

## HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA URRETXU

2020ko apirila

### III. liburua

#### **“2. HIRIGINTZA ARAUAK” dokumentua.**

"2.2. HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" dokumentua.  
"2.3. KATALOGOA" dokumentua.





# URRETXUKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2020KO APIRILA

## **“2. HIRIGINTZA-ARAUAK” dokumentua.**

“2.2. HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK”.



**TALDE IDAZLARIA:**

**ZUZENDARITZA:**

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa  
Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa  
Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua

**IDAZLARIAK:**

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa  
Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa  
Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua  
Carmen Segurola Lázaro, geografoa

**KOLABORATZAILEAK:**

Endara Ingenieros Asociados, S.L.  
- Igor Martín Molina, BUPetako ingeniaria  
- Garo Azkue San Emeterio, BUPetako ingeniaria  
Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa  
Madalen Gonzalez Bereziartua, arkitektoa  
Juan Ignacio Cortés Arzallus, delineazioa eta edizioa  
Maria Jose Fernandez Calonge, delineazioa eta edizioa

**GAINBEGIRATZE TEKNIKOA ETA UDAL-INFORMAZIOA**

Maria José Begiristain Zabalo, udal-idazkaria.  
Iñaki Mendizabal, udal-arkitektoa.  
Udal Zerbitzuak, oro har.



## **AURKIBIDE OROKORRA**

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

- 1.1. Dokumentua. “HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA HORREN GAUZATZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA”.
- 1.2. Dokumentua. GEHIENEO ETA GUTXIENEO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA INDARREKO LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.3. Dokumentua. INGURUMEN IRAUNKORTASUNEO TXOSTENA. INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA. Barne hartzen ditu azterketa akustikoa, energia-jasangarritasunaren azterketa, nekazaritza-sektorearen eraginaren ebaluazioaren azterketa eta HAPOn ebaluazioa klima-aldaketaren ikuspegitik.
- 1.4. Dokumentua. GENERO INPAKTUAREN EBALUAZIOA.
- 1.5. Dokumentua. HIZKUNTZA INPAKTUAREN EBALUAZIOA.

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

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

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

- 3.1. Dokumentua. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNEO AZTERLANA.
- 3.2. Dokumentua. EKONOMIA-IRAUNKORTASUNEO MEMORIA.
- 3.3. Dokumentua. JARDUKETA-PROGRAMA.

### **4. Dokumentua. PLANOAK**

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





Urretxu

**“2. HIRIGINTZA-ARAUAK” dokumentua.**

**“2.2. HIRIGINTZA EREMUEN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK”.**



Urretxu

AURKIBIDEA

Or.

## HIRIGINTZA-EREMUAK

* 01. HE Gune Historikoa .....	1
* 02. HE Labeaga .....	7
* 03. HE San Martin .....	17
* 04. HE Matxinporta.....	25
* 05. HE Gerra .....	31
* 06. HE Sagastitxipi .....	35
* 07. HE Kanposantua .....	41
* 08. HE Gurutze auzoa.....	45
* 09. HE Elizalde.....	49
* 10. HE Nekolalde .....	53
* 11. HE Gainzuri- Mundo Mejor.....	61
* 12. HE Institutua.....	69
* 13. HE Lilibaso- Gainzabal.....	73
* 14. HE Pagoeta .....	81
* 15. HE Ipar Ipeñarrieta.....	91
* 16. HE Geltokia .....	103
* 17. HE Hego Ipeñarrieta .....	107
* 18. HE Mugitegi.....	113
* 19. HE Aparizio .....	119
* 20. HE Kaminpe .....	123





HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK  
"01. HE - GUNE HISTORIKOA"

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Funtsean, bat dator bere garaian Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren xede izan zen eremuarekin.

Urolaren ibarrean dago eta bat dator bere garaian harresitua izan zen hiribildua sortu zuen inguruneko lehen hiri-kokagunearekin. Erdi Aroko jatorriko asentamendua da, kale eta karkaba perpendikular eta estuekin, tipologia gotikoko partzela estu eta hondo handikoek osatutako etxe-uharteak eratzen dituztenekin.

Gune historikoa Iparragirre plazaren inguruan dago garatuta, eta hainbat sorta gotiko ezabatu ondoren sortu zen, erdigunean kokatuta. Hari aurre ematen diote udalak, kultur etxeak eta Tourseko San Martin elizak.

18.582 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK.**

- \* Hiribilduaren lehen asentamendutik kontserbatutako Erdi Aroko bilbeak eta tipologia kontserbatzea.
- \* 1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren oinarritzko zehaztapenak baliozkotzea, eta baita behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketak ere.
- \* Eremuko etxebizitzaren gutxienezko batez besteko tamaina birdefinitzea.

**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**1.1.- "A.1/01 Gune Historikoa" zona.....Azal. 11.278 m<sup>2</sup>**

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean:
    - Zona orokorrean dagoen eraikigarritasuna finkatu da, bertan lehendik finkatuta dauden eraikinei eta bere eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotuta, eta honako hauekin osatuta:
      - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritzapen-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan eta gutxi eraikitako partzeletan aurreikusitako eraikigarritasuna, 1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketen zehaztapenen arabera.



- . Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera).  
Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. art. eta abar).
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:  
"A.1 Gune Historikoko zonak" zona globaletarako Plan honetan izaera orokorrekin ezarritakoak.  
Horren ondorioz, eremuko etxebizitzaren gutxieneko batez besteko tamaina 50 m<sup>2</sup>(s) da.

**1.2.- "C/01 Komunitate Ekipamendua (SO)" zona.** Azal. 1.968 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrekin xedatutakoak dira.

**1.3.- "D.1/01 Hiriko Espazio Librea (SO)" zona.** .....Azal. 5.336 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrekin xedatutakoak dira.

**2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

**3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren zehaztapenak baliozkotzen dira, eta baita behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketak ere.

**4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

Ez da ezarri araubide hori eremuan arautzeko egiturazko aurreikuspenik.

**IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.**

**1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.**

1.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa, 1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketetan ezarritakoarekin bat datorrena.

1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan eta gaur egun indarrean dagoen Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren kontu horren inguruan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.



1.3.- Eraikigarritasuna.

## \* Sestra gainean

Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:

- Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritzapen-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan eta gutxi eraikitako partzeletan aurreikusitakoak, 1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketan zehaztapenen arabera.
- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).
- Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. art.).

## \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondoriotzatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

## \* Eraikuntza-parametroak:

## - Lerrokadurak eta sestrak:

Lehendik dauden eta Plan honek balidatu dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:

- . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritzapen-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan eta gutxi eraikitako partzeletan aurreikusitakoak, 1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketan zehaztapenen arabera.
- . Lehengoa baino eraikigarritasun handiagoa baimentzen duten 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzeletan: Hirigintza Arau Orokorretako 56. Artikuluan edo horietako bakoitzean sustatu beharreko Xehetasun Azterketan xedatutakoaren arabera zehaztutakoak.
- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
  - . Sestra gainean
    - \* Partzela bakoitzean lehendik dauden eraikinak finkatu egin dira egungo solairu-kopuruarekin et altuerarekin, eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritzapen-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan eta gutxi eraikitako partzeletan aurreikusitakoak, 1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketan zehaztapenen arabera.
    - \* Lehengoa baino eraikigarritasun handiagoa baimentzen duten 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzeletan, eraikuntza-parametro horiek Hirigintza Arau Orokorretako 56. Artikuluan edo horietako bakoitzean sustatu beharreko Xehetasun Azterketan zehaztutakoak izango dira.
  - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako).

Plan Orokor honetako III.3 planoan jasotakoak dira, 1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketetan ezarritakoekin bat datozenak.



### 1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoak dira, 1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketetan ezarritakoekin bat datozenak.

### 1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetako III.3 planoan jasotakoak dira, 1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketetan ezarritakoekin bat datozenak.

## 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Lehendik dagoena baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa baimentzen zaien titulartasun pribatuko 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzelak.
- \* Hirigintza-jarduketan xede diren (erabilera-aldaketa...) eta eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten partzela xehatuak eta 1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziko eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketetako zehaztapenen arabera eraikigarritasuna handitzea baimentzen deneko gutxi eraikitakoak.

## V.- **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEen jasota dago baina hor IHOBEk kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.



## VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Eremuan katalogatutako elementuak asko dira.

Lehenik eta behin nabarmendu egin behar da gune historikoak duen zona arkeologikoaren izaera, 1998-2-12ko Aginduaren arabera Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatuta dagoena.

Bestalde, babes berezia dute honako elementu hauek:

- \* Bikario Etxea (Iparragirre 14).
- \* Faktorekoa Etxea (Iparragirre 16).
- \* Udaletxea (Iparragirre 20).
- \* Iparragirre Etxea 8.
- \* Iparragirre Etxea 10.
- \* Galdosenea Etxea (Iparragirre 22).
- \* Iparragirre Etxea 24.
- \* Iparragirre Etxea 26.
- \* Iparragirre Etxea 38.
- \* Tourseko San Martín eliza.

Halaber, inbentarioan sartuta daude ikuspegi arkeologikotik:

- \* Bikario Etxea (Iparragirre 14).
- \* Faktorekoa Etxea (Iparragirre 16).
- \* Udaletxea (Corral-Ipeñarrieta jauregia) (Iparragirre 20).
- \* Galdosenea Etxea (Iparragirre 22).
- \* Urretxuko harresia.
- \* Tourseko San Martín eliza.
- \* Espetxea.
- \* Udaletxe ohia.

Bat datoz presuntzio arkeologikoko zonekin:

- \* Bikariokoa Etxea (A zona)
- \* Faktorekoa Etxea (A zona)
- \* Corral-Ipeñarrieta jauregia/Udaletxea (A zona)
- \* Galdosenea Etxea (A zona)

Oinarrizko babesarekin sailkatu dira:

- \* Urretxuko iturria (Iparragirre plaza)
- \* Iparragirrearen ohorezko monumentua (Iparragirre plaza).

HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa beteko da (95. artikulutik 100.era).



## **VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

A priori ez da aurreikusten jarduketa-eremu espezifikorik, egin daitezkeen urbanizazio-obra egikaritzearen eta 1996ko abenduaren 10ean behin betiko onartutako Urretxuko Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketen garapenean bidezkoak diren jarduketa isolatu edo zuzkidurako jarduketan kalterik gabe.

- \* Jarduketa-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.
- \* Erabileren haztapen-koefizienteak.  
Plan Orokorrak honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

## **VIII.-INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

## **IX.- GRAFIKOAK.**

Ez dira sartu.



## HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK "02. HE LABEAGA".

### **I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Urretxuko hiri-kokagunearen luzapena da Urola ibarrean, hiribilduaren hegoaldean.

Batik bat bizitegi-ingurunearekin dator bat. Garai batean askotariko industria-ezarpenak hartu zituen baina hainbat eraldaketa-prozesuren ondoren egungo egoera geratu da.

Hiriaren bilakaerak bizitegi-kokagunearen jarraipena ahalbidetu du Labeaga kalearen inguruan, Urola ibairaino luzatuz.

Askotariko ekipamenduak hartzen ditu eta baita hiriguneko merkataritza-jardueraren zati handi bat ere.

Hala, hirigintza-garapen garrantzitsua eta finkatua du, batik bat bizitegitarakoa, beste erabilera batzuekin (hirugarren sektorekoak, ekipamenduak, espazio libreak, etab.) osatutakoa eta, aldi berean, hiriko gainerako alderdiekin eta udalerrri mugakideekin ondo komunikatutakoa (garraio publikoa, oinezkoentzako eta bizikletadunentzako sareak...).

86.884 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta hiriguneko hirugarren handiena da hedadurari dagokionez.

### **II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, lehendik dauden eraikinak eta horien erabilerak finkatzea, jarduketak berrienen ondoriozkoak barne (Ormazabal, Madaya, Domingo Mendiaraz, Gernikako arbola...).
- \* 2012ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako Lizeoa partzela bizitegi-lurzoru bihurtzeko asmoa baztertzea, gai horren inguruan hartutako udal-erabakiaren arabera.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, Plan Orokor honetan eta bere garapenean mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan planteatzen diren erabakietan ezarritakoaren arabera formulatzen diren oinezkoentzako espazio publikoa berreskuratzeko proposamenen kalterik gabe.
- \* Eremuaren antolamenduaren bilakaerari jarraipena emateko xedez, "2.1 Urzelai" eta "2.2 Rodriguez" azpierenmuak mugatzea proposatzen da, honako antolamendu-helburu eta -irizpide hauek planteatuz:
  - "2.1 Urzelai" azpierenmuak, 1.448 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta Arau Partikular hauetako "1. Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa" grafikoan mugatuta dago. Honako hauek planteatzen dira grafikoan:



- . Azpieroemua bi aldeetan egindako garapena osatzea. Horretarako, lekuaren hiri-berroneratzeari ekin behar zaio honako hauen bitartez: lehendik dauden eraikinak eraitsi eta horietan garatutako erabilerak lekualdatu eta/edo birkokatu; bizitegi-eraikin berria eraiki bi aldeetan lehendik dauden bi mehelinei atxikita eta udalerrak arlo horretan dituen premiei erantzungo dien aparkaleku-azalera handia gaitu, hirugarren sektoreko edo ekipamendutarako balizko erabilerekin osatuta.
- Hiri-eraldaketako ekimen hori udaleko Arau Subsidiarioetan planteatu zen, baina dokumentu honetan birdoitu egin da.
- . Eraikin berriaren lerrokadura atzeratu eta Labeaga kaleko espaloari jarraipena eman bere egungo zeharkako sekzioa handituz eta erabilera publikoko ataripeari jarraipena emanaz.
  - . Horretarako, azpieroemua bat dator zuzkidura-jarduketa batekin eta hori egikaritzetik gutxi gorabehera, 18 etxebizitza aterako dira, gaur egun 3 etxebizitza dituen bizitegi-eraikina eraitsi ondoren. 100 aparkaleku inguruko garajea gaitzeko aukera ere badago.
- "2.2 Rogriguez" azpieroemua, 1.721 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta Arau Partikular hauetako "1. Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa" grafikoan mugatuta dago. Honako hauek planteatzen dira grafikoan:
- . Mugatutako azpieroemua hiri-berroneratzeari ekitea. Horretarako, eraikuntza-eta urbanizazio-baldintza berriak proposatzen dira. Horrek esan nahi du lehendik dauden eraikinak eraitsi behar direla eta haietan garatzen diren erabilerak lekualdatu eta/edo birkokatu. Bestalde, bizitegi-eraikin berria eraikitzea eskatzen du, beheko solairuko lokalekin eta garajetara bideratutako sotoekin.
- Hiri-eraldaketako ekimen hori udaleko Arau Subsidiarioetan planteatu zen, baina dokumentu honetan birdoitu egin da.
- . Proiektatutako eraikin berriaren ingurunea urbanizatzea, haren inguruko sestrak birdefinituz, horiek Labeaga kalean finkatzearen kalterik gabe, eta Urola ibaiaren ezker aldean pasealeku publiko bat antolatzea arkitektura-oztopoak (lehendik dauden eskailerak) kenduz eta pasealekuari iparralderantz eta hegoalderantz jarraipena emanaz.
  - . Horretarako, azpieroemua bat dator jarduketa integratu batekin eta hori egikaritzetik gutxi gorabehera, 34 etxebizitza aterako dira, gaur egun 9 etxebizitza dituen bizitegi-eraikina eraitsi ondoren. Eraikinaren beheko solairuan, bestalde, lokalak gaituko dira eta sotoan garajeak. Aurreikusitako 34 etxebizitzetatik 12 babes publikoko etxebizitzak izango dira.
- \* Eremuaren gainerako zatiak, lehen aipaturiko eta berriaz mugatutako bi azpieroemua sartu gabe, 83.715 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta, oro har, egungo egoera finkatuko da.



**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.****1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.****1.1.- "A.2/02 Eraikuntza irekiko zonak" zona. ....Azal. 67.517 m<sup>2</sup>**

\* Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra ganean:

- "2.1 Urzelai" azpierenmuan ..... 3.300 m<sup>2</sup>(s)- "2.2 Rodriguez" azpierenmuan ..... 3.827,50 m<sup>2</sup>(s)

- Eremuaren gainerako zatian:

Eremuan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinei eta horien eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotutakoa da, honako hauekin osatuta:

. Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan aurreikusitako eraikigarritasuna.

. Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera).

Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

- Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

\* Erabilera-baldintzak:

"A.2" zona orokorrerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.

**1.2.- "C/02 Komunitate Ekipamendua (SO)" zona. ....Azal. 1.713 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**1.3.- "D.1/02 Hiriko Espazio Librea (SO)" zona. ....Azal. 9.856 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**1.4.- "E.1/02 Bide-sarea (SO)" zona. ....Azal. 6.476 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**1.5.- "E.3/02 Bizikleta-bidea (SO)" zona. ....Azal. 1.322 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.



## 2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.

Eremuko lurra hiri-lur gisa sailkatu dira.

## 3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.

Eremuaren antolamendu xehatua, mugatutako "2.1 Urzelai" eta "2.2 Rodriguez" azpieroemua barne, Plan Orokor honetan zehaztu da

## 4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.

- \* "2.1.Urzelai" azpieroemua:
  - Programazioa: Plan Orokor honen epemugan sustatuko da. Horretarako, Plan Orokorra indarrean sartu eta sei urte igaro baino lehen egin behar da eraikuntza-lizentziaren eskaera.
- \* "2.2. Rodriguez" azpieroemua:
  - Programazioa: Plan Orokor honen epemugan sustatuko da. Horretarako, Plan Orokorra indarrean sartu eta sei urte igaro baino lehen izapidetu behar da Hirigintzako Jarduketa Programa eta eraikuntza-lizentziaren eskaera egin.
- \* Labeaga, Nekolalde eta beste kale batzuk berrurbanizatzeko obrak kontu horren inguruan udalak ezartzen dituen erabaki eta jarraibideen arabera egingo dira.

## IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

### 1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.

#### 1.1.- "2.1. Urzelai" azpieroemua.

##### 1.1.1.- Zonakatze xehatua.

Azpieroemuren zonakatze xehatua Hirigintza Arau Partikular honetako 2. grafikoan jasotakoa da.

##### 1.1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Plan Orokorrak partzelazio-baldintza berriak proposatzen ditu Hirigintza Arau Partikular honetako 2. Grafikoan grafikoki irudikatzen direnak.

##### 1.1.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean: 3.300 m<sup>2</sup>(s).
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
  - Baldintza orokorrak:  
"A.2 Eraikuntza Irekiko zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.



- Bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridikoa:
  - . Antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna: 2.000 m<sup>2</sup>(s).
- Beste erabilera baimendu batzuetara (garajea edo hirugarren sektorekoak...) bideratutako sestra gaineko eraikigarritasuna, ezkaratzak eta elementu komunak barne: 1.300 m<sup>2</sup>(s).

#### 1.1.4. Eraikuntza-baldintzak

Arau partikular honetan jasotako grafikoetan azpieremuari buruzko grafikoetan zehaztutakoak dira.

#### 1.1.5. Erabilera-baldintzak

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak, Arau Partikular honetako azpieremuari buruzko grafikoetan zehaztutakoen arabera.

#### 1.1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

- \* Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak dira.

### 1.2.- "2.2. Rodriguez" azpieremua.

#### 1.2.1.- Zonakatze xehatua.

Azpieremuaren zonakatze xehatua Hirigintza Arau Partikular honetako 2. grafikoan jasotakoa da.

#### 1.2.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Plan Orokorrak partzelazio-baldintza berriak proposatzen ditu Hirigintza Arau Partikular honetako 2. grafikoan grafikoki irudikatzen direnak.

#### 1.2.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
    - Sestra gainean: 3.827,50 m<sup>2</sup>(s).
    - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
  - \* Erabilera-baldintzak:
    - Baldintza orokorrak:
      - "A.2 Eraikuntza Irekiko Zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.
    - Bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridikoa:
      - . Lehendik dagoen bizitegi-eraikigarritasuna: 660 m<sup>2</sup>(s).
      - . Bizitegi-eraikigarritasun berria (gehikuntza):
        - \* Babes publiko, sozial eta tasatuko etxebizitzaren araubideari lotuta (gutxieneko eraikigarritasuna, % 40): 1.036 m<sup>2</sup>(s).
        - \* Sustapen librekoa (gehieneko eraikigarritasuna, % 60): 1.554 m<sup>2</sup>(s).
        - \* Gehikuntza osoa (% 100): 2.590 m<sup>2</sup>(s).
- Bizitegi-eraikigarritasun berriaren % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzetara bideratuko da (518 m<sup>2</sup>(s)).



- . Ondoriozko bizitegi-eraikigarritasun totala: 3.250 m<sup>2</sup>(s).
- Baimendutako beste erabilera batzuetara (hirugarren sektorekoak...) bideratutako sestra gainerako eraikigarritasuna: 577,50 m<sup>2</sup>(s).

#### 1.2.4. Eraikuntza-baldintzak.

Arau partikular honetan jasotako grafikoetan azpierreuari buruzko grafikoetan zehaztutakoak dira.

#### 1.2.5. Erabilera-baldintzak

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak, Arau Partikular honetako azpierreuari buruzko grafikoetan zehaztutakoen arabera.

#### 1.2.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

- \* Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak dira.

### 1.3.- **Eremuaren gainerakoa.**

#### 1.3.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

#### 1.3.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

#### 1.3.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Sestra gainean  
Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:
  - Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.
  - Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).
 Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.3.4.- Eraikuntza-baldintzak.

- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Lerrokadurak eta sestrak:  
Lehendik dauden eta Plan honek balidatu dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
    - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak.



- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
  - . Sestra gainean
    - \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere.
  - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.3.5.- Erabilera-baldintzak.

- \* Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak. Gerta daitezkeen erabilera-aldaketak Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoko 40.4 artikuluan ezarritako erregulazioetan xedatutakora egokitu beharko dira.

#### 1.3.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

- \* Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak dira.

## 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

### 2.1.- "2.1. Urzelai" azpieremua.

Azpieremuko lurrek hiri-lur finkatugabearen kategoria dute.

### 2.2.- "2.2. Urzelai" azpieremua.

Azpieremuko lurrek hiri-lur finkatugabearen kategoria dute.

### 2.3.- **Eremuaren gainerakoa.**

Eremuko gainerako lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeako kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Lehendik dagoena baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa baimentzen zaien titulartasun pribatuko 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzelak.
- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.

## V.- **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.6 Ureztatzeko arriskua duten eremuak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.3 planoan dago grafikoki irudikatuta.



- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.  
Zerrenda hori HAPOren IEEen jasota dago baina hor IHOBEn kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Eremuan katalogatutako hiru elementu dira eta oinarritzko babesa dute. Honako hauek dira:

- \* Genaro Berriochoa hauspo- eta altzari-fabrikako tximinia.
- \* Urola trenbide zaharreko zubia. .
- \* Gernikako arbola etxea, 1-3.

HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa beteko da (95. artikulutik 100.era).

## **VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

### **1. Urbanizazioaren proiektioa eta egikaritzea.**

- \* "2.1 Urzelai" azpieren urbanizazio-obren proiektua egingo da eraikinaren osagarria, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta egikaritzeko. Proiektuaren edukia arloan indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan ezarritakora doitu da.
- \* "2.2 Rodriguez" azpieren urbanizazio-erregimena Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programan zehazten dena izango da.
- \* Eremuaren gainerako zatian urbanizazio-obra arrunten proiektuak formulatuko dira, baldin eta bere hobekuntzarako eta berrurbanizaziorako beharrezkotzat jotzen badira, bereziki mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan garatzen diren ekimenei erantzuteko.
- \* Modu osagarrian:
  - Baldin eta eremuan lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinak gutxiegitasun- edo narriadura-egoeran badaude ez dituztelako betetzen oinarritzko funtzionalitate-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzak (irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna...) eraikuntza birgaitzeko eremuak mugatuko dira.

Hasiera batean eta, bere kasuan, eraikuntza birgaitzeko baterako eremuak mugatzeko komenigarritasuna baztertu gabe, aipaturiko egoeran dauden eraikin finkatu horietako bakoitza izaera horretako eremu isolatutzat joko da.



- Eremu osoaren eta/edo jakineko zati batzuen narriadura-, zaharkitze- edo ziurgabetasun-egoerak justifikatzen duen heinean, hiri-berroneratzeko edo -berritzeko eremu-multzoak edo eremu isolatuak mugatuko dira.
- Eremu horien mugapena arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpide formal eta prozedura-irizpideetara egokituko da (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko 7/2015 Legearen T. Bategina; 2015eko Etxebizitza Legea) eta segurtasun, osasungarritasun, bizigarritasun eta irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurrien eta eraikuntza-birgaitzearen eta hiri-berroneratze eta -berritzearen helburuak lortzeko beste edozein neurriren zehaztapenarekin osatuko da.
- Urbanizazio-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).

## 2. Hirigintza egikaritzeko baldintzak.

- \* "2.1 Urzelai" eremuak berak bakarrik osatzen du Zuzkidurako Jarduketa Eremu bakar eta independentea.
- \* "2.2 Rodriguez" eremuak berak bakarrik osatzen du Zuzkidurako Jarduketa Eremu bakar eta independentea.  
Eremuan formulatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programa Plan Orokor honen indarraldiko aurreneko bost urteetan sustatu eta onartuko da.
- \* "2.1 Urzelai" eta "2.2 Rodriguez" azpieremuetan plangintzarekin bat ez datozen eraikintzat jo dira Arau Partikular honetako grafikoetan jasota dauden eta proiektatutako antolamendu berriekin ordeztea proposatzen den lehengo eraikin eta instalazioak.
- \* Oro har, jarduketa-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Oro har, urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak dira.

"2.1 Urzelai" azpieremuan, azpieremuaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek ezinezkoa egiten dute dagozkien estandarrak betetzea eta, horregatik, defizita sortzen da. Espazio libretarako defizita 62 m<sup>2</sup>-koa dela kalkulatu da eta tokiko beste zuzkidura publiko batzuetarako 590 m<sup>2</sup>-koa. Estandarraren defizit hori bere balio ekonomikoa ordainduta bete beharko da. Dena den, orokorrean emango zaio erantzuna.

"2.2 Rodriguez" azpieremuan, azpieremuaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek ezinezkoa egiten dute dagozkien estandarrak betetzea eta, horregatik, defizita sortzen da, hain zuzen ere, 28 m<sup>2</sup>-koa tokiko beste zuzkidura publiko batzuetarako. Estandarraren defizit hori bere balio ekonomikoa ordainduta bete beharko da. Dena den, orokorrean emango zaio erantzuna.

- \* Erabileren haztapan-koefizienteak Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.



### **VIII.-INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, uholde-arriskua, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

"2.1 Urzelai" eta "2.2 Rodriguez" azpieroak babes Akustiko Bereziko Zonatzat jo dira biak ala biak. Horregatik, haietan aurreikusitako hirigintza-garapenaren proiektzioa eta egikaritzea Plan Orokor honetako ingurumen-ebaluazio estrategikoko azterlanean eta, zehazki, azterlan horretan jasotako dagokion plan zonalean Eranskin gisa sartutako Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritako baldintza akustikoetara egokituko da.

Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da. Bereziki, "2.2 Rodriguez" azpieroan, organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen alde aurretiko adierazpena ebaluatuko du otsailaren 4ko 1/2005 Legeak xedatzen duen bezala, hain zuzen ere, Hirigintzako Jarduketa Programa izapidetzen denean.

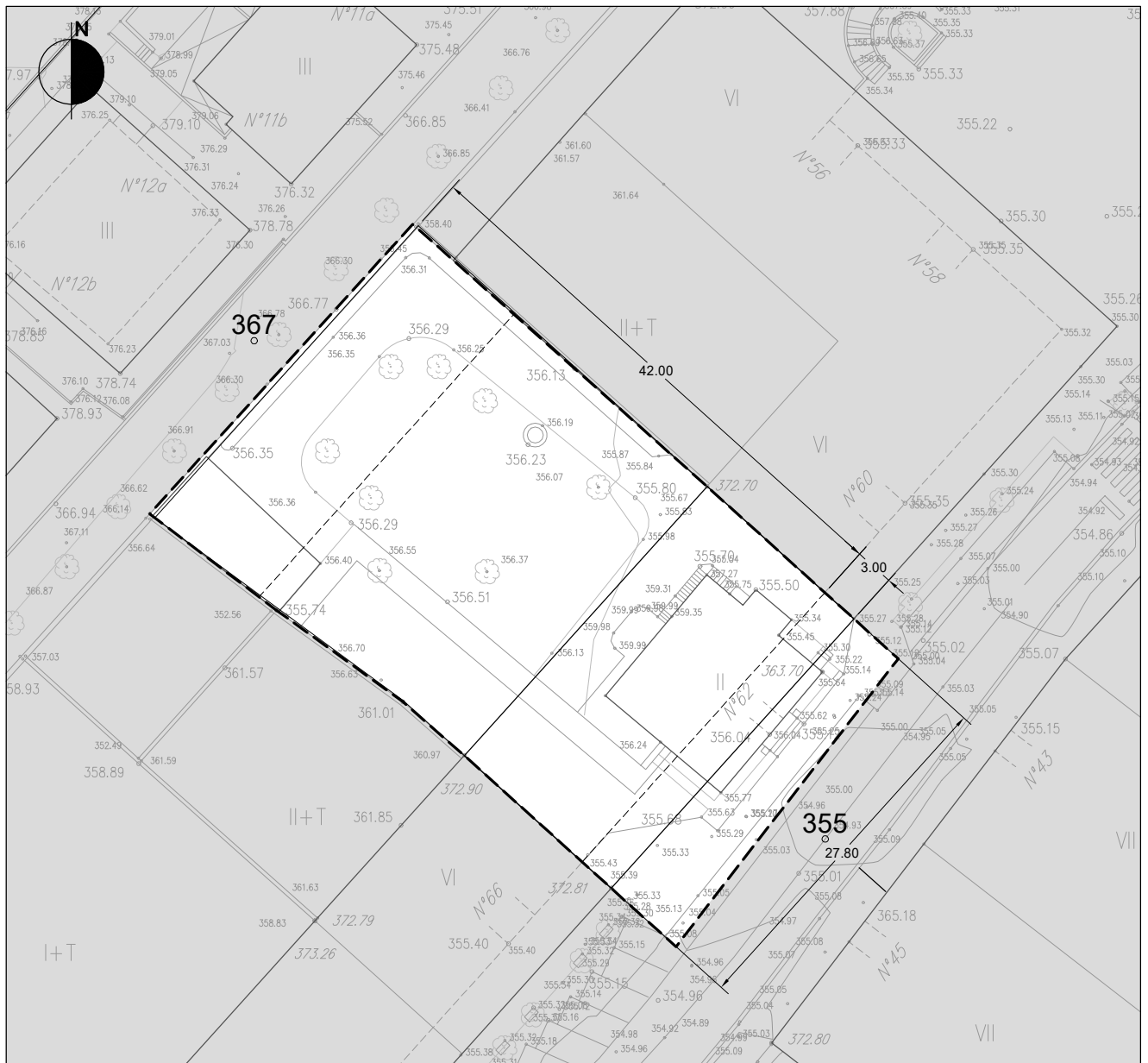
Uholde-arriskua duen azalera txiki batek eragindako hirigintza-eremua dela kontuan hartuta, indarrean dagoen aplikatu beharreko araudia bete beharko du. Jabari publiko hidraulikoari edo bere zortasun- eta polizia-zonei eragiten dien jarduketek, edozein lan edo obrari hasiera eman baino lehen, Administrazio hidrauliko eskudunaren baimenak izan behar ditu, Ura-Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroaren bulegoetan izapidetu beharko direnak.

### **IX.- GRAFIKOAK.**

- "2.1 Urzelai" azpieroak
  - 1.- Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
  - 2.- Zonakatze xehatua.
  - 3.- Eraikuntza- jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.
  - 4.- Egikaritze-baldintzak.
  
- "2.2 Rodriguez" azpieroak
  - 1.- Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
  - 2.- Zonakatze xehatua.
  - 3.- Eraikuntza- jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.
  - 4.- Egikaritze-baldintzak.



AU.2 LABEAGA  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
2.1 URZELAI



ESCALA 1:500 ESKALA

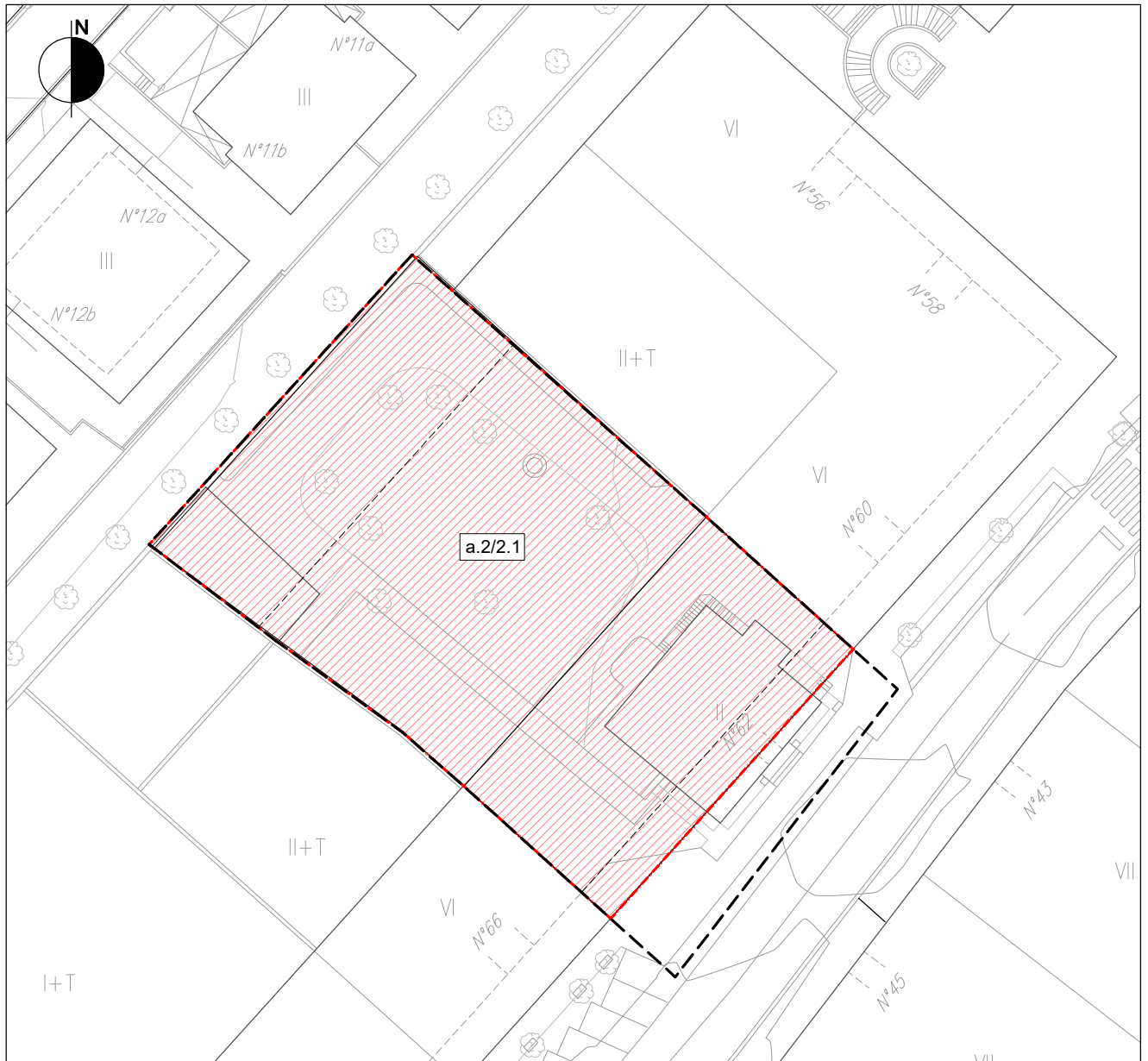
AZPIESPARRUAREN MUGA --- LIMITE DEL SUBAMBITO  
PROIEKTATUTAKO SESTRA 84,50 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA





AU.2 LABEAGA  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
2.1 URZELAI



ESCALA 1:500 ESKALA



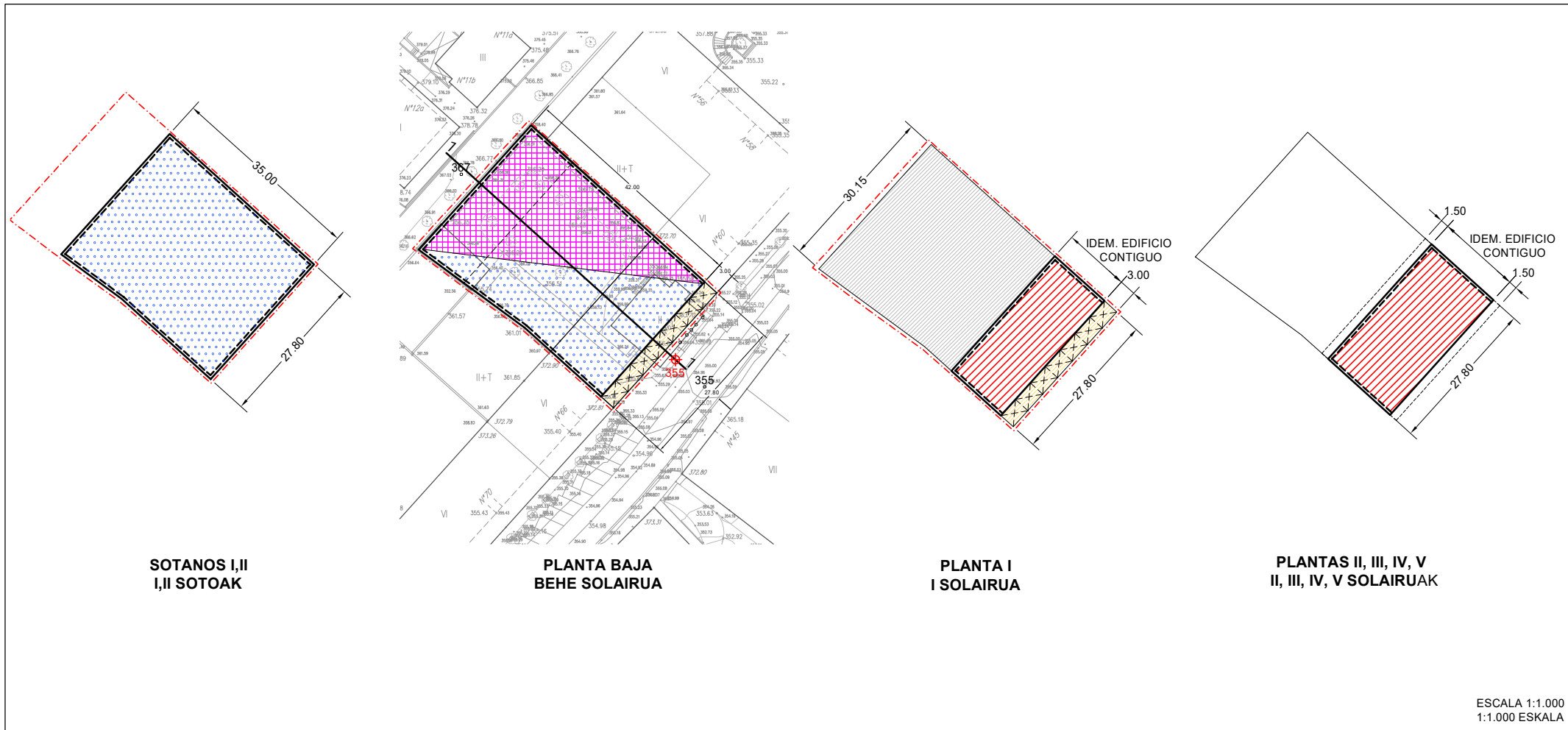
- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO
- PARTZELAREN MUGA - - - - LÍMITE DE PARCELA
- ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
- BIDE SAREA e.1  e.1 RED VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA



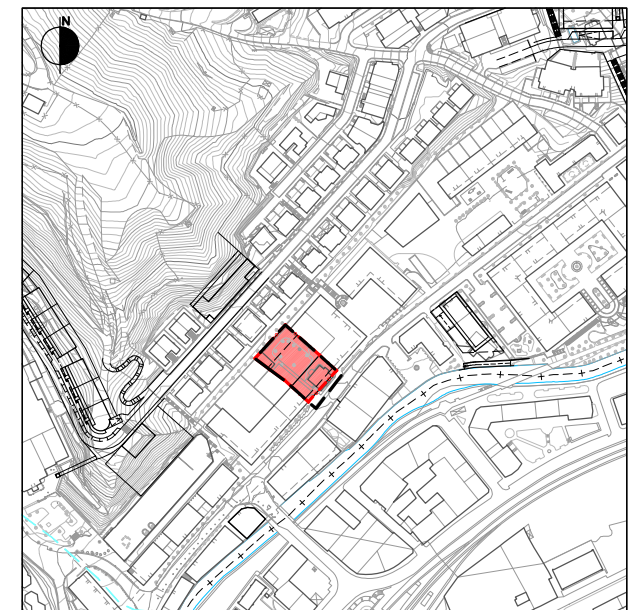
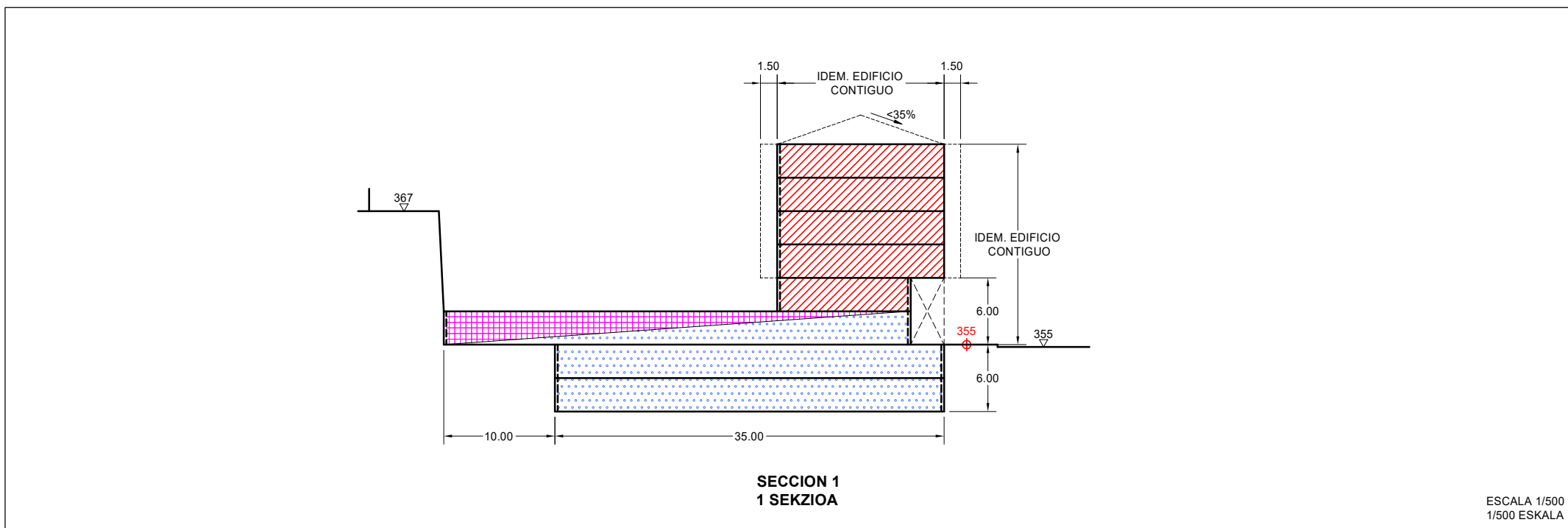


Parcela a.2/2.1



**AU.2 LABEAGA**  
**AZPIESPARRUA / SUBAMBITO**  
**2.1 URZELAI**

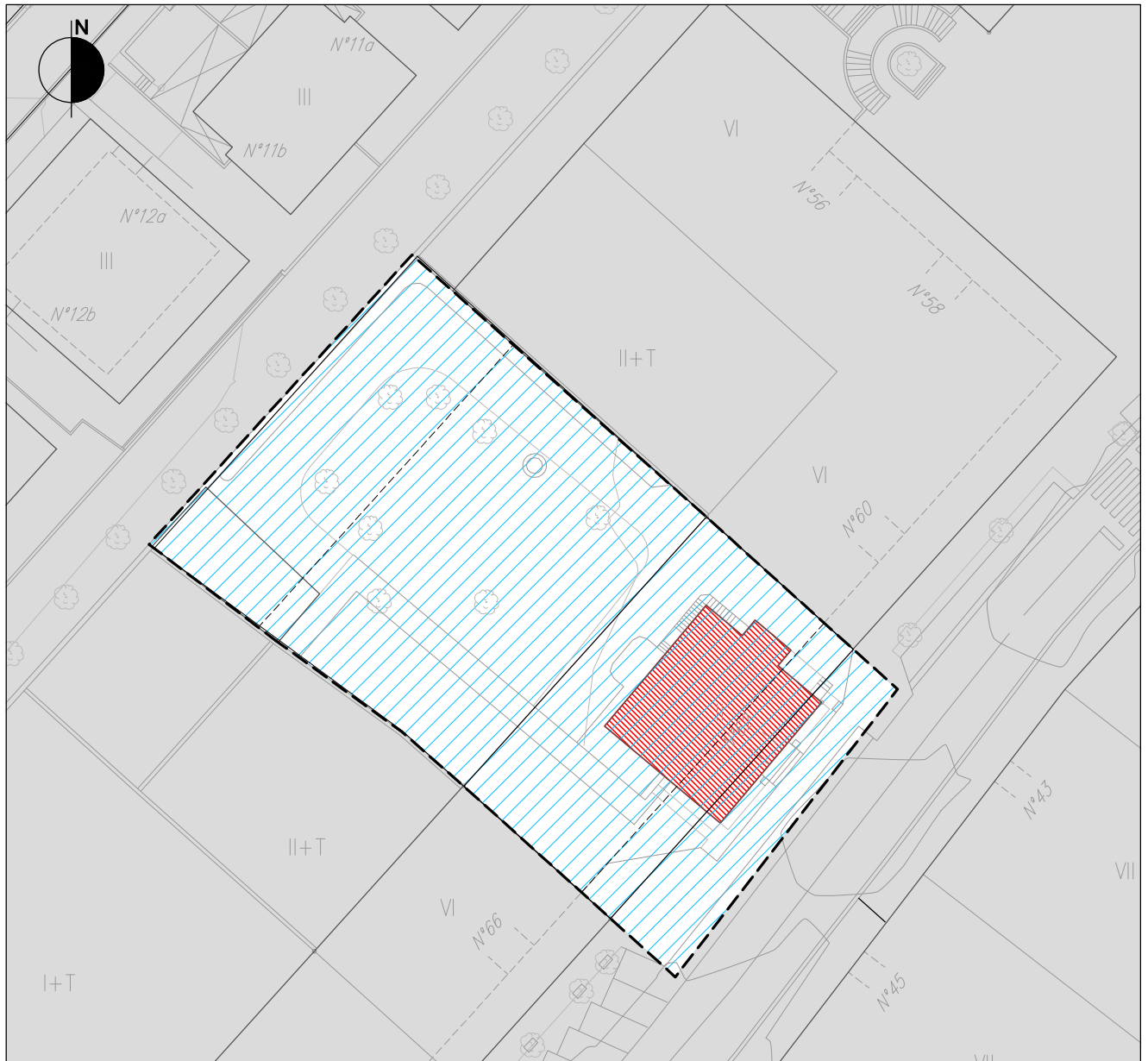
LURSAILAREN MUGA	---	LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA	---	ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMO	---	ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	---	VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA	---	LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA	---	USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA	---	USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	---	USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	---	USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	---	GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)	---	TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK	---	AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK	---	USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN



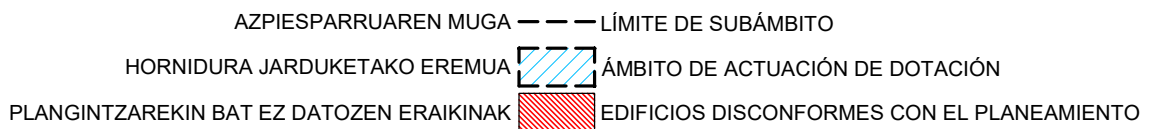
**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES. ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



AU.2 LABEAGA  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
2.1 URZELAI



ESCALA 1:500 ESKALA



**GRÁFICO 4. GRAFIKOA**  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK

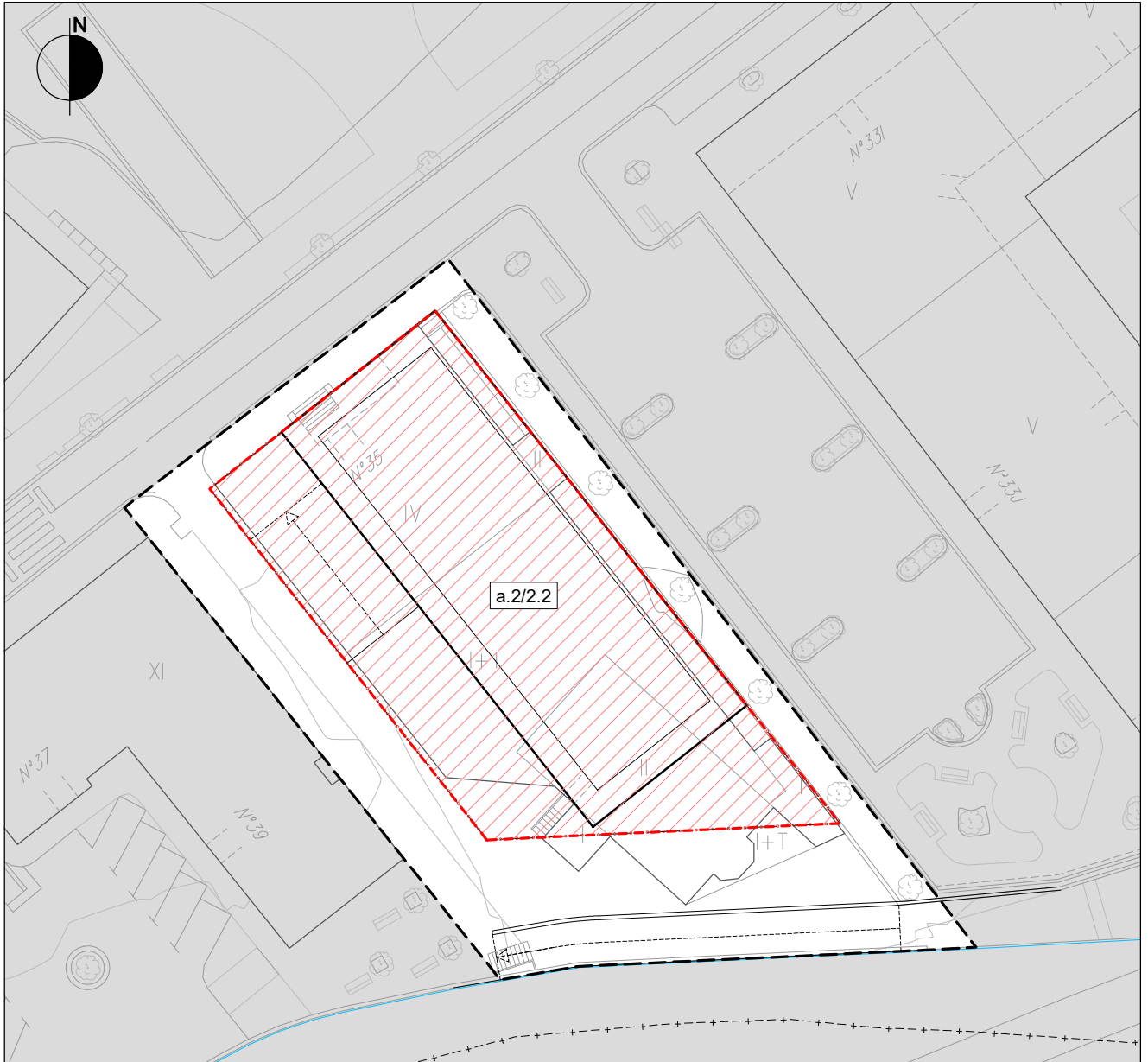








AU.2 LABEAGA  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
2.2 RODRIGUEZ



ESCALA 1:500 ESKALA



- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO
- PARTZELAREN MUGA - - - LÍMITE DE PARCELA
- ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
- BIDE SAREA e.1  e.1. RED VIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA

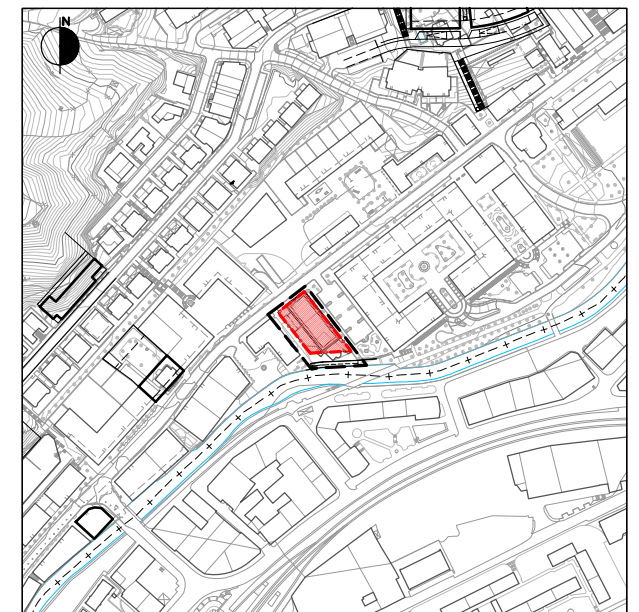
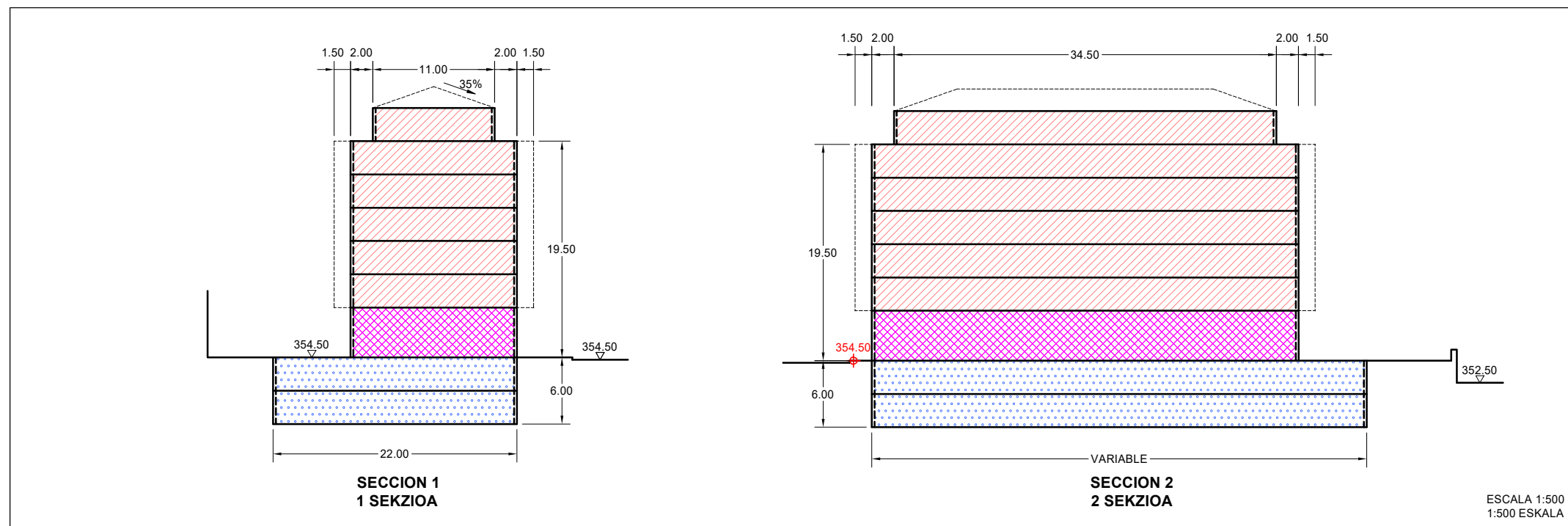


Parcela a.2/2.2



**AU.2 LABEAGA  
 AZPIESPARRUA / SUBBAMBITO  
 2.2 RODRIGUEZ**

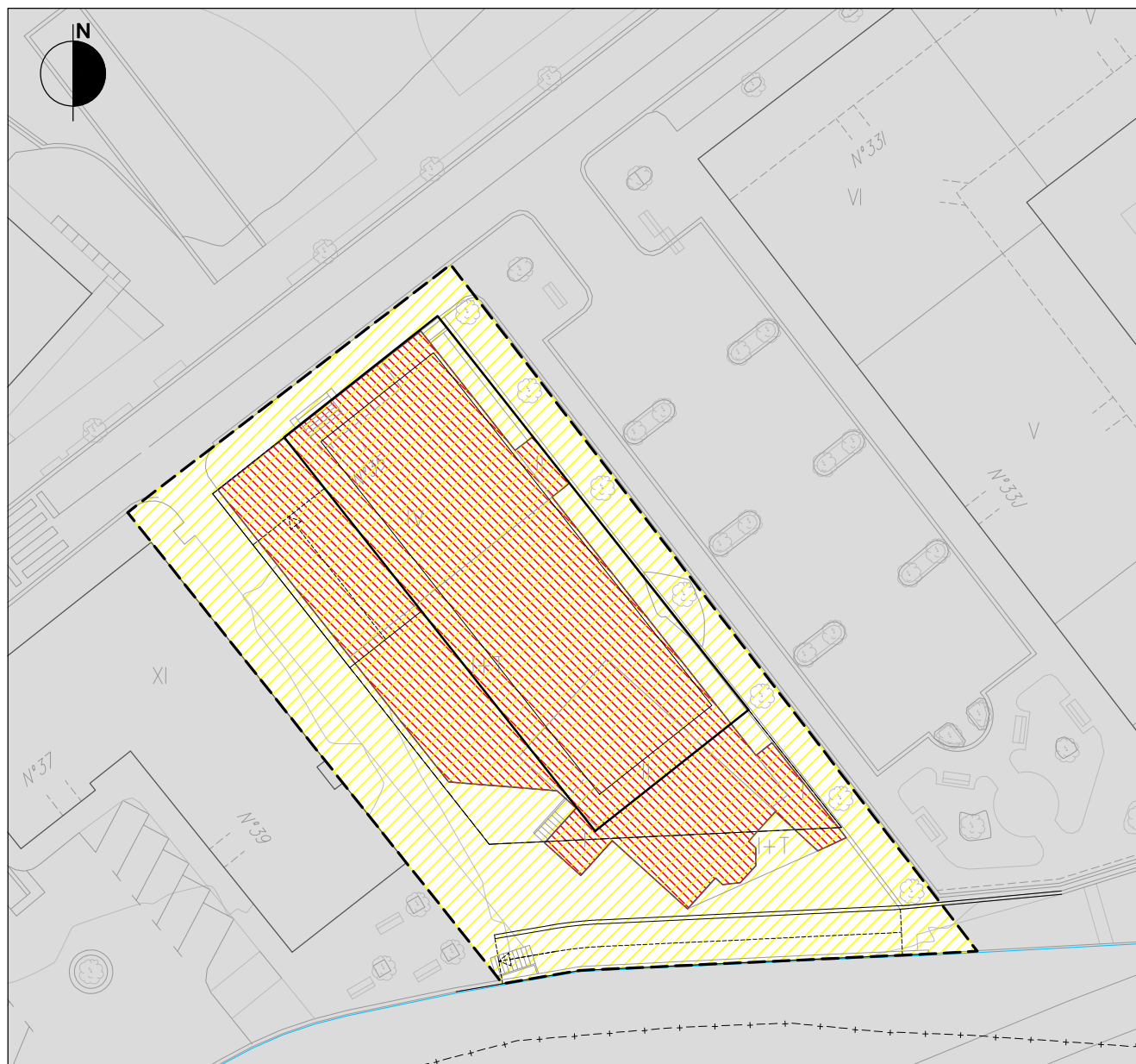
LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMO		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBO)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN



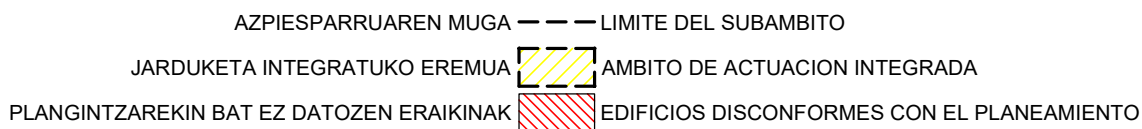
**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO  
 PLANTAS Y SECCIONES.  
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA  
 BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



AU.2 LABEAGA  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
2.2 RODRIGUEZ



ESCALA 1:500 ESKALA



**GRÁFICO 4. GRAFIKOA**  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK





## HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK "03. HE SAN MARTIN".

### **I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Urretxuko hiri-kokagunearen luzapena da Urola ibarrean, hiribilduaren ekialdean eta iparraldean. Bat dator batez ere bizitegitarako den ingurune batekin. Askotariko ekipamenduak hartzen ditu, baina merkataritza-jarduera eskasa du.

Hala, bizitegitarako hirigintza-garapena du eta hiriko gainerako alderdiekin eta udalerrir mugakideekin ondo komunikatutakoa (garraio publikoa, oinezkoentzako eta bizikletadunentzako sareak...).

32.491 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

### **II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, lehendik dauden eraikinak eta horien erabilerak finkatzea.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, Plan Orokor honetan eta bere garapenean mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan planteatzen diren erabakietan ezarritakoaren arabera formulatzen diren oinezkoentzako espazio publikoa berreskuratzeko proposamenen kalterik gabe.
- \* Eremuaren antolamenduaren bilakaerari jarraipena emateko xedez, "3.1 Elgea" azpierenmua identifikatzea proposatzen da, 1.072 m<sup>2</sup>-ko azalerakoa, Iparragirre kaleko 42. eta 44. zenbakiekin bat datorrena eta Arau Partikular honetako "1 Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa" grafikoan mugatutakoa. Honako antolamendu-helburu eta -irizpide hauek planteatzen dira azpierenmurako:
  - . Lekuaren hiri-berroneratzeari ekitea honako hauen bitartez: lehendik dauden eraikinak eraistea (lantegi ohia eta etxebizitzak), horietan garatutako erabilerak lekualdatu eta/edo birkokatzea eta goiko solairuetan bizitegi-eraikin berri bat eraikitzea, beheko solairua ekipamendu eta ezkaratzetara bideratzearekin osatuz. Hiri-eraldaketako ekimen hori udaleko Arau Subsidiarioetan planteatu zen, baina dokumentu honetan birdoitu egin da.
  - . Eraikinaren eta bizitegi-partzelaren lerroakadurak birdefinitzea, esku-hartzearen bitartez berrurbanizatzea proposatzen den ondoriozko espazio publiko perimetralaren antolamendu berri bat ahalbidetuz.
  - . Horretarako, azpierenmua bat dator zuzkidura-jarduketa batekin eta hori egikarizetik gutxi gorabehera, 27 etxebizitza aterako dira, gaur egun 4 etxebizitza dituen bizitegi-eraikina eraitsi ondoren, eta aipaturiko ekipamendu-zuzkidura eta sotoak garaje gisa erabiltzeko aukera.
- \* Eremuaren gainerako zatian, lehen aipaturiko azpierenmua alde batera utzita, oro har, egungo egoera finkatuko da, Barrenkale kaleko 7. zenbakiko partzelako ("a.2/3-1" partzela) beheko solairua antolatzeko aurreikuspenaren salbuespenarekin



**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.****1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.****1.1.- "A.2/03 Eraikuntza irekiko zonak" zona. ....Azal. 25.007 m<sup>2</sup>**

## \* Hirigintza-eraikigarritasuna:

## - Sestra gainean:

## - "3.1 Elgea" azpierenuan:

Arau Partikular honetako azpierenuari buruzko grafikoetan antolatutako eraikinaren inguratzaitetik sortutakoa.

## - Eremuaren gainerako zatian:

Eremuan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinei eta horien eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotutakoa da, honako hauekin osatuta:

- . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan aurreikusitako eraikigarritasuna.
- . Arau Partikular honetako partzelari buruzko grafikoetan antolatutako eraikinaren inguratzaitetik sortutako "a.2/3-1" partzelan Plan honetan aurreikusitako antolamendu berriari lotutakoa.
- . Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera).

Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

## - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

## \* Erabilera-baldintzak:

"A.2" zona orokorrerako Plan honetan izaera orokorrekin ezarritakoak.

**1.2.- "C/03 Komunitate Ekipamendua (SO)" zona. ....Azal. 1.219 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrekin xedatutakoak dira.

**1.3.- "D.1/03 Hiriko Espazio Librea (SO)" zona. ....Azal. 3.357 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrekin xedatutakoak dira.

**1.4.- "E.1/03 Bide-sarea (SO)" zona. ....Azal. 1.886 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrekin xedatutakoak dira.



**1.5.- "E.3/03 Bizikleta-bidea (SO)" zona. ....Azal. 1.022 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

**3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

Eremuaren antolamendu xehatua, mugatutako "3.1. Elgea" azpierzemua barne, Plan Orokor honetan zehaztuko da.

**4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

- \* "3.1. Elgea" azpierzemua:
  - Programazioa: Plan Orokor honen epemugan sustatuko da.  
Horretarako, Plan Orokorra indarrean sartu eta lehen laurtekoaren barruan egin behar da eraikuntza-lizentziaren eskaera.
- \* Egin beharreko berrurbanizazio-obra kontu horren inguruan udalak ezartzen dituen erabaki eta jarraibideen arabera egingo dira.

**IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.****1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.****1.1.- "3.1. Elgea" azpierzemua.****1.1.1.- Zonakatze xehatua.**

Azpierzemuaren zonakatze xehatua Hirigintza Arau Partikular honetako 2. grafikoan jasotakoa da.

**1.1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.**

Plan Orokorrak partzelazio-baldintza berriak proposatzen ditu Hirigintza Arau Partikular honetako 2. grafikoan grafikoki irudikatzen direnak.

**1.1.3.- Eraikigarritasuna.**

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean:  
Arau Partikular honetako azpierzemuari buruzko grafikoetan antolatutako eraikinaren inguratzaitetik sortutakoa.
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
  - Baldintza orokorrak:  
"A.2 Eraikuntza Irekiko Zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.



- Bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridikoa:
  - . Goiko solairuetan antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna: Arau Partikular honetako azpieroemari buruzko grafikoetan antolatutako eraikinaren inguratzailetik sortutakoa.
  - . Beheko solairuan antolatutako ekipamendu-eraikigarritasuna: Arau Partikular honetako azpieroemari buruzko grafikoetan antolatutako inguratzailetik ateratzen dena, ezkaratza, eskailera-zuloa eta gela komunak (bizikletak, zaborrak...) alde batera utzita, eta bizitegi-eraikigarritasunarekin bat datorrena.

#### 1.1.4. Eraikuntza-baldintzak

Arau partikular honetako grafikoetan zehaztutakoak dira. Dena den, "3.1 Elgea" azpieroemian esku hartzeko Xehetasun Azterketa izapidetzea behar da.

#### 1.1.5. Erabilera-baldintzak

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak, Arau Partikular honetako azpieroemari buruzko grafikoetan zehaztutakoen arabera.

#### 1.1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

- \* Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak dira.

### 1.2.- **Eremuaren gainerakoa.**

#### 1.2.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

#### 1.2.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

#### 1.2.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Sestra gainean  
Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:
  - Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.
  - Arau Partikular honetako partzelari buruzko grafikoetan antolatutako eraikinaren inguratzailetik sortutako "a.2/3-1" partzelan Plan honetan aurreikusitako antolamendu berriari lotutakoa.
  - Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).
 Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. art. eta abar).
- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).



**1.2.4.- Eraikuntza-baldintzak.****\* Eraikuntza-parametroak:****- Lerrokadurak eta sestrak:**

Lehendik dauden eta Plan honek balidatu dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:

- . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak.
- . Arau Partikular honetako grafikoetan "a.2/3-1" partzelarako ezarritakoak.
- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
  - . Sestra gainean
    - \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere eta Arau Partikular honetako grafikoetan "a.2/03-1" partzelarako Plan Orokor honetan aurreikusitakoa.
  - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

**1.2.5.- Erabilera-baldintzak.****\* Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.**

Izaten diren erabilera-aldaketak Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoko 40.4 artikuluan ezarritako erregulazioetan xedatutakora egokitu beharko dira.

**1.2.6.- Jabari-baldintza partikularrak.****\* Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak dira.****2.- HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.****2.1.-"3.1. Elgea" azpieremua.**

Azpieremuko lurrek hiri-lur finkatugabearen kategoria dute.

**2.3.- Eremuaren gainerakoa.**

Eremuko gainerako lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeako kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Lehendik dagoena baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa baimentzen zaien titulartasun pribatuko 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzelak.
- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.

**V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.



Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.6 Ureztatzeko arriskua duten eremuak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.3 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEEn jasota dago baina hor IHOBek kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

Halaber, Erbizulo edo Sagastitxipi errekaak eremua estalita zeharkatzen duela adierazten da, Plan Orokor honetako II.1 planoan grafikoki irudikatzen den bezala.

#### **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Honako hauek dira eremuan katalogatutako elementuak:

- \* Areizaga jauregia.  
Babes berezia du.  
Bat dator A motako arkeologia-babesa duen zona batekin.
- \* Urola trenbide zaharreko zubia.
- \* Urola trenbidearen geltoki ohia.

HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa beteko da (95. artikulutik 100.era).

#### **VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

##### **1. Urbanizazioaren proiektzioa eta egikaritzea.**

- \* "3.1 Elgea" azpieren urbanizazio-obren proiektua egingo da , eraikinaren osagarria, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta egikaritzeko. Proiektuaren edukia arloan indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan ezarritakora doitu da.
- \* "a.2/3-1" partzelako esku-hartzeak ez du urbanizazio-obrarik behar.



- \* Eremuaren gainerako zatian urbanizazio-obra arrunten proiektuak formulatuko dira, baldin eta bere hobekuntzarako eta berrurbanizaziorako beharrezkotzat jotzen badira, bereziki mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan garatzen diren ekimenei erantzuteko.
- \* Modu osagarrian:
  - Baldin eta eremuan lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinak gutxiegitasun- edo narriadura-egoeran badaude ez dituztelako betetzen oinarrizko funtzionalitate-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzak (irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna...) eraikuntza birgaitzeko eremuak mugatuko dira.

Hasiera batean eta, bere kasuan, eraikuntza birgaitzeko baterako eremuak mugatzeko komenigarritasuna baztertu gabe, aipaturiko egoeran dauden eraikin finkatu horietako bakoitza izaera horretako eremu isolatutzat joko da.

  - Eremu osoaren eta/edo jakineko zati batzuen narriadura-, zaharkitze- edo ziurgabetasun-egoerak justifikatzen duen heinean, hiri-berroneratzeko edo -berritzeko eremu-multzoak edo eremu isolatuak mugatuko dira.
  - Eremu horien mugapena arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpide formal eta prozedura-irizpideetara egokituko da (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko 7/2015 Legearen T. Bategina; 2015eko Etxebizitza Legea) eta segurtasun, osasungarritasun, bizigarritasun eta irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurrien eta eraikuntza-birgaitzearen eta hiri-berroneratze eta -berritzearen helburuak lortzeko beste edozein neurriren zehaztapenarekin osatuko da.
  - Urbanizazio-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).

## 2. Hirigintza egikaritzeko baldintzak.

- \* "3.1 Elgea" azpieremuak berak bakarrik osatzen du Zuzkidura Eremu bakar eta independentea.
- \* "3.1 Elgea" azpieremuan plangintzarekin bat ez datozen eraikintzat jo dira Arau Partikular honetako grafikoetan jasota dauden eta proiektatutako antolamendu berriei ordeztea proposatzen den lehengo eraikin eta instalazioak.
- \* Oro har, jarduketa-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Oro har, urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak dira.
- \* Erabileren haztapen-koefizienteak Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.



### **VIII.-INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, uholde-arriskua, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

"3.1 Elgea" azpierzemua eta "a.2/3.1 Barrenkale, 7" partzela babes Akustiko Bereziko Zonatzat jo dira biak ala biak. Horregatik, haietan aurreikusitako hirigintza-garapenaren proiektzioa eta egikaritzea Plan Orokor honetako ingurumen-ebaluazio estrategikoko azterlanean eta, zehazki, azterlan horretan jasotako dagokion plan zonalean Eranskin gisa sartutako Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritako baldintza akustikoetara egokituko da.

Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da. Bereziki, "3.1 Elgea" azpierzemuan, organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen alde aurretiko adierazpena ebaluatuko du otsailaren 4ko 1/2005 Legeak xedatzen duen bezala, hain zuzen ere, Xehetasun Azterketa izapidetzen denean.

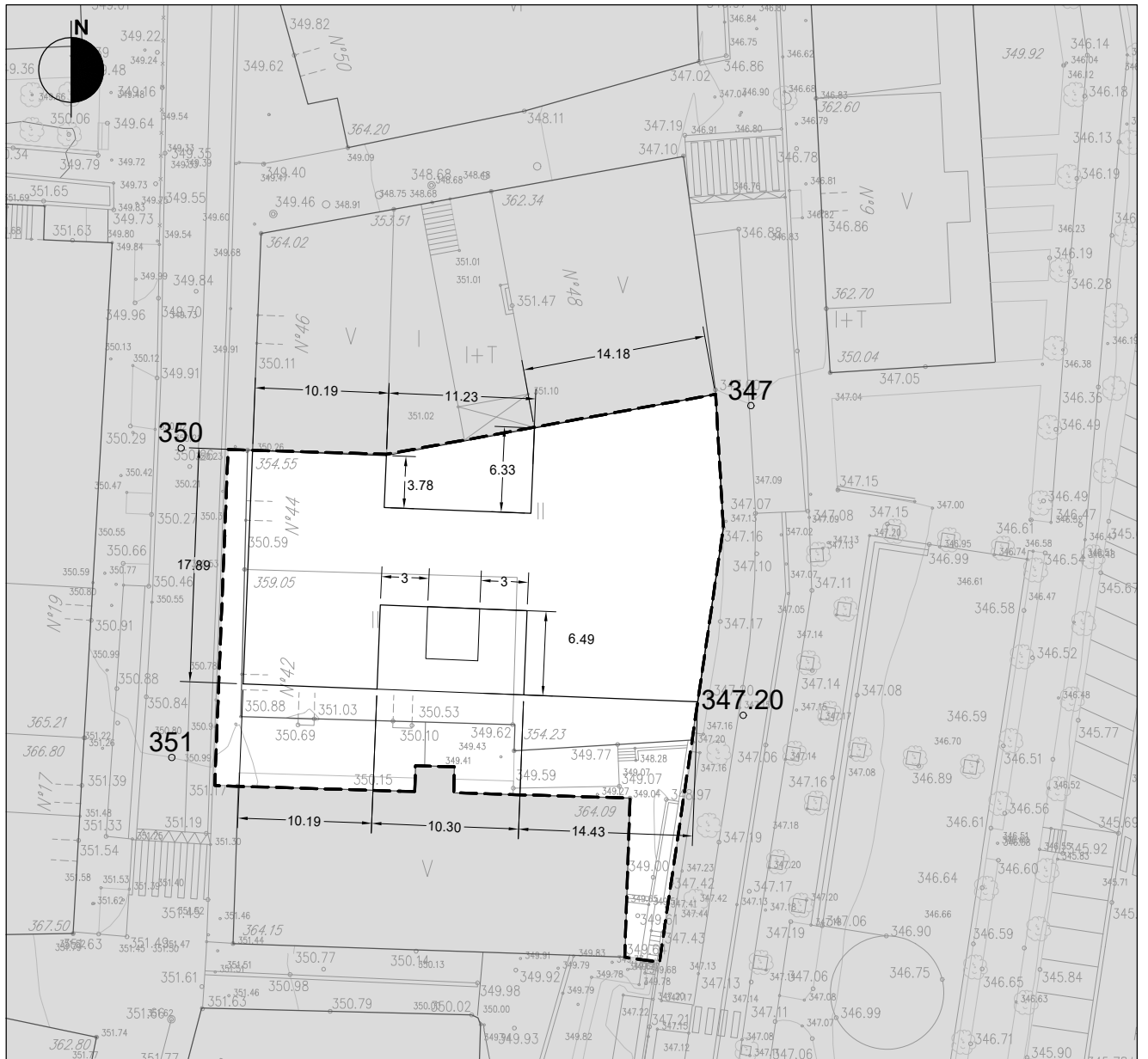
Uholde-arriskua duen azalera txiki batek eragindako hirigintza-eremua dela kontuan hartuta, indarrean dagoen aplikatu beharreko araudia bete beharko du. Jabari publiko hidraulikoari edo bere zortasun- eta polizia-zonei eragiten dien jarduketek, edozein lan edo obrari hasiera eman baino lehen, Administrazio hidrauliko eskudunaren baimenak izan behar ditu, Ura-Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroaren bulegoetan izapidetu beharko direnak.

### **IX.- GRAFIKOAK.**

- "3.1 Elgea" azpierzemua
  - 1.- Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
  - 2.- Zonakatze xehatua.
  - 3.- Eraikuntza- jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.
  - 4.- Egikaritze-baldintzak.
  
- "a.2/3.1 "Barrenkale" partzela
  - 1.- Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
  - 2.- Zonakatze xehatua.
  - 3.- Eraikuntza- jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.
  - 4.- Egikaritze-baldintzak.



AU.3 SAN MARTÍN  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
3.1 ELGEA



ESCALA 1:500 ESKALA

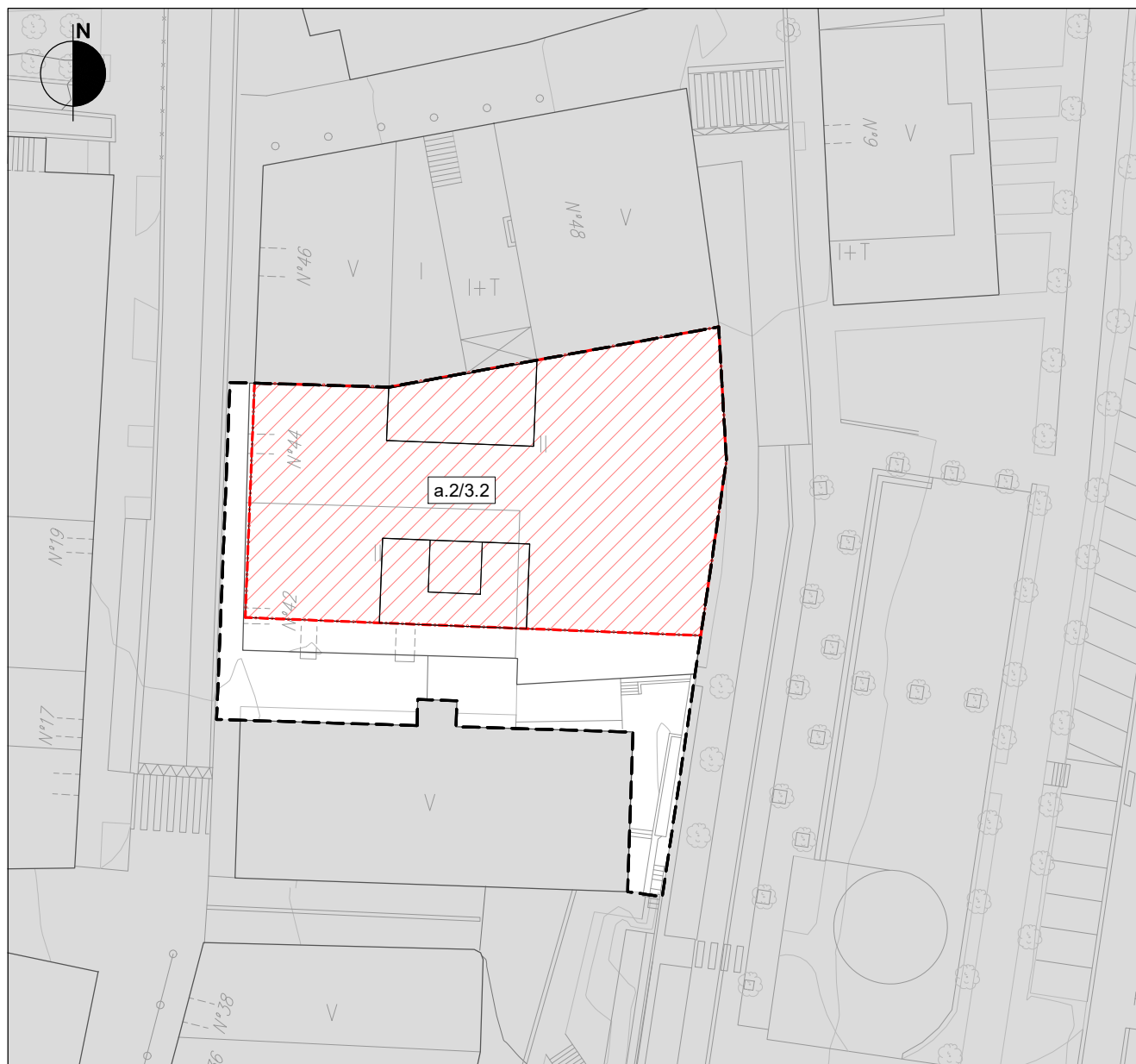
AZPIESPARRUAREN MUGA --- LÍMITE SUBÁMBITO  
PROIEKTATUTAKO SESTRA 350 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA





AU.3 SAN MARTÍN  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
3.1 ELGEA



ESCALA 1:500 ESKALA



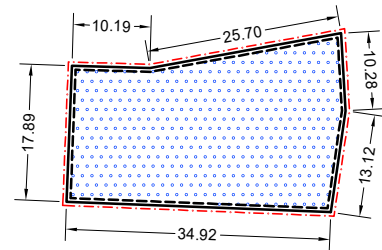
- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DEL SUBÁMBITO  
PARTZELAREN MUGA - - - - LÍMITE DE PARCELA  
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA  
BIDE SAREA e.1  e.1 RED VIARIA

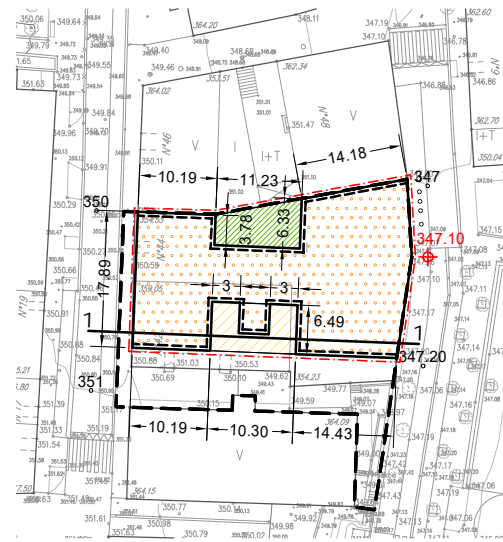
GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA



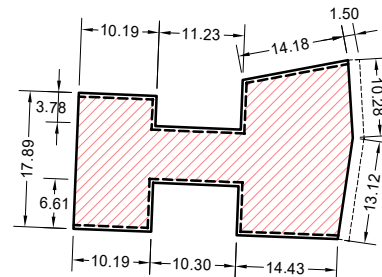
**PARCELA a.2/3.2**



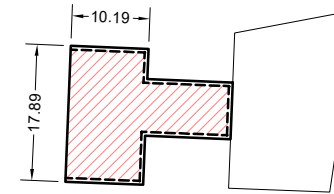
**SOTANOS I,II  
I,II SOTOAK**



**PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA**

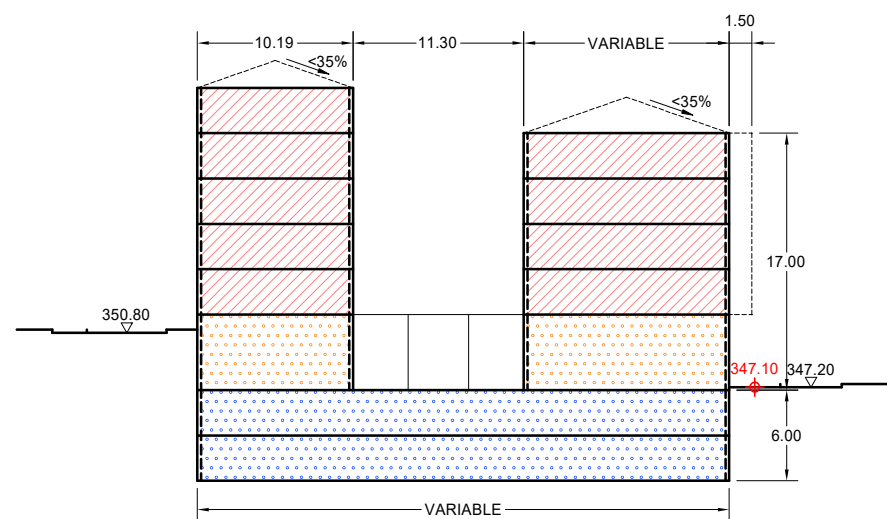


**PLANTAS I, II, III Y IV  
I, II, III ETA IV SOLAIRUAK**



**PLANTA V  
V SOLAIRUA**

ESCALA 1:1.000  
1:1.000 ESKALA

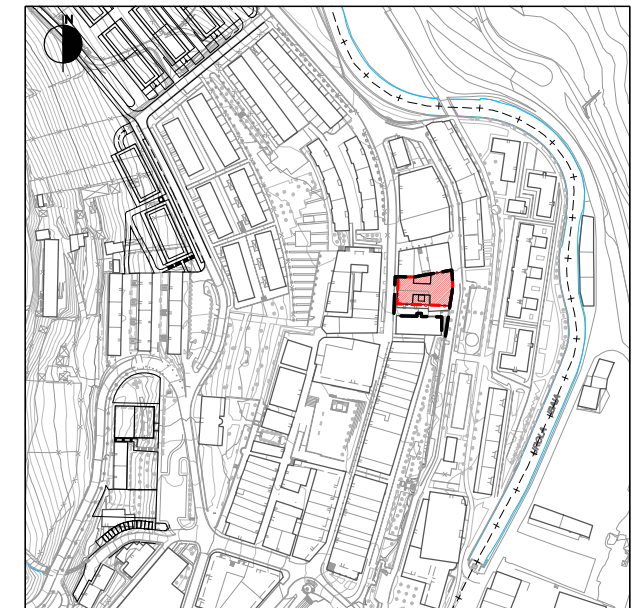


**SECCION 1  
1 SEKZIOA**

ESCALA 1:500  
1:500 ESKALA

**AU.3 SAN MARTÍN  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
3.1 ELGEA**

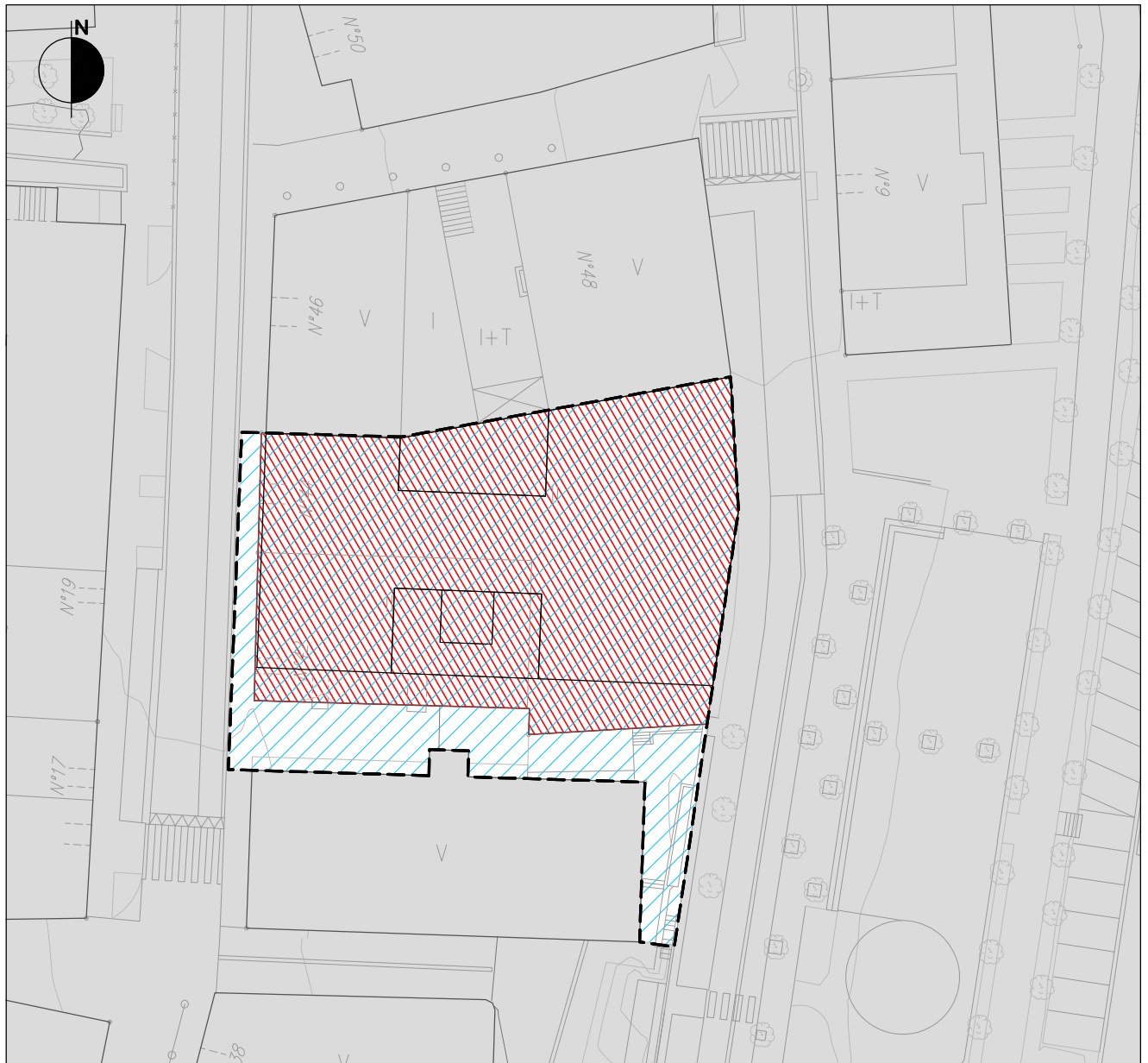
LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MÁXIMA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN





**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.  
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



AU.3 SAN MARTÍN  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
3.1 ELGEA



ESCALA 1:500 ESKALA

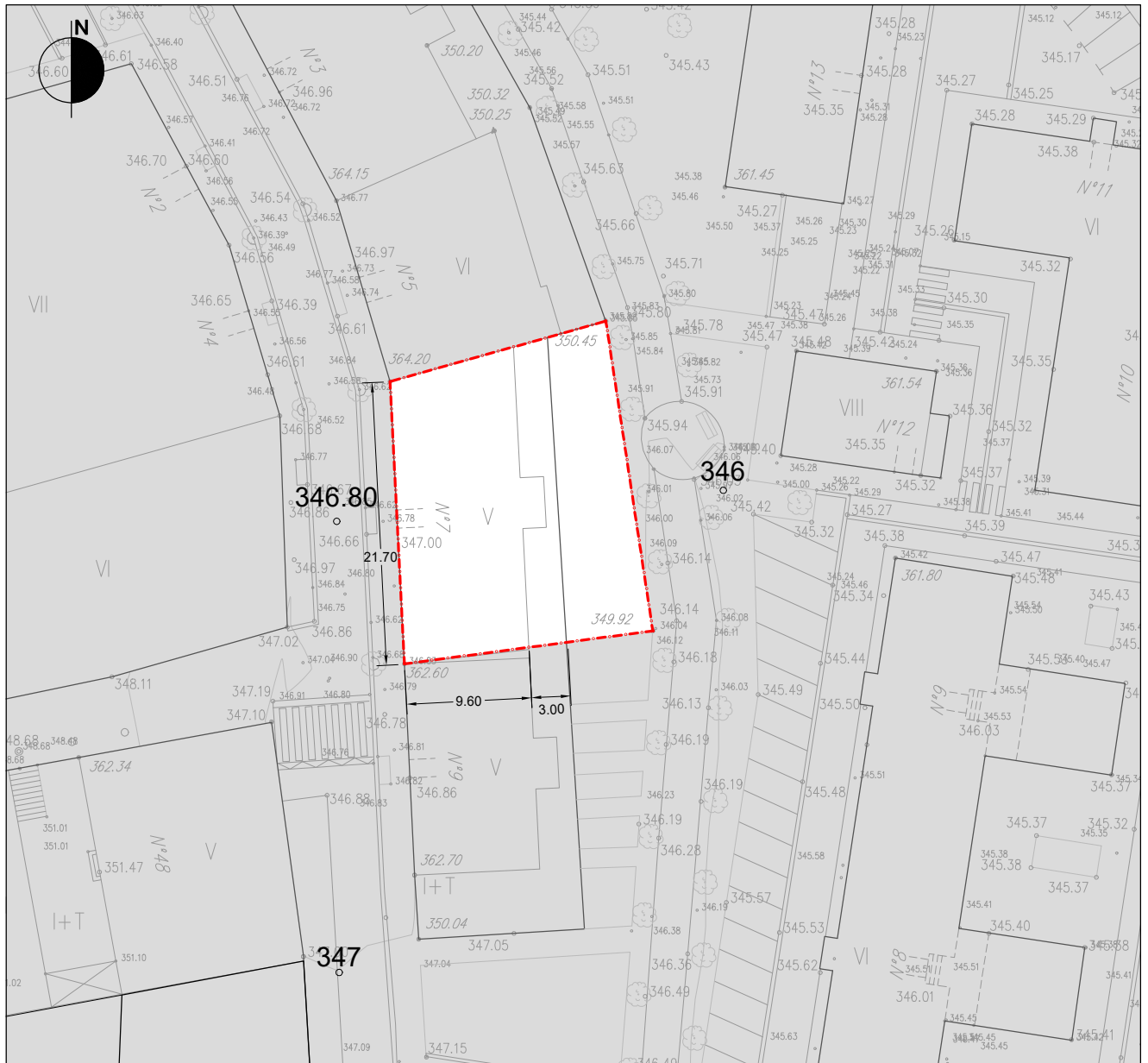
- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO
- HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK  ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
- PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK  EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

**GRÁFICO 4. GRAFIKOA**  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK





AU.3 SAN MARTÍN  
PARTZELA/PARCELA  
a.2/3.1 BARRENKALE



ESCALA 1:500 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA

PROIEKTATUTAKO SESTRA 84,50 RASANTE PROYECTADA

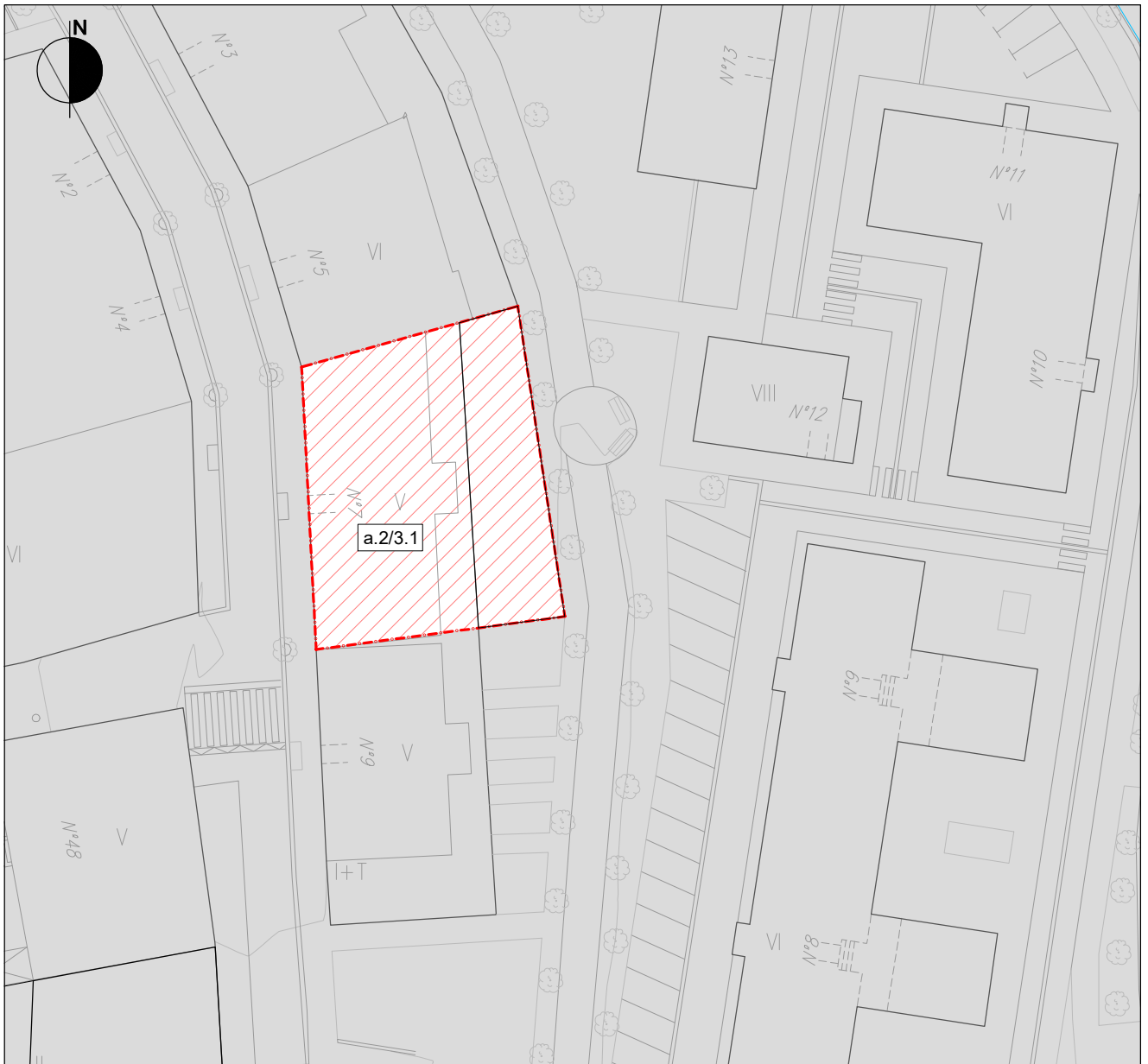
GRÁFICO 1. GRAFIKOA

IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA






AU.3 SAN MARTÍN  
PARTZELA/PARCELA  
a.2/3.1 BARRENKALE

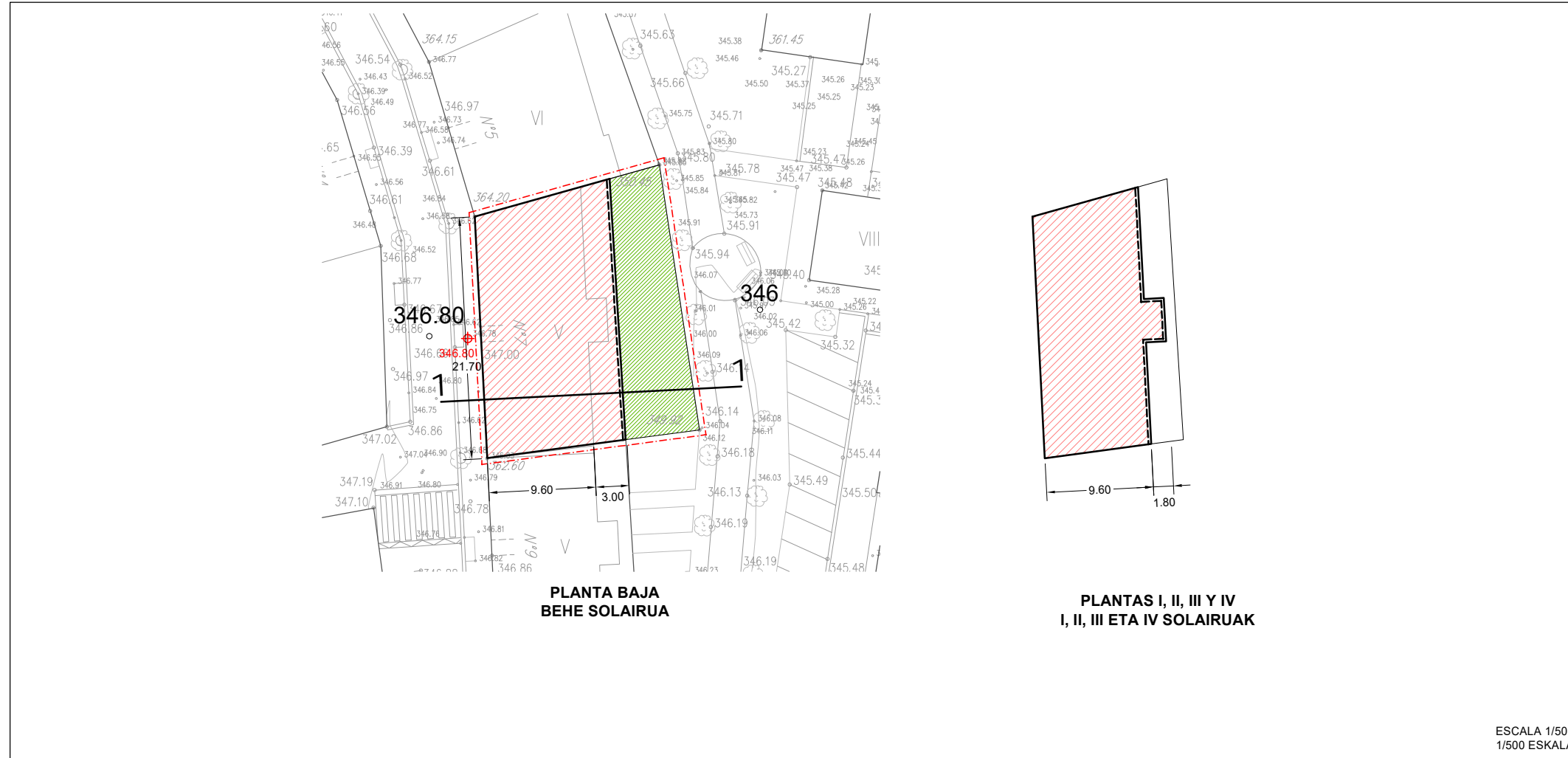


ESCALA 1:500 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA  
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

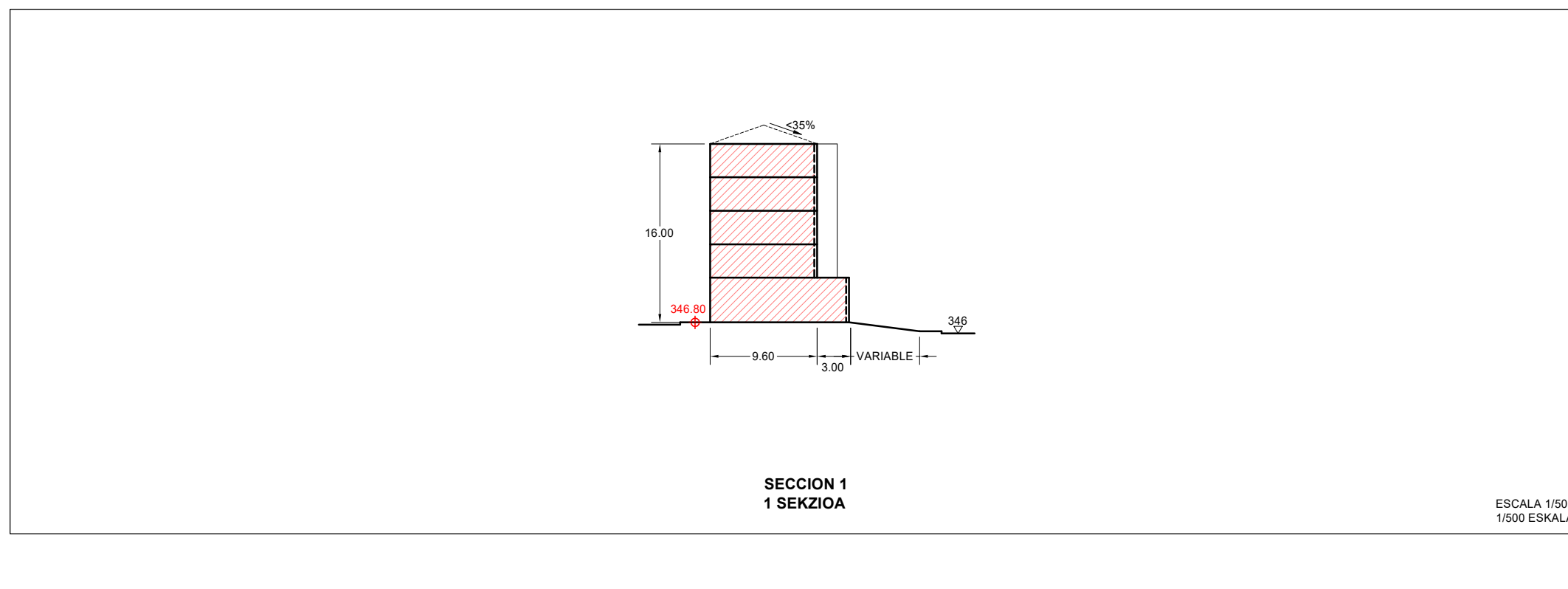
**GRÁFICO 2. GRAFIKOA**  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA





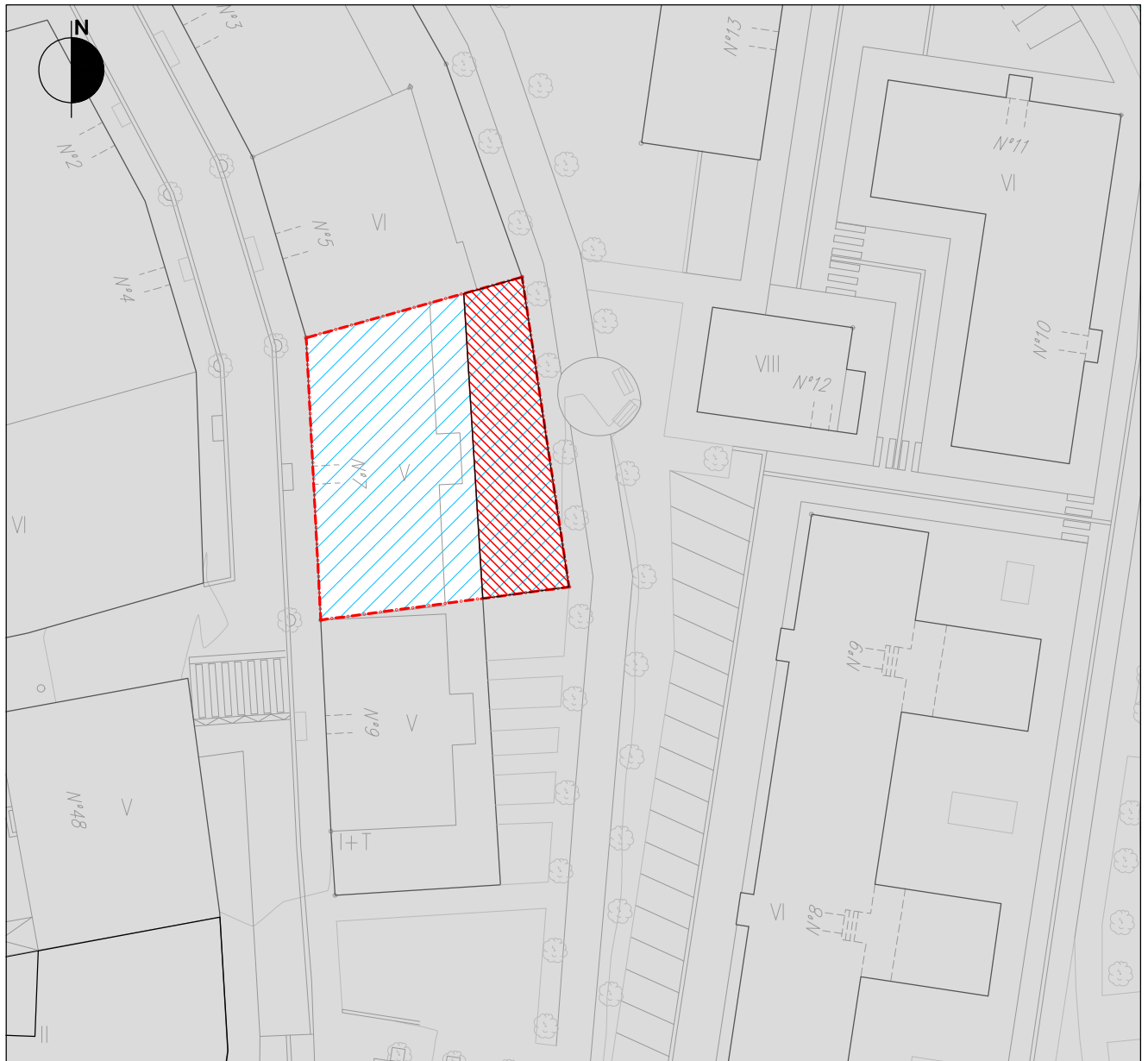
### AU.3 SAN MARTÍN PARTZELA/PARCELA a.2/3.1 BARRENKALE

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN





AU.3 SAN MARTÍN  
PARTZELA/PARCELA  
a.2/3.1 BARRENKALE



ESCALA 1:500 ESKALA




- PARTZELAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA
- HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK  ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN
- PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK  EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK





HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK  
"04. HE MATXINPORTA".

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Hirigunearen ipar-muturrean, Urola ibaiaren ondoan eta Urretxutik Azkoitira doan errepidearekiko lotunearen alboan kokatutako industria-asentamendua da. Beteta dago garapenari dagokionez eta sarbidea du Matxinporta kaletik. Beraz, ibilgailuen irisgarritasunerako baldintza onak ditu.

15.138 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, lehendik dauden eraikinak eta horien industria-erabilera finkatzea.
- \* Lehendik dagoen eraikina ordeztuz gero, Sagastitxipi errekaen lurpeko trazadura konponduko da titulartasun publikoko lurzoruan.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, hori hobetzeko urbanizazio-obrak egitearen kalterik gabe.

**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**1.1.-"B.1/04 Industrialdeak" zona.....Azal. 11.992 m<sup>2</sup>**

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean:
    - Zona orokorrean dagoen eraikigarritasuna finkatu da, bertan lehendik finkatuta dauden eraikinei eta bere eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotuta, eta honako hauekin osatuta:
      - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan aurreikusitako eraikigarritasuna.
      - . Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokoretako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera). 65. Hirigintzako Arau Orokorrak'.  
Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokoretako 56. artikulua).
    - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
 

"B.1 Industrialdeak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrekinekin ezarritakoak.



Ez daude baimenduta 5. kategoriako merkataritza-erabilerak, ez eta 3. eta 4. kategorietakoak ere, kasu horietan automobilen, itsasontzien eta beste ibilgailu batzuen, makinen, eraikuntzako materialen, saneamenduko produktuen, altzari eta etxetresna elektrikoen salmentan dihardutenak eta lorezaintza-zentroak eta haztegiak alde batera utzita.

Ez dago baimenduta industria-erabileraren erabilera laguntzaile gisa instalazioaren zaintzailearen etxebizitza.

**1.2.-"E.1/04 Bide-sarea (SO)" zona. ....Azal. 3.146 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

**3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

**4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

Ez da ezarri araubide hori eremuan arautzeko egiturazko aurreikuspenik.

**IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.**

**1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.**

**1.1.- Zonakatze xehatua.**

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

Lehendik dagoen eraikina ordeztu den kasuetan, berregokitu egin ahal izango da Xehetasun Azterketa bat izapidetuz, betiere haren irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki Sagastitxipiko errekaaren trazadura hartzeko helburuarekin.

**1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.**

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

**1.3.- Eraikigarritasuna.**

\* Sestra ganean

Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:

- Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.

Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).



#### 1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Lerrokadurak eta sestrak:  
Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
    - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak.
  - Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
    - . Sestra gainean
      - \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere.
    - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

#### 1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Arau Partikular hauetako "III.3" Planoan jasotakoak.

Lehendik dagoen eraikina ordeztzen den kasuetan, berregokitu egin ahal izango da Xehetasun Azterketa bat izapidetuz, betiere haren irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki Sagastitxipiko errekaaren trazadura hartzeko helburuarekin.

## 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.

## V.- **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.6 Ureztatzeko arriskua duten eremuak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.3 planoan dago grafikoki irudikatuta.



Lehendik dagoen eraikina ordezten den kasuetan, titulartasun publikoko lurzoruan dagoen eraginpeko ur ibilguaren lur azpiko trazadura ebatzi beharko da. Kasu horietan, zohakatze xehatua Xehetasun Azterketa izapidetuz birdoitu ahal izango da baldin eta bere irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki eraginpeko ibilguaren trazadura hartzeko helburuarekin.

- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOn IEEen jasota dago baina hor IHOBek kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

#### **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira. Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.

#### **VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

- \* Jarduketa-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.
- \* Erabileren haztaperen-koefizienteak.  
Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

#### **VIII.-INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarri lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, uholde-arriskua, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.



Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da.

Uholde-arriskua duen azalera txiki batek eragindako hirigintza-eremua dela kontuan hartuta, indarrean dagoen aplikatu beharreko araudia bete beharko du. Jabari publiko hidraulikoari edo bere zortasun- eta polizia-zonei eragiten dien jarduketek, edozein lan edo obrari hasiera eman baino lehen, Administrazio hidrauliko eskudunaren baimenak izan behar ditu, Ura-Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroaren bulegoetan izapidetu beharko direnak.

## **IX.- GRAFIKOAK.**

Ez dira sartu.



HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK  
"05. HE GERRA".

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

2012. urteko Arau Subsidiarioek lurzoru industrialtzat jo zuten hirigunearen ipar-muturrean kokatutako parajea da.

Eremua ez da xede horrekin garatu orain arte eta eraiki gabe dago, mendei-hegaleko larre batek okupatuta. Azkoitirako errepideko sarbidearen ondoan dago, Matxinporta eta Sagastitxipi industria-garapen finkatuen aldamenean.

8.691 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta hiriguneko hirugarren eremu txikiena da.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* 2012ko Arau Subsidiarioen aurreikuspena finkatu da, hain zuzen ere, eremuan industria-garapen berri bat antolatzea, bere garaian proposatutako eraikigarritasuna birdoitu egingo den arren.
- \* Eremua urbanizatzea aurreikustea eta, aldi berean, Matxinporta kaleko mugikortasun-baldintzen hobekuntza ahalbidetzea. Kale horretatik antolatuko da eremurako sarbidea.
- \* Antolamendu xehatua eremuaren garapenerako Plan Partzial bat izapidetzeari lotuko zaio.
- \* Lurzoruen ezaugarriei erreparatuta, eremua egikaritzen denean, landare-lurra hautatu eta pilatuko da xede horrekin erabiltzeari jarraipena eman ahal izateko.

**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**1.1.-"B.1/05 Industrialdeak" zona.....Azal. 8.691 m<sup>2</sup>**

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean: 4.200 m<sup>2</sup>(s)
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:  
 "B.1 Industrialdeak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrekin ezarritakoak.



Ez daude baimenduta 5. kategoriako merkataritza-erabilerak, ez eta 3. eta 4. kategorietakoak ere, kasu horietan automobilen, itsasontzien eta beste ibilgailu batzuen, makinen, eraikuntzako materialen, saneamenduko produktuen, altzari eta etxetresna elektrikoen salmentan dihardutenak eta lorezaintza-zentroak eta haztegiak alde batera utzita.

Ez dago baimenduta industria-erabileraren erabilera laguntzaile gisa instalazioaren zaintzailearen etxebizitza.

## **2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurrak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira.

## **3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

Antolamendu xehatua formulatu beharreko Plan Partzialean zehaztuko da.

## **4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

Behar diren Plan Partziala eta Hirigintzako Jarduketa Programa Plana indarrean sartu eta lehen laurtekoan onartu beharko dira behin betiko.

Egin beharreko urbanizazio-obrak eremuaren sustatzaileek egikarituko dituzte.

## **IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.**

### **1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.**

Antolamendu xehatua eremuaren garapenerako formulatu beharreko Plan Partzialean zehaztuko da.

### **2.- LURZORU URBANIZAGARRIAREN TIPIFIKAZIOA.**

Eremuko lurrak bat datoz lurzoru urbanizagarri sektorizatu batekin.

## **V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaile horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.





Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.

#### **VII.- EGIKARITZE-ARAUBIDE XEHATUA.**

Eremuaren garapenerako formulatu behar diren Plan Partzialean eta gainerako hirigintza-dokumentu osagarrietan definituko da.

Bereziki gogorarazten dira Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoko 44. artikuluko eta Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduko xedapenak, drainatze jasangarriaren erabilerari buruzkoak.

Administrazio hidraulikoaren baimena beharko da eraikina egiteko, hala badagokio bere garaian aplikatu beharreko araudi sektorialaren arabera.

#### **VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

Lurzoruen ezaugarriei erreparatuta, eremua egikaritzen denean, eremuan eragindako landare-lurraren goiko geruza hautatu, pilatu eta berrerabiliko da xede horrekin erabiltzeari jarraipena eman ahal izateko, HAPO honetako IEEen berariaz ezarritakoarekin bat etorritz.

#### **IX.- GRAFIKOAK.**

Ez dira sartu.





HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK  
"06. HE SAGASTITXIPI".

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Hirigunearen ipar-muturrean, Sagastitxipi errekaostoen ibarbidean, Urretxutik Azkoitira doan errepidearekiko lotunearen alboan kokatutako industria-asantamendua da. Beteta dago garapenari dagokionez eta sarbidea du Matxinporta kaletik.

15.262 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, lehendik dauden eraikinak eta horien industria-erabilera finkatzea.
- \* Lehendik dagoen eraikina ordeztuz gero, Sagastitxipi errekaostoen lur azpiko trazadura konponduko da titulartasun publikoko lurzoruan.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, urbanizazioa bera eta ingurumen- et irisgarritasun-baldintzak eta aparkalekua hobetzeko urbanizazio-obra egitearen kalterik gabe.

**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**1.1.-"B.1/06 Industrialdeak" zona.....Azal. 15.065 m<sup>2</sup>**

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean:
 

Zona orokorrean dagoen eraikigarritasuna finkatu da, bertan lehendik finkatuta dauden eraikinei eta bere eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotuta, eta honako hauekin osatuta:

    - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan aurreikusitako eraikigarritasuna.
    - . Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera). Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
 

"B.1 Industrialdeak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrekina ezarritakoak.

Ez daude baimenduta 5. kategoriako merkataritza-erabilerak, ez eta 3. eta 4. kategorietakoak ere, kasu horietan automobilen, itsasontzien eta beste ibilgailu batzuen, makinaren, eraikuntzako materialen, saneamenduko produktuen, altzari eta etxetresna elektrikoaren salmentan dihardutenak eta lorezaintza-zentroak eta haztegiak alde batera utzita.



Ez dago baimenduta industria-erabileraren erabilera laguntzaile gisa instalazioaren zaintzailearen etxebizitza.

**1.2.- "G.5/06 Ibilguak (SO)" zona.** .....Azal. 197 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

**3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

**4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

Ez da ezarri araubide hori eremuan arautzeko egiturazko aurreikuspenik.

**IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.**

**1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.**

**1.1.- Zonakatze xehatua.**

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

Lehendik dagoen eraikina ordeztu den kasuetan, berregokitu egin ahal izango da Xehetasun Azterketa bat izapidetuz, betiere haren irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki Sagastitxipiko errekaaren trazadura hartzeko helburuarekin.

**1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.**

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

**1.3.- Eraikigarritasuna.**

\* Sestra ganean

Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:

- Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.

Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).



#### 1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Lerrokadurak eta sestrak:
    - Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
      - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak.
  - Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
    - . Sestra gainean
      - \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere.
    - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

#### 1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Arau Partikular hauetako "III.3" Planoan jasotakoak.

Lehendik dagoen eraikina ordeztzen den kasuetan, berregokitu egin ahal izango da Xehetasun Azterketa bat izapidetuz, betiere haren irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki Sagastitxipiko errekaaren trazadura hartzeko helburuarekin.

## 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.

## V.- **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEEn jasota dago baina hor IHOBek kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.



Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.

\* CS.8 Eremu Akustikoak.

Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

Halaber, Erbizulo edo Sagastitxipi errekastoa eremuko tarteren batean partzialki estalita dagoela adierazten da, Plan Orokor honetako II.1 planoan grafikoki irudikatzen den bezala. Lehendik dagoen eraikina ordeztzen den kasuetan, titulartasun publikoko lurzoruan dagoen eraginpeko ur ibilguaren lur azpiko trazadura ebatzi beharko da. Kasu horietan, zohakatzeko xehatua Xehetasun Azterketa izapidetuz birdoitu ahal izango da baldin eta bere irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki eraginpeko ibilguaren trazadura hartzeko helburuarekin.

## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira. Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.

## **VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

\* Jarduketa-baldintzak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).

\* Urbanizazio-baldintzak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).

Eremuko jabeek urbanizatuko dute eremua, mugikortasun-, aparkatze- eta irisgarritasun-baldintzak egokitzeko xedez.

\* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.

\* Erabileren haztapen-koefizienteak.

Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

## **VIII.-INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriari lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, uholde-arriskua, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.



Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da.

Uholde-arriskua duen hirigintza-eremua dela kontuan hartuta, indarrean dagoen aplikatu beharreko araudia bete beharko du. Jabari publiko hidraulikoari edo bere zortasun- eta polizia-zonei eragiten dien jarduketek, edozein lan edo obrari hasiera eman baino lehen, Administrazio hidrauliko eskudunaren baimenak izan behar ditu, Ura-Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroaren bulegoetan izapidetu beharko direnak.

## **IX.- GRAFIKOAK.**

Ez dira sartu.





HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK  
"07. HE KANPOSANTUA".

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Bat dator hirigunearen ipar-muturrean kokatutako udal-hilerriarekin.

5.345 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

\* Hilerriko egungo instalazioak finkatzea, barrualdea egokitzearen, eguneratzearen, handitzearen eta hobetzearen kalterik gabe.

**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**1.1.-"C/04 Komunitate Ekipamendua (SO)" zona** .....Azal. 5.345 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

**3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

**4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

Ez da ezarri araubide hori eremuan arautzeko egiturazko aurreikuspenik.

**IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.**

**1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.**

1.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.



### 1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

### 1.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Sestra gainean  
Lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatu da, honako hauekin osatuta:
  - Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).
  - Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. art.).
- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

### 1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Lerrokadurak eta sestrak:  
Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
  - Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).
  - Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
    - . Sestra gainean
      - \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere.
    - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

### 1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuaren tipologiarako Plan honetan ezarritakoak.

### 1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Arau Partikular hauetako "III.3" Planoan jasotakoak.

## 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurrek hiri-lur finkatugabearen kategoria dute.

## V.- **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.



Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Honako hauek dira eremuan oinarritzko babesa duten katalogatutako elementuak:

- \* Urretxuko udal-hilerriko portalea.
- \* Iparragirrerren mausoleoa.
- Sagastitxipiko Santa Kutz ermita.  
Gainera, bat dator A motako arkeologia-presuntzioa duen zona batekin.

HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa beteko da (95. artikulutik 100.era).

## **VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

- \* Jarduketa-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).  
Eremuko jabeek urbanizatuko dute eremua, mugikortasun-, aparkatze- eta irisgarritasun-baldintzak egokitzeko xedez.
- \* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.
- \* Erabileren haztapen-koefizienteak.  
Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.



**VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

**IX.- GRAFIKOAK.**

Ez dira sartu.



**HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK**  
**"08. HE GURUTZE AUZOA".**

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Hirigunearen Iparrean, Irimo mendiaren magalean kokatutako bizitegi-eremua da. Gaur egun egikaritzen ari da. Bi etxebizitza-bloke eraiki dira eta hirugarrena eraikuntza-fasean dago.

Lurralde bat dator Elizalde eta hilerriaren artean kokatutako mendi-hegalarekin. 2012ko Arau Subsidiarioek aurreikusitako antolamenduak, gainera, espazio libreak, ekipamendu-partzela bat eta aire zabaleko aparkalekuak ere aurreikusten ditu.

Lekuak babes publikoko etxebizitzaren nahiz etxebizitza libreen eskaintza du, egikaritzen ari dena. Hiriko gainerako alderdiekin eta udalerrri mugakideekin ondo komunikatuta dago (oinezkoentzako eta bizikletadunentzako sareak...).

16.971 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Eremuaren egungo antolamendu-baldintzak finkatu egin dira bere bizitegi-xedearekin. Antolamendu-baldintza horiek 2012ko Arau Subsidiarioetatik sortu ziren eta eremuaren Hirigintzako Jarduketa Programan zehaztu dira.
- \* Ezarritako programazio- eta egikaritze-baldintzak birdoitzearen aurreikuspen osagarria, xede horretarako egikaritze-hitzarmena sustatuz.
- \* Eremua bat dator jarduketa integratu batekin eta 79 etxebizitza daude egikaritu gabe, 22 eraikitzen ari dira eta 44 bukatuta daude.

**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**1.1.-"A.2/08 Eraikuntza irekiko zonak" zona.** .....Azal. 16.971 m<sup>2</sup>

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra ganean:
 

Finkatu egin da eremuan indarrean dagoen plangintzak aurreikusitako eraikigarritasuna, 2102ko Arau Subsidiarioetan ezarritakoa eta 2015eko Hirigintzako Jarduketa Programan garatutakoa, lehendik finkatua dauden eraikinei, horien eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) eta eraikitzen ari diren edo oraindik egikaritu ez diren partzeletarako aurreikusitako zehaztapenei lotuta baliozkotzen dena.
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.



- \* Erabilera-baldintzak:  
"A.2 Eraikuntza irekiko bizitegitarako zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.

## **2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

## **3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

Finkatu egin dira eremuan indarrean dauden plangintzako zehaztapenak, 2012ko Arau Subsidiarioetan ezarritakoak eta 2015eko Hirigintzako Jarduketa Programan eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako aldaketetan garatutakoak.

## **4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

Horretarako, 2015eko Hirigintzako Jarduketa Programan jasotakoa bete beharko da.

Hala ere, programazio- eta egikaritze-baldintzak aldatu ahal izango dira ekimen pribatuaren eta udalaren artean egikaritze-hitzarmena formulatuz.

## **IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.**

### **1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.**

#### **1.1.- Zonakatze xehatua.**

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa, 2012ko Arau Subsidiarioetan, 2015eko Hirigintzako Jarduketa Programan eta behar bezala izapidetu eta behin betiko onartutako Aldaketetan ezarritakoarekin bat datorrena.

#### **1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.**

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

#### **1.3.- Eraikigarritasuna.**

- \* Sestra ganean  
Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:
  - Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.
  - 2015eko Hirigintzako Jarduketa Programan jasotakoa oraindik garatu gabeko partzeletan.



Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

- \* Eraikuntza-parametroak:
    - Lerrokadurak eta sestrak:
      - Lehendik dauden eta Plan honek balidatu dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
        - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak.
        - . - 2015eko Hirigintzako Jarduketa Programan jasotakoak oraindik garatu gabeko partzeletan.
      - Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
        - . Sestra gainean
          - \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira. Baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak eta oraindik garatu gabeko partzeletan 2015eko Hirigintzako Jarduketa programan jasota daudenak ere.
          - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
- Administrazio hidraulikoaren baimena beharko da eraikina egiteko, hala badagokio bere garaian aplikatu beharreko araudi sektorialaren arabera.

#### 1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

#### 1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Partikular honetako "III.3" planoan jasotakoak eta 2015eko Hirigintzako Jarduketa Programan jasotako zehaztapen baliozkotuak transkribatzen dituztenak.

## 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurak hiri-lur finkatu gabearen kategorian sartu dira, hiri-lur finkatutzat jo diren partzela egikaritzen salbuespenarekin.

## V.- **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzazaile horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.8 Eremu Akustikoak.
  - Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.



## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.

## **VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

- \* Jarduketa-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).  
Bereziki, plangintza xehatua egikaritzeko esparruan definitutakoak, bere berrikuspenaren kalterik gabe.
- \* Urbanizazio-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).  
Bereziki, plangintza xehatua egikaritzeko esparruan, bere berrikuspenaren kalterik gabe.
- \* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.  
Bereziki, plangintza xehatua egikaritzeko esparruan, bere berrikuspenaren kalterik gabe.
- \* Erabileren haztapan-koefizienteak.  
Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.  
Bereziki, plangintza xehatua egikaritzeko esparruan definitutakoak, bere berrikuspenaren kalterik gabe.

## **VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

## **IX.- GRAFIKOAK.**

Ez dira sartu.





HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK  
"09. HE ELIZALDE".

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Hirigunearen Iparrean, Gune historikoaren aldamenean kokatutako bizitegi-eremua da. Guztiz egikarituta dago eta espazio libreak eta beste zuzkidura publiko batzuk ditu.

Lekua hiriko gainerako alderdiekin eta udalerrri mugakideekin ondo komunikatuta dago (oinezkoentzako eta bizikletadunentzako sareak...).

19.703 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Lehendik dauden eraikinak eta horien erabilerak finkatzea.
- \* Urbanizazioa finkatzea.

**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**1.1.- "A.2/09 Eraikuntza irekiko zonak" zona.** .....Azal. 19.703 m<sup>2</sup>

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean:
    - Zona orokorrean dagoen eraikigarritasuna finkatu da, bertan lehendik finkatuta dauden eraikinei eta bere eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotuta, eta honako hauekin osatuta:
      - . Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 70. Artikuluan xedatutakoaren arabera).  
Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 47. art. eta abar).
    - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
  - "A.2 Eraikuntza irekiko bizitegitarako zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrenekin ezarritakoak.

**2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.



### 3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

### 4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da ezarri araubide hori eremuan arautzeko egiturazko aurreikuspenik.

## IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

### 1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.

#### 1.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

#### 1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

#### 1.3.- Eraikigarritasuna.

\* Sestra gainean

Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:

- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).

Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. art.).

\* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

\* Eraikuntza-parametroak:

- Lerrokadurak eta sestrak:

Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:

- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).

- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:

. Sestra gainean

\* Finkatu egin dira partzela bakoitzean lehendik dauden eraikinak egungo garaierarekin eta solairu-kopuruarekin.

. Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).



### 1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

### 1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetako III.3 planoan jasotakoak.

## 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.

## V.- **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

## VI.- **KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.

## VII.- **EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

- \* Jarduketa-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).

- \* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.
- \* Erabileren haztapan-koefizienteak.  
Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

### **VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

### **IX.- GRAFIKOAK.**

Ez dira sartu.

## HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK "10. HE NEKOLALDE".

### **I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Irimoren mendi-magalean dagoen Urretxuko hiri-asantamendua da, hirigunearen ondoan dagoena, Santa Barbarako errepidean bermatuta, hain zuzen ere, eremuko lehen bizitegi-asantamendua ezarri zen tokian: Santa Barbara multzoa.

Batez ere bizitegitarako ingurunea da, baina baditu ekipamendu-partzelak eta azalera eraiki gabeak ere, bereziki, Elizalde kalearen aurrealdean.

Hiriko gainerako alderdiekin eta udalerrri mugakideekin ondo komunikatuta dago (oinezkoentzako eta bizikletadunentzako sareak...), baina arazoak ditu irisgarritasun-arloan.

31.351 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

### **II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, finkatu egin dira lehendik dauden eraikinak eta horien erabilerak, horiek birgaitzeko obrak eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak hobetzekoak ahalbidetzearen kalterik gabe.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, Plan Orokor honetan eta bere garapenean mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan planteatzen diren erabakietan ezarritakoaren arabera formulatzen diren oinezkoentzako espazio publikoa berreskuratzeko proposamenen kalterik gabe.
- \* "10.1 Altamira-Santa Bárbara" azpieremuaren mugapena, 21.201 m<sup>2</sup>-ko azalera, Arau Partikular honetako "1.1 Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa" grafikoan mugatutakoa. Honako hauek planteatzen dira azpieremuan:
  - . Eremua berrantolatzea, irisgarritasun-baldintzak eta Santa Barbara multzoa hiri-bilbean txertatzeko baldintzak errazten ahaleginduz. Horretarako, Elizalde kalea Santa Barbararekin lotuko duen igogailu publikoa jartzea eta gainazaleko urbanizazioa hobetzea proposatzen da.
  - . Elizalde kalearen bide-sekzioa zabaltzea, galtzada txikituz eta mendebaldeko espaloia zabalduz.
  - . Bide-sekzioa zabaltzea Nekolalde kaleko 9., 11. eta 13. Zenbakien aurrealdean, oinezkoen mugikortasuna errazteko eta aparkalekua antolatzeko. Horretarako, nahitaezkoa da Altamira baserria botatzea.
  - . Eremuan bizitegi-garapen integratu berri bat antolatzea, beheko solairuko lokalekin eta garajetara bideratutako sotoekin, indarreko legeriak eskatutako gutxienezkoa baino zuzkidura handiagoa aurreikusiz guneko historikoari eta bere ingurune hurbilenari zerbitzua emateko. Txandakako aparkaleku gisa ere erabil liteke.



Hiri-eraldaketako ekimen hori udaleko Arau Subsidiarioetan planteatu zen, eta neurri handi batean dokumentu honetan birdoitu egin da.

- . Urola ibaiaren eta Matxinporta kalearen artean udal-sistema orokorrean txertatuko den espazio libre bat antolatzea.
- . Udalaren erdigunean ekipamendu-partzela bat antolatzea.
- . Horretarako, azpierenua bat dator jarduketa integratu batekin eta hori egikaritzetik gutxi gorabehera, 65 etxebizitza aterako dira, Altamira baserria eraitsi ondoren. Eraikinaren beheko solairuan, bestalde, lokalak gaituko dira eta sotoan garajeak. Aurreikusitako 65 etxebizitzetatik 28 babes publikoko etxebizitzak izango dira.

- \* Eremuaren gainerako zatiak, lehen aipaturiko eta berariaz mugatutako azpierenua sartu gabe, 10.150 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta, oro har, egungo egoera finkatuko da, birgaitzearen kalterik gabe.

### III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.

#### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.

##### 1.1.- "A.2/10 Eraikuntza irekiko zonak" zona. ....Azal. 20.107 m<sup>2</sup>

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra gainean:
  - "10.1.Altamira-Santa Bárbara" azpierenuan.....6.120 m<sup>2</sup>(s)
  - Eremuaren gainerako zatian:  
Eremuan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinei eta horien eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotutakoa da, honako hauekin osatuta:
    - . Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokoretako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera). 65. Hirigintzako Arau Orokorrak'.
    - Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokoretako 56. artikulua).
- Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

- \* Erabilera-baldintzak:

"A.2" zona orokorrerako Plan honetan izaera orokorrekin ezarritakoak.

##### 1.2.- "C/10 Komunitate Ekipamendua (SO)" zona. ....Azal. 4.092 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrekin xedatutakoak dira.

##### 1.3.- "D.1/10 Hiriko Espazio Librea (SO)" zona. ....Azal. 2.576 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrekin xedatutakoak dira.



**1.4.- "E.1/10 Bide-sarea (SO)" zona. ....Azal. 4.576 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

**3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

\* Eremuaren antolamendu xehatua, mugatutako "10.1. Altamira-Santa Barbara" azpieroemua barne, Plan Orokor honetan zehaztuko da.

**4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

Behar den Hirigintzako Jarduketa Programa Plana indarrean sartu eta lehen laurtekoan onartu beharko da behin betiko, indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

Egin beharreko urbanizazio-obrak eremuaren sustatzaileek egikaritutako dituzte.

**IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.****1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.****1.1.- "10.1 Altamira-Santa Bárbara" azpieroemua.****1.1.1.- Zonakatze xehatua.**

Azpieroemuaren zonakatze xehatua Hirigintza Arau Partikular honetako 2. grafikoan jasotakoa da.

**1.1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.**

Plan Orokorrak partzelazio-baldintza berriak proposatzen ditu Hirigintza Arau Partikular honetako 2. grafikoan grafikoki irudikatzen direnak.

**1.1.3.- Eraikigarritasuna.**

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean: 7.758 m<sup>2</sup>(s).
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
  - Baldintza orokorrak:
    - "A.2 Eraikuntza irekiko bizitegitarako zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.
  - Bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridikoa:
    - . Lehendik dagoen bizitegi-eraikigarritasuna: 195 m<sup>2</sup>(s).
    - . Bizitegi-eraikigarritasun berria (gehikuntza):
      - \* Babes publiko, sozial eta tasatuko etxebizitzaren (BPSTE) araubideari lotuta (gutxieneko eraikigarritasuna, % 40): 2.262 m<sup>2</sup>(s).



- \* Sustapen librekoa (SL) (gehieneko eraikigarritasuna, % 60): 3.393 m<sup>2</sup>(s).
  - \* Gehikuntza osoa (% 100): 5.655 m<sup>2</sup>(s).
- Bizitegi-eraikigarritasun berriaren % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzetara bideratuko da (1.131 m<sup>2</sup>(s)).
- . Ondoriozko bizitegi-eraikigarritasun totala: 5.850 m<sup>2</sup>(s).
  - Baimendutako beste erabilera batzuetara (hirugarren sektorekoak...) bideratutako sestra gainerako eraikigarritasuna: 270 m<sup>2</sup>(s).
  - Baimendutako beste erabilera batzuetara (garajeak "a.2/10.2" partzelan): bideratutako sestra gainerako eraikigarritasuna: 1.638 m<sup>2</sup>(s).
- \* Eraikigarritasun-baldintzak sestra gainerako partzelako:
- "a.2/10.1" partzela:
    - . Bizitegi-eraikigarritasun totala: 4.760 m<sup>2</sup>(s).
    - . BPSTE bizitegi-eraikigarritasuna: 2.262 m<sup>2</sup>(s).
    - . SL bizitegi-eraikigarritasuna: 2.498 m<sup>2</sup>(s).
    - . Hirugarren sektoreko eraikigarritasuna: 270 m<sup>2</sup>(s).
  - "a.2/10.2" partzela:
    - . Bizitegi-eraikigarritasuna: 1.090 m<sup>2</sup>(s).
    - . Garaje-eraikigarritasuna: 1.638 m<sup>2</sup>(s).

#### 1.1.4. Eraikuntza-baldintzak.

Arau partikular honetan jasotako grafikoetan azpierreuari buruzko grafikoetan zehaztutakoak dira.

#### 1.1.5. Erabilera-baldintzak

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak, Arau Partikular honetako azpierreuari buruzko grafikoetan zehaztutakoen arabera.

#### 1.1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

- \* Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak dira.

### 1.2.- Eremuaren gainerakoa.

#### 1.2.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

#### 1.2.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.





### 1.2.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Sestra gainean  
Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:
  - Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.
  - Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).
 Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. art. eta abar).
- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

### 1.2.4.- Eraikuntza-baldintzak.

- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Lerrokadurak eta sestrak:  
Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
    - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak.
  - Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
    - . Sestra gainean
      - \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere.
    - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

### 1.2.5.- Erabilera-baldintzak.

- \* Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

### 1.2.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

- \* Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak dira.

## 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

### 2.1.- "10.1 Altamira-Santa Bárbara" azpieremua.

Azpieremuko lurrek hiri-lur finkatugabearen kategoria dute.

### 2.2.- **Eremuaren gainerakoa**

Eremuko gainerako lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Lehendik dagoena baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa baimentzen zaien titulartasun pribatuko 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzelak.



- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.

## **V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEen jasota dago baina hor IHOBEk kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Oinarrizko babesak duen katalogatutako elementu bat dago eremuan:

- \* Santa Barbarako galtzada zaharraren zatia.

HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa beteko da (95. artikulutik 100.era).

## **VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

### **1. Urbanizazioaren proiektzioa eta egikaritzea.**

- \* "10.1 Altamira-Santa Barbara" azpieren, urbanizazio-erregimena Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko Hirigintzako Jarduketako Programan zehazten dena izango da.

Espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatutako lurzoruan, urbanizazioak kontuan hartuko du, bereziki, Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoaren 40.2 eta 45. artikuluetan xedatutakoa.

Administrazio hidraulikoaren baimena beharko du egikaritzeak, hala badagokio bere garaian aplikatzekoa den araudi sektorialaren arabera.



- \* Eremuaren gainerako zatian urbanizazio-obra arrunten proiektuak formulatuko dira, baldin eta bere hobekuntzarako eta berrurbanizaziorako beharrezkotzat jotzen badira, bereziki mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan garatzen diren ekimenei erantzuteko eta Matxinporta kalearen eta Urola ibaiaren artean espazio librean sistema orokorrak urbanizatzeko.
- \* Modu osagarrian:
  - Baldin eta eremuan lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinak gutxiegitasun- edo narriadura-egoeran badaude ez dituztelako betetzen oinarrizko funtzionalitate-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzak (irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna...) eraikuntza birgaitzeko eremuak mugatuko dira.
  - Hasiera batean eta, bere kasuan, eraikuntza birgaitzeko baterako eremuak mugatzeko komenigarritasuna baztertu gabe, aipaturiko egoeran dauden eraikin finkatu horietako bakoitza izaera horretako eremu isolatutzat joko da.
  - Eremu osoaren eta/edo jakineko zati batzuen narriadura-, zaharkitze- edo ziurgabetasun-egoerak justifikatzen duen heinean, hiri-berroneratzeko edo -berritzeko eremu-multzoak edo eremu isolatuak mugatuko dira.
  - Eremu horien mugapena arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpide formal eta prozedura-irizpideetara egokituko da (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko 7/2015 Legearen T. Bategina; 2015eko Etxebizitza Legea) eta segurtasun, osasungarritasun, bizigarritasun eta irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurrien eta eraikuntza-birgaitzearen eta hiri-berroneratze eta -berritzearen helburuak lortzeko beste edozein neurriren zehaztapenarekin osatuko da.
  - Urbanizazio-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).

## 2. Hirigintza egikaritzeko baldintzak.

- \* "10.1 Altamira-Santa Barbara" azpieremuak berak bakarrik osatzen du Jarduketa Integratuko Eremu bakar eta independentea.
 

Eremuan formulatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programa Plan Orokor honen indarraldiko aurreneko lau urteetan sustatu eta onartuko da. Azpieremuko jakineko lur batzuei buruz jabeekin bere garaian izenpetutako hitzarmenean xedatutakoa hartuko da kontuan.
- \* "10.1 Altamira-Santa Bárbara" azpieremuan Altamira baserria plangintzarekin bat ez datorrela erabaki da, Arau Partikular honetako grafikoetan jaso den bezala.
- \* Oro har, jarduketa-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Oro har, urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak dira.



- \* Erabileren haztapan-koefizienteak Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

### **VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak). ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

"10.1 Altamira-Santa Bárbara" azpierzemua babes Akustiko Bereziko Zonatzat jo da. Horregatik, bertan aurreikusitako hirigintza-garapenaren proiektzioa eta egikaritzea Plan Orokor honetako ingurumen-ebaluazio estrategikoko azterlanean eta, zehazki, azterlan horretan jasotako dagokion plan zonalean Eranskin gisa sartutako Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritako baldintza akustikoetara egokituko da.

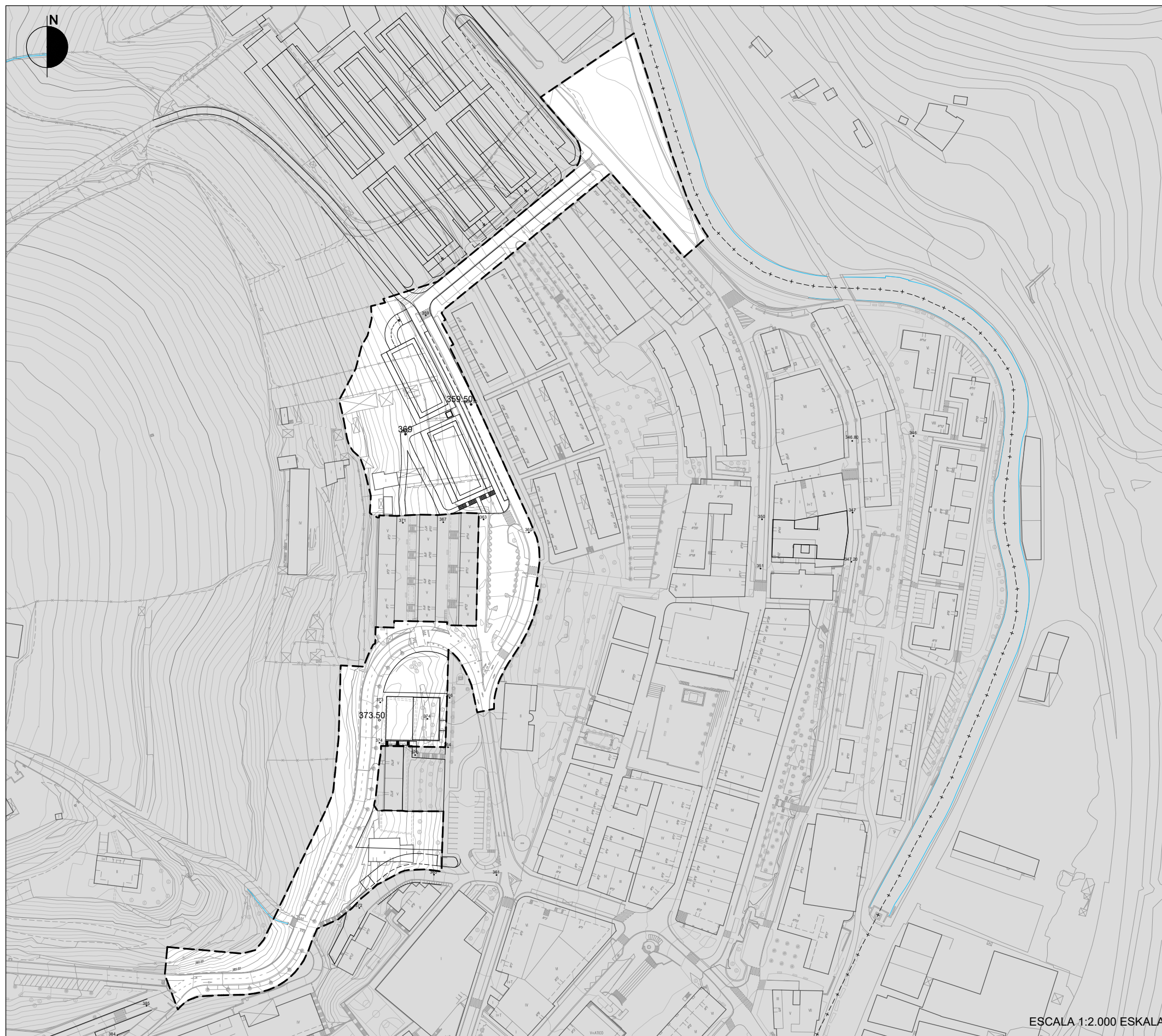
Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da.

"10.1 Altamira-Santa Bárbara" azpierzemuaren ezaugarriak eta eskaintzen dituen aukerak kontuan hartuta, iparraldean antolatutako tokiko espazio libreetara bideratutako partzela berria zuhaitzak aldatzea planteatzen da, dagokion estandarri erantzuna emateko eta "a.2/10.2" partzela egikaritzearen ondoriozko zuhaitz-galera eta beste jarduketa batzuk egikaritzean gerta daitezkeen defizita konpentsatzeko.

### **IX.- GRAFIKOAK.**

- "10.1 Altamira-Santa Bárbara" azpierzemua.
  - 1.- Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
  - 2.- Zonakatze xehatua.
  - 3.- Eraikuntza- jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.
    - 3.1.- "a.2/10.1" partzela
    - 3.2.- "a.2/10.2" partzela
  - 4.- Egikaritze-baldintzak.





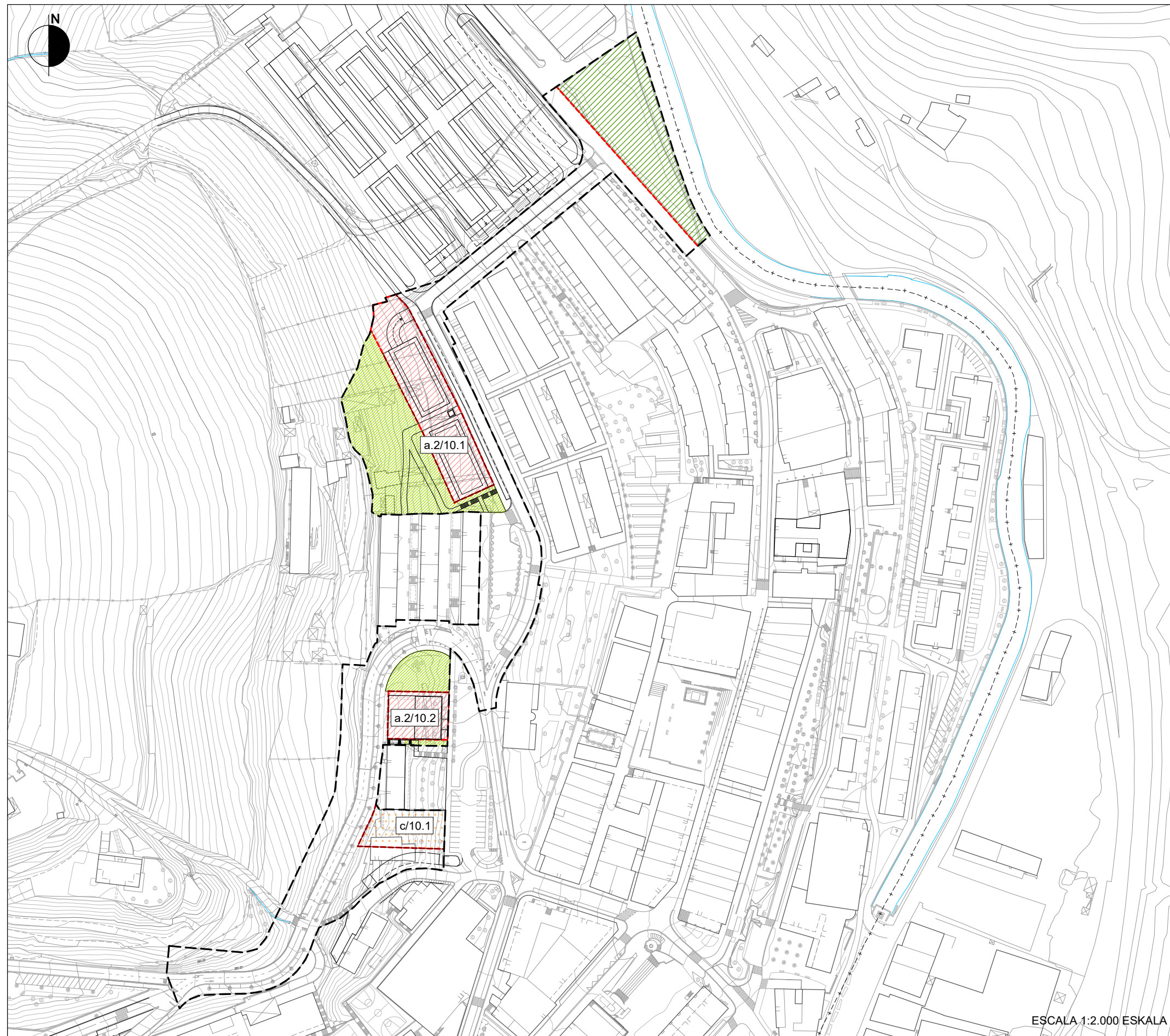
AU.10 NEKOLALDE  
AZPIESPARRUA / SUBÁMBITO  
10.1 ALTAMIRA-SANTA BARBARA

AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LÍMITE DE SUBÁMBITO  
PROIEKTATUTAKO SESTRA 350 RASANTE PROYECTADA



GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y  
ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA  
ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA





ESCALA 1:2.000 ESKALA

AU.10 NEKOLALDE  
 AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
 10.1 ALTAMIRA-SANTA BARBARA

- AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LÍMITE DE SUBÁMBITO
- PARTZELAREN MUGA - - - LÍMITE DE PARCELA
- ERAIKUNTZA IREKIKO a.2 EGOITZA PARTZELA a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
- EKIPAMENDURAKO c PARTZELA c. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- ESPASIO LIBRE d.1 OROKORRA(S.O.) d.1 ESPACIO LIBRE GENERAL (S.G.)
- TOKIKO ESPASIO d.2 LIBREA (T.S.) d.2 ESPACIO LIBRE LOCAL
- BIDE SAREA e.1 e.1 RED VIARIA

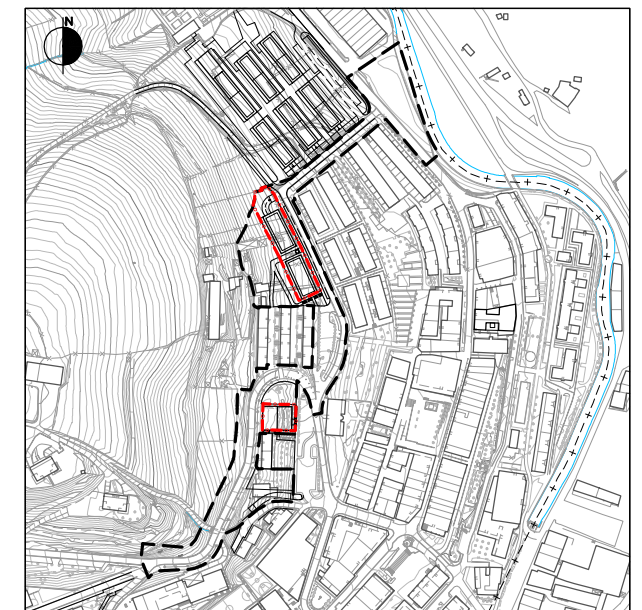
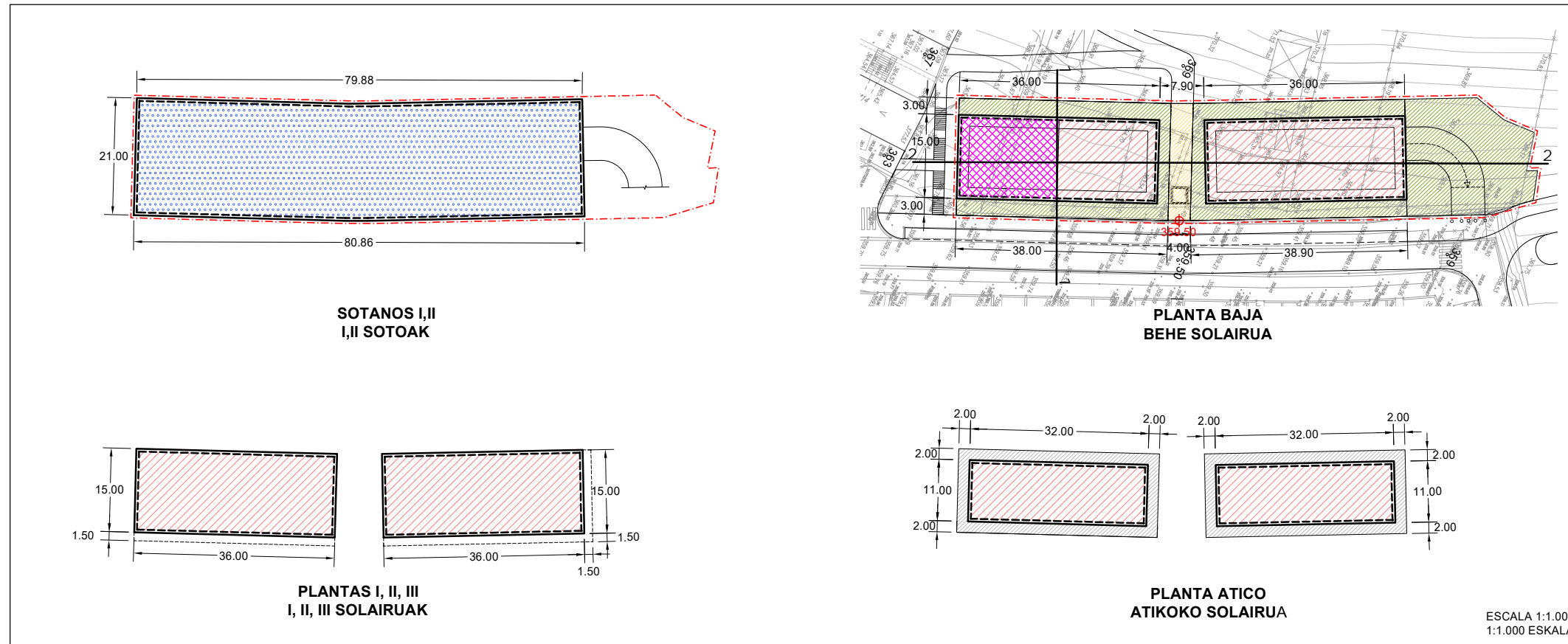


GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
 ZONIFIKAZIO XEHATUA



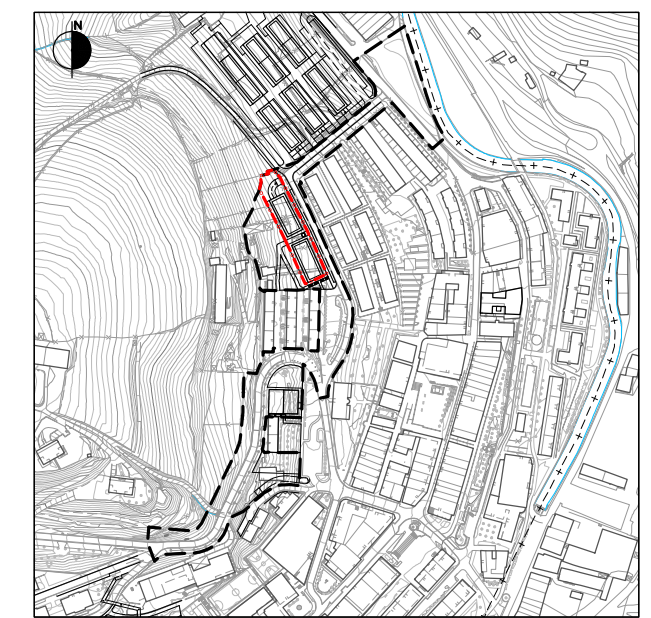
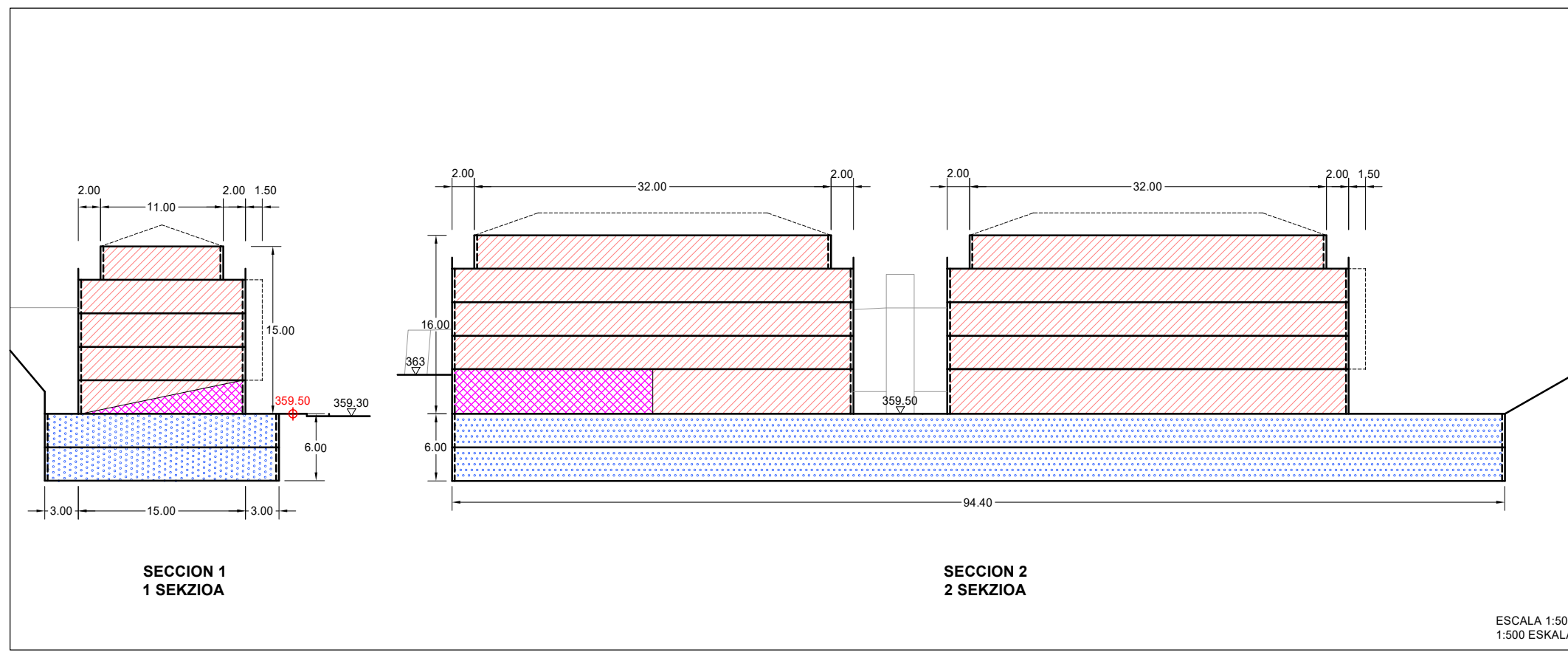


PARCELA a.2/10.1



AU.10 NEKOLALDE  
 AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
 10.1 ALTAMIRA-SANTA BARBARA

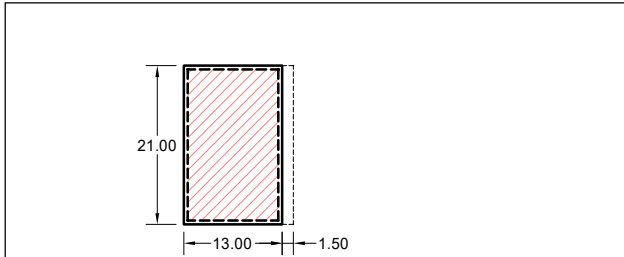
LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN



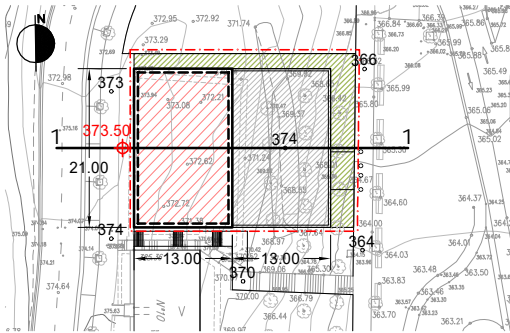
**GRÁFICO 3.1 GRAFIKOA**  
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.  
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



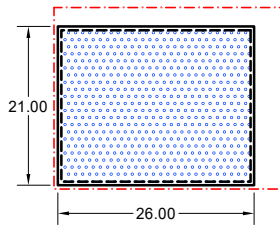
**PARCELA a.2/10.2**



**PLANTAS I, II, III  
 I, II, III SOLAIRUAK**

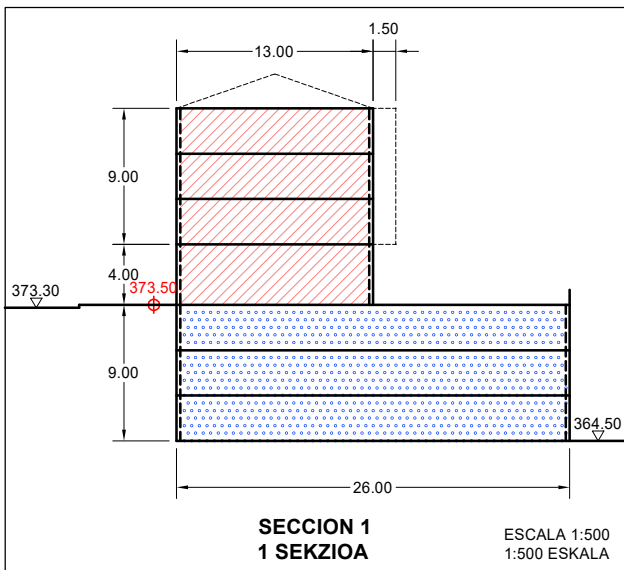


**PLANTA BAJA  
 BEHE SOLAIRUA**



**SOTANOS I,II  
 I,II SOTOAK**

ESCALA 1:1.000  
 1:1.000 ESKALA

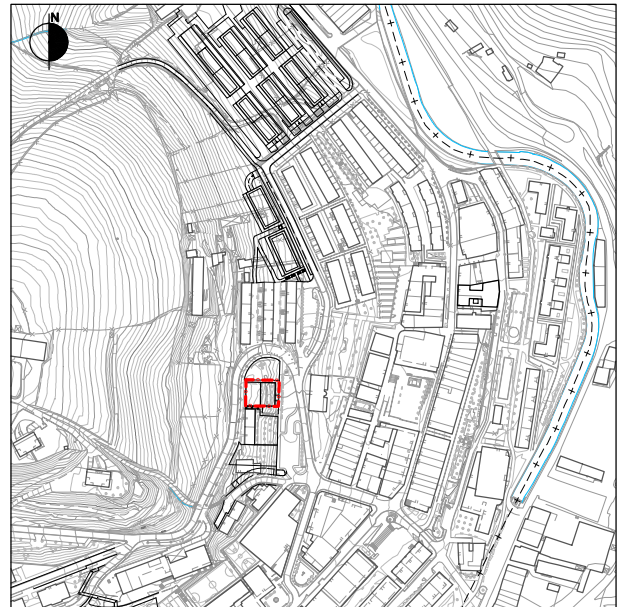


**SECCION 1  
 1 SEKZIOA**

ESCALA 1:500  
 1:500 ESKALA

**AU.10 NEKOLALDE  
 AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
 10.1 ALTAMIRA-SANTA BARBARA**

- LURSAILAREN MUGA LÍMITE DE PARCELA
- DERRIGORREZKO LERROKADURA ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA ALINEACIÓN MÁXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
- BIZITEGI-ERABILERA USO RESIDENCIAL
- INDUSTRIA-ERABILERA USO INDUSTRIAL
- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO TERCIARIO
- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK GARAJE Y USOS AUXILIARES
- TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA) TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK AREAS DE USO PÚBLICO
- ERABILERA PRIBATUA, ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK USO PRIVATIVO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
- SESTRA PERIMETRALA 300 RASANTE PERIMETRAL
- ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA 350 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

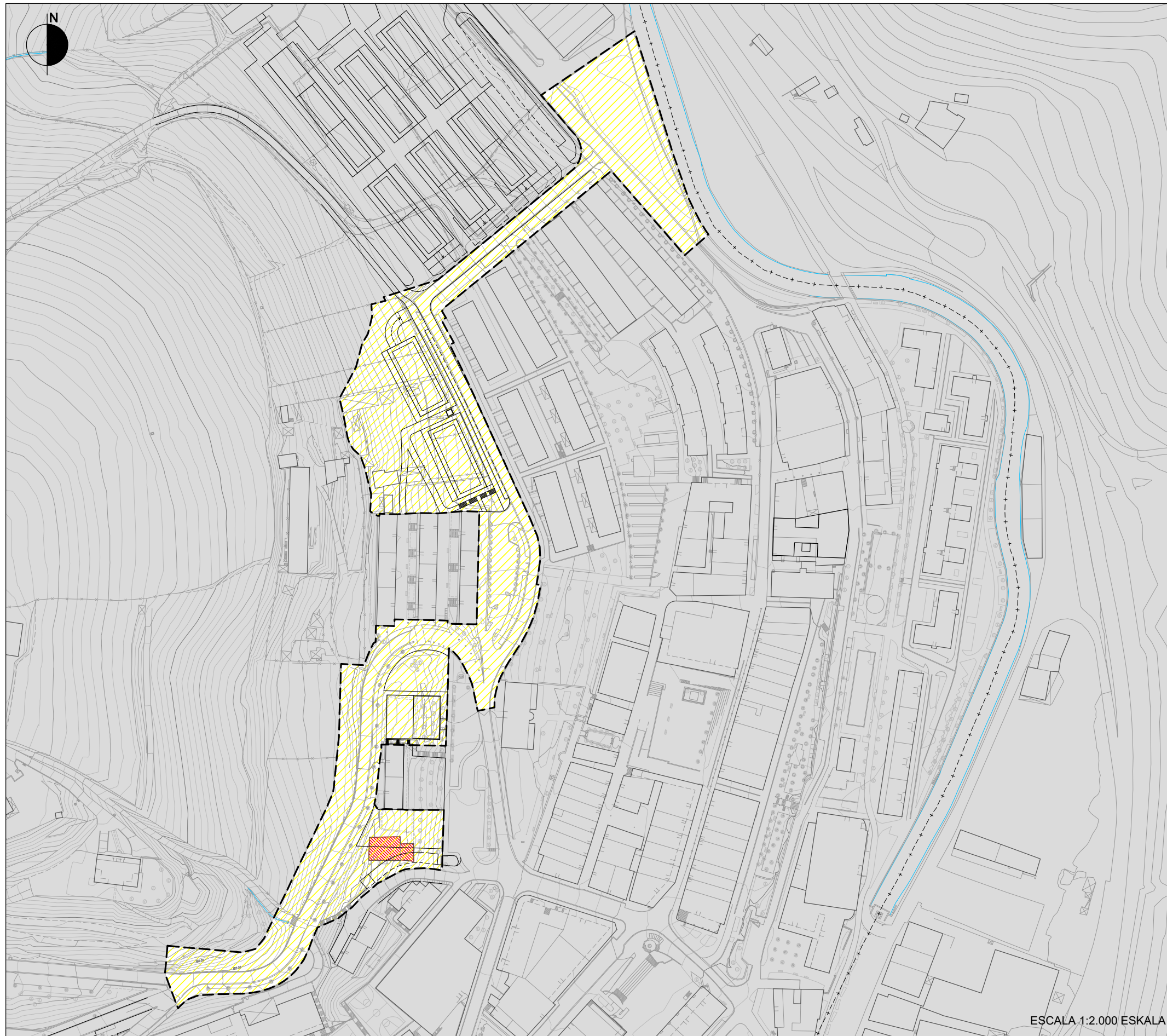


**GRÁFICO 3.2 GRAFIKOA**



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.  
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK







AU.10 NEKOLALDE  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
10.1 ALTAMIRA-SANTA BARBARA

- AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LÍMITE DE SUBÁMBITO  
JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUJA  ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK  EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

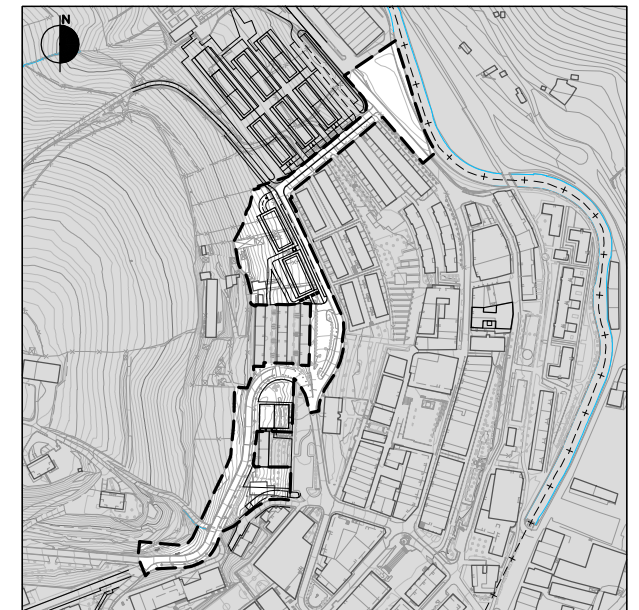


GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK



## HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK "11. HE GAINZURI-MUNDO MEJOR".

### **I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Irimo mendiaren hegalean kokatutako zuzkidura- eta bizitegi-asantamendua da. Hala, kiroldegia, Gainzuri eskolaren instalazioak eta komentu bat hartzen ditu, eta baita Mundo Mejor, Basagasti eta Sorginzuloko bizitegi-garapenak ere. Bi azken horiekin lehenengoa hiri-bilbean txertatzea ahalbidetu da. Hala ere, Labeaga kaletik oso hurbil dauden hiriguneko auzo garai horietarako irisgarritasun-baldintzak hobetu egin behar dira.

40.951 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

### **II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, finkatu egin dira lehendik dauden eraikinak eta horien erabilerak, jarduketa berrienen ondoriozkoak barne (Basagasti, Sorginzulo...) horiek birgaitzeko obrak eta irisgarritasun unibertsaleko baldintzak hobetzekoak ahalbidetzearen kalterik gabe, bereziki Mundo Mejor etxe-taldean.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, Plan Orokor honetan eta bere garapenean mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan planteatzen diren erabakietan ezarritakoaren arabera formulatzen diren oinezkoarentzako espazio publikoa berreskuratzeko proposamenen kalterik gabe.
- \* Auzo garaietarako irisgarritasun-baldintzak hobetzea, udalerriko Irisgarritasun Planean eta Plan Orokor honetan planteatzen diren bitarteko mekanikoak ezartzeko arloan neurriak ezarriz, Labeagatik Gainzurirako eskaileraren irekierarekin bere garaian planteatutako neurrien eta egikaritzen ari den Kalerrota eta Labeaga arteko soluzioaren ildoan beste urrats bat emanaz.
- \* Komentuaren eta haren mugakide den familia bakarreko bizitegi-eraikuntzaren ordez, Gainzuriko eskola-partzela publikoaren goialderako eta goiko auzoetarako irisgarritasun-baldintzen hobekuntzari erantzungo dion bizitegi-garapena ezartzea. Antolamenduak, gainera, 1.784 m<sup>2</sup>-ko partzela bat mugatzea aurreikusten du, ekipamendu publikorako, Labeaga kalearen ondoan, eta bizitegi-partzela bat mendi hegalean, zaku-hondoko bide bat Gainzuriko eskolaraino luzatzean oinarrituta. Horretarako, 6.369 m<sup>2</sup>-ko azalera "11.1 Gainzuri" azpideremua mugatzea proposatzen da, "1.1 Identifikazioa, mugaketa eta antolamendua" grafikoan mugatuta, goiko auzoetarako irisgarritasuna hobetzeko obrak lurzoru publikoko azpideremutik kanpo zabaltzearen kalterik gabe. Bizitegi-partzelak babes publikoko 25 etxebizitza (sozialak eta tasatuak) eta 40 etxebizitza libre hartzeko aukera ematen du, lehendik zeuden komentuko ekipamendu pribatuaren eta familia bakarreko etxebizitzaren ordez. Horretarako finkatzen dira proposatzen diren epeak: Hirigintzako Jarduketa Programa ekimen pribatuak egin eta Udalari aurkeztuko dio, gehienez ere 18 hilabeteko epean, Plan Orokor hau indarrean sartzetik zenbatzen hasita, eta jarduketan egin beharreko urbanizazio-obrak ekimen pribatuak egikaritzeko ditu, gehienez ere hiru urteko epean erreferentziako data beretik kontatzen hasita. Jarduketan aurreikusitako helburuak noraino iristen diren kontuan hartuta, epe horiek betetzen ez badira, Udalak lankidetzaren sistemaren



bidez edo zuzeneko okupazioaren bidez jardun ahal izango du, eta, baita, aipatutako helburua betetzeko, Plan Orokorren aldaketa bat bultzatzeko..

### III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.

#### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.

1.1.- "A.2/11 Eraikuntza irekiko zonak" zona. ....Azal. 40.951 m<sup>2</sup>

\* Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra gainean:

- "11.1 "Gainzuri Komentua" azpierzemuan: ..... 7.500 m<sup>2</sup>(s).

- Eremuaren gainerakoan:

Baimendutako eraikigarritasuna bertan lehendik finkatuta dauden eraikinei eta bere eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotutakoa da, honako hauekin osatuta:

. Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan aurreikusitako eraikigarritasuna.

. Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera).

Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

- Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

\* Erabilera-baldintzak:

"A.2 Eraikuntza irekiko bizitegitarako zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorarekin ezarritakoak.

Bereziki, 11.1 azpierzemuan bizitegi-erabilerako 2.430 m<sup>2</sup>(s) babes publikoko etxebizitza gisa kalifikatutakoei lotutakoak.

1.2.- "C/11 Komunitate Ekipamendua (SO)" zona. ....Azal. 9.578 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorarekin xedatutakoak dira.

1.3.- "E.1/11 Bide-sarea (SO)" zona. ....Azal. 1.718 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorarekin xedatutakoak dira.

#### 2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

#### 3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.





#### 4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.

"11.1 Gainzuri Komentua" azpierzemuko jarduketarako Hirigintzako Jarduketa Programa ekimen pribatuak egin eta Udalarari aurkeztuko dio, gehienez ere 18 hilabeteko epean, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik zenbatzen hasita, eta jarduketan egin beharreko urbanizazio-obrak ekimen pribatuak egikaritzeko ditu, gehienez ere hiru urteko epean erreferentziako data beretik kontatzen hasita. Jarduketan aurreikusitako helburuak noraino iristen diren kontuan hartuta, epe horiek betetzen ez badira, Udalak lankidetzaren sistemen bidez edo zuzeneko okupazioaren bidez jardun ahal izango du.

Gainzuri Komentua azpierzemuan eraikitzeko lizentziak Plan Orokorra indarrean sartzen denetik sei urteko epean eskatu beharko dira.

Ez da ezarri araubide hori eremuaren gainerako zatian arautzeko egiturazko aurreikuspenik.

#### IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

##### 1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.

##### "11.1. Gainzuri Komentua" azpierzemua.

##### - Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoa.

##### - Hirigintza-partzelazioko baldintzak.

"11.1 Gainzuri Komentua" azpierzemuan identifikatutako bizitegi-partzela proiektatutako bide berrira gutxienez 9,00 metroko aurrealdea duten partzeletan zatitu ahal izango da.

##### - Eraikigarritasuna.

##### \* Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra gainean: 7.500 m<sup>2</sup>(s).
- Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

##### \* Erabilera-baldintzak:

- Baldintza orokorrak:
  - "A Eraikuntza Irekiko Zonak" zona orokorrerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak
- Bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridikoa:
  - . Bizitegi-eraikigarritasun antolatua: 6.430 m<sup>2</sup>(s).
  - . Lehendik dagoen bizitegi-eraikigarritasuna: 357 m<sup>2</sup>(s).
  - . Bizitegi-eraikigarritasun berria (gehikuntza):
    - \* Babes publiko, sozial eta tasatuko etxebizitzaren erregimenari lotuta (gutxienezko eraikigarritasuna, % 40): 2.430 m<sup>2</sup>(s).  
(babes publiko sozialeko etxebizitzak: 1.215 m<sup>2</sup>(s) gutxienez)
    - \* Sustapen librekoa (gehienezko eraikigarritasuna, % 60): 3.643 m<sup>2</sup>(s).
    - \* Gehikuntza osoa (% 100): 6.073 m<sup>2</sup>(s).



Bizitegi-eraikigarritasun osoaren gehikuntzaren % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzetara bideratuko da (1.215 m<sup>2</sup> (s)).

- Baimendutako beste erabilera batzuetara (hirugarren sektorekoak, ezkaratzak eta elementu komunak barne) bideratutako sestra gainerako eraikigarritasuna: 1.070 m<sup>2</sup>(s).

- Eraikuntza-baldintzak.

Arau Partikular honetako azpieroemuari buruzko grafikoetan zehaztutakoak dira. Igogailu publikoa a priori bereizitako bi blokeen artean kokatu ahal izango da, ahal dela hegoalderantz, egoki bada.

Ondorioz, sestra gainerako honako profil hau aurreikusten da: beheko solairu bat eta goiko bost solairu sotoko hiru solairuren gainera.

- Erabilera-baldintzak.

Plan honetan antolaturiko azpieroemu xehatuen tipologia bakoitzerako ezarritakoak, Arau Partikular honetako azpieroemuari buruzko grafikoetan zehaztutakoaren arabera.

- Jabari-baldintza partikularrak.

- \* Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak. Bizitegi-partzelaren gainera, espaloari jarraipena emango zaio eta aparkalekuak antolatuko dira; batak nahiz besteek erabilera publikoko zortasuna izango dute, bai eta proiektatutako ataripeak ere. Halaber, erabilera publikoko zortasunaren mende egongo dira aurreikusitako igogailua eta pasabideak edo azkenean horietarako zehazten diren irtenbideak.

## 1.2.- Eremuaren gainerakoa.

- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

- Eraikigarritasuna.

- \* Sestra gainera

Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:

- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).

Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).



- Eraikuntza-baldintzak.

\* Eraikuntza-parametroak:

- Lerrokadurak eta sestrak:  
Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).
- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
  - . Sestra gainean
    - \* Finkatu egin dira partzela bakoitzean lehendik dauden eraikinak egungo garaierarekin eta solairu-kopuruarekin.
  - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetako III.3 planoan jasotakoak.

## 2.- HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.

Eremuko lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Lehendik dagoena baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa baimentzen zaien titulartasun pribatuko 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzelak.
- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.
- \* "11.1 Gainzuri komentua" azpierzemua finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen da, urbanizazio finkaturik ez duelako.

## V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEEn jasota dago baina hor IHOBEn kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.



- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.

## **VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

### **1. Urbanizazioaren proiektioa eta egikaritzea.**

- \* "11.1 Ginzuri Komentua" azpieremuan Hirigintzako Jarduketa Programa bat egingo da, bai eta dagozkion urbanizazio- eta kudeaketa-proiektuak ere. Haren edukia arlo horretan indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan ezarritakora dokituko da. Plan Orokor hau garatzean sustatu beharreko urbanizazio-araubidea zehaztuko du hark. Hitzarmen-sistemaren bidez jardutea aurreikusten da, proposamenaren irismena kontuan hartuta eta ekimen pribatuak epe barruan esku hartzen ez badu, Administrazioak lankidetzaren sistema edo zuzeneko okupazioa aukeratzearen kalterik gabe.
- \* Eremuaren gainerakoan, urbanizazio-obra arruntan proiektuak formulatuko dira, baldin eta beharrezkotzat jotzen badira hura hobetzeko eta berrurbanizatzeko eta, bereziki, mugikortasunaren eta irisgarritasunaren arloan garatzen diren ekimenei erantzuteko.
- \* Modu osagarrian:
  - Eremuan lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinak gutxiegitasun- edo narriadura-egoeran badaude, oinarriko funtzionaltasun-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzak (irisgarritasuna, efizientzia energetikoa...) betetzen ez dituztelako, eraikinak birgaitzeko eremuak mugatuko dira.  
  
Hasiera batean eta, hala badagokio, eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela baztertu gabe, egoera horretan dauden eraikin finkatuak izaera horretako eremu isolatutzat hartuko dira.
  - Eremu osoaren eta/edo zati jakin batzuen narriadurak, zaharkitzeak, segurtasunik ezak eta abarrek justifikatzen duten heinean, hiri-berronertze eta -berrikuntzako eremu bateratu edo isolatuak mugatuko dira.
  - Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpide formalei eta prozedurazkoei egokituko zaie (7/2015 Legea, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzkoa; 2015eko Etxebizitza Legea), eta osatzeko, kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak zehaztuko dira segurtasuna, osasungarritasuna, bizigarritasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko, bai eta eraikinak birgaitzeko eta hiri berronertzeko eta berritzeko helburuak lortzeko egokitzen jotzen diren beste edozein neurri ere.



- Urbanizazio-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).

## 2. Hirigintza egikaritzeko araubidea.

- \* "11. 1 Gainzuri Komentua" azpierenmua, berez, Jarduketa Integratuko Eremu bakar eta independentea da.  
Plan Orokor honen indarraldiko lehen hemezortzi hilabete igaro baino lehen sustatu eta onartuko da bertan formulatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programa.
- \* "11. 1 Gainzuri Komentua" azpierenmuan Arau Partikular honetako grafikoetan jasotako lehendik dauden eraikinak eta instalazioak plangintzarekin bat ez datozela erabaki da, eta proiektatutako antolamendu berriekin ordeztea proposatzen da (komentua eta familia bakarreko etxebizitza, bereziki).
- \* Oro har, urbanizazio-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Oro har, urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104. artikulura) ezarritakoak dira, bai eta "3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak ere.

"11.1 Gainzuri Komentua" azpierenmuan, azpierenmuaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek ahalbidetzen dute behin-behineko estandarrak betetzea. Hala, 969 m<sup>2</sup> antolatu dira tokiko espazio libretarako, eta 1.784 m<sup>2</sup> beste zuzkidura publiko batzuetarako, bideak kontuan izan gabe. Urbanizazioak beharrezko zuhaitz-zuzkidura izango du, eta bizitegi-partzelan behar diren garaje-plazak ere izango ditu.

"11.1 Gainzuri Komentua" azpierenmuan egin beharreko urbanizazioak barne hartzen du aurreikusitako bi igogailu publikoak ezartzea, haien kokapen zehatzaren eta Labeaga kalea goiko auzoekin hirigintza-oztoporik gabe lotzeko helburuarekin azpierenmutik kanpo osatu behar diren pasabideen kalterik gabe.

- \* Erabileren haztapen- koefizienteak Plan Orokor honetan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (105. artikulua), "3.1. bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

## VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da.

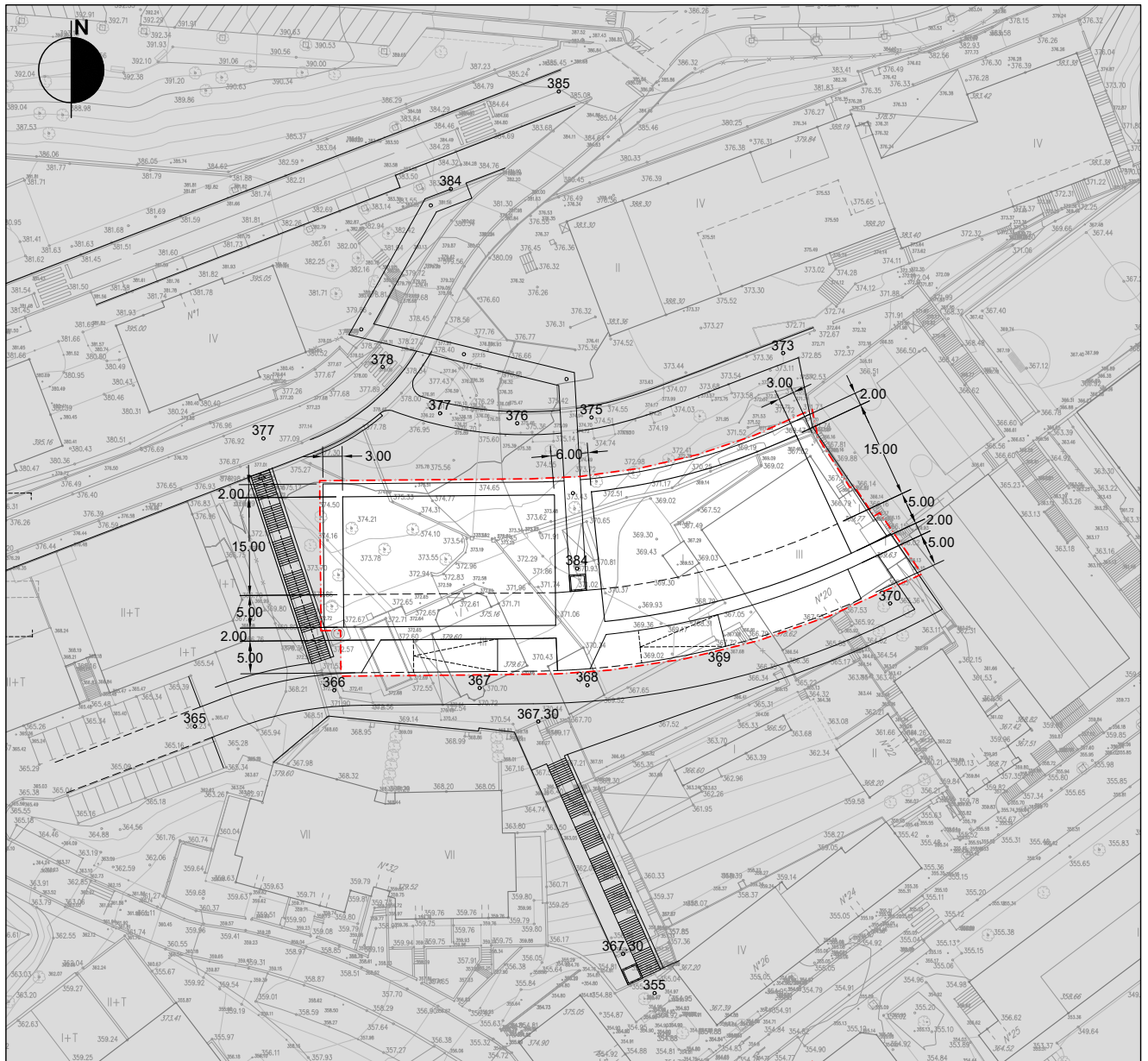


**IX.- GRAFIKOAK.**

- "11.1 Gainzuri Koomentua" azpierzemua.

- 1.- Identifizioa, mugaketa eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
- 2.- Zonakatze xehatua.
- 3.- Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak.
  - 3.1.- "a.2/11.1.1" partzela

AU.11 GAINZURI-MUNDO MEJOR  
PARTZELA/PARCELA  
a.2/11.1.1 GAINZURI-CONVENTO



ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA --- LÍMITE DE PARCELA  
PROIEKTATUTAKO SESTRA 360 RASANTE PROYECTADA

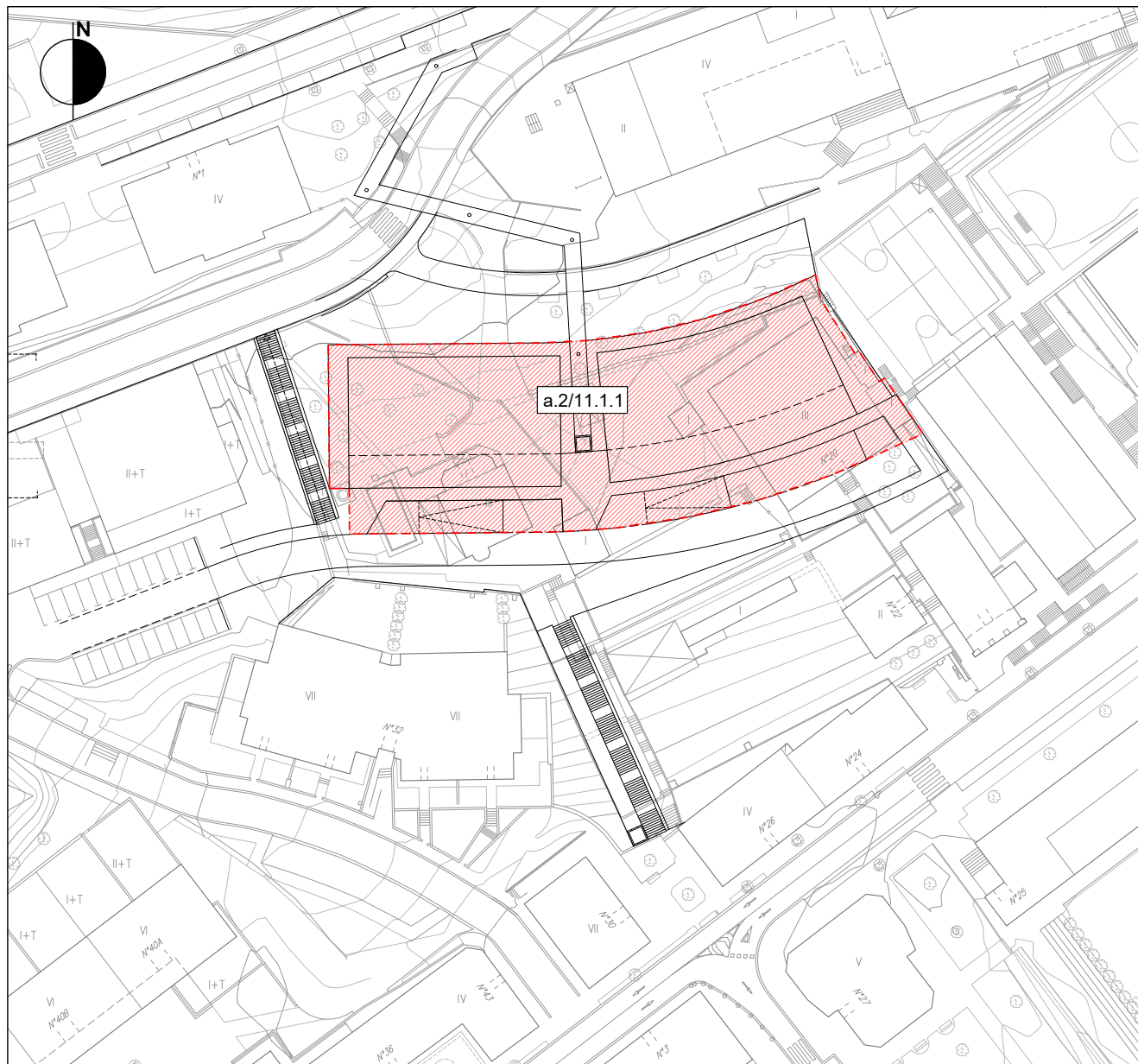
GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA







AU.11 GAINZURI-MUNDO MEJOR  
PARTZELA/PARCELA  
a.2/11.1.1 GAINZURI-CONVENTO



ESCALA 1:1.000 ESKALA


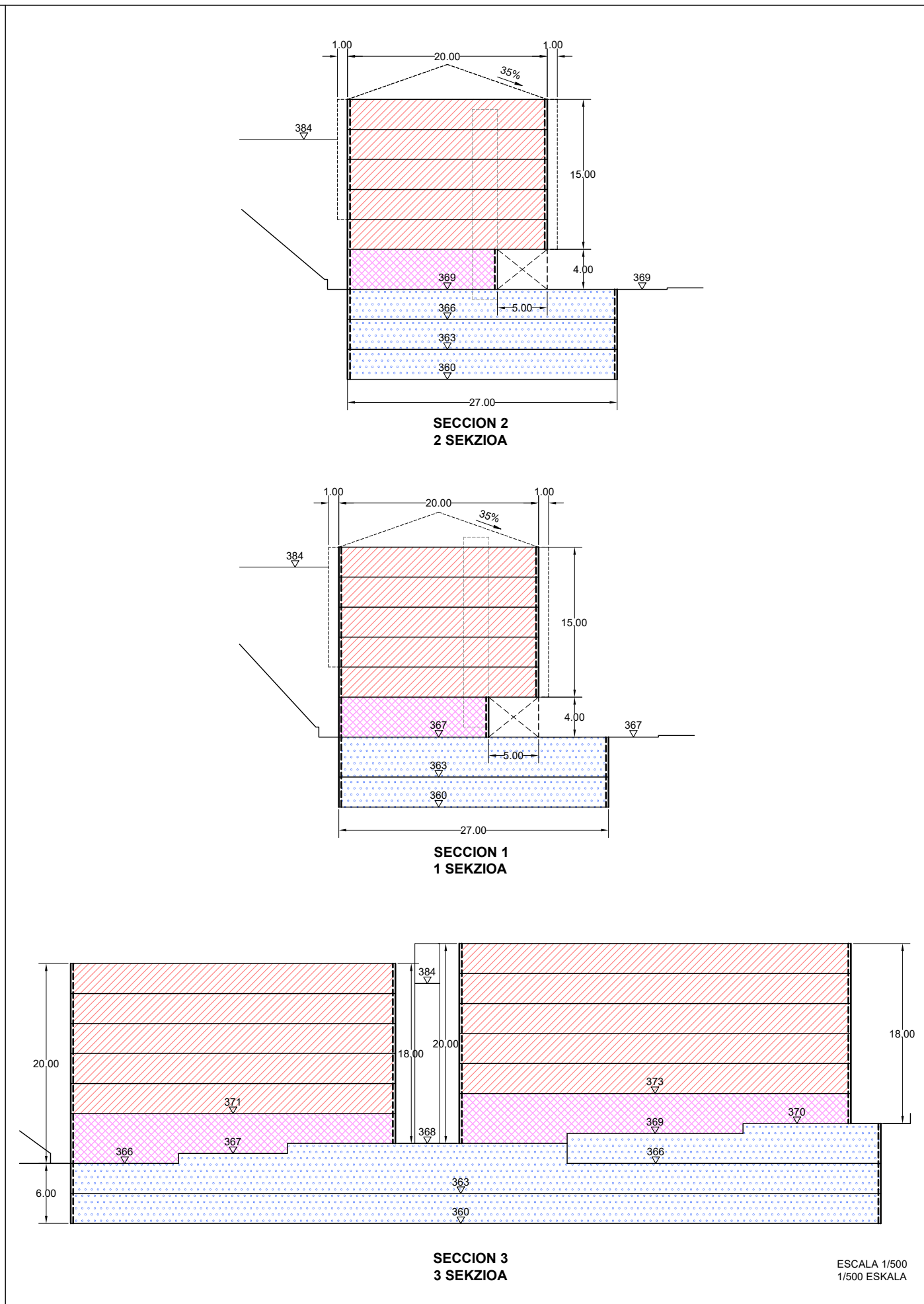
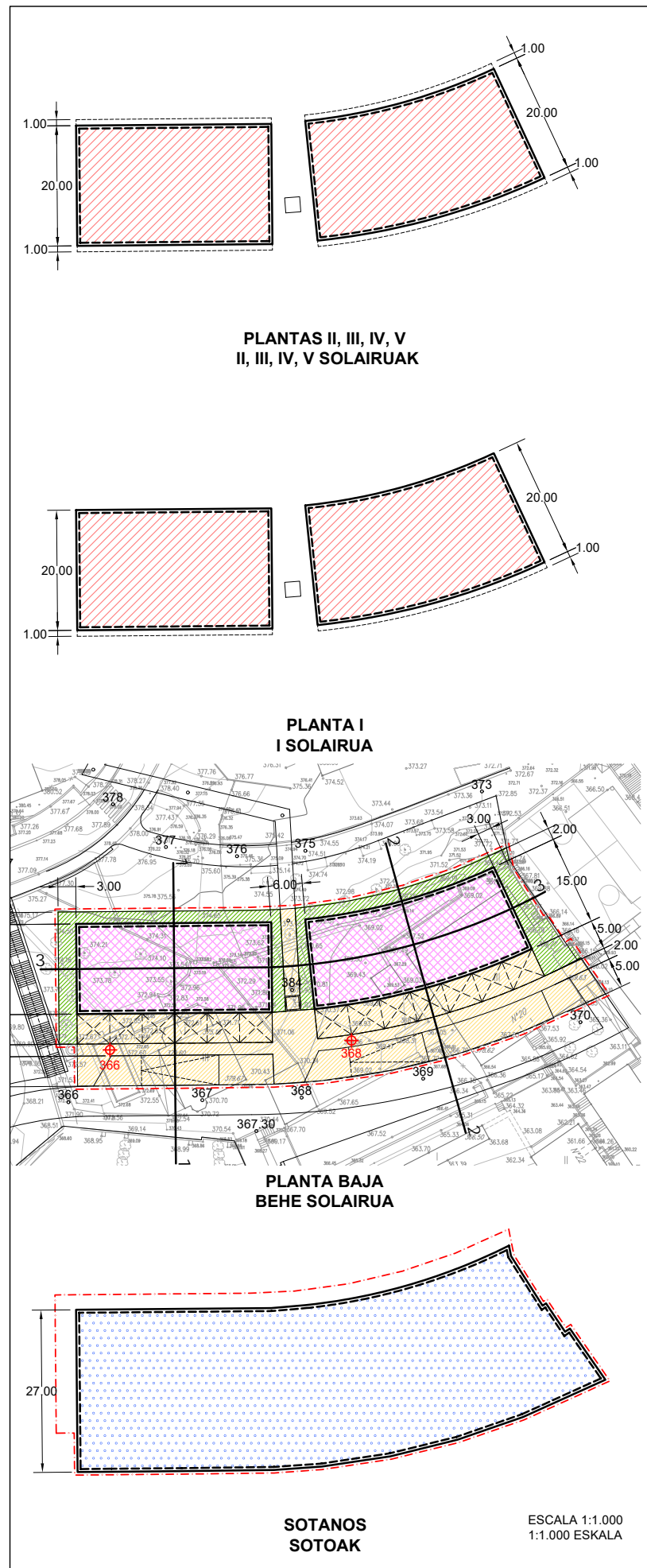
PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA  
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA







**AU.11 GAINZURI-MUNDO MEJOR  
 PARTZELA/PARCELA  
 a.2/11.1.1 GAINZURI-CONVENTO**

LURSAILAREN MUGA	---	LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA	—	ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOIA	- - -	ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	· · · · ·	VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA	· · · · ·	LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA	▨	USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA	▨	USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	▨	USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	▨	USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	▨	GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)	▨	TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK	▨	AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK	▨	USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	390	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.  
 ERAIKITZE, ERABILITZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK  
"12. HE INSTITUTUA".

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Eremua bat dator bere garaian institutua hartu zuen eta gaur egun hiri-bilbearen jarraipenean dagoen lurzoru publikoarekin, baina Labeaga kalearen sestra baino askoz gorago.

38.910 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Institutuaren egungo instalazioak finkatzea, hura egokitu, eguneratu, handitu eta hobetzeko aukeraren kalterik gabe.
- \* Eremuaren hegoaldean espazio libreen sistema orokorrean txertatu den parke bat antolatzea.

**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**1.1.-"C/12 Komunitate Ekipamendua (SO)" zona** .....Azal. 28.420 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

Bereziki, berariaz baimentzen da lehendik dagoena baino % 50 gehiago arterainoko eraikigarritasuna, eta hori egikaritu ahal izateko HAPO honetako Hirigintza Arau Orokoretako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera jokatu beharko da.

**1.3.-"D.1/12 Hiriko Espazio Librea (SO)" zona.** .....Azal. 10.490 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurak lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu dira.

**3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

**4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

Ez da ezarri araubide hori eremuan arautzeko egiturazko aurreikuspenik.



#### IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

##### 1.- **KALIFIKAZIO XEHATUA.**

###### 1.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

###### 1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

###### 1.3.- Eraikigarritasuna.

\* Sestra gaian

Lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatu da, honako hauekin osatuta:

- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).

Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. art. eta abar).

- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

###### 1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

\* Eraikuntza-parametroak:

- Lerrokadurak eta sestrak:

Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:

- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).

- Plan Orokor honetan partzelarako proposatutako eraikuntza-baldintzetatik ateratzen dena (gehieneko atzerapenak eta lerrokadurak).

- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:

- . Sestra gaian

- \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere. Eraikin berriek goiko lau solairuko gehieneko profila izango dute.

- . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

###### 1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuaren tipologiarako Plan honetan ezarritakoak.

###### 1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetako "III.3" planoan jasotakoak.



## 2.- HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.

Eremuko lurrek hiri-lur finkatugabearen kategoria dute.

## V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK.

- \* CS.8 Eremu Akustikoak.

Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

## VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Oinarrizko babesa duen katalogatutako elementu bat dago eremuan:

- \* Santa Barbarako galtzada zaharraren zatia.

HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa beteko da (95. artikulutik 100.era).

## VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.

- \* Jarduketa-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.
- \* Erabileren haztapen-koefizienteak.  
Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

## VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.



## IX.- GRAFIKOAK.

Ez dira sartu.



HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK  
"13. HE LILIBASO-GAINZABAL".

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Urretxuko hiri-kokagunearen luzapena da Irimo mendiaren hegalean. Ia oso-osorik bizitegi-ingurunea da, dentsitate txiki samarrekoa, Lilibaso kalean bermatuta garatzen dena, zaku-hondo gisa. Amaiera (Gainzabal) egikaritu gabe dago baina antolamendu xehatua eta Hirigintzako Jarduketa Programa ditu.

Beraz, hegoaldeko muturra, Gainzabal azpierzemua, eraiki gabe dago eta urbanizazioa egikaritu gabe du. Nolabaiteko intereseko zuhaiztia dago bertan.

Hiriko gainerako alderdiekin eta udalerrri mugakideekin ondo komunikatuta dago (oinezkoentzako eta bizikletadunentzako sareak...), baina arazoak ditu irisgarritasun-arloan.

35.971 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, lehendik dauden eraikinak eta horien erabilerak finkatzea, Lilibaso kalean egindako jarduketa berrienen ondoriozkoak barne. Berariaz baliozkotu da Lilibasoko Xehetasun Azterketa, behin betiko onartutakoa.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, Plan Orokor honetan eta bere garapenean mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan planteatzen diren erabakietan ezarritakoaren arabera formulatzen diren oinezkoarentzako espazio publikoa berreskuratzeko proposamenen kalterik gabe.
- \* Eremuaren antolamenduaren bilakaerari jarraipena emateko xedez, 2012ko Arau Subsidiarioetan Gainzabalerako proposatutako antolamendua berretsi da eta "13.1 Gainzabal" azpierzemua mugatzea proposatu da, 15.407 m<sup>2</sup>-ko azalera, Arau Partikular honetako "1.1 Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa" grafikoan mugatutakoa. Eremuaren egungo egiturazko antolamendubaldintzak finkatzea planteatu da bere bizitegi-xedearekin. Antolamendu-baldintza horiek 2012ko Arau Subsidiarioetatik sortu ziren eta behin betiko onartutako eremuaren Hirigintzako Jarduketa Programan eta bere birpartzelazio-proiektuan zehaztu dira. Hala ere, prozesuaren emaitza gisa, eremurako antolamendu xehatuko baldintza berriak proposatzen dira, eta aukera ematen da Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorren arabera antolatutako etxebizitza-kopurua egokitzeko; 76 eta 84 artekoa izango da.

Bereziki, udala ari da bultzatzen gaur egun Gainzabalen antolatutako bizitegi-partzeletako batean Eusko Jaurlaritzak sustatutako babes publiko sozialeko alokairu-erregimeneko etxebizitzaren proiektua.



- \* "13.1 Gainzabal" azpieroemaren urbanizazio-baldintzak birdoitzeko aurreikuspen osagarria, bideak berrantolatzeo aukera emanaz, Plan Orokor honetan eta horren garapenean mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan planteatzen diren erabakietan ezarritakoaren arabera galtzadaren sekzioa murriztuz eta irisgarritasun-baldintzak hobetuz, Pagoeta plaza Lilibaso kalearekin lotuko duen igogailu publikoa ezarriz.
- \* Lehen aipaturiko zuhaiztiak izango duen eragina konpentsatzea aldameneko Pagoeta eremuan Gainzabalen kentzen diren beste zuhaitz aldatuz, hain zuzen ere, Plan Orokor honetan espazio libreen sistema orokorreko elementu gisa proiektatu den parkean.
- \* Eremua bat dator jarduketa integratu batekin eta hortik 76 eta 84 etxebizitza berri aterako dira, horietako 24 lehen aipaturiko sustapen publikokoak eta beste 17 babes publikoko etxebizitza tasatuak.

### III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.

#### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.

##### 1.1.- "A.2/13 Eraikuntza irekiko zonak" zona. ....Azal. 35.971 m<sup>2</sup>

###### \* Hirigintza-eraikigarritasuna:

###### - Sestra gainean:

###### - "13.1 Gainzabal" azpieroemuan

Finkatu egin da eremuan indarrean dagoen plangintzak aurreikusitako eraikigarritasuna, 2102ko Arau Subsidiarioetan ezarritakoa eta onartuta eta baliozkotuta dauden Hirigintzako Jarduketa Programan eta Birpartzelazio Proiektuan garatutakoa, antolamendu xehatu berrian proposatutakoaren kalterik gabe.

###### - Eremuaren gainerako zatian:

Eremuan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinei eta horien eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotutakoa da, honako hauekin osatuta:

- . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan aurreikusitako eraikigarritasuna.
- . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan aurreikusitako eraikigarritasuna.

Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

- Sestra azpian: Plan honetan eta behin betiko onartutako Lilibasoko Xehetasun Azterketan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa .

###### \* Erabilera-baldintzak:

"A.2" zona orokorrerako Plan honetan izaera orokorrekin ezarritakoak.

#### 2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.



### 3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.

- \* "13.1. Gainzabal" azpieroemua:  
Azpieroemuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da, lehen indarrean zegoena ordeztuz.
- \* Eremuaren gainerakoa.  
Antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

### 4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.

Gainzabal azpieroemua urbanizatzeko obrak eremuaren sustatzaileak egikaritzeko dituzten Plan Orokorra egikaritzeko lehen laurtekoan, indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

Gainzabal azpieroemuko eraikuntza-lizentziak Plan Orokorra egikaritzeko epemugan eskatu beharko dira, indarrean sartzen denetik zortzi urte igaro baino lehen.

## IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

### 1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.

#### 1.1.- "13.1. Gainzabal" azpieroemua.

##### 1.1.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa, 2012ko Arau Subsidiarioetan eta Gainzabal azpieroemurako garapenean behin betiko onartutako Hirigintzako Jarduketa Programan eta Birpartzelazio Proiektuan aurreikusitakoa ordeztzen duena.

##### 1.1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Partzelazio berri bat proposatzen da, bi bizitegi-partzela bereiziz: bata babes publikoko etxebizitzak hartzen dituen (a.2/13.1.1 partzela) eta bestea etxebizitza libre eta tasatuak hartzen dituen (a.2/13.1.2 partzela). Gainera, partzela horiek zatitzeko aukera ezartzen da, baldin eta ateratzen diren partzelek bidera ematen duen gutxienez 10 metroko aurrealdea badute. Gainera, espazio libreen eta ekipamenduen lurzatiak birdefinitu dira.

##### 1.1.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Sestra gainean  
Finkatu egin da babes publikoko etxebizitza sozialetarako partzelan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna (2.097 m<sup>2</sup>(s)). Mugatutako bizitegi-partzela berriari etxebizitza tasatuetarako (1.895,80 m<sup>2</sup>(s)) eta libreetarako (4.277,40 m<sup>2</sup>(s)) jatorrizko partzelen eraikuntzen batura esleitzen zaio.  
Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).



#### 1.1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Lerrokadurak eta sestrak:  
Proiektuko planoetan eta Arau Partikular honetako azpieroemari buruzko grafikoetan zehaztutakoak dira.
  - Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
    - . Sestra gainean
      - \* Arau Partikular honetako azpieroemari buruzko grafikoetan zehaztutakoak dira. Eraikinaren profila honela ezarri da: hiru solairu eta horien gaineko atzeraemandako atikoa.
      - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

#### 1.1.6.-Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak.

### 1.2.- **Eremuaren gainerakoa.**

#### 1.2.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

#### 1.2.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

#### 1.2.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Sestra gainean  
Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:
  - Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.  
Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.2.4.- Eraikuntza-baldintzak.

- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Lerrokadurak eta sestrak:  
Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestekin finkatu dira.



- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
  - . Sestra gainean
    - \* Finkatu egin dira partzela bakoitzean lehendik dauden eraikinak egungo garaierarekin eta solairu-kopuruarekin.
  - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
- Beste zehaztapen batzuk: Bizitegi-finken itxiturek ezin izango dute 1,80 m-ko altuera gainditu, bidearen sestratik neurtuta; salbuespen gisa, altuera hori 1,20 m-ko altuerara iritsi arte gainditu ahal izango dute, beheko solairuko etxebizitzaren arrapala, terraza edo lorategiaren sestratik neurtuta.

#### 1.2.5.- Erabilera-baldintzak.

- \* Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

#### 1.2.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

- \* Plan Orokor honetako III.3 planoan jasotakoak.

## 2.- HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.

### 2.1.-"13.1. Gainzabal" azpieremua.

Azpieremuko lurrek hiri-lur finkatugabearen kategoria dute.

### 2.3.- Eremuaren gainerakoa.

Eremuko gainerako lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.

## V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEEn jasota dago baina hor IHOBEn kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.



## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira. Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.

## **VII.- EGIKARITZE-ARAUDE XEHATUA.**

### **1. Urbanizazioaren proiektzioa eta egikaritzea.**

- \* "13.1 Ginzabal" azpieremuan Hirigintzako Jarduketa Programa bat egingo da, bai eta dagozkion urbanizazio- eta kudeaketa-proiektuak ere. Haren edukia arlo horretan indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan ezarritakora dokituko da. Plan Orokor hau garatzean sustatu beharreko urbanizazio-araubidea zehaztuko du hark. Hitzarmen-sistemaren bidez jardutea aurreikusten da, proposamenaren irismena kontuan hartuta eta ekimen pribatuak epe barruan esku hartzen ez badu, Administrazioak lankidetzaren sistema edo zuzeneko okupazioa aukeratzearen kalterik gabe. Nolanahi ere, finkatu egingo da babes publikoko etxebizitza sozialetara bideratutako partzela.
- \* Eremuaren gainerakoan, urbanizazio-obra arruntan proiektuak formulatuko dira, baldin eta beharrezkotzat jotzen badira hura hobetzeko eta berrurbanizatzeko eta, bereziki, mugikortasunaren eta irisgarritasunaren arloan garatzen diren ekimenei erantzuteko.

\* Modu osagarrian:

- Eremuan lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinak gutxiegitasun- edo narriadura-egoeran badaude, oinarriko funtzionaltasun-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzak (irisgarritasuna, efizientzia energetikoa...) betetzen ez dituztelako, eraikinak birgaitzeko eremuak mugatuko dira.

Hasiera batean eta, hala badagokio, eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela baztertu gabe, egoera horretan dauden eraikin finkatuak izaera horretako eremu isolatutzat hartuko dira.

- Eremu osoaren eta/edo zati jakin batzuen narriadurak, zaharkitzeak, segurtasunik ezak eta abarrek justifikatzen duten heinean, hiri-berroneratze eta -berrikuntzako eremu bateratu edo isolatuak mugatuko dira.
- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpide formalei eta prozedurazkoei egokituko zaie (7/2015 Legea, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzkoa; 2015eko Etxebizitza Legea), eta osatzeko, kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak zehaztuko dira segurtasuna, osasungarritasuna, bizigarritasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko, bai eta eraikinak birgaitzeko eta hiria berroneratzeko eta berritzeko helburuak lortzeko egokitzen jotzen diren beste edozein neurri ere.
- Urbanizazio-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).



## 2. Hirigintza egikaritzeko araubidea.

- \* "13. 1 Gainzabal" azpieroemua, berez, Jarduketa Integratuko Eremu bakar eta independentea da.  
Plan Orokor honen indarraldiko lehen hemezortzi urte igaro baino lehen sustatu eta onartuko da bertan formulatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programa.
- \* Oro har, urbanizazio-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Oro har, urbanizazio-kargak egikaritu eta finantzatzeko baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104. artikulura) ezarritakoak dira, bai eta "3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak ere.

"13.1 Gainzabal" azpieroemuan, azpieroemuaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek ahalbidetzen dute behin-behineko estandarrak betetzea. Hala, 6.013 m<sup>2</sup> antolatu dira tokiko espazio libretarako, eta 1.654 m<sup>2</sup> beste zuzkidura publiko batzuetarako, bideak kontuan izan gabe. Urbanizazioak beharrezko zuhaitz-zuzkidura izango du, eta bizitegi-partzelan behar diren garaje-plazak ere izango ditu.

"13.1 Gainzabal" azpieroemuan egin beharreko urbanizazioak barne hartzen du aurreikusitako igogailu publikoa ezartzea, haien kokapen zehatzaren eta Labeaga kalearen beheko aldea Gainzabalekin hirigintza-oztoporik gabe lotzeko helburuarekin azpieroemutik kanpo osatu behar diren pasabideen kalterik gabe. ASPACEren egoitza izatea aurreikusita dagoen Pasiotarren eraikineko lorategi publikoan tarteko geralekia izango du.

- \* Erabileren haztapen-koefizienteak Plan Orokor honetan Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (105. artikulua), "3.1. Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

## VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da.

Gainzabal azpieroemuan dagoen zuhaitziak izango duen eragina konpentsatzeko, Gainzabalen kentzen diren beste zuhaitz aldatuko dira Pagoeta eremuan, hain zuzen ere, Plan Orokor honetan espazio libreen sistema orokorreko elementu gisa proiektatu den parkean.



## IX.- GRAFIKOAK.

- "13.1 Gainzabal" azpierzemua.

- 1.- Identifikazioa, mugaketa eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
- 2.- Zonakatze xehatua.
- 3.- Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Solairuak eta sekzioak.
  - 3.1.- "a.2/13.1".2 partzela



AU.13 LILIBASO-GAINZABAL  
PARTZELA/PARCELA  
a.2/13.1.2 GAINZABAL



ESCALA 1:1.000 ESKALA

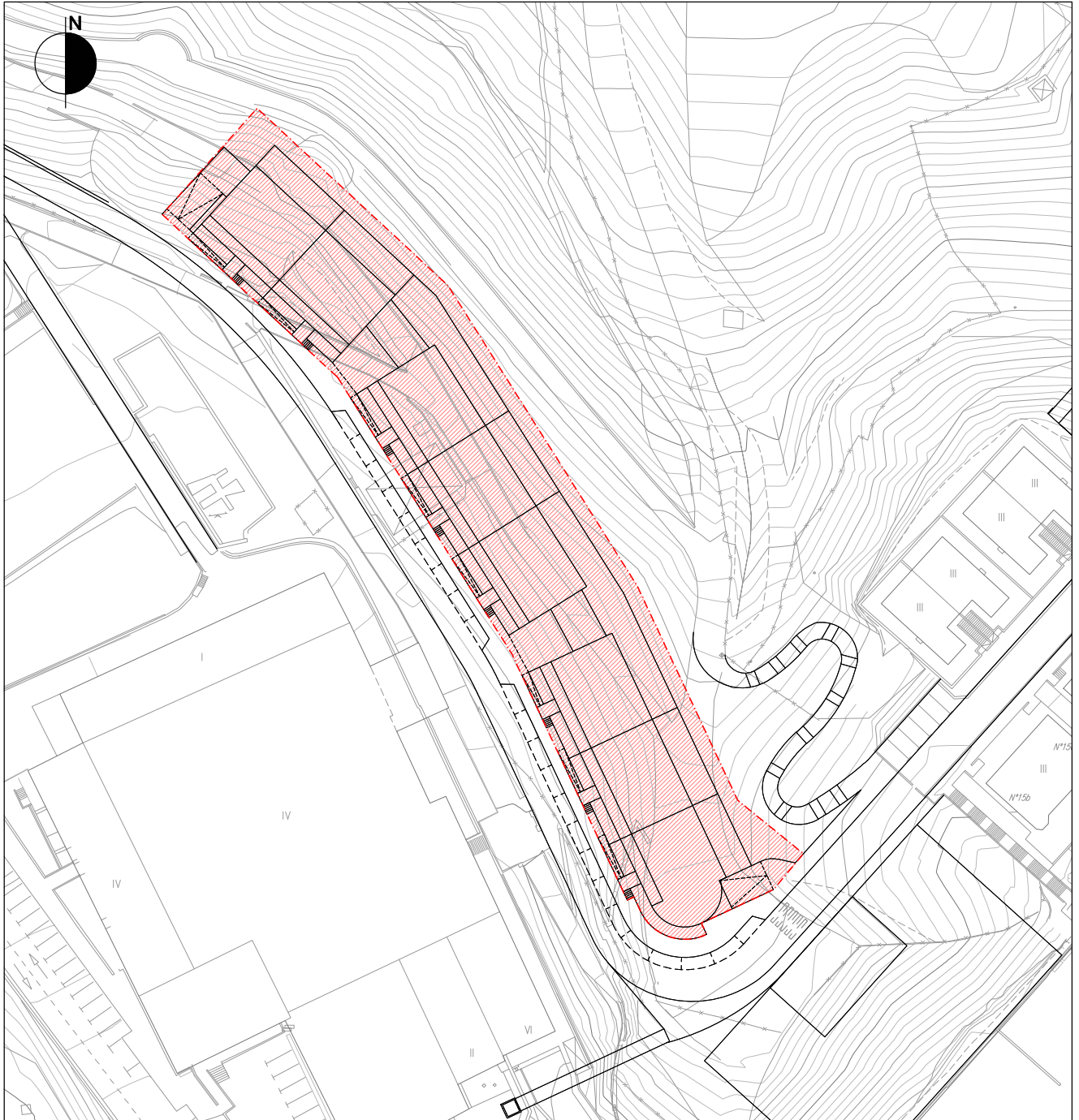
PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA  
PROIEKTATUTAKO SESTRA 360 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA






AU.13 LILIBASO-GAINZABAL  
PARTZELA/PARCELA  
a.2/13.1.2 GAINZABAL

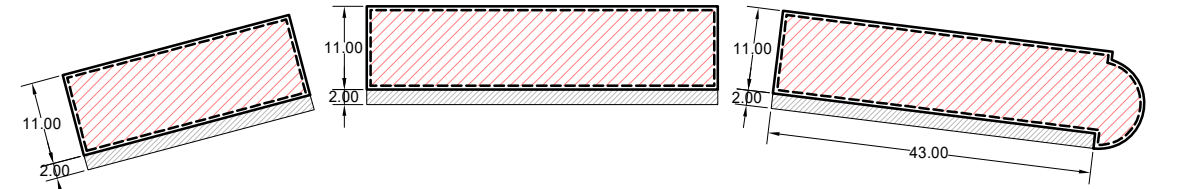


ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA  
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

**GRÁFICO 2. GRAFIKOA**  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA

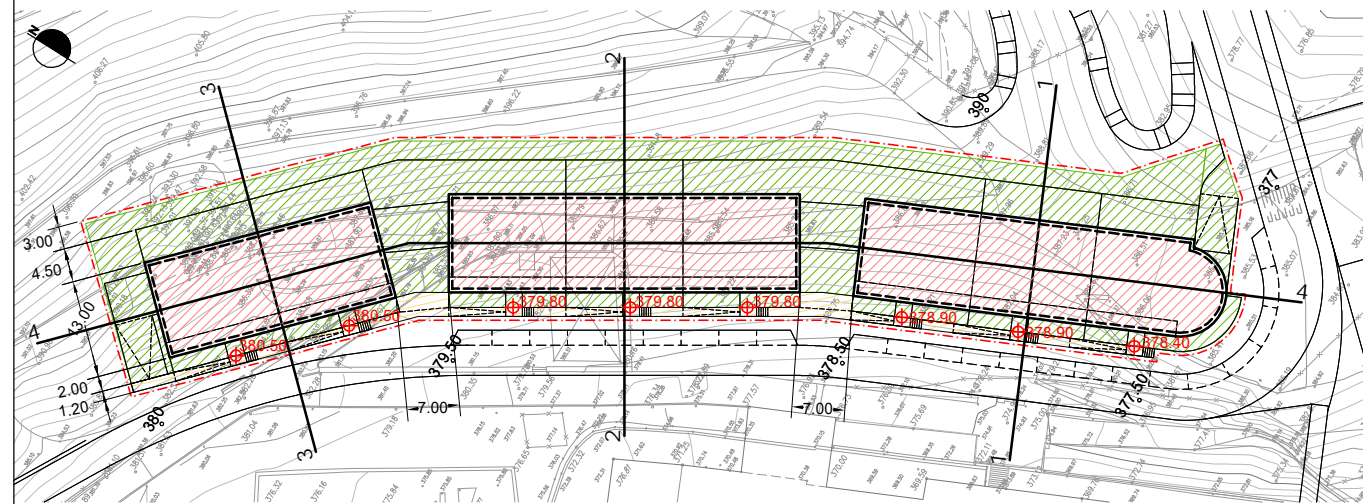




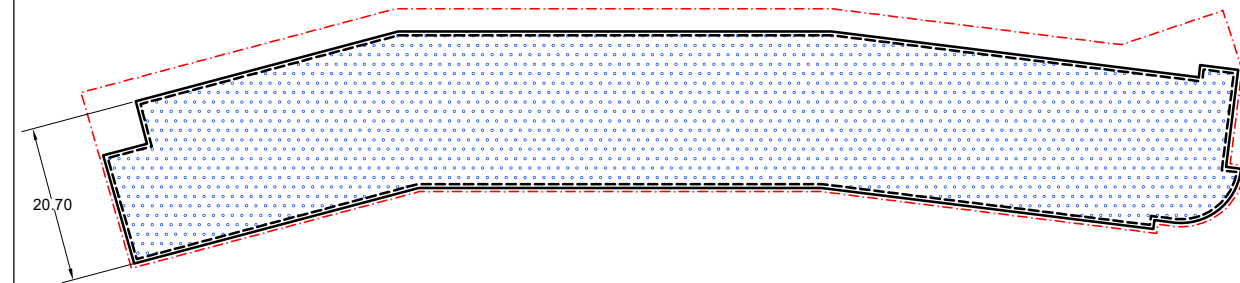
PLANTA ATICO  
 ATIKOKO SOLAIRUA



PLANTAS I, II  
 I, II SOLAIRUAK

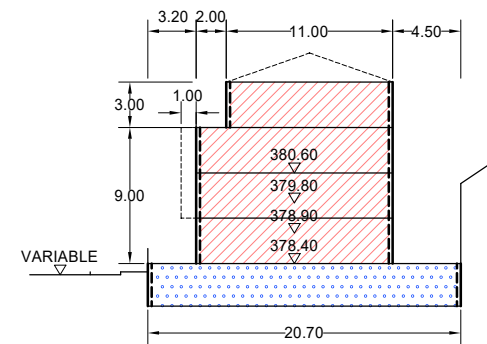


PLANTA BAJA  
 BEHE SOLAIRUA

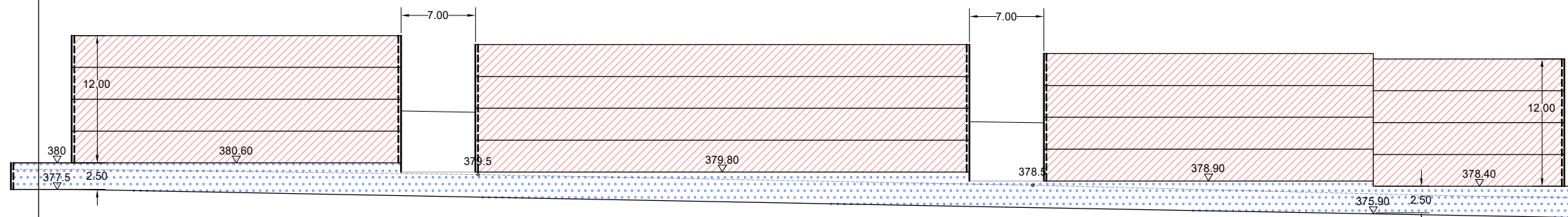


SOTANO I  
 ISOTOA

ESCALA 1:1.000  
 1:1.000 ESKALA



SECCIONES 1, 2 Y 3  
 1, 2 ETA 3 SEKZIOAK

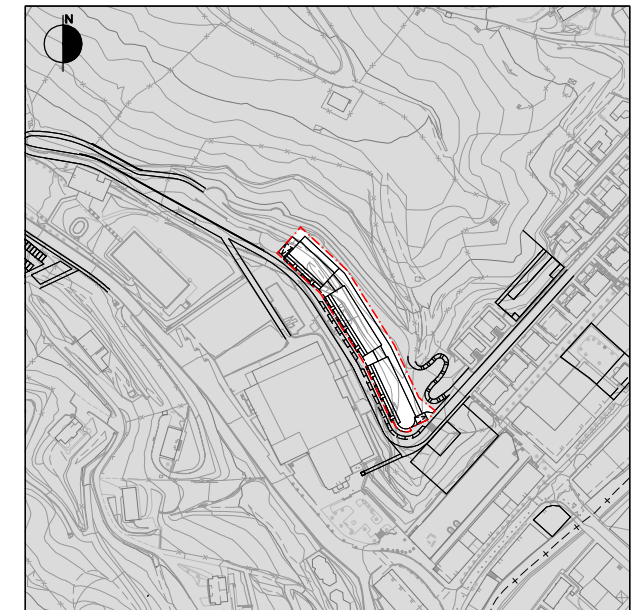


SECCION 4  
 4 SEKZIOA

ESCALA 1:500  
 1:500 ESKALA

**AU.13 LILIBASO-GAINZABAL  
 PARTZELA/PARCELA  
 a.2/13.1.2 GAINZABAL**

LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MÁXIMA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN



**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO  
 PLANTAS Y SECCIONES.  
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA  
 BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



## HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK "14. HE PAGOETA".

### **I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Bat dator, leku horretan antzina zegoen baserria ordeztuz, Pagoeta ibarbidean sortzen joan den hiri-garapenarekin.

Eremuan okupazio handiko zuzkidura-erabilerak daude: irakaskuntzakoak, kiroltakoak..., eta baita garapen txikiko bizitegi-erabilerak ere (Zulueta eta Txaletak).

99.607 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta hiriguneko bigarren eremu txikiena da.

### **II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, finkatu egin dira lehendik dauden zuzkidura-izaerako eraikinak (aire zabaleko igerilekua eta bere aisia-zona, ikastola eta bere kirol-eremua...), horien egokitzapenaren, hobekuntzaren eta handitzearen kalterik gabe.
- \* Oro har, finkatu egin dira Zulueta eta Txaletak izeneko garapen txikiko bizitegi-izaerako eraikinak egungo eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzetan.
- \* Finkatu egin da proiektatutako eta partzialki egikaritutako hotel-partzela, onartzen diren hirugarren sektoreko erabilerak zehaztuz.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, Plan Orokor honetan eta bere garapenean mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan planteatzen diren erabakietan ezarritakoaren arabera formulatzen diren oinezkoarentzako espazio publikoa berreskuratzeko proposamenean kalterik gabe.
- \* Bidegintza osatzea Gainzabal Zuluetaekin lotzen duen bidea errepide bihurtuz eta Gainzabal hondo-zaku gisa antolatzea saihestuz.
- \* Udalerriko espazio libreen sistema orokorrean txertatutako parke bat udalerriko lurzoru publikotan antolatzea. Parke horretan, lehendik dagoen bide-sareari balioa ematea eta osatzea eta Gainzabalen aurreikusitako antolamendura egokitzea aurreikusten da.
- \* Eremuaren inguruan onartutako 2012ko Arau Subsidiarioak aldatzeko bi dokumentuak baliozkotzea, Plan Orokor honetan jasotako zehaztapenen kalterik gabe.
  - A.I.E.4 Ikastola, A.I.E.5 Pagoeta/Eliza eta A.I.IF.3 Pagoeta/Eliza Inguru (GHI-020/17-P05-A espedientea) eremuei buruzko Urretxuko plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren 1. Aldaketa puntuala, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2017ko otsailaren 15ean argitaratutakoa.
  - «A.I.E.7 Pagoeta Hotela» (GHI-026/18-P05-A espedientea) eremuari buruzko Urretxuko plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren 2. Aldaketa puntuala, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2018ko ekainaren 19an argitaratutakoa.



- \* Aipaturiko onartutako lehen aldaketaren ondorioz, beste ekimen batzuen artean, zuzkidura publiko berriak lortu dira eremuan. Zuzkidura horietan laguntza-erabilerak eta zuzkidura-ostatuak garatzea aurreikusten da eta emakumearen etxea kokatu da dagoeneko.
- \* Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurraldearen Arloko Planean aurreikusitako Santa Barbara parkera sartzeko bizikleta-bidea ezartzea.
- \* Gainzabalekin lotzeko igogailu publikoa ezartzea.

### III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.

#### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.

##### 1.1.- "A.3/14 Garapen Txikiko zonak" zona. ....Azal. 43.882 m<sup>2</sup>

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean:
 

Zona orokorrean dagoen eraikigarritasuna finkatu da, bertan lehendik finkatuta dauden eraikinei eta bere eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotuta

Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
 

"A.3 Garapen txikiko bizitegi-zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.

Horren ondorioz, zona horietako etxebizitzaren gutxienera batez besteko tamaina 125 m<sup>2</sup>(s) da.

##### 1.2.- "B.2/14 Hirugarren Sektoreko zonak" zona. ....Azal. 10.173 m<sup>2</sup>

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean:
 

Finkatu egin da 2012ko Arau Subsidiarioetako behin betiko onartutako 2. Aldaketan ezarritako eraikigarritasuna.

Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 47. art. eta abar).

Ondoren transkribatuko dira zehaztapenak:

Sestra gaineko 4.255 m<sup>2</sup>(s)-ko hirigintza-eraikigarritasuna ezarri da.

Horrekin, lehendik dauden eraikinak finkatzeko aukera ematen da. Horien eraikigarritasuna 2.655 m<sup>2</sup>(s)-koa dela kalkulatu da, beraz, 1.600 m<sup>2</sup>(s)-tan handitu daiteke. Beraz, finkatu egin da lehen aurreikusitako sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa.
  - Sestra azpian:
 

Arau Partikular honen grafikotik ateratzen den baimendutako gehieneko ingurutzailaren bi sototako sestra azpiko proiektzio bertikalaren onndoriozkoarekin lotzen da.

Ekipamendutarako, 500 m<sup>2</sup>(s)-ko eraikigarritasun fisiko gehigarria aurreikusi da sestra gainean eta 175 m<sup>2</sup>(s)-koa sestra azpian.





\* Erabilera-baldintzak:

"B.2 Hirugarren Sektoreko zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.

Merkataritza-erabileren baimena lehen eta bigarren kategorietara mugatu da eta aisia-eta ikuskizun-erabilera nagusi dutenak baztertu dira.

**1.3.-"C/14 Komunitate Ekipamendua (SO)" zona. ....Azal. 29.719 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

Bereziki, 2012ko Arau Subsidiarioetako behin betiko baliozkotutako 2. Aldaketan xedatutakoa beteko da.

**1.4.-"D.1/14 Hiriko Espazio Librea (SO)" zona. ....Azal. 11.945 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**1.5.-"E.1/14 Bide-sarea (SO)" zona. ....Azal. 3.888 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

**3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

**4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

Lau urteko epean, 2018ko ekainaren 19tik, hau da, "14.1 Hotela" azpierzurako baliozkotzen den Arau Subsidiarioen aldaketaren behin betiko onspena indarrean sartzen den datatik kontatzen hasita, udalean aurkeztuko da eraikuntza-proiektua egin beharreko eraikuntza-obra osagarriaren zehaztapenarekin batera eta eremuaren jabetza aplikatu beharreko plangintzaren arabera arautzeko behar den eskriturarekin edo dokumentazioarekin batera.

Baliozkotu egin den 2012ko Arau Subsidiarioen 2. Aldaketaren xede-eremuaren garapenerako, behin betiko onartutako dokumentu horretan xedatutakoa bete beharko da.

Udalak Pagoeta Gainzabalekin lotzeko bidea egikaritu du Plan Orokorren epemugan bere aurrekontuetan izaten dituen baliabideen arabera.

Modu berean jokatuko du garatu beharreko zuzkidura publikoak egikaritzeari dagokionez, beste administrazio batzuen laguntzaren kalterik gabe.

Udalak, bestalde, eremuan antolatutako espazio libreen sistema orokorra gaituko du, eremua egikaritzeko Plan Orokor honetan ezarritako neurri konpentsatzaileei erreparatuta Gainzabal eremuari dagokion esku-hartzearen kalterik gabe.



Aurreikusitako igogailu publikoa "13.1 Gainzabal" azpierzemuko urbanizazioa egiten denean egikariturako da.

#### IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

##### 1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.

##### 1.1.- "14.1. Hotela" azpierzemua.

##### 1.1.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa, 2012ko Arau Subsidiarioen 2. Aldaketan ezarri eta baliozkotutakoarekin bat datorrena.

##### 1.1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Finkatu egin da 2012ko Arau Subsidiarioen 2. Aldaketan ezarritako partzelazioa, Plan Orokor honetako III.1 planoan jasota dagoena.

##### 1.1.3.- Eraikigarritasuna.

\* Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra gainean

Sestra gaineko 4.255 m<sup>2</sup>(s)-ko hirigintza-eraikigarritasuna ezarri da.

Horrekin, lehendik dauden eraikinak finkatzeko aukera ematen da. Horien eraikigarritasuna 2.655 m<sup>2</sup>(s)-koa dela kalkulatu da, beraz, 1.600 m<sup>2</sup>(s)-tan handitu daiteke. Beraz, finkatu egin da lehen aurreikusitako sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa.

- Sestra azpian:

Arau Partikular honetako grafikotik sortutako baimendutako gehieneko ingurutzaileren bi sototako sestra azpiko proiektzio bertikalaren ondoriozkoarekin lotzen da.

Ekipamendutarako, 500 m<sup>2</sup>(s)-ko eraikigarritasun fisiko gehigarria aurreikusi da sestra gainean eta 175 m<sup>2</sup>(s)-koa sestra azpian.

##### 1.1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

\* Eraikuntza-parametroak:

- Lerrokadurak eta sestrak:

Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:

Bi soto, beheko solairua edo erdisotoa eta goiko lau solairuko eraikuntza-profila aurreikusten da, lehendik dauden eraikinen profila eta altuera finkatuz.

Arau Partikular honetako grafikoan xedatutakoa bete beharko da.

Ekipamenduko partzelan, lehendik dagoen errepidearen sestraren gaineko lau solairutara mugatu da profila, azkena atzeraemandakoa.

Sestra azpian:

Arau Partikular honetako grafikoan xedatutakoa bete beharko da.

##### 1.1.5.- Erabilera-baldintzak.

Oro har, Plan honetan "b.2. Hirugarren sektoreko partzelak" tipologietarako ezarritakoak.



Egitura-izaerarekin ezarritakoaren arabera, azpiero horretako etxebizitzaren gutxieneko batez besteko tamaina 125 m<sup>2</sup>(s) da.  
Urbanizazio publikoan mugikortasun urriko pertsonentzako bi aparkaleku antolatu dira.

#### 1.1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetako III.3 planoan jasotakoak.

### 1.2.- "14.2. Zulueta" azpiero

#### 1.2.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako II.1 planoan jasotakoa.

#### 1.2.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

#### 1.2.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean  
Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik finkatuta dagoen eraikinaren formari lotuta.  
Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.2.4.- Eraikuntza-baldintzak.

- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Lerroakadurak eta sestrak:  
Lehendik dauden eraikinak egungo lerroakadura eta sestekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
  - Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
    - . Sestra gainean
      - \* Finkatu egin dira partzela bakoitzean lehendik dauden eraikinak egungo garaierarekin eta solairu-kopuruarekin.
    - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.2.5.- Erabilera-baldintzak.

Oro har, Plan honetan "a.3. Garapen txikiko partzelak" tipologietarako ezarritakoak.

Egitura-izaerarekin ezarritakoaren arabera, azpiero horretako etxebizitzaren gutxieneko batez besteko tamaina 125 m<sup>2</sup>(s) da.



### 1.2.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetako III.3 planoan jasotakoak.

### 1.3.- "14.3. Txaletak" azpieroemua

#### 1.3.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

#### 1.3.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

#### 1.3.3.- Eraikigarritasuna.

\* Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra ganean  
Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik finkatuta dagoen eraikinaren formari lotuta.  
Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. art. eta abar).
- Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondozioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.3.4.- Eraikuntza-baldintzak.

\* Eraikuntza-parametroak:

- Lerrokadurak eta sestrak:  
Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
  - . Sestra ganean
    - \* Finkatu egin dira partzela bakoitzean lehendik dauden eraikinak egungo garaierarekin eta solairu-kopuruarekin.
  - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.3.5.- Erabilera-baldintzak.

Oro har, Plan honetan "a.3. Garapen txikiko partzelak" tipologietarako ezarritakoak.

Egitura-izaerarekin ezarritakoaren arabera, azpieroemu horretako etxebizitzaren gutxieneko batez besteko tamaina 125 m<sup>2</sup>(s) da.

#### 1.3.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetako "III.3" planoan jasotakoak.



#### 1.4.- "14.4. Pasiotarrak" azpieroemua

Bat dator 2012ko Arau Subsidiarioetako baliozkotutako 2. Aldaketaren xederralaldearekin.

Bertan ekipamendu-zuzkidura bat eta zuzkidura-ostatuak ezartzea aurreikusten da, eremuan emakumearen etxea dagoela alde batera utzita. Halaber, espazio libreen sistema orokorrean txertatutako plaza berrurbanizatzea eta Gainzabalekin lotzeko igogailu publiko bat ezartzea proposatzen da.

Azpieroemu horretan antolatutako ekipamendu-partzelak udalak egokitzat jotzen dituen zuzkidura publikoen erabileretara bideratu ahal izango dira.

#### 1.5.- Eremuaren gainerakoa.

##### 1.5.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

Ekipamendu publikoko partzelak udalak kasu eta une bakoitzean proposatzen duen zuzkidura-erabilerara bideratuko dira.

##### 1.5.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

##### 1.5.3.- Eraikigarritasuna.

\* Sestra gainean

Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:

- Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.
- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).

Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 59. art. eta abar).

\* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

##### 1.5.4.- Eraikuntza-baldintzak.

\* Eraikuntza-parametroak:

- Lerrokadurak eta sestrak:

Lehendik dauden eta Plan honek balidatu dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauekin osatuta:

- . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak.

- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:

- . Sestra gainean

- \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere.



- . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.5.5.- Erabilera-baldintzak.

- \* Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

#### 1.5.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetako "III.3" planoan jasotakoak.

## 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Lehendik dagoena baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa baimentzen zaien titulartasun pribatuko 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzelak.
- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak, onartutako birpartzelazio-proiektuaren ondoriozko "b.2.1 hotela" partzela izan ezik.

## V.- **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEen jasota dago baina hor IHOBEk kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

Halaber, Pagoeta erreka-eremua estalita zeharkatzen duela adierazten da, Plan Orokor honetako II.1 planoan grafikoki irudikatzen den bezala, hain zuzen ere lurzoru publikoan.

## VI.- **KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Oinarrizko babesa duen katalogatutako elementu bat dago eremuan:

- \* Aita Pasiotarren eliza.



HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa beteko da (95. artikulutik 100.era).

## **VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

### **1. Urbanizazioaren proiektzioa eta egikaritzea.**

- \* "14.1 Hotela" azpieremuan urbanizazio-obren proiektua egingo da , eraikinaren osagarria, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta egikaritzeko. Proiektuaren edukia arloan indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan ezarritakora doitu da.
- \* Eremuaren gainerako zatian urbanizazio-obra arrunten proiektuak formulatuko dira, baldin eta bere hobekuntzarako eta berrurbanizaziorako beharrezkotzat jotzen badira, bereziki mugikortasun, irisgarritasun eta zuzkidura publikoen arloan garatzen diren ekimenei erantzuteko.
- \* Urbanizazio-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).

### **2. Hirigintza egikaritzeko baldintzak.**

- \* "14.3 Hotela" azpieremuak berak bakarrik osatzen du Zuzkidurako Jarduketa Eremu bakar eta independentea.
- \* "14.4 Pasiotarrak" azpieremuan 2012ko Arau Subsidiarioetako baliozkotutako 2. Aldaketan xedatutakoaren arabera jokatu da.
- \* Oro har, jarduketa-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Oro har, urbanizazio--baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Oro har, urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak dira.
- \* Erabileren haztapan-koefizienteak Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

## **VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.



Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da.

"14.1 Hotela" azpieremuan aurreikusitako garapen berriko jarduketan 43 zuhaitz landatuko dira gutxienez. Halaber, "13.1 Gainzabal" azpieremurako Pagoetako parkeko espazio libre orokor berriari planteatutako konpentsazio-neurrien ondoriozko zuhaitzak ere landatuko dira.

## **IX.- GRAFIKOAK.**

### - 14.1 azpieremua

#### \* "b.2/14.1" partzela

- 1.- Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
- 2.- Zonakatze xehatua.
- 3.- Eraikuntza- jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.

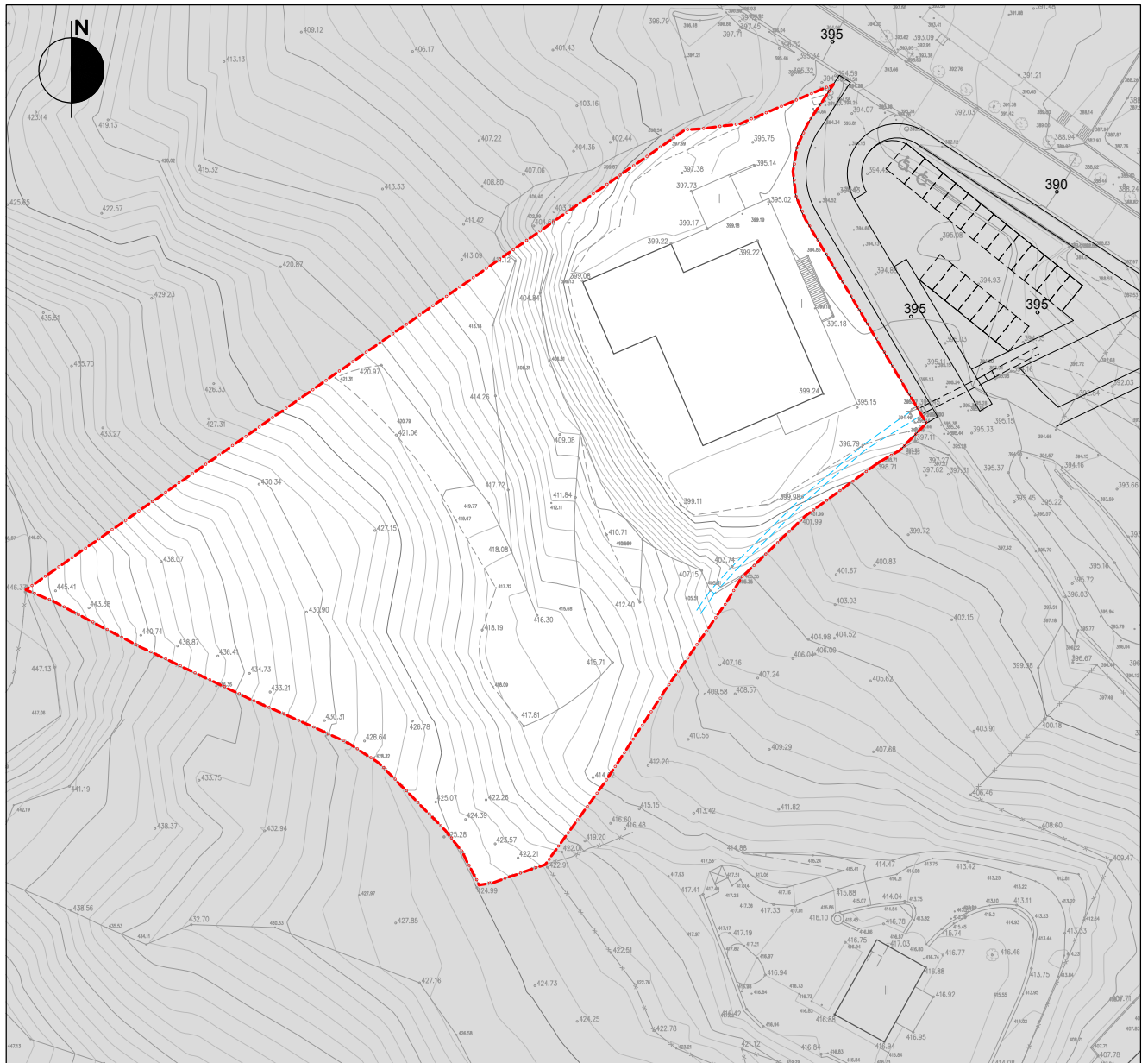
#### \* "c/14.1" partzela

- 1.- Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
- 2.- Zonakatze xehatua.
- 3.- Eraikuntza- jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.





AU.14 PAGOETA  
PARTZELA/PARCELA  
b.2/14.1 HOTELA



ESCALA 1:1.000 ESKALA


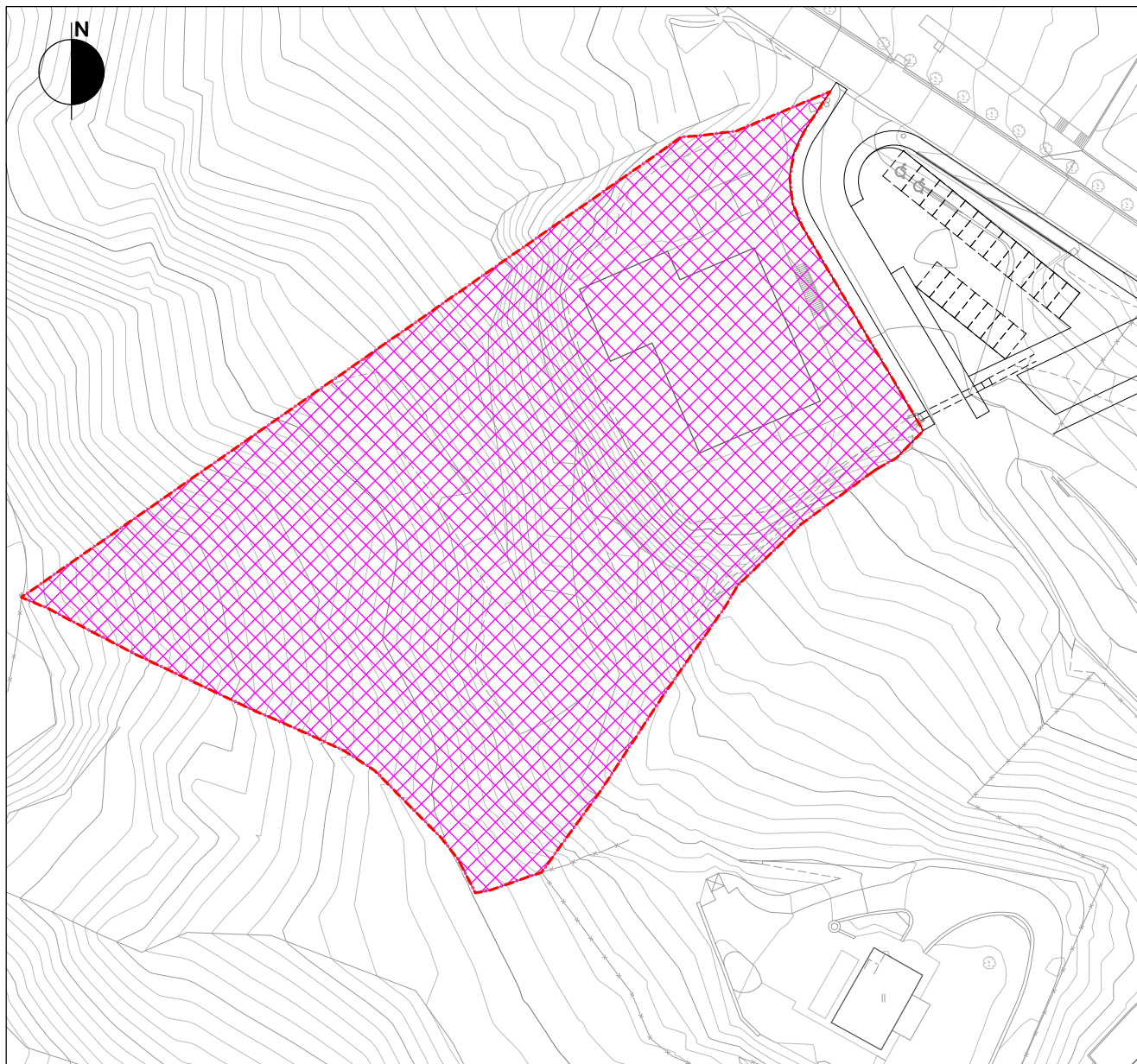
PARTZELAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA  
PROIEKTATUTAKO SESTRA 84,50 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA



AU.14 PAGOETA  
PARTZELA/PARCELA  
b.2/14.1 (HOTELA)



ESCALA 1:1.000 ESKALA


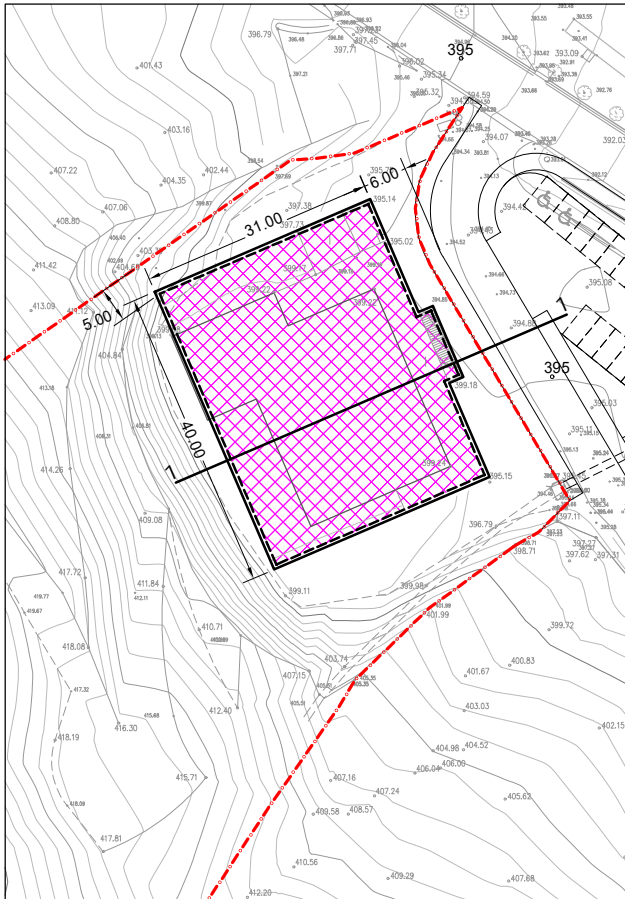
PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA  
HIRUGAREN SEKTOREKO PARTZELA b.2  b.2. PARCELA TERCIARIA

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA



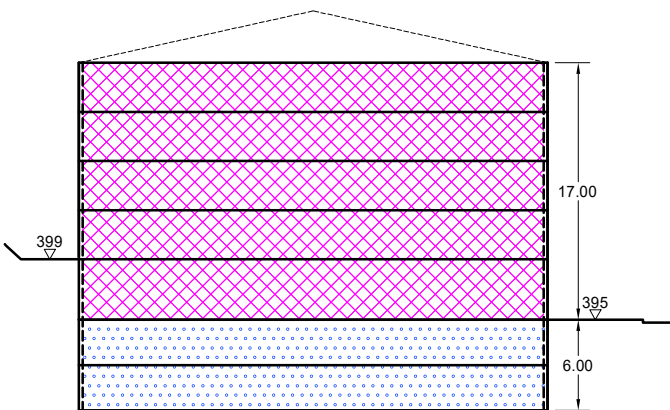
**AU.14 PAGOETA  
 PARTZELA/PARCELA  
 b.2/14.1 (HOTELA)**



- |  |     |   |
|--|-----|---|
| LURSAILAREN MUGA   |     | LÍMITE DE PARCELA   |
| DERRIGORREZKO LERROKADURA  |     | ALINEACIÓN OBLIGATORIA  |
| LERROKADURA MAXIMOA  |     | ALINEACIÓN MÁXIMA   |
| FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK  |     | VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA                                 |
| GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA                               |     | LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE      |
| BIZITEGI-ERABILERA   |     | USO RESIDENCIAL   |
| INDUSTRIA-ERABILERA  |     | USO INDUSTRIAL  |
| HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA   |     | USO TERCIARIO   |
| EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA   |     | USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO                               |
| GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK   |     | GARAJE Y USOS AUXILIARES                                      |
| TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA) |     | TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO) |
| ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK  |     | AREAS DE USO PÚBLICO  |
| ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK              |     | USO PRIVATIVO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO   |
| SESTRA PERIMETRALA   | 300 | RASANTE PERIMETRAL  |
| ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA                                  | 350 | RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN    |

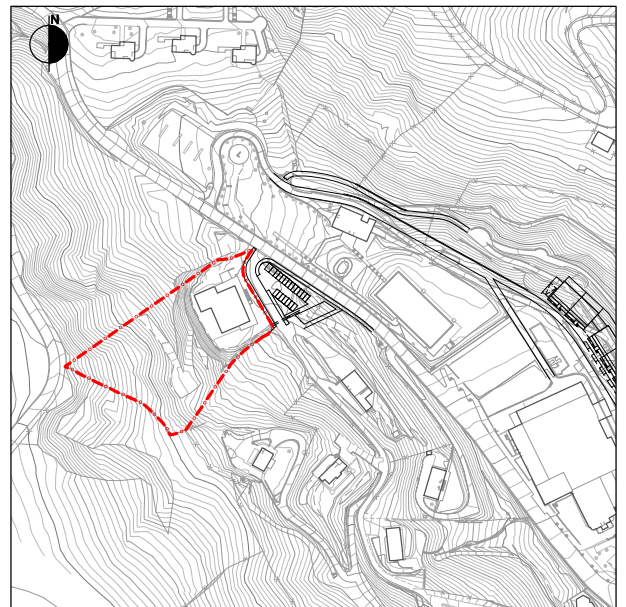
**PLANTA BAJA  
 BEHE SOLAIRUA**

ESCALA 1/500  
 1/500 ESKALA



**SECCION 1  
 1 SEKZIOA**

ESCALA 1:500  
 1:500 ESKALA



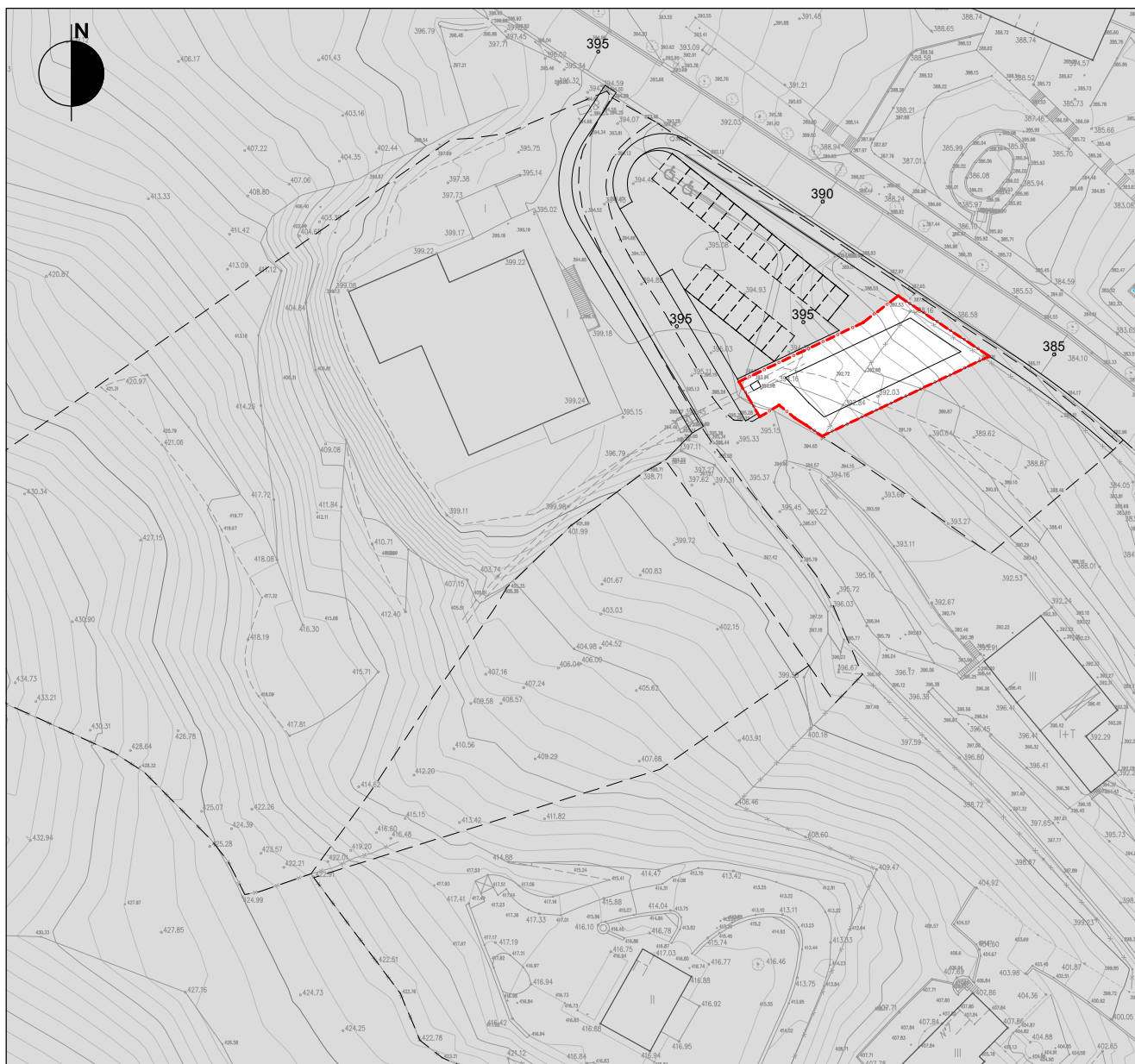
**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO  
 PLANTAS Y SECCIONES.

ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA  
 BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



AU.14 PAGOETA  
PARTZELA/PARCELA  
c/14.1



ESCALA 1:1.000 ESKALA

PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA  
PROIEKTATUTAKO SESTRA 84,50 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA







AU.14 PAGOETA  
PARTZELA/PARCELA  
c/14.1



ESCALA 1:1.000 ESKALA


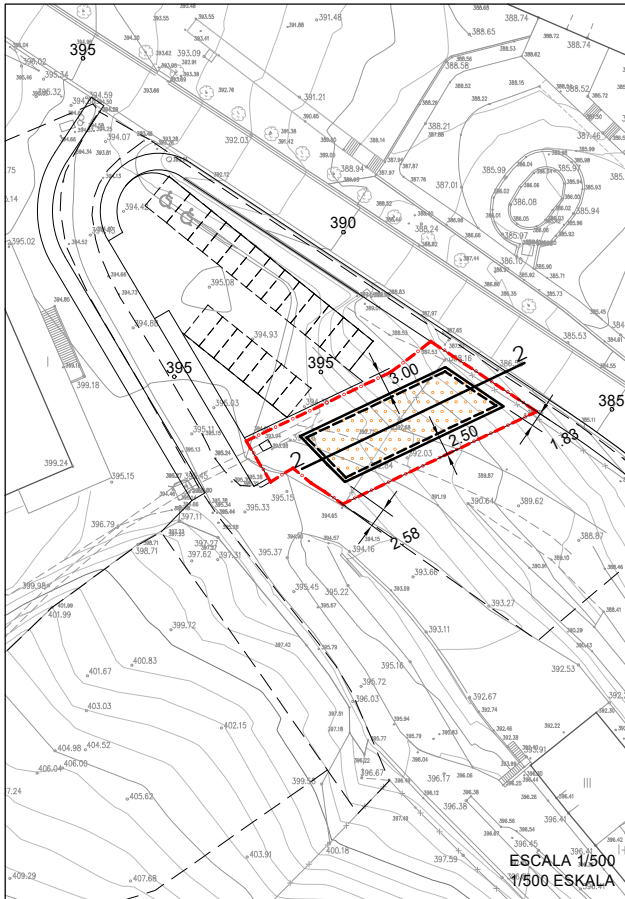
PARTZELAREN MUGA - - - - - LÍMITE DE PARCELA  
EKIPAMENDURAKO PARTZELA c.  c. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA

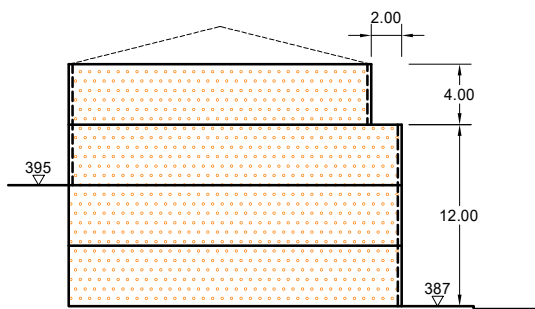


**AU.14 PAGOETA  
PARTZELA/PARCELA  
c/14.1**



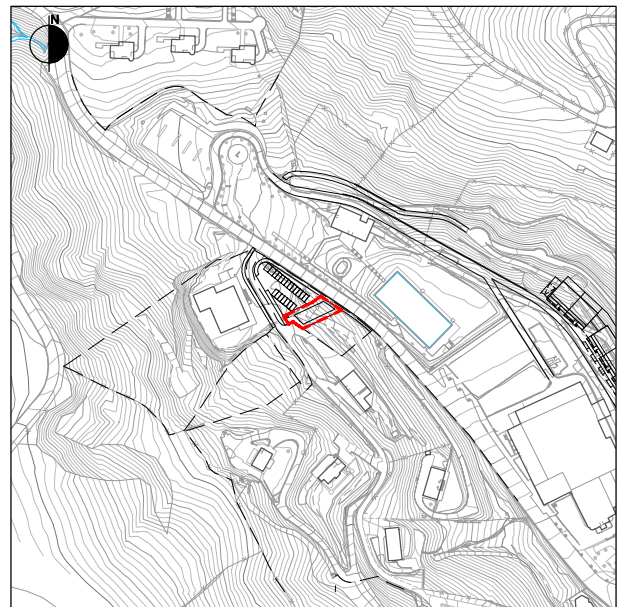
LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMO		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBO)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK		USO PRIVATIVO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN

**PLANTA BAJA  
BEHE SOLAIRUA**



**SECCION 1  
1 SEKZIOA**

ESCALA 1:500  
1:500 ESKALA



**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO  
PLANTAS Y SECCIONES.

ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA  
BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



## HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK "15. HE IPAR IPEÑARRIETA"

### **I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Urretxuko hiri-kokagunearen luzapenaren jarraipena da Urola ibarrean hegoalderantz. Bat dator nagusiki bizitegi-erabilera duen ingurunearekin. Ipeñarrieta kaleak jarraipena ematen dio hirigunearen ardatz nagusiarri. Iparraldean Labeaga izena hartzen du eta, aldi berean, Iparragirre kalean jarraitzen du.

Aire zabaleko hainbat zuzkidura publiko hartzen ditu eta baita hirugarren sektoreko jarduera batzuk ere.

Hiriko gainerako alderdiekin eta udalerrri mugakideekin ondo komunikatuta dago (garraio publikoa, oinezkoentzako eta bizikletadunentzako sareak...).

29.609 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

### **II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, lehendik dauden eraikinak eta horien erabilerak finkatzea, egindako jarduketa berrienen ondoriozkoak barne.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, Plan Orokor honetan eta bere garapenean mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan planteatzen diren erabakietan ezarritakoaren arabera formulatzen diren oinezkoentzako espazio publikoa berreskuratzeko proposamenen kalterik gabe.
- \* Eremuaren antolamenduaren bilakaerari jarraipena emateko xedez, "15.1 Ipeñarrieta 28-30" eta "15.2 Kamineroak" azpieremuak mugatzea proposatzen da, honako antolamendu-helburu eta -irizpide hauek planteatuz:
  - "15.1 Ipeñarrieta 28-30" azpieremuak, 862 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta Arau Partikular hauetako "1. Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa" grafikoan mugatuta dago. Honako hauek planteatzen dira grafikoan:
    - . Ipeñarrieta kaleko 28 eta 30 zenbakiko eraikinak bizitegi-eraikin berri batekin ordeztea, lehen dauden eraikinak eraitsi eta haietan garatutako erabilerak lekualdatu eta/edo birkokatu ondoren. Bizitegi-eraikin berriak hirugarren sektoreko erabileretarako beheko solairua eta garajetarako sotoak izango ditu.
    - . Eraikin berriaren ingurunea birdefinitzea eta berrurbanizatzea.
    - . Horretarako, azpieremua bat dator zuzkidura-jarduketa batekin eta hura egikarizetik 20 etxebizitza aterako dira gutxi gorabehera, 12 etxebizitza hartzen dituzten lehengo bizitegi-eraikinak eraitsi ondoren.
  - "15.2 Kamineroak" azpieremuak, 4.547 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta Arau Partikular hauetako "1. Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa" grafikoan mugatuta dago. Honako hauek planteatzen dira grafikoan:



- . Mugatutako azpieremuaren hiri-berroneratzeari ekitea. Horretarako, eraikuntza-eta urbanizazio-baldintza berriak proposatzen dira. Horrek esan nahi du lehendik dauden eraikinak eraitsi behar direla, kaminero-etxea izan ezik, eta haietan garatzen diren erabilerak lekualdatu eta/edo birkokatu. Hala, pabiloiak eta markesinak eraitsiko dira, eta baita mendi-hegalean dauden txabolak ere. Bestalde, bizitegi-eraikin berria eraikitzea eskatzen du, beheko solairuko lokalekin eta garajetara bideratutako sotoekin. Hiri-eraldaketako ekimen hori udaleko Arau Subsidiarioetan planteatu zen, baina dokumentu honetan birdoitu egin da, esku-hartzearen xede den azpieremua birmugatuz eta esku-hartzearen helburuak aldatuz.
  - . Proiektatutako eraikin berriaren eta finkatutako kaminero-etxearen ingurunea urbanizatzea, haien inguruko sestrak birdefinituz, Ipeñarrieta kalean horiek finkatzearen kalterik gabe, plaza bat antolatuz eta mendi-hegala lehengoratzuz.
  - . Kaminero-etxea ekipamendu publikotara bideratzea.
  - . Horretarako, azpieremua ia oso-osorik lurzoru publikoarekin (Gipuzkoako Foru Aldundia eta Urretxuko udala) bat datorren jarduketa integratu batekin identifikatzen da eta hori egikaritzetik 32 etxebizitza aterako dira, gutxi gorabehera, eta baita lokalak gaitu ere eraikinaren beheko solairuan eta garajeak sotoan. Hala, indarreko legeriak eskatutako gutxienez baina zuzkidura handiagoa aurreikusten da ingurune hurbilenari zerbitzua emateko, eta txandakako aparkalekutara bideratzea ere aurreikusten da. Aurreikusitako 32 etxebizitzetatik 15 babes publikoko etxebizitzak izango dira.
- \* Eremuaren gainerako zatian, lehen aipaturiko berariaz mugatutako bi azpieremuak alde batera utzita, 24.200 m<sup>2</sup>-ko azaleratik, oro har, egungo egoera finkatuko da, Ipeñarrieta kaleko 1. zenbakiari dagokion eraikinean altxaera bat baimentzearen salbuespenarekin ("a.2/15.1 Ipeñarrieta, 1" partzela).

### III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.

#### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.

##### 1.1.- "A.2/15 Eraikuntza irekiko zonak" zona. ....Azal. 24.159 m<sup>2</sup>

\* Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra gaian:

- "15.1 Ipeñarrieta 28-30" azpieremuan .....2.714 m<sup>2</sup>(s)

- "15.2 Kamineroak" azpieremuan .....3.200 m<sup>2</sup>(s)

- "a.2/15.1 Ipeñarrieta, 1" partzelan:

Arau Partikular honetako azpieremuari buruzko grafikoetan antolatutako eraikinaren inguratzaitetik sortutakoa.

- Eremuaren gainerako zatian:

Eremuan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinei eta horien eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotutakoa da, honako hauekin osatuta:

- . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan aurreikusitako eraikigarritasuna.



Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorrerako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera). 65. Hirigintzako Arau Orokorrak'. Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorrerako 56. artikulua).

- Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.

\* Erabilera-baldintzak:

"A.2" zona orokorrerako Plan honetan izaera orokorrekin ezarritakoak.

**1.2.-"E.1/15 Bide-sarea (SO)" zona.** .....Azal. 4.738 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrekin xedatutakoak dira.

**1.3.-"E.3/15 Bizikleta-bidea (SO)" zona.** .....Azal. 712 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrekin xedatutakoak dira.

## 2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

## 3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.

Eremuaren antolamendu xehatua, mugatutako azpieremuak barne, Plan Orokor honetan zehaztu da

## 4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.

\* "15.1. Ipeñarrieta 28-30" azpieremua:

- Programazioa: Plan Orokor honen epemugan sustatuko da. Horretarako, Plan Orokorra indarrean sartu eta lau urte igaro baino lehen egin behar da eraikuntza-lizentziaren eskaera.

\* "15.2. Kamineroak" azpieremua:

- Programazioa: Plan Orokor honen epemugan sustatuko da. Horretarako, Plan Orokorra indarrean sartu eta sei urte igaro baino lehen izapidetu behar da Hirigintzako Jarduketa Programa eta eraikuntza-lizentziaren eskaera egin.

\* Ipeñarrieta eta beste kale batzuk berrurbanizatzeko obrak kontu horren inguruan udalak ezartzen dituen erabaki eta jarraibideen arabera egingo dira.

\* Kaminero-etxea ekipamendu publiko gisa gaitzeko obrak kontu horren inguruan udalak ezartzen dituen erabaki eta jarraibideen arabera egingo dira, beste administrazio batzuen laguntzaren kalterik gabe.



#### IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

##### 1.- **KALIFIKAZIO XEHATUA.**

##### 1.1.- "15.1 Ipeñarrieta 28-30" azpieroemua.

###### 1.1.1.- Zonakatze xehatua.

Azpieroemuaren zonakatze xehatua Hirigintza Arau Partikular honetako 2. grafikoan jasotakoa da.

###### 1.1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Plan Orokorrak partzelazio-baldintza berriak proposatzen ditu Hirigintza Arau Partikular honetako 2. Grafikoan grafikoki irudikatzen direnak.

###### 1.1.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean: 2.714 m<sup>2</sup>(s).
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
  - Baldintza orokorrak:
    - "A.2 Eraikuntza Irekiko zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.
  - Bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridikoa:
    - . Antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna: 2.250 m<sup>2</sup>(s).
  - Baimendutako beste erabilera batzuetara (garajea edo hirugarren sektorekoak...) bideratutako sestra gaineko eraikigarritasuna: 464 m<sup>2</sup>(s).

###### 1.1.4. Eraikuntza-baldintzak

Arau partikular honetan jasotako grafikoetan azpieroemuari buruzko grafikoetan zehaztutakoak dira.

###### 1.1.5. Erabilera-baldintzak

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak, Arau Partikular honetako azpieroemuari buruzko grafikoetan zehaztutakoen arabera. Gerta daitezkeen erabilera-aldaketak Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoko 40.4 artikuluan ezarritako erregulazioetan xedatutakora egokitu beharko dira.

###### 1.1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

- \* Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak dira.





**1.2.- "15.2. Kamineroak" azpieroak.****1.2.1.- Zonakatze xehatua.**

Azpieroaren zonakatze xehatua Hirigintza Arau Partikular honetako 2. grafikoan jasotakoa da.

**1.2.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.**

Plan Orokorrak partzelazio-baldintza berriak proposatzen ditu Hirigintza Arau Partikular honetako 2. Grafikoan grafikoki irudikatzen direnak.

**1.2.3.- Eraikigarritasuna.**

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
    - Sestra gainean: 3.200 m<sup>2</sup>(s).
    - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
  - \* Erabilera-baldintzak:
    - Baldintza orokorrak:
      - "A.2 Eraikuntza Irekiko zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrekarekin ezarritakoak.
    - Bizitegi-eraikigarritasunaren araubide juridikoa:
      - . Lehendik dagoen bizitegi-eraikigarritasuna: 350 m<sup>2</sup>(s).
      - . Bizitegi-eraikigarritasun berria (gehikuntza):
        - \* Babes publiko, sozial eta tasatuko etxebizitzaren araubideari lotuta (gutxieneko eraikigarritasuna, % 40): 1.012 m<sup>2</sup>(s): 1.275 m<sup>2</sup>(s).
        - \* Sustapen librekoa (gehieneko eraikigarritasuna, % 60): 1.255 m<sup>2</sup>(s).
        - \* Gehikuntza osoa (% 100): 2.530 m<sup>2</sup>(s).
- Bizitegi-eraikigarritasun berriaren % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzetara bideratuko da.
- . Ondoriozko bizitegi-eraikigarritasun totala: 2.880 m<sup>2</sup>(s).
  - Beste erabilera baimendu batzuetara (hirugarren sektorekoak...) bideratutako sestra gaineko eraikigarritasuna, ezkaratzak eta elementu komunak barne: 320 m<sup>2</sup>(s).

**1.2.4. Eraikuntza-baldintzak**

Arau partikular honetako grafikoetan zehaztutakoak dira.

**1.2.5. Erabilera-baldintzak**

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

**1.2.6.- Jabari-baldintza partikularrak.**

- \* Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak dira.

**1.3.- "a.2/15.1" partzela (Ipeñarrieta 1).****1.3.1.- Zonakatze xehatua.**

Azpieroaren zonakatze xehatua Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa da.



### 1.3.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

### 1.3.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean: Lehengoa finkatu da solairu gehigarri bat baimenduz.
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
  - Baldintza orokorrak: "A.2 Eraikuntza Irekiko zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrekin ezarritakoak.

### 1.3.4. Eraikuntza-baldintzak.

Plan Orokor honetako "III.3" planoan zehaztutakoak dira. .

### 1.3.5. Erabilera-baldintzak

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

### 1.3.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

- \* Plan Orokor honetako III.3 planoan jasotakoak.

## 1.4.- **Eremuaren gainerakoa.**

### 1.4.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako xxxx planoan jasotakoa.

### 1.4.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

### 1.4.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Sestra gainean  
Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:
  - Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.
  - Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).
 Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).



#### 1.4.4.- Eraikuntza-baldintzak.

\* Eraikuntza-parametroak:

- Lerrokadurak eta sestrak:  
Lehendik dauden eta Plan honek balidatu dituen eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
  - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak.
- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
  - . Sestra gainean
    - \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere.
  - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.4.5.- Erabilera-baldintzak.

- \* Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

#### 1.4.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

- \* Plan Orokor honetako "III.3" planoan eta Arau Partikular honetako grafikoetan jasotakoak dira.

## 2.- HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.

### 2.1.- "15.1. Ipeñarrieta 28-30" azpierzemua.

Azpierzemuko lurrek hiri-lur finkatugabearen kategoria dute.

### 2.2.- "15.2. Kamineroak" azpierzemua.

Azpierzemuko lurrek hiri-lur finkatugabearen kategoria dute.

### 2.3.- "a.2/15.1 Ipeñarrieta 1" partzela.

Azpierzemuko lurrek hiri-lur finkatugabearen kategoria dute.

### 2.4.- Eremuaren gainerakoa.

Eremuko gainerako lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeako kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Lehendik dagoena baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa baimentzen zaien titulartasun pribatuko 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzelak.
- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.



## **V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.6 Ureztatzeko arriskua duten eremuak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.3 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOn IEEEn jasota dago baina hor IHOBek kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

Pagoeta errekaak Urola ibaira urak isurtzen dituen tokian eremua estalita zeharkatzen duela adierazten da, Plan Orokor honetako II.1 planoan grafikoki irudikatzen den bezala.

Aurreikusitako garapen berrietan, ADIFek baimendu eta horien sustatzaileek ordaindu beharko dituzte jabari publikoko edo trenbidea babesteko eremuetan egin behar diren obrak, baldin eta trenbideetako joan etorriek sortzen duten zarata mugatzeko badira.

## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Oinarrizko babesa duen katalogatutako elementu bat dago eremuan:

- \* Kaminero-etxea (Ipeñarrieta, 32).

HAPO honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa beteko da (95. artikulutik 100.era).

## **VII.- EGIKARITZE-ARAUBIDE XEHATUA.**

### **1. Urbanizazioaren proiektzioa eta egikaritzea.**

- \* "15.1 Ipeñarrieta 28-30" azpieren urbanizazio-obren proiektua egingo da, eraikinaren osagarria, planteatutako hirigintza-antolamendua zehazteko eta egikaritzeko. Proiektuaren edukia arloan indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan ezarritakora doitu da.



- \* "15.2 Kamineroak" azpieremuan, urbanizazio-erregimena Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programan zehazten dena izango da.
- \* "a.2/15.1" partzela bat dator zuzkidura-jarduketa batekin.
- \* Eremuaren gainerako zatian urbanizazio-obra arrunten proiektuak formulatuko dira, baldin eta bere hobekuntzarako eta berrurbanizaziorako beharrezkotzat jotzen badira, bereziki mugikortasun- eta irisgarritasun-arloan garatzen diren ekimenei erantzuteko.
- \* Modu osagarrian:
  - Baldin eta eremuan lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinak gutxiegitasun- edo narriadura-egoeran badaude ez dituztelako betetzen oinarrizko funtzionalitate-, segurtasun- eta bizigarritasun-baldintzak (irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna...) eraikuntza birgaitzeko eremuak mugatuko dira.  
  
Hasiera batean eta, bere kasuan, eraikuntza birgaitzeko baterako eremuak mugatzeko komenigarritasuna baztertu gabe, aipaturiko egoeran dauden eraikin finkatu horietako bakoitza izaera horretako eremu isolatutzat joko da.
  - Eremu osoaren eta/edo jakineko zati batzuen narriadura-, zaharkitze- edo ziurgabetasun-egoerak justifikatzen duen heinean, hiri-berroneratzeko edo -berritzeko eremu-multzoak edo eremu isolatuak mugatuko dira.
  - Eremu horien mugapena arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpide formal eta prozedura-irizpideetara egokituko da (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko 7/2015 Legearen T. Bategina; 2015eko Etxebizitza Legea) eta segurtasun, osasungarritasun, bizigarritasun eta irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurrien eta eraikuntza-birgaitzearen eta hiri-berroneratze eta -berritzearen helburuak lortzeko beste edozein neurriren zehaztapenarekin osatuko da.
  - Urbanizazio-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).

## 2. Hirigintza egikaritzeko baldintzak.

- \* "15.1 Ipeñarrieta 28-30" azpieremuak berak bakarrik osatzen du Zuzkidurako Jarduketa Eremu bakar eta independentea.
- \* "15.2 Kamineroak" azpieremuak berak bakarrik osatzen du Zuzkidurako Jarduketa Eremu bakar eta independentea.  
Eremuan formulatu beharreko Hirigintzako Jarduketa Programa Plan Orokor honen indarraldiko aurreneko sei urteetan sustatu eta onartuko da.
- \* "15.1 Ipeñarrieta 28-30" eta "15.2 Kamineroak" azpieremuetan plangintzarekin bat ez datozen eraikintzat jo dira Arau Partikular honetako grafikoetan jasota dauden eta proiektatutako antolamendu berriekin ordeztea proposatzen den lehengo eraikin eta instalazioak.



- \* Oro har, jarduketa-baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak dira (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Oro har, urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak dira.

"a.2/15.1 Ipeñarrieta, 1" partzelan, azpieroemuaen ezaugarriek eta baldintzatzailleek ezinezkoa egiten dute dagozkien estandarrak betetzea eta, horregatik, defizita sortzen da. Espazio libretarako defizita 41 m<sup>2</sup>-koa dela kalkulatu da eta tokiko beste zuzkidura publiko batzuetarako 54 m<sup>2</sup>-koa. Estandarraren defizit hori bere balio ekonomikoa ordainduta bete beharko da. Dena den, orokorrean emango zaio erantzuna.

"15.1 Ipeñarrieta 28-30" azpieroemuaen, azpieroemuaen ezaugarriek eta baldintzatzailleek ezinezkoa egiten dute dagozkien estandarrak betetzea eta, horregatik, defizita sortzen da, hain zuzen ere, 99 m<sup>2</sup>-koa tokiko beste zuzkidura publiko batzuetarako. Estandarraren defizit hori bere balio ekonomikoa ordainduta bete beharko da. Dena den, orokorrean emango zaio erantzuna.

- \* Erabileren haztapan-koefizienteak Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

### **VIII.-INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaille gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, uholde-arriskua, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

"15.1 Ipeñarrieta 28-30" eta "15.2 Kamineroak" azpieroemua eta "a.2/15.1 Ipeñarrieta, 1" partzela babes Akustiko Bereziko Zonatzat jo dira. Horregatik, haietan aurreikusitako hirigintza-garapenaren proiektzioa eta egikaritzea Plan Orokor honetako ingurumen-ebaluazio estrategikoko azterlanean eta, zehazki, azterlan horretan jasotako dagokion plan zonalean Eranskin gisa sartutako Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritako baldintza akustikoetara egokituko da.

Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da.

Uholde-arriskua duen azalera txiki batek eragindako hirigintza-eremua dela kontuan hartuta, indarrean dagoen aplikatu beharreko araudia bete beharko du. Jabari publiko hidraulikoari edo bere zortasun- eta polizia-zonei eragiten dien jarduketek, edozein lan edo obrari hasiera eman baino lehen, Administrazio hidrauliko eskudunaren baimenak izan behar ditu, Ura-Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroaren bulegoetan izapidetu beharko direnak.



**IX.- GRAFIKOAK.**

- "a.2/15.1" partzela. (Ipeñarrieta 1).

- 1.- Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
- 2.- Zonakatze xehatua.
- 3.- Eraikuntza- jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.
- 4.- Egikaritze-baldintzak.

- "15.1. Ipeñarrieta 28-30" azpierzemua.

- 1.- Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
- 2.- Zonakatze xehatua.
- 3.- Eraikuntza- jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.
- 4.- Egikaritze-baldintzak.

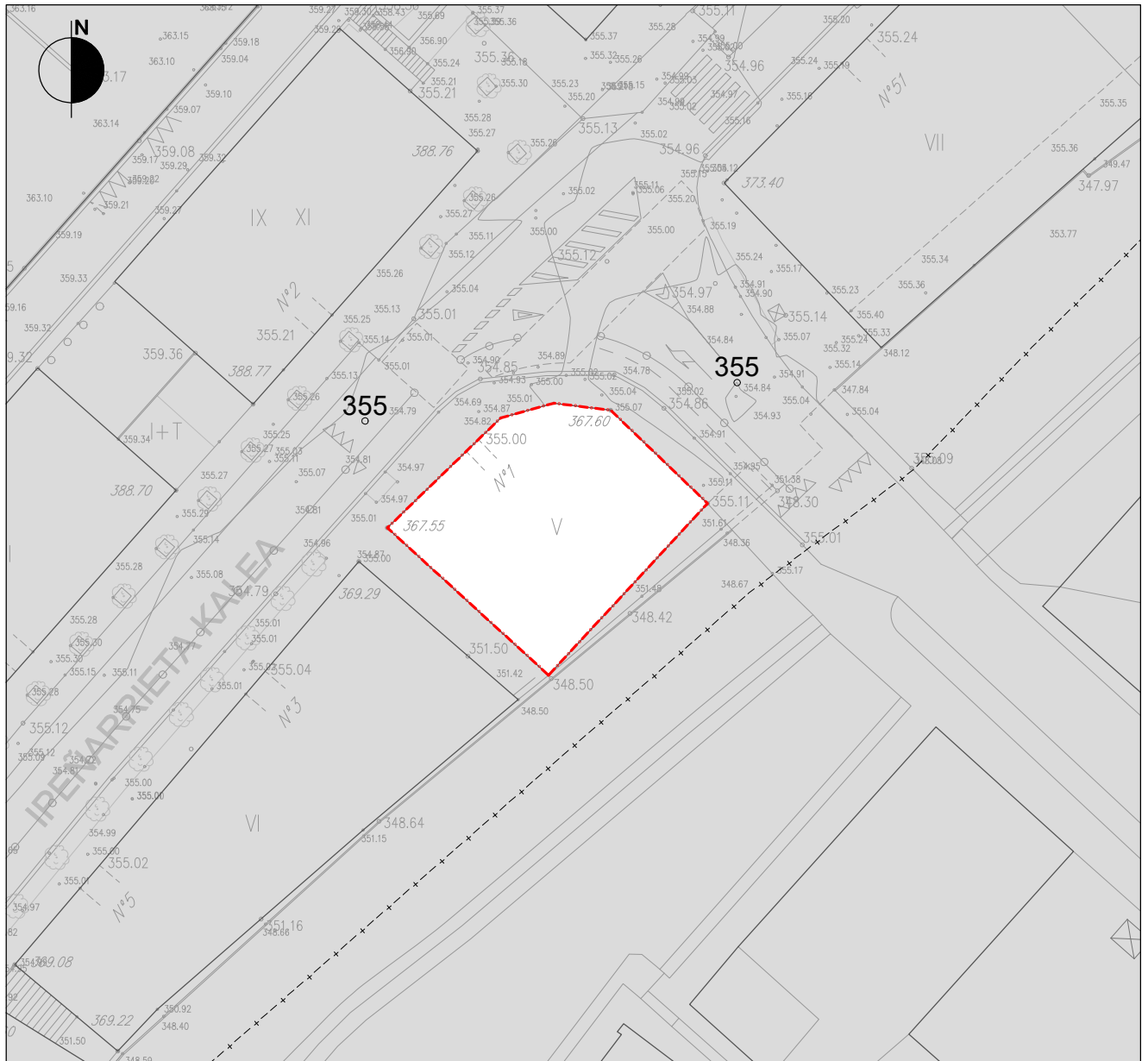
- "15.2. Kamineroak" azpierzemua:

- 1.- Identifikazioa, mugapena eta antolamendua. Definizio geometrikoa.
- 2.- Zonakatze xehatua.
- 3.- Eraikuntza- jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.
- 4.- Egikaritze-baldintzak.





AU.15 IPAR IPEÑARRIETA  
PARTZELA/PARCELA  
a.2/15.1 C/ IPEÑARRIETA 1



ESCALA 1:500 ESKALA

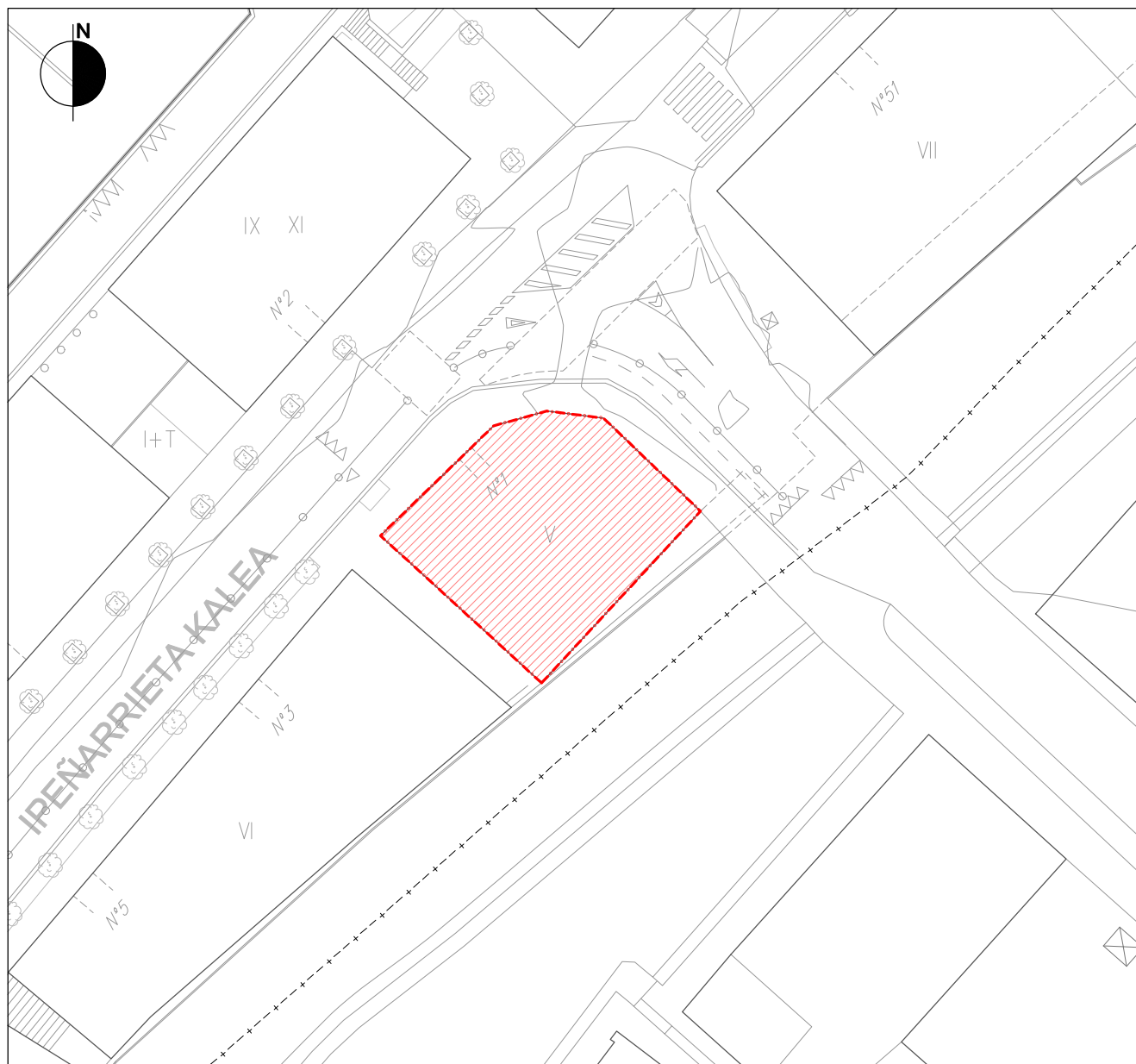
PARTZELAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA  
ORAINGO EGOERA SESTRA 355 RASANTE ACTUAL

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA





AU.15 IPAR IPEÑARRIETA  
PARTZELA/PARCELA  
a.2/15.1 C/ IPEÑARRIETA 1



ESCALA 1:500 ESKALA



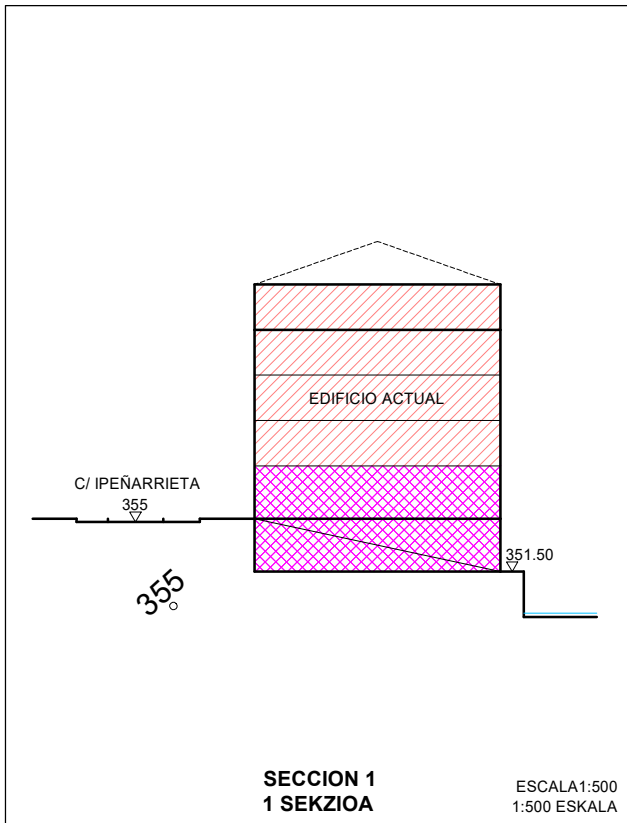
PARTZELAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA  
ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA

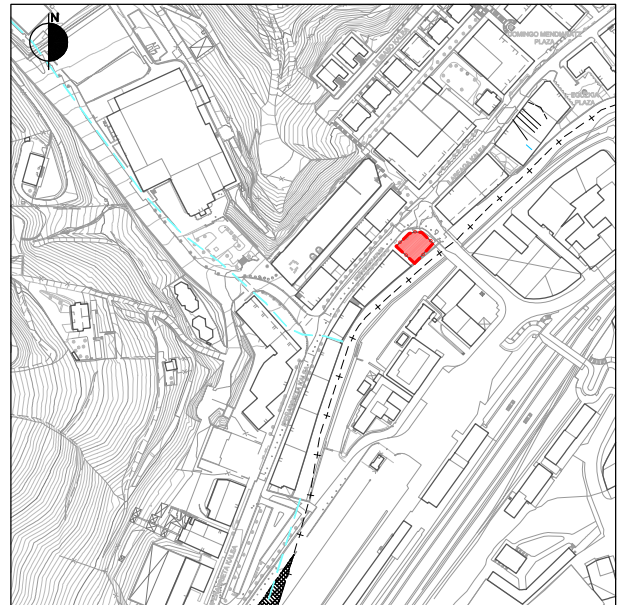
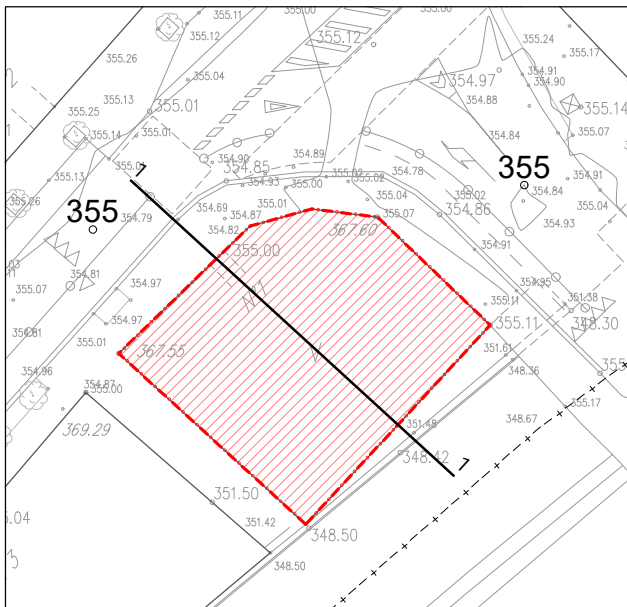
GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA



**AU.15 IPAR IPEÑARRIETA**  
**PARTZELA/PARCELA**  
**a.2/15.1 C/ IPEÑARRIETA 1**



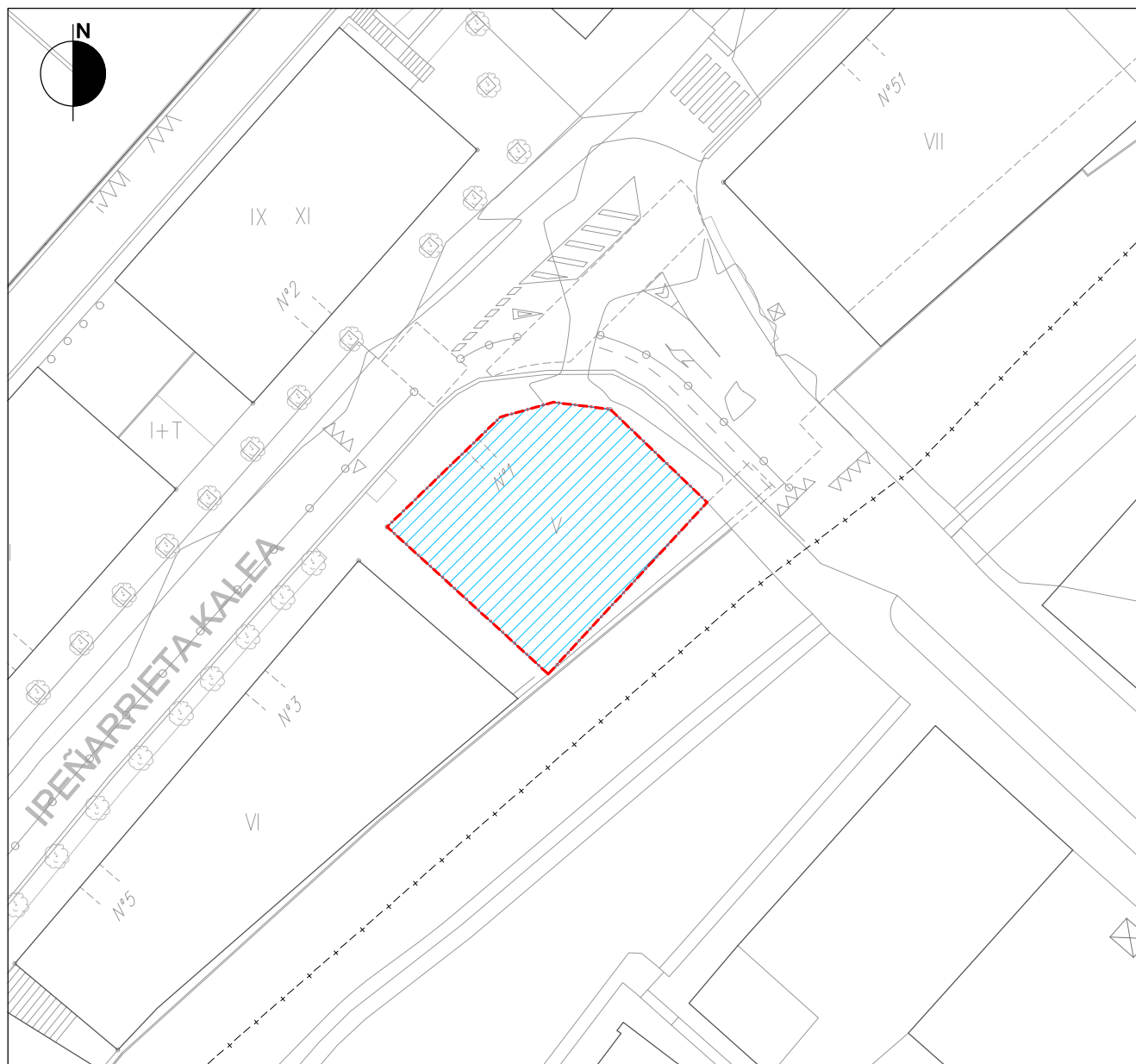
LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN



**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO  
 PLANTAS Y SECCIONES.  
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA  
 BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



AU.15 IPAR IPEÑARRIETA  
PARTZELA/PARCELA  
a.2/15.1 C/ IPEÑARRIETA 1



ESCALA 1:500 ESKALA



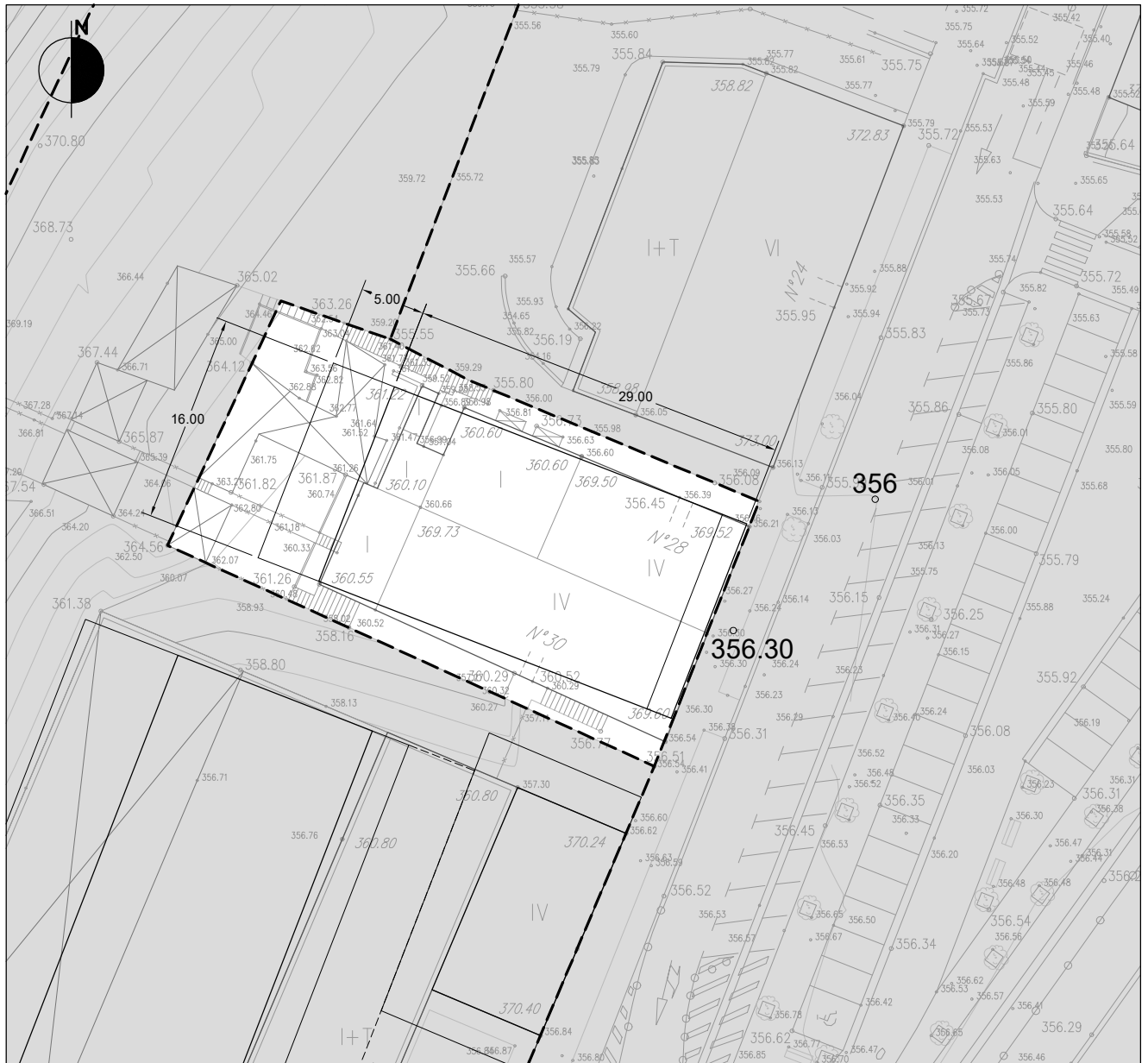
PARTZELAREN MUGA  LÍMITE DE PARCELA  
HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK  ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK





AU.15 IPAR IPEÑARRIETA  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
15.1 IPEÑARRIETA 28-30



ESCALA 1:500 ESKALA

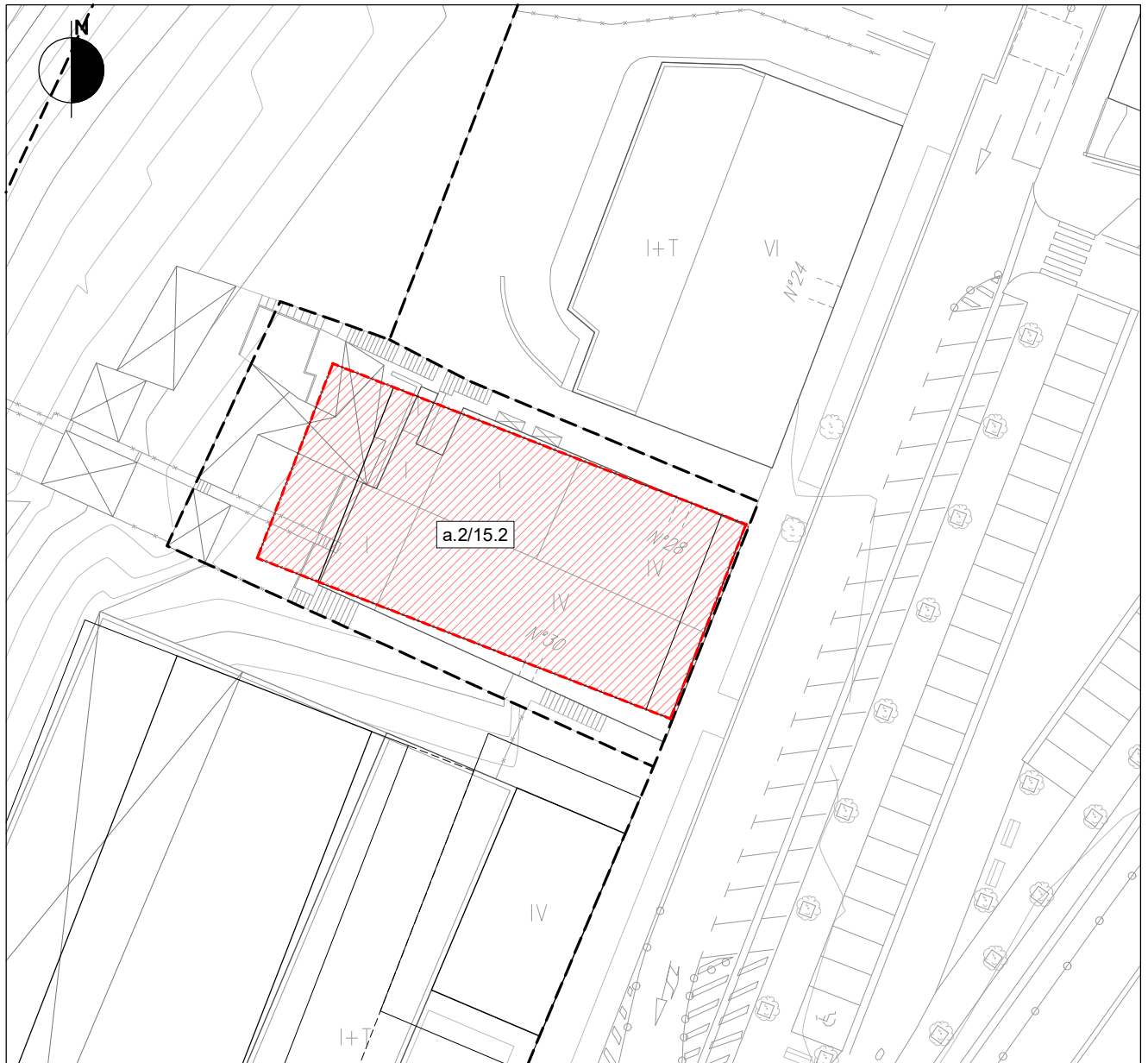
AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO  
PROIEKTATUTAKO SESTRA 350 RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA  
IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA





AU.15 IPAR IPEÑARRIETA  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
15.1 IPEÑARRIETA 28-30



ESCALA 1:500 ESKALA



- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO
- PARTZELAREN MUGA — — — LÍMITE DE PARCELA
- ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
- BIDE SAREA e.1  e.1 RED VIARIA

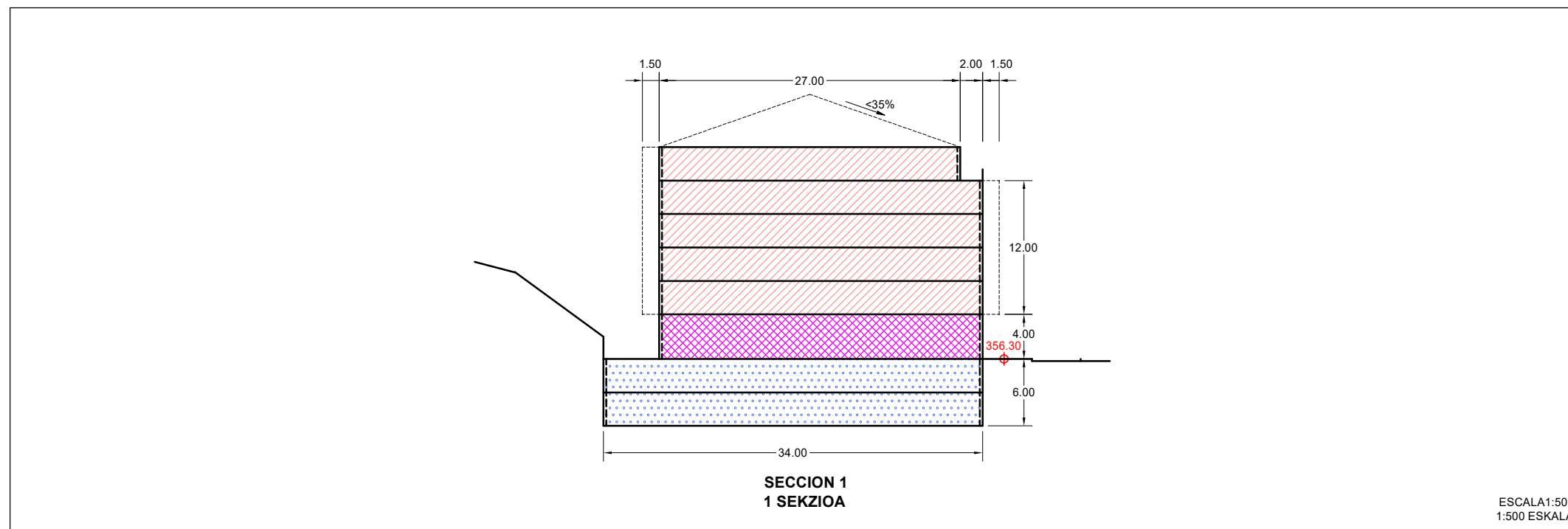
GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA



**Parcela a.2/15.2**



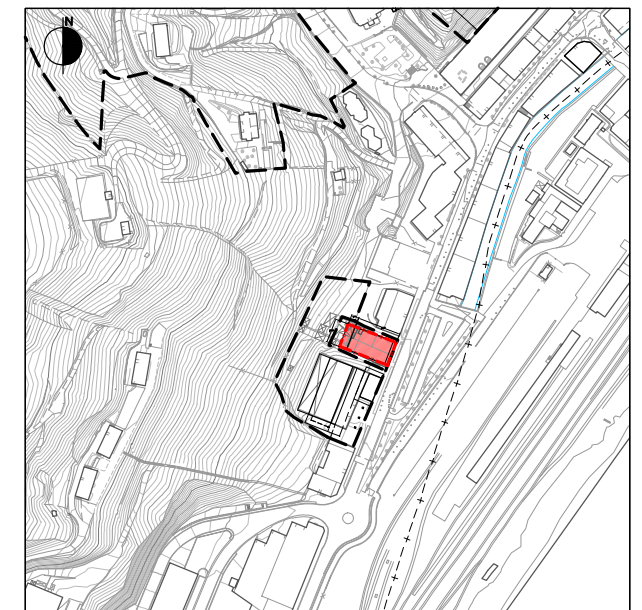
ESCALA1:1.000  
 1:1.000 ESKALA



ESCALA1:500  
 1:500 ESKALA

**AU.15 IPAR IPEÑARRIETA  
 AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
 15.1 IPEÑARRIETA 28-30**

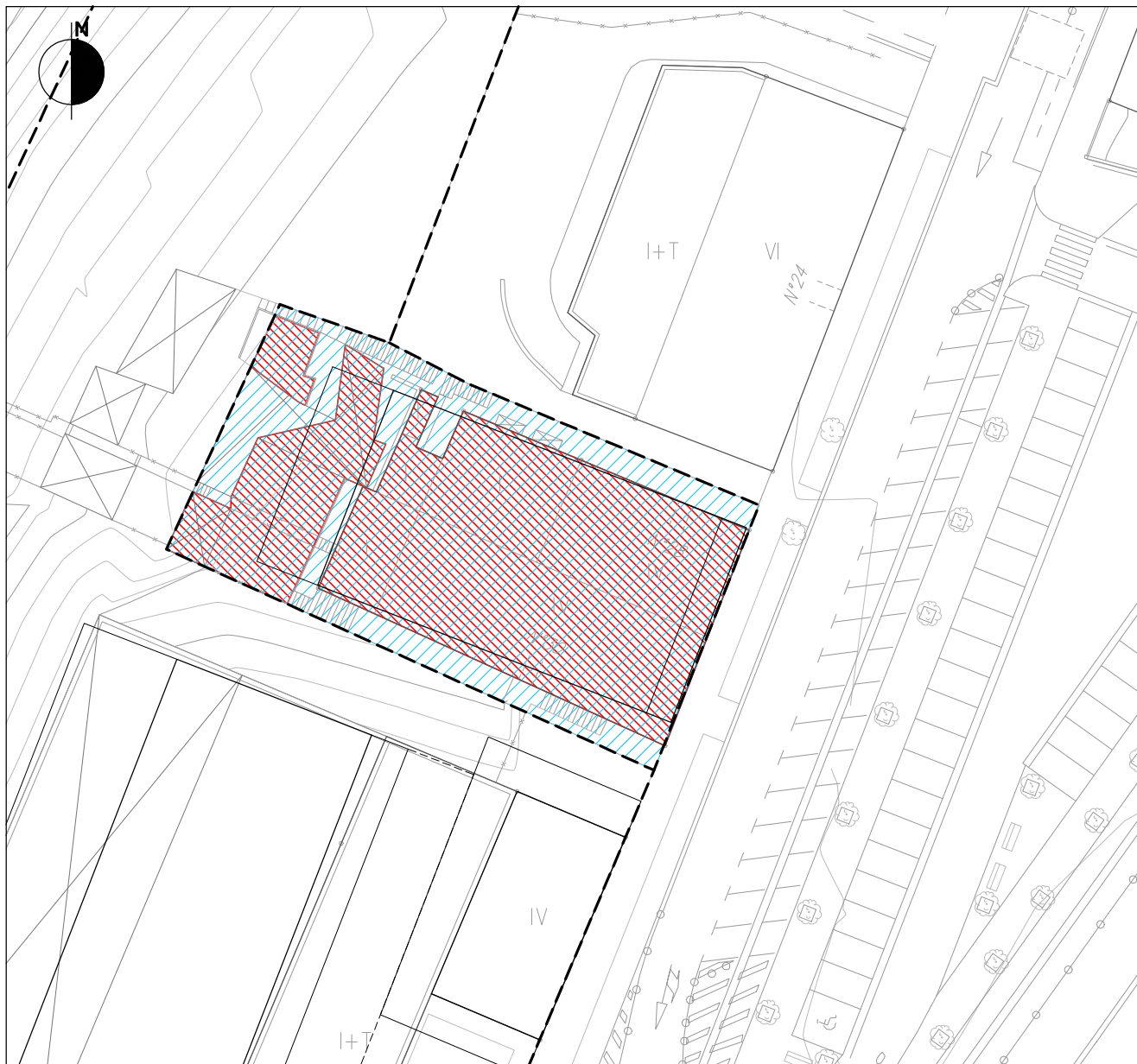
LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MÁXIMO		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBO)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN



**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO PLANTAS Y SECCIONES.  
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



AU.15 IPAR IPEÑARRIETA  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
15.1 IPEÑARRIETA 28-30



ESCALA 1:500 ESKALA



- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DE SUBÁMBITO  
HORNIDURA JARDUKETAKO EREMUAK  ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN  
PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK  EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK





AU.15 IPAR IPEÑARRIETA  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
15.2 CAMINEROS



ESCALA 1:1.000 ESKALA

AZPIESPARRUAREN MUGA --- LÍMITE DE SUBÁMBITO

PROIEKTATUTAKO SESTRA 350 RASANTE PROYECTADA

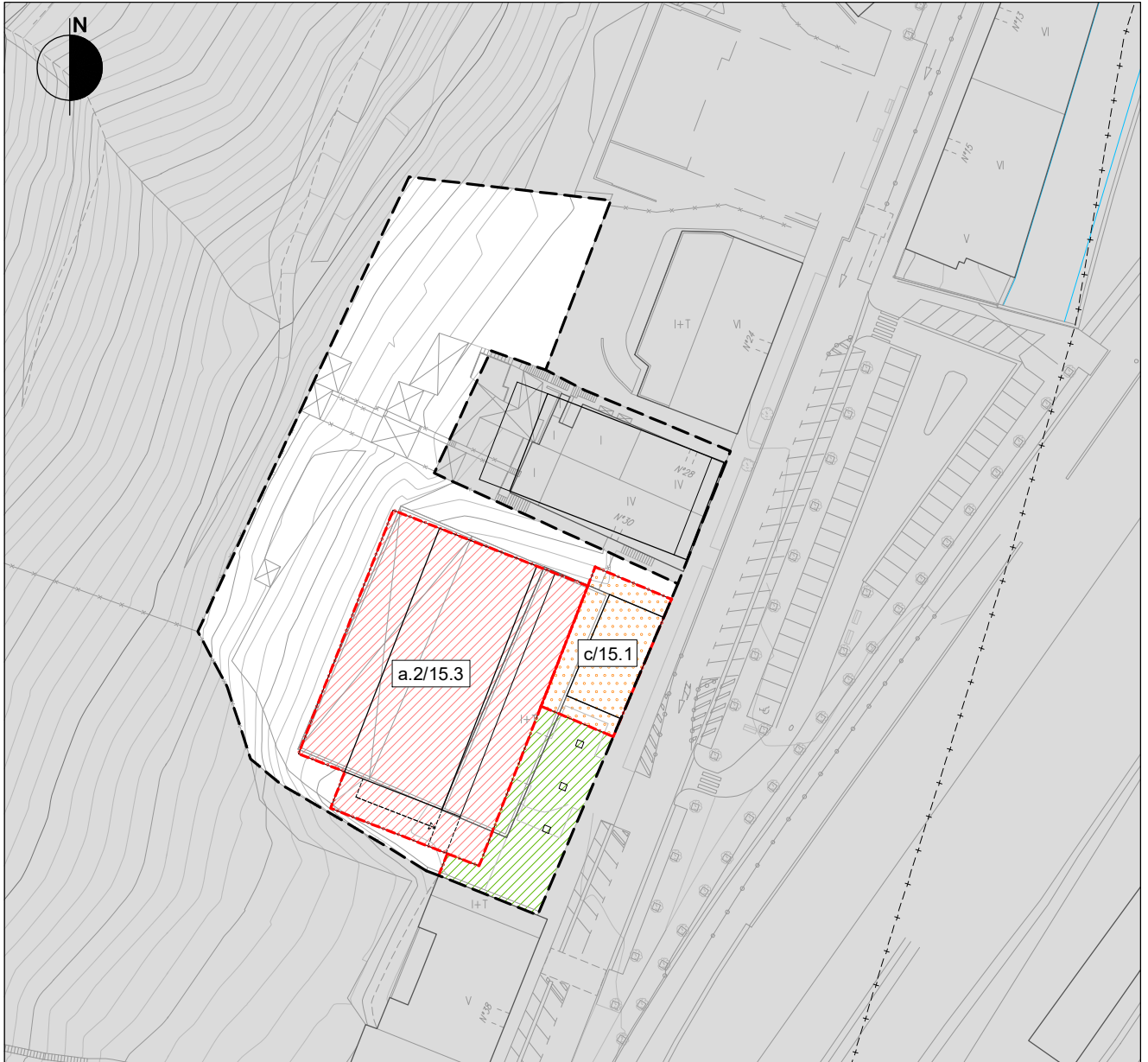
GRÁFICO 1. GRAFIKOA

IDENTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN Y ORDENACION. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
IDENTIFIKAZIOA, MUGAKETA ETA ANTOLAMENDUA. DEFINIZIO GEOMÉTRIKOA





AU.15 IPAR IPEÑARRIETA  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
15.2 CAMINEROS



ESCALA 1:1.000 ESKALA





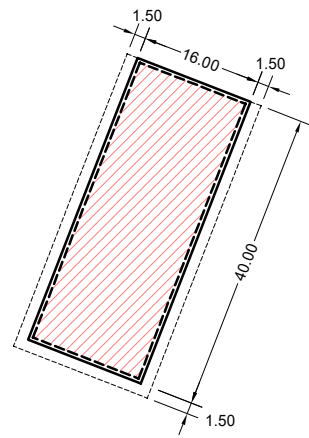
- AZPIESPARRUAREN MUGA - - - LÍMITE DE SUBÁMBITO  
PARTZELAREN MUGA - - - LÍMITE DE PARCELA
- ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA PARTZELA a.2  a.2 PARCELA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA
- EKIPAMENDURAKO PARTZELA c.  c. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- TOKIKO ESPAZIO LIBREA d.2  d.2 ESPACIO LIBRE LOCAL
- BIDE SAREA e.1  e.1 RED VIARIA

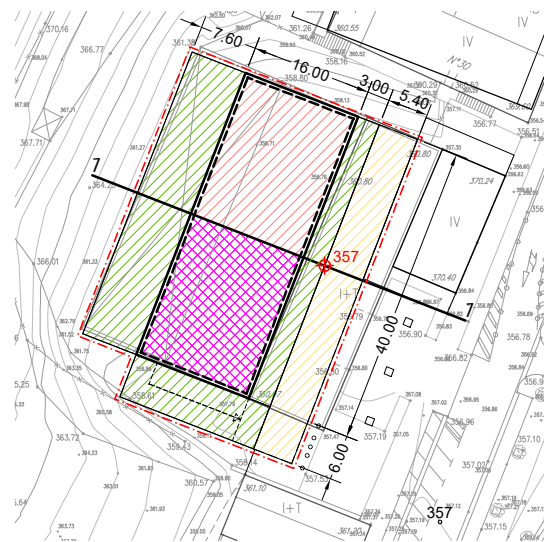
GRÁFICO 2. GRAFIKOA  
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
ZONIFIKAZIO XEHATUA



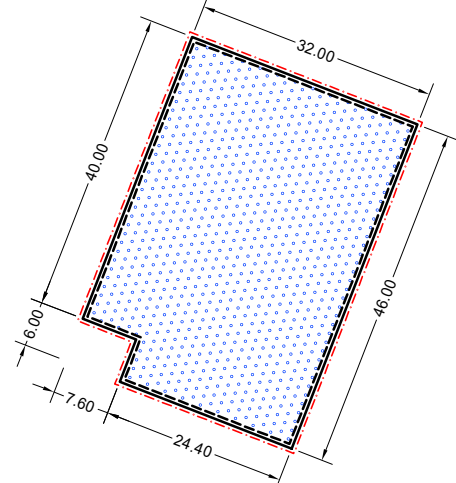
Parcela a.2/15.3



PLANTAS I, II, III, IV  
 I, II, III, IV SOLAIRUAK

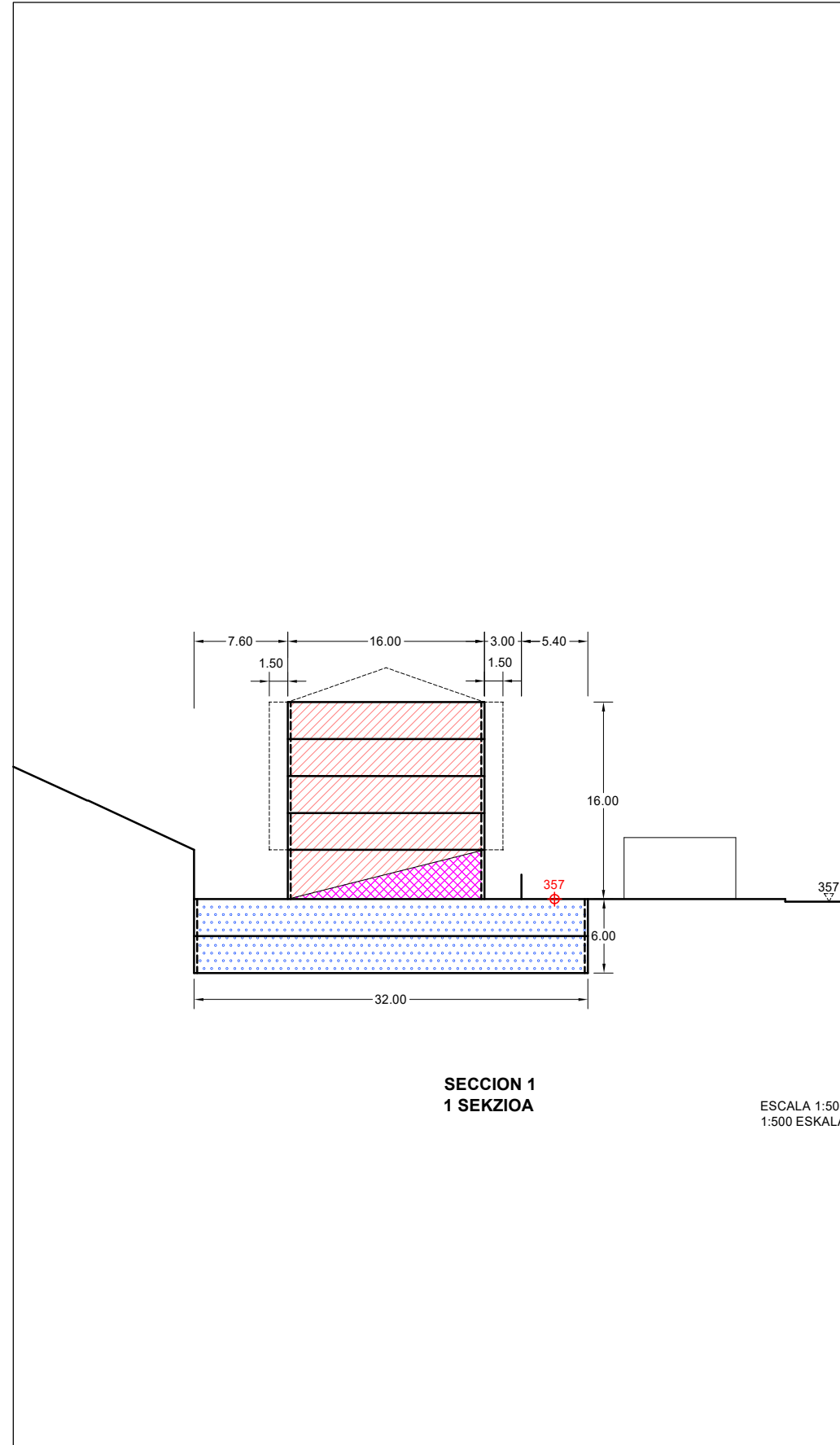


PLANTA BAJA  
 BEHE SOLAIRUA



SOTANOS I,II  
 I,II SOTOAK

ESCALA 1:1.000  
 1:1.000 ESKALA

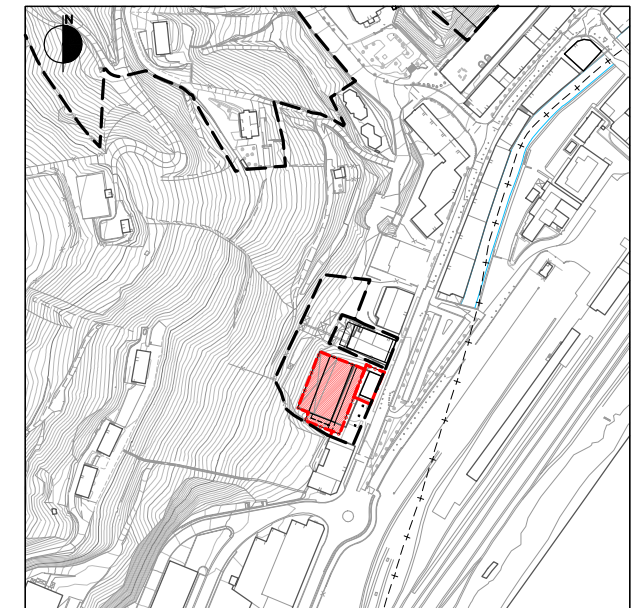


SECCION 1  
 1 SEKZIOA

ESCALA 1:500  
 1:500 ESKALA

**AU.15 IPAR IPEÑARRIETA  
 AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
 15.2 CAMINEROS**

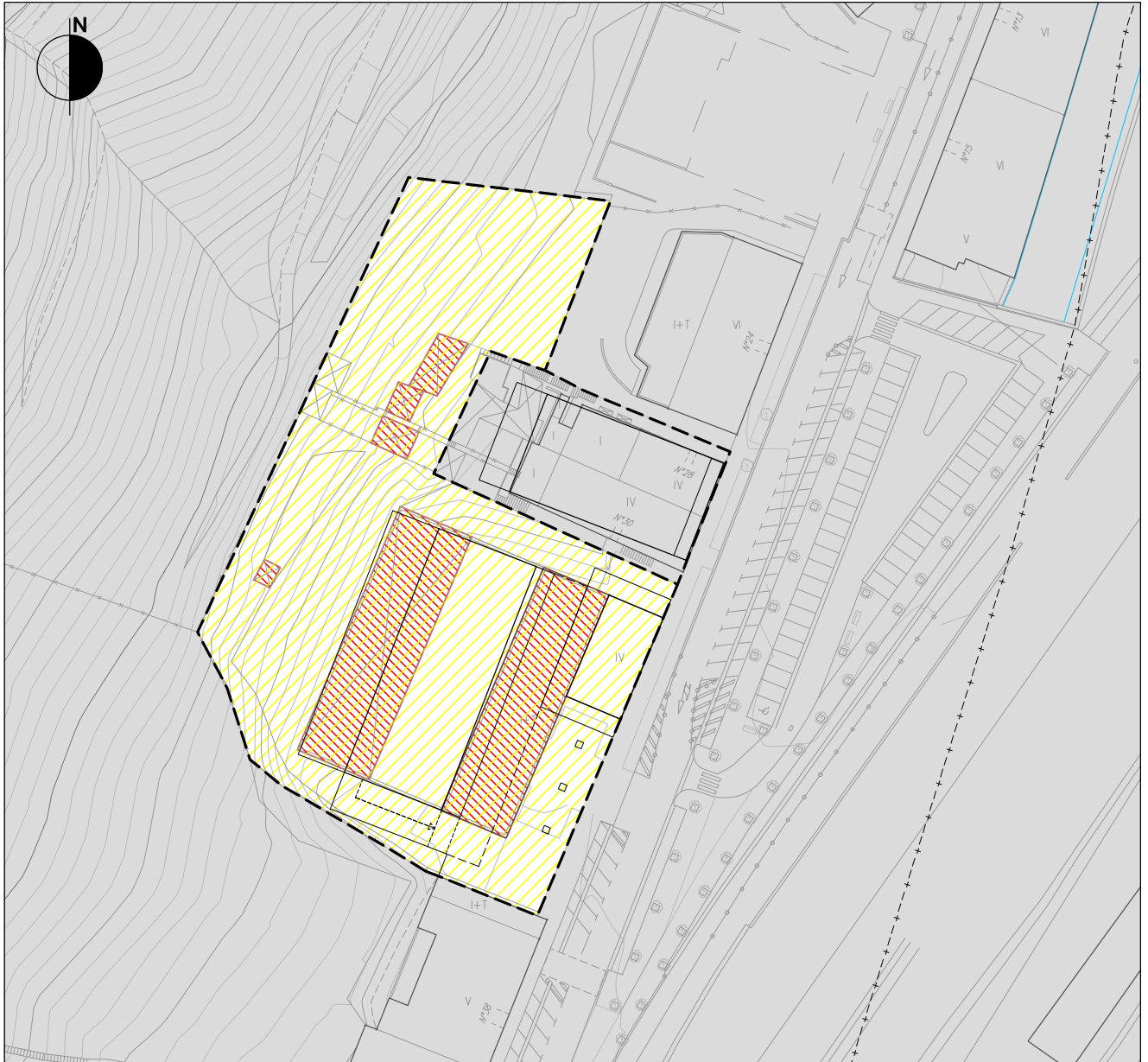
LURSAILAREN MUGA		LÍMITE DE PARCELA
DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
GARAJEKO IBILGAILU-SARBIDEAREN NAHITAEZKO KOKAPENA		LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA DE ACCESO DE VEHÍCULOS A GARAJE
BIZITEGI-ERABILERA		USO RESIDENCIAL
INDUSTRIA-ERABILERA		USO INDUSTRIAL
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		USO TERCIARIO
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA		USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK		GARAJE Y USOS AUXILIARES
TERRAZA ESTALIGABEA (ETXEBIZITZAREN EDO LOKAL ERANTSIAREN ERABILERA PRIBATIBOIA)		TERRAZA DESCUBIERTA (USO PRIVATIVO DE VIVIENDA O LOCAL ANEJO)
ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK		AREAS DE USO PÚBLICO
ERABILERA PRIBATUA. ERAIKIEZINA, BAIMENDUTAKO SESTRAPLEAN IZAN EZIK		USO PRIVADO NO EDIFICABLE EXCEPTO BAJO RASANTE AUTORIZADO
SESTRA PERIMETRALA	300	RASANTE PERIMETRAL
ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	350	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN



**GRÁFICO 3. GRAFIKOA**  
 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO  
 PLANTAS Y SECCIONES.  
 ERAIKITZE, ERABILTZE ETA JABETZA  
 BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK



AU.15 IPAR IPEÑARRIETA  
AZPIESPARRUA / SUBAMBITO  
15.2 CAMINEROS



ESCALA 1:1.000 ESKALA



- AZPIESPARRUAREN MUGA — — — LÍMITE DEL SUBÁMBITO
- JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUJA  ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
- PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKINAK  EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

GRÁFICO 4. GRAFIKOA  
CONDICIONES DE EJECUCIÓN  
GAUZATZEKO BALDINTZAK





**HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK**  
**"16. HE GELTOKIA".**

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Eremua, funtsean, hiri-lur gisa sailkatutako eta ADIFen eranskinekin bat datorren lurzorua eratzen du. Eranskin horiek Interes Orokorreko Trenbide Sareko (IOTS) 01-100 Madril Chamartín-Irún-Frantziako muga trenbideak eta horren inguruko espazioek (trenbide-zabalgunea eta beste batzuk) okupatzen dituzte.

Eremu horrek jarraipena du alboko Zumarraga udalerriarekin eta bat eginda daude bi udalerriei zerbitzua ematen dien linea horretako tren-geltokian.

28.758 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Eremuaren egungo baldintzak finkatu dira, trenbide-jarduera eta -erabilera gauzatzeko behar diren instalazioak eta eraikinak egikaritzearen kalterik gabe.
- \* Eremuan esku-hartzea arloko ekimenaren bitartez eta Urretxu eta Zumarragako lurzorua okupatzen dituen geltokiaren ikuspegi integralarekin.
- \* Trenbideen Sektorearen irailaren 30eko 38/2015 Legean (TSL) xedatutakoa beteko da, baita eremutik kanpo ere. Kontuan hartu beharko dira jabari- eta babes-eremuak eta horren ondoriozko eraikuntza-lerroa.

**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**1.1.-"E.1/16 Bide-sarea (SO)" zona**.....Azal. 268 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorarekin xedatutakoak dira.

**1.2.-"E.2/16 Trenbide-sarea (SO)" zona** .....Azal. 28.490 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorarekin xedatutakoak dira.

Trenbide-sektoreko legeriaren arabera, dokumentu honetan jabari publikoa, trenbide-babeseko eremua eta eraikuntzak trenbidearekiko izan beharreko muga-lerroa interpretatzen dira, HAPO honetako IV.3 planoan grafikoki irudikatzen den bezala. Nolanahi ere, interpretazio horrek izaera informatzailea du eta trenbide-sektorean indarrean dagoen legerian xedatutakoa beteko da.



## 2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.

Eremuko lurra hiri-lur gisa sailkatu dira.

Urretxuko udal-mugartean igarotzen den Interes Orokorreko Trenbide Sareko (IOTS) 01-100 Madril Chamartín-Irún-Frantziako muga trenbide osoa hiri-lur gisa sailkatu da eta udalerriko hiri-lurraren jarraituan txertatzen da.

## 3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

## 4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.

Ez da ezarri araubide hori eremuan arautzeko egiturazko aurreikuspenik.

## IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

### 1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.

#### 1.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

#### 1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

#### 1.3.- Eraikigarritasuna.

\* Sestra ganean

Lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatu da, honako hauekin osatuta:

- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).

Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

\* Eraikuntza-parametroak:

- Lerrokadurak eta sestrak:

Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:

- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).



- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
  - . Sestra gainean
    - \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere.
  - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuaren tipologiarako Plan honetan ezarritakoak.

Gerta daitezkeen erabilera-aldaketak Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoko 40.4 artikuluan ezarritako erregulazioetan xedatutakora egokitu beharko dira.

#### 1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Arau Partikular hauetako "III.3" Planoan jasotakoak.

Gerta daitezkeen erabilera-aldaketak Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoko 40.4 artikuluan ezarritako erregulazioetan xedatutakora egokitu beharko dira.

## 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurrek hiri-lur finkatugabearen kategoria dute.

## V.- **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.6 Ureztatzeko arriskua duten eremuak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.3 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEen jasota dago baina hor IHOBEk kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

Halaber, Txakolin erreka eta Urola ibaira urak isurtzen dituen tokien eremua estalita zeharkatzen duela adierazten da, Plan Orokor honetako II.1 planoan grafikoki irudikatzen den bezala.



## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.

## **VII.- EGIKARITZE-ARAUDE XEHATUA.**

- \* Jarduketa-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.
- \* Erabileren haztapen-koefizienteak.  
Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

## **VIII.-INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, uholde-arriskua, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da.

Uholde-arriskua duen azalera txiki batek eragindako hirigintza-eremua dela kontuan hartuta, indarrean dagoen aplikatu beharreko araudia bete beharko du. Jabari publiko hidraulikoari edo bere zortasun- eta polizia-zonei eragiten dien jarduketek, edozein lan edo obrari hasiera eman baino lehen, Administrazio hidrauliko eskudunaren baimenak izan behar ditu, Ura-Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroaren bulegoetan izapidetu beharko direnak.

## **IX.- GRAFIKOAK.**

Ez dira sartu.



HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK  
"17. HE HEGO IPEÑARRIETA".

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Hirigunearen hego-muturrean, Urola haranean, Urretxutik Bergarara doan errepidearekiko lotunearen alboan kokatutako industria-asantamendua da. Beteta dago garapenari dagokionez eta sarbidea du Ipeñarrieta kaletik.

Kale horren mendebaldeko aurrealdean lerrokatutako pabiloiak dira. Gaur egun gehienak hutsik eta zaharkituta daude.

Txakolin erreka, zati batean, lehendik dauden eraikin industrialen azpian doala ikusi da, HAPOko II.1 planoan berariaz irudikatu den bezala.

Eremuko parte da udalerriko hirigunera sartzeko hegoaldeko bide-lotunea, leku horretan biltzen diren hainbat errepidetako igarotzako trafikoak ere hartzen dituena.

Urretxu eta Legazpi lotzen dituen oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidea ere eremuan barrena igarotzen da, hain zuzen ere, Patricio Etxeberriaren trenbide ohiaren trazadurarekin bat datorrena.

50.578 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, lehendik dauden eraikinak eta horien industria-erabilera finkatzea, horiek ordeztu eta martxan jartzearen kalterik gabe.
- \* Lehendik dagoen eraikina ordeztuz gero, titulartasun publikoko lurzoruan Txakolin erreka lurpeko trazadura ebatziko da.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, Ipeñarrieta kalea eta ingurumen- eta irisgarritasun-baldintzak eta aparkalekua hobetzeko urbanizazio-obrak egitearen kalterik gabe.
- \* Aparizioaren hegoaldean proiektatutako biribilgunea egiten denean, lehen aipaturiko igarotzako trafikoak ezabatzea.
- \* Txakolin ibarbiderako irisgarritasun-baldintzak hobetzea.
- \* Horren ondorioz, eremuaren hegoaldeko mugan, Aparizio auzoaren alboan dagoen ekipamendu-partzela handitzea.
- \* Halaber, horren ondorioz, espaloia egokitzea eta Aparizio auzoaren ingurunean oinezkoen mugikortasunari jarraitutasun hobea ematea.
- \* Aipaturiko oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidea finkatzea eremuko urbanizaziorako oinezkoen konexioa hobetzen ahalegintzea lehendik dagoen autobus-geltokiaren parean.



- \* Eremuaren hego-muturrean lehendik dagoen ekipamendu pribatuko partzela finkatzea.

### III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.

#### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.

##### 1.1.-"B.1/17 Industrialdeak" zona.....Azal. 37.372 m<sup>2</sup>

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean:
    - Zona orokorrean dagoen eraikigarritasuna finkatu da, bertan lehendik finkatuta dauden eraikinei eta bere eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotuta, eta honako hauekin osatuta:
      - Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan aurreikusitako eraikigarritasuna.
      - Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokoretako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera). 65. Hirigintzako Arau Orokorrak'.
    - Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokoretako 56. Artikulua, etab.).
    - Gutxi gorabehera 35.685,70 m<sup>2</sup>(s)-koa dela kalkulatu da.
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
 

"B.1 Industrialdeak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.

Ez daude baimenduta 5. kategoriako merkataritza-erabilerak, ez eta 3. eta 4. kategorietakoak ere, kasu horietan automobilen, itsasontzien eta beste ibilgailu batzuen, makinen, eraikuntzako materialen, saneamenduko produktuen, altzari eta etxetresna elektrikoaren salmentan dihardutenak eta lorezaintza-zentroak eta haztegiak alde batera utzita.

Baimendu egin da erabilera laguntzaile gisa instalazioaren zaintzailearen etxebizitza Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokoretako 53. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

##### 1.2.-"C/17 Komunitate Ekipamendua (SO)" zona.....Azal. 472 m<sup>2</sup>

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean:
    - Zona orokorrean dagoen eraikigarritasuna finkatu da, bertan lehendik finkatuta dauden eraikinei eta bere eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotuta.
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
 

C. Komunitate-ekipamendua (ZO)' zona orokorrerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.

##### 1.3.-"E.1/17 Bide-sarea (SO)" zona.....Azal. 6.711 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.



**1.4.- "E.3/17 Bizikleta-bidea (SO)" zona. ....Azal. 6.023 m<sup>2</sup>**

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

**3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

**4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

- \* Lehendik dauden partzela industrialetako obrak zuzenean egin ahal izango dira Plan Orokor hau behin betiko onartzen denean.
- \* Ipeñarrieta kalea berrurbanizatzeko obrak kontu horren inguruan udalak ezartzen dituen erabaki eta jarraibideen arabera egingo dira, egin beharreko urbanizazio-obra osagarrien ondorioz eta ateratzen diren jarduketei lotuta ekimen pribatuak egin behar dituenen kalterik.
- \* Oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidearekin oinezkoentzako lotura hobetzeko obrak udalak egingo ditu bere aurrekontuen arabera, beste administrazio batzuen laguntzaren kalterik gabe.
- \* Bide-lotura birmoldatzeko obrak Gipuzkoako Foru Aldundiak egingo ditu, bere aurrekontuen arabera.
- \* Ondoriozko zuzkidura-partzela gaitzeko obrak udalak egingo ditu bere aurrekontuen arabera, beste administrazio batzuen laguntzaren kalterik gabe.

**IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.****1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.****1.1.- Zonakatze xehatua.**

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

Lehendik dagoen eraikina ordeztzen den kasuetan, berregokitu egin ahal izango da Xehetasun Azterketa bat izapidetuz, betiere haren irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki Txakolin errekaen trazadura hartzeko helburuarekin.

**1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.**

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.



**1.3.- Eraikigarritasuna.**

- \* Sestra ganean  
Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:
  - Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.
 Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. art. eta abar).
- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

**1.4.- Eraikuntza-baldintzak.**

- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Lerrokadurak eta sestrak:  
Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
    - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak.
  - Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
    - . Sestra ganean
      - \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira. Baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere, eta sestra gaineko hiru solairuko gehieneko profila eta eraikinaren 13,00 metroko gehieneko altuera baimenduko dira lpeñarrieta kalearekiko.
      - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
    - Ekimenen norainokoaren arabera, dagokion Xehetasun Azterketa izapidetuko da indarreko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeriak xedatutakoarekin bat etorritik.

**1.5.- Erabilera-baldintzak.**

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

**1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.**

Plan Orokor honetako "III.3" planoan jasotakoak.

Lehendik dagoen eraikina ordeztzen den kasuetan, berregokitu egin ahal izango da Xehetasun Azterketa bat izapidetuz, betiere haren irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki Txakolin errekaaren trazadura hartzeko helburuarekin.

**2.- HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Lehendik dagoena baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa baimentzen zaien titulartasun pribatuko 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzelak.





- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.

## **V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEen jasota dago baina hor IHOBEk kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

Halaber, Txakolin errekastoa eremua estalita zeharkatzen duela adierazten da, Plan Orokor honetako II.1 planoan grafikoki irudikatzen den bezala.

Gainera, trenbidearekin duen hurbiltasunagatik, Trenbide Sektorearen irailaren 29ko 38/2015 Legean xedatutakoa bete beharko da eta lege horrek zehaztutakoaren arabera jokatu beharko da, bate ere kontuan hartuz trenbidearen babes-eremua eta trenbidearekiko eraikuntza-muga. III.3 planoan izaera informatzailearekin identifikatu dira eremu hori eta linea hori, planoko oharrean jaso den bezala.

Aurreikusitako garapen berrietan, ADIFek baimendu eta horien sustatzaileek ordaindu beharko dituzte jabari publikoko edo trenbidea babesteko eremuetan egin behar diren obrak, baldin eta trenbideetako joan etorriek sortzen duten zarata mugatzeko badira.

## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira. Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.

## **VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

- \* Jarduketa-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).



- \* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.
- \* Erabileren haztapan-koefizienteak.  
Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

### **VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzorua, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzorua grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da.

Uholde-arriskua duen azalera txiki batek eragindako hirigintza-eremua dela kontuan hartuta, indarrean dagoen aplikatu beharreko araudia bete beharko du. Jabari publiko hidraulikoari edo bere zortasun- eta polizia-zonei eragiten dien jarduketek, edozein lan edo obrari hasiera eman baino lehen, Administrazio hidrauliko eskudunaren baimenak izan behar ditu, Ura-Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroaren bulegoetan izapidetu beharko direnak.

### **IX.- GRAFIKOAK.**

Ez dira sartu.



## HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK "18. HE MUGITEGI".

### **I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Hirigunearen hego-muturrean, Urretxutik Bergarara doan errepidearekiko lotunearen alboan kokatutako azalera handiko industria-asentamendua da, bere garaian ekimen publikoak sustatutakoa.

Irimo mendiaren hegalean dago, Hego Ipeñarrieta eremuaren mendebaldean, eta beteta dago garapenari dagokionez. Ibilgailuentzako irisgarritasun-baldintza onak ditu, Txakolin ibarbidearen ingurunerako irisgarritasuna hobetzeko aukeraren kalterik gabe.

Eremua bere garaian xede horretarako izapidetutako plangintza egikaritzearen emaitza da, baina Plan Orokor honetan eremuan bere garaian zeuden baserriak ordeztu zituzten hiru bizi-erakinek okupatutako lurzorua gehitu da. Eraikin horietarako sarbidea tokiko bide-sistematik dago.

110.249 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta hiriguneko eremu handiena da.

### **II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, finkatu egin dira lehendik zeuden eraikinak eta horien industria-erabilera, bere garaian eremua egikaritzeko onartutako plangintza-baldintzen arabera (Mugitegi Industrialdearen Plan Partziala), Arau Subsidiarioek doitu.
- \* Modu osagarrian formulatzen da Plan Orokor honetan xedatutakoaren arabera hirigintza-eraikigarritasun gisa zenbatu ezin diren eraikuntza industrialeko solairuarten antolamenduaren erregulazioa.
- \* Eraikin berrien kasuan edo Txakolin errearen ibarbidean lehendik dagoen industria-eraikina ordeztu den kasuetan, titulartasun publikoko lurzoruan ebatziko da Txakolin errearen lurpeko trazadura eta errearen ibilgua aire zabalera aterako da, grafiko erantsiaren arabera posible denean.
- \* Halaber, finkatu egin da "a.3" tipologiako partzela gisa sailkatu den lehen aipaturiko bizi-erakina eta, ondorioz, 125 m<sup>2</sup>(s)-ko gutxieneko batez besteko tamainako eraikina baimendu da.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, urbanizazioa bera eta irisgarritasun- eta aparkaleku-baldintzak hobetzeko urbanizazio-obra egitearen kalterik gabe, bereziki Txakolin errearen ibarbidean.
- \* Gaur egun mugatuta dagoen eremuaren handitze txikia, aipatutako helburuak lortzeko helburuarekin.
- \* Txakolin ibarbideko ingurumen- eta irisgarritasun-baldintzak hobetzea.



**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.****1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.****1.1.-"B.1/18 Industrialdeak" zona.**.....Azal. 110.035 m<sup>2</sup>

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
- Sestra gainean:  
Zona orokorrean dagoen eraikigarritasuna finkatu da, bertan lehendik finkatuta dauden eraikinei eta bere eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotuta, eta honako hauekin osatuta:
    - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan aurreikusitako eraikigarritasuna.
    - . Behin betiko onartutako Mugitegiko Industrialdearen Plan Partzialak eta Arau Subsidiarioek baimendutako eraikigarritasuna, baliozkotu egin direnak.
    - . Aldez aurretik definitutako eraikigarritasuna, bai eta "b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3" eta "b.1/18.4" partzeletarako Arau Partikular honetako grafikoetan deskribatutako eraikuntza-baldintzek eragiten duten gehieneko ingurakariaren ondoriozkoa ere.
    - . Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokoretako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera). 65. Hirigintzako Arau Orokorrak'.  
Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokoretako 56. artikulua, etab.).
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:  
"B.1 Industrialdeak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrarekin ezarritakoak.  
Ez daude baimenduta 5. kategoriako merkataritza-erabilerak, ez eta 3. eta 4. kategorietakoak ere, kasu horietan automobilen, itsasontzien eta beste ibilgailu batzuen, makinaren, eraikuntzako materialen, saneamenduko produktuen, altzari eta etxetresna elektrikoaren salmentan dihardutenak eta lorezaintza-zentroak eta haztegiak alde batera utzita.  
Ez dago baimenduta industria-erabileraren erabilera laguntzaile gisa instalazioaren zaintzailearen etxebizitza. Bestalde, baimendu egin dira finkatutako "a.3" partzelak..

**1.2.-"G.5/18 Ibilguak (SO)" zona.** .....Azal. 214 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

**2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.**

Eremuko lurra hiri-lur gisa sailkatu dira.

**3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.**

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

**4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.**

Ez da ezarri araubide hori eremuan arautzeko egiturazko aurreikuspenik.



#### IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

##### 1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.

###### 1.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

Lehendik dagoen eraikina ordeztzen den kasuetan, berregokitu egin ahal izango da Xehetasun Azterketa bat izapidetuz, betiere haren irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki Txakolin errekaaren trazadura hartzeko helburuarekin, Arau Partikular honetako grafikoan xedatutakoaren arabera.

###### 1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

###### 1.3.- Eraikigarritasuna.

\* Sestra gainean

Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:

- Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.
- Behin betiko onartutako Mugitegiko Industrialdearen Plan Partzialak baimendutako eraikigarritasuna, baliozkotu egin dena Arau Subsidiarioetako birdoitzeekin.
- "b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3", eta "b.1/18.4" partzeletan, proiektuko planoetan eta Arau Partikular honetako grafikoan deskribatutako eraikuntza-baldintzek eragiten duten inguratzaileren ondoriozkoa.

Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

\* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

###### 1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

\* Eraikuntza-parametroak:

- Lerrokadurak eta sestrak:

Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:

- . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak.
- . "b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3", eta "b.1/18.4" partzeletan, proiektuko planoetan eta Arau Partikular honetako grafikoan deskribatutakoak, eraikinean esku hartzen ez bada lehendik daudenak finkatzearen kalterik gabe.
- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:

- . Sestra gainean

\* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere.



- \* "b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3", eta "b.1/18.4" partzeletan goiko bi solairu eraikitzea baimentzen da, Arau Partikular honetako grafikoetan deskribatutakoaren arabera.
- . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
- \* Solairuarteak:  
Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoaren arabera eraikitzeko baimena ematen da. Bereziki, pabiloi bakoitzean solairu osoa edo horren azalera baliokidea hainbat solairutan okupatzen duten solairuarteak egikaritzeko aukera ematen da.

#### 1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

#### 1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Arau Partikular hauetako "III.3" Planoan jasotakoak.  
Lehendik dagoen eraikina ordeztzen den kasuetan, berregokitu egin ahal izango da Xehetasun Azterketa bat izapidetuz, betiere haren irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki Txakolin errekaaren trazadura hartzeko helburuarekin.

## 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

Kudeatutako plangintzaren ondoriozko partzelak finkatzen dira, baita egikaaritu gabe daudenak ere, Plan honetan proposatzen diren birdoitzeen eta eraikuntza-baldintzen kalterik gabe (Arau Partikularreko grafikoa).

## V.- **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzazaile horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEen jasota dago baina hor IHOBEn kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

Halaber, Txakolin erreka-eremua partzialki estalita zeharkatzen duela adierazten da, Plan Orokor honetako II.1 planoan grafikoki irudikatzen den bezala.



## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.

## **VII.- EGIKARITZE-ARAUDE XEHATUA.**

- \* Jarduketa-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).  
Kudeatutako "b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3", eta "b.1/18.4" partzeletan, eraikina ordeztu edo eraikin berria egiten den kasuetan dagokion lizentzia eskatu beharko da, behar den Xehetasun Azterketa izapidetuz.
- \* Urbanizazio-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.
- \* Erabileren haztapen-koefizienteak.  
Plan Orokorrak honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

## **VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, uholde-arriskua, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da. Bereziki, "2.2 Rodriguez" azpieren, organo eskudunak lurzoruaren kalitatearen alde aurretiko adierazpena ebaluatuko du otsailaren 4ko 1/2005 Legeak xedatzen duen bezala, hain zuzen ere, Hirigintzako Jarduketa Programa izapidetzen denean.

## **IX.- GRAFIKOAK.**

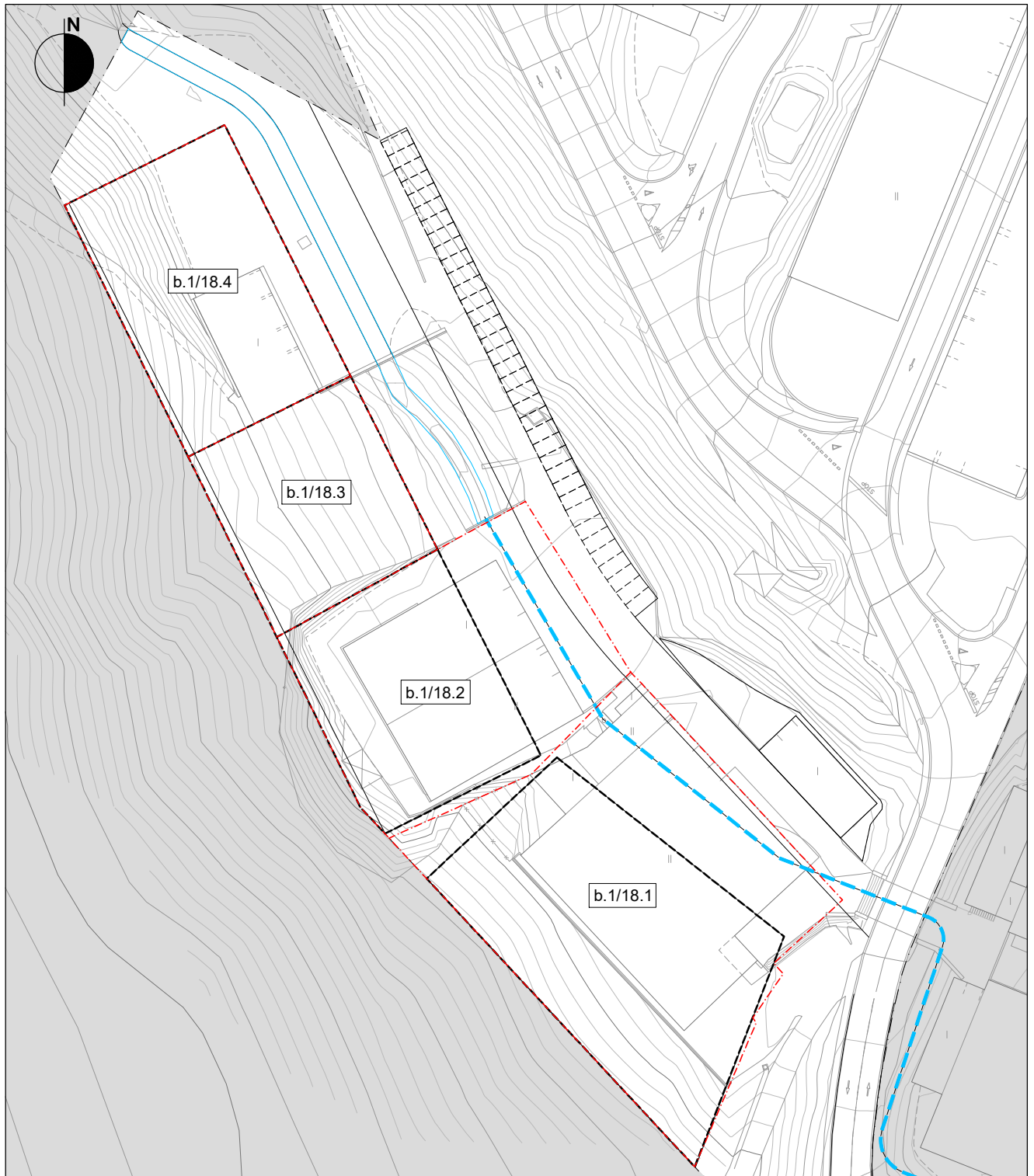
- 1.- Eraikuntza-baldintzak eraikina ordeztu edo eraikin berria egiten den kasuetan.  
"b.1/18.1", "b.1/18.2", "b.1/18.3", eta "b.1/18.4" partzelak.







AU.18 MUGITEGI  
PARTZELAK/PARCELAS  
b.1/18.1, b.1/18.2, b.1/18.3 y b.1/18.4



LURZATIAREN MUGA      LÍMITE DE PARCELA

ESCALA 1:1.000 ESKALA

ERAIKITZE BALDINTZAK (OKUPAZIOA) ETA GEHIENEZKO LERROKADURAK ERAIKUNTZA BERRI EDO ORDEZKAPEN HIPOTESIETAN      CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (OCUPACIÓN) Y ALINEACIONES MÁXIMAS EN SUPUESTOS DE NUEVA EDIFICACIÓN Y SUSTITUCIÓN

ERREKAREN TRAZADURA ATARI ZABALEAN      TRAZADO DE REGATA AL AIRE LIBRE

ESTALITAKO ERREKAREN TRAZADURA      TRAZADO DE REGATA CUBIERTA

**GRÁFICO 1. GRAFIKOA**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.  
ERAIKITZE BALDINTZAK.



**HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK**  
**"19. HE APARIZIO".**

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Gehien bat bizitegitarako asentamendua da, bere garaian aldamenean dagoen Irimo fabrikako enplegatuentzako etxebizitza-egikaritzapenarekin bat datorrena. Hortik sortzen da bizitegi-jarraitutik isolatutako kokapena.

Urretxuko hiriguneko hego-muturrean dago eta irisgarritasun-baldintza onak ditu.

7.650 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Hilerriaren ondoren, hiriguneko tamaina txikieneko eremua da.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Lehendik dauden eraikinak eta horien erabilerak finkatzea.
- \* Urbanizazioa finkatzea, eremuaren erdigunea berrurbanizatzearen kalterik gabe.
- \* Lekuaren hiri-birkalifikazioa Urretxuko hegoaldeko bide-loturako igarotzeko trafikoak kenduta. Hori egikaritzen denean, Mendiartz errekarari eta haren zortasun-eremuari eragitea saihestu beharko da, URAK horri buruz egindako txostenean adierazten den bezala.

**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**1.1.-"A.2/19 Eraikuntza irekiko zonak" zona.** .....Azal. 7.650 m<sup>2</sup>

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra gainean:
    - Zona orokorrean dagoen eraikigarritasuna finkatu da, bertan lehendik finkatuta dauden eraikinei eta bere eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotuta, eta honako hauekin osatuta:
      - . Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 70. Artikuluan xedatutakoaren arabera).  
Sendotze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 47. art. eta abar).
    - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.
- \* Erabilera-baldintzak:
  - "A.2 Eraikuntza irekiko bizitegi-zonak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrenekin ezarritakoak.



## 2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

## 3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da.

## 4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.

Ez dira ezarri eremuan erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrak, Urretxuko hegoaldeko bide-lotura birmoldatzeko obrak Gipuzkoako Foru Aldundiak egitearen kalterik gabe bere aurrekontuan arabera.

## IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

### 1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.

#### 1.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

#### 1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

#### 1.3.- Eraikigarritasuna.

\* Sestra ganean

Partzela bakoitzeko eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, horietako bakoitzean finkatuta eta honako hauekin osatuta:

- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).

Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

\* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

\* Eraikuntza-parametroak:

- Lerrokadurak eta sestrak:

Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:

- Plan Orokor honek ekipamendu-partzela bakoitzean baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokorretako 65. Artikulua).

- Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:

. Sestra ganean

- \* Finkatu egin dira partzela bakoitzean lehendik dauden eraikinak egungo garaierarekin eta solairu-kopuruarekin.



- . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

#### 1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

#### 1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Plan Orokor honetako "III.3" planoan jasotakoak.

### 2.- **HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagaratik:

- \* Lehendik dagoena baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa baimentzen zaien titulartasun pribatuko 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzelak.
- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.

### V.- **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEen jasota dago baina hor IHOBEk kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

### VI.- **KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.



**VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

- \* Jarduketa-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.
- \* Erabileren haztapan-koefizienteak.  
Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

**VIII.-INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

**IX.- GRAFIKOAK.**

Ez dira sartu.

**HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK**  
**"20. HE KAMINPE".**

**I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA DESKRIBAPENA.**

Eremuaren kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan jasotakoak dira.

Urola haranean, hirigunearen hego-muturrean kokatutako industria-asentamendua da, Zumarragako udalerrian jarraipena duena eta Orbegozoren eranskin ohiekin eta gero Arcelorrenekin bat datorrena.

Beteta dago garapenari dagokionez, baina gaur egun ez du erabilerarik.

32.603 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

**II.- ANTOLAMENDU-HELBURUAK ETA -IRIZPIDEAK.**

- \* Oro har, lehendik dauden eraikinak eta horien industria-erabilera finkatzea, horiek ordeztu eta martxan jartzearen kalterik gabe.
- \* Lehendik dagoen eraikina ordeztuz gero, Urola ibaiaren eta Txakolin errekaen lurpeko trazadura ebatziko da titulartasun publikoko lurzoruan.
- \* Oro har, urbanizazioa finkatzea, ingurumen-baldintzak eta bai Zumarragatik eta bai bide-sare foraletik eremura iristeko baldintzak hobetzeko berrurbanizazio-obrak egitearen kalterik gabe.

**III.- EGITURA-ANTOLAMENDUA.**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**1.1.-"B.1/20 Industrialdeak" zona.**.....Azal. 31.373 m<sup>2</sup>  
 Azalera hori bide azpiko pasabideari dagokionarekin osatzen da (SO).

- \* Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Sestra ganean:
 

Zona orokorrean dagoen eraikigarritasuna finkatu da, bertan lehendik finkatuta dauden eraikinei eta bere eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, etab.) lotuta, eta honako hauekin osatuta:

    - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuen multzoan aurreikusitako eraikigarritasuna.
    - . Plan honek titulartasun pribatuko ekipamendu-partzelen multzoan baimendutakoa (Hirigintza Arau Orokoretako 65. Artikuluan xedatutakoaren arabera). 65. Hirigintzako Arau Orokorrak'.  
 Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokoretako 56. artikulua).  
 Gutxi gorabehera 18.000 m<sup>2</sup>(s)-koa dela kalkulatu da.
  - Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa.



- \* Erabilera-baldintzak:  
"B.1 Industrialdeak" zona globalerako Plan honetan izaera orokorrekin ezarritakoak.

Ez daude baimenduta 5. kategoriako merkataritza-erabilerak, ez eta 3. eta 4. kategorietakoak ere, kasu horietan automobilen, itsasontzien eta beste ibilgailu batzuen, makinen, eraikuntzako materialen, saneamenduko produktuen, altzari eta etxetresna elektrikoaren salmentan dihardutenak eta lorezaintza-zentroak eta haztegiak alde batera utzita.

Baimendu egin da erabilera laguntzaile gisa instalazioaren zaintzailearen etxebizitza Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretako 53. Artikuluan xedatutakoaren arabera.

### 1.3.- "E.1/20 Bide-sarea (SO)" zona. ....Azal. 1.203 m<sup>2</sup>

Zona horren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan izaera orokorrekin xedatutakoak dira.

## 2.- HIRIGINTZA-SAILKAPENA.

Eremuko lurak hiri-lur gisa sailkatu dira.

## 3.- ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.

Antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztuko da. Hala ere, jarduketaren irismenaren arabera, eremuaren antolamendu xehatuaren baldintzak berriz definituko dituen Hiri Antolamenduko Plan Berezia izapidetu ahal izango da.

## 4.- PROGRAMAZIO- ETA EGIKARITZAPEN-ARAUBIDE OROKORRA.

- \* Lehendik dagoen partzela industrialean esku hartzeko obrei zuzenean ekin ahal izango zaie Plan Orokor hau behin betiko onartu ondoren.
- \* Irisgarritasun-baldintzak hobetzeko egin beharreko berrurbanizazio-obra osagarriak Administrazioak jarduketaren irismena kontuan hartuta horri buruz ezarritako erabaki eta jarraibideen arabera egingo dira.

## IV.- ANTOLAMENDU XEHATUA.

### 1.- KALIFIKAZIO XEHATUA.

#### 1.1.- Zonakatze xehatua.

Plan Orokor honetako III.1 planoan jasotakoa.

Lehendik dagoen eraikina ordeztzen den kasuetan, berregokitu egin ahal izango da Xehetasun Azterketa bat izapidetuz, betiere haren irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki Urola ibaiaren eta Txakolin errekaaren trazadura hartzeko helburuarekin.





### 1.2.- Hirigintzako partzelazio-baldintzak.

Egungo partzelazioa finkatu da, kontu horri buruz Plan honetan ezarritako irizpideen arabera birdoitzearen kalterik gabe.

### 1.3.- Eraikigarritasuna.

- \* Sestra ganean  
Partzelaren eraikigarritasuna finkatu egin da, lehendik dagoen eraikinaren formari lotuta, bertan finkatuta eta honako hauekin osatuta:
  - Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoa.Finkatze hori Plan honetan ezarritako baldintzetan egingo da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).
- \* Sestra azpian: Plan honetan ezarritako irizpide orokorretatik partzela bakoitzean ondorioztatzen dena (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

### 1.4.- Eraikuntza-baldintzak.

- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Lerrokadurak eta sestrak:  
Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadura eta sestrekin finkatu dira, honako baldintza hauetan osatuta:
    - . Emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak.
  - Solairu-kopurua eta gehieneko garaiera:
    - . Sestra ganean
      - \* Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo solairuekin eta garaierarekin finkatu dira eta baita emandako udal-lizentzien xede diren eta garapen- eta egikaritze-prozesuan dauden eraikuntza-proiektuetan aurreikusitakoak ere. Errepidearen iparraldean hiru solairuko profila baimendu da sestra ganean, eraikinaren 12,00 metroko gehieneko altuerarekin, eta errepidearen hegoaldean, berriz, hiru solairuko profila baimendu da sestra ganean, eraikinaren 20,00 metroko gehieneko altuerarekin.
    - . Sestra azpian: partzela bakoitzean Plan honetan aurreikusitako solairu-kopurua eraikitzea baimendu da (Hirigintza Arau Orokorretako 56. artikulua).

### 1.5.- Erabilera-baldintzak.

Antolatutako azpizona xehatuen tipologia bakoitzerako Plan honetan ezarritakoak.

### 1.6.- Jabari-baldintza partikularrak.

Arau Partikular hauetako "III.3" Planoan jasotakoak.



Lehendik dagoen eraikina ordezten den kasuetan, berregokitu egin ahal izango da Xehetasun Azterketa bat izapidetuz, betiere haren irismena partzela pribatua murriztera eta lurzoru publikoa handitzera mugatzen bada, bereziki Urola ibaiaren eta Txakolin errekaen trazadura hartzeko helburuarekin.

## **2.- HIRI-LURRAREN KATEGORIZAZIOA.**

Eremuko lurrek hiri-lur finkatuaren kategoria dute, hiri-lur finkatugabeko kategorizazioari buruzko salbuespenekin, honako hauen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

- \* Lehendik dagoena baino hirigintza-eraikigarritasun handiagoa baimentzen zaien titulartasun pribatuko 'c. Komunitate-ekipamendua' tipologiako partzelak.
- \* Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten duten hirigintza-jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede diren partzela xehatuak.

## **V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

Baldintzatzaille horiek Plan honetan araututakoak (Hirigintza Arau Orokorretako 85. artikulutik 94.era bitartekoak eta dagozkien planoetan jasotakoak) eta eremu horretan eragina dutenak dira.

Honako hauek dira eremu honetan:

- \* CS.6 Ureztatzeko arriskua duten eremuak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.3 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.  
Zerrenda hori HAPOren IEEen jasota dago baina hor IHOBEk kontu horri buruz eguneratuta duen informaziora igortzen da.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.4 planoan dago grafikoki irudikatuta.
- \* CS.8 Eremu Akustikoak.  
Horien kokapena Plan Orokor honetako IV.2 planoan dago grafikoki irudikatuta.

Halaber, Txakolin erreka eta Urola ibaira urak isurtzen dituen eremua estalita zeharkatzen duela adierazten da, Plan Orokor honetako II.1 planoan grafikoki irudikatzen den bezala.

Aurreikusitako garapen berrietan, ADIFek baimendu eta horien sustatzaileek ordaindu beharko dituzte jabari publikoko edo trenbidea babesteko eremuetan egin behar diren obrak, baldin eta trenbideetako joan etorriek sortzen duten zarata mugatzeko badira.

## **VI.- KATALOGAZIO-BALDINTZAK.**

Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotakoak eta eremu horretan eragina duten baldintzak dira.

Eremuan ez dago katalogatutako elementurik.



**VII.- EGIKARITZE-ARAU BIDE XEHATUA.**

- \* Jarduketa-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoak (101. artikulua eta ondorengoak).
- \* Urbanizazio-kargak egikaritzeko eta finantzatzeko baldintzak.  
Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (101. artikulutik 104.era), eta "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" eta "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuetan ezarritakoak.
- \* Erabileren haztapen-koefizienteak.  
Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (105. Artikulua) ezarritakoak, "3.1 Bideragarritasun Ekonomikoko Azterlana" dokumentuan deskribatuta bezala lortutakoak.

**VIII.- INGURUMEN-ARLOKO NEURRIAK.**

Baldintzatzaile gainjarriei lotutako neurrien osagarri gisa (helburu akustikoak, kutsatuta egon daitezkeen lurzorua, uholde-arriskua, etab.), arloan indarrean dauden xedapenetan eta proiektuetan eta Plan honetan bertan ("1.3. Ingurumen Iraunkortasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) ezarritako ingurumen-izaerako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira.

Eremuan kutsatuta egon daitezkeen lurzorua grafikoki irudikatuta daude IV.4 planoan. Haietan esku hartzea arloan aplikatu beharreko lege-esparrura egokituko da. Bereziki, "2.2 Rodriguez" azpieren, organo eskudunak lurzorua kalitatearen alde aurretiko adierazpena ebaluatuko du otsailaren 4ko 1/2005 Legeak xedatzen duen bezala, hain zuzen ere, Hirigintzako Jarduketa Programa izapidetzen denean.

Uholde-arriskua duen azalera txiki batek eragindako hirigintza-eremua dela kontuan hartuta, indarrean dagoen aplikatu beharreko araudia bete beharko du. Jabari publiko hidraulikoari edo bere zortasun- eta polizia-zonei eragiten dien jarduketek, edozein lan edo obrari hasiera eman baino lehen, Administrazio hidrauliko eskudunaren baimenak izan behar ditu, Ura-Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroaren bulegoetan izapidetu beharko direnak.

**IX.- GRAFIKOAK.**

Ez dira sartu.

Donostian, 2020ko apirilean.

Sin.: Santiago Peñalba.

Manu Arruabarrena.

Mikel Iriondo





# HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA URRETXU

2020ko apirila

## **“2. HIRIGINTZA ARAUAK” dokumentua.**

“2.3. KATALOGOA” dokumentua.



**AURKIBIDEA**

Or.

I.-	Katalogoaren helburua.....	1
II.-	Iturri dokumentalak.....	1
III.-	Aplikatu beharreko araudia. ....	1
IV.-	Katalogatutako ondasunen eta elementuen zerrenda. ....	2
V.-	Katalogatutako hirigintza-ondarearen babes-erregimena.....	7



## I.- KATALOGOAREN HELBURUA.

Hirigintza-plangintzaren helburuetako bat, beren balio ekonomiko zuzena eta jabetza-araubidea alde batera utzita, balio kolektiboa duten eraikinak eta elementuak identifikatzea da, beren interes kulturalari lotuta (arkitektonikoa, historiko-artistikoa, arkeologikoa...). Helburu hori, gainera, eraikin eta elementu horien babes- eta tratamendu-araubidearen zehaztapenarekin osatu behar da.

Kasu honetan, Plan Orokor honek betebehar horri erantzuten dio Katalogo honen bidez.

## II.- ITURRI DOKUMENTALAK.

Katalogo honen arabera babestu beharreko eraikinen eta elementuen zerrendak iturri hauetan du bere jatorria:

- \* 2012ko Udal Arau Subsidiarioen Katalogoa.
- \* Eusko Jaurlaritzako Kultura Saileko Ondare Historiko-Artistikoaren Inbentarioa.
- \* Foru Aldundiko Kultura Saileko Gipuzkoako Ondare Historiko-Artistiko Higiezinaren Inbentarioa.
- \* 1997ko irailaren 17ko ebazpena, Kultura, Gazteria eta Kiroletako Sailburuordearena, Gipuzkoako lurralde historikoko zenbait udalerrri balio arkeologikoa izan dezaketen gunen izendatzeko 1997ko irailaren 11ko ebazpenak argitara ematekoa.

Kontuan hartu da, halaber, indarreko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legedia eta, bereziki, 2015eko Estatuko lurzoruaren Legearen Testu Bateginak gai horri buruz xedatutakoa.

## III.- APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA.

Katalogo honen xede diren gaiei aplikatu beharreko araudia, xedapen hauek, besteak beste, osatzen dute:

- \* Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legeak, maiatzaren 9koak, Eusko Jaurlaritzak katalogatutako (izendatuta edo inbentarioan sartuta; edo izaera horretako espedienteen xede direnak) eraikuntzei eta elementuei dagokienez.
- \* 234/1996 Dekretuak, urriaren 8koak, ustezko gunen arkeologikoak zehazteko araudia ezartzen duenak.
- \* 1997ko irailaren 11ko eta 17ko ebazpenek, Gipuzkoako lurralde historikoko zenbait udalerrri balio arkeologikoa izan dezaketen gunen izendatzekoak.



- \* Plan Orokor honek, aurreko xedapenek ez eragindako eraikuntza eta elementu katalogatuei dagokienez.

#### IV.- KATALOGATUTAKO ONDASUNEN ETA OSAGAIEN ZERRENDA.

##### IV.1.- Sarrera

Udalerriak ondare interesgarria du; izan ere, aspaldiko giza kokaguneak Urretxuko hiribildua fundatzeko aukera eman zuen Gaztelako Juan II.ak 1383ko urriaren 3an emandako hirigutunaren bidez. Alabaina, kontsultatutako iturrien arabera, Tourseko San Martin parrokia eta baita Irimoko magalean dagoen baserri isolatua ere herria sortu baino lehenagokoak dira.

Hiribildua Urola bailararen hondoan kokatu zen, herri horretan igarotzean egiten duen meandro baten ezkerrean, ekialdeko hegal osoan ibaiak dituen babes-abantailak eta bai kostaldera bai Gaztelara zihoazen bideen arteko bidegurutzera kontrolatzeko abantailak aprobetxatuz. Hiribilduaren plano zaharra angeluzuzena da, 1,6 hektareakoa, eta, Alvarez Urcelay et al.-en arabera, formaren hirigintzako ideiak erromatarren kanpamentu militarretan du jatorria. Barrunbe osoa harresitua zegoen, eta XVI. mendearen erdialdean bazituen jada bi kale, Goiko kale eta Beko kale izenekoak, gaur egun Jauregi eta Iparragirre, hurrenez hurren, deitutakoak. Eraikinak fatxada-lerroak bati eutsi gabe joan ziren eraikitzen, eta zenbaki batekin izendatu beharrean, haien izenarekin izendatu ziren. Hiribilduak zenbait sute jasan zituen, hala nola 1658koa, non 26 etxe eta parrokiako dorrea eta ataria erre ziren. Beraz, jatorriz bizitegi-lursail gotiko izandakoak jabari publikorako berreskuratzeko erabakiaren emaitza da egungo Iparragirre plaza, plazako fatxada osatzen dutenen antzekoak izanik.

Egungo Erdi Aroko guneko historikoan eta inguru hurbilean oinetxe eta jauregi batzuk nabarmentzen dira, hala nola Corral-Ipeñarrieta (egungo Udaletxea) eta Areizaga jauregi-etxeak. Erlijio-arkitekturari dagokionez, Tourseko San Martin parrokia nabarmentzen da. Eraikin soila da, harriz eta egurrez egindakoa, eta barruan elementu errenazentistak, gotikoak eta barrokoak uztartzen ditu. Halaber, nabarmentzeko modukoak dira jatorrizko bilbean dauden oinetxeak, bereziki Iparragirre kalean daudenak, hala nola Bikario-etxea, Faktorekoa, Galdosenea eta Barrenetxea.

Nabarmentzeko modukoa da, bestalde, erdigunetik kanpo, Irimo mendi-magalean dagoen XVII. mendearen hasieran eraikitako Ipeñarrietarren jauregia.

Joan den mendeko 50eko, 60ko eta 70eko hamarkadetan, biztanle berriak erakarri zituzten industria-jarduera garrantzitsuen ezarpenaren ondorioz, bilakaera bitxia izan zuen Urretxuk, hirikokalekuaren bilakaera bitxi eta azkarra berekin ekarriz, bailararen hondo ia guztia betez, biztanle berriei ostatu emateko etxebizitzak eraikitzeko hegaletatik ere igoz. Garai horretako bizitegi- eta industria-eraikin batzuk interesgarriak izan arren, ez da horiek katalogatzeko moduko balio berezirik atzeman.





## IV.2.- Katalogatutako ondasunak eta elementuak

Hona hemen zerrenda:

### A.- Babes berezia duten elementuak:

- Elementu kalifikatuak:

\* Baroikua jauregia (Areitzaga), 1964ko urtarrilaren 17ko Aginduaren arabera Monumentu izendatua.

\* Iparragirre kaleko etxeak, 1964-2-29ko Aginduaren arabera Ondasun Higiezin izendatuak.  
Hauei buruz ari da:

\* Bikario etxea (Iparragirre 14).

\* Faktorekua etxea (Iparragirre 16).

\* Udaletxea (Iparragirre 20).

\* Iparragirre 8 etxea.

\* Iparragirre 10 etxea.

\* Galdosenea etxea (Iparragirre 22).

\* Iparragirre 24 etxea.

\* Iparragirre 26 etxea.

\* Iparragirre 38 etxea.

\* Ipeñarrieta jauregia, 1984-8-4ko Dekretuaren arabera Ondasun Higiezin izendatua.

\* Mugarri-gurutzea, udalerriko hiri-eremuko hegoaldeko muturrean kokatua, Aparizio auzotik hurbil, bide-biribilgunean birkokatu berria.

\* Tourseko San Martin eliza.

### B.- Inbentarioan sartutako elementu arkitektonikoak:

\* Gune historikoko zona arkeologikoa, 1998-2-12ko Aginduaren arabera Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean Monumentu Multzo kategoriarekin inskribatua.  
Zona hori birgaitze integratuko eremu izendatuta dago eta, gainera, 1996an onartu zen Gune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia du.



- \* Bikario etxea (Iparragirre 14), gune historikoko Zona arkeologikokoa izateaz gain.
- \* Faktorekua etxea (Iparragirre 16), gune historikoko Zona arkeologikokoa izateaz gain.
- \* Udaletxea (Corral-Ipeñarrieta jauregia) (Iparragirre 20), gune historikoko Zona arkeologikokoa izateaz gain.
- \* Galdosenea etxea (Iparragirre 22), gune historikoko Zona arkeologikokoa izateaz gain.
- \* Urretxuko harresia.
- \* Tourseko San Martin eliza.
- \* Kartzela.
- \* Udaletxe zaharra.

C.- Ustezko arkeologia-eremuak:

- \* Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordeak 1997ko irailaren 11n emandako ebazpenak eragindako eremuak eta elementuak.

Gainera, ondoren zerrendatuko diren higiezinak eta elementuak 1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultura Ondarearen Legean eta Ustezko Arkeologia Eremu izendatzeko urriaren 8ko 234/1996 Dekretuan xedatutako araubideari lotuta egongo dira.

Horietako bakoitzarentzat aipatutako dekretuan xedatutakoaren arabera dagokion zona-tipologia zehazten da.

- Eraikinaren hormaz barruko eremuari buruz:

- Agirre baserria (A zona)
- Iturbe Goikoa baserria (A zona)
- Iturbe Goikoa baserria (A zona)
- Beidakar baserria (A zona)
- Mendizabal baserria (A zona)
- Zabaleta jauregia (A zona)



- Donardegi baserria (A zona)
  - Erratzu – Goikoa baserria (A zona)
  - Ipeñarrieta jauregia (A zona)
  - Ipeñarrieta Txiki baserria (A zona)
  - Santa Kutz baserria (A zona)
  - Etxaburu baserria (A zona)
  - Irigoien baserria (A zona)
  - Larrea baserria (A zona)
  - Areizaga baroien edo Baroikoa jauregia (A zona)
  - Bikariokoa etxea (A zona)
  - Faktorekoa etxea (A zona)
  - Corral-Ipeñarrieta jauregia/Udaletxea (A zona)
  - Galdosenea etxea (A zona)
  - Elosegí edo Ertsolegi baserria (A zona)
  - Gerra baserria (A zona)
  - Beain – Aurrekoa baserria (A zona)
  - Beain – Andikoa baserria (A zona)
  - Elosieta baserria (A zona)
  - Aitsu edo Ayesua baserria (A zona)
  - Sagastitxipiko Santa Kutz edo Santo Kristoren ermita (A zona)
  - San Joan Zabaleta ermita (B zona)
- Eraikinaren hormez barruko eremua gehi 15 metro inguruan, kanpoko ertzetatik neurtuta:
- Santa Barbara ermita (B zona)

D.- Oinarrizko babesa duten elementuak:

- \* Urola trenbidearen geltokia.
- \* Pasiotarren eliza.
- \* Santa Barbara ermita.
- Sagastixipiko Santa Kutz ermita.
- \* Urretxuko udal-hilerriko portalea.
- \* Deskarga Zahar baserria.
- \* Ipeñarrieta Txiki baserria.
- \* Zabaleta baserria.
- Iturbe Goikoa baserria.
- Agirre baserria.
- \* Kamineroen etxea Aitsun.
- \* Aitsu burdinola eta errota.
- \* Aitsu-Errota zubia.
- \* Urola trenbide zaharraren zubiak (4).
- \* Leturiondoko zubia.
- \* Genaro Berriochoa Hauspo eta Altzari Fabrika ohiko tximinia.
- \* Galtzada zaharraren zatiak (Altamira, Santa Barbara, Deskarga).
- \* Gernikako arbola etxea, 1-3.
- \* Urretxuko iturria (Iparragirre plaza)
- \* Iparragirrerri monumentua (Iparragirre plaza).
- \* Orratzainaren etxea.
- \* Kamineroen etxea (Ipeñarrieta, 32).
- \* Iparragirrerren mausoleoa Urretxuko udal-hilerrian.



Nicolás Ormazabal Likore Fabrika ohiaren txaleta gaur egun ez dagoela adierazten da. Bildutako udal-informazioaren arabera, inbentarioren batean aipatzen den Sarraldeko labe elektrikoa ere ez da existitzen.

Proposamenaren ondorioz, elementu eta zona hauek kalifikatzen dira:

- Babes berezia duten 13 elementu.
- Oinarrizko babesak duten 26 elementu.
- Inbentarioan sartutako 9 elementu arkitektoniko.
- 28 ustezko arkeologia-zona eta -elementu.

Elementu horien kokalekua Plan Orokor honen "4. Planoak" dokumentuan dagoen "VI.1" planoan adierazitakoa da.

#### V.- KATALOGATUTAKO ERAIKINEN ETA ELEMENTUEN TRATAMENDU- ETA BABES-ERREGIMENA.

Erregimena Plan Orokor honen "2. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan zehaztutakoa da. Erregimenean adierazitakoaren arabera:

- \* Kultura Ondare Kalifikatuak edo Inbentarioan sartutako Kultura Ondareak diren, edo xede horrekin sustatutako espedienteak duten eraikinak eta elementuak, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/90 Legean xedatutakoaren arabera, gaian eskuduna den Administrazioak kasu bakoitzean zehazten duen erregulazio- eta tratamendu-erregimenera atxikita daude.
- \* Udalaren erabaki bidez katalogatutako eraikinak eta elementuak dokumentu horretan zehaztutako oinarrizko babes-erregimenera atxikita daude.
- \* Ustezko gune arkeologikoak arloan indarrean dauden xedapenetan finkatutako irizpideei lotuta daude (234/1996 Dekretua, urriaren 8koa, ustezko gune arkeologikoak zehazteko araudia ezartzen duena, etab.).

Donostian, 2020ko apirilean

Santiago Peñalba  
Arkitektoa

Manu Arruabarrena  
Arkitektoa

Mikel Iriondo  
Abokatua

