



## 2.8 KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA GAUZATZEA

### 2.8.01. Artikulua. Hiri-lurzoruan eraikitzeke ahalmena gauzatzea

#### 1. Antolamendu Finkatuko Areak (AFA).

Antolamendu Finkatuko Areetan barne hartutako lur-zati guztiak orubetzat hartuko dira. Eraikuntza baimenduko da, obra-lizentzia aldez aurretik eskatuta, Hirigintza Arauen Hirugarren Tituluan ezarritako erregulazioaren arabera.

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

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honen ondorioetarako, "Hiri Lurzoru finkatu gabetzat" hartuko dira Barne Erreformarako Areetan (BEA) barne harturiko guztiak, bai eta Burutzapen Zuzeneko Areetan (BZA) garatu ahal izateko aldez aurretik Xehapen Azterlana tramitatu behar dutenak ere (2004-06-25eko Udalaren Osoko Bilkuraren Erabakia).

#### 2. Burutzapen Zuzeneko Areak (BZA)

a) Burutzapen Zuzeneko Areetan barne hartutako lur-zatiak 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 lur-zatiek, 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. Lur-zatia 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 lur-zati 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 alde aurreko baldintza gisa. Lagapena kargarik gabekoa eta doakoa izango da Plan Orokorrek 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 (lur-zatiak 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 eraikitze ahalmenaren gauzatzea, nolana 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, eraikitze ahalmenaren gauzatzeari dagokionez.

### 4. Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Areak (AFSOA)

Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Areetan dauden titulartasun publiko edo pribatuko Sistema Orokorretako lur-zatiak orubetzat hartuko dira eta bertan eraikuntza baimenduko da Plan Orokor 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 Orokorretarako Areak (BZSOA)

Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areetan barne hartutako Sistema Orokorretarako lur-zatiak (titulartasun publikokoak kasu guztietan) eraikigarriak izango dira. Baldintza bakarra, alde aurretik lur-zatien 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 Orokorretarako Areak (ABSOA)



Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Areetan eraikitzeke ahalmena, nolana ere, alde aurretik dagokion Antolamendu Plan Berezia onartzeko baldintzapean geratuko da. Plan hori onartu ondoren, bere erregimena –eraikitzeke ahalmenaren gauzatzeari dagokionez– Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Areen erregimenarekin parekatuko da.

### **2.8.02. Artikulua. Lurzoru urbanizagarrian eraikitzeke ahalmena gauzatzea.**

Lurzoru urbanizagarrian eraikitzeke ahalmena gauzatzeari aplika dakioken erregimena Lurzoruaren Erregimenari eta Balorazioei buruzko apirilaren 13ko 6/1998 Legearen 15. artikulutik 18. artikulura bitarteko artikuluetan ezartzen diren jabeen eskubide eta eginbeharren erregimenak ezartzen du.

Euskal Autonomi Elkarteko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatzeke Lurraldearen Arloko Planeko E2 atalean, Jarduketa Hidraulikoeri buruzko Araudi espezifikoa aurreikusitakoaren arabera, Hirigintzako plangintza edo okupazio berriko prozesuetan, arroen goi-ibarrei eragiten dieten eta (5 Km<sup>2</sup> baino gehiagoko arro drenatzaileak) eta arro osoaren azaleraren %25aren berdina edo handiagoa den azaleraren iragazkortasuna/urbanizazioa eskatzen dutenetan, hirigintza-eskuhartzea garatu ostean behaldeen urak husteko ahalmena bermatuko duen azterketa hidrauliko bat egin beharko da.

### **2.8.03. Artikulua. Lurzoru ez-urbanizagarrian eraikitzeke ahalmena gauzatzea.**

1. Lurzoru ez-urbanizagarrian eraikitzeke ahalmena 6/1998 Legearen 20. artikuluan eta Lurraren Araubide eta Hiri Antolamenduaren arloko presako neurriak zehazteari buruzko martxoaren 6ko 5/1998 Legearen 1.2 artikuluan ezarritako zehaztapenei jarraiki gauzatuko da.
2. Lurzoru ez-urbanizagarrian erabilgarritasun publikoko eta gizarte-intereseko erabilerak ezartzeko aukera, alde aurretik Plan Berezia bat egiteke 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 eraikitzeke 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 eraikitzeko 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, zabalarekin 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 eraikitzeko lizentzia-eskatzaileek, 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 etxeke 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 aldeko 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-planeamendurekin 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. Foru Aldundiaren baimena izanda ere, betiere nahitaezkoa izango da dagokion udal-lizentzia lortzea.

#### **2.8.04. Artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak eta instalazioak.**

1. "C. Hirigintza Arauak" dokumentu honetako "IV. Hirigintza Arau Partikularren burutzapena" planoetan, LLTB-1976ko 60. artikuluan ezarritako zehaztapenei lotuta egonik, antolamenduz kanpo geratzen diren eraikinak ezartzen 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.



---

## 2.9. KAPITULUA URBANIZAZIOAREN BURUTZAPENA

---

### 2.9.01. Artikulua. Urbanizazio-obrak burutzeko dokumentu-baldintzak.

1. Hiri-lurzoruan, urbanizazio-obrak LLTB-1976ko 15. artikuluan eta PEko 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, LLTB-1976ko 15. artikuluan eta PEko 67. artikuluan ezartzen denaren arabera.
3. Lurzoru ez-urbanizagarrian, obra arruntetarako proiektuen bidez burutu ahal izango dira.

### 2.9.02 Artikulua. 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, LLTB-1976ko 50. artikuluan ezarritako erregimenari atxikita ez dauden bideetako eta espazio libreetako elementuei buruzko antolamendu xehatura egokitu ahal izango dira unean-unean.

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

### 2.9.03. Artikulua. Partikularrek urbanizazio-proiektuak burutzea

1. Sustapen pribatu bidez onartutako urbanizazio-proiektuen burutzapenak ez du alde zuzenik lizentziarik eskatuko. Partikularrek obren eta hauen fase edo etapa bakoitzaren berri eman beharko diote Udalari, halakorik balego. Hirigintza-arau hauen Hirugarren Tituluan partikularrek egindako obren burutzapenaren kontrolari buruz jasotako xedapen orokorrak aplikatuko dira.
2. Alkatetzara igorritako eta obren titularrak edo hau ordezkatzen duen pertsonak izenpetutako obren hasierari buruzko jakinarazpena, arau hauen 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 zigorren 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 du/dute nahitaez.

b) Zuinketa, urbanizazioaren perimetroak hartzen duen luraren gaineko transposizioa izango da eta funtsezko lerrokadurak 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/dituzte. 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 hirigintza-arau hauen bigarren eranskinean jasotzen den Datu Kartografikoen eredu.

4. Obren burutzapenaren udal-kontrolerako prozesuan, Hirigintza Arau hauetako 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 urbanizazio-proiektu bati egokituko zaizkio 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.



## 2.10. KAPITULUA HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUA

### 2.10.01. Artikulua. Kontzeptu Orokorrak

- a. Hirigintza-aprobetxamendua  
Hirigintza-aprobetxamendua, edo irabazi-aprobetxamendua, kontzeptuarekin Plan Orokorrak baimendutako irabazteko erabileren multzoa definitzen da, (zuzkidura-aprobetxamendu pribatua barne) era erlatiboan baloratuta eta metro koadro bakoitzeko erabilera eta tipologia bereizgarrietarako azalera eraikigarrian adierazita. (m<sup>2</sup>(s)).
- b. Karga eta etekinen banaketa-area.  
Karga eta etekinen banaketa-areatzat jotzen da Plan Orokorraren barruan eduki berdina eta uniformearekin hornituta dagoen jabetza bezala definituta dagoen lurralde-eremua. Lurralde-eremu honen barruan aprobetxamendua eta lurren lagapenaren betebeharra banatu egiten da. Plan Orokorrean banaketa-area bakoitzak dagokion guztizko azalera du ezarria (m<sup>2</sup>).
- c. Ereduzko aprobetxamendua eta honen kalkulua.  
Ereduzko aprobetxamendua banaketa-area baten hirigintza-aprobetxamenduaren eta azken honen azaleraren zatiketaren emaitza da (m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>).

#### c.1. Ereduzko aprobetxamendua hiri-lurzoruan

- c.1.1. Hiri-lurzoruan, karga eta etekinen banaketa-area bakoitzaren ereduzko aprobetxamendua, guztizko irabazteko aprobetxamendua guztizko azalarekin (lehendik zeuden zuzkidura publikoei lotutako lurak salbuetsita) zatituta lortuko da. Emaitzak, dagokion areako lurzoruaren metro koadro bakoitzeko erabilera eta tipologia bereizgarrietarako azalera eraikigarria islatzen du.
- c.1.2. Ereduzko aprobetxamendua eraikuntza tipologia eta erabilerearen arabera adierazi ahal izateko, Plan Orokorrak erabilera eta tipologia horren eta gainerakoen arteko ponderazio erlatiboko koefizienteak finkatzen ditu, erabilera eta tipologia horri unitatearen balioa esleituko zaio beti eta gainerakoei dagozkien balioak esleituko zaizkie, udalerraren eta banaketa-areen zirkunstantzia zehatzen arabera.

#### c.2. Ereduzko aprobetxamendua lurzoru urbanizagarrian

- c.2.1. Plan Orokorrak, lurzoru urbanizagarrian, karga eta etekinen banaketa-area bakoitzaren barne hartutako sektoreen guztizko hirigintza-aprobetxamendua finkatzen du. Aprobetxamendu hori adieraziko da erabilera bereizgarriko metro koadro eraikigarriak zati arearen guztizko azalera.





- c.2.2. Zona desberdinen erabileren ponderazio erlatiboa –betiere erabilera bereizgarriarekiko–, honako artikulua honetan adierazitako moduan egingo da. 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 bereizgarriekiko)
- d. Batez besteko aprobetxamendua.  
Batez besteko aprobetxamendua sektore baten hirigintza-aprobetxamendua (lurzoru urbanizagarriaren kasuan) edo burutzapen-unitatea (hiri-lurzoruaren kasuan) bere azalerarengatik zatitzearen emaitza da.
- e. Jabetzarako eskura daitekeen aprobetxamendua.  
Jabe bakoitzeko edo jabe-multzo bakoitzeko jabetzarako eskura daitekeen aprobetxamendua, ereduzko edo batez besteko aprobetxamenduaren ehuneko laurogeita hamar (90) titular diren azalerarengatik bidertzearen ondorioa da.  
  
Hiri-lurzoruan, (Barne-erreformako areen kasuan) udala dagokion esparruaren hirigintza-aprobetxamenduaren ehuneko hamar (10) aplikatzearen ondorioaren jabe da, urbanizazio-kargarik gabe, tinkatu gabeko hiri lurzoru izanagatik.  
  
Lurzoru urbanizagarrian, Udala dagokion esparruaren hirigintza-aprobetxamenduaren ehuneko hamar (10) aplikatzearen ondorioaren jabe da, urbanizazio-kargarik gabe.
- f. Erabilera bereizgarria.  
Banaketa-area bakoitzaren erabilera bereizgarritzat, hirigintza-antolamendu aplikagarriaren arabera nagusi dena hartuko da.
- g. Ponderazio-koefizienteak.  
Lurzoruaren eta erabilera bereizgarrien araberako ondorengo ponderazio-koefizienteak ezartzen dira:



**HIRI LURZORUA**

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN-MOTA**

**BIZILEKUA  
ETXEBIZITZA LIBREA (SLE)**

Ponderazio Koefizientea **K1**

Bizilekua	BOE	<b>0,31</b>
Garajea	BOE	<b>0,11</b>
Trastelekuak	BOE	<b>0,11</b>
Bizilekua	SLE	<b>1,00</b>
Garajea	SLE	<b>0,07</b>
Trastelekuak	SLE	<b>0,09</b>
Bizilekua	SLE-familia bakarra	<b>1,10</b>
Garajea	SLE-familia bakarra	<b>0,25</b>
Merkataritza (Hirigunean egin beharreko jarduketa bereziak salbu)		<b>0,24</b>
Ostalaritza		<b>0,27</b>

**HIRI-LURZORUA**

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN-MOTA**

**BIZILEKUA-Familia bakarrekoa  
ETXEBIZITZA LIBREA (SLE)**

Ponderazio Koefizientea **K1**

Bizilekua	BOE	<b>0,29</b>
Garajea	BOE	<b>0,10</b>
Trastelekuak	BOE	<b>0,10</b>
Bizilekua	SLE	<b>0,91</b>
Garajea	SLE	<b>0,07</b>
Trastelekuak	SLE	<b>0,08</b>
Bizilekua	SLE- familia bakarra	<b>1,00</b>
Garajea	SLE- familia bakarra	<b>0,22</b>
Merkataritza (Hirigunean egin beharreko jarduketa bereziak salbu)		<b>0,22</b>
Ostalaritza		<b>0,24</b>



**LURZORU URBANIZAGARRIA**

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN-MOTA**

**BIZILEKUA  
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA (BOE)**

		Ponderazio- koefizientea <b>K2</b>	Zonako zuzenketa- indizea <b>K3</b>	<b>(K2*K3)</b>
Bizilekua	BOE	1,00	1,00	1,00
Garajea	BOE	0,35	1,00	0,35
Trastelekuak	BOE	0,35	1,00	0,35
Bizilekua	SLE	3,18	1,00	3,18
Garajea	SLE	0,24	1,00	0,24
Trastelekuak	SLE	0,28	1,00	0,28
Bizilekua	SLE-fam. bakarra	3,49	1,00	3,49
Garajea	SLE-fam. bakarra	0,78	1,00	0,78
Merkataritza (Hirigunean egin beharreko jarduketa bereziak salbu)		0,78	1,00	0,78
Ostalaritza		0,84	1,00	0,84

**LURZORU URBANIGARRIA** (ESNABIDE eta GAMONGOA)

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN-MOTA**

**BIZILEKUA  
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA (BOE)**

		Ponderazio- koefizientea <b>K2</b>	Zonako zuzenketa- indizea <b>K4</b>	<b>(K2*K4)</b>
Bizilekua	BOE	1,00	1,00	1,00
Garajea	BOE	0,35	1,00	0,35
Trastelekuak	BOE	0,35	1,00	0,35
Bizilekua	SLE	3,18	0,60	1,91
Garajea	SLE	0,24	0,60	0,14
Trastelekuak	SLE	0,28	0,60	0,17
Bizilekua	SLE-fam. bakarra	3,49	0,60	2,09
Garajea	SLE-fam. bakarra	0,78	0,60	0,47
Merkataritza (Hirigunean egin beharreko jarduketa bereziak salbu)		0,78	0,60	0,47
Ostalaritza		0,84	0,60	0,50



## HIRI-LURZORUA ETA URBANIZAGARRIA

### ERABILERA NAGUSIA

### INDUSTRIALA

Ponderazio-koefizientea **K5**

Industriala

**1,00**

#### **2.10.02. Artikulua. Hirigintza-aprobetxamendua hiri-lurzoruan**

Plan Orokor honen ondorioetarako, hiri-lurzoruan honakoa jotzen da hirigintza-aprobetxamendutzat:

- Banaketa-areetan barne harturiko lurren kasuan, ereduzko aprobetxamendua bider bere azalera.
- Banaketa-areetan barne harturik ez dauden burutzapen-unitateetan barne harturiko lurren kasuan, batez besteko aprobetxamendua bider bere azalera.
- 1976. urteko legediaren arabera ezarritako jarduketa-unitateetan barne harturiko lurren kasuan, unitatearen guztizko aprobetxamendua zati bere azalera.
- Aurreko ataletan barne hartuta ez dauden jarduketan kasuan, jarduketa bakoitzaren guztizko aprobetxamendua.

#### **2.10.03. Artikulua. Hirigintza-aprobetxamendua lurzoru urbanizagarrian.**

Plan Orokor honen xedeetarako, lurzoru urbanizagarrian honakoa jotzen da hirigintza-aprobetxamendutzat:

- Banaketa-areetan barne harturiko lurren kasuan, ereduzko aprobetxamendua bider bere azalera.
- Banaketa-areetan barne hartuta ez dauden lurren kasuan, sektorearen batez besteko aprobetxamendua bider bere azalera.

#### **2.10.04. Artikulua. Hiri-lurzoruko Banaketa-areen zerrenda.**

Plan Orokorrak honako karga eta etekinen banaketa-area 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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup>. de Azkue, 13, 15, 17
- 19 BA/HL:.....14/15 EU: Pablo Iglesias 13 – R.M<sup>a</sup> de Azkue, 14
- 20 BA/HL:.....14/16 EU: Pablo Iglesias 15 – R.M<sup>a</sup> 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
- 37 BA/HL:.....45/02 EU: Belabaratz
- 38 BA/HL:.....55 AREA: VILLA MARÍA LUISA
- 39 BA/HL:.....24 AREA: ARANGUREN

#### **2.10.05.Artikulua. 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-area hauen garapen-maila, bai eta jarduketa-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