850 €/ m<sup>2</sup> (t).

\* Eraikuntza-kostua: 1.340 €/ m<sup>2</sup> (t).



\* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragina:

[(2.850/1,40) - 1.340]: **695,71 €/ m<sup>2</sup> (t).**

H.- Hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako eraikigarritasunaren lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, tokiko merkatuaren egoeratik eta Plan Orokorraren helburuetatik abiatuta:

\* Salmenta-prezioa: 1.000 €/ m<sup>2</sup> (t).

\* Eraikuntza-kostua (Cc): 469 €/ m<sup>2</sup> (t).

\* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa:

[(1.000/1,40) - 469]: **245,28 €/ m<sup>2</sup> (t).**

I.- Eraikin salbuetsian hirugarren sektoreko erabilerako eraikigarritasunaren lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, jarraian azaltzen diren premisen ondoriozkoa, honako hau da:

\* Egindako merkatu-azterketak justifikatzen du 1.500 €/ m<sup>2</sup> (t) -ko batez besteko salmenta-balioa zehaztea.

\* Gastu orokorren haztapen-koefizientea (k): 1,40.

\* Eraikuntza-kostuak: 737 €/ m<sup>2</sup> (t).

\* Ondoriozko eragin-balioa:

[(1.500/1,40) - 737]: **334,43 €/ m<sup>2</sup> (t).**

J.- Lurzoru urbanizatuak industria-erabilerarako eraikigarritasunean duen eragin-balioa, jarraian azaltzen diren premisen ondoriozkoa, honako hau da:

\* Egindako merkatu-azterketak justifikatzen du 1.200 €/ m<sup>2</sup> (t) -ko batez besteko salmenta-balioa zehaztea.

\* Gastu orokorren haztapen-koefizientea (k); 1,40.

\* Eraikuntza-kostuak: 603 €/ m<sup>2</sup> (t).

\* Ondoriozko eragin-balioa:

[(1.250/1,40) - 603]: **289,85 €/ m<sup>2</sup> (t).**

K.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa ekipamendu pribaturako (edozein modalitatetan) erabiliko den eraikigarritasunean. Egia esan, higiezin merkatu pribatuan ez dago ekipamendu pribatuaren erabilerarik, baina, gutxienez, salmenta-balioa esleitzea edo ezagutzea ahalbidetzen dion maiztasunarekin edo maiztasunarekin, testuinguru horretan eta aurkitutako lekuko mugatuetatik abiatuta, Plan honetan beheko solairuetako komertzialaren baliokidetzat hartzea planteatzen da:

\* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa:

[(1.000/1,40) - 469]: **245,28 €/ m<sup>2</sup> (t).**

L.- Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa irabazizko beste erabilera nagusi batzuetako (bizitegia, industria, hirugarren sektorea, ekipamendua...) erabilera osagarrietara (aparkalekua, trastelekua...) bideratutako eraikigarritasunean eta sustapen librean:

\* Salmentako batez besteko balioa: 760 €/ m<sup>2</sup> (t).



- \* Eraikuntza-kostua: 442,2 €/ m<sup>2</sup> (t).
- \* Lurzoruaren eta urbanizazioaren eragin-balioa:  
[(760/1,40) - 442,2]: **100,66 €/ m<sup>2</sup> (t).**

### 2.3.- Berezko erabilera, haztapen- edo homogeneousazio-koefizienteak ezartzeko.

Haztapen-koefizienteek adierazten dute erabilera edo erabilera-multzo bakoitzerako ateratzen den lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak zer erlazio duen 1. koefizientearen bereizgarri eta/edo erreferente gisa definitzen denari dagokion eragin-balioarekiko.

Helburu horrekin, komenigarritzat jo da babes publiko sozialeko etxebizitzari lotutako erabilera (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren modalitatearekin pareka daitekeena), jarraian azaltzen diren arrazoiak kontuan hartuta.

Lehenik eta behin, lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak eredu bati erantzuten dio, eta eredu hori baliozkoa izango da bai Plan Orokor honetarako, bai haren garapenean sustatzen diren proiektuetarako, baita, hala badagokio, haztapen-koefizienteak eragindako eremuaren hirigintza- eta ekonomia-errealitate espezifika egokitzea planteatzen duten berdinbanaketa-proiektuetarako ere.

Egoera horretan, bai Plan Orokor honek bai beste proiektu horiek, ondorio horietarako, erreferentziatzeko erabilera bera erabiltzeak erraztu egiten du horrelako aurreikuspenen tratamendu global eta koordinatua, bai eta haren aplikazioaren ondoriozko eraginaren ebaluazioa ere.

Bigarrenik, etxebizitza-tipologia horren salmenta-prezioa, eta, horren ondorioz, baita lurzoru urbanizatuak haren gainean duen eragin-balioa ere, aldiari behin eguneratzen da.

Horrela, 1,00 koefizienteari lotutako eragin-balioa aldizka eguneratzeak gainerako erabilera haztatuei dagokien eragin-balioa eguneratzea ere badakar, nahiz eta oraindik nahikoa ez izan.

### **3.- Erabilerak haztatzeko koefizienteen proposamena.**

Jarraian, Errenteriako hiri-ingurune osorako proposatutako erabileren haztapen-koefizienteak azaltzen dira. Koefiziente horiek aurreko 2. atalean azaldutako irizpide orokorrak aplikatzearen ondorio dira, eta egindako zenbatespenetatik ondorioztatzen denetik abiatuta doitzen dira:



**ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.**

<b>ERABILERA ETA ARAUBIDE JURIDIKO- EKONOMIKOA</b>	<b>LURZORU URBANIZATUAREN ERAGIN-BALIOA, GUTXI GORABEHERA. -€/m<sup>2</sup>(t)-</b>	<b>PROPOSATUTAK O HAZTAPEN- KOEFIZIENTEA</b>
<b>Etxebizitza</b>		
Babes publikoko etxebizitza soziala	337,40	1,00
Babes publikoko etxebizitza tasatua	515,00	1,52
Sustapen libreko etxebizitza (a.1, a.2, eta a.3)	686,85	2,03
Sustapen libreko etxebizitza (a.4)	695,71	2,06
<b>Tertziario / Komertziala</b>	245,28	0,72
<b>Tertziarioa eraikin bakartuan</b>	334,43	1,00
<b>Industrial / Produktiboa</b>	289,85	0,82
<b>Ekipamendu probatua</b>	245,28	0,86
<b>Aparkalekuak – Eranskinak</b>		
Babes publikoko etxebizitza sozialan atxikia	57,98	0,17
Babes publikoko etxebizitza tasatuan atxikia	67,49	0,20
Sustapen libreko etxebizitzan atxikia (a.1, a.2, a.3 y a.4)	100,66	0,30

**4.- Plan Orokor honetan zehaztutako haztapen-koefizienteak aplikatzeko irizpide orokorrak.**

Aurreko ataletan azaldutako irizpideak osatzeko, koefiziente horiek Plan Orokor honen aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko esparruan aplikatzeko irizpideak definitu behar dira, eta, zehazki, ondoz ondoko hirigintza-espeditenteak, antolamendukoak zein egikaritzekoak (eraikitze nahitaezko lizentziak barne).

Hona hemen irizpide horietako batzuk:

\* Plan Orokor honetan definitutako erabileren haztapen-koefizienteak erreferentziazko parametro orokortzat hartu behar dira, eta udalerriko hiri-ingurunean antolatutako erabileretan lurzoru urbanizatuaren eragin-balioaren batez besteko balio ekonomiko edota unitarioaren adierazpentzat.

Horregatik, hain zuzen ere, koefiziente horiek aipatutako hiri-ingurunearen zati jakin baten edo batzuen ekonomia- eta hirigintza-errealitateari erantzuten ez diotela uste denean eta justifikatzen denean, errealitate horretara egokitu behar da, eta, ondorioz, koefiziente orokor horien ordean errealitate horretara egokitutako beste espezifiko batzuk ezarri.

\* Dokumentu honetan zehaztutako haztapen-koefizienteak aplikagarriak dira edo izan daitezke Plan Orokor honek antolamendu xehatua ezartzen duen eremuetan.



Eta hori guztia, kalterik egin gabe eragindako eremuen ezaugarri eta baldintzatzaile zehatzetara eguneratzeko edo egokitzeko aukerari, hala badagokio, beharrezkoak diren ekitatezko banaketa-tresnen testuinguruan,

\* Era berean, antolamendu xehatuko dokumentuak (plan bereziak edo partzialak) idatzi eta izapidetu behar diren eremuetarako, orain ezarritako haztapan-koefizienteak erreferentziazko esparru orokor bat dira horri dagokionez. Nolanahi ere, dokumentu horiek doitu eta/edo eguneratu ahal izango dira, behar bezala arrazoituta. Era berean, kasu horietan ere koefiziente horiek berregokitu edo eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, sustatu beharreko ekitatezko banaketa-proiektuen testuinguruan.

\* Bizitegi-garapenei dagokienez:

- Etxebizitza babestuei lotuta (babes publiko sozialeko etxebizitzak, tasatuak, etab.), orain planteatutako koefizienteak, kasu bakoitzean, tamainaren berezko baldintzetara egokitu beharko dira.

- Sustapen librekoak: orain planteatzen diren koefizienteak etxebizitzaren berezko errealitate ekonomikoetara egokitu ahal izango dira, etxebizitzaren tamainaren arabera. Izan ere, tamaina hori handiagoa edo txikiagoa izateak eragin zuzena du haren metro koadroaren batez besteko balioan, eta, beraz, baita lurzoru urbanizatuari dagokion eragin-balioan ere.

\* Industria-garapenei dagokienez, koefiziente horiek, besteak beste, dagozkien lokalen edo pabiloiaren tamainari dagozkion errealitate ekonomikoetara egokitu ahal izango dira. Izan ere, tamaina hori handiagoa edo txikiagoa izateak eragin zuzena du lokalaren edo pabiloiaren metro koadroaren batez besteko balioan, eta, beraz, baita lurzoru urbanizatuari dagokion eragin-balioan ere.

\* Era berean, ekitatezko banaketarako tresna horiek egitea eta izapidetzea ezinezkoa bada, eta hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetza gisa legez ezarritako eraikigarritasun-ehunekoa Udalari doan lagatzeko legezko betebeharra badago, lagapen hori kuantifikatzeko eta, hala badagokio, balorazio ekonomikoa egiteko, Plan Orokor honetan definitutako erabilaren haztapan-koefizienteak hartuko dira erreferentziaztat, baita horiei lotutako lurzoruaren eragin-balioak ere.

Nolanahi ere, aurrekoari kalterik egin gabe, eta betiere komenigarria dela justifikatzen bada, udal-lizentzia ematearen osagarri gisa eta/edo, hala badagokio, espediente espezifiko bat izapidetzearen testuinguruan, erabilera espezifikoaren haztapan-koefizienteak zehaztu ahal izango dira, behar bezala arrazoituta, kasu horietan hautemandako inguruabar bereziak kontuan hartuta.



\* Aurreko ataletan aipatutako eremu bakoitzeko inguruabar zehatzetara eguneratzearen eta egokitzearen osagarri gisa, beharrezkotzat jotzen da orain ezarritako haztapen-koefizienteak berrikustea eta eguneratzea, higiezinaren eta eraikuntzaren merkatuen etorkizuneko bilakaera kontuan hartuta.

Zehazki, Plan honetan ezarritako koefiziente orokorrak berrikusi eta/edo eguneratuko dira Udalak hala erabakitzen duenean, eta, bereziki, ekonomia-, higiezin- eta hirigintza-egoeraren aldaketek hala gomendatzen dutenean, indarrean dauden koefizienteak egoera berrira egokitzen ez direla justifikatu ondoren.

Gainera, kasu eta une bakoitzean egokitzen jotzen dena kontuan hartuta, berrikuspen eta eguneratze horiek orokorrak izan daitezke, hiriko hiri-ingurune osoari buruzkoak, edo puntualak, hiri-ingurune horren zati espezifikoari buruzkoak.

Haztapen-koefizienteak eguneratzen eta/edo egokitzen diren kasu guztietan, berariaz aipatutakoak barne, indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera jardun behar da.

Horiekin bat etorriz, eguneratze eta/edo egokitzapen horiek planteatu behar dira bai antolamendu xehatua zehazteko eta/edo doitzeko testuinguruan, bai ekitatezko banaketa-proiektuen testuinguruan, bai eta, egokitzen jotzen den neurrian, eraikuntza-proiektuak izapidetzeko eta dagozkien udal-lizentziak emateko testuinguruan ere.

#### **IV.- PLAN OROKORREAN PLANTEATUTAKO EGITURAZKO PROPOSAMEN BERRIEN EBALUAZIO EKONOMIKOA.**

Plan Orokor horrek, besteak beste, Errenteriako udal-mugartearen egiturazko antolamendua zehazten du, eta, besteak beste, udalerriko sistema orokorren sareak osatzen du.

Egitura eta sare horiek, neurri handi batean, gauzatuta daude, eta Plan honek haien existentzia jasotzen du eta finkatzea aurreikusten du, baina, hain zuzen ere, horregatik ez da beharrezkoa ebaluazio ekonomikoa egitea.

Bestalde, sare hori betetzeko egiteke dauden jarduketa mugatuak hurrengo ataletan aipatutakoak dira, eta horietan, halaber, horien gauzatzea baloratzeko eta finantzatzeko jarraibideak azaltzen dira.

##### **1.- Espazio libreen sistema orokorra.**

Plan honek antolatutako espazio libre orokorren sarea gaur egun titulartasun publikokoak eta pribatukoak diren lursailek osatzen dute.



Plan horrek aurreikusten du Udalak eskuratuko dituela gaur egun jabetza pribatukoak diren eta jarduketa integratuetan sartuz, erosiz edo desjabetuz hirigintza-xede horren xede diren lursail horiek guztiak.

Alde batetik, Gamongoa eta Perutxene-Sagasti eremuetan sartutako lurzoruei dagozkie, eta dagozkien jarduketa integratuetan sartu beharko dira, eta Udalari laga beharko zaizkio.

Ondorioz, lurzoru horiek lortzeak ez dakarkio inolako kosturik Udalari.

HAPOk aurreikusten du, halaber, parke horien oinarritzko urbanizazioa ekimen pribatuari egokituko zaiola.

## **2.- Lurzoru urbanizaezineko jolas-eremuak.**

Plan Orokorrak landa-inguruneke aisia-eremuetara bideratzen dituen lurzoru gehienak jabetza publikokoak dira gaur egun.

Hala ere, azalera jakin batzuk titulartasun pribatukoak dira, eta, beraz, Plan Orokorrak horiek erostearen edo desjabetzearen bidez lortzea aurreikusten du.

Hori dela eta, plana gauzatzeko aldiak kostu ekonomiko bat sortuko da helburu hori lortu ahal izateko. Hala dagokionean egin beharreko balioespenak alde batera utzi gabe, ondorio horietarako eta une honetan 35.000 m<sup>2</sup> inguruko lurzoruak lortu behar dela uste da. Izan ere, litekeena da aitortutako tokiko ustiategi primarioen batek okupatutako lurzoruak eremu horietan sartzea, udal-ondararako lortu gabe, dagokion ustiapenak irauten duen bitartean. Horretarako, 140.000 euro inguruko zenbatekoa aurreikusi da. Horretarako, kontuan hartu da lursailak landa-egoeran daudela baloratzeko orduan.

Udalari dagokio jolas-eremu horietan egin beharreko esku-hartzea ordaintzea eta gauzatzea, Plana gauzatzen den bitartean egokitutako jotzen den irismenarekin, faseka, eta, horretarako, urteko udal-aurrekontuetako partidak gaituko ditu, gai horretan eskumena duten beste administrazio batzuetatik lor daitezkeen ekarpenak kontuan hartuta. Kontuan hartu beharreko gutxieneke exekuzio-kostua 1,75 milioi euro ingurukoa izan liteke.

## **3.- Bide- eta komunikazio-sarea.**

Plan Orokor honetan identifikatutako ibilgailuen oinarritzko bide-sare osoa gauzatuta dago.





Hala ere, Plan Orokorrean hobetzea proposatzen da, eta, bereziki, bi foru-errepideen (GI-3671 eta GI-3672) elkargunean biribilgune bat antolatzea eta egitea, biribilgune bat eginez. Biribilgune horren lurzorua titulartasun publikokoa izango da HAPOa gauzatzean, eta Gipuzkoako Foru Aldundiak egikaritzea aurreikusten da, a priori edo horretarako 400.000 euroko aurrekontua aurreikusita.

Bestalde, bizikleta-sare orokorra Pasaia badiaren itsasertzean proiektatutako ibilbidea egiteko dago, Pasaia eta Lezora hedatuta. Proposamen hori Gipuzkoako Foru Aldundiak bultzatutako proiektu baten xede da, eta hari egokituko litzaioke proiektu hori gauzatzea. Osagarri gisa, erakunde horrek indarrean dagoen Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialean horretarako aurreikusitako sarea gauzatuko du udalerritik igarotzean.

Bizikleten eta oinezkoen tokiko sarean inbertitzea udalari dagokio, eta HMJPan zehaztuko da, hargatik eragotzi gabe ekimen pribatuari esleitzen zaizkion eta kasu bakoitzean ebaluatzen diren garapen berriei dagozkien jarduketak.

Tolare-Intzinarte eremuaren antolamendua sustatzen duen ekimen pribatuari dagozkio, halaber, Tolare eta Zamalbide lotzeko espaloia egiteko obrak.

#### **4.- Trenbide-sarea.**

Plan Orokorrak udalerria gaur egun zeharkatzen duten bi trenbide-lineak finkatzen ditu (Adif eta ETS), eta, aldi berean, euskal trenbide-sare berrirako aurreikusitako trazadura jasotzen du (Astigarraga eta Oiartzun arteko hegoaldeko saihebidia).

Adifen sarean duela gutxi geltokia berritu da, eta Errenterian "hirugarren haria" jarri da. Inbertsioa, arloan duen eskumenaren arabera, Gobernu Zentralari dagokio.

ETSren sarean, Altza eta Galtzaraborda arteko trenbide-bikoizketa egingo da, eta, aldi berean, Plan Orokorrak udalerriko geltoki nagusiko trenbide-pasagunea kentzea planteatzen du. Eusko Jaurlaritzari dagokio jarduketa bietan inbertitzea, arlo horretan duen eskumena kontuan hartuta. Era berean, ETSk Agustinen transformazio-zentro bat egitea planteatu du, Fanderiako estazioaren aurrean.

Astigarraga eta Oiartzun artean Euskal Trenbide Sare Berrirako aurreikusitako hegoaldeko saihebidia informazio-azterlanaren fasean dago, eta horren zehaztapena eta inbertsioa dagozkion kostuen eta inbertsio-konpromisoen gai horri buruzko erabaki egokietara igortzen dira.



## **5.- Portua.**

Jarduketak eta inbertsio-konpromisoak aplikatu beharreko portuaren plan berezian zehazten dira, baina ez ditugu hemen aztertzen ari garen ondorioetarako aipatzen.

## **6.- Ekipamenduak**

Ez da egiturazko ekipamendu edo ekipamendu orokor berririk antolatzen (sistema orokorra).

Bestalde, tokiko ekipamenduen sarea osatzeko aukera planteatu da. Alde batetik, udal-igerilekuak handitzeko obrak planteatzen dira, eta, bestetik, Gamongoa, Markola goia, Larretxipi, Perutxene-Sagasti eta Tolare-Intzinarten egin beharreko ekipamenduak, beste batzuk egitea alde batera utzi gabe. Dagozkion erabakiak zehaztetik ondorioztatzen dena bete beharko bada ere, ondorio horietarako bakarrik 18 milioi euroko aurrekontu globala aurreikusten da.

Zehazki, zuzkidura-bizitokiak bi fasetan gauzatzea planteatzen da, eta fase bakoitzean 134 unitate egikarituko dira. Horrek esan nahi du 16 milioi euro inguruko aurrekontua izango dela.

## **7.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak**

Lehendik zeuden azpiegiturak finkatu dira. Nolanahi ere, mantentzea, hobetzea eta optimizatzea proposatzen da, bereziki argiteria publikoaren eraginkortasunari dagokionez, Udalak dagoeneko sustatzen dituen ekintzei jarraipena emanez.

Agustinas auzoko drainadura Oiartzunerantz hobetzeko obra Tomás López azpieremuan egin da, eta esparru horretan egin da dagokion aurrekontu-zenbatespena.

## **8.- Ibai-ibilguei lotutako obra hidraulikoak**

Jose Miguel Barandiaran parkean ubide bat aire zabalean antolatzea planteatzen da. Udalak jarduketa horri ekiten dio, eta haren aurrekontuari lotzen gatzaizkio.

Aurreko proposamenaren osagarri, Oiartzun ibaiaren ertzetan ingurumena hobetzeko beste proposamen batzuk egingo dira, bai eta uholde-arriskutik babestekoak ere, bai hiri-ingurunean, bai landa-ingurunean. Horiek Administrazioak jorratuko ditu bere eskumenen arabera, urteko aurrekontuen arabera.



## **9.- Landa-ingurune antolamenduak**

Udalerrian agroalde bat antolatzea planteatzen da, eta, horretarako, milioi bat euro inguruko inbertsioa aurreikusten da.

Era berean, ingurumena babesteko eta hobetzeko ekintzak egitea planteatzen da, bai eta korridore ekologiko bat sortzea ere; horretarako, 2 milioi euro inguruko inbertsioa aurreikusten da.

## **V.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPEN BERRIEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.**

### **1.- Sarrera.**

Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berriak gauzatzeko, inbertsio publikoak zein pribatuak egin behar dira, benetan gauzatu ahal izateko.

Horretarako, beharrezkoa da garapen horiek guztiak (hainbat ikuspegitik kontuan hartuta: teknikoak, ekonomikoak...) egingarriak izatea, eta aipatutako gauzatzea bermatuko duen finantzaketa egokia izatea.

Plan honetan jasotako antolamendu-proposamenek berekin dakarte urbanizazio- eta eraikuntza-obra batzuk egitea, elkarren artean lotura estua dutenak. Ondorioz, adierazitako garapenen bideragarritasun ekonomikoa aztertzeke, horietan aurreikusitako hirigintza-erakigarritasunen ebaluazio ekonomikoa egin behar da, bai eta urbanizazio-obren kostuak eta horiek gauzatzeko behar diren gainerako gastu eta kalte-ordainak identifikatu ere.

Nolanahi ere, gogorarazi behar da bideragarritasun horren azterketa dokumentu honen aurreko II. epigrafean azaldutako premisa orokorren testuinguruan egiten dela, eta, horien arabera, hura egitea prozesu jarraitutzat hartu behar dela, Plan hau garatzean sustatu beharreko ondoko hirigintza-proiektuen bidez (plangintza xehatua, programazioa, urbanizazio- eta birpartzelazio-proiektuak...) pixkanaka zehaztuz, proposamenak behar bezala gauzatzeko.

Osagarri gisa, azterketa hori egiteko, premisa orokor horiez gain, epigrafe honen hurrengo atalean azaldutako irizpide orokorrak ere hartu dira kontuan.



## **2.- Planteatutako hirigintza-garapen bideragarritasun ekonomikoaren azterketa egiteko irizpide orokorrak.**

### **2.1.- Landa-lurzoruaren eta lurzoru urbanizatuaren egoerak eta horien eragina.**

Dokumentu honen aurreko II. epigrafearen 3. apartatuan adierazitakoaren arabera, Lurzoruari eta Birgaitzeari buruzko Legearen testu bateginak, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onetsiak (eta 2011ko urriko Balorazioen Erregelamenduak) eta haren proposamenek doikuntza handia ekarri dute jabetza-eskubidearen eta lursailen balorazio-irizpideen zehaztapenean.

Horri dagokionez, dagozkion salbuespenak alde batera utzi gabe (proposatutako hirigintza-eraikigarritasuna balorazio-erreferentetzat hartzeari lotutakoak, berdinbanaketa-araubidean egikarrituko direla ulertuta), lursailak landa-lurzoruaren egoeran edo lege horretan araututako lurzoru urbanizatuaren egoeran integratzeak protagonismo berezia du, eta, besteak beste, hirigintza-eraikigarritasuna egoera horietako bigarrenetan sartutako lursailak soilik baloratzeko erreferentetzat hartzeari lotuta dago, baina ez, ordea, lehenengoan.

Nolanahi ere, esku artean dugun kasuan, haien egitatezko egoera eta baldintza materialak kontuan hartuta, pentsatzekoa da planteatutako hirigintza-garapen berriek eragindako eremuak eta azpieremuak lurzoru urbanizatuan daudela, horretarako ezarritako baldintzak betetzen baitituzte.

Salbuespen bakarrak Gamongoa, Larretxi, Perutxene-Sagasti, Zamalbide berri eta Tolare-Intzinate sektoreei buruzkoak dira, gaur egungo egoera eta baldintza materialak kontuan hartuta landa-lurzoruan baitaude.

### **2.2.- Finkatutako hirigintza-garapenak.**

Oro har, kontuan hartu behar da Plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren esparruan planteatutako hirigintza-garapenak finkatzeak berekin dakarrela, besteak beste eta orain interesatzen zaigunerako, horietan jasotako azterlan eta ebaluazio ekonomikoak baliozkotzea.

Finkatze horrek, besteak beste, esparru horretan hirigintza-dokumentuen xede izan diren hirigintza-garapen guztiei eragiten die (HAPOren aldaketak, plan bereziak eta partzialak, urbanizatzeko jarduketa-programak, berdinbanaketa-proiektuak, eta abar). Horiek baliozkotu egiten dira, balorazio ekonomikorako eta garapen horien bideragarritasuna ebaluatzeko aurreikuspenak barne, eta ez da beharrezkoa Plan honetan aurreikuspen horiek sartzea. Besteak beste, Altxate, Esnabide eta Gamongoako esparruez edo azpieremuez ari gara, Plan Orokor honetan sartzen diren egokitzapenei kalterik egin gabe.



### 2.3.- Aztergai diren hirigintza-garapen berriak.

Orain egiten den azterketa ekonomikoak, zehazki, jarraian aipatzen diren hirigintza-garapenetan du eragina:

\* Dagoeneko identifikatuta dauden edo identifikatu behar diren jarduketa integratuen mende daudenak:

- Esnabide 2an aurreikusitako bizitegi-garapena (2.1 azpierredua).
- Tomás Lópezen aurreikusitako bizitegi-garapena (9.3 azpierredua).
- Hego Arramendin aurreikusitako bizitegi-garapena (21.2 azpierredua).
- Hego Egiburun aurreikusitako jarduera ekonomikoetarako lurzoruen garapena (27.1 azpierredua).
- Ipar Egiburun aurreikusitako jarduera ekonomikoetarako lurzoruen garapena (27.2 azpierredua).
- Altzaten aurreikusitako bizitegi-garapena (12. eremua). Kasu honetan, Plan Partzialak eta hark sustatutako eta behin betiko onartutako aldaketek azterketa horiek egin dituzte, eta horietara jotzen dugu hemen.
- Gamongoan aurreikusitako bizitegi-garapena (19. eremua). Kasu honetan, Plan Partzialak eta hark sustatutako eta behin betiko onartutako aldaketek azterketa horiek egin dituzte, eta horietara jotzen dugu hemen.
- Jarduera ekonomikoetarako lurzoruak garatzea Larretxipin (22. eremua). Egia esan, eremuan sustatu beharreko Plan Partzialak ezarri behar du, antolamendu xehatua zehazteko, haren garapenak jarduketa integratuen berezko baldintzei erantzuten dien ala ez. Une honetan, orientabide gisa, baldintza horiei erantzuten diela uste da. Dagokion azterketa ekonomikoa ere plan partzial horretan egingo da, jarraian jasotzen den guztiari kalterik egin gabe.
- Perutxene-Sagastin aurreikusitako bizitegi-garapena (24. eremua). Egia esan, eremuan sustatu beharreko plan partzialak ezarri behar du, antolamendu xehatua zehazte aldera, planaren garapenak jarduketa integratuen berezko baldintzei erantzuten dien ala ez. Une honetan, orientabide gisa, baldintza horiei erantzuten diela uste da. Dagokion azterketa ekonomikoa ere plan partzial horretan egingo da, jarraian jasotzen den guztiari kalterik egin gabe.



- Egiluze eremuan (29. eremua) aurreikusitako jarduera ekonomikoetarako lurzoruen garapena.

Egia esan, eremuan sustatu beharreko Plan Bereziak ezarri behar du, antolamendu xehatua zehazteko, haren garapenak jarduketa integratuen berezko baldintzei erantzuten dien ala ez. Une honetan, orientabide gisa, baldintza horiei erantzuten diela uste da. Dagokion azterketa ekonomikoa ere plan partzial horretan egingo da, jarraian jasotzen den guztiari kalterik egin gabe.

- Zabalbide Berrin aurreikusitako bizitegi-garapena (32. eremua).

Egia esan, eremuan sustatu beharreko Plan Partzialak ezarri behar du, antolamendu xehatua zehazteko, haren garapenak jarduketa integratuen berezko baldintzei erantzuten dien ala ez. Une honetan, orientabide gisa, baldintza horiei erantzuten diela uste da. Dagokion azterketa ekonomikoa ere plan partzial horretan egingo da, jarraian jasotzen den guztiari kalterik egin gabe.

- Tolare-Intzinaratean aurreikusitako bizitegi-garapena (33. eremua).

Egia esan, eremuan sustatu beharreko Plan Partzialak ezarri behar du, antolamendu xehatua zehazteko, haren garapenak jarduketa integratuen berezko baldintzei erantzuten dien ala ez. Une honetan, orientabide gisa, baldintza horiei erantzuten diela uste da. Dagokion azterketa ekonomikoa ere plan partzial horretan egingo da, jarraian jasotzen den guztiari kalterik egin gabe.

\* Zuzkidura-jarduketei lotuak:

- Basanoagako a.3/2.3 lurzatian aurreikusitako bizitegi-garapena.

- Alabergan baimendutako jasodurei dagokien bizitegi-garapena (AU 4).

- Alaberga baserriko 4.1 azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

- Galtzaraborda 11/13 5.1 azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

- Gaztaño Berriko a.3/8.1 lurzatian aurreikusitako bizitegi-garapena.

- Santa Klara 10-12-14 azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

- Santa Klara 20-22 9.2 azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

- Santa Klara 24ko a.2/9.1 lurzatian aurreikusitako bizitegi-garapena.

- Evaristo Bozaseko a.3/15.1 lurzatian aurreikusitako bizitegi-garapena.

- Lartzabal Zaharreko 18.1 azpieremuan baimendutako estalkipeko jarduketei dagokien bizitegi-garapena.



- Txirrita-Maleoko 20. eremuan eraikigarritasuna handitzeko baimena duten lurzatietak jarduketak.

- Masti-Loidiko b.1/21.1 lurzatiko jarduera ekonomikoetarako lurzorua garatzea.

- Loidialdeko 21.1 azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

\* Jarduketa isolatuen mende:

- Esnabideko a.3/2.1 lurzatian aurreikusitako bizitegi-garapena. Kasu honetan, eremurako behin betiko sustatu eta onartutako Plan Partzialak egin du azterketa hori, eta horra jotzen dugu hemen.

- Esnabideko a.3/2.2 lurzatian aurreikusitako bizitegi-garapena. Kasu honetan, eremurako behin betiko sustatu eta onartutako Plan Partzialak egin du azterketa hori, eta horra jotzen dugu hemen.

- Altzaten lizentzia lortzeko zain dauden bizitegi-lurzatiak. Kasu honetan, eremurako behin betiko sustatu eta onartutako Plan Bereziak egin du azterketa hori, eta horra jotzen dugu hemen.

- Txirrita-Maleoko a.4/20.1 lurzatian aurreikusitako bizitegi-garapena. Kasu honetan, behin betiko sustatu eta onartutako Plan Partzialak egin ditu azterketa horiek, eta horretara jotzen dugu hemen.

\* Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketei lotuak:

- Kaputxinoen c.1/2.1 ekipamendu-lurzatia garatzea, Beraun ondoan.

- Kaputxinoen c.1/2.2 ekipamendu-lurzatia garatzea, Don Boscoren ondoan.

- Kaputxinoen egungo igerilekuen lurzatia handitzea.

- Igantziko c.1/15.1 ekipamendu-lurzatia garatzea.

- Markola gaineko c.1/17.1 ekipamendu-lurzatia garatzea.

#### 2.4.- Balorzio ekonomikorako beste irizpide batzuk.

Aurreko apartatuetan azaldutakoari gehitu behar zaio, dokumentu honen xede den bideragarritasun ekonomikoaren azterketa egiteko, eta, zehazki, aurreikusitako hirigintza-garapenei lotutako urbanizazio-kargak zehazteko, berariaz kontuan hartu dela bai udal-zerbitzu teknikoek emandako informazioa, bai azken urteotan udalerrian sustatutako urbanizazio-obren proiektuen eta abarren ondoriozkoa; informazio hori, oro har, balio handikoa izan da eta da lan hori egiteko.



### **3.- Epigrafe honetako "2.3" atalean aipatutako hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoaren azterketa.**

Jarraian, Plan honetan aurreikusitako garapen berri garrantzitsuenen bideragarritasun ekonomikoaren azterketa egingo da.

Nolanahi ere, dokumentu honetan bertan adierazitakoaren arabera, bideragarritasun horri buruzko analisi orientagarria eta/edo hurbilketakoa da, hargatik eragotzi gabe garapen horiek gauzatzeko hurrengo faseetan berrestea.

#### **3.1.- Jarduketa integratuen xede diren hirigintza-garapenak.**

A.- Kaputxinoen 2.1 azpieremuan (Esnabide 2) aurreikusitako bizitegi-garapena (AU 2).

Eremuaren antolamendu xehatua plan berezi bati lotzen zaio. Dokumentu horretan identifikatuko dira behar diren zuzkidura publikoak, eta behar bezala justifikatuko da aplikazio-estandarrak betetzen direla.

Dokumentu horretan zehaztuko da, halaber, egin beharreko urbanizazioa, nahiz eta Plan Orokor honetan urbanizazio-karga gisa planteatzen diren glorieta bat antolatzea eta proiektatutako eraikin berriaren inguruan espaloiak egitea, bai eta aparkaleku publikoko bi solairu berri eta aire zabaleko beste bat egitea ere, lehendik dauden bi aparkaleku-solairuen gainean. Osagarri gisa, hitzarmen bat sinatu ahal izango da jabetzaren eta udalaren artean.

Testuinguru horretan, eta dagokion zehaztapena alde batera utzi gabe, aztergai ditugun ondorioetarako, kalkulatzen da azpieremuaren hiri-eraldaketarako 1,1 milioi euro inguruko urbanizazio-kargak izango direla, egin beharreko eraispenak barne.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapien-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, azpieremuan sestra gainera eraikigarritasun haztatu gehigarria 4.975,60 m<sup>2</sup>-koa izango dela zenbatesten da (tp). Horien % 85, 4.229,26 m<sup>2</sup> (tp), lursail horien jabeek dagokie.

Kalkulatutako kostuak 260 €/ m<sup>2</sup> inguruko eragina du azpieremuan, eta, horri dagokionez, eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasuna hartzen da erreferentziazat ( % 85).

Horregatik, proposamena arrazoizkoa eta onargarria da Errenteriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.





B.- 9.3 azpierzemuan (Tomás López del Centro) aurreikusitako bizitegi-garapena (AU 9).

Eremuaren antolamendu xehatua plan berezi bati lotzen zaio. Dokumentu horretan identifikatuko dira behar diren zuzkidura publikoak, eta behar bezala justifikatuko da aplikazio-estandarrek betetzen direla.

Dokumentu horretan zehaztuko da, halaber, egin beharreko urbanizazioa, nahiz eta Plan Orokor honetan bideak berrantolatzea planteatzen den, Tomás López kalearen malda murriztuz trenbidearen gaineko trazadura berri batekin, espazio libreetarako espazio bat libre utziz eta Agustinetatik datorren drainatzea hobetzeko obrei helduz.

Testuinguru horretan, eta dagokion zehaztapena alde batera utzi gabe, aztertzen ari garen ondorioetarako, 2 milioi euro inguruko urbanizazio-kargak aurreikusten dira azpierzemuaren hiri-erlaldaketarako.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapen-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, azpierzemuan sestra gaineko eraikigarritasun haztatu gehigarria 10.848,80 m<sup>2</sup>-koa izango dela zenbatesten da (tp). Horien % 85, 9.221,48 m<sup>2</sup> (tp), lursail horien jabeei dagokie.

Kalkulatutako kostuak 217 €/ m<sup>2</sup> (tp) inguruko eragina du azpierzemuan, eta, horri dagokionez, eragindako lursailen jabeei dagokien eraikigarritasuna hartzen da erreferentziazat ( % 85).

Horregatik, proposamena arrazoizkoa eta onargarria da Erreterriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik, bai eta proposatutako jarduketaren berezitasunetik ere.

C.- Masti-Loidiko (AU 21) Hego Arramendi 21.2 azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Eremuaren antolamendu xehatua plan berezi bati lotzen zaio. Dokumentu horretan identifikatuko dira behar diren zuzkidura publikoak, eta behar bezala justifikatuko da aplikazio-estandarrek betetzen direla. Dokumentu horretan zehaztuko da, halaber, egin beharreko urbanizazioa, baina Plan Orokor honetan bizitegi-lurzati berriaren hegoaldeko aurrealdea berrurbanizatzea eta Arramendiko parkearekin lotutako plaza bat egitea planteatzen da. Pabiloiak eraistea eta birkokatzea eskatzen du, baita lehendik zeuden jarduerak ere.

Testuinguru horretan, eta dagokion zehaztapena alde batera utzi gabe, aztergai ditugun ondorioetarako, azpierzemuaren hiri-erlaldaketarako 1,4 milioi euro inguruko urbanizazio-kargak aurreikusten dira, eraispennak eta egin beharreko birkokatzeak barne.



Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapen-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, azpieremuan sestra gaineko eraikigarritasun haztatu gehigarria 9.772 m<sup>2</sup>-koa (tp) izango dela kalkulatzen da. Horien % 85, 8.306,20 m<sup>2</sup> (tp) inguru, lursail horien jabeek dagokie.

Kalkulatutako kostuak gutxi gorabehera 169 €/ m<sup>2</sup>-ko (tp) eragina du azpieremuan, eta, horri dagokionez, eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasuna hartzen da erreferentziazat ( % 85).

Horregatik, proposamena arrazoizkoa eta onargarria da Errenteriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

D.- Egiburuko Hego Egiburu 27.1 azpieremuan aurreikusitako industria-garapena (AU 27).

Identifikatutako azpieremu berrian egungo eraikigarritasuna handitzeko aukera proposatzen da.

Era berean, azpieremuan sartutako bidea berrurbanizatzea dakar, azkenean HMJPan zehaztuko diren ezaugarriak emanez. Ondorioz, azpieremuaren hiri-eraldaketarako urbanizazio-kargak 0.7 milioi euro ingurukoak izango direla kalkulatu da.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapen-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, azpieremuan sestra gaineko eraikigarritasun haztatu gehigarria 4.229 m<sup>2</sup> (tp) izango da guztira. Horien % 85, 3.595 m<sup>2</sup> (tp) inguru, lursail horien jabeek dagokie.

Kalkulatutako kostuak gutxi gorabehera 195 €/ m<sup>2</sup>-ko (tp) eragina du azpieremuan, eta, horri dagokionez, eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasuna hartzen da erreferentziazat ( % 85).

Hala ere, dagoen egoerak eskatzen du kontuan hartzea, halaber, detektatutako espazio libreen 500 m<sup>2</sup>-ko defizita ekonomikoki betetzeari lotutako kargak, memorian kalkulatutako espazio libreen gutxieneko hirigintzako tokiko estandarra betetzeari lotutakoak. Antolamendua bideraezina denez, hori betetzeko azalera horren balio ekonomikoa ordaindu behar da.

Balio ekonomiko hori zenbateteko, zenbatetsitako azpieremuaren jabeek ondare bihurtzaketan hirigintza-eskubideei dagokiena hartzen da kontuan: 1.212.953 euro (3.595 x 337,4) eta emandako lurzati pribatiboaren azalerarekin (10.907 m<sup>2</sup>) zatitzen da, eta 111 €/ m<sup>2</sup>-ko batez besteko balioa lortzen da, 500 m<sup>2</sup>-ko defizitari aplikatzen zaiona. Hala, 55.500 euroko balio zenbatetsia du, hirigintza-garapen hori egikaritzearen esparruan behin betiko balorazio zehatza egitea alde batera utzi gabe.



Horrela kalkulaturako kostuak gutxi gorabehera 15 €/ m<sup>2</sup>-ko (tp) eragin gehigarria izango du azpieren. Horrekin guztiarekin, proposamena arrazoizkoa eta onargarria da Errenteriako higiezen merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

E.- Egiburuko Ipar Egiburu 27.2 azpieren aurreikusitako industria-garapena (AU 27).

Identifikaturako azpieren berri egungo eraikigarritasuna handitzeko aukera proposatzen da.

Era berean, aire zabaleko aparkaleku publiko bat egitea eta Udaleri lagatzea dakar. Ondorioz, azpieren hiri-erlaketarako 1,1 milioi euro inguruko urbanizazio-kargak aurreikusten dira.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapen-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, azpieren sestra gainera eraikigarritasun haztatu gehigarria 6.678 m<sup>2</sup>-koa (tp) izango dela kalkulatu da. Horien % 85, 5.676 m<sup>2</sup> (tp) inguru, lursail horien jabeek dagokie.

Kalulaturako kostuak 194 €/ m<sup>2</sup> (tp) inguruko eragina du azpieren, eta, horri dagokionez, eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasuna hartzen da erreferentziatzat ( % 85).

Hala ere, dagoen egoerak eskatzen du kontuan hartzea, halaber, detektaturako espazio libreen 660 m<sup>2</sup>-ko defizita ekonomikoki betetzeari lotutako kargak, memorian kalkulaturako espazio libreen gutxieneko hirigintzako tokiko estandarra betetzeari lotutakoak. Antolamendua biderazina denez, hori betetzeko azalera horren balio ekonomikoa ordaindu behar da.

Balio ekonomiko hori zenbatesteko, zenbatetsitako azpieren jabeek ondare bihurtzeko hirigintza-eskubideek dagokiena hartzen da kontuan: 1.915.082 euro (5.676 x 337,4) eta emandako lurzati pribatiboaren azalerarekin (11.571 m<sup>2</sup>) zatitzen da, eta 165 €/ m<sup>2</sup>-ko batez besteko balioa lortzen da, defizitaren 660 m<sup>2</sup>-ei aplikatzen zaiena. Horrela, 108.900 euroko balio zenbatetsia ateratzen da, hirigintza-garapen hori egikaritzearen esparruan behin betiko balorazio zehatza egitea alde batera utzi gabe.

Horrela kalkulaturako kostuak gutxi gorabehera 19 €/ m<sup>2</sup>-ko (tp) eragin gehigarria izango du azpieren. Horrekin guztiarekin, proposamena arrazoizkoa eta onargarria da Errenteriako higiezen merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

F.- Altxatzen aurreikusitako bizitegi-garapena (AU 12).

Adierazi den bezala, kasu honetan, Plan Partzialak eta haren aldaketek, behin betiko sustatu eta onartu direnek, azterketa horiek egin dituzte, eta hemen aztertuko ditugu.



G.- Gamongoan aurreikusitako bizitegi-garapena (AU 19).

Adierazi den bezala, kasu honetan, Plan Partzialak eta haren aldaketek, behin betiko sustatu eta onartu direnek, azterketa horiek egin dituzte, eta hemen aztertuko ditugu.

H.- Larretxipin aurreikusitako industria-garapena (AU 22).

Kasu horretan, eremuan sustatu beharreko Plan Partzialari dagokio azterketa ekonomiko zehatza egitea, antolamendu xehatua zehazteko, baina, jarraian, proposatzen den jarduketaren bideragarritasunaren aldez aurreko balorazioa egingo da.

Eremuan aurreikusitako urbanizazio-kargen guztizko kostua, aldez aurretik, 9 milioi eurokoa izango dela kalkulatu da. Egin beharreko lur-mugimenduak, egin beharreko bide eta espazio libre berriak, eraispinak eta birkokatzeak (Larretxipiaundi, Larretxipitxiki eta Egiburubekoa, 800 m<sup>2</sup> (t) inguru) egin behar dira.

Bestalde, dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztaperen-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, eremu honetan sestra gainera eraikigarritasun haztatua 47.088,70 m<sup>2</sup> (tp) izango da guztira, eta eraikigarritasun horren % 85 40.025,40 m<sup>2</sup> (tp) izango da.

Urbanizazio-kargen kostu horrek 225 €/inguruko eragina du eremuan aurreikusitako m<sup>2</sup> (t) bakoitzeko.

Eragin hori egokia da Errenteriako higiezinaren merkatuaren testuinguruan, eta, zehazkiago, ekimen publikotik garatzea planteatzen den udalerrian industria-garapena sustatzearen testuinguruan.

Izapidetu beharreko Plan Partzialaren dokumentuan modu xehatuagoan justifikatuko da bideragarritasuna, alde batera utzi gabe eremua garatzeko eta egikaritzeko izapidetu beharreko hurrengo dokumentuetan jasotzen dena: urbanizazio- eta birpartzelatze-proiektuak.

I.- Perutxene-Sagastin aurreikusitako bizitegi-garapena (AU 24).

Kasu horretan, eremuan sustatu beharreko Plan Partzialari dagokio azterketa ekonomiko zehatza egitea, antolamendu xehatua zehazteko, baina, jarraian, proposatzen den jarduketaren bideragarritasunaren aldez aurreko balorazioa egingo da.

Eremuan aurreikusitako urbanizazio-kargen guztizko kostua, aldez aurretik, 9,5 milioi eurokoa izango dela kalkulatu da. Kontuan hartu behar dira egin beharreko lur-mugimenduak eta egin beharreko bide eta espazio libre berriak, bai eta espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatutako eremuaren urbanizazioa ere, eremu horretan gauzatuko baita bide-sarea.



Bestalde, dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapan-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, eremu honetako sestra gaineko eraikigarritasun haztatua 99.249,41 m<sup>2</sup> (tp) da guztira, eta % 85 84.362 m<sup>2</sup> (tp).

Urbanizazio-kargen kostu horrek 112 €inguruko eragina du eremuan aurreikusitako m<sup>2</sup> (t) bakoitzeko.

Eragin hori egokia da Errenteriako higiezinaren merkatuaren testuinguruan, eta, zehazkiago, horrelako bizitegi-garapen baten sustapenean.

Izapidetu beharreko Plan Partzialaren dokumentuan modu xehatuagoan justifikatuko da bideragarritasuna, alde batera utzi gabe eremua garatzeko eta egikaritzeko izapidetu beharreko hurrengo dokumentuetan jasotzen dena: urbanizazio- eta birpartzelatze-proiektuak.

J.- Egiluzeko industria-garapena (AU 29).

Kasu horretan, eremuan sustatu beharreko Plan Bereziari dagokio azterketa ekonomiko zehatza egitea, haren antolamendu xehatua zehazteko, baina, jarraian, proposatzen den jarduketaren bideragarritasunaren alde aurreko balorazioa egingo da.

Eremuan aurreikusitako urbanizazio-kargen guztizko kostua, aldez aurretik, 3 milioi eurokoa izango dela kalkulatu da. Kontuan hartu behar dira egin beharreko lur-mugimenduak, egin beharreko bide eta espazio libre berriak eta egin beharreko eraispinak.

Bestalde, dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapan-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, eremu honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua 16.400 m<sup>2</sup> (tp) izango da guztira, eta eraikigarritasun horren % 85 13.940 m<sup>2</sup> (tp).

Urbanizazio-kargen kostu horrek 215 €inguruko eragina du eremuan aurreikusitako m<sup>2</sup> (t) bakoitzeko.

Eragin hori egokia da Errenteriako higiezinaren merkatuaren testuinguruan, eta, zehazkiago, ekimen publikotik garatzea planteatzen den udalerrian industria-garapena sustatzearen testuinguruan.

Izapidetu beharreko Plan Partzialaren dokumentuan modu xehatuagoan justifikatuko da bideragarritasuna, alde batera utzi gabe eremua garatzeko eta egikaritzeko izapidetu beharreko hurrengo dokumentuetan jasotzen dena: urbanizazio- eta birpartzelatze-proiektuak.



**J.- Zabalbide Berrin (AU 32) aurreikusitako bizitegi-garapena.**

Kasu horretan, eremuan sustatu beharreko Plan Partzialari dagokio azterketa ekonomiko zehatza egitea, antolamendu xehatua zehazteko, baina, jarraian, proposatzen den jarduketaren bideragarritasunaren aldez aurreko balorazioa egingo da.

Eremuan aurreikusitako urbanizazio-kargen guztizko kostua, aldez aurretik, 0,74 milioi eurokoa izango dela kalkulatu da. Kontuan hartu dira bide berriak eta egin beharreko espazio libreak, bai eta sare hori Egiburuberriko kolektorearekin konektatzeko egin beharreko saneamendu-obrak ere. Ez da biribilgunerik egingo, horretarako behar den lurzorua lagatzeari kalterik egin gabe.

Bestalde, dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapan-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, eremu honetako sestra gaineko eraikigarritasun haztatua 3.553,10 m<sup>2</sup> (tp) izango da guztira, eta eraikigarritasun horren % 85 3.020,13 m<sup>2</sup> (tp) izango da.

Urbanizazio-kargen kostu horrek 245 €/inguruko eragina du eremuan aurreikusitako m<sup>2</sup> (t) bakoitzeko.

Eragin hori egokia da Errenteriako higiezinaren merkatuaren testuinguruan, eta, zehazkiago, horrelako bizitegi-garapen baten sustapenean.

Izapidetu beharreko Plan Partzialaren dokumentuan modu xehatuagoan justifikatuko da bideragarritasuna, alde batera utzi gabe eremua garatzeko eta egikaritzeko izapidetu beharreko hurrengo dokumentuetan jasotzen dena: urbanizazio- eta birpartzelatze-proiektuak.

**K.- Tolare-Intzinartean aurreikusitako bizitegi-garapena (AU 33).**

Kasu horretan, eremuan sustatu beharreko Plan Partzialari dagokio azterketa ekonomiko zehatza egitea, antolamendu xehatua zehazteko, baina, jarraian, proposatzen den jarduketaren bideragarritasunaren aldez aurreko balorazioa egingo da.

Eremuan aurreikusitako urbanizazio-kargen guztizko kostua 2,6 milioi eurokoa izango dela zenbatetsi da, aldez aurretik. Kontuan hartu behar dira bide berriak eta egin beharreko espazio libreak, bai eta sare hori Zabalbiderrekin lotzeko egin beharreko saneamendu-obrak ere, espaloi bat ere egin behar baita testuinguru horretan. Eraispenen eta birkokatzeen kostuak ere sartu dira.

Bestalde, dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapan-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, eremu honetan sestra gaineko eraikigarritasun haztatua 12.260 m<sup>2</sup> (tp) izango da guztira, eta eraikigarritasun horren % 85 10.421 m<sup>2</sup> (tp) izango da.



Urbanizazio-kargen kostu horrek 250 €inguruko eragina du eremuan aurreikusitako m<sup>2</sup> (t) bakoitzeko.

Eragin hori egokia da Errenteriako higiezin merkatuaren testuinguruan, eta, zehazkiago, horrelako bizitegi-garapen baten sustapenean.

Izapidetu beharreko Plan Partzialaren dokumentuan modu xehatuagoan justifikatuko da bideragarritasuna, alde batera utzi gabe eremua garatzeko eta egikaritzeko izapidetu beharreko hurrengo dokumentuetan jasotzen dena: urbanizazio- eta birpartzelatze-proiektuak.

L.- Basanoagako a.3/2.3 lurzatian (2. HE) aurreikusitako bizitegi-garapena.

Lurzoru publikoaren gaineko ekimen publiko bat da, eta Udalak hartzen du bere gain, hargatik eragotzi gabe beste administrazio batzuek ekimen hori gauzatzen lagundu ahal izatea.

Lotutako urbanizazio-kargak proiektatutako eraikin berriaren perimetroko espaloia egitera mugatzen dira.

M.- Alabergan baimendutako jasodurei dagokien bizitegi-garapena (AU 4).

Proposamena honetan datza: lurzati jakin batzuetan egungo eraikigarritasuna handitzeko aukera, jasodurak eginez.

Ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua nulutzat jotzen da. Zerbitzu-harguneetara eta, hala badagokio, eraikuntza-obretan sartuko diren obra osagarrietara mugatzen da, eta, beraz, jarduketa bideragarria izango da.

N.- Alaberga baserriko 4.1 azpieremuan (AU 4) aurreikusitako bizitegi-garapena.

Proposamena lehendik zegoen eraikina ordezkatzear datza. Era berean, tokiko espazio libre berri bat lagatzea eta urbanizatzea aurreikusten du.

Ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua 125.000 €-koa da, espaloien hartune eta birjarpenei eta lorategi baten urbanizazioari dagokienez, eta obra osagarri horiek eraikuntza-obretan sartuko dira.

Horrez gain, eraispenen kostuak eta dagozkien kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen balioa, birkokatzeak, lekualdaketak...) hartu beharko dira kontuan. Guztira, 175.000 euro.



Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapen-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, azpieremuan sestra gainera eraikigarritasun haztatu gehigarria 4.811m<sup>2</sup> (tp) izango dela zenbatesten da. Horien % 85, gutxi gorabehera 4.089 m<sup>2</sup> (tp), lursail horien jabeek dagokie.

Zenbatetsitako kostuak 73 €/ m<sup>2</sup> (tp) inguruko eragina du azpieremuan, eta, horri dagokionez, eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasuna hartzen da erreferentziatzen ( % 85).

Eragin hori arrazoizkotzat jotzen da Errenteriako higiezinaren merkatuaren testuinguruan, eta, zehazkiago, horrelako bizitegi-garapen baten sustapenean.

Ñ.- Galtzaraborda 11/13 (AU 5) 5.1 azpieremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Eremuko urbanizazio-kargen kostua garatu beharreko eraikinaren obra osagarriek dagokie, hau da, espaloiekin perimetralak birjartzeak. 60.000 €-koa izango dela kalkulatu da.

Horrez gain, eraispeneren kostuak eta dagozkien kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen balioa, birkokatzeak, lekualdaketa...) hartu behar dira kontuan. Guztira, 220.000 euro.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapen-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, azpieremuan sestra gainera eraikigarritasun haztatu gehigarria 1.425 m<sup>2</sup> (tp) izango dela kalkulatu da. Horien % 85, 1.211 m<sup>2</sup> (tp) inguru, lursail horien jabeek dagokie.

Zenbatetsitako kostuak (500.000 €) 231 €/ m<sup>2</sup> (tp) inguruko eragina izango du azpieremuan, eta, horri dagokionez, eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasuna hartuko da erreferentziatzen ( % 85).

Horregatik, proposamena arrazoizkoa eta onargarria da Errenteriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

O.- Gaztaño Berriko a.3/8.1 lurzatian aurreikusitako bizitegi-garapena (AU 8).

Lurzoru publikoaren gainera ekimen publiko bat da, eta Udalak hartzen du bere gain, hargatik eragotzi gabe beste administrazio batzuek ekimen hori gauzatzen lagundu ahal izatea.

Lotutako urbanizazio-kargak proiektatutako eraikin berriaren perimetroko espaloia egitera mugatzen dira.





P.- Santa Klara 10-12-14 azpierzemuan (AU 9) aurreikusitako bizitegi-garapena.

Proposamena da lehendik zegoen eraikina ordeztzea eta berria zehaztutako lerrokatutara egokitzea. Ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua 20.000 €-koa baino ez da, eta espaloien hartune eta birjarpenei dagokie. Obra osagarri horiek eraikuntza-obretan sartuko dira.

Horrez gain, eraispenen kostuak eta dagozkien kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen balioa, birkokatzeak, lekualdaketak...) hartu beharko dira kontuan. Guztira, 160.000 euro.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapen-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, azpierzemuan sestra gainera eraikigarritasun haztatu gehigarria 2.280 m<sup>2</sup>-koa (tp) izango dela kalkulatu da. Horien % 85, 1.938 m<sup>2</sup> (tp) inguru, lursail horien jabeek dagokie.

Kalkulatutako kostuak gutxi gorabehera 93 €/ m<sup>2</sup> (tp) eragiten du azpierzemuan, eta, horri dagokionez, eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasuna hartzen da erreferentziazat (% 85).

Kasu honetan, kontuan hartu behar dira, halaber, 90 m<sup>2</sup>-ko defizita ekonomikoki betetzeari lotutako kargak, memorian kalkulatuak espazio libreen eta zuzkidura publikoen tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotuta daudenak. Antolamendua bideraezina denez, hori betetzeko azalera horren balio ekonomikoa ordaindu behar da.

Balio ekonomiko hori zenbateteko, zenbatetsitako azpierzemuaren jabeek ondare bihurtzeko hirigintza-eskubideei dagokiena hartzen da kontuan: 653.881 euro (1.938 x 337,4) eta emandako lurzati pribatiboaren azalerarekin (362 m<sup>2</sup>) zatitzen da, eta 1.806 €/ m<sup>2</sup>-ko batez besteko balioa lortzen da, 90 m<sup>2</sup>-ko defizitari aplikatzen zaiona. Hala, 162.540 euroko balio zenbatetsia du, hargatik eragotzi gabe hirigintza-garapen hori egikaritzearen esparruan behin betiko balorazio zehatza egitea.

Horrela kalkulatuak kostuak 84 €/ m<sup>2</sup> (tp) inguruko eragin gehigarria du azpierzemuan, hau da, 177 €/ m<sup>2</sup> (tp) guztira. Horrekin guztiarekin, proposamena arrazoizkoa eta onargarria da Errenteriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealtate ekonomikoaren ikuspegitik.

Q.- Santa Klara 20-22 (AU 9) 9.2 azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Proposamena da lehendik zegoen eraikina ordeztzea eta berria zehaztutako lerrokatutara egokitzea. Ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua 20.000 €-koa baino ez dela kalkulatu da, espaloien hartuneek eta birjarpenei dagozkienak, eta obra osagarri horiek eraikuntza-obretan sartuko dira.



Horrez gain, eraispenen kostuak eta dagozkien kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen balioa, birkokatzeak, lekualdaketak...) hartu beharko dira kontuan. Guztira, 75.000 euro.

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapen-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, azpieremuan sestra gaineko eraikigarritasun haztatu gehigarria 1.658 m<sup>2</sup> (tp) izango dela kalkulatzen da. Horien % 85, 1.410 m<sup>2</sup> (tp) inguru, lursail horien jabeek dagokie.

Kalkulatutako kostuak 67 €/ m<sup>2</sup> (tp) inguruko eragina izango du azpieremuan, eta, horri dagokionez, eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasuna hartuko da erreferentziazat ( % 85).

Kasu honetan, halaber, kontuan hartu behar dira 30 m<sup>2</sup>-ko defizita (69 – 39) ekonomikoki betetzeari lotutako kargak, memorian kalkulatutako espazio libreen eta zuzkidura publikoen tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotutakoak. Antolamendua bideraezina denez, hori betetzeko azalera horren balio ekonomikoa ordaindu behar da.

Balio ekonomiko hori zenbatesteko, zenbatetsitako azpieremuaren jabeek ondare bihur ditzaketen hirigintza-eskubideei dagokiena hartzen da kontuan: 475.734 euro (1.410 x 337,4) eta emandako lurzati pribatiboaren azalerarekin (186 m<sup>2</sup>) zatitzen da, eta 2.558 €/ m<sup>2</sup>-ko batez besteko balioa lortzen da, defizitaren 30 m<sup>2</sup>-ei aplikatzen zaiena. Hala, 76.740 euroko balio zenbatetsia du, hargatik eragotzi gabe hirigintza-garapen hori egikaritzearen esparruan zehatz eta behin betiko baloratzea.

Horrela kalkulatutako kostuak 54 €/ m<sup>2</sup> (tp) inguruko eragin gehigarria du azpieremuan, hau da, 121 €/ m<sup>2</sup> (tp) guztira. Horrekin guztiarekin, proposamena arrazoizkoa eta onargarria da Errenteriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

R.- Santa Klara 24ko a.2/9.1 lurzatian aurreikusitako bizitegi-garapena (AU 9).

Proposamena da lehendik zegoen eraikina ordezte eta berria zehaztutako lerrokaduretarako egokitzea. Ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua 10.000 €-koa baino ez dela jotzen da, espaloien harguneei eta birjarpenei dagozkienak, eta obra osagarri horiek eraikuntza-obretan sartuko dira.

Horrez gain, eraispenen kostuak eta dagozkien kalte-ordainak (eraitsi beharreko eraikinen balioa, birkokatzeak, lekualdaketak...) hartu beharko dira kontuan. Ondorio horietarako, 100.000 euro aurreikusten dira.



Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapen-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, azpieremuan sestra gainera eraikigarritasun haztatu gehigarria 1.330 m<sup>2</sup> (tp) izango dela kalkulatu da. Horien % 85, gutxi gorabehera 1.130 m<sup>2</sup> (tp), lursail horien jabeek dagokie.

Kalkulatutako kostuak gutxi gorabehera 97 €/ m<sup>2</sup> (tp) eragiten du azpieremuan, eta, horri dagokionez, eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasuna hartzen da erreferentziazat (% 85).

Kasu honetan, ez dira kontuan hartu behar 53 m<sup>2</sup>-ko defizitaren betetze ekonomikoari lotutako kargak, fatxada atzeraematean lagatzen diren 53 m<sup>2</sup>-ekin konpentsatzen baita defizit hori.

Horrela, proposamena arrazoizkoa eta onargarria da Errenteriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

S.- Evaristo Bozaseko 3/15.1 lurzatian aurreikusitako bizitegi-garapena (AU 15).

Lurzoru publikoaren gainera ekimen publiko bat da, eta Udalak hartzen du bere gain, hargatik eragotzi gabe beste administrazio batzuek ekimen hori gauzatzen lagundu ahal izatea.

Lotutako urbanizazio-kargak baliogabetzat jo daitezke.

T.- Lartzabal Zaharreko 18.1 azpieremuan (AU 18) baimendutako estalkipeko jarduketek dagokien bizitegi-garapena.

Lurzatian egungo eraikigarritasuna handitzeko aukera proposatzen da.

Ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua nulutzat jotzen da.

Zerbitzu-harguneetara eta, hala badagokio, eraikuntza-obretan sartuko diren obra osagarrietara mugatzen da, eta, beraz, jarduketa bideragarritzat hartuko da, hargatik eragotzi gabe tokiko zuzkidura publiko handiagoak eskatzen direnean egin beharko den ordainketa, ekonomikoki konpentsatu beharko dena.

U.- Txirrita-Maleoko 20. eremuan (AU 20) eraikigarritasuna handitzeko baimena duten lurzati-taketako jarduketek dagokien industria-garapena.

Proposamena da handitzea proposatzen diren lurzati jakin batzuetan egungo eraikigarritasuna handitzeko aukera ematea.



Ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua nultzat jotzen da. Zerbitzu-harguneetara eta, hala badagokio, eraikuntza-obretan sartuko diren obra osagarrietara mugatzen da, eta, beraz, jarduketa bideragarritzat hartuko da. Nolanahi ere, tokiko espazio libre gehiago eskatzen badira, ordaindu egin beharko da, eta ekonomikoki konpentsatu beharko da.

V.- Masti-Loidiko b.1/21.1 lursailaren industria-garapena (AU 21).

Lurzatian egungo eraikigarritasuna handitzeko aukera proposatzen da.

Ondorioz, aurreikusitako urbanizazio-kargen kostua nultzat jotzen da. Zerbitzu-harguneetara eta, hala badagokio, eraikuntza-obretan sartuko diren obra osagarrietara mugatzen da, eta, beraz, jarduketa bideragarritzat hartuko da, hargatik eragotzi gabe espazio librean arloan sortzen den defizita ekonomikoki konpentsatzeko egin beharko den ordainketa.

Identifikatutako defizita 40 m<sup>2</sup>-koa da, memorian kalkulaturako espazio librean tokiko hirigintza-estandarra betetzeari lotuta. Antolamendua bideraezina denez, hori betetzeko azalera horren balio ekonomikoa ordaindu behar da.

Balio ekonomiko hori kalkulatzeko, zenbatetsitako azpieremuaren jabeek ondare bihurtzaketan hirigintza-eskubideei dagokiena hartzen da kontuan: 656.580 euro (1.946 x 337,4) eta emandako lurzati pribatiboaren azalerarekin (8.946 m<sup>2</sup>) zatitzen da, eta 73 €/ m<sup>2</sup>-ko batez besteko balioa lortzen da, defizitaren 40 m<sup>2</sup>-ei aplikatzen zaiena. Hala, 2.920 euroko balio zenbatetsia du, hargatik eragotzi gabe hirigintza-garapen hori egikaritzearen esparruan behin betiko balorazio zehatza egitea.

Horrela kalkulaturako kostuak gutxi gorabehera 1,5 €/ m<sup>2</sup> (tp) eragiten du azpieremuan. Horrekin guztiarekin, proposamena onargarria da Errenteriako higiezinaren merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

W.- Loidialdeko 21.1 azpieremuan (AU 21) aurreikusitako bizitegi-garapena.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokorrean zehazten da, behar diren zuzkidura publikoak identifikatuta eta behar bezala justifikatuta aplikazio-estandarrak betetzen direla.

Egin beharreko urbanizazioak proiektaturako eraikin berriaren inguruko espaloiak egitea baino ez dakar, eta azpieremuan, gainera, Udalari babes publikoko etxebizitza sozialak eta antolatutako ekipamendu publikoaren azalera jada gauzatuta ematea planteatzen da. 3.000 m<sup>2</sup> (t) eta 720 m<sup>2</sup> (t) dira, hurrenez hurren.



Testuinguru horretan, eta dagokion zehaztapena alde batera utzi gabe, aztergai ditugun ondorioetarako, azpieremuaren hiri-eraldaketa 250.000 euro inguruko urbanizazio-kargak aurreikusten dira, eta horiei eraispentak eta egin beharreko kalte-ordainak gehitu behar zaizkie (2,7 milioi euro inguru).

Dokumentu honetan jasotako aurreikuspenak kontuan hartuta, haztapen-koefizienteak zehaztearekin lotutakoak barne, azpieremuan sestra gainean antolatutako eraikigarritasun haztatu berria 25.608 m<sup>2</sup> (tp) izango da guztira. Horien % 85, 21.767 m<sup>2</sup> (tp), lursail horien jabeek dagokie.

Kalkulatutako kostuak gutxi gorabehera 136 €/ m<sup>2</sup> (tp) eragiten du azpieremuan, eta, horri dagokionez, eragindako lursailen jabeek dagokien eraikigarritasuna hartzen da erreferentziazat (% 85).

Horregatik, proposamena arrazoizkoa eta onargarria da Errenteriako higiezin merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik.

Bestalde, babes publiko sozialeko etxebizitzak eta antolatutako ekipamendu publikoaren azalera lagatzeko proposamena aplikatu beharreko legerian xedatutakoaren arabera planteatzen da, eta jarraian justifikatzen da.

Aurreko guztiaren ondorioz, hondar-balioa, sestra azpian proiektatutako garajeen balioa kontuan hartu gabe, 8.640.139 eurokoa da (25.608 x 337,4).

Udalari haren % 15 dagokio, hau da, 1.296.020 euroko balioa, hau da, BPESen 3.000 m<sup>2</sup> (t) -ei (1.012.200) eta 283.800 euro gehigarri dagokien lurzorua.

Ondorioz, urbanizazio-karga gehigarria 2.641.200 eurokoa da (2.925.000<sup>2</sup> – 283.800), eta, aurretik lortutakoari gehituta (2.950.000), 5.591.200 eurokoa da, hau da, gutxi gorabehera 257 €/ m<sup>2</sup>-ko (tp) eragina azpieremuan, arrazoizkoa eta onargarria Errenteriako higiezin merkatuaren eta egungo errealitate ekonomikoaren ikuspegitik. Osagarri gisa, hitzarmen bat sinatu ahal izango da jabetzaren eta udalaren artean.

X.- Jarduketa isolatuei dagozkien proposamenak.

Egoera horietan, kasu bakoitzean behin betiko sustatu eta onartutako antolamendu xehatuko planek egin dute azterketa. Hori gertatzen da Esnabideko a.3/2.1 eta a.3/2.2 lurzatietan, Alzateko lizentziaren zain dauden bizitegi-lurzatietan eta Txirrita-Maleoko a.4/20.1 lurzatian, besteak beste.

---

<sup>2</sup> BPESko 3.000 m<sup>2</sup> (t) eraikitzea da (3.000 x 975).

Y.- Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketei dagozkien proposamenak.

Egoera horietan, Udalari dagokio Plan Orokorraren indarraldian beharrezkotzat jotzen diren ekipamenduak egikaritzea, zuzkidura-bizitokiak barne.

Horretarako, bere aurrekontuak izango ditu, bai eta beste administrazio batzuei beren eskumenaren arabera dagozkien inbertsioak ere (irakaskuntza-, asistentzia- eta osasun- ekipamenduak, zuzkidura-bizitokiak, etab.).

Planak, bereziki, honako lurzati hauetan zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak identifikatzen ditu: c.1/2.1 Kaputxinoak (Beraunen ondoan), c.1/2.2 Kaputxinoak (Don Boscoren ondoan), c.1/15.1 Igantzi Galtzarabordan eta c.1/17.1 Markola gain Agustinetan, bai eta Kaputxinoen aire zabaleko igerilekuen lurzattia handitzea ere.

Z.- Babes publikoko etxebizitzak eraikitzeke proposamenak.

Horretarako, Udalak bere aurrekontuak izango ditu, eta, bereziki, beste administrazio batzuei dagozkien inbertsioak, gai horretan duten eskumena kontuan hartuta, udalerrria bizitegi-merkatu tentsionatuko eremu izendatzearen testuinguruan; izan ere, horrela deklaraturako EAEko lehen udalerrria da.

3.3.- Jarduketa isolatuen xede diren hirigintza-garapenak.

Egoera horietan bideragarritasuna legitimatuta dago baliozkotzen den indarreko plangintzan.

## **VI.- BESTE HIRIGINTZA-PROPOSAMEN BATZUEI LOTUTAKO KOSTU EKONOMIKOAK.**

### **1.- Sarrera.**

Aurreko V. epigrafean aztertutako hirigintza-garapenen osagarri gisa, Plan honek obra publikoak egikaritzeko proposamen hauek garatzea eta gauzatzea proposatzen du, besteak beste:

\* Mugikortasun eta irisgarritasun unibertsalarekin lotutako urbanizazio publikoko obrak. Askotariko obrak dira, urbanizazioa egokitu ahal izateko, batetik, mugikortasunaren arloan hartzen den proposamenera, eta, bestetik, udalaren irisgarritasun-plana egikaritzearen inguruan hartzen diren erabakietara.

Plan Orokorrean berariaz jasotako esku-hartze berezi gisa aipatu behar dira, besteak beste, "auzo bihotzak" eta horiek lotzen dituzten ardatzak antolatzeke eta igogailu publiko eta aparkaleku berriak ezartzeko egin nahi direnak.



\* Aurreikusitako ekipamendu-lurzati berrietan obrak egiteko aurreikusitako eraikuntza-obra publikoak, zuzkidura-bizitokiak barne, Gamongoa, Kaputxinoak, Galtzaraborda, Markola goia, Larretxi, Perutxene-Sagasti eta Tolare-Intzinarten, bai eta lehendik daudenetan ere, baldin eta erabilera handitzea edo aldatzea aurreikusten bada (Esnabideko udal-igerilekuak edo beste batzuk).

## **2.- Hirigintza-proposamenen balorazio ekonomikoa.**

Proposamen horietarako ez da beharrezkoa lurzoru publiko berriak lortzea, dagoeneko lortuak direlako edo plangintza gauzatzean lortuak izango direlako.

Urbanizazio-kostuei dagokienez, abian jartzen diren ekimenen irismen zehatzaren arabera kalkulatu dira, eta udal-aurrekontuetatik erantzungo zaie, eskura daitezkeen dirulaguntzak edo lankidetzak alde batera utzi gabe. Era berean, HMJPtik ateratzen den guztiari jarraituko zaio.

Lehenago ere aipatu dira ekipamendu-lurzati berrietan egin beharreko obrei dagozkien eraikuntza-kostuak.

## **VII.- TOKIKO HIRIGINTZA-ESTANDARRAK ETA HAIEN ANTOLAMENDUA ETA EGIKARITZEA. HIRIGINTZA-ESKUBIDEEN TITULARREN BETEBEHARRAK BETETZEA.**

### **1.- Hiri-lurzoru finkatugabeen aurreikusitako hirigintza-garapenei lotutako tokiko hirigintza-estandarrak antolatzea eta egikaritzea. Lurzoru mota eta kategoria horren ondoriozko hirigintza-eskubideen titularren betebeharrak betetzea.**

Lurzoru mota eta kategoria horren ondoriozko hirigintza-eskubideen titularrek, besteak beste, irizpide hauen arabera gauzatu behar dituzte beren betebeharrak:

\* Betebehar horri lotutako hirigintza-garapenak hiri-lurzoru finkatugabeen bi kategorietan aurreikusitakoak dira (eraikigarritasun haztatua handitzeagatik eta urbanizazio finkaturik ez izateagatik edo/eta nahikoa ez izateagatik).

\* Arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera (123/2012 Dekretuaren 6.3 artikulua, eta abar), eraikigarritasuna aipatutako hirigintza-estandarrak kalkulatzeko erreferentzia bada, kontuan hartu behar da proposamenaren ondoriozko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza, aurretik gauzatutakoari dagokionez.



\* Estandar horiek aplikatzearen ondoriozko zuzkidura-betebeharrak bete behar dira:

- Udalari, behar bezala urbanizatuta, tokiko zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak lagaz, kasu bakoitzean kasuan kasuko zuzkidura-esparruetara edo jarduketa integratuetara bilduta edo lotuta.

- Tokiko hirigintza-estandarrak betetzeko, antolatutako azalerak baino azalera handiagoa aurreikusi behar bada xede horretarako, zuzkidura horien balio ekonomikoa ordaindu behar zaio Udalari, arlo horretan aplikatu beharreko legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera zehaztuta.

Kasu horretan, kontuan hartu behar da ezinezkoa dela lurzoru mota eta kategoria horretan tokiko sistemen sareko zuzkiduren eta ekipamenduen estandarrak osorik edo partzialki betetzea, eta, beraz, beharrezkoa dela estandar horiek ekonomikoki betetzea (Hirigintza-estandarrak arautzen dituen 45/2025 Dekretuaren 6.7 artikulua).

**2.- Lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako hirigintza-garapenei lotutako tokiko hirigintza-estandarrak antolatzea eta egikaritzea. Lurzoru mota eta kategoria horren ondoriozko hirigintza-eskubideen titularren betebeharrak betetzea.**

Lurzoru mota horren ondoriozko hirigintza-eskubideen titularrek, besteak beste, irizpide hauen arabera gauzatu behar dituzte beren betebeharrak:

\* Betebehar horri lotutako hirigintza-garapenak lurzoru urbanizagarrian aurreikusitakoak dira.

\* Arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan xedatutakoaren arabera jokatu da (45/2025 Dekretuaren 9., 10. eta 11. artikulua, etab.), eta dagokion sektorearen azalera eta proposamenaren ondoriozko hirigintza-eraikigarritasuna izango dira aipatutako hirigintza-estandarrak kalkulatzeko erreferenteak.

\* Estandar horiek aplikatzearen ondoriozko zuzkidura-betebeharrak bete behar dira, Udalari, behar bezala urbanizatuta, dagokion jarduketa integratuko eremuan sartutako tokiko zuzkidura publikoetarako lursailak lagaz.





### **3.- Tokiko hirigintza-estandarrak bete behar dituzten hirigintza-garapen berriak zerrendatzea.**

Azaldutakoaren arabera, hirigintza-garapen horiek hiri-lurzoru finkatugabe gisa bi kategoriatan sailkatutako lursailetan (eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, urbanizazio finkaturik ez izateagatik edo/eta nahikoa ez izateagatik) eta lurzoru urbanizagarrian aurreikusitakoak dira.

Zehazki, honako hauetan aurreikusitakoak dira:

- \* Basanoagako a.3/2.3 lurzatia.
- \* Alabergan baimendutako jasodurak (AU 4).
- \* Alaberga baserriko 4.1 azpierzemua.
- \* 5.1 azpierzemua, Galtzaraborda 11/13.
- \* a.3/8.1 lurzatia, Gaztaño Berri.
- \* 9.1 azpierzemua, Santa Klara 10-12-14.
- \* Santa Klara 20-22 9.2 azpierzemua.
- \* a.2/9.1 lurzatia, Santa Klara kalea 24.
- \* a.3/15.1 lurzatia, Evaristo Bozas-ena.
- \* Lartzabal Zaharreko 18.1 azpierzemuan baimendutako estalkipeko jarduketak.
- \* Txirrita-Maleoko 20. eremuan eraikigarritasuna handitzeko jarduketak.
- \* Masti-Loidiko b.1/21.1 lursaila.
- \* Loidialdeko 21.1 azpierzemua.
- \* 2.1 Esnabide 2 azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* 9.3 azpierzemuan (Tomás López) aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Hego Arramendi 21.2 azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Hego Egiburu 27.1 azpierzemuan aurreikusitako industria-garapena.
- \* Ipar Egiburu 27.2 azpierzemuan aurreikusitako industria-garapena.
- \* Egiluze 29 azpierzemuan aurreikusitako industria-garapena.
- \* 19. eremuan (Gamongoa) aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Larretxi 22. eremuan aurreikusitako industria-garapena.
- \* Perutxene-Sagasti 24. eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Zambalde berri 32. eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Tolare-Intzinarte 33. eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena

### **4.- Aipatutako hirigintza-garapenei lotutako tokiko hirigintza-estandarrak betetzeko irizpideak.**

Plan honen «1.1 Memoria» dokumentuan (II.11.5 epigrafea) azaldutakoarekin bat etorritik, estandar horiek materialki betetzen dira eraginpeko eremu, azpierzemu eta lurzatiatan, horietako batzuetan aurreikusitako hirigintza-garapenak eskatzen dituen espazio libreen edo zuzkidura publikoen zuzkidurei dagozkien salbuespenekin, eta, zehazki, 674 m<sup>2</sup>-ko azalerako defizita baino ez dute eragiten.



Kasu bakoitzeko balio ekonomikoaren zenbatespena alde batera utzi gabe, hirigintza-garapen bakoitzaren exekuzioaren esparruan behin betiko balorazio zehatza egitea alde batera utzi gabe, defizit horri erantzuteko, Planak hiri-lurzoruan agintzen du Esnabideko aire zabaleko igerilekuen zuzkidura-lurzatia 1.067 m<sup>2</sup>-tan handitzea eta ekipamendu publikoko 1.148 m<sup>2</sup>-ko lurzati berri bat egitea Markola goian. Bertan, gainera, sestra gaineko 2.160 m<sup>2</sup> (t) -ko eraikigarritasun fisikoa proposatzen da, eta aipatutako defiziten ordainketa ekonomikoari dagozkion diru-sarreraren bidez eraikitzea aurreikusten da.

## **VIII.- LANTEATUTAKO PROPOSAMENAK GAUZATZEAN ERAGINDAKO AGENTE PUBLIKO ETA PRIBATUEN INBERTSIO-ERANTZUKIZUNAK**

Epigrafe honen helburua da planteatutako proposamenak gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizunak zehazteko irizpide orokorrak azaltzea, dokumentu honen III. eta V. epigrafeetan azaldutako jarduketak erreferentziatzat hartuta. Irizpide horiek, zehazki, honako hauek dira:

### **1.- Komunikazio-azpiegitura orokorrak gauzatzeko erantzukizunak.**

Gipuzkoako Foru Aldundiak (Bide Azpiegituretako Departamentuak) Zamaibideberrin aurreikusitako biribilgunea egiteko obrak eta dagozkion obra osagarriak egitea eta ordaintzea aurreikusten da.

Gipuzkoako Foru Aldundiak (Mugikortasuneko edo Lurralde Antolaketako Departamentuak) Plan Orokorrean sartzen den dagokion LPSean aurreikusitako bizikleta-bideen sarea osatzeko beharrezkoak diren obrak egin eta ordaintzea aurreikusten da.

Aurreikusten da Adifek eta ETSk plan honen denbora-mugan udalerrian egin beharreko trenbide-obrak egin eta ordaintzea.

Portuko jarduketak Portu Agintaritzari dagozkio.

### **2.- Udalerriko sistema orokorren sarean integratutako hiri-espazio libre berriak gauzatzeko erantzukizunak.**

Horri dagokionez, honako hauei buruzko betebeharrak bereizi behar dira:

\* Planak xede horretarako kalifikatutako lursail berriak lortzea:

Planak Udalari lagapen urbanizatuaren bidez lortzea proposatzen du, aurreikusitako hirigintza-garapenetako jarduketa integratuetan integratzearen ondorioz, dokumentu honetan azaldutako baldintzetan eta irismenarekin. Horixe proposatzen da Gamongoan eta Perutxene-Sagastin.



\* Espazio libre horiek urbanizatzeko eta egokitzeko obrak egitea. Lan horiek aipatutako bi eremuak sustatzeko izango dira.

### **3.- Lurzoru urbanizaezinean jolas-eremuak gauzatzeko erantzukizunak.**

Horri dagokionez, honako hauei buruzko betebeharrak bereizi behar dira:

\* Planak xede horretarako kalifikatutako lursail berriak lortzea:

Planak Udalak behar dituen lursailak eskuratzea proposatzen du, erosketa edo desjabetze bidez.

\* Jolas-eremu horiek urbanizatzeko eta egokitzeko obrak egitea Udalari dagokio, beste administrazio batzuen lankidetzaren alde batera utzi gabe.

### **4.- Udalerriko sistema orokorren sarean integratutako ekipamenduak gauzatzeko erantzukizunak.**

Zehazki, planteatutako hirigintza-garapen berrietan aurreikusitako ekipamenduak dira.

Errenteriako Udalari dagokio programa gauzatzea eta ordaintzea, hargatik eragotzi gabe helburu horrekin lankidetzan aritzea ukitutako beste administrazio eskudun batzuekin, dagozkien gaitan.

### **5.- Ibai-ibilguekin lotutako obra hidraulikoak gauzatzeko erantzukizunak.**

Administrazioak egikaritzea aurreikusten da.

Era berean, arlo horretan eskumena duen administrazioak (URA) obrak egitea eta ordaintzea aurreikusten da. Uraren Euskal Agentzia – Eusko Jaurlaritza; Kostaldeak; etab.).

### **6.- Planean aurreikusitako antolamendu-proposamenak landa-ingurunean gauzatzeko erantzukizunak.**

Proposatutako agroaldea gauzatzea udalari dagokio, bai eta Gipuzkoako Foru Aldundiko sail eskudunari ere.

Ingurumena babesteko eta hobetzeko eta korridore ekologiko bat sortzeko aurreikusitako ekintzak Udalak bultzatuko ditu, bai eta Gipuzkoako Foru Aldundian eta Eusko Jaurlaritzan arlo horretan eskumena duten sailek ere.



**7.- Aurreko V. epigrafean aipatutako eremuetan eta azpieremuetan planteatutako hirigintza-garapenak gauzatzeko erantzukizunak.**

Erantzukizun horiek zehazteko, kasu bakoitzean, garapen-plan eta -proiektuetan, besteak beste, zehazten dena bete beharko da, hala dagokionean.

Nolanahi ere, oro har, garapen horiek araubide pribatuan egikaritzea aurreikusten den kasu guztietan, ulertu behar da aipatutako erantzukizunak proiektatutako hirigintza-eskubideen titularrei dagozkiela.

Bestalde, araubide publikoan gauzatzea aurreikusten den beste kasu batzuetan, erantzukizun horiek Administrazioari egokituko zaizkio.

**8.- Aurreko VI. epigrafean aipatutako hirigintza-proposamenak gauzatzeko erantzukizunak.**

Erreterriako Udalarri dagokio proposamen horiek gauzatu eta ordaintzea, beste administrazio batzuk inplikatzin diren proposamenak izan ezik, dagozkien gaietan duten eskumenaren arabera.

**IX.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN LABURPENA.**

Aurreko epigrafeetan azaldutako gogoetetatik ondoriozta daiteke Plan Orokorrean planteatutako proposamenak ekonomikoki bideragarriak direla eta, beraz, materialki egin daitezkeela.

Hori bai, ondoz ondoko aldietan adierazitakoa kontuan hartuta, ondorio hori Plan Orokorrearen berezko esku-hartze orokor edo estrukturalaren eskalari lotuta dagoela ulertu behar da. Eskala horrek zehaztaperen progresiboak izan behar ditu garapen-planetan eta proposatutako antolamendu-proposamenak egikaritzeko sustatu beharreko egikaritze-proiektuetan (berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak, etab.).

Esku-hartze eskala horretan ebaluatuta, eta aurreko epigrafeetan adierazitakoarekin bat etorriz, egiturazko proposamen berrien bideragarritasuna, funtsean eta besteak beste, hurrengo hiru osagaiekin lotuta dago.

Alde batetik, erakunde publikoen eskumenak eta erantzukizunak (Gobernu Zentrala, Eusko Jaurlaritzak, Gipuzkoako Foru Aldundia eta Erreterriako Udala).



Bestetik, proposamen horietako batzuk (bai lursailak lortzeko, bai obrak egiteko eta ordaintzeko) lotzen diren hirigintza-garapenekin lotzea. Kasu honetan, garapen horien bideragarritasunak berak argi eta garbi erakusten du horrelako proposamenak gauzatzea bideragarria dela.

Bestalde, aurreko V. apartatuan azaldutako aurreikuspenek argi eta garbi erakusten dute planteatutako hirigintza-garapen berri guztien bideragarritasun ekonomikoa. Ondorio hori, funtsean, jarraian azaltzen diren bi premisen emaitza da, besteak beste.

Alde batetik, planteatutako haztapen-koefizienteak zehazteko erabilitako osagai ekonomikoak, aldi berean garapen horien bideragarritasun ekonomikoaren azterketaren erreferentia direnak. Hala, osagai zuhurrak dira, egungo egoerarekin bat datozenak. Horregatik, hain zuzen ere, merkatuaren egoera hobetzeko edozein egoera bideragarritasun horren egiaztapen handiagoa eta argiagoea baino ez da izango.

Bestetik, aipatutako garapenetan (V. epigrafea) dagozkien urbanizazio-kargen kostuek izango duten eraginari buruzko zenbatespenek berretsi egiten dute aipatutako ondorioa, Erreterriako higiezin merkatuaren testuinguruan oro har eta berariaz onar daitezkeen ondorioak baitira.

Horrek guztiak bide ematen du ondorioztatzeko Plan Orokorren proposamen honek behar bezala erantzuten diela, egungo egoeran, udalerrak dituen beharrei, bertan aurreikusitako ekintzak errealitate ekonomikora egokituz, eta ikuspegi zehatz horretatik ere Plan bideragarria dela.

Nolanahi ere, azpimarratu behar da proiektuaren bideragarritasuna Udalak, bere proiektuan parte hartuz, adiskidetzeko lortu behar duen Administrazio publiko osoaren baterako inplikaziotik eta ahaleginetik etorriko dela.

Aldi berean, gizarte osoaren eta eragile pribatuen gehiengoaren interesa eta onarpena ere sustatu behar du proiektuak, bai esku-hartzeek lehendik daudenetan izan behar dituzten eraginei dagokienez, bai udal-proiektua ere bere proiektua izan dadin.

Gaur egungo egoera zailean, Plan Orokorra udalerraren etorkizuneko proiektua irudikatu behar du, bai eta udal-aurrekontuak behin eta berriz onartzeko orientazio zehatza ere, haren ezarpena errazteko eta Administrazio osoaren eta ekimen pribatuaren laguntza zehatzak sortzeko, behar bezala egikaritze aldera.



Planak 15 urteko iraupena du, eta, ondorioz, ahalik eta adostasun handiena behar da, baita Udalaren lidergo jarraitua ere, plana gauzatzeari dagokionez.

Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterlan honen helburua horretan laguntzea da.

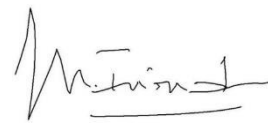
Donostia, 2025eko abendua



Sin: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Sin.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro



**3. Dokumentua**  
**AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.**  
**“3.2. EKONOMIA JASANGARRITASUNAREN MEMORIA”. Dokumentua.**



**AURKIBIDEA:**

Orrialdea:

I.-	Dokumentu honen xedea. ....	1
II.-	Iraunkortasun ekonomikoaren ebaluazioa egiteko baldintza orokorrak. ....	1
III.-	Plan Orokorraren eta bere proposamenen iraunkortasun ekonomikoa. ....	3
IV.-	Ekoizpen-erabileretara bideratutako lurzoru eta garapenen nahikotasuna eta egokitasuna. .....	19
V.-	Ondorioak. ....	24





## **I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.**

Dokumentu honen xedea da parte den Plan Orokorraren jasangarritasun ekonomikoa azaldu eta justifikatzea, bai eta bertan jasotako proposamenak ere, arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera (urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren "22.4" artikulua; 2011ko urriko Balorazioen Erregelamenduaren 3. artikulua; premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren "31.1.f" artikulua, eta abar).

Era berean, ekoizpen-erabileretara bideratutako lurzoruen eta garapenen nahikotasuna eta egokitasuna justifikatzea du xede, aplikatu beharreko legeriaren arabera (7/2015 ELD).

## **II.- JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN EBALUAZIOA EGITEKO BALDINTZA OROKORRAK.**

Plana egiteko eta haren edukia zehazteko, jarraian azaltzen diren hiru premisak bete beharko dira, besteak beste.

Horietako lehena Plan Orokor honek onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren esparruan planteatutako hirigintza-proposamenen zati handi bat finkatzearekin lotuta dago. Horiek guztiak, beraz, dagoeneko ofizialdu dira ondorio guztietarako Plan hau formulatu eta indarrean jarri aurreko aldian. Horien artean, 2004ko Plan Orokorraren testuinguruan aurreikusitako garapen berriak nabarmendu behar dira, proiektzio- eta exekuzio-fase desberdinetan baitaude oraindik, eta Plan honetan sartzen baitira. Kasu horietan guztietan, sustatu eta onartutako hirigintza-dokumentuak baliozkotzen dira (hirigintza-plangintza, urbanizatzeko jarduketa-programak, birpartzelazio-proiektuak, etab.), haietan jasotako jasangarritasun ekonomikoari buruzko azterlanak barne. Hori dela eta, haren iraunkortasuna justifikatutzat jotzen da dokumentu horietan azaldutako baldintzetan, eta une honetan horietara jotzen dugu.

Bigarrenaren arabera, 2015eko urriaren 30eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 22.4 artikuluan ezarritakoaren arabera, dokumentu honetan kontuan hartu eta baloratu behar diren hirigintza-garapenak, zehazki, xedapen horretan bertan adierazitakoaren arabera, urbanizazio berriko, urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko eta zuzkidurako jarduketak dira. Plan Orokor berriaren hirigintza-eraldaketako garapen edo proposamen horiek bat datoz jarraian aipatzen diren tipologiekin eta dagozkien jarduketekin:

\* Alde batetik, proiektu eta jarduketa bereziak (komunikazioak, ekipamenduak, espazio libreak, zerbitzu-azpiegiturak...). Proiektzioa eta exekuzioa proiektu eta jarduketa horien eraginpeko gaietan eskumena duten administrazioei dagozkien erantzukizunak betetzearen emaitza dira.



\* Bestetik, Plan honetan bertan planteatutako hirigintza-garapen berriak, hirigintza-eraldaketako jarduketaren berezko baldintzen mende daudenak. Haren zerrenda eta jasangarritasun ekonomikoaren justifikazioa hurrengo III. epigrafean azaldutakoak dira. Honako hauek dira:

- Jarduketa integratuei edo izan daitezkeenei lotutako garapenak:

- \* Esnabide 2 azpieren aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Tomás Lópezen azpieren aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Hego Arramendi azpieren aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Ipar Egiburuko azpieren aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Hego Egiburu azpieren aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Altxate eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Gamongoa eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Larretxipi eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Perutxene-Sagasti eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Egiluze eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Zamalbideberri eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Tolare-Intzinarate eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

- Zuzkidura-jarduketei lotutako garapenak:

- \* Basanoagako a.3/2.3 lurzatia.
- \* Alabergako 4. eremuan baimendutako jasodurak.
- \* Alaberga baserriko 4.1 azpieren.
- \* 5.1 azpieren, Galtzaraborda 11/13
- \* a.3/8.1 lurzatia, Gaztaño Berri.
- \* 9.1 azpieren, Santa Klara 10-12-14
- \* 9.2 azpieren, Santa Klara 20-22
- \* a.3/9.1 lurzatia, Santa Klara kalea 24
- \* a.3/15.1 lurzatia, Evaristo Bozas-ena.
- \* Lartzabal Zaharreko 18.1 azpieren baimendutako estalkipeko jarduketak.
- \* Txirrita-Maleoko 20. eremuan eraikigarritasuna handitzen duten lurzatiak.
- \* Masti-Loidiko b.1/21.1 lursaila.
- \* Loidialdeko 21.1 azpieren
- \* Plan hau garatzean sustatu beharreko plangintzak zehazten dituenak.
- \* Sailkatzeko eta sailkatzeko behar diren baldintzak adierazitako moduan betetzen dituzten beste batzuk.

Era berean, aipatutako hirugarren eta azken premisa planteatutako hirigintza-garapenen jasangarritasun ekonomikoaren ebaluazioa Plan honetan hasten den prozesu bat dela eta, bereziki, Plana garatzean sustatu beharreko planetan, dagokion jarraitutasuna izan behar duela kontuan hartzeko beharrezkin lotuta dago. Zehazki, Esnabide 2, Tomás López, Hego Arramendi eta Egiluzeko plan bereziak eta Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinarateko plan partzialak haien iraunkortasun ekonomikoaren ebaluazioarekin osatu behar dira, dokumentu honetan jasotakoa garatuz.



### **III.- PLAN OROKORRAREN ETA HAREN PROPOSAMENEN JASANGARRITASUN EKONOMIKOA.**

Adierazitakoa kontuan hartuta, epigrafe honetan azaldutako azterketa aurreko epigrafean aipatutako bigarren hirigintza-garapen motan oinarritzen da (hirigintza-eraldaketako jarduketaren berezko baldintzei lotutako hirigintza-garapen berriak), eta, besteak beste, honako irizpide orokor hauek osatutako esparruan egiten da:

#### **1.- Irizpide orokorrak.**

##### **1.1.- Plan Orokorraren lurralde- eta hirigintza-eredua.**

2015eko urriaren 30eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginak eskatzen du hirigintza-eraldaketako jarduketaren antolamendu- eta egikaritze-aurreikuspenak osatzea haien jasangarritasun ekonomikoaren azterketarekin, zehazki, jarduketak beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak edo horien ondoriozko zerbitzuak abian jarri eta emateak eragindako ogasun publikoetan duen inpaktua haztatzearekin lotuta, bai eta ekoizpen-erabileretara bideratutako lurzorua nahikoa eta egokia izatearekin ere. Ildo beretik doa 1492/2011 Errege Dekretua.

Bere helburua kontuan hartuta, azterketa hori Plan Orokor honetan apustu egiten den lurralde- eta hirigintza-garapen jasangarriaren ereduaren esparruan egin behar da, eta, hain zuzen ere, horregatik, eredu horren gizarte- eta ingurumen-alderdien osagarri gisa.

Hori dela eta, azterketa horrek lotura estua izan behar du, besteak beste, plan honetan esku hartzeko helburu eta irizpide orokor hauekin:

\* Erreterria eta Plan honetako proposamenak eskualdeko eta udalaz gaindiko ingurunean integratzea.

\* Planteatutako hiri-garapenen justifikazioa (ikuspegi desberdinetatik kontuan hartuta: kualitatiboak; kuantitatiboak; erabilera batzuetara edo besteetara bideratzea: etxebizitza, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, hiri-zerbitzuak, etab.), neurri egokiak diren aldetik, eta, aldi berean, beharrezkoak eta nahikoak diren aldetik, udalerrian Plan honen indarraldirako hautemandako izaera horretako eskaerei erantzuteko (15 urte inguru, onartzen denetik eta indarrean jartzen denetik zenbatzen hasita).

\* Intereseko espazio eta elementu naturalak identifikatzea (eta, aldi berean, hiri-xedeetarako egokiak ez direnak edo beharrezkoak ez direnak), eta horiek babesteko neurri egokiak zehaztea, ingurune natural osoaren balio eta interes globalaren berariazko aintzatespenaren testuinguru orokorrean eta aintzatespen horrekin bat datorren tratamendua emateko testuinguruan.



\* Honako premisa hauetan oinarritutako hirigintza-eredua zehaztea:

- Ondoriozko hiri-ingurunearen jarraitutasun fisikoa, salbuespenak alde batera utzi gabe, hala nola Zama bide berri eta Tolare-Intzinarte, zeinak landa-habitataren ingurumen-birkualifikazioko eta erantzuneko helburuei erantzuten baitiete eta testuinguru horretan justifikatzen baitira.

- Egungo hiri-ingurune hiri-premiei eta -eskaerei erantzutea, lurzoru urbanizaezinen eta/edo naturalen gaineko eragina minimizatuz, eta, aldi berean, ingurune hori berroneratzeko eta birgaitzeko neurriak sustatuz. Izan ere, 2004ko indarreko Plan Orokorrean aurreikusitako hiri-eremuaren azalera murrizten da.

- Hiri-ingurunearen aprobetxamenduen efizientzia eta optimizazio kualitatibo eta kuantitatiboak, honako hauei eraginez: lurzoruaren okupazioa; garraio publikoaren ezarpena eta erabilera; hiri-zerbitzuak/baliabideak (ura, saneamendua, energia elektrikoa eta telekomunikazio-sareak, gasa...) eta gainerako zuzkidurak (bide-sarea, trenbide-sarea, ekipamenduak...); eta abar.

- Mugikortasun-eredu bat indartzea, non garraio publikoak eta motorrik gabeko garraiobideek (oinezkoenak eta txirrindularienak) protagonismo berezia duten edo izan behar duten, udalerria metropoli-ingurunean kokatzeko aukerak aprobetxatuz.

- Honako neurri hauek sustatzea: energia berriztagarriak ezartzea eta erabiltzea; energia-efizientzia; hondakinen ekoizpena minimizatzea; baliabide naturalak aurrezteak, eta abar.

Testuinguru horretan, Plan honetan jasotako proposamen guztiak (honako hauek arautzen dituztenak: hiri-berrikuntza eta -berroneratzea; bizitegi- eta ekonomia-jardueren garapenak; ekipamenduak, espazio libreak eta gainerako zuzkidurak; landa-lurzoru naturalen babesa; komunikazio-sarea; hiri-zerbitzuen azpiegiturak, eta abar) udalerriaren eta herritarren eskaerei erantzuteko helburua dute, eta, hain zuzen ere, horregatik dira beharrezkoak, justifikatuta dauden bitartean.

#### 1.2.- Plan Orokorrearen eta haren proposamenen jasangarritasun ekonomikoa, aipatutako lurralde- eta hirigintza-ereduaren esparruan.

Plan honen eta haren proposamenen jasangarritasun ekonomikoaren justifikazioa, aurreko atalean azaldutako lurralde- eta hirigintza-ereduaren testuinguruan, estuki lotuta dago, besteak beste, honako premisa orokor hauekin:

\* Plan Orokorreko proposamenen beharra, eragindako gaitan hautemandako eskaerei erantzuteko.

Horrekin bat etorriz, bizitegi-garapen berrien (1.791 etxebizitza berri inguru), jarduera ekonomikoen (100.000 m<sup>2</sup> (t) inguru), ekipamenduen, espazio libreen eta abarren aurreikuspena positiboa eta beharrezkoa da izaera horretako premiei erantzuteko, eta, horrekin bat etorriz, ekonomikoki jasangarria da.



\* Besteak beste, honako alderdi hauek biltzen dituen hirigintza-ereduaren aldeko apustua:

- Egungo komunikazio-azpiegituren (txirrindulariak, oinezkoak, bideak, trenbideak...), hiri-zerbitzuen (saneamendua, ura, energia elektrikoa, gasa...), ekipamendu eta espazio librean eta abarren erabileraren eta aprobetxamenduaren eraginkortasuna sustatzea, horrek ondorio positiboak izango baititu mantentze-gastuen arrazionalizazioan.

- Azpiegitura berrien beharrak murriztea, planteatutako garapen berriei lotutako eskaerei erantzunez, ahal dela, lehendik daudenak birmoldatuz eta/edo handituz, eta, era berean, mantentze-gastuen arrazionalizazioan ondorio positiboak eraginez.

- Garapen horiei zerbitzua ematea garraio publikoaren eta/edo motorrik gabeko mugikortasun-bitartekoen bidez, dagozkion salbuespenezko salbuespenen kalterik gabe.

Ondorio horietarako, hiri-ingurunearen jarraitutasuna abantaila eta/edo eragingarri argia baino ez da, izaera horretako zerbitzuak multzo osora edo zatirik handienera baldintza egokietan hedatzea errazten baitu, izaera horretako helburuei sinesgarritasuna emanez.

Gainera, neurri horiek guztiek azpiegitura eta zuzkidura horiek gauzatzeko, mantentzeko eta abarrerako kostuak eta inbertsioak murriztea edo minimizatzea dakarte, eta horrek ondorio positiboak ditu jasangarritasun ekonomikoaren arloan.

\* Planteatutako hirigintza-garapenen bideragarritasun ekonomikoa, "3.1 Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana" dokumentuan justifikatua, Plan Orokor honen eta haren proposamenen jasangarritasun ekonomikoan eragina duen faktore positiboa da, eta haren isla gisa hartu behar da.

\* Dagozkion kostuak gauzatzeko, ordaintzeko eta mantentzeko erantzukizun publikoak eta pribatuak behar bezala identifikatzea.

Kasu honetan, erantzukizun horiek aipatutako "3.1" dokumentuan (baita "3.3" dokumentuan ere) azaldutako parametroei erantzuten diete.

Eta horiek zorrotasun eta zehaztasun egokiarekin zehazten dira, proposamenen gauzatze globala bermatzeko, erantzukizun publikoak mugatzeko, eta, horien barruan, Udalarenak berarenak, eta horiek udal-ogasunean duten eragina mugatzeko.

\* Kostu horietako askok Plan Orokor honetan proposatutako eta sustatutako lurralde- eta hirigintza-garapenaren iraunkortasun orokorraren ikuspegitik justifikazio berezia dute, eta, aldi berean, arrazoitua.



\* Planteatutako hirigintza-proposamenak ezartzeak eta gauzatzeak, eta, zehazki, proposamen horiei lotutako zuzkidurak, azpiegiturak eta hiri-zerbitzuak ezartzeak eta gauzatzeak, ez dakar eragindako administrazioen inbertsio-kostu ekonomiko berezirik, beren eskumenak eta betebeharrak baliatzekari lotutako ohiko kostuak gainditzten dituenik.

\* Planteatutako garapen berriek, hartzaileek gauzatu eta erabili ondoren (modalitate desberdinetan: etxebizitzako okupatzaileak edo lokal eta pabiloietako langileak, ekipamenduen erabiltzaileak, etab.), dagozkien diru-sarrerak sortuko dituzte Udalaren alde (tasak, zergak, etab.), eta horiek, era berean, dagozkien gastu publikoak ordaintzen lagunduko dute.

Inguruabar horri, alde batetik, garapen eta diru-sarrera horien eta, bestetik, garapen horien ondoriozko zuzkidura publiko berrien (bideak, ekipamenduak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.) arteko arrazoizko orekari gehituta, ondoriozta daiteke zuzkidura publiko horien kontserbazio- eta mantentze-lanek ez diotela gainkostu edo erantzukizun ekonomiko eta finantzario berezirik ekarriko Erreterriako Udalari.

### 1.3.- Dokumentu honen xede den ebaluazioaren irismen materiala eta denbora-eremua.

Hirigintza-proposamenak garatzeko eta gauzatzeke prozesua arrazionalizatzeak haren ebaluazio integrala arretaz eta etengabe egitea justifikatzen du, iraunkortasun ekonomikoaren ikuspegitik, Plan honen eremutik eta esku hartzeko alditik harago.

Modu horretan baino ez da posible izango, osagarri gisa: etengabe eta progresiboki ezagutzea udalerrri horren mantentze- eta kontserbazio-kostuak, behar bezalako kalitate-baldintzetan, bai eta ogasun publikoan eta, bereziki, udal-ogasunean dituen inpaktu ekonomikoak ere; emaitza ebaluatzea jasangarritasun ekonomikoaren berezko parametroetara egokitzen den ala ez kontuan hartuta; eta, nolanahi ere, jasangarritasun hori bermatzeko neurriak zehaztea.

Lan integral eta jarraitu horren garrantzia aitortzekari kalterik egin gabe, dokumentu honen xede den ebaluazioa apalagoa da, eta, indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera, honako inguruabar hauek baldintzatzen dute, besteak beste:

\* Adierazitakoa kontuan hartuta, ebaluatu beharreko eremu materiala edo lurralde-eremua hiri-ingurunearen zati jakin batek osatzen du, eta ez ingurune osoak. Zehazki, arrazoi hauengatik:

- Plan honetan aurreikusitako hirigintza-erlaketako jarduketan (urbanizazio- eta zuzkidura-jarduketak) xede diren hirigintza-eremuak eta -azpierrezuak.

- Eremu eta azpierrezu horietan planteatutako hirigintza-garapen berriek hiri-zerbitzu egokiak izan ditzaten aurreikusitako eta/edo beharrezkoak diren urbanizazio-obrak eta azpiegitura publikoak.



\* Ebaluazioaren xede den denbora-tartea Plan honen proiektzio-horizonteak osatzen du, eta Plana onartu eta indarrean jarri eta 15 urte ingurukoa izango da. Dokumentu hau Plan horren parte den heinean, ez luke inolako justifikaziorik izango ebaluazio hori Planekoa ez den eta/edo luzeagoa den aldi batera hedatzeak.

\* Aipatutako urbanizazio- eta azpiegitura-obrek dagozkien mantentze-jarduketan xede izan behar dute, haien ezaugarri eta baldintzatzaileekin bat etorritik, bai eta haien erabilerarekin ere. Gainera, "bizitza baliagarriaren" aldia igaro ondoren, dagozkion berritze- edo birjartze-jarduketak egin beharko dira. Emakumeek eta gizonek kostu ekonomiko desberdinak dituzte.

\* Dokumentu honetan, mantentze-kostuak hartzen dira kontuan, eta ez urbanizazio eta azpiegitura publiko horien berritze-kostuak; izan ere, haien «bizitza baliagarria», oro har, Plan honen proiektzioarena eta indarraldiarena baino luzeagoa da, eta, egoera normaletan, ez da beharrezkoa aldi horretan berritzea edo birjartzea.

#### 1.4.- Aurreikusitako urbanizazio-obrak eta azpiegitura publikoak egikaritzea.

Obra eta azpiegitura horiek egitea, kostu ekonomikoak ordaintzea bezala, aipatutako hirigintza-eremu eta -azpierrean aurreikusitako hirigintza-garapenak egikaritzeari lotutako erantzukizuna da. Beraz, ez du eragin ekonomikorik ogasun publikoan, eta, zehazki, udal-ogasunean.

Salbuespen horietako batzuk ekipamendu berri hauek guztiak edo batzuk egitearekin lotuta daude edo egongo dira:

- \* Oarso eraikina, adinekoentzako egoitza.
- \* Esnabideko aire zabaleko igerilekuak handitzea.
- \* c.1/2.1 lurzatian eraikitzea, Beraunen antolatua.
- \* Esnabiden zuzkidura-alojamenduetarako antolatutako lurzatian eraikitzea.
- \* Igantzin zuzkidura-alojamenduetarako antolatutako lurzatian eraikitzea.
- \* Gamongoako eraikuntza (eskola barne).
- \* Markola goian eraikitzea.
- \* Perutxene/Sagastin eraikitzea.
- \* Tolare-Intzinarateko eraikuntza.
- \* Zamalbideko biribilgunea.

Eta, era berean, udal-titulartasuneko lurzoruetan babes publikoko etxebizitzak antolatzeko jarduketak:

- \* Basanoagako a.3/2.3 lurzatia.
- \* a.3/8.1 lurzatia, Gaztaño Berri.
- \* Tomás Lópezen azpierrean aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* a.3/15.1 lurzatia, Evaristo Bozas-ena.



Kasu horietako batzuetan, ekipamendu horiek gauzatzeko betebeharra administrazio publikoari dagokio (udalari barne). Hori dela eta, egikaritze horrek zuzeneko eragina du udal-ogasunean. Nolanahi ere, proposamen horiek ez daude hirigintza-erlaketako jarduketaren berezko baldintzen mende, eta, printzipioz, haien ebaluazioak azterlan honen berezko zeregina gainditzeko du, alde batera utzi gabe bertan haiei buruz jasotzen diren gogoetak.

**1.5.- Aurreikusitako urbanizazio-obrak eta azpiegitura publikoak mantentzeko betebeharrak.**

Plan honetan planteatutako eta 2. atalean aipatutako hirigintza-proposamenak garatu eta gauzatzeak, besteak beste, honako jarduketa hauekin lotutako betebeharrak eta gastuak ekarriko dizkio udal-ogasun publikoari:

\* Urbanizatu beharreko plazak, espaloiak, galtzadak eta gainerako espazioak mantentzea eta garbitzea, argiteria publikoari, altzariei, zuhaitzei eta abarri dagokiena barne.  
Eskuragarri dagoen informazioaren arabera, jarduketa horien kostuak 2,20 €/ m<sup>2</sup>/urte dira, batez beste.

\* Urbanizatuko diren berdegune eta espazio "bigun-berdeak" mantentzea eta garbitzea, argiteria publikoari, altzariei, zuhaitzei eta abarrei dagokiena barne.  
Eskuragarri dagoen informazioaren arabera, jarduketa horien kostuak 4,80 €/ m<sup>2</sup>/urte dira, batez beste.

\* Zuhaitzak mantentzea. Aurreko balioetan sartuta dagoela uste da.

\* Ekipamendu publiko berriak mantentzea.  
Ekipamendu horien aniztasunak eta konplexutasunak, eta kasu gehienetan ekipamendu horien benetako erabileraren zehaztugabetasunak larriki zailtzen dute berriazko kostuak edo mantentze-bitartekoak zehaztea.

\* Ur-hornidurako sarea mantentzea.

\* Saneamendu-sarea mantendu eta garbitzea.

\* Hondakinen bilketa eta tratamendua.

Azken hiru zerbitzu horiek ematea dagokion ordenantza fiskalaren mende dago, eta ordenantza horrek kasu bakoitzean ordaindu beharreko udal-tasa zehazten du. Testuinguru horretan, ondorioztatu daiteke tasa horien zenbatekoak zerbitzu horiek emateko eta mantentzeko kostuak estali eta estaliko dituela.





Hori dela eta, diru-sarrera horiek erantzuna ematen diote kostu horiek udal-ogasunean izango duten inpaktuari, eta emaitza ekonomikoki jasangarria izango da.

Gainera, betebeharrak horiek behar bezala zehazteak egungo eta etorkizuneko egoeraren azterketa konparatua justifikatzen du. Hala, horrelako betebeharrak dauden eta une honetan betetzen dituzten eremu eta azpierre guztietan, antolamendu-proposamen berrien ondoriozkoak zehazteak justifikatu egiten du haiek kentzea, eta, beraz, emaitza bat dator, alde batetik, etorkizuneko multzoaren eta, bestetik, egungoen arteko aldearekin. Izan ere, une honetan dauden zuzkidura publikoak mantentzea egungo udal-betebeharren parte da.

#### 1.6.- Udalaren diru-sarrerak.

Horiek zenbatesteko, bereizi egin behar dira, besteak beste, jarraian aipatzen diren udal-diru-sarreraren modalitateak, aipatzen diren gaiei arreta handiagoa edo txikiagoa ematen zaien kontuan hartuta:

\* Higiezin- eta/edo hirigintza-jarduerarekin lotutako zergak eta diru-sarrerak.  
Besteak beste, honako hauekin lotutakoak dira:

- Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zerga (EIOZ).
- Obrak, hirigintzako jarduketak eta beste zerbitzu tekniko batzuk egiteagatik tasa.
- Hirigintza agiriak egin eta entregatzeagatik tasa;
- Hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga.

\* Beste zerga eta diru-sarrera batzuk, hala nola:

- Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).
- Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zerga (TMIZ).
- Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga (EJZ).
- Kontribuzio bereziak.
- Tokiko jarduera eta instalazioengatik eta establezimenduak irekitzeagatik zerbitzuak emateagatik tasa.
- Zaborra biltzeko zerbitzua emateagatik tasa.
- Estolderia-tasa;
- Udal-jabari publikoaren erabilera pribatiboagatik eta aprobetxamendu bereziagatik tasa.
- Beste zerga eta diru-sarrera batzuk (ur-hornidura...).



\* Diru-sarrera puntualak edo iraunkorrak. Zehazki:

- Diru-sarrera puntualak eta/edo ordainketakoak, dagokion ekintza edo jarduketa gauzatzen den une zehatzean. Besteak beste, honako hauekin lotutako diru-sarrerak:

- . Udalarri dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa, ondoriozko hirigintza-gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza gisa ( % 15), betebeharrak hori balio ekonomikoa ordainduta betetzen den kasuetan.
- . Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergaren zenbatekoa.
- . Tasen zenbatekoa: hirigintza-lizentziak ematea; lokaletan jarduerak egitea; udal-jabari publikoa helburu jakin batzuekin okupatzea; hirigintza-dokumentuak egin eta ematea, eta abar.
- . Hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga.
- . Etab.

- Diru-sarrera iraunkorrak edo jarraituak, horien ezarpena eta ordainketa aldi jakin batzuen ondorio direnean, normalean urte naturalari dagozkionak. Hona hemen horietako batzuk:

- . Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).
- . Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga (EJZ).
- . Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zerga (TMIZ)
- . Tasak: ur-hornidura; saneamendu-zerbitzua ematea; hondakinak biltzea; jabari publikoa helburu jakin batzuekin okupatzea, etab.

Testuinguru horretan, 2. apartatuko hirigintza-garapenen jasangarritasun ekonomikoa ebaluatzeko kontuan hartzen diren udal-sarreraren zenbatespena honako premisa hauen ondorio da, besteak beste:

\* Azaldutakoaren ildotik, uste da ur-horniduraren, estolderiaren eta hondakin-bilketaren tasetatik eratorritako diru-sarrerak gai horiei lotutako sarean eta instalazioen mantentze-kostuak estaltzen dituztela.

Hori dela eta, diru-sarrera horiek erantzuna ematen diote kostu horiek udal-ogasunean sortzen duten inpaktuari, eta horrek ekonomikoki jasagarria den emaitza dakar.

\* Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari (OHZ) lotutako diru-sarrerak 2. atalean aztertutako hirigintza-garapen bakoitzari dagokionez azaldutako gutxi gorabeherako zenbatekoan zenbatesten dira.

\* Trakzio Mekanikoko Ibilgailuen gaineko Zergarekin (TMIZ) lotutako diru-sarreraren zenbatespena parametro hauen arabera da, besteak beste:



- Erreferentziatzen hartzen da 9 eta 11,99 zaldi fiskal bitarteko turismoa, ibilgailu estandarizatuena edo ohikoena baita.
- Eta arlo horretan indarrean dagoen ordenantzan ibilgailu horretarako ezarritako tasa 86,15 €/ ibilgailu/urte da.
- Kontuan hartzen den ibilgailu kopurua ibilgailu 1/100 m<sup>2</sup> (t) -ko estandar baten emaitza da.

\* Diru-sarrera puntualak 3. atalean azaldutako baldintzetan eta irismenarekin hartuko dira kontuan.

\* Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergarekin (EJZ) lotutako diru-sarrerak, bai eta beste zerga batzuk ere (kontribuzio bereziak; zerbitzuak emateagatik tasa, jarduerengatik eta instalazioengatik; udal-jabari publikoaren erabilera pribatiboagatik eta aprobetxamendu bereziagatik tasa, etab.), nekez kalkula daitezke, kontuan hartuta kasu bakoitzean aztertzen den zerga-egitatearen konplexutasuna, baldintzatzaileak eta egitate horri datxekion kasuistika.

Hori dela eta, diru-sarrera horiek ez dira kontuan hartzen dokumentu honetan. Nolanahi ere, balantze orokorrean epigrafe honetan aztertutako garapenen jasangarritasun ekonomikoari ekarpen positiboa egingo dioten diru-sarrerak dira eta izango dira.

#### 1.7.- Beste gai batzuk.

Aurreko ataletan azaldutako irizpideak, gainera, honako hauekin osatzen dira, besteak beste:

\* Sestra gainean aurreikusitako eta bizitegi-erabileretara eta jarduera ekonomikoetara (ekoizpenekoak eta hirugarren sektorekoak) bideratutako hirigintza-erakigarritasuna bakarrik hartzen da kontuan.

Ez, ordea, sestra gainean ekipamendu pribaturako aurreikusitakoa. Ez eta Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren (OHZ) ondorioetarako sestra azpian proiektatutakoa ere. Etorkizunean behar bezala ebaluatuz gero, Plan honen eta bere proposamenen jasangarritasun ekonomikoa areagotuko da.

\* Aztertutako hirigintza-garapen bakoitzari lotutako azalera zehazteko, kasu bakoitzean eragindako hirigintza-eremu edo -azpieremuena hartuko da kontuan.

\* Hainbat alditan azaldutakoaren ildotik, 2004ko Plan Orokorraren testuinguruan planteatutako eta Plan honek finkatzen dituen hirigintza-garapen berriak iraunkortasun ekonomikoaren ikuspegitik ebaluatu direla uste da, edo ebaluazio horrek Plan honen zeregina gainditzen duela.



Beraz, une honetan egiten ari garen ebaluazioak eragina du Plan honetan aurreikusitako gainerako hirigintza-garapen berrietan.

Are gehiago, antolamendu xehatua zehazteko plangintza xehatuaren xede izan behar duten garapen berriei dagokienez, ebaluazio hori, hala badagokio, plangintza xehatuaren testuinguruan egin beharko den aurrerapen bat da.

Azkenik, ondorio horietarako, OHZren zergari dagozkion joera-balio hauek hartzen dira kontuan: 2 €/ m2 (t) BPEetarako eta hirugarren sektoreko eta industriako erabileretarako, eta 3 €/ m2 (t) LBetarako.

**2.- Plan honetan planteatutako hirigintza-garapen berrien jasangarritasun ekonomikoa ebaluatzea eta justifikatzea, diru-sarrera iraunkorrak edo jarraituak kontuan hartuta.**

Azterketa hori taula honetan jasotakoa da, eta, bertan azaldutakoaren arabera, bestek bestea, parametro eta gai hauek kontuan hartzearen eta baloratzearen emaitza da:

- \* Kasuan kasuko eremu eta azpieremuetan aurreikusitako eraikigarritasuna.
- \* Aurreikusitako zuzkidura publikoen azalera.
- \* Aurreikusitako mantentze-gastuak.
- \* Zenbatetsitako diru-sarrerak.
- \* Ondoriozko balantzea.

Horretarako, egindako neurketak eta azaldutako parametroak erabili dira.

Hortik balantze global positiboa ateratzen da, eta azpimarratzekoa da, Zabalbideren esku-hartzea izan ezik (gorriz koadroan), dentsitate txikiena duena, aztertutako jarduketa guztiek balantze positiboa ere badutela.



**1. TAULA.**  
**PLAN OROKORREAN AURREIKUSITAKO HIRIGINTZA-GARAPEN BERRIEN**  
**JASANGARRITASUN EKONOMIKOA.**

EREMUA AZPIEREMUA PARTZELA	Aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna (m2 (t))							Mant. Gast. 1000 €/urte			Diru-sarreraren estimazioa: 1000 €/ urte						Balantzea (€)
	BPES	BPET	EL	Tertz.	Ind.	Urb. gogorra	Urb. biguna	Urb. gogorra	Urb. biguna	Guztira	OHZ BPE	OHZ EL	OHZ Tertz	OHZ Ind	IVTM	Guztira	
Esnabide 2	750	750	1.520	0	0	1500	0	3,3	0	3,3	3	4,56	0	0	2,6	10,16	6,86
Tomás López	11.000	0	0	0	0	5250	2500	11,55	12	23,55	22	0	0	0	9,48	31,48	7.93
Hego Arramendi	1.300	1.300	3.200	0	0	1500	500	3,3	2,4	5,7	5,2	9,6	0	0	5	19,8	14,1
Hego Egiburu	0	0	0	0	5.157	2000	0	4,4	0	4,4	0	0	0	10,31	-	10,31	5,91
Ipar Egiburu	0	0	0	0	8.144	3000	0	6,6	0	6,6	0	0	0	16,29	-	16,29	9,69
Larretxipi	0	0	2.808	0	51.771	17500	15000	38,5	72	110,5	0	8,42	0	103,5	7	118,92	8,42
Perutxene-Sagasti	27.322	8.037	28.439	2.750	0	22000	21500	48,4	103,2	151,6	70,72	85,32	5,5	0	54,96	216,5	64,9
Egiluze	0	0	0	0	20.000	8400	0	18,48	0	18,48	0	0	0	40	-	40	21,52
Zamalbideberri	0	660	1.210	130	0	4250	500	9,35	2,4	11,75	1,32	3,63	0,26	0	1,6	6,81	- 4,94
Tolare-Intzinarte	0	3.000	3.600	600	0	7000	900	15,4	4,32	19,72	6	10,8	1,8	0	5,69	24,29	4,57
caserío Alaberga	0	0	3.000	0	0	0	618	0	2,97	2,97	0	9	0	0	2,58	11,58	8,61
Galtzaraborda 11/13	0	0	702	0	0	317	0	0,70	0	0,7	0	2,1	0	0	0,6	2,7	2
Santa Clara 10-12-14	0	0	1.123	0	0	0	0	0	0	0	0	3,37	0	0	0.97	4,34	4,34
Santa Clara 20-22	0	0	852	0	0	39	0	0,09	0	0,09	0	2,56	0	0	0,73	3,29	3,2
Parcela a.3/9.1 de Sta Clara 24	0	0	655		0	53	0	1,17	0	1,17	0	1,97	0	0	0,56	2,53	1,36
Parcela b.1/21.1 de Masti-Loidi	0	0	0	0	2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	4	-	4	4
Loidialde	3.000	2.800	8.700	0	0	1266	0	2,79	0	2,79	11,6	26,1	0	0	12,49	50,19	47,4
GUZTIRA								164,03	199,29	363,32						573,19	209,876

Koadroaren edukiak, besteak beste, honako ondorio hauek ditu:

\* Egindako ebaluazioan ez dira sartu aurreikusitako ekipamendu berrien mantentze-kostuak, honako arrazoi hauek kontuan hartuta: ez daude hirigintza-ereldaketako jarduketan berezko baldintzen mende; ez dakigu zertarako diren zehazki, ez baitago zehaztuta oro har; xede hori zehaztuta egon arren, haren konplexutasuna, aniztasuna eta abar direla eta, oso konplexua da mantentze-kostuak zehaztea.

Nolanahi ere, kostu horiek behar bezala estali ahal izango dituzte ebaluazioan kontuan hartutako gainerako kontzeptuen ondoriozko diru-sarrera positiboek.

\* Adierazitakoa kontuan hartuta, aipatutako hirigintza-garapenen iraunkortasun ekonomikoa osotasunean hartu behar da kontuan. Izan ere, hiri-ingurunea antolatzeke proposamen bateratu eta global baten zatiak dira, Plan honen proiektzio-horizontean.

Oro har, Plan Orokorra eta hirigintza-garapen horiek ekonomikoki jasangarriak dira, urteko balantze positiboa 209.876 €-koa baita.

Adierazi behar da, beraz, hirigintza-garapen horiek sor ditzaketen urteko diru-sarrerak handiagoak izango direla garapen horiek bere sortzen dituzten hiri-betebehar berrien mantentze-betebeharrak eta abar baino, baita ekipamenduen mantentze-kostuak sartu ondoren ere.

\* Kasuan kasuko hirigintza-eremu edo -azpieremuen antolamendu xehatua zehazteko plangintza berezia edo partziala egitea aurreikusten den kasuetan, plangintza horrek bere proposamenen jasangarritasun ekonomikoa ebaluatu beharko du, aurreko zenbatekoa alde batera utzi gabe.

### **3.- Unean uneko diru-sarrera zehatzak eta Plan Orokorreko proposamenen jasangarritasun ekonomikoan duten eragina.**

Azaldutakoa kontuan hartuta, diru-sarrera puntual horietako batzuk honako hauei lotutakoak dira: Udalarri dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa, ondoriozko hirigintza-gainbalioetan komunitateak duen partaidetza gisa ( % 15), betebehar hori termino ekonomikoetan betetzen den kasuetan; Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergaren zenbatekoa; hirigintza-lizentziak emateagatiko tasen zenbatekoa, lokaletan jarduerak egiteagatiko tasak, udal-jabari publikoa helburu jakin batzuekin okupatzeagatiko tasak, hirigintza-dokumentuak egin eta emateagatiko tasak eta abar.



Une honetan, eta kontuan hartuta, alde batetik, duen garrantzia eta, bestetik, gainerakoei lotutako diru-sarrerak zehazteko eta kuantifikatzeko zailtasunak, honako diru-sarrera hauek ebaluatuko dira oro har:

A.- Udalari dagokion eraikigarritasunaren % 15eko balio ekonomikoa, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetza gisa. Horri dagokionez, honako hau adierazi behar da:

a) Une honetan, ez dira kontuan hartzen 2004ko HAPOn aurreikusitako egikaritzen ari diren hirigintza-garapen berrien testuinguruan Udalari dagokion % 15etik eratorritako diru-sarrera posibleak. Uste da diru-sarrera horiek inbertsio- eta exekuzio-erabakien xede izan direla iraganean, eta, beraz, ez dira kontuan hartu behar HAPOn honek proiektatutako etorkizunean. Kasu horretan dago Altzateren garapena.

b) Era berean, Udalari % 15 hori lagatzen bazaio dagokion eraikigarritasuna gauza daitekeen hirigintza-lurzatiak Udalari esleituz, horrek ere ez du diru-sarrerarik sortuko. Kasu horretan daude Esnabide 2, Loidi alde, Hego Arramendi, Gamongoa, Larretxi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinarte eremuetan aurreikusitako hirigintza-garapenak.

c) Aipatutako % 15ak Udalarentzat diru-sarrerak sor ditzakeen gainerako hirigintza-garapenak eta horien zenbatekoa honako taula honetan azaltzen dira.

**2. TAULA.**

EREMUA - AZPIEREMUA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA: % 15 [m <sup>2</sup> (tp)]	BALIO EKONOMIKOA - €-
Galtzaraborda 11-13	213,76	72.122
Caserío Alaberga	913,50	308.215
Santa Clara 10-12-14-20-22-24	800,84	270.203
Txirrita-Maleo	1.230,00	415.002
Masti-Loidi	246,00	83.000
Egiburu	1.623,72	547.843
Egiluze	2.460,00	830.004
<b>GUZTIRA</b>	<b>7.487,822</b>	<b>2.526.389</b>

B.- Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergatik (EIOZ) eratorritako diru-sarrerak. Horri dagokionez, honako hau adierazi behar da:

a) Horri dagokionez ere ez dira kontuan hartzen «A.a» apartatuan aipatutako hirigintza-garapenak, apartatu horretan bertan azaldutakoen arrazoi baliokideengatik.

b) Gainerako garapenei lotutako diru-sarrerak, sestra gaineen aurreikusitako eraikigarritasuna soilik erreferentziatzen hartuta, honako taula honetan azaldutakoak dira.



### 3. TAULA

EREMUA - AZPIEREMUA	ERABILERA	AURREIKUSITAKO ERAIGARRITASUNA (SE) -m <sup>2</sup> (t) -	ERAIKUNTZAREN BATEZ BESTEKO KOSTUA - €/ m <sup>2</sup> (t) - (EM) -	ERAIKUNTZAREN KOSTUA, GUZTIRA - €-	% EJZ, EIOZ	DIRU- SARRERAK EJZ, EIOZ -€-
Galtzaraborda 11-13	Sustapen libreko etxeb.	1.200	900	1.080.000	5,00%	54.000
Caserío Alaberga	Sustapen libreko etxeb.	3.000	900	2.700.000	5,00%	135.000
Esnabide 2	Babes sozialeko etxeb.	750	750	562.500	2,50%	14.063
	Babes tasatuko etxeb.	750	800	60.000	2,50%	1.500
	Sustapen libreko etxeb.	1.520	900	1.368.000	5,00%	68.400
Santa Clara	Sustapen libreko etxeb.	5.995	900	5.395.500	5,00%	269.775
Loidi alde	Babes sozialeko etxeb.	3.000	750	2.250.000	2,50%	56.250
	Babes tasatuko etxeb.	2.800	800	2.240.000	2,50%	56.000
	Sustapen libreko etxeb.	8.700	900	7.830.000	5,00%	391.500
	Tertziario-komertziala	960	350	336.000	5,00%	168.000
Hego Arramendi	Babes sozialeko etxeb.	1.500	750	1.125.000	2,50%	281.250
	Babes tasatuko etxeb.	1.300	800	1.040.000	2,50%	26.000
	Sustapen libreko etxeb.	3.200	900	2.880.000	5,00%	144.000
Gamongoa	Babes sozialeko etxeb.	35.800	750	26.850.000	2,50%	671.250
	Babes tasatuko etxeb.	5.750	800	4.600.000	2,50%	115.000
	Sustapen libreko etxeb.	18.666	900	16.799.400	5,00%	839.970
	Tertziario-komertziala	1.200	350	420.000	5,00%	21.000
Perutxene-Sagasti	Babes sozialeko etxeb.	27.322	750	20.491.500	2,50%	512.288
	Babes tasatuko etxeb.	8.037	800	6.429.600	2,50%	160.740
	Sustapen libreko etxeb.	28.439	900	25.595.100	5,00%	1.279.755
	Tertziario-komertziala	2.750	350	962.500	5,00%	48.125
Zamalbideberri	Babes tasatuko etxeb.	660	800	528.000	2,50%	13.200
	Sustapen libreko etxeb.	1.210	900	1.089.000	5,00%	54.450
	Tertziario-komertziala	130	350	45.500	5,00%	2.275
Tolare-Intzinarte	Babes tasatuko etxeb.	3.000	800	2.400.000	2,50%	60.000
	Sustapen libreko etxeb.	3.600	900	3.240.000	5,00%	162.000
	Tertziario-komertziala	600	350	210.000	5,00%	10.500





EREMUA - AZPIEREMUA	ERABILERA	AURREIKUSITAKO ERAIGARRITASUNA (SE) -m <sup>2</sup> (t) -	ERAIKUNTZAREN BATEZ ESTEKO KOSTUA - €/ m <sup>2</sup> (t) - (EM) -	ERAIKUNTZAREN KOSTUA, GUZTIRA - €-	% EJZ, EIOZ	DIRU- SARRERAK EJZ, EIOZ - €-
Larretxipi	Sustapen libreko etxeb.	2.808	1.000	2.808.000	5,00%	140.400
Larretxipi	Erabilera industrial	51.771	450	23.296.950	5,00%	1.164.848
Txirrita-Maleo	Erabilera industrial	4.000	450	1.800.000	5,00%	90.000
Masti-Loidi	Erabilera industrial	2.000	450	900.000	5,00%	45.000
Egiburu	Erabilera industrial	13.201	450	5.940.450	5,00%	297.023
Egiluze	Erabilera industrial	20.000	450	9.000.000	5,00%	450.000
<b>GUZTIRA</b>				<b>182.273.000</b>		<b>7.803.562</b>



#### **IV.- EKOIZPEN-ERABILERETARA BIDERATUTAKO LURZORU ETA GARAPENEN NAHIKOTASUNA ETA EGOKITASUNA.**

##### **1.- Sarrera.**

Ekoizpen-erabileretara bideratutako lurzorua nahikoa eta egokia dela justifikatzea da dokumentu honen beste helburuetako bat, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera ( 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua eta abar).

Zeregin hori egiteko, ekoizpen-erabilerak terminoaren edukia eta esanahia argitu behar dira aldezturik. Hala, xedapen horietan bertan (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren «3.3.d», «20.1.b» eta abar) eta aurreko beste xedapen batzuetan (8/2007 Legearen «10.b» artikulua, jada indargabetua, eta abar) ezarritakoa kontuan hartuta, ekoizpen-erabilera horiek, funtsean, Plan honek jarduera ekonomikoen (industrialak, hirugarren sektorekoak, eta abar) erabilera gisa izendatzen dituenen baliokidetzat jotzen dira, lehen sektoreko berezko jarduerak ahaztu gabe. Eta Plan honetan horri buruz planteatutako proposamenak nahikoak eta egokiak direla justifikatzeko, honako gai hauek bereizita hartu behar dira kontuan, besteak beste:

\* Plan Orokorra lurralde-planen aurreikuspenetara egokitzea.

\* Plan Orokorrean planteatutako jarduera ekonomikoen garapenak zehazteko eta ezartzeko irizpideak. Ondoriozko proposamenen nahikotasuna eta egokitasuna.

##### **2.- Plan Orokorra lurralde-planen aurreikuspenetara egokitzea.**

Los planes territoriales que se mencionan a continuación justifican una singular atención en este momento:

###### **A.- Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (2019).**

Indarrean zeuden LAGak 2019ko uztailaren 30ean onartu ziren behin betiko.

HAPOn proposamenak bat datoz, besteak beste, LAGetan jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza-ekipamenduetarako lurzoruen arloan planteatutako gidalerroekin ( 12. artikulua).

###### **B.- Donostiako Lurralde Plan Partziala (Donostialdea) (2016).**

2006ko otsailaren 11n onartu zen behin betiko, eta LPPk lehentasunezko interesekotzat jotzen du Errenteria industria-jarduera ekonomikoetarako eta antzekoetarako lurzorua antolatzeke, kudeatzeko eta sustatzeko.



HAPO honetan aurreikusitako jarduera ekonomikoen garapenen dimentsionamendua eta, hala badagokio, kokapena LPP horretan ezarritako irizpideetara egokitzen dira.

**C.- Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana.**

2004. urtean behin betiko onartu zen, eta, jarduera ekonomikoei dagokienez, LPSk lehentasunezko intereseko udalerritzat jotzen du Erreteria, instalatzeko. Hala ere, ez da aurreikusten hazteko edo ezartzeko eragiketa publikorik.

**D.- Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala.**

LPS 2014an onartu zen behin betiko. Haren proposamenak (HAPOrako lotesleak direnak barne) formalak dira gehienbat, eta honako hauekin lotuta daude: lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailen kategorizazio edo zonakatze globala; hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile jakin batzuen erregulazioa; eta abar.

HAPOa aurreikuspen horietara egokitzen da, bertan azaldu eta justifikatutako baldintzetan.

**3.- Hiri-izaerako jarduera ekonomikoen garapenak zehazteko eta ezartzeko irizpideak, Plan Orokorrean planteatzen direnak. Ondoriozko proposamenak.**

**3.1.- Antolamendu-irizpide orokorrak.**

Plan honetan hiri-ingurune osorako planteatutako antolamendu-helburu estrategikoek eta hiri-ereduak zuzenean baldintzatzen dituzte jarduera ekonomikoen garapenak ezartzeko irizpideak eta proposamenak.

Hona hemen helburu horietako batzuk:

- \* Hautemandako eskaerei erantzutea.
- \* Plan Orokorraren helburuekin bat datozen jarduera ekonomikoen garapenak finkatzea.
- \* 2004ko Plan Orokorraren testuinguruan aurreikusitako garapen berriak finkatzea, Plan honen helburuekin bat datozenak eta proiektzio- eta gauzatze-prozesuaren hainbat fasetan daudenak.
- \* Garapen horiek egungo hiri-ingurunean antolatzea eta ezartzea, natura-ingurunera ahalik eta gutxien zabalduz.
- \* Dauden eta xede horretarako egokiak diren lurzoruen, eraikinen eta abarren erabilera optimizatzea.



\* Erabilera-nahasketaren eta -nahasketaren premisari erantzuten dioten hiri-inguruneak sortzea, jarduera ekonomikoak, bizitegi-jarduerak eta abar barne hartuta.

### 3.2.- Irizpide espezifikoak.

Honako irizpide hauek arreta berezia merezi dute:

#### A.- Hirigintza-zonakatzearen eta erabileren araubidea.

Planteatutako hirigintza-zonakatzearen (orokorra eta xehatua) eta erabileren araubideak hiri-ingurune berean erabilera eta jarduera ekonomiko desberdinak egotea ahalbidetzen du. Jarduera horietara bideratutako zona orokorretan ez ezik, bizitegi-eremuetan ere bai.

Eta jarduera horiek ezartzea, tipologia horretako lurzati xehatuetan ez ezik, bizitegi-lurzatietan ere, lurzati horien eta horietan aurreikusitako eraikinen osotasuna edo zati batzuk okupatuz.

Horrela, eta planteatutako helburu orokorrera egokituta, erregimen horrek erabilera mistoko hiri-inguruneak benetan eta eraginkortasunez sortzea sustatzen du.

#### B.- Jarduera ekonomikoen garapenen kokapena.

Garapen horiek, formulatzen diren berriak barne, hala nola Larretxipi, egungo hiri-ingurunean kokatzen dira, eta horri dagokionez planteatutako helburu orokorrera egokitzen dira.

#### C.- Erabileren nahasketa.

Aurreko proposamenen multzoak hiri-ingurune osora hedatzen diren jarduera ekonomikoen (egungoak eta berriak) garapen-mosaiko bat osatzen du, eta, horri dagokionez planteatutako helburu estrategikoarekin bat etorritik, funtzionalki konplexua den hiri-ingurune bat sortzen du, bertan erabilera desberdinak egoteak eta elkarrekin bizitzeak ezaugarritzen duena.

### 3.3.- Egindako proposamenak. Jarduera ekonomiko garrantzitsuenen garapen berrien zerrenda eta kuantifikazioa.

Garapen horien zerrenda eta garapen bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasuna hurrengo taulan azaltzen dira.

Udalerriaren beharrei erantzuten die, nahiz eta horiek ere metropoli-eremu osoan erantzuten duten, LPPan ezarritakoaren arabera.



**4. TAULA.**  
**JARDUERA EKONOMIKOEN GARAPENAK.**

<b>JARDUERA EKONOMIKO BERRIEN ESKAINTZA (m<sup>2</sup>(t) s.r.)</b>	
<b>Eremua</b>	<b>Sestra gaineko eraikigarritasuna</b>
AU 20 – Txirrita-Maleo	Inguratzaille gehigarria definitzen da
AU 21 – Masti - Loidi	Inguratzaille gehigarria definitzen da
AU 22 - Larretxipi	51.771
AU 27 - Egiburu	16.400 – 3.199 = 13.201
AU 29 - Egiluze	20.000
GUZTIRA	84.972 + otros = 100.000 aprox.

Oharra: Horrez gain, merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak antolatzen dira nagusiki bizitegi-erabilera duten eremuetan.

**4.- Lehen sektoreari buruzko irizpideak eta proposamenak.**

Plan honen proposamen orokorrak kontuan hartuta, udalerriko lurzoru urbanizaezinaren azalera udal-mugartearen azalera osoaren % 86,78 da.

Edonola ere, udal-mugarteko lurzoru urbanizaezinaren dimentsio/hedadura garrantzitsua lehen sektoreak udal-jarduera ekonomikoan duen garrantzi mugatuarekin osatzen edo kontrajartzen da.

Horren ondorioz, Erreterria udalerri mendekoa da (elikagaien autosufizientziatik urrun) lehen sektoreari eta harekin lotutako beharrei eta eskaerei dagokienez.

Testuinguru horretan, egoera hori aldatzea ez dagokio, edo, hobeto esanda, Plan Orokorraren berezko zeregina gaintzen du. Nolanahi ere, zehaztu behar du, bere esku-hartze eremuaren barruan, zer neurrik lagun dezaketen (zeharka bada ere) mendekotasun hori pixkanaka murrizten. Eta ildo horretan, Plan honek honako alderdi hauek planteatzen ditu, besteak beste:

\* Egungo landa-ingurunea/natura-ingurunea finkatzea, eskala-salbuespen puntualei edo garrantzirik gabeko salbuespenei kalterik egin gabe.

\* Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araubidea indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan ezarritako irizpideetara egokitzea, lurzoru-mota horren zonakatze globalarekin lotutakoak barne, eta, horren barruan, eta bereziki, balio estrategiko handiko lurzoruak identifikatzea eta zaintzea.

\* Lehendik dauden nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako ustategiak finkatzea.

\* Agroaldea antolatzeko aurreikuspena.



## **5.- Ondorioak. Planteatutako jarduera ekonomikoen garapenen nahikotasuna eta egokitasuna.**

Aurreko apartatuetan eta Plan Orokor osoan azaldutakoaren arabera, honako hau ondoriozta daiteke, besteak beste:

\* Planteatutako hiri-izaerako jarduera ekonomikoen garapenak nahikoak eta egokiak dira, honako arrazoi hauek kontuan hartuta, besteak beste:

- Dauden eskaerei erantzuten diete.

- Indarrean dauden lurralde-planetan ezarritako irizpideetara egokitzen dira.

- Berezko parametroei edo jasangarritasunarekin bat datozeinei erantzuten diete, baldin eta:

. Egungo hiri-ingurunean daude.

. Kokatuta dauden hiri-inguruneak berroneratzen eta birkualifikatzen laguntzen dute.

. Egungo hiri-ingurunearen aprobeitxamendua optimizatzea sustatzen dute.

. Erabilera mistoko hiri-inguruneak sortzen laguntzen dute (jarduera ekonomikoak, bizitegi-jarduerak...).

- Kualitatiboki, udalerriak eskatzen dituen jarduera ekonomikoen modalitateei estaldura ematen diete, bai ohikoak (industrialak, bulegoak, turistikoak, komertzialak...), bai balio erantsi berezikoak.

\* Lehen sektoreari eta horren berezko jarduerari dagokienez, Plan Orokorraren esku-hartze eremuaren barruan, nekazaritza- eta elikagaigintza-arloko mendetasuna pixkanaka murrizten lagun dezaketen neurriak zehazten dira (zeharka bada ere), honako hauek barne:

- Egungo landa-ingurunea/natura-ingurunea finkatzea eta handitzea.

- Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araubidea indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan ezarritako irizpideetara egokitzea, balio estrategiko handiko lurzoruak identifikatzea eta zaintzea barne.

- Lehendik dauden nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako ustategiak finkatzea.

- Agroaldea antolatzeke aurreikuspena.



**V.- EKOIZPEN-ERABILERETARA BIDERATUTAKO LURZORU ETA GARAPENEN NAHIKOTASUNA ETA EGOKITASUNA.**

Dokumentu honetan, Plan Orokor honen eta bertan jasotako proposamenen jasangarritasun ekonomikoa justifikatzen da, arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera (urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren "22.4" artikulua; 2011ko urriko Balorazioen Erregelamenduaren 3. artikulua; premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren "31.1.f" artikulua; eta abar).

Era berean, justifikatu egiten da ekoizpen-erabileretara bideratutako lurzoruen eta garapenen nahikotasuna eta egokitasuna, aplikatu beharreko legeriaren arabera (7/2015 LED).

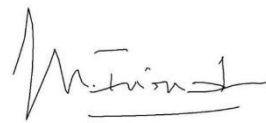
Donostia, 2025eko abendua



Sin: Santiago Peñalba



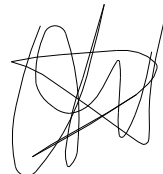
Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Sin.: Manu Arruabarrena



Carmen Segurola



**3. Dokumentua**  
**AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.**

**“3.3. JARDUKETA PROGRAMA”. Dokumentua.**





**AURKIBIDEA**

Orrialdea:

I.- Dokumentu honen xedea. ....	1
II.- Planteatutako hirigintza-proposamenen programazioa. ....	1
III.- Beste hirigintza- eta eraikuntza-proiektu batzuk programatzeko eta formulatzeko irizpideak. ....	8



## **I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.**

Dokumentu honek, funtsean, bi helburu ditu.

Lehenengoa Plan Orokor honetan planteatutako antolamendu-proposamenak garatzeko eta gauatzeko programazioaren aurreikuspenak azaltzea da.

Bestalde, bigarren helburua da antolamendu-proposamen horien finantzaketa- eta/edo inbertsio-erantzukizun publiko eta pribatuak azaltzea.

## **II.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-PROPOSAMENEN PROGRAMAZIOA.**

### **1.- Planteatutako hirigintza-proposamen eta -garapen garrantzitsuenak zerrendatzea.**

Garapen eta proposamen horien zerrenda honako hau da, martxan dauden beste batzuk gauzatzen jarraitzeari kalterik egin gabe:

A.- Hirigintza-garapenak.

\* Jarduketa integratuen xedea, hargatik eragotzi gabe Plan Orokor honen garapenean nahitaez edo aukeran sustatu beharreko plangintza xehatuak jarduketa horiek zehatz eta behin betiko zehaztea:

- \* Esnabide 2 azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Tomás Lópezen azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Hego Arramendi azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Hego Egiburu azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Ipar Egiburuko azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Altxate eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Gamongoa eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Larretxipi eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Perutxene-Sagasti eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Egiluze eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Zabalbideberri eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* Tolare-Intzinate eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

\* Zuzkidura-jarduketei lotuak:

- \* Basanoagako a.3/2.3 lurzatia.
- \* Alabergako 4. eremuan baimendutako jasodurak.
- \* Alaberga baserriko 4.1 azpierzemua.
- \* 5.1 azpierzemua, Galtzaraborda 11/13
- \* a.3/8.1 lurzatia, Gaztaño Berri.



- \* 9.1 azpierzemua, Santa Klara 10-12-14
- \* 9.2 azpierzemua, Santa Klara 20-22
- \* a.3/9.1 lurzatiea, Santa Klara kalea 24
- \* a.3/15.1 lurzatiea, Evaristo Bozas-ena.
- \* Lartzabal Zaharreko 18.1 azpierzemuan baimendutako estalkipeko jarduketak.
- \* Txirrita-Maleoko 20. eremuan eraikigarritasuna handitzen duten lurzatieak.
- \* Masti-Loidiko b.1/21.1 lursaila.
- \* Loidialdeko 21.1 azpierzemua
- \* Plan hau garatzean sustatu beharreko plangintzak zehazten dituenak.
- \* Sailkatzeko eta sailkatzeko behar diren baldintzak adierazitako moduan betetzen dituzten beste batzuk.

B.- Honako obra publiko hauek egiteko proposamenak:

- \* Oarso eraikina, adinekoentzako egoitza.
- \* Esnabideko aire zabaleko igerilekuak handitzea.
- \* c.1/2.1 lurzatiea eraikitzea, Beraunen antolatua.
- \* Esnabiden zuzkidura-alojamenduetarako antolatutako lurzatiea eraikitzea.
- \* Igantzin zuzkidura-alojamenduetarako antolatutako lurzatiea eraikitzea.
- \* Gamongoako eraikuntza (eskola barne).
- \* Markola goian eraikitzea.
- \* Perutxene/Sagastin eraikitzea.
- \* Tolare-Intzinarreko eraikuntza.
- \* Zamalbideko biribilgunea.

C.- Babes publikoko etxebizitzak egikaritzeko jarduketa publikoak:

- \* Basanoagako a.3/2.3 lurzatiea.
- \* a.3/8.1 lurzatiea, Gaztaño Berri.
- \* Tomás Lópezen azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.
- \* a.3/15.1 lurzatiea, Evaristo Bozas-ena.

## **2.- Aipatutako garapenak programatzeko irizpideak eta proposamenak. Egungo egoera eta etorkizunerako aurreikuspenak.**

### **2.1.- Planteatutako proposamenak programatzeko irizpide orokorra.**

Plan Orokorraren programazio-aldi orokorra hamabost urtekoa da, gutxi gorabehera.

### **2.2.- Hirigintza-garapenak programatzeko irizpideak.**

A.- Jarduketa integratuen xedea, hargatik eragotzi gabe dagozkion plangintza xehatuak jarduketa horiek zehatz eta behin betiko zehaztea, hala badagokio:



a) Esnabide 2 azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

8 urteko epean garatu eta gauzatzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Plan Berezia, mugatu beharreko egikaritze-unitatearen berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak) programazio-aurreikuspen hori betetzen dela bermatzeko moduan egin eta izapidetuko dira.

Horretarako, idatzi beharreko Plan Berezia Udalak onar dezan aurkeztuko da lau urteko gehieneko epean, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita. Era berean, Plan horrek programazio-irizpideak zehaztuko ditu, ekitatezko banaketako, urbanizazioko eta abarreko proiektuak lantzeari eta izapidetzeari dagokionez. Irizpide horiek dagokion egikaritze-unitatearen mugaketarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuko dira. Ekimen pribatuak sustatzea aurreikusten da.

b) Tomás Lópezen azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Plan Orokor honek iraungo duen denboran garatu eta gauzatzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Plan Berezia; mugatu beharreko egikaritze-unitatearen berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak; eta abar) programazio-aurreikuspen hori betetzen dela bermatzeko moduan egingo dira.

Helburu horrekin, Plan Berezia Administrazioak bultzatuko du, Udalak onar dezan zortzi urteko gehieneko epean, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita. Era berean, plan horrek programazio-irizpideak zehaztuko ditu, izapidetu beharreko honako dokumentu hauek prestatzeari eta izapidetzeari dagokionez: ekitatezko banaketako proiektuak, urbanizazioa, etab., dagokion egikaritze-unitatearen mugaketarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuta.

c) Hego Arramendi azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

6 urteko epean garatu eta gauzatzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Plan Berezia, mugatu beharreko egikaritze-unitatearen berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak) programazio-aurreikuspen hori betetzen dela bermatzeko moduan egin eta izapidetuko dira.



Horretarako, idatzi beharreko Plan Berezia Udalak onar dezan aurkeztuko da lau urteko gehieneko epean, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita. Era berean, Plan horrek programazio-irizpideak zehaztuko ditu, ekitatezko banaketako, urbanizazioko eta abarreko proiektuak lantzeari eta izapidetzeari dagokionez. Irizpide horiek dagokion egikaritze-unitatearen mugaketarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuko dira. Ekimen pribatuak sustatzea aurreikusten da.

d) Hego Egiburu azpideremuan aurreikusitako industria-garapena.

4 urteko epean garatu eta gauzatzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Plan Orokor honetan mugatutako azpideremua osoari dagokion egikaritze-unitatearen berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak) programazio-aurreikuspen hori betetzen dela bermatzeko moduan egingo dira.

Horretarako, proiektu horiek Udalean aurkeztuko dira, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta gehienez ere 3 urteko epean izapidetzeko. Ekimen pribatuak sustatzea aurreikusten da.

e) Ipar Egiburuko azpideremuan aurreikusitako industria-garapena.

4 urteko epean garatu eta gauzatzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Plan Orokor honetan mugatutako azpideremua osoari dagokion egikaritze-unitatearen berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak) programazio-aurreikuspen hori betetzen dela bermatzeko moduan egingo dira.

Horretarako, proiektu horiek Udalean aurkeztuko dira, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta gehienez ere 3 urteko epean izapidetzeko. Ekimen pribatuak sustatzea aurreikusten da.

f) Altzate eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Eremua gauzatzeko bere garaian onartutako HJPearen xedatutakoaren arabera jokatu da.

g) Gamongoa eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

Eremua gauzatzeko bere garaian onartutako HJPearen xedatutakoaren arabera jokatu da.

h) Larretxipiren eremuan aurreikusitako industria-garapena.

8 urteko epean garatu eta gauzatzea aurreikusten da.



Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Plan Partziala, egikaritze-unitatearen berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak eta abar) programazio-aurreikuspen hori betetzen dela bermatzeko moduan egingo dira.

Helburu horrekin, aipatutako Plan Partziala behin betiko onartuta egongo da Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoan. Era berean, Plan horrek programazio-irizpideak zehaztuko ditu, berdinbanaketako, urbanizazioko eta abarreko proiektuak lantzeari eta izapidetzeari dagokionez. Irizpide horiek egikaritze-unitateen mugaketarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuko dira.

i) Perutxene-Sagasti eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

8 urteko epean garatu eta gauzatzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Plan Partziala, mugatu beharreko egikaritze-unitateen berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak) programazio-aurreikuspen hori betetzen dela bermatzeko moduan egin eta izapidetuko dira.

Horretarako, idatzi beharreko Plan Partziala Udalak onar dezan aurkeztuko da, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta gehienez ere lau urteko epean. Era berean, Plan horrek programazio-irizpideak zehaztuko ditu, berdinbanaketako, urbanizazioko eta abarreko proiektuak lantzeari eta izapidetzeari dagokionez. Irizpide horiek egikaritze-unitateen mugaketarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuko dira. Ekimen pribatuak sustatzea aurreikusten da.

j) Egiluzeko eremuan aurreikusitako industria-garapena.

6 urteko epean garatu eta gauzatzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Plan Berezia, egikaritze-unitatearen berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak eta abar) programazio-aurreikuspen hori betetzen dela bermatzeko moduan egingo dira.

Helburu horrekin, aipatutako Plan Berezia behin betiko onartuta egongo da Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoan. Era berean, Plan horrek programazio-irizpideak zehaztuko ditu, berdinbanaketako, urbanizazioko eta abarreko proiektuak lantzeari eta izapidetzeari dagokionez. Irizpide horiek egikaritze-unitateen mugaketarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuko dira.



k) Zabalbideberri eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

6 urteko epean garatu eta gauzatzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Plan Partziala, mugatu beharreko egikaritze-unitateen berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak) programazio-aurreikuspen hori betetzen dela bermatzeko moduan egin eta izapidetuko dira.

Horretarako, idatzi beharreko Plan Partziala Udalak onar dezan aurkeztuko da, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta gehienez ere lau urteko epean. Era berean, Plan horrek programazio-irizpideak zehaztuko ditu, berdinbanaketako, urbanizazioko eta abarreko proiektuak lantzeari eta izapidetzeari dagokionez. Irizpide horiek egikaritze-unitateen mugaketarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuko dira. Ekimen pribatuak sustatzea aurreikusten da.

l) Tolare-Intzinarre eremuan aurreikusitako bizitegi-garapena.

6 urteko epean garatu eta gauzatzea aurreikusten da. Horretarako, garapen horrek eskatzen dituen hirigintza-dokumentuak (Plan Partziala, mugatu beharreko egikaritze-unitateen berdinbanaketa- eta urbanizazio-proiektuak) programazio-aurreikuspen hori betetzen dela bermatzeko moduan egin eta izapidetuko dira.

Horretarako, idatzi beharreko Plan Partziala Udalak onar dezan aurkeztuko da, Plan Orokor hau behin betiko onartu eta gehienez ere lau urteko epean. Era berean, Plan horrek programazio-irizpideak zehaztuko ditu, berdinbanaketako, urbanizazioko eta abarreko proiektuak lantzeari eta izapidetzeari dagokionez. Irizpide horiek egikaritze-unitateen mugaketarekin eta jarduketa-sistemaren zehaztapenarekin osatuko dira. Ekimen pribatuak sustatzea aurreikusten da.

B.- Zuzkidura-jarduketaren xedea:

Plan Orokor honen proiektzioaren denbora-mugan gauzatzea aurreikusten da, dokumentu honetan ezarritako programazio-irizpide orokorren arabera.

Alaberga baserriaren 4.1 azpieremuan, Galtzaraborda 11/13 5.1 azpieremuan, Santa Klara 10-12-14 9.1 azpieremuan, Santa Klara 20-22 9.2 azpieremuan, Santa Clara 24ko a.3/9.1 lurzatian, Loidialdeko 21.1 azpieremuan eta Masti-Loidiko b.1/21.1 lurzatian egiten diren esku-hartzeetarako, planteatzen da dagozkion eraikuntza-lizentziak plan orokor hau indarrean jarri eta lehen 6 urteetan eskatzea.



Alabergako 4. eremuan baimendutako altxaerei, Lartzabal Zaharreko 18.1 azpieremuan baimendutako estalkipeko jarduketei eta Txirrita-Maleoko 20. eremuan eraikigarritasuna handitzea eta handitzea aurreikusten den lurzatiei dagozkien esku-hartzeetarako, eraikuntza-lizentziak Plan Orokor hau indarrean jarri eta lehen 8 urteetan eskatzea planteatzen da.

Basanoagako a.3/2.3 lurzatian, Gaztaño Berriko a.3/8.1 lurzatian eta Evaristo Bozaseko a.3/15.1 lurzatian egin beharreko esku-hartzeetarako, Administrazioak hurrengo laurtekoan esku hartzea planteatzen da.

C.- Jarduketa isolatuen xedea:

Plan Orokor honen proiektzioaren denbora-mugan gauzatzea aurreikusten da, dokumentu honetan ezarritako programazio-irizpide orokorren arabera.

2.3.- Beste hirigintza-proposamen batzuk edo aurrekoen osagarriak programatzeko irizpideak.

A.- Zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko proposamenak.

Jarduketa horiek gauzatzea proposatzen da, bai eta dagozkien proiektuak formulatzea ere, Plan Orokor hau proiektatu eta indarrean egongo den denbora-tartean.

Administrazio orokorrari dagokio, bakoitzaren eskumenen arabera.

B.- Herri-lanak gauzatzeko proposamenak.

Proposamen horiek gauzatzea proposatzen da, dagozkien proiektuak formulatu ondoren, Plan Orokor hau proiektatu bitartean.

Zehazki, aurreikusten da plan hau gauzatzeko erantzukizunen (ekonomikoak barne) banaketa proportzionatua ekarriko duten baldintzetan gauzatzea, plan honen proiektzio-epearen barruan.

Nolanahi ere, kasu batzuetan obra horiek egiteko erantzukizuna udalarena ez denez (Aldundia, Eusko Jaurlaritza, Gobernu Zentrala...), eragindako erakundeek horri buruz hartzen dituzten erabakiak kontuan hartu beharko dira.





### **III.- BESTE HIRIGINTZA- ETA ERAIKUNTZA-PROIEKTU BATZUK PROGRAMATZEKO ETA FORMULATZEKO IRIZPIDEAK.**

#### **1.- Epigrafe honetan aztergai diren hirigintza- eta eraikuntza-proiektuen zerrenda.**

Programazio-irizpide horiek zehazteko intereseko proiektuak honako hauek dira:

- \* Antolamendu xehatuko planak edo egiturazko antolamenduko zehaztapenak garatzeko planak.
- \* Berdinbanaketako proiektuak (birpartzelazioa, etab.).
- \* Urbanizazio-obren proiektuak, edozein modalitatetan.
- \* Eraikuntza-proiektuak eta dagozkien jarduketak gauzatzeko proiektuak.

#### **2.- Antolamendu xehatuko planak formulatzeko eta programatzeko irizpideak.**

Plan horiek egitean eta Udalean aurkeztean, programazioari dagokion dokumentazioa sartuko da, indarrean dagoen lurzoruari eta hirigintzari buruzko legerian eta, bereziki, 6/2025 Legean xedatutakoaren arabera. Besteak beste, honako irizpide hauei egokituko zaizkie:

A.- Plana egiteko eta aurkezteko, Plan Orokor honetan edo hura garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuan indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideei jarraituko zaie, programazioari dagozkionak barne.

B.- Nolanahi ere, kontuan hartu beharko dira jarduketa-sistemen berezko berezitasunak (adibidez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 160. artikuluan hitzarmen-sistemarako ezarritakoak).

#### **3.- Berdinbanaketa-proiektuak formulatzeko eta programatzeko irizpideak.**

Banaketa berdina egiteko proiektu horiek egiteko eta udalean aurkezteko, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan, besteak beste:

A.- Jarduketa integratuko eremuetan mugatutako egikaritze-unitateetan sustatu beharreko ekitatezko banaketako proiektuak lantzeko eta udalean aurkezteko epeak: antolamendu xehatuko planek edo plan orokor honek zehazten dituztenak.

B.- Plan horiek ez badituzte aipatutako epeak zehazten, mugatutako egikaritze-unitateen banaketa berdineko proiektuak urtebeteko epean aurkeztu beharko dira, dagokion Plana behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita.



#### **4.- Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko eta programatzeko irizpideak.**

Hirigintza-plangintzan ezarritako proposamenak gauzatzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obren proiektuak egiteko eta udalari aurkezteko, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan, besteak beste:

A.- Plan Orokor honetan aurreikusitako zuzkidura-jarduketen osagarri gisa sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuak Udalari aurkeztuko zaizkio eraikuntza-proiektuekin batera eta/edo horiekin batera, zuzkidura-jarduketa horietarako Plan honetan planteatutako programazio-irizpideekin bat etorritik.

B.- Jarduketa integratuen testuinguruan sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuak egiteko eta udalean aurkezteko epeak: antolamendu xehatuko planek edo plan orokor honek zehazten dituztenak.

C.- Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko plangintzak aurreko irizpideak berregokitu edo osatu ahal izango ditu. Kasu horietan guztietan, plangintza hartan ezarritakoa beteko da.

#### **5.- Eraikuntza-proiektuak formulatzeko eta programatzeko irizpideak, eta dagozkion obrak edo jarduketak gauzatzeko irizpideak.**

Eraikitze eta obrak hasteko eta amaitzeko udal-lizentziak eskatzeko jarduketak honako esku-hartze irizpide hauen mende egongo dira:

A.- Proiektatutako eraikin berriak egiteko lizentzia eskatzeko eta jarduketa integratuko eremuetan eta/edo egikaritze-unitateetan sartuta ez dauden lurzati eraikigarrietan dagozkion obrak hasteko epea: zortzi (8) urte, dagozkion antolamendu xehatua onartzen denetik zenbatzen hasita, horri buruzko hirigintza-arau partikularretan bestela xedatzen ez bada.

B.- Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzen ez diren egikaritze-unitateetan kokatutako lurzati eraikigarrietan lizentzia eskatzeko eta eraikuntza hasteko epea: lau (4) urte, onurak eta kargak ekitatez banatzeko proiektua onartzen denetik zenbatzen hasita, Hirigintza Arau Partikularretan bestelakorik xedatzen ez bada.



C.- Jardueta integratuen xede diren eremuetako egikaritze-unitateetan kokatutako lurzati eraikigarrietan, lizentziak eskatzeko eta eraikuntza hasteko epeak kasuan kasuko planean edo plan orokor honetan ezarritakoak izango dira.

Plan horrek epe horiek zehazten ez baditu, aurreko B atalean azaldutakoak aplikatuko dira.

D.- Industria-lurzatietan epeak unean uneko ekonomia- eta enpresa-egoerara egokitu eta egokituko dira.

E.- Proiektatutako eraikuntza-obrak hasteko, gehieneko eteteko eta amaitzeko epeak dagokion udal-lizentzia emateko unean ezarriko dira, betiere alde zurretik zehaztuta ez badaude.

F.- Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko plangintzak aurreko irizpideak berregokitu edo osatu ahal izango ditu. Kasu horietan guztietan, plangintza hartan ezarritakoa beteko da.


#### **6.- Beste proposamen edo jardura batzuk programatzeko eta/edo eguneratzeko irizpideak.**

Hona hemen proposamen eta jardueta horietako batzuk, bai eta planteatutako programazio- eta eguneratze-irizpideetakoak ere:

A.- Txosten bat egitea Plan Orokorreko proposamenen gauzatze-maila ebaluatze eta, hala badagokio, berrikuspen integrala edo partziala egiteko edo ez egiteko erabakiak hartzeko: 5 urtean behin, Plan hau onartu eta indarrean jartzen denetik zenbatzen hasita.

B.- Plan honetan eta haren ingurumen-ebaluazioan zehaztutako hirigintza-adierazleen egoerari eta funtzionamenduari buruzko diagnostiko-txosten bat egitea, eta, zehazkiago, helburuetara egokitzen diren eta berregokitu eta eguneratu behar diren ala ez aztertzea: 5 urtean behin, plan hau onartzen denetik eta indarrean jartzen denetik aurrera.

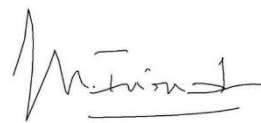
Donostia, 2025eko abendua



Sin: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



**ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN OROKORRA**

2025eko abendua

**PLANOAK**



## **IDAZKETA-TALDEA:**

### **ZUZENDARITZA ETA IDAZKETA:**

Santiago Peñalba Garmendia, Arkitektoa.

Iñigo Peñalba Arribas, Arkitekto Doktorea.

Manu Arruabarrena Florez, Arkitektoa.

Mikel Iriondo Iturrioz, Abokatua.

### **KOLABORATZAILEAK:**

Carmen Segurola Lázaro, Geografia eta Historian lizentziatua, geografoa, Ingurumen eta Lurralde Ikasketetako masterra Deustuko Unibertsitatean.

Endara Ingenieros Asociados, S.L.

- Igor Martín Molina, Bide, ubide eta portuetako ingeniaria.
- Andrea Murua Echenique, Arkitekto Teknikoa.

Ekolur Asesoría Ambiental, S.L.L.

- Alexandra Egunez Zalakain, biologoa, biodibertsitateari, funtzionamenduari eta ekosistemen kudeaketari buruzko masterra Euskal Herriko Unibertsitatean.
- Angela Oscoz Prim, farmazian lizentziatua, ingurumen-inpaktuak ebaluatzen eta zuzentzen masterra.
- Tomás Aranburu Calafel, nekazaritzako ingeniari teknikoa.
- Ibai Alcelay Iglesias, biologiako graduatua, zoologiako masterra.

Maria Jose Fernandez Calonge, Delineazioa eta edizioa.

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineazioa eta edizioa.

### **GAINBEGIRATZE TEKNIKOA ETA UDAL-INFORMAZIOA**

Ramón Ruiz de Mendoza, arkitektoa.

Xabier Agirre Ugarte, arkitektoa.

Celia Lana Ranz, arkitektoa.

Arantza Arrazola Iturbe<sup>1</sup>, zuzenbidean lizentziatua.

Iñaki Ibarbia Etxeberria, arkitekto teknikoa.

Iñaki Azkarate Pérez, biologoa.

Udal-zerbitzuak, oro har.

---

<sup>1</sup> Dokumentu hau posible egiten saiatu zinen, eta hemen dago. Eskerrik asko.



## **AURKIBIDE OROKORRA**

### **1. Dokumentua. MEMORIA**

- 1.1 Dokumentua. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA HORREN EGIKARITZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.2 Dokumentua. GEHIENENKO ETA GUTXIENENKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA INDARREKO LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.3 Dokumentua. HIZKUNTZA INPAKTUAREN EBALUAZIOA.
- 1.4 Dokumentua. GENERO INPAKTUAREN EBALUAZIOA.
- 1.5 Dokumentua. INGURUMEN JASANGARRITASUNAREN TXOSTENA. INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA. Azterketa Akustikoa, Energia Jasangarritasunaren Azterketa eta Zonako Planak hartzen ditu.

### **2. Dokumentua HIRIGINTZA-ARAUAK.**

- 2.1 Dokumentua. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK.
- 2.2 Dokumentua. HIRIGINTZA EREMUEN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK.
- 2.3 Dokumentua. KATALOGOA.

### **3. Dokumentua AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.**

- 3.1 Dokumentua. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.
- 3.2 Dokumentua. EKONOMIA-JASANGARRITASUNAREN MEMORIA.
- 3.3 Dokumentua. JARDUKETA PROGRAMA.

### **4. Dokumentua PLANOAK**

### **5. Dokumentua EGIKARITZE-LABURPENA**

---

HIRU ARTXIBO INFORMATIKOTAN AURKEZTEN DA, HONAKO EDUKI HONEKIN:

**I. TESTUA.** – Dokumentu guztiak, "1.5. IAE dok." eta "4. Planoak dok." izan ezik.

**II. TESTUA.** – "1.5. IAE dokumentua"

**PLANOAK.** – "4. dokumentua. Planoak"



**"4. PLANOAK". Dokumentua.**

**AURKIBIDEA**

**Eskala**

**I.- Informazioa.**

1. Udalerriaren kokapena Donostia-Bajo Bidasoa eremu funtzionalean..... 1 / 100.000
2. Udal mugartearen mugaketa eta toponimia. .... 1 / 10.000
3. Udalerriko ortoargazkia (2022) ..... 1 / 10.000
4. Indarrean dagoen HAPO. Lurzoruaren sailkapena interpretatzea 1 / 25.000; 1 / 10.000
5. Udalerriko landaredia eta lurzoruaren erabilerak. .... 1 / 10.000

**II.- Egiturazko antolamendua.**

1. Zonakatze globala (Udalerria)..... 1 / 10.000
2. Zonakatze globala (Hiri-ingurunea).
  - 1.1. 1. maila. Iparraldea..... 1 / 3.000
  - 1.2. 1. maila. Hegoaldea ..... 1 / 3.000
  - 2.1. 2. maila. Iparraldea..... 1 / 3.000
  - 2.2. 2. maila. Hegoaldea ..... 1 / 3.000
3. Lurzoruaren sailkapena. Atsedenekuak mugatzea (Udalerria)..... 1 / 10.000
4. Lurzoruaren sailkapena. Kostaldee bidezko zehazteapenak. Hirigintza-eremuen mugaketa (Hiri-ingurunea).
  1. Iparraldea ..... 1 / 3.000
  2. Hegoaldea ..... 1 / 3.000

**III.- Antolamendu xehatua.**

1. Zonakatze xehatua.
  - 1.1. 1. maila. Iparraldea..... 1 / 3.000
  - 1.2. 1. maila. Hegoaldea ..... 1 / 3.000
  - 2.1. 2. maila. Iparraldea..... 1 / 3.000
  - 2.2. 2. Maila. Hegoaldea ..... 1 / 3.000
2. Hiri-lurzorua. Kategorizazioa. Azpideremuen mugaketa. .... 1 / 5.000
3. Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak.
  1. Iparraldea ..... 1 / 3.000
  2. Hegoaldea ..... 1 / 3.000
4. Hiri zerbitzuen azpiegiturak.
  1. Ur-hornidurako sare orokorra. .... 1 / 5.000
  2. Saneamendu-sare orokorra. .... 1 / 5.000
  3. Energia elektrikoa banatzeko sare orokorra. .... 1 / 5.000
  4. Gas-hornidurako sare orokorra. .... 1 / 5.000
  5. Telekomunikazioen sare orokorra..... 1 / 5.000



**AURKIBIDEA** (jarrai.)

**Eskala**

**IV.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak.**

1. Faunaren interesko eremuak ..... 1 / 10.000
2. Flora interesko eremuak ..... 1 / 10.000
3. Tokiko intereseko zuhaitzak..... 1 / 5.000
4. Azpiegitura berdea. Paisaia-interesko eremuak. .... 1 / 10.000
5. Geologia. Higadura. Hezeguneak. Onura publikoko mendiak..... 1 / 10.000
6. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak. Urpean gera daitezkeen eremuak..... 1 / 10.000
7. Baso-sutearen arriskua. Salgaiak garraiatzeko arriskua. .... 1 / 5.000
8. Zortasun aeronautikoak... ..... 1 / 10.000
9. Zonakatze akustikoa. .... 1 / 5.000

**V.- Hirigintza egikaritzea.**

1. Hirigintza egikaritzeko baldintzak.
  - 1.1. Iparraldea. .... 1 / 3.000
  - 1.2. Hegoaldea ..... 1 / 3.000

**VI.- Katalogoa.**

1. Katalogatutako eraikinak eta elementuak.  
Udalerrria eta Hiri-ingurunea..... 1 / 10.000; 1/3.000

**VII.- Antolamenduko beste plano batzuk.**

1. Udalerriko hiri-mugikortasunerako sarea ..... 1 / 5.000
2. Beheko solairuetan etxebizitzak ezartzeko araudia..... 1 / 3.000
3. 80/2022 (10. artikulua) Dekretuan ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsitako bizitegi-lurzatiak ..... 1 / 3.000
4. Ur-puntuak eta ibai-ibilguak ..... 1 / 10.000

**VIII.- Antolamendu argigarria.**

1. Auzo bihotzak eta ardatz zibikoak ..... 1 / 3.000
2. Hiri-eremuaren antolamendu argigarria ..... 1 / 5.000





**ERRENTERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN OROKORRA**

2025eko abendua

**“5. EGIKARITZE-LABURPENA”.**



ERRENTERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRENTERIA

## AURKIBIDEA

Orrialdea

I.-	Laburpen honen xedea. ....	1
II.-	Laburpen exekutiboaren beharra. Edukia. ....	1
III.-	Aurrekariak. 2004ko Plan Orokorra eta hori berrikusteko prozesua. ....	2
IV.-	Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren helburuak, irizpideak eta proposamenak. ....	4
V.-	2004ko Plan Orokorra eta Plan Orokorraren berria. Ondoriozko hirigintza-antolamenduaren aldaketak. ....	6
VI.-	Plan Orokorrak indarrean dagoen hirigintza-antolamendua eta/edo egikaritze-prozesua eteteari dagokionez izango dituen eraginak. ....	10
VII.-	Ondorioak. ....	12

## ERANSKINA.

- 1.- Planoa. Hirigintza-sailkapena. 2004ko Plan Orokorraren eta haren aldaketak Plan Orokorraren berriarekin gainjartzea.



## I.- LABURPEN HONEN XEDEA.

Laburpen honen xedea da Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriari buruzko laburpen exekutiboa azaltzea eta ezagutaraztea, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera, eta, zehazki, II. epigrafean aipatzen direnetan ezarritakoaren arabera.

Plan Orokor berri hori indarrean dagoenaren berrikuspenaren emaitza da, eta III. epigrafean aipatzen da.

## II.- LABURPEN EXEKUTIBOAREN BEHARRA. EDUKIA.

2015eko urriaren 30eko Lurzoruaren Legearen testu bateginaren 25. artikuluan ezarritakoaren arabera (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua), *hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak laburpen exekutibo bat izan beharko du, honako alderdi hauek adierazita:*

*a) Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuen mugaketa, kokapen-plano batekin eta aldaketa horren irismenarekin.*

*b) Hala badagokio, antolamendua edo hirigintzako egikaritze- edo esku-hartze prozedurak eteten diren eremuak eta etenduraren iraupena.*

Agindu hori 105/2008 Dekretuaren 32. artikuluan ere errepikatzen da. Artikulu hori osatzeko, indarrean dagoen antolamendua aldatzen den eremuen mugaketari dagokionez, informazio grafikoko planoak edo tresnak sartu behar dira, antolamendu horrek aurreikusitako egungo egoera eta etorkizuneko irudia alderatu ahal izateko.

Horretarako, epigrafe hauetan, laburbilduta, honako hauek sartzen dira:

\* Plan Orokor berriaren aurrekariak (III. epigrafea).

\* Plan Orokor berriaren helburuak, irizpideak eta proposamenak (IV. epigrafea).

\* 2004ko Plan Orokorraren eta Plan Berri Orokorraren analisi konparatua, aldaketa garrantzitsuenak identifikatzeko (V. epigrafea).

\* Plan Orokor berriak indarrean dagoen hirigintza-antolamendua eteteari eta/edo egikaritzeari dagokionez dituen eraginak (VI. epigrafea).

Aurretik, III. epigrafean, labur-labur azaltzen dira Plan Orokor berria egiteko prozesuan orain arte egindako lanak.



### III.- AURREKARIAK 2004KO PLAN OROKORRA ETA PLANA BERRIKUSTEKO PROZESUA.

Indarrean dagoen Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (aurrerantzean, HAPO) 2004an onartu zen behin betiko.

2018ko irailean, Alkatetzaren Dekretuaren bidez, Erreterriako HAPO berrikusteko prozesuari ekitea erabaki zen, eta horretarako lehiaketa deitu zen. Hura ebatzi ondoren, 2019ko maiatzaren 15ean, HAPO berria idazteko kontratua sinatu zen, eta lanak hasi ziren.

Berrikuspenaren xedea da udalerriri plangintza orokorreko tresna egoki bat ematea, egungo eta etorkizuneko eskaerei erantzuteko, eta, aldi berean, indarrean dauden baldintzetara egokitzea (lurraldekoak, hirigintzakoak, ingurumenekoak, juridikoak, sozioekonomikoak, kulturalak...).

Testuinguru horretan orain arte egindako lanak honako fase hauei dagozkienak izan dira:

#### A.- Lehenengo fasea. Informazioa. Abiapuntuko azterketa.

Lehen fase hau dagoeneko gauzatu da. Helburua Erreterriako egoera ezagutzea izan zen, eragindako eta/edo Plan Orokor berriarekin eta haren proposamenekin lotutako alderdi guztietan.

Emitza 2020ko ekainean egindako «Hirigintza-informazioa» dokumentuan jasotakoa da.

#### B.- Bigarren fasea. Herritarren parte-hartzea.

Bigarren fase hori 2020an garatu zen.

#### C.- Hirugarren fasea. Diagnostikoa.

Hirugarren fase hau dagoeneko gauzatu da.

2021eko otsailean egindako diagnostiko bat sortu da, eta bildutako informazioaren eta parte-hartze irekiaren alde egin zen.

#### D.- Laugarren fasea. Plangintzaren aurrerapena egitea.

Laugarren fase hau dagoeneko gauzatu da.

2021eko maiatzean egindako aurrerapen bat ekarri du, eta jasotako informazioaren, parte-hartze irekiaren eztabaidaren eta egindako diagnostikoaren alde egin zen.



Gainera, aurrerapena eta haren izapidetzea Planaren ingurumen-ebaluazio estrategikoa hasteko eskaerarekin osatu ziren.

E.- Bosgarren fasea. Herritarren parte-hartzea.

Bosgarren fase hau dagoeneko gauzatu da.

Bertan, askotariko ekarpenak eta iradokizunak egin ziren, eta txosten sektorialak bildu ziren, ingurumen-organoaren irismen-dokumentua barne.

F.- Seigarren fasea. Herritarren parte-hartzearen ebaluazioa.

Seigarren fase hau dagoeneko gauzatu da.

2021eko abenduan egindako txosten bat ekarri zuen.

G.- Zazpigarren fasea. Plan Orokorra egiteko helburuak eta irizpide orokorrak onartzea.

Zazpigarren fase hau dagoeneko gauzatu da.

Aurreko guztiaren ondorioz, 2022ko apirilaren 12an, Udalak HAPOa idazteko irizpideak eta helburuak berretsi zituen.

H.- Zortzigarren fasea. Plan Orokor berriaren hasierako onespeneraren dokumentua egitea.

Dokumentu honek zortzigarren fase honi erantzuten dio.

Udalak hasierako onarpena eman diezaion eta jendaurrean jar dadin aurkeztu da. Dagokion IAEa jasotzen du, baita genero-ikuspegiari eta hizkuntza-inpaktuari buruz egindako ebaluazioak ere.

I.- Hurrengo faseak.

Ondoren, herritarrek parte hartzeko beste prozesu bati ekingo zaio, 2020ko abenduan onartutako Herritarren Partaidetzarako Programan xedatutakoaren arabera. Horren ondoren, Udalak behin-behinean onartu behar du Plan Orokorra.

Horren ondoren, ah dokumentua Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari eta ingurumen-organoari bidaliko zaie, txostena egin dezaten.

Azkenik, Udalari dagokio Plana behin betiko onartzea, aurreikuspenen arabera 2026. urtearen amaieran. Prozedura horretan, dagozkion nahitaezko txosten sektorialak eskatuko dira.



#### IV.- HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKOR BERRIAREN HELBURUAK, IRIZPIDEAK ETA PROPOSAMENAK.

Plan Orokor berriaren xedea da, indarrean dagoena berrikusita, Erreterriako hirigintza-etorkizunak zer irizpideri eta proposameni erantzun behar dien zehaztea, onartu eta 15 urte inguruko epean, eta, ahal den neurrian, hiri-antolamenduaren, hiri-inguruneen berronerratzearen eta berrikuntzaren, etxebizitzaren, jarduera ekonomikoen, natura-ingurunearen, ekipamenduen, espazio libreen, mugikortasunaren eta garraioaren, hiri-zerbitzuen eta abarren arloko egungo eta etorkizuneko beharrei eta eskaerei erantzutea.

Planteatzen den hirigintza-eredua hirigintza-helburuak, berez, jasangarritasunarekin, klima-aldaketaren aurkako borrokarekin eta herritarren eskari eta premiei erantzutearekin (besteak beste, herritarrek parte hartzeko sustatutako prozesuetatik eta plan honetan genero-ikuspegia txertatetik eratorritakoetatik eratorritakoak) bat egitearen eta integratzearen emaitza da.

Izan ere, horiek guztiak ezin dira bereizi Plan berria nahitaez kokatu behar den errealitate konplexu batean, Erreterriako eta bertako herritarren hirigintza-eskaerei eta -beharrei erantzun konprometitua eta arduratsua emateko 15 urte inguruko epe horretan.

Testuinguru horretan planteatuta, Plan Orokor berriaren helburuak, irizpideak eta proposamenak bertan azaldutakoak dira, eta bertara jotzen dugu jakinaren gainean egon gaitezen. Hona hemen horietako batzuk, labur-labur azalduta:

\* Lurzoru naturala mantentzea eta zaintzea, lurzoru hori urbanizatzea edo artifizializatzea dakarten hiri-proposamenak lurzoru horretara hedatzea minimizatuz.

Helburu hori, besteak beste, hainbat motatako proposamen hauetan gauzatzen da:

- Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea 3.203 ha inguruko azalera (udalerrriaren % 84,67), indarrean dagoen 2004ko HAPOk horrela sailkatutakoa baino handiagoa.
- 50,9 ha-ko azalera duen hiri-espazio libre orokorren multzoa antolatzea.
- Landa-parke publikoko jolas-eremu publikoetarako erabilera, 49,5 ha inguruko azalerarekin.
- Udalerriko sareko espazio libre orokorren eta tokiko espazio libreen multzoa antolatzea, lurzoru urbanizaezinarekin lotuz, udalerriko «ekosistema berde» gisa.



- Udalerriko lurzoru urbanizaezina mantentzea eta zaintzea, oro har, natura-balio bereziko gune gisa. Babes berezia behar duten lurzoruek 1.750 ha inguruko azalera dute, hau da, udalerraren erdia baino gehiago.

\* Oiarzungo itsasadarraren izaera integratzailea finkatzea eta indartzea, udalerraren ardatz egituratzaile gisa.

\* Egungo hiri-ingurune hiri-eskari erantzutea, natura-ingurunera ahalik eta gutxien hedatuz. Horrek esan nahi du eta justifikatzen du, besteak beste:

- Egungo hiri-ingurunea finkatzea, birgaitzea eta berroneratzea.

- Hiri-ingurunea berroneratzeko eta berritzeko prozesuekin jarraitzea, 2004ko Plan Orokorrean aurreikusitakoaren ildotik, eta ildo horretako proposamen berriak egitea.

\* Hiri-ingurune konplexu, inklusibo, seguru eta jasangarri batean esku hartzeko eta garatzeko eredia zehaztea, honako hauetan oinarrituta:

- Erabileren nahasketa.

- Hiri-ingurune inklusibo eta seguruak antolatzea, denboraren kudeaketa errazteko, espazio publikoan segurtasuna bermatzeko, etab.

- Topagune adierazgarriak identifikatzea.

- Mugikortasun jasangarria.

Izan ere, eremu eta azpieremu horietan planteatutako hiri-berroneratze eta -berrikuntzako proposamenek irizpide horiei erantzuten diete. Auzo guzti-guztietan auzo-bihotzak ("auzo bihotza") eta horien interkonexio-ardatzak antolatzea barne hartzen dute.

\* Mugikortasun eta komunikazio jasangarriko eredu bat zehaztea, honako premisa hauetan oinarrituta, besteak beste:

- Motorrik gabeko mugikortasun-moduak (oinezkoak eta txirrindulariak) eta garraio publikoa sustatzea.

- Irisgarritasun unibertsaleko baldintzak hobetzea, hirigintza-oztopoak gainditzeko igogailu publikoak ezartzen jarraituz.

- Ahal den neurrian, motordun trafikotik kanpoko trafikotik edo pasabidetik bereiztea, horrek hiri-ingurunea ez zeharkatzeko edo ingurune horretan ahalik eta eragin txikiena izateko.

\* Egungo hiri-ingurune etxebizitza-eskaerei erantzutea, etxebizitza babestuaren eta sustapen librearen erregimenei lotutako 1.791 etxebizitza berri inguru aurreikutsita, dagozkien ehunekoetan. Hala, babes publikoko 1.143 etxebizitza berri antolatu dira, eta 268 zuzkidura-bizitoki berri proposatu.



\* Jarduera ekonomikoen eskaerei erantzutea, 100.000 m<sup>2</sup> (t) inguruko eraikigarritasuna antolatuz.

Garapen horiek hiri-continuumean daude, horietako batzuk bizitegi-bilbean.

\* Ekipamendu-sarea antolatzea, Erreteriak eskolan, kirolean, osasunean, laguntzan, kulturen, administrazioan eta abarretan dituen beharrei erantzuteko.

\* Espazio libre orokorren eta tokiko espazioen sarea antolatzea, Erreteriak eskatzen duena. Sare hori hiri-ingurune osora hedatuko da, eta itsasadarren ertzeko pasealekuak protagonismo berezia izango dute, 5,4 km-ko luzera izango duen zirkuitua sortuko baita.

\* Intereseko kultura-ondarea identifikatzea eta zaintzea. Horixe da, hain zuzen ere, Planaren Katalogoaren helburua.

Gainera, Plana eta haren proposamenak dagozkien azterlanekin osatzen dira: ingurumen-azterketa estrategikoa (dagokion inpaktu akustikoaren azterketa barne); genero-inpaktuaren ebaluazioa; hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa; etab.

## **V.- 2004KO PLAN OROKORRA ETA PLAN OROKOR BERRIA. ONDORIOZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ALDAKETAK.**

Bi plan horien azterketa konparatuak, dokumentu honen helburuen ikuspegitik (proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena zer eremutan aldatzen duen identifikatzea eta haien eraginak ebaluatzea; antolamendua eteteko aurreikuspenek edo hirigintzako egikaritze- edo esku-hartze prozedurek eragindako eremuak identifikatzea, eta etenaldi horren iraupena), honako gai hauek nabarmentzeko bidea ematen du, besteak beste:

### **1.- Hiri-ingurunearen (hiri-lurzorua + urbanizagarria) eta landa-ingurunearen (lurzoru urbanizaezina) sailkapen urbanistikoaren eta mugaketaren arloko aldaketak.**

Aldaketa horiek dokumentu honi erantsitako 1. eranskineko planoan islatzen dira. Plano horretan, honako hauek identifikatzen dira:

- \* Plan Orokor berriaren ondoriozko hiri-ingurunea (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria).
- \* 2004ko Plan Orokorraren ondoriozko hiri-ingurunea (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria).
- \* Bi planetan mugatutako lurzoru urbanizaezina.

Plan Orokor berriaren proposamenek honako alderdi hauek biltzen dituzte, besteak beste:





A.- Hiri-lurzoru gisa sailkatzea 2004ko HAPOn horrela sailkatutakoak, baldintza hauetan osatuta eta/edo berregokituta:

\* Hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira dagoeneko garatuta dauden lurzoru urbanizagarriak:

- Lartzabal.
- Markola.
- Arramendi.
- Esnabide.
- Egiburuberri.

\* Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dira aurretik hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursail eta espazio hauek:

- Egiburuko lursailak, foru-errepidearen ekialdean.

B.- JP.1/JP.8k eta GI-636k okupatzen dituzten lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea, baita garatu gabeko honako eremu hauek ere:

- Urkiola.
- Palazzo zaharra.
- Zambalde, Zambaldeberriko eremu mugatu berria osatzen duten lursailak izan ezik.
- Tolare, Tolare-Intzinarte eremu mugatu berriaren parte diren lursailak izan ezik.

C.- Larretxipi eta Perutxene-Sagasti eremu berriak lurzoru urbanizagarri gisa finkatzea, bi kasuetan mugak birdefinitzen badira ere.

## **2.- Aldaketak lurzoru urbanizaezinean.**

Alterazio garrantzitsuenetako batzuk, beharbada, honako hauekin lotutakoak dira:

A.- Azalera handitu egingo da, aurreko guztiaren ondorioz.

Bestalde, 2004ko HAPOtik ez da lurzoru urbanizaezinek sartu Plan berriko hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian, Añabitarte eta Tolare-Intzinarte eremuen egokitzapen puntualaren ondoriozko salbuespenekin (2.106 m<sup>2</sup> inguru).

B.- Zonakatze globalaren aurreikuspenak edo lurzoru urbanizaezinen kategorizazioa egokitzea, indarrean dauden lurralde-antolamenduko planetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (AD: 2019ko uztailaren 30a); Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra; Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala (Kantauriko isurialdea); Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onespena: 2004ko uztailaren 27a); Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala; Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala; Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektoriala; etab.



### **3.- Aldaketak hiri-ingurunearen hirigintza-antolamenduan (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria).**

Alterazio horien ebaluazio zuzenak justifikatzen du, besteak beste, honako egoera hauek bereiztea:

#### **A.- Hiri-ingurune finkatua.**

Plan Orokor berriak egungo egoeran finkatzen duen egungo hiri-ingurunearen zatirik handiena da.

Kasu horretan, ondoriozko aldaketak, hala badagokio, Plan honetan proposatutako erabilera-araubidearekin lotutakoak dira.

B.- Plan berrian planteatutako hirigintza-garapen berrien xede den hiri-ingurunea. Horien artean, honako hauek bereizi behar dira:

\* 2004ko Plan Orokorraren esparruan aurreikusitako garapenak, Plan berriak finkatzen edo txertatzen dituenak.

Eremu eta azpierreku hauetan planteatutakoak dira: Esnabide, Altzate, Hirigune Historikoa, Papresa, Gamongoa, Txirrita-Maleo, etab.

\* Plan Orokor berrian jatorria duten garapen eta/edo proposamen berriak.

Bat datoz eremu eta azpierreku hauetan planteatutakoekin: Basanoaga, Esnabide 2, Alaberga, Galtzaraborda, Gaztaño berri, Tomás López, Santa Clara, Evaristo Bozas, Lartzabal zaharra, Txirrita-Maleo, Loidialde, Hego Arramendi, Masti-Loidi, Egiburu (Ipar Egiburu eta Hego Egiburu), Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Egiluze, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinarte.

### **4.- Hirigintza-antolamenduarekin lotutako beste gai edo aldaketa batzuk.**

Horietako batzuk honako gai hauekin lotuta daude:

#### **A.- Erabilera-araubidea.**

Kasu honetan, bat-etortze asko daude bi planen artean, sistematika orokorrarekin, ekipamenduak kontuan hartzearekin, eraikigarritasun fisikoa zehaztearekin, turismo-ostatuak ezartzearekin eta abarrekin lotutako salbuespenekin edo ñabardurekin.

#### **B.- Ekipamenduak:**

2004ko HAPOn horri buruz planteatutako proposamenak finkatzen dira, eta planteatutako hirigintza-garapen berriei lotutako aurreikuspenekin osatzen dira, bai eta Esnabideko aire zabaleko igerilekuak handitzeko eta Markola Goian lurzati berri bat antolatzeke proposatzen denarekin ere.



Nabarmentzekoak dira Gamongoan irakaskuntza-ekipamendua sustatzeko eta Esnabiden, Igantzin eta Oarso eraikinean zuzkidura-bizitokiak egiteko proposamenak.

C.- 2004ko HAPOn antolatutako espazio libreak finkatzea, egin beharreko egokitzapenak eginda, eta horiek planteatutako hirigintza-garapen berriei lotutakoekin osatzea.

## **5.- Katalogoa.**

Finkatu egiten da, oro har, 2004ko Plan Orokorren Katalogoa, hargatik eragotzi gabe arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenetara egokitzea (6/2019 Legea, 14/2023 Legeak aldatua).

## **6.- Egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren eskalak formalki zehaztea. Zonakatze orokor eta xehatuaren hirigintza-araubide formala.**

Hiri Antolamenduko Plan Orokor berria indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokitu behar da, 2/2006 Legea barne. Horrek hainbat inplikazio zuzen ditu, hala nola:

\* Egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko eskalak bereiztea, eta, ondorioz, proposamenak antolamendu horretan edo antolamendu xehatuan integratzea.

\* Proposamenak honako hauek arautzen dituzten irizpideetara egokitzea:

- Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna (jarduketa integratuei lotutako garapenen kasuan).
- Etxebizitza babestuaren estandarra.
- Sistema orokorren eta lokalen estandarrak (espazio libreak eta zuzkidura-bizitokiak).

\* Hurrengo atalean aipatzen diren antolamendu-proposamenak gauzatzea/kudeatzea.

Inplikazio edo aldaketa horiek zonakatze global eta xehatuaren sistematika formalaren aldaketarekin lotutakoekin osatzen dira (zona globalen eta xehatuaren tipologiaren bereizketa barne).

## **7.- Hirigintza-kudeaketa/-egikaritzearen arloko aldaketak.**

Oro har, 2004ko Plan Orokorren aurreikuspenak finkatzen dira, eta, aldi berean, planteatutako garapen berriak gauzatzearekin lotutakoekin osatzen dira.

Zehazki, hirigintzako kudeaketa- eta egikaritze-baldintzak 2/2006 Lege berrian xedatutakora egokitzen dira. Lege hori indarrean sartu zen indarrean zegoen HAPO onartu ondoren.



## **VI.- PLAN OROKORRAREN ONDORIOZKO ERAGINAK, INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EDO HAREN EGIKARITZE-PROZESUA ETETEARI DAGOKIONEZ.**

HAPOn hasierako onarpenak, horri dagokionez eta besteak beste, honako eragin hauek izango ditu:

### **1.- Eragin orokorrak.**

\* Hirian indarrean dagoen antolamendua etetea, bai eta antolamendu hori gauzatzea ere, 2004ko Plan Orokorraren eta Plan Orokor berriaren aurreikuspenak bat datozen gai eta proposamenei dagokienez izan ezik.

\* Adierazitakoa kontuan hartuta, bi plan horien arteko bat-etortzeak handiagoak dira desadostasunak baino.

Horren erakusgarri da Plan Orokor berrian egungo hiri-ingurunearen zati handi bat finkatzea.

### **2.- Hirigintza-sailkapenaren eta hiri-ingurunearen (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria) eta landa-ingurunearen (lurzoru urbanizaezina) mugaketaren arloko aldaketekin lotutako afekzioak.**

Azaldutakoa kontuan hartuta, hirigintza-antolamendua eta haren egikaritzea eteteak, besteak beste, Plan Orokor berriak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dituen lursailak eragiten die, eta 2004ko Plan Orokorrak hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dituenak.

Aurreko V.1 apartatuan aipatutako lursailak dira.

Kasu horietan, bi planen hirigintza-araubidea ez dator bat.

### **3.- Lurzoru urbanizaezinaren aldaketekin lotutako afekzioak.**

Azaldutakoaren arabera, hirigintza-antolamendua eta haren egikaritzea eteteak honako hauei eragiten die, besteak beste:

\* Zonakatze orokorraren araubidea eta zona orokor bakoitzean aplikatu beharreko hirigintza-aurreikuspenak, Plan Orokor berriaren aurreikuspenak eta 2004ko HAPOn aurreikuspenak bat ez datozen alderdietan.

\* Lurzoru urbanizaezinaren eraikuntza-araubidea, Plan Orokor berriaren aurreikuspenak 2004ko HAPOn aurreikuspenekin bat ez datozen alderdietan.



#### 4.- Hiri-ingurunearen hirigintza-antolamenduaren aldaketekin lotutako afekzioak (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria).

\* Finkatutako hiri-ingurune eraginak.

Kontuan hartu behar da etendurak ez diola eragiten hiri-ingurunearen zati horri, salbu eta, hala badagokio eta besteak beste, bi planekin bat ez datozen edo egin daitezkeen erabilerak ezartzeko proposamenei.

\* 2004ko Plan Orokorren esparruan aurreikusitako eta Plan berriak finkatu edo txertatzen dituen hirigintza-garapen berrietan izango dituen eraginak. Kasu honetan, besteak beste, bi egoera hauek bereizi behar dira:

- Plan Orokor berriak bere baldintzetan finkatzen eta txertatzen dituen garapenak, inolako doikuntzarik egin gabe, hala nola Alzate eremuari dagokiona.

Hirigintza-antolamenduaren eta haren egikaritzearen etendurak ez die eragingo, eta etenaldi horrekin jarraitu ahal izango da.

- Plan Orokor berriak finkatzen eta txertatzen dituen garapenak, doikuntza batzuekin.

Hala gertatzen da Gamongoa eremuaren kasuan, espazio libreen sistema orokorrera bideratutako azalera murrizten baita eta ekipamendu-lurzati baten xedea aldatzen baita. Hori dela eta, lizentziak eteteak ez du eraginik bi planetan aurreikusitako eta bat datorren eraikuntzan.

\* Plan Orokor berrian jatorria duten eta hiri-lurzoruan dauden hirigintza-garapen berrietan eta/edo proposamenetan izango dituen eraginak.

Kontuan hartu behar da garapen berri horiek planteatzen diren eremu eta azpierreuetan eragina izango duela hirigintza-antolamendua eta haren egikaritzea eteteak.

Bat datoz honako hauetan planteatutakoekin: Basanoaga, Esnabide 2, Alaberga, Galtzaraborda, Gaztaño berri, Tomás López, Santa Klara, Evaristo Bozas, Lartzabal zaharra, Txirrita-Maleo, Loidialde, Hego Arramendi, Masti-Loidi, Egiburu (Ipar Egiburu eta Hego Egiburu), Egiluze, etab.

\* Eraginak hirigintza-garapen berrietan eta/edo lurzoru urbanizagarrian proposatutako garapenetan.

Alde batetik, behar bezala birmugatutako eremu hauetan planteatutako garapen neutroak dira: Larretxipi, Perutxene-Sagasti, Zamalbideberri eta Tolare-Intzinarte.

Bestetik, Urkiola, Palazio zaharra, Zamalbide eta Tolare sektoreetako lurzoru urbanizaezintzat sailkatzen dira.



**5.- Hirigintza-antolamenduarekin lotutako beste gai edo aldaketa batzuetan izango dituen eraginak.**

Hirigintza-antolamendua eta haren egikaritzea eteteak honako hauei eragingo die:

\* Bi (2) planetan ezarritako erabilera-araubidearekin bat ez datozen erabilerak ezartzeko proposamenak.

\* Ekipamendu-lurzatietan planteatutako proposamenak, bi (2) planetan ezarritako hirigintza-araubidearekin bat ez badatoz.

\* Hirigintza-araubidearen aldaketek eragindako lursail eta eraikin pribatuetan planteatutako proposamenak, Plan Orokor berrian planteatuta daudenak eta zuzkidura publikoetara bideratzea dakartenak.

**6.- Egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren eskalak zehazteko aurreikuspen formalekin eta zonakatze orokor eta xehatuaren hirigintza-araubide formalarekin lotutako eraginak.**

Kontuan hartu behar da aurreikuspen horiek, berez, ez dutela eraginik hirigintza-antolamendua eta haren egikaritzea etetearen arloan.

**7.- Etetearen eragin-aldia.**

Etenaldi horrek bi (2) urteko gehieneko epeari eragiten dio ( 2/2006 Legearen 85. artikulua), Plan Orokorraren hasierako onespeneraren erabakia argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

**VII.- ONDORIOAK.**

Azaldutakoa kontuan hartuta, Plan Orokor berriaren hasierako onarpenak, besteak beste, aurreko epigrafeetan azaldutako eraginak izan ditu eta ditu, indarrean dagoen hirigintza-antolamendua eta/edo haren egikaritzea etetearekin lotutakoak barne.

Etenaldi horren indarraldia bi (2) urtekoa da, Planaren hasierako onespeneraren erabakia argitaratu eta hurrengo egunetik zenbatzen hasita.

Hurrengo planoan, aurreko guztia grafikoki irudikatzen da.



Dokumentu honek erantzuten dio hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan edukitzeari, Plan Orokorra jendaurrean jartzeko testuinguruan.

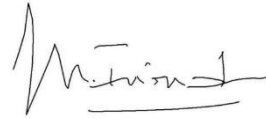
Donostia, 2025eko abendua



Sin: Santiago Peñalba



Iñigo Peñalba



Mikel Iriondo



Sin.: Manu Arruabarrena



Carmen Seguro

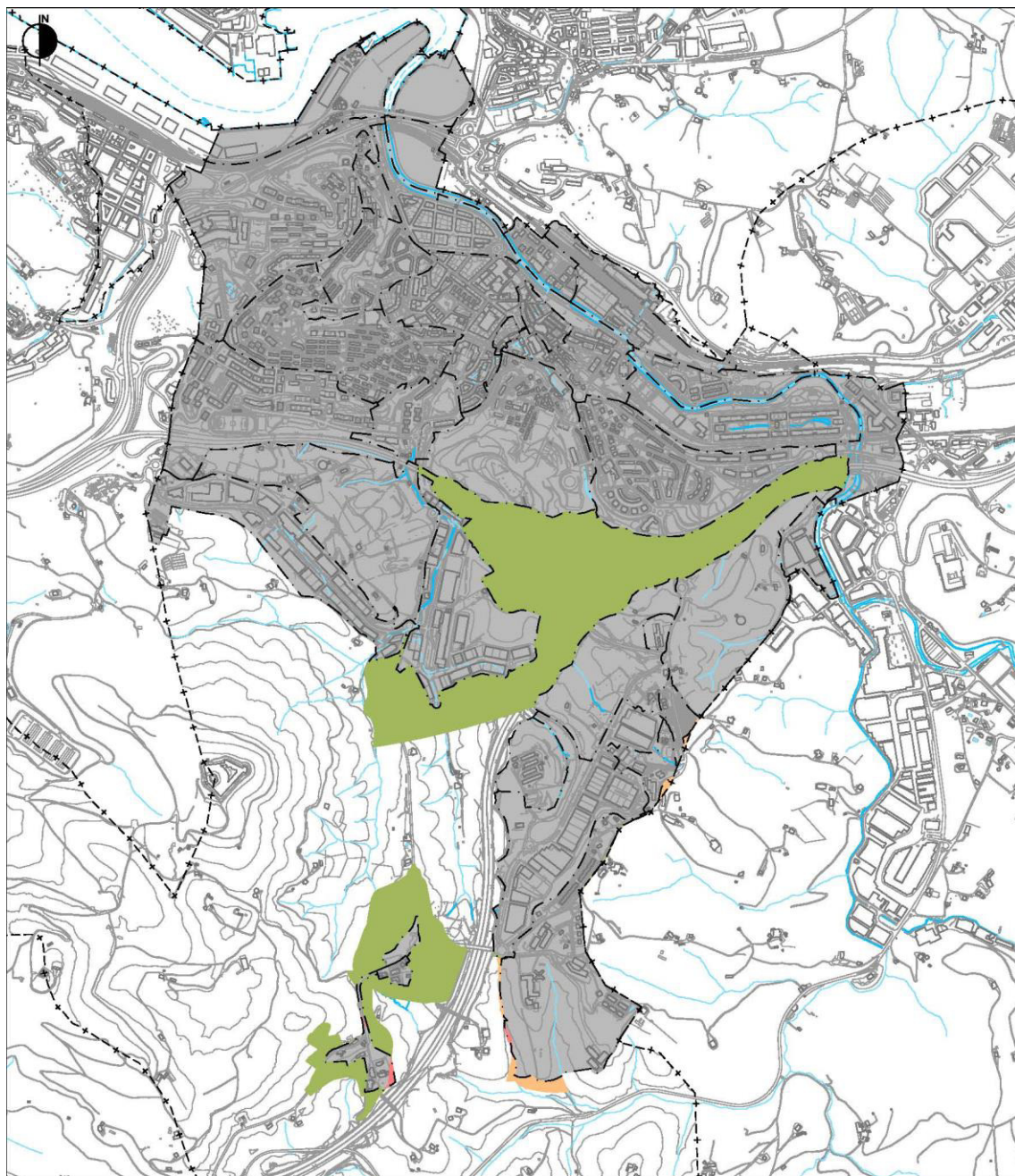


**1. ERANSKINA.**

**Hirigintza-sailkapena. 2004ko Plan Orokorra eta haren aldaketak Plan Orokor  
berriarekin gainjartzea.**







HIRI-LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIAREN MUGAKETA 2004ko HAPOAN ETA ALDAKETEETAN, ETA HONETAN	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN EL PLAN GENERAL DE 2004 Y MODIFICACIONES, Y EN ESTE
LURZORU URBANIZAEZINA 2004ko HAPOAN ETA ALDAKETEETAN, ETA HIRI-LURZORUA HONETAN	SUELO NO URBANIZABLE EN EL PGOU-2004 Y MODIFICACIONES, Y EN ESTE
HIRI-LURZORUA 2004ko HAPOAN ETA ALDAKETEETAN, ETA URBANIZAEZINA HONETAN	SUELO URBANO EN EL PGOU-2004 Y MODIFICACIONES, Y NO URBANIZABLE EN ESTE
LURZORU URBANIZAGARRIA 2004ko HAPOAN ETA ALDAKETEETAN, ETA LURZORU URBANIZAEZINA HONETAN	SUELO URBANIZABLE EN EL PGOU-2004 Y MODIFICACIONES, Y NO URBANIZABLE EN ESTE
LURZORU URBANIZAEZINA 2004ko HAPOAN ETA ALDAKETEETAN, ETA HIRI-LURZORUA EDO URBANIZAGARRIA HONETAN	SUELO NO URBANIZABLE EN EL PGOU-2004 Y MODIFICACIONES, Y SUELO URBANO O URBANIZABLE EN ESTE

**CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.**  
**SUPERPOSICIÓN DEL PLAN GENERAL DE 2004 Y MODIFICACIONES, Y EL NUEVO PLAN GENERAL**

