

ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA



Plan Orokorraren Bulegoa
Oficina del Plan General

VIII. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA



VIII.01. LURZORUAREN HIRIGINTZA-ERREGIMENA

VIII.01.01 Lurzoruaren sailkapena

1.- Udal-mugarteari dagokion erregimen juridikoa ezartzeko, mugartea ondoko hiru lurzoru-motetan banatzen da lurraldearen egitura orokor eta organikoan duen kokapenaren eta funtzionaltasunaren arabera:

- a. Hiri-lurzorua
- b. Lurzoru urbanizagarria
- c. Lurzoru ez-urbanizagarria

2.- a) Hiri-lurzorutzat, gutxienez ibilgailuentzako sarbidea, ur-hornikuntza eta energia elektrikoaren hornidura izateagatik edota eraikuntzak forman eta hirigintza-legeriak ezartzen dituen ezaugarriekin finkatuta egoteagatik eraldatuta dagoen lurzoru hartzen da. Halaber, planeamendua burutzearen ondorioz eta planeamenduari jarraiki urbanizatutako lurzoru hiri-lurzorutzat hartuko da (Lurzoruaren Erregimenari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 8. artikulua).

b) Lurzoru Ez-Urbanizagarritzat, 6/1998 Legearen 9. artikuluan aurreikusitako ondoko zirkunstantziei lotuta dauden lurrak hartzen dira:

- Lurralde-antolamendurako planei edo legeria sektorialari jarraiki eraldaketarekin bateraezina den babes-erregimen berezi bati atxikita egoteagatik, planeamendu sektorialean egiaztatutako balio paisajistiko, historiko, arkeologiko, zientifiko, kultural edo ingurumenekoengatik edo arrisku naturalengatik, edota herri-jabaria babesteko mugei edo sortzapenei lotuta egoteagatik mota honetan barne hartu behar izatea.
- Aurreko puntuan aipatutako balioengatik, beren nekazaritza, baso edo abeltzaintza balioagatik, beren aberastasun naturalengatik edota hiri-garapenerako desegokitzat hartutako bestelako elementuengatik planeamendu orokorrak zaindu beharrekotzat hartzea.

c) Hiri-lurzorutzat edo ez-urbanizagarritzat hartzen ez den lurzoru lurzoru urbanizagarritzat hartuko da eta eraldatu ahal izango da indarreko hirigintza-legerian eta planeamenduan ezarritakoari jarraiki (6/1998 Legearen 10. artikulua).

3.- Lurzoru-mota bakoitzaren mugaketa zehatza "B.2. Antolamendu Planoak" dokumentuko O.III.01.I, O.III.01.A, eta O.III.01.B planoetan ("Lurzoruaren sailkapena") irudikatzen da grafikoki.



VIII.01.02 Hiri Lurzoruaren eta Lurzoru Urbanizagarriaren erregimena

Lurzoru-motaren araberako planeamendu zehatzaren onarpenak, eraginpean hartutako jabeek urbanizazio edo eraikuntza prozesuari lotzeko betebeharrak finkatzen du (1976ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginean ezarritakoari jarraiki planeamendu edo hirigintza-plangintza aplikagarrietan aurreikusitako baldintza eta epeetan).

Higiezinaren jabetzaren hirigintza-edukia ondoko eskubideak segidan eskuratzearen bidez bateratuko da:

1. Urbanizatzeko eskubidea, hots, lur batek orube-izaera har dezan lor hori planeamenduan edo, halakorik ezean, hirigintza-legerian finkatutako zerbitzu eta azpiegituz hornitzeko ahalmena.
2. Hiri-aprobetxamendurako eskubidea, hau da, pribatuki eskura daitezkeen erabileren eta intentsitatearen (edo baliokide ekonomikoaren) esleipen efektiboa hirigintza-jarduketak eraginpean hartutako jabeari.
3. Eraikitze eskubidea, hots, dagokion hirigintza-aprobetxamendua gauzatzeko ahalmena.
4. Eraikuntzarako eskubidea, hau da, emandako hirigintza-lizentziari atxikita burututako eta amaitutako eraikuntza ondarean barne hartzeko ahalmena (betiere hirigintza-lizentzia hori hirigintza-antolamendu aplikagarriarekin bat badator).



VIII.02. PLANEAMENDU-ERREGIMENA

VIII.02.01 Planeamendurako fresna-motak

Hiri Antolamendurako Plan Orokorra garatzeko fresnak, lurzoru hirigintza-legeriari jarraiki kalifikatzeko duten ahalmenaren arabera, mendeko bi irudi-mota hauetan sailkatzen dira:

- a) Planeamendu-irudiak
- b) Irudi osagarriak

VIII.02.02 Planeamendu-irudiak

Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren garapena ondoko bi plan-mota hauen bitartez egingo da:

- a) Plan Bereziak. Bi motakoak izan daitezke: barne-erreformarakoak (Hiri Lurzoruaren antolamendu xehaturako) edo edozein lurzoru-motatan berariazko beste helburu batzuk dituztenak (1976ko Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 17. artikuluan eta Planeamendu Erregelamenduaren 76. artikuluan aurreikusitako helburuetarako).
- b) Lurzoru Urbanizagarriaren antolamendu xehatu eta osorako Antolamendu Plan Partzialak (1976ko Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 13. artikulua eta Planeamendu Erregelamenduaren 43. artikulua).

VIII.02.03 Irudi osagarriak

Eremu zehatz batzuetako antolamendua xehatzeko edo arlo berezien erregulazioa zehazteko, Hiri Antolamendurako Plan Orokorra edo aurreko artikuluan aipatutako planeamendu-irudiak osatu ahal izango dira ondoko irudien bidez:

- a) Xehapen Azterlanak. Dokumentu hauek, hiri-lurzorurako Plan Orokorretan, Barne Erreformarako Plan Bereziatan (Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia barne) eta lurzoru urbanizagarriarako Plan Partzialetan ezarritako zehaztapenak osatzeko edo, hala badagokio, zehazteko formula daitezke. Nolanahi ere, Planaren funtsezko zehaztapenak mantendu beharko dira (1976ko Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 14. artikulua eta Planeamendu Erregelamenduaren 65. artikulua).
- b) Babes Arau Bereziak, edozein lurzoru-motatan eta Planeamendu Erregelamenduaren 78.3 artikuluan aurreikusitako helburuetarako.
- c) Ordenantza Bereziak Planeamendu-alderdi osagarriak arautzeko (hobeto garatu edo argitu daitezzen).



VIII.02.04 Barne Erreformatarako Plan Berezien eta Plan Partzialen arteko koordinazioa

Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenak garatuta eta zehaztapen horiei jarraiki formulatzen diren Barne Erreformatarako Plan Bereziek eta Antolamendu Plan Partzialek, planeamendu-xedearen (Esku Hartze Unitateen edo Sektoreen) antolamenduaren eta Esku Hartze Unitate edo Sektore mugakideen antolamenduaren arteko koordinazio zuzena bermatu beharko dute.

Era berean, antolamenduaren funtsezko elementu komunitarioen egituraketa eta Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetan ezarritako Sistema Orokorrekiko integrazioa ziurtatu beharra dago.



VIII.03. HIRIGINTZA-JARDUKETARAKO ERREGIMENA

VIII.03.01 Hirigintza Jarduketa

1. Planeamendua burutzeko Hirigintza Jarduketa orok, 1976ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginak eta Kudeaketa Erregelamenduak ezarritakoari jarraiki, aldez aurretik poligono edo jarduketa-unitate bat mugatzea eta dagokion jarduketa-sistema finkatzea exijituko du. Horrela, planeamenduak aurreikusitako onuren eta kargen banaketa zuzena bermatuko da lurzoru-jabe bakoitzari dagozkion eskubide eta betebeharren zehaztapenen bidez.
2. Hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean definitutako edozein jarduketa-eremuren lagapena, banaketa zuzena eta urbanizazioa egiteko aukeratutako kudeaketa-tresnan eta, nolana ere, eraikuntza-lizentziak eman aurretik, Udalaren aldeko %10eko lagapena gauzatu beharko da.
3. Hiri-lurzoruan derrigorrezko desjabetze bidez burutu beharreko eremuei deitzen zaie Hiri-lurzoruko Jarduketa Bakaneko Unitate (JBU).

VIII.03.02 Hirigintza-jarduketarako erregimenaren formulazioa

Esku Hartze Unitate bakoitzeko (EU) hirigintza-jarduketarako erregimena, Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetako Hirigintza Esku Hartzerako Areen Arau Partikularretan definituta dago.

Lurzoru urbanizagarriko eta lurzoru ez-urbanizagarriko hirigintza-jarduketarako erregimena, mendeko planeamendu-irudietan finkatuko da hirigintza-antolamenduaren helburu zehatzen arabera eta indarrean dagoen hirigintza-legeriari jarraiki.

VIII.03.03 Hiri-lurzoruko lurzatiketak

Debekatuta dago nahitaez mendeko planeamenduko irudi bat formulatzea eskatzen duten Esku Hartze Unitateek (EU) eraginpean hartutako hiri-lurzoruko finkak banantzea.

VIII.03.04 Lurzoru Ez Urbanizagarriko lurzatiketak.

1. Lurzoru ez-urbanizagarriko finken banantzeak, aldez aurretik udal-lizentzia lortzearen baldintzapean geratuko dira eta Plan Orokorraren Hirigintza Arau hauek erabilera eta eraikuntza erregimenari eta lurzatiketa-erregimenari dagokienez biltzen dituzten zehaztapenei egokituko beharko zaizkie. Halaber, finken banantzeek indarrean dagoen nekazaritza-legeriak xedatutakoa errespetatu beharko dute.



2. Lurzoru ez-urbanizagarriko finken banantzeen artean debekatuta daude, besteak beste, gainean kokatuta duen eraikuntza jakin bati erregistro-mailan lotutako zein lotu gabeko finka baten azalera Hirigintza Arau hauek ekarpen gisa emandako azalerrako exijitutako mugen azpitik murrizteko helburua dutenak, hori guztia desjabetze-jarduketan ondorio direnen kaltetan izan gabe.
3. Lurzoru ez-urbanizagarrian kokatutako finken lurzatiak ondoko bereizketa-irizpideei egokitu beharko zaizkie:
 - * 20.000 m²-tik beherako azalera duten finka nagusiak ezin izango dira banandu edo bereizi.
 - * 20.000 m²-tik 60.000 m²-ra bitarteko azalera duten finka nagusietan, emaitzako lurzati gehieneko kopurua bi izango da (2).
 - * 60.000 m²-tik 100.000 m²-ra bitarteko azalera duten finka nagusietan, emaitzako lurzati gehieneko kopurua hiru izango da (3).
 - * 100.000 m²-tik 200.000 m²-ra bitarteko azalera duten finka nagusietan, emaitzako lurzati gehieneko kopurua lau izango da (4).
 - * 200.000 m²-tik gorako azalera duten finka nagusietan, emaitzako lurzati gehieneko kopurua bost izango da (5).

Zentzu horretan, horretarako egiten den altxamendu topografikoaren emaitzako hartuko da finka baten azalerratzat.

Aurreko zehaztapenei jarraiki banandutako finketan ezin izango da lurzatiak berririk egin.
4. Lurzatiak, beren helburua edozein izanik ere, ondoko baldintzak bete beharko dituzte:
 - * Finka etxebizitzara destinatutako eraikin bakanari lotuta dagoenean, emaitzako lurzati espazialki jarraitasunik ez duten lurrek osatu ahal izango dituzte. Nolanahi ere, lurak udal-mugarte honetan antolatu beharko dira erabat edo zati batean bederen.
 - * Eraginpean hartutako lurak beste erabilera batzuei lotuta daudenean, emaitzako lurzati espazialki jarraitua izango den osotasun bat osatu beharko dute.
5. Erabilera eta eraikuntza baimenduen ezarpenaren ondorioetarako, Hirigintza Arau hauek exijitutako "ekarpen gisa emandako lurzatiaren azalerraren" mugen azpitik azalera murriztea dakarten finken banantzeak ezin izango dira egin, baldintza horietan banandutako zatiak beste finka batzuekin taldekatzen direnean eta, horrela, emaitzako finka berriek aipatutako muga horiek betetzen dituztenean izan ezik.



6. Lurzoru ez-urbanizagarrian Plan Orokor hau onartu ondoren eta artikulua honetan xedatutakoaren kontra egiten diren lurzatiketak edo banantzeak ez egintzat hartuko dira eraikuntza eta erabilera baimenduen ezarpenaren ondorioetarako. Ondorioz, eskatzaileak finka bakar gisa jatorrizko finka nagusia aurkeztu beharko du; baimentzeko modukoa denean, aldeaz aurretik lurzatiketa-lizentzia eskatu beharko du Hirigintza Arau hauetan ezarritakoari jarraiki.



VIII.04. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

VIII.04.01 Kalifikazio orokorra

Udal-lurraldeko lurzoru-zati bakoitzari eraikuntza eta erabilera erregimen berezia esleitzeko arau-eragiketa da. Kalifikazio Orokorreko erregimena arautzeko, udal-mugarteko lurzorua Zonatan eta Sistema Orokorretan bereizten da.

Zonak, nagusiki Bizileku Erabilerara (BE) edo jarduera ekonomikoan oinarritutako erabilera bat (hau da, Lehen Sektorereko Erabilera (LSE), Bigarren Sektorereko Erabilera (BSE) edo Hirugarren Sektorereko Erabilera (HSE)) garatzera destinatzen diren lurraldeko lurzati-zatiak dira.

Sistema Orokorrak berriz, lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen duten eta Komunikazio Erabilerara (KE), Espazio Libreetarako Erabilerara (ELE), Ekipamendu Komunitariorako Erabilerara (EKE), Instalazio eta Azpiegitura Erabilerara (IAE) edo Ibai Ubideetarako Erabilerara (IUE) destinatzen diren lurraldeko lurzoru-zatiak dira.

VIII.04.02 Kalifikazio Orokorren sistematizazioa

1. ZONAK

Zonak osatzen dituen lurzorua sistematizatzeko, kode bat esleitzen zaio hiri-morfologia, eraikuntza-tipologia, intentsitate-maila eta jarduketa-erregimena kontuan hartuta:

BIZILEKU-ERABILERARAKO ZONA (BEZ)

Hirigune Historikoa.....	BEZ/1
Zabalgunea.....	BEZ/2
Eraikuntza irekia.....	BEZ/3
Eraikuntza bakana.....	BEZ/4

LEHEN SEKTOREKO ERABILERARAKO ZONA (LSEZ)

Lurzoru ez-urbanizagarri babestua:

- Aiako Harriako natur interes bereziko area.....	LSEZ/1
- Lau Haizetako paisaia eta kultur intereseko area.....	LSEZ/2
- Litorretako aisialdi-intereseko area.....	LSEZ/3

Lurzoru ez-urbanizagarri komuna:

- Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko zona.....	LSEZ/4
- Erabilera definiturik gabeko zona babestua.....	LSEZ/5



BIGARREN SEKTOREKO ERABILERARAKO ZONA (BSEZ)

Industria.....BSEZ/1

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERARAKO ZONA (HSEZ)

Ostalaritza.....HSEZ/1

Merkataritza.....HSEZ/2

2. SISTEMA OROKORRAK

Arau Subsidiario hauek ezarritako lurraldearen antolamenduaren Egitura Orokor eta Organikoaren funtsezko elementuak sistematizatzeko, kode bat esleitzen zaie:

KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (KSO)

Trenbide-sistema.....KSO/1

Bide Sarea

- Hiriarteko Errepidea.....KSO/2.1

- Hiriko errepide-banatzaila.....KSO/2.2

- Oinezkoen bide-sarea.....KSO/2.3

- Espazio librearen azpiko garajea.....KSO/2.4

- Portu-sistema.....KSO/3

ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA (ELSO)

Parkeak eta lorategiak.....ELSO/1

Oinezkoen areak.....ELSO/2

EKIPAMENDU KOMUNITARIORAKO SISTEMA OROKORRA (EKSO)

Administrazio Publikoa.....EKSO/1

Azoka.....EKSO/2

Irakaskuntza.....EKSO/3

Kultura.....EKSO/4

Sanitatea.....EKSO/5

Asistentziala eta bestelako zerbitzuak.....EKSO/6

Hilerria.....EKSO/7

INSTALAZIO ETA AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA (IASO)

Zaborteia.....IASO/1

Ur-hornidura.....IASO/2

Saneamendu-sarea.....IASO/3

Energia elektrikoaren hornidura.....IASO/4



Telekomunikazioak.....IASO/5
Gas naturalaren hornidura.....IASO/6

IBAI-UBIDEEN SISTEMA OROKORRA (IUSO)

Ibai Ubideak.....IUSO/1

ITSAS LEHORREKO HERRI-JABARIAREN SISTEMA OROKORRA (ILSO)

Itsas Lehorreko Herri Jabariaren Sistema Orokorra – Lehorrekoa.....ILSO/1

3. Zona bakoitzaren mugaketa zehatza O.II.01.I, O.II.01.A eta O.II.01.B planoetan ("Kalifikazio Orokorra") irudikatzen da grafikoki.

Sistema Orokorraren definizioa O.IV.01.I, O.IV.01.A eta O.IV.01.B planoetan ("Egitura orokorra eta organikoa") eta O.II.01.I, O.II.01.A eta O.II.01.B planoetan ("Kalifikazio Orokorra") irudikatzen da grafikoki.

VIII.04.03 Antolamendu Xehatuaren sistematizazioa

1. Esku Hartze Unitate (EU) bakoitzean barne hartutako lurzatiarako ezartzen den Antolamendu Xehatuko erregimena arautzeko, Antolamendu Xehatu hori ondoko eran sistematizatzen da:

BIZILEKU-ERABILERRAKO LUR-ZATIAK (BEL)

- Sestra gainean eta sestrapean eraikigarria.....BEL/1
- Sestrapean eraikigarria.....BEL/2

BIGARREN SEKTOREKO ERABILERRAKO LUR-ZATIAK (BSEL)

- Sestra gainean eta sestrapean eraikigarria.....BSEL/1
- Sestrapean eraikigarria.....BSEL/2

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERRAKO LUR-ZATIAK (HSEL)

- Sestra gainean eta sestrapean eraikigarria.....HSEL/1
- Sestrapean eraikigarria.....HSEL/2

TRENBIDE-ERABILERRAKO LUR-ZATIAK (TEL)

- Trenbide-zerbitzuak.....TEL/1
- Trenbideak.....TEL/2



PORTU-ERABILERARAKO LUR-ZATIAK (PEL)

- Portu-zerbitzuak.....PEL/1

BIDEAK (B)

- Hiriarteko errepidea.....B/1
- Hiriko errepide-banatzaila.....B/2
- Oinezkoentzako bidea.....B/3
- Espazio libreen azpiko garajea.....B/4
- Bizikletentzako sarea.....B/5

ESPAZIO LIBREAK (EL)

- Parkeak eta lorategiak.....EL/1
- Oinezkoen Areak.....EL/2

EKIPAMENDU KOMUNITARIORAKO LUR-ZATIA (EKL)

- Administrazio Publikoa.....EKL/1
- Azoka.....EKL/2
- Irakaskuntza.....EKL/3
- Kultura.....EKL/4
- Sanitatea.....EKL/5
- Asistentziala eta bestelako zerbitzuak.....EKL/6
- Hilerria.....EKL/7

INSTALAZIO ETA AZPIEGITURETARAKO LUR-ZATIAK (IAL)

- Zabortegia.....IAL/1
- Ur-hornidura.....IAL/2
- Saneamendua.....IAL/3
- Energia elektrikoaren hornidura.....IAL/4
- Telekomunikazioak.....IAL/5
- Gas naturalaren hornidura.....IAL/6

IBAI-UBIDEAK (IU)

- Ibai Ubideak.....IU/1

ITSAS/LEHORREKO HERRI-JABARIA (IL)

- Itsas/Lehorreko Herri Jabaria.....IL/1



VIII.04.04. Zonetarako eta Sistema Orokorretarako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra

1. Zona eta Sistema Orokorrak bakoitzerako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra arautzeko, ondoko egoera orokorrak eta jarduerak ezartzen dira:

A egoera orokorra. Nagusia:
Dagokion zonan nagusi diren hirigintza-erabileretan oinarritutako jarduerak barne hartzen ditu.

B egoera orokorra. Baimendua:
Dagokion zonan baimenduta dauden hirigintza-erabileretan oinarritutako jarduerak barne hartzen ditu.

C egoera orokorra. Debekatua:
Dagokion zonan debekatuta dauden hirigintza-erabileretan oinarritutako jarduerak barne hartzen ditu.

2. Lurzati bakoitzerako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra arautzeko, ondoko egoera xehatuak ezartzen dira:

a egoera xehatua:
Dagokion lurzatian nagusi diren hirigintza-erabileretan oinarritutako jarduerak barne hartzen ditu.

b egoera xehatua:
Dagokion zonan baimenduta dauden hirigintza-erabileretan oinarritutako jarduerak barne hartzen ditu.

3. Erabilera-erregimen orokorra arautzeko, ondoko kontzeptua definitzen da:

Oinarritzko erabilera (*):
Funtsezkoa izanik, lurraldearen hirigintza-garapen zuzena lortzeko ezinbestekotzat hartzen dena da.

4. Erabilera-erregimen orokorra arautzeko, ondoko irizpideak ezartzen dira:

a. Soto-oineko (SO) edo erdisotoko (ES) jarduera baten garapena baimenduta dagoeneko zonetan, jarduera hori behe-oinarekin (BO) lotura bat izatearen baldintzapean egingo da, eraikinaren sarbide orokorraz bestelako bat izango duena hain zuzen ere.



- b. Zona bakoitzean baimenduta eta B egoerako Bigarren Sektoreko Erabilerrari (BSE) lotuta dauden jarduerak, instalatutako potentzia-dentsitatea gehienez ere $0,05 \text{ kW/m}^2$ -koa edo $0,06 \text{ ZP/m}^2$ -koa izatearen baldintzapean egingo dira. Potentzia hori lokalaren azalera erabilgarriari dagokio.

5. Eraikuntza Erregimen Orokorra eta Erabilera Erregimen Orokorra

Zona eta Sistema Orokor bakoitzerako, Eraikuntza Erregimena arautzen da eta eraikuntzaren helburuak, zehaztaperen morfotipologikoak eta dagozkion erregulazioak adierazten dira.

Zona eta Sistema Orokor horietarako, halaber, dagozkion Erabilera Erregimen Orokorra arautzen da koadro sinoptiko indibidualizatuen bidez. Koadro hauetan, erabilera bakoitzak dagozkion "Egoera Orokorra" horretan duen adskribipena adierazteko "X" sinboloa ipintzen da ("A" zutabearen egoera nagusia bada, "B" zutabearen egoera baimendua bada eta "C" zutabearen egoera debekatua denean).

Era berean, koadro sinoptiko bakoitzean, erabilerek (jarduera salbuetsiak eta sailkatuak bereizita) "Egoera Xehatua" horretan duten adskribipena arautzen da eta "X" sinboloa ipintzen da ("a" multzoko zutabeetan lurzotiko erabilera nagusia denean, edota "b" multzoko zutabeetan erabilera baimendua bada). Horrez gain, alderdi hau osatzeko, erabilera (nagusia zen baimendua) oin eraikien edo eraikigarrien arabera banaketari dagozkionez duen kokapen zehatzaren arabera bereizten da. Banaketa hori ondoko zutabeen bidez egiten da: sotoa (SO), erdisotoa (ES), behe-oina (BO) eta goi-oina (GO).



VIII.05. ERAIKITZEKO AHALMENA GAUZATZEA

VIII.05.01 Hiri-lurzoruan eraikitzeke ahalmena gauzatzea

1. Antolamendu Finkatuko Areak (AFA)

Antolamendu Finkatuko Areetan barne hartutako lurzati guztiak orubetzat hartuko dira. Eraikuntza baimentzeko, aldez aurretik obra-lizentzia eskatu beharko da Hirigintza Arauen dagokion Tituluan ezarritako erregulazioaren arabera.

Hala badagokio, obra-lizentzia emateko urbanizazio-obra osagarriak aldi berean burutzeko baldintza jarriko da (obra horiek beharrezkoak direnean). Halaber, lurzatiaren erregistro-jabetza hirigintza-zehaztapenetara egokitzeko baldintza jarriko da eta, hala badagokio, soberan geratzen den lurzorua laga beharko da.

2. Burutzapen Zuzeneko Areak (BZA)

a. Burutzapen Zuzeneko Areetan barne hartutako lurzatiak orubetzat hartu ahal izateko, ondoko baldintzak bete beharko dira:

- I. Plan Orokor honek Xehapen Azterlan bat egiteko nahitaezkotasuna ezartzea (behin betiko onartu ondoren indarrean sartzen den unean).
- II. Aurreko egoeran ez dauden lurzatiek, orubetzat hartu ahal izateko, fatxada guztien lerrokadurak, eraikuntzaren altuerak eta perfila eta urbanizatutako lurreko euskarri-sestrak definituta izan beharko dituzte Hirigintza Arauetan. Udalak eraikitzeke lizentziaren emakida ukatu ahal izango du definizio hori erabat zehaztuta ez dagoenean. Lurzatia orubetzat hartu ahal izateko, dagokion Xehapen Azterlana bideratzea exijituko da.

b. Nolanahi ere, aldez aurretik urbanizazio-obrak burutu beharko dira onartutako urbanizazio-obretarako proiektuan ezarritako zehaztapenei jarraiki. Hala badagokio, eraikuntza baimenduko da Hirigintza Kudeaketarako Erregelamenduaren 39, 40 eta 41. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betez gero.

c. Jarduketa Bakaneko Unitateen (JBU) osagai diren lurretan, desjabetze-izapideak amaitu arte, berariaz debekatuta dago Plan Orokorraren aurreikuspenen kontrako eraikuntza oro, bai eta behin-behinekoak ere.

Jarduketa Bakaneko Unitate batek (JBU) eraginpean hartutako finka baten osagai den eta aurreko paragrafoan aipatutako egoera batean dagoen lurzati batean obrak egiteko edo erabilera-baldintzak ezartzeko edo aldatzeko lizentzia eskatzen denean, Udalak unitate horretan barne hartutako finkaren zatia lagatzea exijitu ahal izango du lizentzia emateko aldez aurreko baldintza gisa. Lagapena kargarik gabekoa eta doakoa izango da Plan Orokorrak desjabetu ezin den finkaren zatiari esleitutako



hirigintza-aprobetxamendua lehen indarrean zegoen planeamenduan finka orori zegokionaren berdina edo handiagoa den kasu guztietan. Bestela, eskatzaileak aprobetxamendu-murriztapena zehaztea exijitu ahal izango dio Udalari etorkizuneko desjabetzean balio justua finkatzeko.

Era berean, Udalak eskatzaileari urbanizazio-obrak burutzea eskatzen dionean (lurzatiak Hirigintza Kudeaketarako Erregelamenduaren 40. artikuluan ezarritako baldintzak ez betetzeagatik), eskatzaileak, bere garaian eta Udalak JBAetan barne hartutako urbanizazio-obren onuradunei kontribuzio bereziak igortzen dizkien kasuan, bere inbertsioen proportziozko zatia itzultzea exijitu ahal izango du, inbertsio hauek Jarduketa Bakaneko Unitate bereko beste lurzoru-jabe batzuen kontribuzioa murriztu duten neurrian hain zuzen ere.

3. Barne Erreformako Areak (BEA)

Barne Erreformako Areetan eraikitzeke ahalmenaren gauzatzea, nolahi ere, dagokion Barne Erreformarako Plan Berezia indarrean sartzeko baldintzapean geratuko da. Bitartean, eraginpean hartutako finka pribatu guztiek lerrokadurak eta sestrak adierazteko baldintza betetzen ez dutela ulertuko da.

Plan Berezi hori onartu ondoren, area Burutzapen Zuzeneko Areetarako ezarritako erregimenari atxikita geratuko da eraikitzeke ahalmenaren gauzatzeari dagokionez.

4. Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorrerarako Areak (AFSOA)

Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorrerarako Areetan dauden titulartasun publiko edo pribatuko Sistema Orokorrerako lurzatiak orubetzat hartuko dira eta bertan eraikuntza baimenduko da Plan Orokorraren honen antolamendu-urreikuspeni jarraiki. Baldintza bakarra, titulartasun pribatuaren kasuan, lizentzia eskatzea eta urbanizazio-obra osagarriak egitea (beharrezkoak izanez gero) izango da.

5. Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorrerarako Areak (BZSOA)

Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorrerarako Areetan barne hartutako Sistema Orokorrerarako lurzatiak (titulartasun publikokoak kasu guztietan) eraikigarriak izango dira. Baldintza bakarra, alde aurretik lurzatiaren gaineko herri-jabaria eskuratzea izango da (eremuaren zati bat jabari pribatukoa izanez gero).

Planaren urreikuspeni jarraiki, beharrezkoak diren urbanizazio-obrak aldi berean burutuko dira.

6. Antolamendu Bereziko Sistema Orokorrerarako Areak (ABSOA)

Antolamendu Bereziko Sistema Orokorrerarako Areetan eraikitzeke ahalmena, nolahi ere, alde aurretik dagokion Antolamendu Plan Berezia onartzeko baldintzapean geratuko da.



Plan hori onartu ondoren, bere erregimena –eraikitze ahalmenaren gauzateari dagokionez– Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Areen erregimenarekin parekatuko da.

VIII.05.02 Lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmena gauzatzea

Lurzoru urbanizagarria Lurzoruaren Erregimenari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 17 eta 18. artikuluek eta Kudeaketarako Erregelamenduaren 42. artikulua ezarritako Eraikuntza Erregimenari atxikita geratzen da.

VIII.05.03 Lurzoru ez-urbanizagarrian eraikitze ahalmena gauzatzea

1. Lurzoru ez-urbanizagarrian eraikitze ahalmena 6/1998 Legearen 20. artikuluan eta Lurraren Araubide eta Hiri Antolaketaren arloko presako neurriak zehazteari buruzko martxoaren 6ko 5/1998 Legearen 1.2 eta 1.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenei jarraiki gauzatuko da.
2. Lurzoru ez-urbanizagarrian erabilgarritasun publikoko eta gizarte-intereseko erabilerak ezartzeko aukera, alde aurretik Plan Berezi bat egiteko baldintzapean geratuko da.
3. Plan Orokor honek eraikuntzarako lur-azalera jakin batekiko lotura exijitzen duen kasu guztietan, dagokion lizentzia eman ondoren eta eraikuntza burutzeko alde aurreko baldintza gisa, lotura hori bermatuko duen erregistro-dokumentazioa aurkeztu beharko da Udalean.
4. Lurzoru ez-urbanizagarrian eraikitze baimen eta lizentziei buruzko jarduketan koordinazioari buruzko azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuan ezartzen denaren arabera honako hauek kontuan hartu beharko dira:
 - 4.a. Lurzoru ez-urbanizagarrian dauden nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenarekin lotutako eraikuntzak.
 1. Lurzoru ez-urbanizagarrian etxebizitzak eta eraikuntzak eraikitze beharrezko lizentziak eman baino lehen, Udalak Foru Aldundiko Nekazaritza eta Ingurugiro departamentuari txostena eskatu beharko dio, honela txosten honen bidez eraiki beharreko etxebizitza eta eraikuntzek nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenarekin duten lotura eta, zehatzago, hauek finkaren izaerarekin, zabalerarekin eta erabilerarekin duten egokitasuna bai eta Nekazaritza Administrazioaren arau eta planekin duten lotura balora dadin.
 2. Horretarako, Lurzoru ez-urbanizagarrian nekazaritza ustiapen berrietara lotuta dauden etxebizitzak eta eraikuntzak eraikitze lizentzia-eskatzailak, honako



dokumentazio hau ere aurkeztu beharko dute, dagokion eraikuntza proiektuaz gain:

- a. Nekazaritza-ustiapena Gipuzkoako Lurralde Historikoko Ustiapenen Erregistroan izena emanda dagoeneko agiria.
 - b. Nekazaritza, Abeltzaintza eta Arrantzako Erregimen Bereziaren barruan dagoela frogatzen duen Foru Ogasuneko ziurtagiria edo nekazaritza eta abeltzaintzako enpresa-gizona dela frogatzen duen errolda-agiria.
 - c. Nekazaritza-ustiapenak jabeari lanbidearteko gutxiengo soldata adina onura edo gehiago emango dion dimentsio ekonomikoa duela, eta etxeko eskulanean nekazaritza lan-unitate batek adina lanpostu sor ditzakeela frogatzen duen bideragarritasun eta loturako txostena.
 - d. Jabeak nekazaritza-ustiapenean gaitasun profesionala akreditatzea, nekazaritza-adarreko titulazio akademikoa gainditzearen bidez, trebakuntza-ikastaroetara joatearen bidez edo urteetako lan esperientziaren bidez.
3. Jadanik lurzoru ez-urbanizagarrian existitzen diren nekazaritza ustiapenarekin lotura duten etxebizitzak eta eraikuntzak eraikitzeko lizentzia-eskatzaileek, aurreikusitako eraikuntza berrien beharra eta bideragarritasuna frogatzen duen azterlana aurkeztu beharko dute, dagokion eraikuntza proiektua aurkezteaz gain.
4. Foru Aldundiko Nekazaritza eta Ingurugiro departamentuko txostenak izaera lotesle nahitaezkoa izango du eta hilabeteko epean igortzen ez bada, aldekotzat joko da.
- 4.b. Onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikuntzak lurzoru ez-urbanizagarrian.
1. Udalak lurzoru ez-urbanizagarrian onura publikoko edo gizarte-intereseko obrak, eraikuntzak edo instalazioak eraikitzeko lizentzia-eskaerak jasotzen dituenean, hauek baimendu daitezkeela uste badu, Foru Aldundiko Obra Hidraulikoak eta Hirigintza departamentura honako dokumentazioa igorri beharko du, hirigintza-leggedian jasota dagoen alde aurreko baimena lortu nahi badu:
 - a. Interesatuak Udalean aurkeztu duen eskaera, aipatutako legedian aurreikusten diren puntuak seinalatuz, eta zehazki, eraikuntzen edo instalazioen onura publikoa edo gizarte-interesa, eta hauek nekazaritza-ingurunean jartzearen beharra justifikatzen duten agiriekin.
 - b. Eskaeraren balorazioa jasotzen duen eta hirigintza-planeamenduari ados dagoela baieztatzen duen udalaren txostena.



2. Obra Hidraulikoak eta Hirigintza departamentuko behin betiko ebazpena bi hilabeteko epean eman beharko da, aldez aurretik, jendaurrean 20 egun eman ondoren. Baimena emantzat joko da isiltasuna badago.

Obrak, eraikuntzak eta instalazioak onura publiko bezala katalogatuta dauden mendietan kokatzen direnean, ebazpena Nekazaritza eta Ingurugiro departamentuaren txosten loteslearen ondoren emango da, eta baimena ukatutzat joko da bi hilabeteko epean espreski ematen ez bada.

3. 3. Foru Aldundiaren baimena izanda ere, betiere nahitaezkoa izango da dagokion udal-lizentzia lortzea.

VIII.05.04 Antolamenduz kanpoko eraikinak eta instalazioak

1. Planoetan, LLTBeko 60. artikuluan ezarritako zehaztapenei lotuta egonik antolamenduz kanpo geratzen diren eraikinak ezarriko dira. Eraikin hauek Plan Orokor honek finkatutako epeetan, garapen-planeamenduko irudietan ezarritako beste epe batzuetan edota Sistema Orokorrak lortzeko beharrezkoa denean eraitsi beharko dira.
2. Obrak edo jarduerak egiteko lizentzia-eskaera bat Plan Orokor honen zehaztapenen bat betetzen ez duen eraikin edo instalazio bati badagokio, Udalak eraikin edo instalazio hori zehaztapenei erabat egokitzea exijitu ahal izango du eskaera onartzeko aldez aurreko baldintza gisa.



VIII.06. URBANIZAZIOAREN BURUTZAPENA

VIII.06.01 Urbanizazio-obrak burutzeko dokumentu-baldintzak

1. Hiri-lurzoruan, urbanizazio-obrak lurzuaren erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategineko 15. artikuluan eta Planeamendu Erregelamenduaren 67. artikuluan definitutako urbanizazio-proiektuen bidez burutuko dira. Antolamendu Plan bateko zehaztapen guztiak erabat garatzeko helbururik izan ezean, urbanizazioa obra arruntetarako proiektuen bidez burutu ahal izango da. Proiektu horiek, hala badagokie, eraikuntza-proiektuen osagarri izan daitezke.
2. Lurzoru urbanizagarrian, urbanizazio-obrak Plan Partzialetako zehaztapenak praktikan jarriko dituzten urbanizazio-proiektuen bidez burutuko dira, lurzuaren erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategineko 15. artikuluan ezartzen denaren arabera.
3. Lurzoru ez-urbanizagarrian, obra arruntetarako proiektuen bidez burutu ahal izango dira.

VIII.06.02 Urbanizazio-proiektuak burutzearen ondoriozko antolamenduaren egokitzapen-mugak

Urbanizazio-proiektuek, lerrokadurak eta sestrak espazio libreen toki-sistemako eta komunikazioen toki-sistemako elementuen antolamendura egokitu ahal izango dituzte.

Halaber, lurzuaren erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategineko 50. artikuluan ezarritako erregimenari atxikita ez dauden bideetako eta espazio libreetako elementuei buruzko antolamendu xehatura egokitu ahal izango dira puntualki.

Dena dela, aukera hau ezin izango da zabaldu lurzuaren erregimenari eta hiri-antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategineko 50. artikuluko erregimenari atxikitako lurzati edo espazio libreen antolamendu xehatura. Aukera honek, gainera, ez du ekarriko ibilgailuen edo oinezkoen bideetako elementuak irekitzea edo kentzea.

VIII.06.03 Partikularrek urbanizazio-proiektuak burutzea

1. Sustapen pribatu bidez onartutako urbanizazio-proiektuen burutzapenak ez du alde zuzenik lizentziarik eskatuko. Partikularrek obren edo, baldin badaude, hauen fase edo etapa bakoitzaren berri eman beharko diote Udalari. Plan Orokor honen Hirugarren Tituluan partikularrek egindako obren burutzapenaren kontrolari buruz jasotako xedapen orokorrak aplikatuko dira.



2. Alkatetzara igorritako eta obren titularrak edo hau ordezkatzeko duen pertsonak izenpetutako obren hasierari buruzko jakinarazpena, Plan honen Hirugarren Tituluan ezarritako lizentzia-eskaeren eduki orokorrari jarraiki egin beharko da.

Era berean, zuzendaritza-taldearen datu pertsonalak eta obrak egin behar dituen eraikitzailearen izena eta nortasun-agiriaren zenbakia edo enpresa-izena eta identifikazio fiskaleko txartelaren zenbakia jakinarazi beharko dira. Dokumentazio horrek bidezko Elkargo Ofizialen oniritzia beharko du.

Aurreko paragrafoan xedatutakoa bete gabe hasitako obra oro zuzendaritza fakultatiborik gabekotzat hartuko da eta eten egingo da baldintza hori betetzen ez den bitartean, ez betetzeagatik bidezkoak diren zigoren kaltetan izan gabe.

3. Zuinketa

- a) Lizentziaren titularrak, gutxienez zortzi (8) eguneko aurretiaz, Udal Zerbitzu Teknikoek proiektatutako obren zuinketa berrikustea eskatuko du idatziz. Obretako zuzendari teknikoak/ek berrikuspen horretara joan beharko dute nahitaez.

- b) Zuinketa, urbanizazioaren perimetroak hartzen duen luraren gaineko transposizioa izango da eta funtsezko lerroak eta sestrak adieraziko dira planeamenduak ezarritakoari jarraiki.

- c) Izandako gorabeherei buruzko akta egingo da eta, hala badagokio, lizentziaren titularrak eta obretako zuzendariak/ek udal-teknikariaren erabakiekiko desadostasunak jasoraraziko ditu. Aktari, erabakitako zuzenketak barne hartuko dituen "kokapen eta zuinketa planoaren" kopia bat erantsiko zaio eta bi dokumentuak bertaratutako guztiek sinatu beharko dituzte. Planoa Udal sare topometrikoaren arabera egin beharko da Datu Kartografikoen ereduarekin bat etorritik. Behin urbanizazio-obrak amaitzen direnean obren egoeraren berri ematen duen txosten bat entregatuko da euskarri informatikoan. Txosten hori egiterakoan kontuan hartu beharko da Plan Orokor honen bigarren eranskinean jasotzen den Datu Kartografikoen ereduak.

4. Obren burutzapenaren udal-kontrolerako prozesuan, Arau Subsidiarioen Hirigintza Arauetako Hirugarren Tituluaren 3.1.12 artikuluko ("Obra eta instalazioetarako burutzapen-baldintzak") 4, 5 eta 6. ataletan, 3.1.13 artikuluan ("Proiektuaren aldaketak"), 3.1.14 artikuluan ("Obren ikuskapena"), 3.1.16 artikuluan ("Obrak bertan behera uztea edo gelditzea") eta 3.1.17 artikuluan ("Obrak amaitu ondorengo betebeharrak") ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira eta hauek Plan Orokorrari egokituko zaizkio urbanizazio-proiektu bati dagozkion egokitzapen teknologikoekin eta kontzeptuzkoekin.

Hori guztia, Konpentsazio Batzordeen bitartez edo ordenamendu juridikoak horretarako ezartzen dituen beste mekanismo batzuen bidez gauzatuko diren udal-kontrolerako ahalmenen kaltetan izan gabe.



VIII.07. HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUA

VIII.07.01. Erregulazio orokorra

Hirigintza-ekintzak sortutako Gainbalioetan Elkarreak izan behar duen Partaidetza zehazten duen apirilaren 25eko 3/1997 Legearen Xedapen Gehigarri bakarrak ondoko eran definitzen du "hirigintza-aprobetxamendu" kontzeptua lurzoru-motaren arabera (hiri-lurzorua edo lurzoru urbanizagarria):

Hiri-lurzoruan

- Banaketa-areetan barne hartutako lurren kasuan, ereduazko 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 jarduketaren kasuan, jarduketa bakoitzaren guztizko aprobetxamendua.

Lurzoru urbanizagarri programatuan

- Banaketa-areetan barne hartutako lurren kasuan, ereduazko aprobetxamendua.
- Banaketa-areetan barne hartu gabeko lurren kasuan, sektorearen batez besteko aprobetxamendua.

Halaber, banaketa-areak mugatzeko eta ereduazko aprobetxamendua kalkulatzeko, ondoko arauak kontuan hartuko direla ezartzen da Xedapen Gehigarri horretan bertan:

Banaketa Areen mugaketa

1. Planeamendu orokorreko tresnek, karga eta etekinen banaketa-areak 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 lurra banaketa-areetatik salbuetsita geratuko dira.



Zirkunstantziek 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 urbanizagarri programatu gabea, Hirigintza Jarduketarako Programa bakoitzeko eremuek eta mugatzen diren sektoreetan adskribitutako edo barne hartutako sistema orokorrek banaketa-area bakarria osatuko dute.
- d. Lurzoru urbanizagarrian, planeamenduko arau subsidiarioek ezarritako moduan

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.

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 arrazoituta (erabilera eta tipologia horri aleko balioa esleituko zaio beti eta gainerakoei aldiz, udalerraren eta banaketa-areen zirkunstantzia zehatzen araberak, balio handiagoak edo txikiagoak).

Ereduzko aprobetxamenduaren kalkulua lurzoru urbanizagarrian

1. Plan Orokorra –lurzoru urbanizagarri programatuan–, Hirigintza Jarduketarako Programak –lurzoru urbanizagarri programatu gabea– eta Arau Subsidiarioek –lurzoru urbanizagarrian–, barne hartutako zonen guztizko irabazteko aprobetxamendua finkatuko dute (erabilera bereizgarrietarako metro koadro eraikigarrietan adierazia) arearen guztizko azalerarekiko.



2. Zonen erabileren 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 emaitzazko erabilera xehatuen eta eraikuntza-tipologiaren ponderazio erlatiboa ezarriko dute (erabilera eta eraikuntza-tipologia bereizgarriarekiko).

Beste zehaztapen batzuk

1. Banaketa-area bakoitzaren erabilera bereizgarritzat, hirigintza-antolamendu aplikagarriaren arabera 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 arrazoituta eta katastro-baloraziorako irizpideei jarraiki adieraziko duen ponderazio-koefizientea esleituko zaio.

Ereduzko aprobetxamenduaren eta aprobetxamendu-transferentzien aplikazioa

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

VIII.07.02. Lurzoru-aprobetxamendua eta lagapena Udalarentzat

Hirigintza Ekintzak sortutako Gainbalioetan Elkartek izan behar duen Partaidetza zehazten duen Legea aldatzen duen apirilaren 20ko 11/1998 Legearen artikulua bakarrak ezartzen duenez, partaidetza hori ondoko eran gauzatuko da:

1. Hiri-lurzoruaren jabeek, dagokion eremuaren urbanizazio-kargarik gabeko irabazteko hirigintza-aprobetxamenduaren ehuneko hamar laga beharko diote Udalari, nahitaez eta dohainik.

Birgaitze-obren kasuan, hirigintza-aprobetxamenduaren gehikuntzaren (aurretik eraikiarekiko) ehuneko hamar besterik ez dagokio Udalari.



2. Lurzoru urbanizagarriaren jabeek, dagokion sektore edo eremuaren urbanizazio-kargarik gabeko irabazteko hirigintza-aprobetxamenduaren ehuneko hamar laga beharko diote Udalari, nahitaez eta dohainik

VIII.07.03. Hiri-lurzoruan espreski mugatutako Banaketa-areen zerrenda.

Plan Orokorrak honako karga eta etekinen banaketa-areak mugatzen ditu hiri-lurzoruan (BA/HL):

- 01 BA/HL:.....07/02 EU: Alabergako Ibarra
- 02 BA/HL:.....08/03 EU: Xenpelar, 4
- 03 BA/HL:.....08/04 EU: Xenpelar, 3
- 04 BA/HL:.....08/05 EU: Xenpelar, 2
- 05 BA/HL:.....08/06 EU: Xenpelar, 1
- 06 BA/HL:.....08/07 EU: Viteri, 17
- 07 BA/HL:.....08/10 EU: Viteri, 31tik 37ra
- 08 BA/HL:.....08/13.2 EU: Bisseuil y Huet
- 09 BA/HL:.....08/16 EU: Martín Echeverría, 2
- 10 BA/HL:.....09/04 EU: Insausti Enea
- 11 BA/HL:.....09/07 EU: Gure Kabiya
- 12 BA/HL:.....12/02 EU: M^a de Lezo, 41
- 13 BA/HL:.....12/05 EU: Aitzondo Berri
- 14 BA/HL:.....12/03 EU: Gecotor/Sabatenea; 12/03.B BU
- 15 BA/HL:.....13/02 EU: Gaztaño Berri
- 16 BA/HL:.....14/08 EU: Tomás López, 11 (atzealdea)
- 17 BA/HL:.....14/10 EU: Migel Aldunzin 7 eta garajea
- 18 BA/HL:.....14/14 EU: On Bide - R.M^a. de Azkue, 13, 15, 17
- 19 BA/HL:.....14/15 EU: Pablo Iglesias 13 – R.M^a de Azkue, 14
- 20 BA/HL:.....14/16 EU: Pablo Iglesias 15 – R.M^a de Azkue, 16
- 21 BA/HL:.....14/22 EU: Migel Aldunzin 13
- 22 BA/HL:.....16 AREA: ALTZATE (Errenteria/Lezo)
- 23 BA/HL:.....18/03 EU: Lecuona
- 24 BA/HL:.....19/01 EU: Papresa, S.A.
- 25 BA/HL:.....19/02 EU: Askatasunaren martiriak
- 26 BA/HL:.....22/03 EU: Hombrados Oñativia, 2
- 27 BA/HL:.....22/04 EU: Etxeberri
- 28 BA/HL:.....22/05 EU: 3/2 lurzatia
- 29 BA/HL:.....23 AREA: BIDEZUBIKO ETXEAK
- 30 BA/HL:.....28 AREA: EGIBURU
- 31 BA/HL:.....29/01 EU: Egiluze granja
- 32 BA/HL:.....29/92 EU: Orbegozo
- 33 BA/HL:.....41/01 EU: Salbatore
- 34 BA/HL:.....41/02 EU: Arramendi baserria
- 35 BA/HL:.....42/01 EU: 28.B.2 lurzatia



36 BA/HL:.....45/01 EU: Añabitarte Ekialdea
37 BA/HL:.....45/02 EU: Añabitarte Mendebaldea
38 BA/HL:.....55 AREA: VILLA MARÍA LUISA
39 BA/HL:.....24 AREA: ARANGUREN

VIII.07.04. Lurzoru urbanizagarriko banaketa-areen zerrenda

Plan Orokorrean Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur guztiak eta lortzeko lurzoru-mota honetan adskribitutako sistema orokorreari lotuta daudenak, banaketa-areetan barne hartuta daude, xede hauetarako kontuan hartu dira banaketa-areak hauen garapen-maila, bai eta jarduketaren programan aurreikusita dauden bi laurteko bakoitzera duten adskripzioa ere.

Honela mugatzen dira ondoko karga eta etekinen banaketa-areak (LU/BA):

01 LU/BA:.....32 SEKTOREA: ESNABIDE
56 SEKTOREA: GAMONGOA
57 SEKTOREA: PERUTXENE/SAGASTI
63 SEKTOREA: AZAÑETA

02 LU/BA:.....44 SEKTOREA: ZAMALBIDE BERRI
48 SEKTOREA: TOLARE BERRI
58 SEKTOREA: PALAZIO ZARRA/LARRETXIPI

03 LU/BA:.....35 SEKTOREA: AGUSTINETAKO DEPOSITUA
04 LU/BA:.....38 SEKTOREA: MARKOLA
05 LU/BA:.....39 SEKTOREA: LARTZABAL/ARRAGUA
06 LU/BA:.....60 SEKTOREA: EGIBURUBERRI
07 LU/BA:.....61 SEKTOREA: SAGARDIBURU