

ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA



**Plan Orokorraren Bulegoa**  
**Oficina del Plan General**

---

## **I. SARRERA**

---



---

## I.01. AURREKARIAK

---

### I.01.01. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren formulazioari buruzko erabakia

Udalbatzak, 1994ko ekainaren 24an egindako bilkuran, ondoko erabakia hartu zuen: *"Errenteriako Udalerriko Antolamendu Plan Orokorra egin dadin onartzea, Udaleko Planeamendu Arau Subsidiarioen zehaztapenak ekainaren 26ko 1/92 Legegintzako Errege Dekretuko zehaztapenetara egokituz"*<sup>1</sup>.

### I.01.02. Idazlari-talde teknikoa eta lanen jarraipena

Udalbatzak, 1999ko maiatzaren 17an egindako bilkuran, ondoko erabakia hartu zuen: *"Hirigintza, Azpiegitura, Zerbitzu eta Ingurumen Sailak Udaleko Planeamendu Arau Subsidiarioak Plan Orokorrera egokitzeko talde teknikoa antolatzearen ardura hartzea eta udal-arkitekto Enrique Ponte jaunak Errenteriako Udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren idazlari-taldearen zuzendaritza-lanak egitea"*.

2000. urtean oinarrizko talde teknikoa osatu zen eta, halaber, asistentzia laguntzaileen lizitazioa egin zen. Etorkizuneko hirigintza-planeamenduaren aurreikuspenen eta kudeaketaren eta Plana idazteko aldiari garatutako udal-jarduketan (hirigintza edo eraikuntza jarduketak ez ezik, bestelakoak ere bai) artean beharrezkoa den koordinazioa ziurtatzeko, bidezkotzat hartu zen bulego teknikoa fisikoki udal-bulegoetan bertan kokatzea.

Planeamenduaren irizpide eta helburuei buruzko norabideak Alkatetzak eta Hirigintza Saileko Ordezkariek adierazi dituzte. Halaber, Udaleko Hirigintza, Azpiegitura, Zerbitzu eta Ingurumen Batzordearen esparruan, lanen jarraipenari buruzko hainbat informazio-bilera egin dira. Horrez gain, Udal Gobernu Taldeko kideek eta hainbat Auzo Elkarrekin ere hainbat informazio-bilera egin dituzte.

### I.01.03. Prestaketa-jarduerak

Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen (apirilaren 9ko 1346/1976 EDak onartutako Testu Bategina) 26. artikulua ezartzen duenez, *"Erakunde publikoek, zerbitzu publikoen emakidadunek eta partikularrek Antolamendu Planen idazkuntzan parte hartuko dute eta, horretarako, beharrezkoak diren dokumentuak eta informazioak emango dizkiete Toki Korporazioei (...)"*.

---

<sup>1</sup> Auzitegi Konstituzionalaren 1997ko martxoaren 20ko 61/1997 Epaiak konstituziokontrako eta baliogabe deklaratu zituen ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuaren artikulua batzuk.



**Plan Orokorren Bulegoa**  
**Oficina del Plan General**

---

Illo honetan, ondoko organismo eta emakidadunekin hainbat bilera egin dira, edota informazio zehatza eskatu zaie:

Eusko Jaurlaritza

---

Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurugiro Saila  
Lurraldearen Antolamendurako Zuzendaritza  
Natur Ingurunearen Antolamendu eta Ikerketarako Zuzendaritza  
Garraio eta Herrilan Saila  
Garraio Azpiegituraren Zuzendaritza  
Uren Zuzendaritza  
Eusko trenbideak/Ferrocarriles Vascos, SA  
Kultura Saila  
Kultura Ondarearen Zuzendaritza  
Industria, Merkataritza eta Turismo Saila  
Merkataritza Zuzendaritza  
Meategien Zuzendaritza  
SPRILUR  
Euskal Estatistika Erakundea, EUSTAT  
Euskal Meteorologia Zerbitzua

Gipuzkoako Foru Aldundia

---

Obra Hidraulikoetako eta Hirigintzako Departamentua  
Garraio eta Errepide Departamentua  
Nekazaritza eta Ingurumen Departamentua  
Ogasun eta Finantza Departamentua

Nafarroako Gobernua

---

Kartografiako Artxiboa.

Estatuko Administrazioa

---

Pasaiako Portua  
RENFE  
Gipuzkoako Kosta Zerbitzua  
Espainiako Iparraldeko Ur Konfederazioa  
Meteorologia Institutu Nazionala

Beste organismo eta/edo emakidadun batzuk

---

Aguas del Añarbe, SA  
San Markosko Mankomunitatea  
Zentolen-berri  
Iberdrola  
Telefónica  
Naturgas  
Airtel



Euskaltel  
SICE  
Behemendi  
Errenkoalde  
Gipuzkoako Jabetza Hiritarreko Ganbera  
Gipuzkoako Higiezinen Jabetzako Agenteen Elkargo Ofiziala

#### **I.01.04. Lanen jendaurreko erakustaldia**

Planeamendu Erregelamenduaren 125. artikulua ondokoa ezartzen du:

1. Plan Orokorra egiteko lanak planeamenduaren irizpide, helburu eta irtenbide orokorrak formulatzeko moduan garatuta daudenean, Korporazioak eta formulazioaz arduratutako Organismoek lanen jendaurreko erakustaldia iragarri beharko dute Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta Gipuzkoako zirkulazio handieneko egunkari batean, hogeita hamar eguneko gutxieneko epean korporazioek, elkarteek eta partikularrek iradokizunak eta, hala badagokio, beste planeamendu-alternatiba batzuk egin ahal izan ditzaten.
2. Organismo edo Korporazioko zerbitzu teknikoek eta Planaren idazkuntzaz arduratutako fakultatiboek, aurkeztutako iradokizunak eta alternatibak aztertu eta planeamenduaren irizpide eta irtenbide orokorren berrespena edo zuzenketa proposatuko dute.
3. Plana formulatzeaz arduratutako organismoak edo korporazioak, jendaurreko erakustaldiaren eta egindako azterketa teknikoen emaitza ikusita, Plana egiteko lanak amaitzeko jarraitu beharreko irizpide eta irtenbide orokorrei dagokienez bidezkoa dena erabakiko du.



---

## I.02.

### ERRENERIAKO HIRIBILDUKO UDALEKO PLANEAMENDU ARAU SUBSIDIARIOAK.

---

#### I.02.01. Arau Subsidiarioak bideratzeko prozesua. Kronologia.

- 1990eko azaroaren 23an, Udal Osoko Bilkurak Errenteriako Hiribilduko Udaleko Planeamendu Arau Subsidiarioak hasiera batean onartzea erabaki zuen. Arau Subsidiario horiek 1990eko azaroan idatzi zituen Enrique Ponte Ordoqui (Zuzendaria), Xabier Aguirre Ugarte eta Eugenio Larrinaga Uzkudun arkitekto jaunek eta Vicente Castiella Castiella abokatu jaunak osatutako udal-talde teknikoak.
- 1990eko abenduaren 3an jendaurrean jarri ziren hilabete bateko epe batez, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean (232 zk.) eta urte bereko azaroaren 25eko "El Diario Vasco" eta "Egin" egunkarietan iragarki bat jartzearen bidez.
- 1991ko martxoaren 22an, Udal Osoko Bilkurak Errenteriako Hiribilduko Udaleko Planeamendu Arau Subsidiarioei behin-behineko onarpena ematea erabaki zuen.
- 1991ko irailaren 27an, Udal Osoko Bilkurak Errenteriako Hiribilduko Udaleko Planeamendu Arau Subsidiarioen behin-behineko onarpenari buruzko dokumentuan antzemandako izatezko akats edo akats material aritmetikoak onartzea erabaki zuen (1. Akats Zuzenketa).
- 1991ko urriaren 11n, Udal Osoko Bilkurak Errenteriako Hiribilduko Udaleko Planeamendu Arau Subsidiarioen behin-behineko onarpenari buruzko dokumentuan antzemandako izatezko akats eta akats material aritmetikoak onartzea erabaki zuen (2. Akats Zuzenketa).

1991ko azaroaren 26an, Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak ondoko erabakia hartu zuen (1992ko martxoaren 61ko 31 zk. GAO aldizkaria):

*"LEHEN.- Behin betiko onarpena ematea Errenteriako Hiribilduko Udal Plangintza Arau Subsidiarioei, bigarren apartatuan seinalatutako baldintzetan eta hirugarren apartatuan erabakitakoa salbuetsiz. Onartutako zehaztapenek izaera iragankor eta subsidiarioa izango dute Plan Orokorra onartu bitartean Hirigintzako Erregimenari eta Lurzoruaren Balorazioei buruzko uztailaren 25eko 8/90 Legeari egokituta.*

*BIGARREN.- Behin betiko onarpen erabaki honek ondoko baldintza hauek ditu:*

1. Arau Subsidiarioak 8/90 Legeari egokitzean, kontuan hartuko dira Bigarren Eskualde Ingurabidearen aurreikuspenak, ingurabide horrek sarean duen loturan, Bide Sistema Orokorreko erreserba egokia edukitzeko 37, 38 Sektoreen eta 22-1 Arearen Hego mugan.



2. *Barne Eraberrikuntzarako Plan Berezia egingo da 28 Arearako eta proposatutako antolamendua desbinkulatuta geratuko da.*
3. *Kentzea 47 Sektorea, lurzoru hiritarrezintzat klasifikatzen dena.*
4. *1991ko martxoaren 23ko udal batzarrean erabakiari erantsitako dokumentazio grafikoko 7 zk. planoan jasotako Banatzaile Urbanorako (Hego Bideadarrerako) aurreikusitako trazatua luzatu egingo da, 13-4 Areatik zehar, 14-7 Arean (egungo Kotxeretan) aurreikusita dagoen errotondaraino, I Eranskin gisa ebazpen honi erantsitako planoaren arabera.*
5. *38 Sektorearen Barne Berrikuntzarako Plan Bereziak Resurreccion Maria de Azkue kalea luzatzen duen bideadarraren beharrezko desplazamendua ezarri beharko du, Kotxeren instalazio berriak jartzeko.*
6. *Gasbidearen trazatua egitura orokorraren elementu integrante gisa sartzen da, II Eranskin gisa ebazpen honi erantsen zaion dokumentazio grafikoaren arabera.*
7. *Sistema Lokaltzat hartuko dira plangintza xehekatu berezia eskatzen duten hiri lurzoru areetako Bide Sistema Orokorrak, exekuzio zuzeneko partzelak deitutakoen euskarri izateko balio dutenak eta urbaniza daitekeen lurzorian aurreikusitakoa.*
8. *34 eta 36 Sektoreetan III. Eranskin gisa ebazpen honi erantsita doan dokumentazio grafikoan dagoena izango da mugaketa.*
9. *Barne Berrikuntzarako Plan Berezia idatzi beharko den lurzoru Areetan, erabilerari, intentsitateari, tipologiari eta eraiketa profilei buruzko Arauetako zehaztapenek izaera loteslea izango dute, lurzoru horretarako finkatutako lerroakadurek eta sestrek bezala, hala ere, eta Barne Eraberrikuntzarako Plan Bereziaren bidez, azken hauek alda daitezke horrela justifikatuko balute behar bezala egiaztatutako arrazoi teknikoek.*
10. *Urbaniza daitekeen lurzoru Sektoreetan izaera loteslea izango dute erabilerak, intentsitateak eta eraiketa tipologiak, eta lerroakadurek eta sestrek izaera indikagarria, berriro ere birkontsideratuko balitz Plan Partzialak justifikatu egin beharko duelarik.*
11. *La Fanderia, 37 Sektoretik datorren bidea, 39 Sektoretik zehar, Oartzungo errepideari eranstea behin betiko edota, kasua balitz, behin-behineko izaeraz egingo da, Aldundiko Errepideetako Zuzendaritza Nagusiaren informea ikusi ondoren, horrela hortik aterako den bide antolamenduak Sistema Orokor izaera izango duelarik.*



12. Arau Subsidiarioak 8/90 Legera egokitzean, onartutako mugaketaren arabera portualdekoa ere islatu beharko da.
13. Arau hauek gauzatzekoan kontuan eduki beharko dira Euskal Kultur Ondasunaren gaineko uztailaren 3ko 7/1990 Legetik datozen aginduak.
14. Errenteriako udalerriko lurzoru hiritarrezinean eta behin betiko onarpena emateko udal batzarrak hartutako erabakiari jarraituz, ezingo da abelur ustiatuei lotu gabeko etxebizitzarik eraiki, honela erabaki honen azalpen zatian seinalatutako aginduetatik zetorren kontraesana konponduta geratzen delarik.
15. Hirigintzako Arauak izeneko C dokumentuko VIII Tituluan jarritako epeak ondoriorik gabe geratzen dira. Idatziko den Plan Orokorra izango da horiek zehaztuko dituen Hirigintzako Jarduketa Programaren bidez eta, bien bitartean, garapen planeamenduko dokumentuek edukiko dituzte lagapen, ekitatezko banaketa eta urbanizazio eginkizunak betetzeko epeak eta eraikitze lizentzi eskaerarenak, Hirigintzako Erregimenaren eta Lurzoruaren Balorazioen Erreformari buruzko uztailaren 25eko 8/90 Legean ezarritakoari jarraituz.
16. Arauek ezarritako jarduketa sistemek ez dute izaera loteslerik izango planeamendu xehekatua eskatuko duen Area eta Sektoreetan.
17. Hiri lurzoru eta urbaniza daitekeen lurzoru erabiliko den kudeaketa instrumentuan, Errenteriako Arau Subsidiarioetan definitutako edozein jarduketa eremuen lagapen, ekitatezko banaketa eta urbanizazioari eta, dena dela, eraikitze beharrezko lizentziak eman aurretik %15eko lagapena egin beharko da Udalaren alde.
18. Ondoriorik gabe geratzen dira 14-21 Areari eta Fanderia, 37 Sektoreari buruzko akats zuzenketak, 1991ko urriaren 11ko udal batzarrean onartutakoak.

HIRUGARREN.- 39 Sektorea suspenditzea Larzabal-Araguako bigiztari buruzko estudio sakona egin bitartean Gipuzkoako Foru Aldundiko Garraio eta Bide Azpiegitura Departamentuak eta Errenteriako eta Oiarzungo Udalek.

Erabaki hau behin betikoa da bide administratiboari dagokionez eta horren aurka errekurso Kontentzioso-Administratiboaren aurretiko Birjarpen Errekurtsoa jar daiteke, Foru Diputazio Txit Argi honetako Diputatuen Kontseiluaren aurrean, jakinarazpenetik hilabeteko gehienezko epearen barruan, egokitze jotzen den beste edozein erabiltzearen kalterik gabe."



Adierazi bezala, 1992ko martxoaren 31ko 61 zk. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren Gehigarrian ondokoak argitaratu ziren: behin betiko onarpenari buruzko Erabakiaren testua, erabaki horren Eranskinak, hasierako onarpenari buruzko Udal Erabakia, behin-behineko onarpenari buruzko Udal Erabakia eta dokumentazio grafiko erantsia, behin-behineko onarpenari buruzko dokumentuan ikusitako izatezko akats edo akats material aritmetikoei buruzko txostena berresten duen Udal Erabakia eta txostena (1. Akats Zuzenketa), behin-behineko onarpenari buruzko dokumentuan ikusitako izatezko akats edo akats material aritmetikoei buruzko txostena berresten duen Udal Erabakia eta txostena (2. Akats Zuzenketa) eta hasierako onarpenari buruzko dokumentuko Hirigintza Arauak.

1992ko martxoaren 3an, Hirigintza Planeamendu eta Obra Batzordeak, udal-arkitekto Enrique Ponte jaunak egindako txosten bat ikusita, guztiz ezinbestekotzat hartu zuen ahal bezain laster onartutako zehaztapen arau-emaile aplikagarri guztiak grafikoki zein idatzita bildu behar zituen dokumentu bateratu bat izatea udaleko hirigintza-kudeaketa zuzena ziurtatu ahal izateko. Horrela, Eugenio Larrinaga Uzkudun arkitektoari Errenteriako Hiribilduko Udaleko Planeamendu Arau Subsidiarioei buruzko dokumentuaren "Testu Bateratu-aren" idazkuntza esleitzea erabaki zuen.

1992ko uztailaren 30eko 143 zk. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean "Errenteriako Hiribilduko Udaleko Planeamendu Arau Subsidiarioei buruz argitaratutako iragarkiarene osagarria" argitaratu zen.

### **1.02.02 Arau Subsidiarioen aldaketa puntualak. Zerrenda.**

Arau Subsidiarioak behin betiko onartu zirenetik hogeit hamar aldaketa puntual egin eta onartu dira, ondoko zerrendakoak hain zuzen ere:

Zk.	Izena	Behin betiko onarpena
1	14/21 EUari (Niessen Fabrika Zaharra) lotutakoa.....	93.02.09
2	37. Sektoreari (Fanderia) lotutakoa.....	94.07.19
3	8. Areako (Morrongilleta) 08/13, 08/14 eta 08/15 EUei eta 7. Areako (Alaberga) 07/01 EUari lotutakoa.....	96.06.04
4	34. Sektoreari (Gaztañoko Ibarra – Agustinak) lotutakoa.....	97.07.01
5	6. Areari (Versalles) eta BEZ/1, BEZ/2, BEZ/3 eta BEZ/4 bizileku erabilerarako zonen erregimen orokorrari lotutakoa.....	98.01.27





**Plan Orokoraren Bulegoa**  
**Oficina del Plan General**

---

6	6. Areako (Versalles) 06/02 EUari (Versalles Hotela) lotutakoa.....	98.03.03
7	37. Sektoreari (Fanderia) eta 39. Sektoreari (Lartzabal – Arragua) lotutakoa.....	99.03.30
8	42. Sektoreari (Txirrita – Maleo) lotutakoa.....	98.05.26
9	Egiluze eta Otzazulueta baserrien eremuari lotutakoa.....	99.10.19
10	Lau-Haizetako Parkearen eremuko lurzoru ez-urbanizagarriari lotutakoa.....	99.05.11
11	Hirigintza-erabilerei eta jardueri eta lurzoruaren kalifikazioari buruzko erregimenari lotutakoa (2.5 eta 2.6 kapituluak). C Dokumentua. Hirigintza Arauak.....	00.09.05
12	14/01 EUari (Hirigune Historikoa), 14/03 EUari (Liho Fabrika zaharra) eta 36. Sektoreari (Arramendi) lotutakoa.....	00.10.24
13	37. Sektoreari (Fanderia) lotutakoa.....	00.10.24
14	14/21 EUari (Niessen Fabrika Zaharra), 14/18 EUari (Biteri Eskolak), 14/19 EUari (Nafarroa Etorbidea, 65 zk.), 15/05 EUari (Iztietako Sargunea), 14/13 EUari (Azoka) eta C Dokumentuaren (Hirigintza Arauak) Laugarren Tituluko 4.4 kapituluari (Hirugarren sektoreko erabilerarako lurzatien erabilera eta eraikuntzari buruzko Ordenantzak) lotutakoa.....	01.09.18
15	08/02 EUari (Posta eta Telegrafoak) lotutakoa.....	01.03.27
16	08/13.2 EUari (Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria) lotutakoa.....	01.10.30
17	35. Sektoreari (Agustinetako Depositua), 36. Sektoreari (Arramendi), 38. Sektoreari (Markola), 39. Sektoreari (Lartzabal/Arragua), eta 22. Areari (Agustinak), 54. Areari (Mendilore) eta 55. Areari (Villa María Luisa) lotutakoa .....	02.04.30 .....02.07.03
18	18/01 EUari (Panier Fleuri) lotutakoa (Aurrelaburpena: 01.07.20) .....	Bideratzen <sup>2</sup>
19	60. Sektoreari (Egiburuberri) eta 61. Sektoreari (Sagardiburu) lotutakoa (Behi-behineko O.: 02.05.28)(EHLAB 02.09.26).....	Bideratzen
20	28. Areari (Egiburu), 29. Areari (Egiluze) eta 43. Sektoreari (Zentolen) lotutakoa (Behin-behineko O.: 02.06.28).....	Bideratzen

Arau Subsidiarioen zehaztapenak eta hauen aldaketak garatzeko, bidezko planeamendu-dokumentuak egin ziren. Hauen zerrenda eta daturik esanguratsuenak III. kapituluan barne hartzen dira (Hirigintza Diagnostikoa).

---

<sup>2</sup> Aurrelaburpen-fasean dokumenturik ez ekartzeagatik eraginik gabe utzitako aldaketa.



### I.03.

## **HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN PROZESUAREN LEGEZKO ESPARRUA ETA PLANA LANTZEKO ETA BIDERATZEKO FASEAK.**

### **I.03.01. Sarrera**

1978ko Konstituzioaren testuko 148 eta 149. artikuluek finkatutako eskumen-banaketaren ondorioz, Autonomia Erkidegoek izango dute lurralde-antolamendu, hirigintza eta etxebizitzaren arloko eskumenen garapenaren titulartasuna (1978ko Konstituzioaren 148.3 artikulua). 1979an, Euskadiko Autonomia Estatutua (EAE) onartzean, EAEk bere gain hartu beharreko eskumenak zehaztu ziren. Autonomia Estatutuaren 10.31 artikulua ondokoa ezartzen du:

*“Euskal Autonomia Erkidegoak eskumen eskusiboa du ondoko arloetan: (...)*

*31. Lurraldearen eta kostaldearen antolamendua, hirigintza eta etxebizitza”*

Konstituzioaren testuak zein 1979ko abenduaren 18ko Autonomia Estatutuak ematen dioten legitimazioan oinarrituta, EAEk bere eskuetan du arlo honi buruzko arau-gorputz oso bat garatzeko aukera (testu bakar batean bateratua edo, behintzat, ahalik eta gutxien sakabanatua). Hala ere, egun indarrean dagoen araudia aztertuta, helburu horiek lortu ez direla egiazta dezakegu. Aitzitik, arauen barreiatze izugarria dago (Estatuko eta Erkidegoko aldi bereko legezko xedapenen kopuru handia) eta horrek, zenbaitetan, nahasmendua areagotzen du jarraitu beharreko arau-ildoak finkatzeko garaian.

Eskumen-banaketa honi lotutako hirigintza-jarduera hainbat alderdik osatzen dute eta, horien artean, hirigintza-planeamenduak. Planeamendu hau hainbat tresnaren bitartez garatuko da: Plan Orokorrak, Arau Subsidiarioak edo Hiri Lurzorua mugatzeko proiektuak. Legeak dioena kontuan hartuta, udalari bat edo batzuk barne hartuko dituen, lurzoria sailkatu eta lurzoruari bere erregimen juridikoa emango dion eta lurraldearen hirigintza-antolamendurako egituraren funtsezko elementuak definituko dituen (eta, horrela, garatzeko eta burutzeko programa bat ezarri eta bere aurreikuspenen denborazko muga adieraziko duen) lurraldearen antolamendu integralerako tresna hartzen da Plan Orokortzat (Planeamendu Erregelamenduaren 15-18 artikulua).

### **I.03.02. Planeamendua lantzeko faseak.**

Plan Orokorrak eta bere ondorengo aldaketak Udalak formulatuko ditu. Hala ere, lan hori Korporazioko teknikariei edo izendapen libre edo lehiaketa bidez izendatutako pertsonari agintzeko aukera aurreikusten da (1976ko Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko (LLTB-1976) 31. artikulua, 5/1998 Euskal Legearen 5. artikulua eta PEaren 123. artikulua).



**Plan Orokorren Bulegoa**  
**Oficina del Plan General**

Halaber, organismo jakin batzuek Plan Orokorren formulazioan interesatuta egoteko aukera aurreikusten da eta, horregatik, organismo hauei ahalmena ematen zaie planeamendu-tresnaren idazlarientzat orientabide gisa baliagarriak izango diren Planaren aurrelaburpen bat edo aurreproiektu partzialak aurkezteko (1976ko LLTBaren 28. artikulua).

Planeamendua lantzeko lanak hasi ondoren eta lan hauek planeamenduaren irizpide, helburu eta irtenbide orokorrak formulatu ahal izateko bezain garatuta daudenean, Korporazioak eta formulazioaren ardura duten organismoek lanen jendaurreko erakustaldia iragarri beharko dute probintziako Aldizkari Ofizialean eta tiradarik handieneko egunkari batean. Jendaurreko erakustaldiak 30 eguneko iraupena izango du gutxienez iradokizunak eta, hala badagokio, bestelako planeamendu-alternatibak formulatu ahal izateko. Epe hori amaitu ondoren, Plan Orokorra idazteaz arduratutako pertsonak alternatiba eta iradokizun horiek aztertuko dituzte eta, egokitzat hartuz gero, garatzen den planeamendu-tresnaren edukian barne hartuko dituzte (PEaren 125. artikulua).

Plan Orokorra lantzeko aldi hori amaitu ondoren, Udal Osoko Bilkuraren eskumena den hasierako onarpenera jarriko da (Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen (TJOL) 22.2.c artikulua eta Toki Erakundearen Antolakuntza, Jarduera eta Erregimen Juridikoari buruzko Erregelamenduaren 50.20 artikulua). Hasierako onarpen hori lortzeko gehiengo absolutua beharko da (TJOLaren 47.3.i artikulua).

Beharrezkoa den gehiengoa lortu ondoren, Plana bideratzen jarraituko da eta informazio publikorako epe bat zabalduko da probintziako Aldizkari Ofizialean eta probintziako tiradarik handieneko egunkari batean jarriko den iragarki baten bidez (PEaren 128. artikulua). Izapide honen iraupena hilabetekoa izango da gutxienez eta, aldi horretan, espedientea aztertu nahi duen ororen esku geratuko da bidezkotzat hartzen diren alegazioak egin ahal izateko.

Informazio publikoaren eta egindako txostenen emaitzak ikusi ondoren, testuari (bidezkotzat hartutako aldaketekin) behin-behineko onarpena emateko bidea zabalduko da, aldaketen garrantzia dela eta informazio publikorako beste aldi bat ireki beharra dagoenean izan ezik. Behin-behineko onarpena lortzeko eskumena eta exijitutako gehiengoa, hasierako onarpenerako arestian aipatutakoak izango dira (TJOLaren 22.2.c eta 47.3.i artikulua).

Azkenik, Plan Orokorra behin betiko onartzeko fasea iritsiko da. Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute Erakundearen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legearen artikulua bakarrari jarraiki, Lurralde Historikoei ondokoa dagokie:

“Ondorioz, Lurralde Historikoei dagokie hirigintza-antolamendurako tresna guztiak onartzea, lurralde eta hirigintza antolamendurako tresnak garatzen dituzten erakunde komunei esleitutako eskumen sektorialekin burututako Plan Berezien salbuespen bakarrarekin”.



**Plan Orokorraren Bulegoa**  
**Oficina del Plan General**

Behin-betiko onarpenerako eskumena duen organoak Plan Orokorraren alderdi guztiak aztertuko ditu, edukiari zein errespetatu beharreko izapideei dagokienez (PEaren 132. artikulua eta hurrengoak). Edukia osatuta ez dagoela edo izapideren bat egiteko geratzen dela ikusiz gero, jatorrizko organismo edo erakundeari itzuliko dio baldintzak edo izapideak betetzeko.

Akats horiek funtsezko aldaketarik ez badakarte eta, ondorioz, garrantzi txikikoak badira, organo eskudunak adierazitako alderdiak konpondu ondoren Plana berriz ere behin betiko onarpenera jarri behar den edo, aitzitik, zuzenketa hori Plana indarrean sartzeko nahikoa den ala ez finkatu beharko du.

Dena dela, baliteke adierazitako akatsen ondorioz Planean funtsezko aldaketak sartu behar izatea. Kasu horretan, beharrezkoa izango da zuzenketa sartu ondoren eta Plana berriz ere informazio publikora jarri ondoren organo eskudunari aurkeztea honek behin betiko onar dezan.

Eskumena duen instantziak, edukian zuzenketak sartzearekin nahikoa ez izateagatik Planaren onarpena bidezkoa ez dela irizten badio, onarpen hori atzera botako du.

Plana bere behin betiko onarpenerako organo eskudunaren erregistroan sartu eta sei hilabete igaro ondoren ezein ebazpenen jakinarazpenik ematen ez bada, administrazioaren isiltasunez onartu dela ulertu beharko da (PEaren 133. artikulua). Nolanahi ere, agindu aplikagarriek finkatutakoaren arabera Plan Orokorrean barne hartu beharreko dokumentuak eta zehaztapenak bete beharko ditu Planak, bestela isiltasun positiboaren ondorioa ez baita aplikagarri izango. Plan Orokorrak Legearen edo mailaz goragoko planen kontrako zehaztapenak baditu edo baldintza bereziak exijitzen badira, baliogabetzat hartuko da administrazioaren isiltasunez lortutako behin betiko onarpena.

Planeamenduaren prozesu osoan bermatuta geratzen da parte-hartze eta informazio publikoa, bai eta eraginpean hartutako interesak ordezkatzeko dituzten entitateen informaziorako eskubidea ere. Halaber, herritar orok Administrazio eskudunetik finka edo eremu jakin bati aplikagarri zaizkion hirigintza-erregimenari eta hirigintza-baldintzei buruzko idatzizko informazioa jasotzeko eskubidea izango du (6/1998 Legearen 6. artikulua).

Toki Korporazioek hartzen dituzten erabakiak TJOLaren 70.2 artikuluan aurreikusitako moduan argitaratu edo jakinaraziko dira.

Laburbilduta, prozesua ondokoa da:



A FASEA.

- A.1. HIRIGINTZA-DIAGNOSTIKOA: .....2002ko urtarrila
- A.2. IRIZPIDE, HELBURU ETA IRTENBIDE OROKORREN FORMULAZIOA:.....2002ko urtarrila
- A.3 AURRELABURPENAREN JENDAURREKO ERAKUSTALDIARI BURUZKO  
UDAL-ERABAKIA ALKATETZAREN DEKRETUA: .....2002ko otsaila
- A.4. JENDAURREKO ERAKUSTALDIA: IRADOKIZUNAK ETA BESTELAKO  
ALTERNATIBAK .....2002ko maiatza
- A.5. AURKEZTUTAKO IRADOKIZUN ETA ALTERNATIBEI BURUZKO AZTERLAN  
TEKNIKOA.....2002ko uztaila
- A.6. IRIZPIDE, HELBURU ETA IRTENBIDE OROKORREI BURUZKO ERABAKIA  
ALKATETZAREN DEKRETUA.....2002ko uztaila

B FASEA.

- B.1. HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA LANTZEA.....2002ko abendua
- B.2. HASIERAKO ONARPENA  
UDAL OSOKO BILKURA.....2002ko urtarrilak 15
- B.3. INFORMAZIO PUBLIKOA: ALEGAZIOAK.....2003ko urtarrilak 15
- B.4. ALEGAZIOEI BURUZKO TXOSTEN TEKNIKOA.....2003ko apirilak 1

C FASEA.

- C.1. BEHIN-BEHINEKO ONARPENA  
UDAL OSOKO BILKURA.....2003ko apirilak 8

D FASEA.

- D.1. E.H.L.A.B.-REN TXOSTENA.....2003ko irailak 25
- D.2. BEHIN BETIKO ONARPENA  
DIPUTATUEN KONTSEILUAREN ERABAKIA.....2004ko otsailak 3



---

### **I.03.03. Plan Orokorraren ondorioak.**

Planak, gainerako antolamendu-tresnak bezala, berehala betearazleak izango dira beren behin betiko onarpena argitaratu ondoren. Akatsak zuzentzeko baldintzapean jarritz gero, akats horiek zuzentzen ez diren bitartean ez dira betearazleak izango dagokien sektorean (1976ko LLTBaren 56. artikulua).

Administrazioa zein partikularrak behartuta egongo dira hirigintza-legeria aplikagarrian eta Plan Orokorrean bildutako Hiri Antolamenduari buruzko xedapenak betetzera (LLTBaren 134. artikulua, ekainaren 26ko 1/1992 Errege Dekretua).

Dispentsazio-erreserbak ezin izango dira ezerein kasutan ezarri eta, horrela, Planean finkatzen direnak erabat deuseztat hartuko dira (1976ko LLTBaren 57. artikulua).

### **I.03.04. Planen indarraldia**

Indarrean dagoen legeriak planeamendu-tresnen indarraldi mugagabea aurreikusten badu ere (1976ko LLTBaren 45. artikulua), ezin da ahaztu Plan Orokorraren edukiak jarraitu beharreko irizpideak interes publikoa eta gizarte-baliagarritasuna izanik, irizpide hauek denborarekin aldaketak eska ditzaketela. Plan Orokorra aplikatuko deneko ingurunean etengabe gertatzen diren eraldaketa soziopolitikoak eta ekonomikoak direla eta, beharrezkoa izango da Plana zirkunstantzia berrietara egokitzea.

Hori kontuan hartuta, egun indarrean dagoen erregulazioak planeamendu-tresnak aldatzeko edo berrikusteko aukera aurreikusten du (LLTBaren 47-50 artikulua eta Planeamendu Erregelamenduaren 154. artikulua eta hurrengoak). Beste lurralde-eredu bat aukeratzeak, antolamenduan funtsezko eragina duten zirkunstantzia gertatzeak demografiko edo ekonomikoen agerpenak edo Plan Orokorraren ahalmena amaitzeak eragindako lurraldearen edo lurzoruaren sailkapenaren egitura orokor eta organikoari lotutako irizpide berriak sartzea ekarriko du berrikuspenak.

Gainerako kasuetan, Planaren zehaztapenen aldaketak Planaren aldaketatzat hartuko dira, bai eta aldaketa horrek lurzoruaren sailkapenean edo kalifikazioan aldaketa puntualak sortzen dituztenean ere.

Plan Orokorraren berrikuspenak edo aldaketak lurzoruaren sailkapenean aldaketak eragiten baditu, Legeak espazio libreen eta berdeguneen arloan ezarritako aurreikuspenak errespetatu beharko dira. Horrela, zona baten bolumen eraikigarria gehitu ahal izateko, espazio libreak eta berdeguneak handitu beharko dira indarrean dagoen araudiaren zehaztapenei egokitzekotan.

Era berean, beharrezkoa izango da 17/1994 Legearen 3. artikuluko aurreikuspenei jarraiki bizileku-antolamendua eraginpean hartzen duten planeamendu orokorra aldatzeko espedienteek Lege berean zehaztuta dauden babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzea.



---

Plan Orokor baten edozein aldaketa edo berrikuspen egiteko, onarpenaren oinarri izan zenekoaren formalitate berdinak egin beharko dira (PEaren 155. artikulua).

### **I.03.05. Lizentzien emakidaren etendura**

Legeriari jarraiki (LLTBaren 27. artikulua, 16/98 EDLaren 8. artikulua eta PEaren 117-120 artikulua), lurzatiketak egiteko eta area jakin batzuk eraiki eta eraisteko lizentzien emakida etetea erabaki ahal izango da beren osaera edo erreforma aztertzeke. Erabakia hasierako eta behin-behineko onarpenerako eskumena duen organoaren esku geratuko da.

Plan Orokoraren hasierako onarpenak, berez, planeamenduaren xede diren lurraldeko area batzuetarako lizentzien emakidaren etendura dakar (zehaztapen berriek indarrean dagoen hirigintza-erregimenaren aldaketa dakartenean). Etendurak eraginpean hartutako areak berariaz adierazi beharko dira.

Lizentzien emakida eteteko erabakia hartzen bada, etendurak urtebeteko iraupena izango du. Aldi horretan hasierako onarpenari buruzko erabakia hartzen bada, etendurak planeamendu-zehaztapen berrien ondorioz hirigintza-antolamendua aldatzea eskatzen duten areetan jarraituko du eta bere ondorioak behin betiko iraungiko dira Plana edo bere erreforma aztertzeke hartutako etendurari buruzko erabakitik bi urtera. Hasierako onarpena urtebeteko epea igaro ondoren gertatzen bada, hasierako onarpen horren ondoriozko etendurak bi urteko iraupena izango du gehienez ere.

Planeamenduaren behin betiko onarpenak etendura kentzea ekarriko du. Etendura, arrazoi berean oinarrituta badago, ezin izango da beriz erabaki gutxienez bost urte igaro arte.

### **I.03.06. Hirigintza-estandarrik**

Plana idatzi behar duenak, indarrean dagoen hirigintza-araudiak ezartzen dituen irizpide materialak errespetatu beharko ditu, nolana ere mantendu beharreko gutxienezko derogaezin bat baita. Horrela, gutxienezko eduki batzuk ezarriko dira espazio libreen eta berdeguneen eta babes publikoko etxebizitzaren arloetan. Irizpide horiek Plan Orokorrean islatu beharko dira.

1976ko LLTBaren 12. artikulua Plan Orokor batek nahitaez bildu beharreko zehaztapenak ezartzean aipatzen duenez, parke publikoak eta berdeguneak ezarri beharko dira biztanleko bost m<sup>2</sup>-ko proportzioan gutxienez. Proportzio hau Plan Orokoraren aurreikuspenen aldaketaren bat onartzen denean ere errespetatu beharko da. Horrela, eraikigarritasun-bolumena handitzeak biztanleria-dentsitatea handitzea dakarrenez gero, espazio libre berriak aurreikusi beharko dira honi lotutako araudia betetzeko.



Babes publikoko etxebizitzaren kasuan ere nahitaez bete beharreko gutxieneko batzuk finkatzen dira, 17/1994 Legearen 2. artikuluan islatuta agertzen direnak hain zuzen ere. Plan Orokorrek babes publikoko etxebizitzetara destinatutako lurzorua kalifikatu beharko dute, lurzoru-motaren arabera ondoko gutxieneko aprobetxamendua gauzatu ahal izateko beharrezkoa den lur-azalera hain zuzen ere:

- Hiri Lurzorua: burutzapen-unitateen bidez burutu beharreko barne-erreformarako jarduketara bateratuetan aurreikusitako bizileku-erabilerrako guztizkoaren %20.
- Lurzoru Urbanizagarria: laurteko bakoitzerako, lurzoru-mota honetan aurreikusitako bizileku-erabilerrako guztizkoaren %65.

Planeamendu orokorraren aldaketari buruzko espedienteek, beren zehaztapenek planeamendu horretan barne hartutako bizileku-antolamenduan funtsezko eragina dutenean, aldaketa sartu ondoren estandar hori betetzen dela egiaztatuko beharko dute.

### **I.03.07. Hirigintza-aprobetxamenduaren lagapena**

Erakunde publikoen hirigintza-ekintzaren ondorioz, lurren titularrek beren titulartasunpeko lurren balioak nabarmen gora egingo duela ikusiko dute. Apirilaren 20ko 11/1998 Legeak aldatutako apirilaren 25eko 3/1997 Legeak, Erkidegoak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan izan beharreko parte-hartzea aurreikusten du. Horretarako finkatzen denez, hiri-lurzoruen jabeek dagokion eremuko urbanizazio-kargarik gabeko irabazteko aprobetxamenduaren %10 laga beharko diote Udalari nahitaez eta dohainik. Birgaitze-obren kasuan, portzentaje hau aurretik eraikitakoarekiko hirigintza-aprobetxamenduaren gehikuntzari aplikatuko zaio.

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurren jabeen kasuan, dagokion sektoreko edo eremuko urbanizazio-kargarik gabeko irabazteko aprobetxamenduaren %10 laga beharko diote Udalari nahitaez eta dohainik.

### **I.03.08. Planeamendu-tresnen publizitatea.**

Toki Korporazioek hartzen dituzten erabakiak Legean aurreikusitako moduan argitaratu eta jakinaraziko dira (TJOLaren 70.2 artikulua).

Udalek planeamendu-tresnen ale oso bana izan beharko dute herritarrek kontsultatu ahal izateko (Udalak finkatzen duen lokaletan). Horrela, dokumentazio guztia herritarren esku egongo da, bai eta lanak oraindik lantzeko fasean daudenean ere. Ale honi hasierako, behin-behineko eta behin betiko onarpenei buruzko erabakien lekukotza gaineratuko zaio (PEaren 164. artikulua eta hurrengoak).





---

Planeamendu-tresna osatzen duten dokumentuak eskuratzeko aukerarekin batera, finka, poligono edo sektore bati buruzko informazioa idatziz eskatzeko aukera ematen zaie partikularrei (6/1998 Legearen 6. artikulua).

Udalak lurren edo eraikinen hirigintza-zedula bat sortu ahal izango du (PEaren 168. artikulua). Zedula hori, udal-mugartean barne hartutako finka bakoitzaren inguruko hirigintza-zirkunstantziak egiaztatuko dituen eta onibarren lurzatiketa, eraikuntza edo beste edozein erabileratarako exiji daitekeen dokumentu bat izango da. Hirigintza-zedula honek ondoko alderdiak barne hartuko ditu:

- Finkaren egoera.
- Finka eraginpean hartzen duten zehaztapenak dituen Plan Orokorra eta onartu zeneko data.
- Finka kokatuta dagoeneko lurzorua mota eta kategoria.
- Finka barne hartuta dagoeneko jarduketa-unitatea, poligonoa edo sektorea.
- Plan Orokorri esleitzen zaion erabilera edo intentsitatea.
- Lurzoru Urbanizagarrian, finka barne hartuta dagoeneko sektorean aplikatu beharreko hirigintza-aprobetxamendua eta batez besteko aprobetxamendu orokorra.
- Poligonoan edo jarduketa-unitatean aplikatu beharreko jarduketa-sistema.
- Jabeak batez besteko aprobetxamendurako duen eskubidea gauzatuko deneko sektorea edo poligonoa (desjabetze-sistema aplikatzen ez denean eta sistema orokorretara destinatutako lurretan kokatuta dagoenean).

### **I.03.09. Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioa**

Ingurumena Konstituzioak babesten duen balio bat da (Espainiako Konstituzioaren 45. artikulua). Testu horretan zehazten denez, botere publikoek baliabide naturalen erabilera arrazionala eta ingurumenaren defentsa eta berreskuratzea (hainbat bideren bitartez) zainduko dute. Esparru honetan, ingurumena babesteko hainbat eta hainbat arau sortu dira Estatuaren zein Autonomia Erkidegoaren esparruan. Horrela, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena babesten duen 3/1998 Lege Orokorra onartu da. Lege honek, besteak beste, ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioa arautzen du (40. artikulua eta hurrengoak), hots, lurraldean garatu beharreko planen edo proiektuen burutzapenak ingurumenean sor ditzakeen ondorioak kalkulatu eta zuzendu ahal izateko azterketa eta sistema teknikoek multzoa.



Arestian aipatutako Legearen I. Eranskina kontuan hartuta, Hiri Antolamendurako Plan Orokorra ebaluazio bateratuaren prozeduraren bidez ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluaziopean nahitaez jarri beharreko tresna bat da (3/1998 Legearen 43. artikulua).

Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio bateratuaren prozedura, berau arautzen duten erregelamenduzko arauak indarrean sartu ondoren bideratzen hasi behar diren planei aplikatuko zaie. Hala ere, orain arte ez da prozedura hori onartu eta, beraz, ebaluazio hori egitea ez da aginduzkoa.



---

## **I.04. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA. XEDEA ETA EDUKIA.**

---

### **I.04.01. Kontzeptua eta xedea.**

Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen (apirilaren 9ko 1346/1976 Errege Dekretuak onartutako Testu Bategina –LLTB-1976–) 10. artikulua ezartzen duenez, *“Udaleko Antolamendurako Plan Orokorrek, lurraldearen antolamendu integralerako tresna gisa, udal-termino bat edo batzuk barne hartuko dituzte eta lurzoria sailkatuko dute dagokion erregimen juridikoa ezartzeko. Halaber, lurraldearen hirigintza-antolamendurako egokitutako egitura orokorraren funtsezko elementuak definituko dituzte eta garapen eta burutzapenerako programa eta indarraldiaren gutxieneko epea ezarriko dute”*.

Plan Orokorrak, 1976ko LLTBaren 11. artikuluari jarraiki, berariazko ondoko helburua du lurzoru-mota bakoitzean:

1. Hiri-lurzoruan, lurren erabileraren eta eraikuntzaren erregulazio xehatuaren bidez antolamendua osatzea, bidezkoa den berziztapena edo barne-erreforma adieraztea, Planaren egitura orokorraren barruan lur hauei dagozkien zatiak definitzea eta burutzeko jarduketaren programak eta jarduketa-neurri zehatzak proposatzea.
2. Lurzoru urbanizagarrian, lurraldearen hiri-antolamenduaren funtsezko elementuak definitzea, kategorien arabera erabilera orokorren eta intentsitate-mailen erregulazio generiko bat ezartzea eta jarduketa publiko eta pribatuaren multzo bati lotutako epe labur eta ertainerako garapen-programak finkatzea.
3. Azkenik, lurzoru ez-urbanizagarrian, lurzoria hiri-garapenaren prozesuaz babestea eta, hala badagokio, lurraldea eta paisaia babesteko neurriak ezartzea.

### **I.04.02. Plan Orokorren zehaztapenak**

Plan Orokorrak, 1976ko LLTBan (12. artikuluan) zein Planeamendu Erregelamenduan (19. artikuluan eta hurrengoetan) tasatutako hainbat zehaztapen izango ditu. Zehaztapen hauek, planeamendu-tresna honek lurralde osoari ematen dion erregulazioa zein lurzoru-mota bakoitzari dagokiona beharko dute.

Zehaztapen orokorrak ondokoak dira:

- Lurzoruaren sailkapena, lurzoru mota eta kategoria bakoitzari esleitutako azalerak adierazita.
- Hiri-garapena finkatzen duten elementuek osatutako lurraldearen egitura orokorra eta organikoa eta, bereziki, komunikazioen sistema orokorrak eta beren babes-zonak, parke publikoetara eta berdeguneetara destinatutako espazio libreak (biztanleko bost metro



**Plan Orokoraren Bulegoa**  
**Oficina del Plan General**

koadroko gutxieneko proportzioan) eta ekipamendu komunitarioa eta zentro publikoetarakoa.

- Planaren garapenaren programazioa lau urteko bi etapatan, jarduketa eta inbertsio publikoak eta pribatuak koordinatzeko (instantzien planei eta programei jarraiki).
- Ingurumena babesteko, natura kontserbatzeko eta paisaiaren, elementu naturalen eta hiri-multzo historiko-artistikoen alde egiteko neurriak, kasu bakoitzean aplikatu beharreko berariazko legeriari jarraiki.
- Guztizko biztanleria eta bere hazkunde-indizea, baliabideak, erabilerak, okupazio-intentsitateak eta hasiera batean hartutako lurzoruen sailkapena justifikatu zuten gainerako elementuak kontuan hartuta Planaren berrikuspena bidezko egiten duten zirkunstantziak.
- Jarraian adieraziko dugun aprobetxamendua gauzatzeko beharrezkoa den lur-azalera babes publikoko etxebizitzak eraikitzea destinatutako lurzoru gisa kalifikatzea: hiri-lurzoruan, barne-erreformarako eragiketetan aurreikusitako bizileku-erabilerarako guztizkoaren %20 eta, lurzoru urbanizagarrian, laurteko bakoitzerako aurreikusitako bizileku-erabilerarako guztizkoaren %65.
- Finkatutako gutxieneko estandarrak kokatzea (Etxebizitzaren arloko Presako Neurriak eta Hirigintza Plangintzako zein Kudeaketako Tresnak Izapidetzeko Neurriak zehazteari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legearen 2. artikulua).

Halaber, bereziki dauden lurzoru-motei buruzko hainbat zehaztapen bildu beharko ditu.

#### **A. Hiri-lurzorua**

- a) Perimetroaren edo perimetroen mugaketa (Planaren lurralde-eremuan hirigune bat edo batzuk dauden kontuan hartuta).
- b) Barne Erreformarako Plan Berezi bat formulatzea eskatzen duten barne-erreformarako eragiketak aurreikusita dituzten areak adieraztea. Area horien kasuan, Plan Orokorak erreformarekin lotu nahi diren helburuak eta, gutxienez, aurreikusitako erreformaren emaitzazko erabilerak eta intentsitateak finkatu beharko ditu.
- c) Dauden zonei dagozkien erabilera xehatuen esleipena, zona bakoitzean barne hartutako lurren berariazko erabilera xehetasunez definituz.
- d) Parke eta lorategi publikoetara destinatutako espazio libre eta berdeguneen eta kirol, jolas eta atseden zona publikoen mugaketa. Zuzkidura horiek, lurzoru-mota honetan Erregelamendu honen 25.1.c) artikulua aipatzen duen lurraldearen egitura orokor eta organikorako ezarritakoez bestelakoak izango dira eta behar kolektiboak eta biztanleriaren ezaugarri sozioekonomikoei egokitutako proportzioan eta, nolahi ere, arlo honi buruzko berariazko legeriari jarraiki finkatuko dira.



Planak kirol, jolas eta atseden zona bakoitzaren titulartasuna publikoa edo pribatua den zehaztu beharko du eta, nolahi ere, zona horiek eta parke eta lorategi publikoetara destinatutako espazio libre eta berdeguneak bereizi beharko ditu.

- e) Hiri-ekipo komunitarioaren osagai diren tenpluetarako, ikastetxe publiko zein pribatuetarako, zentro asistentzial eta sanitarioetarako eta interes publiko eta sozialeko gainerako zerbitzuetarako erreserbatutako kokalekua, behar kolektiboek eta biztanleriaren ezaugarri sozioekonomikoei egokitutako proportzioan.
- f) Bide-sarearen trazadura eta ezaugarriak (bide-sarea aurreikusitako trafikoaren arabera sailkatuta) eta lurzoru oso horretako edo zati bateko lerrokadurak eta sestrak (bideen zabalera zehaztuz edo finkatzeko irizpidea definituz).
- g) Aparkaleku publikoen aurreikuspena, kokapenaren aukeraketa garraio publikoaren plangintza egokiaren eta gainerako hirigintza-baldintzatzaileen arabera justifikatuz.
- h) Lur edo eraikuntzen erabilera xehatuari, bolumenari eta higiene eta osasun baldintzei eta eraikuntzaren eta bere ingurunearen antolamenduaren ezaugarri estetikoek buruzko araudi xehatua.
- i) Ur-hornidurarako galeria eta sareen, saneamendu-sarearen, energia elektrikoko sarearen eta Planak aurreikusten dituen gainerako zerbitzuen ezaugarriak eta trazadura.
- j) Zerbitzuen ezarpenari eta urbanizazio-obren burutzapenari buruzko ebaluazio ekonomikoa.

Zehaztapen hauetan, egungo antolamendua mantendu, aldatu edo hobetzen dutenak adieraziko dira. c) eta d) ataletako zuzkidurak biztanleriaren ezaugarri sozioekonomikoen arabera eta, nolahi ere, arlo honi buruzko berariazko legeriari jarraiki ezarriko dira.

## B. Lurzoru urbanizagarria

- a) Erregelamendu honen 25. artikulua aipatzen duen lurraldearen hirigintza-antolamenduak duen egitura orokorraren sistemen garapena, Plan Partzialak edo Bereziak idaztea ahalbidetzeko moduko zehaztasunarekin.
- b) Lurteko bakoitzean beharrezkoa den lurzoruaren guztiko azaleraren eta sektore bakoitzaren azaleraren batez besteko aprobetxamenduaren finkapena, bide, parke eta lorategi publikoetara eta interes orokorreko gainerako zerbitzu eta zuzkiduretara destinatuta ez dauden lurretan adierazten diren intentsitate eta erabilera orokorren arabera. Erabilera horiek beren balio erlatiboaren arabera homogeneizatuko dira.



- c) Zonen erabilera orokorren esleipena, erabilera horiei dagozkien intentsitateak finkatuta. Esleipen hau izaera baztertzaillez edo alternatiboz egin ahal izango da, betiere azken kasu honetan Plan Partzialek behin betirako aukeratutako erabilerak elkarren artean bateragarriak badira eta erabileren, intentsitateen eta azpiegitura eta zerbitzu ekipamenduaren arteko oreka ziurtatzen bada.

Zona bakoitzaren erabilera-intentsitatea kalkulatu, finkatu eta aplikatzeko, zonak okupatutako azalera besterik ez da kontuan hartuko, sistema orokorretara destinatzen diren lurak kontuan hartu gabe, ez eta mugakideak direnean ere.

Bizileku-erabilerari dagozkion intentsitateen esleipenak, Lurzoruaren Legearen 75. artikuluan eta Erregelamendu honen 47. artikuluan ezarritakoa hartuko du kontuan.

- d) Zerbitzu-zentroen kokapena eta ur-hornidurarako oinarritzko sareen, saneamendu-sarearen, energia elektriko sarearen, argiteria publikoaren, telefoniaren eta Planak aurreikusten dituen gainerako zerbitzuen trazadura, funtsezko ezaugarri teknikoak adierazita.
- e) Lurraldearen sektorekako banaketa Plan Partzialak garatzeko.

Plan Orokorraren edukiak, errespetatzen dituen Plan Partzialetan barne hartutako Plan Orokorraren zehaztapenak txertatuko ditu lurzuaren kategoria honetan.

### C. Lurzoru ez-urbanizagarria

- a) Babes berezia behar duten areen mugaketa, hala badagokio eraikitze erabateko debekua barne hartuta eta ondokoen kontserbazio, hobekuntza eta babeserako hartu beharreko neurriak adierazita:
- Lurzorua, flora, fauna, paisaia, ubideak, ur-masak eta gainerako elementu naturalak, hala badagokio eraikitze erabateko debekua barne hartuta.
  - Ingurune naturala edo degradazio-motaren bat jasan duten inguruneko elementuak.
  - Aztarnategi arkeologikoak eta izaera historiko-artistikoa edo arkitektonikoa edota kultur elementu garrantzitsuren bat duten eraikuntzak edo hauen hondakinak.
  - Nekazaritza, abeltzaintza edo baso ustiapen edo laborantzetara destinatu beharrekoak.
- b) Lurzoruaren Legearen 86. artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako, "populaziogune" kontzeptuaren definizioa Udalerriaren berezko ezaugarrietan oinarrituta eta halako bat osatzeko baldintza objektiboak ezarrita.



- 
- c) Lurzoruaren Legearen 86. artikuluan aurreikusitakoari jarraiki jaso daitezkeen eraikin eta eraikuntzen ezaugarriak, destinatzen direneko erabileren arabera. Horretarako, ondokoak ezarriko dira:
1. Planeamenduaren xede den lurraldeak dituen ezaugarrien arabera Planak berak definitutako populazioguneak osatzea saihestuko duten neurriak eta, nolahi ere, eraikuntzaren izaera bakana bermatuko dutenak. Horretarako, ondoko baldintzak adierazi beharko dira gutxienez:
    - Azalerari eta formari dagokionez eraikuntzaren eraginpean geratu behar duen lurzatia.
    - Eraikuntzaren atzeraemanguneak jabetzaren mugekiko.
  2. Eraikuntzek kokatuta daudeneko landa-ingurunearekiko eta paisaiarekiko egokitzapena bermatzeko bete beharreko araudia eta eraikuntzek eraginpean hartutako lurraren balio naturalak zaintzeko hartu beharreko neurriak.

#### **I.04.03. Banaketa-areak eta ereduzko aprobetxamendua**

Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan Erkidegoak izan behar duen partaidetza zehazten duen apirilaren 25eko 3/1997 Legearen Xedapen Gehigarri Bakarrean bildutako aurreikuspenei jarraiki,

- I. Lege horren ondorioetarako, indarrean dagoen planeamenduan aurreikusitako hirigintza-aprobetxamendutzat ondokoak hartuko dira:

I.1. Hiri-lurzoruan:

- Banaketa-areetan barne hartutako lurren kasuan, ereduzko aprobetxamendua.
- Banaketa-areetan barne hartu gabeko burutzapen-unitateetan barne hartutako lurren kasuan, batez besteko aprobetxamendu.
- 1976ko legeriari jarraiki ezarritako jarduketa-unitateetan barne hartutako lurren kasuan, unitatearen guztizko aprobetxamendua bere azalerarekin zatituta.
- Aurreko ataletan barne hartu gabeko jarduketan kasuan, jarduketa bakoitzaren guztizko aprobetxamendua.

I.2. Lurzoru urbanizagarrian:

- Banaketa-areetan barne hartutako lurren kasuan, ereduzko aprobetxamendua.



- 
- Banaketa-areetan barne hartu gabeko lurren kasuan, sektorearen batez besteko aprobetxamendua.
2. Banaketa-areak mugatzeko eta ereduzko aprobetxamendua kalkulatzeko, ondoko arauak hartuko dira kontuan:
- I. Banaketa-areen mugaketa.
    - 1. Planeamendu orokorreko tresnek, karga eta etekinen banaketa-area bat edo batzuk mugatu ahal izango dituzte.
    - 2. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur guztiak eta lortzeko lurzoru-mota honetan adskribitutako sistema orokorreari lotuta daudenak banaketa-areetan barne hartu beharko dira.
    - 3. Banaketa-areak mugatzeko ondoko arauak aplikatuko dira:
      - a) Hiri-lurzoruan, bertan adskribitutako edo barne hartutako sistema orokorretara destinatutako lurak banaketa-areetatik salbuetsita geratuko dira.  
  
Zirkunstantziak aholkatzen dutenean, lurzoru hau guztia banaketa-area bakartzat hartu ahal izango da.
      - b) Lurzoru urbanizagarri programatuan, laurteko berean onartu beharreko planeamendu partziala duten sektoreek eta horiek kudeatzeko adskribitutako edo barne hartutako sistema orokorrek banaketa-area bakarria osatuko dute.
      - c) Lurzoru urbanizagarrian, planeamenduko arau subsidiarioek ezarritako moduan.
  - II. Ereduzko aprobetxamendua.  
  
Banaketa-area bakoitzerako, Plan Orokorra, Arau Subsidiarioek, Hirigintza Jarduketarako Programak edo tresna baliokideek dagokion ereduzko aprobetxamendua definituko dute. Aprobetxamendu horren kalkulua, hurrengo ataletan adierazitako moduan egingo da.
  - III. Ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua hiri-lurzoruan.
    - 1. Hiri-lurzoruan, banaketa-area bakoitzaren ereduzko aprobetxamendua, guztizko irabazteko aprobetxamendua (areari dagokion zuzkidura-aprobetxamendua barne, eraikuntza tipologia eta erabilera bereizgarrietarako metro koadro eraikigarritan adierazia) guztizko azalerarekin (lehendik zeuden zuzkidura publikoei lotutako lurak salbuetsita) zatituta lortu beharko da.  
  
Emaitzak, dagokion areako lurzoruaren metro koadro bakoitzeko erabilera eta tipologia bereizgarrietarako azalera eraikigarria islatuko du beti.





2. Ereduzko aprobetxamendua eraikuntza tipologia eta erabilera araberak adierazi ahal izateko, planeamenduak erabilera eta tipologia horren eta gainerakoen arteko ponderazio erlatiboko koefizienteak finkatuko ditu behar bezala arazoituta (erabilera eta tipologia horri aleko balioa esleituko zaio beti eta gainerakoei aldiz, udalerriaren eta banaketa-areen zirkunstantzia zehatzen araberak, balio handiagoak edo txikiagoak).

#### IV. Ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua lurzoru urbanizagarrian.

1. Plan Orokorrak –lurzoru urbanizagarri programatuan–, Hirigintza Jarduketarako Programak –lurzoru urbanizagarri programatu gabeen– eta Arau Subsidiarioek –lurzoru urbanizagarrian– banaketa-area bakoitzaren ereduzko aprobetxamendua finkatzeko, barne hartutako zonen guztizko irabazteko aprobetxamendua (erabilera bereizgarriko metro koadro eraikigarrietan adierazia) arearen guztizko azalerarekin zatituko da.
2. Zonen erabilera ponderazio erlatiboa –erabilera bereizgarriarekiko beti–, III. atalaren bi zenbakian adierazitako moduan egingo da.
3. Plan Partzialek, Plan Orokorrak zonetarako finkatutako ponderazioa errespetatuta, kontuan hartzen duten azpizifikazioaren emaitzako erabilera xehatuen eta eraikuntza-tipologiaren ponderazio erlatiboa ezarriko dute (erabilera eta eraikuntza-tipologia bereizgarriekiko).

#### V. Beste zehaztapen batzuk

1. Banaketa-area bakoitzaren erabilera bereizgarritzat, hirigintza-antolamendu aplikagarriaren araberak nagusi dena hartuko da.
2. Hirigintza-planeamenduak erabilera edo zerbitzu publikoko eraikin edo instalazioetara destinatutako lurrek zuzkidura-izaera izango dute eta, beraz, ez dira kontuan hartuko irabazteko aprobetxamenduak kalkulatzeko.
3. Planeamendu Orokorrak lur batzuk babes ofizialeko etxebizitzak edo babes publikoko beste erregimen batekoak eraikitzeko kalifikatzen baditu, erabilera bereiztat hartuko du kalifikazio hori eta barne hartuta geratzen deneko arearen erabilera bereizgarriarekiko balioa behar bezala arazoituta eta katastro-baloraziorako irizpideei jarraiki adieraziko duen ponderazio-koefizientea esleituko zaio.



---

VI. Ereduzko aprobetxamenduaren eta aprobetxamendu-transferentzien aplikazioa.

Jabetzarako eskura daitekeen aprobetxamendua zehazteko ereduazko aprobetxamenduaren eta honi lotutako aprobetxamendu-transferentzien aplikazio efektiboa, eraikita eta burutzapen-unitateetan barne hartu gabe dauden lurretan, dagoen eraikina ordezkatzeko denean egingo da.

**I.04.04. Lurzoru ez-urbanizagariaren hirigintza-erregulazioa (5/1998 Legea).**

1976ko Testu Bateginean jasotako lurzoruaren sailkapenak gure hirigintzako hiru lurzoru-mota tradizionalak mantentzen ditu, hots, hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru ez-urbanizagarria. Azken mota honen barruan, nekazaritza eta abeltzaintza erabilerei lotu gabeko familia bakarreko etxebizitzak eraikitzeke debekua arautzen da. Halaber, landa-esparruaren berezko erregimena, tipologia eta ezaugarriak mantentzen dituzten landaguneak eta asentamendu tradizionalak arautzen dira. Udal-planeamenduak eremu bereizi gisa jasota zituen baina legezko erregulaziorik gabe luraren araubide eta hiri antolaketaren arloko presako neurriak zehazteari buruzko martxoaren 6ko 5/1998 Legea onartu arte.

Horrela, 5/1998 Legearen 1. artikulua lurzoru ez-urbanizagariaren hirigintza-erregulazioa ezartzen du.

1. Lurzoru ez-urbanizagariaren barruan hiru kategoria bereizten dira:

- a) Lurzoru ez-urbanizagarri babestua: lurzoru-mota honi aparteko nekazaritza, baso edo abeltzaintza balioagatik, baliabide naturalen ustiapen-aukerengatik, balio paisajistiko, historiko edo kulturalengatik edo fauna, flora edo oreka ekologikoa defendatzeko balioengatik ematen dio kalifikazio hau planeamenduak.
- b) Landaguneko lurzoru ez-urbanizagarria: lurzoru-mota honi sei baserriko edo gehiagoko multzoak (guztiak biltzen dituen eta izaera ematen dien espazio baten inguruan) eratzeagatik ematen dio kalifikazio hau planeamenduak.
- c) Lurzoru ez-urbanizagarri komuna: Aurreko kategorietan barne hartzen ez den, hiri-garapenaz babestuta dagoen eta nekazaritza eta abeltzaintza aprobetxamenduz edo hauei lotutakoez bestelako aprobetxamendurik onartzen ez duen lurzoru da.

2. Lurzoru ez-urbanizagarri babestuko eta lurzoru ez-urbanizagarri komuneko kategorietan debekatuta dago nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenari lotu gabeko etxebizitzara destinatutako eraikin berriak eraikitzea. Hala ere, lurzoru-kategoria hauetan obra publikoen burutzapenari eta mantentzeari lotutako eraikuntzak edo instalazioak eta lurzoru ez-urbanizagarriak bere moldaerarako beharrezko baldintza gisa eskatzen dituen onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak edo instalazioak baimendu ahal izango dira.



3. Landaguneko lurzoru ez-urbanizagarrian:

- a) Hiri-lurzoruan lurzatiarako eta hirigintza-zerbitzuen hornidura lortzeko ezarritako arau berberak bete beharko dira. Era berean, lurzoru-kategoria honetan herri-jabaria babesteko mugak eta zortasunak aplikatuko dira.
- b) Lurzoru hau mugatzen duten planeamendu orokorreko tresnek, eraikuntzari lotutako lurzatiaren antolaera, eraiki daitezkeen lurzatiak –bide publiko batetik zuzeneko sarbidea izan beharko dutenak–, gutxieneko lurzati-azalera, eraikigarritasuna, gehieneko altuera-kopurua eta eraikinaren eta onibar mugakide eta bideen arteko bereizketa-parametroak ezarri beharko dituzte.
- c) Planeamenduak ezin izango du sortu, landaguneko lurzoru ez-urbanizagarriko eremu bakoitzean, egungoaren bikoitza baino handiagoa izango den hirigintza-aprobetxamenduaren eta etxebizitza-kopuruaren gehikuntzarik. Halaber, egungo eta aurreikusitako etxebizitzaren guztizko kopurua hogeita hamarrekoa izango da gehienez.
- d) Ezin izango da ekipamendu edo espazio libre berririk eta trazadura berriko bide publikorik definitu; egungo mugak eta lerrokadurak erregularizatzea besterik ez da ahalbidetuko.

**I.04.05. Dokumentazioa**

1976ko LLTBaren 12.3 artikuluari eta PEaren 37-42 artikuluei jarraiki, arestian adierazitako eta Plan Orokorrean jaso beharreko zehaztapenak hainbat dokumentutan islatuta agertuko dira. Hona hemen dokumentu horiek:

- A. Memoria eta azterlan osagarriak.
- B. Lurraldearen hirigintza informazio eta antolamenduko planoak.
- C. Hirigintza Arauak.
- D. Jarduketa-programa.
- E. Ekonomia eta Finantza Azterlana.

A. Memoria

Memorian, hirigintza-informaziotik abiatuta lortzen diren eta lurraldearen antolamendua baldintzatzen duten ondorioak finkatzen dira eta egon daitezkeen alternatibak aztertu eta aukeratutako ereduak justifikatzen da. Memorian islatzen diren alderdiak ondokoak dira:



- 
- Komenigarritasunaren eta egokitasunaren justifikazioa.
  - Hirigintza-informazioa eta, horrekin batera, beharrezkotzat hartzen diren eta lurraldearen erabilera baldintzatuko duten azterlan osagarriak.
  - Lurralde-antolamenduaren helburuak eta irizpideak.
  - Kontuan hartutako alternatiben azterketa eta analisi ponderatua.
  - Aukeratutako garapen-ereduaren justifikazioa eta proposatutako antolamenduaren deskribapena.
  - Parametroak aukeratzeko erabilitako ponderazio-sistemaren justifikazio arrazoitua.
  - Plan Orokorraren berrikuspena egiteko beharrezkoak diren zirkunstantziak.

#### B.1. Informazio-planoak

Planarekin batera, lurraldearen egoera (lurzoruaren ezaugarri naturalak eta erabilerak eta eraikuntzek okupatutako lurzorua) islatuko duten hainbat informazio-plano aurkeztu beharko dira eskala egokian. Halaber, hiri-lurzoruaren egungo egoera perimetroan eta urbanizazio-obren eta dauden eraikuntzen egungo egoera xehetasunez adieraziko duten planoak aurkeztu beharko dira. PEaren 39. artikulua xehetasunez ezartzen du aurkeztu beharreko informazio-planoak zein diren.

#### B.2. Antolamendu-planoak

Plan Orokorrak ondoko antolamendu-planoak barne hartu beharko ditu:

- Bere eremuan barne hartutako lurralde osorako eta eskala egokian, ondokoak barne hartu beharko dira:
  - Lurzoruaren sailkapenari buruzko planoak, lurzoru mota eta kategoria bakoitzari esleitutako azalerak adierazita.
  - Lurraldearen egitura organikoari buruzko plana, sistema orokorrak adierazita.
  - Lurzoru mota eta kategorietarako aurreikusitako erabilera orokorrei buruzko plana edo planoak.
- Hiri-lurzoruari dagokionez, Planeamendu Erregelamenduaren 29. artikuluko a), b), c), d), e), f), g), eta i) ataletan adierazitako alderdiei buruzko planoak aurkeztu beharko dira 1:2.000ko gutxieneko eskalan. Plan Orokorrean lerrokaturak eta sestrak adierazita ez dituzten areetan, gutxieneko eskala 1:5.000koa izan daiteke.



**Plan Orokorraren Bulegoa**  
**Oficina del Plan General**

- 
- Lurzoru urbanizagarriari dagokionez, ondoko antolamendu-planoak barne hartu beharko dira:
    - Kokapen-planoak, eskala komenigarrian.
    - Planeamendu Erregelamenduaren 30. artikuluko a), c), d) eta e) ataletan adierazitako alderdiei buruzko planoak (1:500ko gutxieneko eskalan).
  - Azkenik, lurzoru ez-urbanizagarriari dagokionez, eskala komenigarrian egindako kokapen-planoa aurkeztu beharko da eta, hala badagokio, babes bereziko areak adieraziko dira.

### C. Hirigintza Arauak

Hirigintza Arauek tratamendu ezberdina emango dute lurzoruaren mota eta kategorien arabera. Horrela:

Hiri Lurzorua. Eraikuntzari eta lurzoruaren erabilerari buruzko Ordenantzak barne hartuko dituzte, lur eta eraikuntzen erabilera xehatuari, bolumenari eta higiene eta sanitate baldintzei eta lurren, eraikuntzaren eta ingurunearen ezaugarri estetikoiei buruzko arau zehatzekin.

Lurzoru Urbanizagarria. Beharrezkoa izango da lurzoruaren erabilera eta eraikuntza bakoitzari dagokion erregimen orokorra arautzea eta, horrela, sistema orokorren ezaugarriak eta etorkizuneko Plan Partzial eta Plan Berezien garapenak bete beharreko gutxieneko azpiegitura eta zerbitzu eskakizunak ezartzea.

Lurzoru Ez-Urbanizagarria. Beharrezkoa den neurrian, PEaren 36. artikuluan lurzoru ez-urbanizagarriko bereziki aurreikusita dauden zehaztapenak barne hartuko dituzte hirigintza-arauak.

### D. Jarduketa-programa

Plan Orokorrean barne hartutako jarduketa-programak ondoko alderdiak ezarriko ditu:

- Bere eremuan barne hartutako lurralde osorako epe luzerako garapenaren helburuak, norabideak eta estrategia.
- Sistema orokorrak egiteko zereginari buruzko berariazko aurreikuspenak.
- Lurzoru urbanizagarriko zehaztapenak garatu behar direneko lau urteko bi etapak.
- Hala badagokio, hiri-lurzoruko urbanizazioa osatzeko edo lurzoru-mota horretan barne-erreformarako eragiketak egiteko aurreikusitako jarduketek bete beharreko epeak.



#### E. Ekonomia eta finantza azterlana

Azkenik, Plan Orokorrak ondoko alderdiak bilduko dituen ekonomia eta finantza azterlan bat barne hartu beharko du:

- PEaren 19.1.b) artikuluan definitutako lurraldearen egitura orokor eta organikoari eta zerbitzuen ezarpenari dagozkien urbanizazio-obren burutzapenaren ebaluazio ekonomikoa (biak lurzoru urbanizagarriari lotutako lau urteko programetan barne harturik).
- Hala badagokio, hiri-lurzorurako programatutako jarduketegi buruzko ebaluazio ekonomikoa.
- Aurreko ataletan adierazitako Plan Orokorren aurreikuspenak burutzeko egin beharreko inbertsioen izaera publiko edo pribatuaren finkapena. Sektore publikoari eta pribatuari esleitutako obrak eta zerbitzuak behar bezain zehatz agertuko dira eta, lehen kasuan, inbertsioaren zenbatekoa beren gain hartzen duten organismo edo entitate publikoak adieraziko dira.



#### **I.05.**

#### **PLAN OROKORRA EGITEAREN KOMENIGARRITASUN ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA.**

Plan Orokorra egitearen komenigarritasuna eta egokitasuna ondoko egintzek eta erabakiek justifikatzen dute:

- ✓ Diputatuen Kontseilua, 1991ko azaroaren 26an egindako bileran.
- ✓ Udal Osoko Bilkura, 1994ko ekainaren 24an egindako bilkuran.
- ✓ Udal Osoko Bilkura, 1999ko maiatzaren 17an egindako bilkuran.

Halaber, Planeamenduko Arau Subsidiarioak behin betiko onartu zirenetik igarotako denbora arrazoi nahikoa da Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren bitartez Arau Subsidiarioak berrikusteko beharra berresteko.

Azkenik, Irizpide, Helburu eta Irtenbide Orokorrei dagokienez kontuan hartu behar da 2002ko uztailaren 24ko Ebazpena, iradokizun guztiak izapidetzako onartu eta zati batean estimatzen dituen eta Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aurrelaburpenaren irizpide, helburu eta irtenbide orokorrak onesten dituen, Plan Orokorraren Bulegoak 2002ko urtarrilean idatzitakoa, 2002ko uztailaren 9an Enrique Ponte Ordoqui Udal Arkitektoak emandako txosten teknikoaren ondorioetan bilduriko zehaztapenak barne hartuta.



---

**1.06.**

**UDALERRIAREN IZENAREN ALDAKETA: ERRENERIA RENTERIA-REN ORDEZ**

---

Udalak, 1998ko urtarrilaren 30eko Udalbatzaren Erabakiz eta informazio publikoko izapidean formulatutako alegazioak atzera bota ondoren, Hiribilduaren izena aldatzeko proposamena onartzea (aurrerantzean izen ofiziala Errenteria izango da) eta espedientea Gipuzkoako Foru Aldundiari igortzea (honek behin betiko onar dezan) erabaki zuen.

Espedientea Gipuzkoako udal-mugapeak arautzen dituen martxoaren 24ko 4/1995 Foru Arauaren 45 eta 46. artikuluei jarraiki bideratu zela ikusita eta Lehendakaritza Departamentuko egitura organiko eta funtzionalari buruzko uztailaren 30eko 67/1996 Foru Dekretuaren 1.i) artikulua ematen dizkion esleipenak erabilita, Foru Diputatuak ondokoa ebatzi zuen: "Renterriako udalerraren izen ofizialaren aldaketa onartzea; aurrerantzean bere izena Errenteria izango da".

Ebazpen horri buruzko iragarkia 1998ko uztailaren 15eko 168 zk. Estatuko Aldizkari Ofizialean eta 1998ko maiatzaren 29ko 99 zk. Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen. Iragarki horretan antzemandako akatsaren zuzenketa berriz, 1998ko uztailaren 27ko 178 zk. Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.





---

## I.07. UDAL-MUGARTEAREN MUGAK. MUGARRIZTATZEA

---

Udalerri baten hirigintza-plangintza lantzerakoan, alderdi garrantzitsuenetako bat udal-mugartearen mugei buruzko ezagutza zuzena izatea da, hain zuzen ere lurralde horretan aplikatuko baitira hirigintza-plangintza horretan ezartzen diren zehaztapen arau-emaileak.

Hirigintzaren ikuspuntutik eskakizun horrek perimetro osorako homogenea izan behar badu ere, logikoa den bezala eta arrazoi ugari direla eta (fiskalitatea, obra eta jarduera lizentziak, sareen mantentzea, zerbitzuen zuzkidura eta abar), zehaztasunik handiena planeamenduak hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuei dagokiena izango da. Halaber, mendi publikoen ustiapenak edo bideen titulartasuna zehazteko beharrezkoa da landa-izaerako lurzoruetan muga horiek zein diren ezagutzea.

Errenteriaren kasuan, Institutu Geografiko Nazionalak emandako informazioaren arabera, mugatzeari eta mugarriztateari buruzko akta batzuk daude, 1939 eta 1944 urteen artean eginak eta bertan, udalerri mugakideekiko mugak zehazki ezarrita daude.

Hainbat mugarriren desagertzearen ondorioz, egun kolonizatuta dagoen lurraldearekin bat datozenak funtsean, gaur egun zailtasun handiak daude udal-mugartearen mugak leheneratu eta ezagutzeko.

Muga horiek osatu zituzten irudizko lerro gehienak –eztabaida eta ezadostasun luzeak sortu izan dituztenak– elementu naturaletan (ubide, bide, gailur, landare-elementu eta abarretan) oinarrituta egin ziren. Hiri-eraikuntzaren prozesuaren eta, esan beharra dago, arduradunen utzikeriaren ondorioz, udal-jurisdikzioak lekuan bertan ikusi ahal izateko aukera ziurtatzen zuten mugari asko eta asko desagertu ziren.

Gaur egun erregulazio arau-emaile bat dago, Gipuzkoako udal-mugapeak arautzen dituen martxoaren 24ko 4/1995 Foru Arauan (95.06.06ko GAO aldizkaria) kontuan hartutakoa hain zuzen ere.

Foru Arauaren I. Titulua udal-mugarteen aldaketari buruzkoa da eta, bertan, ohiko aldaketa-kasuak aipatu eta aldaketa gauzatzeko baldintza formalak eta funtsezkoak zehazten dira. Azpimarratu beharra dago 1. artikuluan ezartzen dena: *“Udal-mugartea Udalak bere eskumenak erabiltzen ditueneko lurraldea da”*.

Udal-mugarteen aldaketek lortu beharreko helburuak ondokoak dira:

- a) Udal-eskumeneko zerbitzuen prestazioa hobetzea.
- b) Inplikaturako toki-erakundeek kudeaketa-ahalmena handitzea.



**Plan Orokoraren Bulegoa**  
**Oficina del Plan General**

---

c) Udal-mugarteak errealitate fisikoei, demografikoei eta hirigintzakoiei egokitzea eta zentzuzko lurralde-antolamendu batean oinarritutako udalerriko mapa baten konfigurazioa sustatzea.

Nolanahi ere, udal-mugarte batzuen aldaketak ez du, emaitza gisa, hiri-espazio jarraitu bat udal-mugarte bat baino gehiagotan zatikatzea ekarriko.

II. Tituluak udal-mugatzeak arautzen dituen egungo muga banatzaileak jasoarazteko inplikaturako udalerriek egin dezaketen administrazio-prozedurari dagokionez (ezadostasunak ebazteko formulak arbitratzen dira).

Plan Orokor honen dokumentazio grafikoen kasu zehatzean, Errenteriako mugartearen muga gisa Arau Subsidiarioetan agertzen dena mantendu da eta kartografia digitalizatu berriaren gainean teknika konbentzionalaren bidez grafiatutakoa gainjarri da. Kontutan izan behar da, hala ere, HAPO-ko hasierako onarpenaren ondoren egindako jarduketan ondorioz, A.2 Ordenazio Memoria dokumentuaren I Kapituloan azaltzen den moduan, udalerrri honen muga aldaketa izan dela, Lezo eta Oiartzungo udalerririkiko.



---

## **I.08. OINARRI KARTOGRAFIKOAK; UDAL-SARE TOPOMETRIKOA**

---

Plan Orokorra lantzeko, udal-kartografia, Gipuzkoako Foru Aldundiko Hirigintza Departamentuak emandako kartografia (1/5.000 eskalakoa) eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak emandakoa (1/10.000 eskalakoa) erabili dira.

Udalak 1/500 eskalako kartografia berri bat egin du ondoko faseei jarraiki:

1. Hegaldia
2. Azpiegitura topografikoa
3. Hegaldi fotogrametrikoaren euskarria
4. Leheneratzea
5. Berrikuspena eta digitalizazioa fotogrametria eta topografia klasikoaren bidez eta landa-lan osagarriekin.

Azpiegitura topografikoa, ondoko eran banatutako sare batean oinarrituta dago:

- Oinarrizko Sare Nagusia
- Bigarren Mailako Sareak
- Sare Betegarriak

Oinarrizko Sare Nagusiaren, bigarren mailako sareen eta sare betegarrien erpinetatik abiatuta, pare fotogrametrikoen euskarria egin zen eta azpiegitura topografikoko proiektu bat landu zen. Azpiegitura hau, jatorria Probintziako Sare Geodesikoaren erpinetan duen triangelaketa-sare edo sare poligonal itxi batek osatzen du. Triangelatze edo poligonizazio erpinak seinale iraunkorren bidez finkatu ziren lurrian.

Leheneratzean, orientazioak (erlatiboa zein absolutua) automatikoki egin ziren gutxieneko koadroen metodoa erabilita. Leheneratze-eskala 1/500ekoa da, metro bateko bihurtze distantziakideak ditu eta bihurtze zuzentzaileak bost metrotik bost metrora mugatzen dira.

Kanpoko teilategalak kentzeko, altxamendu topometrikoa erabili zen. Planoko puntuen %90en planimetriako doitasuna 0,2 mm-ra bitartekoa da eta altimetriak ez du gainditzen, puntuen %90etan, distantziakidetasunaren balioaren 1/2.



Adierazi bezala, Udal Sare Topometrikoa izaera iraunkorrez eta ondasun publiko bat dela adierazten duen eta zenbaki baten bidez identifikatzen den iltze baten bidez finkatu da.

Udal-kartografia honetan hirigunea jasotzen da funtsean eta uneoro eguneratu beharko da hirigintza-eskakizunen ondorioz beharrezkoa denean.



---

**I.09.**  
**HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN EDUKIA.**

---

Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren edukia maila nahikoarekin egin da Lurzoruaren 12. artikuluan eta Planeamendu Erregelamenduaren 37. artikuluan ezarritakoari egokitzen zaio.

Zehazki, ondoko dokumentuek osatzen dute:

A.1: dokumentua.....Memoria: Hirigintza-informazioa  
A.2: dokumentua.....Memoria: Antolamendua  
B.1:dokumentua:.....Informazio-planoak  
B.2:dokumentua:.....Antolamendu-planoak  
C dokumentua:.....Hirigintza-arauak  
D dokumentua:.....Jarduketa-programa  
E dokumentua:.....Ekonomia eta finantza azterlana

I. eranskina dokumentua:.....Jarduera-zerrenda: multzoak eta taldeak

II. eranskina dokumentua:.....Datu kartografikoen erredua

III. eranskina dokumentua: ....Udal errepide eta bideen sarea

Dokumentu osagarria:.....Katalogoa