



---

## **ERRENERIAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA** dokumentuaren ADENDA

---

**HURRENGO AREEI, SEKTOREARI ETA ARTIKULUARI DAGOKIENA:**  
**05 AREA: BASANOAGA/SORGINTXULO,**  
**07 AREA: ALABERGA, 14 AREA: ERDIGUNEA, 16 AREA: ALTZATE,**  
**21 AREA: LARTZABAL, 22 AREA: AGUSTINAK, 28 AREA: EGIBURU,**  
**39 SEKTOREA: LARTZABAL/ARRAGUA ETA 2.10.01 ARTIKULUA, C**  
**DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUAK**

2005eko AZAROA



**ERREDAKTOREA:**

---

Gorka Arregui Gaztañaga, Arkitektoa

**HAPOn Aldaketaren Zuzendaria:**

---

Enrique Ponte Ordoqui, Udal Arkitektoa  
Udal Bulego Teknikoko Zuzendaria



## 1. AURREKARIAK

### 1.1.

2005eko uztailaren 21 Alkatetza Ebazpenaren bidez, erabaki zen, besteak beste, udalerriko hainbat eremuri (05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo, 14 Area: Erdigunea, 22 Area: Agustinak, 28 Area: Egiburu eta 39 Sektorea: Lartzabal/ Arragua) dagokion Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 1. Aldaketa Puntualaren aurrelaburpenaren irizpide, helburu eta irtenbide orokorrak berrestea, dokumentu honen erredaktoreak 2005eko maiatzean idatzitako dokumentuaren arabera. Era berean, erabaki zen Hasierako Onespeneko Dokumentua lantzeari ekitea, irizpide horien nahiz jendaurreko epean izandako iradokizunak baiestearen arabera.

Dokumentuaren erredaktoreari erabakiaren berri eman ondoren, 2005eko irailaren 12an, berak HAPOn 1. Aldaketaren Hasierako Onespeneko dokumentu berria aurkeztu zuen, aurreko paragrafoan aipatutako areei buruzkoa eta 2005eko irailean idatzitakoa.

2005eko irailaren 15ean, Enrique Ponte udal bulego teknikoko zuzendariak, hasierako onespena emateko aurkeztutako dokumentuaren aldeko txostena eman zuen. Txosten horretan ondorengo zehaztapen bakarra egiten zuen: akats material bat antzeman dela indarrean dagoen HAPOn eta 16 Area: Altzate arearen Arau Partikularri dagokiola.

Horren ondorioz, Udalbatzaren osoko bilkurak erabaki zuen **Hasierako onspena ematea Erreterriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorriari, udalerriko hainbat eremuri dagokiona (05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo, 14 Area: Erdigunea, 22 Area: Agustinak, 28 Area: Egiburu eta 39 Sektorea: Lartzabal/ Arragua)**, 2005eko irailean idatzitako dokumentuaren nahiz HAPOn antzeman eta 16 Area: Altzate areari dagokion akats materialaren zuzenketaren arabera. Horrenbestez:

Zera dioenean: Batez besteko aprobetxamendua =  $0,71\text{m}^2(\text{s})/\text{m}^2$   
Ulertu beharko da: Batez besteko aprobetxamendua =  $0,43\text{m}^2(\text{s})/\text{m}^2$

Zera dioenean: Dentsitatea: 48,07 Etx./Ha.  
Ulertu beharko da: 45,56 Etx./Ha.

### 1.2. Aurkeztutako alegazioak

A. Informazio publikoko epearen aurretik aurkeztutako alegazioa:

Alegazioa	Data	Erregistro zk.	Sinatzailea:
1	2005.08.04	11.708	Miguel Luis Ezquerria, NASIPA, S.L.-ren izenean Luis Mari Larburu Aizpurua, FONORTE INMOBILIARIA, S.L.-ren izenean José Ignacio Suquía, Garmendia PROMOCIONES SUQUÍA, S.L.-ren izenean



B. Jendaurrean egon den epean ondorengo alegazioak aurkeztu dira:

Alegazioa	Data	Erregistro zk.	Sinatzailea:
2	2005.11.10	16.105	José Antonio Azpeitia Zabaleku, Esnabaso, S.L.-ren izenean Aterpea Etxea; Arragua auzoa; Oiartzun
3	2005.11.16	16.446	Antonio Martínez Molina, Talleres Z.B., S.A.-ren izenean Zamalbide z/g. Errenteria

1. Miguel Luis Ezquerro, Luis Mari Larburu Aizpurua eta José Ignacio Suquía-ren alegazioak, Nasipa, S.A., Fonorte Inmobiliaria S.L. eta Promociones Suquía S.L.-ren izenean, hurrenez hurren.

Alegatzaileek, 56 Sektorea: Gamongoa eremuaren sustatzaile gehiengodun gisa, alegazio bat aurkeztu zuten. Bertan adierazitakoaren arabera, komenigarria da BEZ/4 familia bakarreko tipologia duten etxebizitzetarako aprobetxamendu zati bat, BEZ-3 etxebizitza blokeko tipologiarako, aurreikusitako aprobetxamendu tipoa alda ez dadin beharrezkoak diren koefiziente egokiak aplikatuz.

Hori dela eta, ondorengo proposatu dute: Plan Orokorreko C dokumentuko (Hirigintza Arauak) 2.10.01 artikulua zuzentzea, h) izeneko epigrafe gaineratuta. Epigrafe horretan agertuko da ondorengo testua, nahiz proposamenaren ildoak jasotzen duen beste antzeko bat, ondorengo eran idatzia:

*"Tipologia hobeto egokitzeko, merkatuaren eskarira moldatzeko eta abarretarako arazoak direla eta, planeamendu xehatuak kalifikazio orokorra berritu ahal izango du planeamenduko eremu barruan aurreikusitako bizileku aprobetxamenduen %10eraino gehienez eta, bizileku aprobetxamenduko metro koadro zati bat kategoria batetik bestera zuzendu, betiere, esleitutako aprobetxamendu tipoa mantentzeko, dagozkion ponderazio koefizienteak aplikatuta".*

Alegazioaren gaia bidezkotzat jo da eta dokumentu honetan erantsi da, Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko C dokumentuko (Hirigintza Arauak) 2.10.01 artikuluen h) izeneko epigrafe moduan.

2.  
José Antonio Azpeitia Zabalekuren alegazioa

Alegatzaileak, 22 Area: Agustina eremuaren barruan 22/03 EU: Hombrados Oñatibia 2 zk. unitatea osatzen duten lursailen jabe gisa, adierazi du Esku Hartze Unitate hori garatzeko planeamenduak exijitutako Xehetasun Azterlana Udaletxe honetan aurkezteko asmoa duela. Horrez gain, azpimarratu du akats bat dagoela EU horren azaleraren kuantifikazioan: dagozkion HAPoren arau partikularrean 503 m<sup>2</sup>-koa dela zehaztuta dagoen bitartean, aurkeztutako dokumentazioaren arabera, 718 m<sup>2</sup>-koa izan behar du.



Halaber, ondorengo adierazi du: "kalifikazio xehatuan jasotako hirigintza baldintzak direla eta, badago aurreikusitako garajea barneratzeko zailtasunik, zeina, bestalde ez baitator bat inguruko lurzatiekin". Laburbilduz, dagokion Hirigintza Araua egokitzea eskatzen da.

Egindako alegazioak bidezkoztat jo dira eta dokumentu honetan erantsi dira, 22 Area: Agustinak eremuko Arau Partikularra doitu, bai zati grafikoan (antolamendu xehatuaren plano), bai idatzizkoan. Era berean aipatutako fitxaren dokumentazio berria erantsi da, hasierako onespena zuenaren orde.

### 3. Antonio Martínez Molinaren alegazioa

Alegatzaileak, Talleres Z.B., S. A. enpresaren instalazioek 28 Arean (Egiburu) kokalekua duten lurzatiaren jabe gisa, ondorengo bi gaiak egiten die aipamen:

Lehenengoan, bere lurzatian dagoen aprobetxamenduaren kuantifikazioan zenbait akats daudela adierazi du eta horiek zuzentzea eskatzen du.

Bestalde, bigarren gaia sortuko den lurzatian, antolamenduan aurreikusitako biribilgunearen ondorioz, kamioiek maniobrak egiteko izango dituzten zailtasunei buruzkoa da. Hori dela eta, eskatzen da hori puntualki lekualdatzea.

Alegatutako gaiak arrazoizkoztat jo dira. lehenengoak 28 Arearen (Egiburu) Arau Partikularra doitzea dakar eta bigarrena kontuan ahal izango da egingo den Plan Berezia eta Urbanizazio Proiektua idaztean.

Hori guztia aintzat hartuta idatzi da HAPOren 1. Aldaketa Puntuala Dokumentua, hurrengo areei eta sektoreari dagokiena: 05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo, 07 Area: Alaberga, 14 Area: Erdigunea, 21 Area: Lartzabal, 22 Area: Agustinak, 28 Area: Egiburu eta 39 Sektorea: Lartzabal/ Arragua. Hasierako Onespeneko Dokumentuaren ADENDA. Hemendik aurrera, dokumentuaren izena hurrengo izango da: **HAPOren 1. Aldaketa, hurrengo areei, sektoreari eta artikuluari dagokiena: 05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo, 07 Area: Alaberga, 14 Area: Erdigunea, 16 Area: Altzate, 21 Area: Lartzabal, 22 Area: Agustinak, 28 Area: Egiburu, 39 Sektorea: Lartzabal/ Arragua eta 2.10.01 artikulua. Kontzeptu Orokorrak, C Dokumentua: Hirigintza Arauak.**



## 2. 16 AREA: ALTZATE AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA

### 2.1. Aurrekariak.

HAPOn ondorengo area definitzen da 16 AREA: ALTZATE.  
Areari dagokion Arau Partikularrean akats material bat antzeman da.

### 2.2. Aldaketaren Xedea.

Aldaketa honen xedea da indarrean dagoen HAPOk akats materiala zuzentzea.

Ildo horretatik, 16 Area: Altzate areari dagokion Arau partikularrean

Zera dioenean: Batez besteko aprobetxamendua =  $0,71\text{m}^2(\text{s})/\text{m}^2$   
Ulertu beharko da: Batez besteko aprobetxamendua =  $0,43\text{m}^2(\text{s})/\text{m}^2$

Zera dioenean: Dentsitatea: 48,07 Etx./Ha.  
Ulertu beharko da: 45,56 Etx./Ha.

### 2.3. Justifikazioa eta Egokitasuna.

Aldaketa honen egokitasuna dagoen akats materiala zuzentzean datza, HAPOn informazio grafikoa eta idatzia bat etor daitezten.

Zuzenketa horiek 16 Area: Altzate arearen Hirigintza Arau Partikular berrian islatu dira, adenda honen barruan. Adenda honek C dokumentuko (Hirigintza Arauak) Zazpigarren Titulua: Area eta Sektoreetarako Hirigintza Arau Partikularrak tituluarena ordezkaturko du, Areei eta Sektoreei dagokien hirigintza arautzea ezartzen duena.



### 3. 22 AREA: AGUSTINAK AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA.

#### 3.1. Aurrekariak.

22/03 EU: Hombrados Oñatibia areari dagokion aldaketa hau barneratu da, José Antonio Azpeitia Zabaleku jaunak, ESNABASO S.L. enpresaren izenean, Hasierako Onespeneko Dokumentuaren gainean aurkeztutako alegazioaren erantzun moduan.

Idatzia aztertu ondoren, egindako kontsiderazioak bidezkotzat jo dira; horrenbestez, HAPoren 1. Aldaketa dokumentuan barneratuko dira. Aipatutako alegazio horren bitartez erabaki da onartzea eta bertan adierazitakoa HAPoren 1. Aldaketa Dokumentuan txertatzea.

#### 3.2. Aldaketaren Xedea.

Arau Partikularrean, 22/03 EU: Hombrados Oñatibia unitateari buruzko aipamenean, 503 m<sup>2</sup> dioenean, 718 m<sup>2</sup> esan beharko du.

Hirigintza Araua egokitzeari eta kalifikazio xehatua aldatzeari ekin zaio eta, ondorioz, garaje erabilerarako azalera dezente handituko da, egingo diren 7 etxebizitzetarako 6 aparkaleku burutzea ahalbidetzen duelako eta parametro horrek, gomendagarriena edo desiragarriena ez bada ere, alderdi horretan eta udalerrri osoan egun dagoen aparkaleku arazoa gutxitu egiten du behintzat.

#### 3.3. Justifikazioa eta Egokitasuna.

Aldaketa honen egokitasuna dagoen akats materiala zuzentzean datza, HAPoren informazio grafikoa eta idatzia bat etor daitezten; baita Hirigintza Araua inguruko lurzatietara egokitzea eta garaje erabilerarako solairu bat eraikitze bideragarritasuna ahalbidetzea ere, eremu hori garatzea xede duen Xehetasun Azterlanaren erredakzio taldeak adierazi bezala. Hori guztia, HAPoren 1. Aldaketa Dokumentuan emandako argibideei erantsiko litzaieke. Dokumentu hau aldaketa dokumentuari gaineratuko zaio.

Zuzenketa horiek 22 Area: Agustinak arearen Hirigintza Arau Partikular berrian islatu dira, HAPoren 1. Aldaketa Dokumentuan aurkeztutakoa ordezkatzeko duen adenda honen barne dagoena.



#### 4. 28 AREA: EGIBURU AREARI DAGOKION ALDAKETA PUNTUALA

##### 4.1. Aurrekariak.

Talleres Z.B., S.A. enpresaren instalazioak dauden 28 Area: Egiburu eremuko lurzatiaren jabe gisa, Antonio Martínez Molina jaunak aurkeztutako alegazioa aztertzean egiaztatu da benetakoak direla bertan emandako azalpenak, bere lurzatian dagoen aprobetxamenduaren kuantifikazioari buruzko akatsak nabarmentzean.

##### 4.2. Aldaketaren Xedea.

Aldaketa honen xedea da indarrean dagoen HAPOren 1. Aldaketa Dokumentuan dagoen akats materiala zuzentzea.

28 Area: Egiburu eremuari dagokion Arau partikularrean, *III.2. Eraikuntza Erregimena* izeneko atalean, adierazi da eraikin desberdinetarako ezarri den aprobetxamendua, bai eraikin berrietarako, bai lehendik bertan zeudenetarako. Lehendik bertan zeudenei dagokienean, aprobetxamendua azaltzean, adierazi da bertan dagoen eraikina finkatu egin dela. Dena den, hainbat akats antzeman dira egungo aprobetxamenduaren kuantifikazioan.

Zera dioenean

###### IL.07.

"Talde tailerrak".

Erabilera: BSEZ/1  
Perfila: BO+1GO(bulegoak)  
Altuera: 10 m  
Aprobetxamendua: bertan dagoen eraikina eta egungo 787 m<sup>2</sup>(s)-ko aprobetxamendua finkatu dira.

###### IL.08.

"Zamalbide tailerrak".

Erabilera: BSEZ/1  
Perfila: BO  
Altuera: 10 m  
Aprobetxamendua: bertan dagoen eraikina eta egungo 582 m<sup>2</sup>(s)-ko aprobetxamendua finkatu dira.

Zera esan behar du

###### IL.07.

"Talde tailerrak".

Erabilera: BSEZ/1  
Perfila: BO+1GO(bulegoak)  
Altuera: 10 m  
Aprobetxamendua: bertan dagoen eraikina eta egungo 907 m<sup>2</sup>(s)-ko aprobetxamendua finkatu dira.

###### IL.08.

"Zamalbide tailerrak".

Erabilera: BSEZ/1  
Perfila: BO+2GO(bulegoak)  
Altuera: 10 m  
Aprobetxamendua: bertan dagoen eraikina eta egungo 1.080 m<sup>2</sup>(s)-ko aprobetxamendua finkatu dira.





Aprobetxamendu horiek aurretik islatu dira HAPoren 1. Aldaketa Dokumentuaren memorian,. 9.5. Konponbide Orokorak izeneko atalean dagoen proposatutako hirigintza aprobetxamenduen laburpen taula, honako taula honek ordezkaturko du:

#### PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA APROBETXAMENDUEN LABURPEN TAULA

Eraikina	Azalera m <sup>2</sup>	Erabilera	Perfila	Altuera m	Aprobetxamendua m <sup>2</sup> (s)
01IL	1.588	Industria	ES+BO+2GO	egungoa	2.083
02IL	830	Industria	BO+1GO	16,00*	1.660
03IL	956	Industria	ES+BO	16,00*	1.150
04IL	675	Industria	ES+BO	egungoa	1.350
05IL	840	Industria	BO+1GO	egungoa	580
06IL	1.250	Industria	ES+BO	16,00*	2.722
07IL	2.151	Industria	BO+1GO(bulegoak )	egungoa	907
08IL	2.986	Industria	BO+2GO(bulegoak )	egungoa	1.080
09IL	4.468	Industria	ES+BO+1GO+EO	egungoa	525
10IL	1.444	Bizilekua	BO+1GO+EO	egungoa	300
<b>GUZTIRA</b>					<b>12.065</b>

\* Parametro orientagarria, Plan Berezia definitu beharrekoa.

#### 4.3. Justifikazioa eta Egokitasuna.

Aldaketa honen egokitasuna dagoen akats materiala zuzentzean datza, HAPoren informazio grafikoa eta idatzia bat etor daitezten.

Zuzenketa horiek 28 Area: Egiburu arearen Hirigintza Arau Partikular berrian islatuko dira, HAPoren 1. Aldaketa Dokumentuan aurkeztutakoa ordezkaturko duen adenda honen barne dagoena.



5. 2.10.01. ARTIKULUA. KONTZEPTU OROKORRAK IZENEKOA ALDATZEA, C DOKUMENTUA:  
HIRIGINTZA ARAUAK

C Dokumentuko (Hirigintza Arauak) 2.10.01. artikulua: Kontzeptu Orokorrak izenekoak honela idatziko da:

**2.10.01. artikulua      Kontzeptu Orokorrak**

a. Hirigintza-aprobetxamendua

Hirigintza-aprobetxamendua, edo irabazi-aprobetxamendua, kontzeptuarekin Plan Orokorrak baimendutako irabazteko erabileren multzoa definitzen da, (zuzkidura-aprobetxamendu pribatua barne) era erlatiboan baloratuta eta metro koadro bakoitzeko erabilera eta tipologia bereizgarrietarako azalera eraikigarrian adierazita. ( $m^2(s)$ ).

b. Karga eta etekinen banaketa-area.

Karga eta etekinen banaketa-areatzat jotzen da Plan Orokorraren barruan eduki berdina eta uniformearekin hornituta dagoen jabetza bezala definituta dagoen lurralde-eremua. Lurralde-eremu honen barruan aprobetxamendua eta lurren lagapenaren betebeharra banatu egiten da. Plan Orokorrean banaketa-area bakoitzak dagokion guztizko azalera du ezarria ( $m^2$ ).

c. Ereduzko aprobetxamendua eta honen kalkulua.

Ereduzko aprobetxamendua banaketa-area baten hirigintza-aprobetxamenduaren eta azken honen azaleraren zatiketaren emaitza da ( $m^2(s)/m^2$ ).

c.1. Ereduzko aprobetxamendua hiri-lurzoruan

c.1.1. Hiri-lurzoruan, karga eta etekinen banaketa-area bakoitzaren ereduazko aprobetxamendua, guztizko irabazteko aprobetxamendua guztizko azalerekin (lehendik zeuden zuzkidura publikoei lotutako lurak salbuetsita) zatituta lortuko da. Emaitzak, dagokion areako lurzoruaren metro koadro bakoitzeko erabilera eta tipologia bereizgarrietarako azalera eraikigarria islatzen du.

c.1.2. Ereduzko aprobetxamendua eraikuntza tipologia eta erabilerearen arabera adierazi ahal izateko, Plan Orokorrak erabilera eta tipologia horren eta gainerakoaren arteko ponderazio erlatiboko koefizienteak finkatzen ditu, erabilera eta tipologia horri unitatearen balioa esleituko zaio beti eta gainerakoei dagozkien balioak esleituko zaizkie, udalerraren eta banaketa-areen zirkunstantzia zehatzen arabera.

c.2. Ereduzko aprobetxamendua lurzoru urbanizagarrian

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



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



**HIRI LURZORUA**

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN MOTA**

**BIZILEKUA  
ETXEBIZITZA LIBREA (SLE)**

Ponderazio Koefizientea **K1**

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

**HIRI LURZORUA**

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN MOTA**

**BIZILEKUA-FAMILIA BAKARREKOA  
ETXEBIZITZA LIBREA (SLE)**

Ponderazio Koefizientea **K1**

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



**LURZORU URBANIZAGARRIA**

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN MOTA**

**BIZILEKUA  
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA (BOE)**

		Ponderazio Koefizientea <b>K2</b>	Zonako zuzenketa indizea <b>K3</b>	<b>(K2*K3)</b>
Bizilekua	BOE	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Garajea	BOE	<b>0,35</b>	<b>1,00</b>	<b>0,35</b>
Trastelekuak	BOE	<b>0,35</b>	<b>1,00</b>	<b>0,35</b>
Bizilekua	SLE	<b>3,18</b>	<b>1,00</b>	<b>3,18</b>
Garajea	SLE	<b>0,24</b>	<b>1,00</b>	<b>0,24</b>
Trastelekuak	SLE	<b>0,28</b>	<b>1,00</b>	<b>0,28</b>
Bizilekua	SLE-familia bak.	<b>3,49</b>	<b>1,00</b>	<b>3,49</b>
Garajea	SLE-familia bak.	<b>0,78</b>	<b>1,00</b>	<b>0,78</b>
Merkataritza (hirigunean egin beharreko jarduketa bereziak izan ezik)		<b>0,78</b>	<b>1,00</b>	<b>0,78</b>
Ostalaritza		<b>0,84</b>	<b>1,00</b>	<b>0,84</b>

**LURZORU URBANIZAGARRIA** (ESNABIDE ETA GAMONGOA)

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN MOTA**

**BIZILEKUA  
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA (BOE)**

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



**HIRI LURZORUA ETA  
LURZORU URBANIZAGARRIA**

**ERABILERA NAGUSIA**

**INDUSTRIA**

Ponderazio Koefizientea **K5**

Industria

**1,00**

- h. Tipologia hobeto egokitzeko, merkatuaren eskarira moldatzeko eta abarretarako arrazoiak direla eta, planeamendu xehatuak kalifikazio orokorra birdoitu ahal izango du planeamenduko eremu barruan aurreikusitako bizileku aprobetxamenduaren %10eraino gehienez eta, bizileku aprobetxamenduko metro koadro zati bat kategoria batetik bestera zuzendu, betiere, esleitutako aprobetxamendu tipoa mantentzeko, dagozkion ponderazio koefizienteak aplikatuta.



## 6. HAPoren 1. ALDAKETA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK

Honako dokumentu hau, 05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo, 07 Area: Alaberga, 14 Area: Erdigunea, 21 Area: Lartzabal, 22 Area: Agustinak, 28 Area: Egiburu eta 39 Sektorea: Lartzabal/ Arragua eremuei dagokien HAPoren 1. Aldaketa Puntuala Dokumentuaren adenda gisa idatzi da, Hasierako Onespeneko Dokumentua, 2005eko irailan idatzia. Hemendik aurrera, dokumentuaren izena hurrengo izango da: **HAPoren 1. Aldaketa, hurrengo areei, sektoreari eta artikuluari dagokiena: 05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo, 07 Area: Alaberga, 14 Area: Erdigunea, 16 Area: Altzate, 21 Area: Lartzabal, 22 Area: Agustinak, 28 Area: Egiburu, 39 Sektorea: Lartzabal/ Arragua eta 2.10.01 artikulua. Kontzeptu Orokorrak, C Dokumentua: Hirigintza Arauak.**

HAPoren 1. Aldaketa osatzen duten dokumentuetako definizioek Planeamendu Orokorriari dagokion zehaztasun bera izango dute, Planeamenduko Erregelamenduko 96. artikuluan ezarritakoari egokituta. Hain zuzen ere, HAPoren 1. Aldaketaren edukia hurrengo dokumentuetan garatu da:

A Dokumentua: Memoria

C Dokumentua: Hirigintza Arauak

Zazpigarren titulua. Area eta Sektoreetarako Arau Partikularrak:

- 05 Area: Basanoaga/Sorgintxulo.
- 07 Area: Alaberga.
- 14 Area: Erdigunea.
- 21 Area: Lartzabal.
- 22 Area: Agustinak.\*
- 28 Area: Egiburu.\*
- 39 Sektorea: Lartzabal/Arragua.

- Adendan zuzendutako arau partikularra.

B.2. Dokumentua: Antolamendu Planoak

O.I.01.A Hirigintza Esku Hartzeko Erregimena.

O.II.02.A. Kalifikazio Orokorra

O.II.02.B. Kalifikazio Orokorra

Adenda: Memoria.

Area eta Sektoreetarako Arau Partikularrak:

- 16 Area: Altzate.
- 22 Area: Agustinak.
- 28 Area: Egiburu

2.10.01. artikulua: Kontzeptu Orokorrak, C Dokumentua: Hirigintza Arauak.

Errenteria, 2005eko azaroa

Gorka Arregi Gaztañaga



---

## C DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK

---





---

## Fitxa berriak erantsi.



2.10.01. ARTIKULUA. KONTZEPTU OROKORRAK, C DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUAK

**2.10.01. artikulua Kontzeptu Orokorrak**

- i. Hirigintza-aprobetxamendua  
Hirigintza-aprobetxamendua, edo irabazi-aprobetxamendua, kontzeptuarekin Plan Orokorrak baimendutako irabazteko erabileren multzoa definitzen da, (zuzkidura-aprobetxamendu pribatua barne) era erlatiboan baloratuta eta metro koadro bakoitzeko erabilera eta tipologia bereizgarrietarako azalera eraikigarrian adierazita. ( $m^2(s)$ ).
- j. Karga eta etekinen banaketa-area.  
Karga eta etekinen banaketa-areatzat jotzen da Plan Orokorraren barruan eduki berdina eta uniformearekin hornituta dagoen jabetza bezala definituta dagoen lurralde-eremua. Lurralde-eremu honen barruan aprobetxamendua eta lurren lagapenaren betebeharra banatu egiten da. Plan Orokorrean banaketa-area bakoitzak dagokion guztizko azalera du ezarria ( $m^2$ ).
- k. Ereduzko aprobetxamendua eta honen kalkulua.  
Ereduzko aprobetxamendua banaketa-area baten hirigintza-aprobetxamenduaren eta azken honen azaleraren zatiketaren emaitza da ( $m^2(s)/m^2$ ).
- c.1. Ereduzko aprobetxamendua hiri-lurzoruan
- c.1.1. Hiri-lurzoruan, karga eta etekinen banaketa-area bakoitzaren ereduazko aprobetxamendua, guztizko irabazteko aprobetxamendua guztizko azalarekin (lehendik zeuden zuzkidura publikoei lotutako lurak salbuetsita) zatituta lortuko da. Emaitzak, dagokion areako lurzoruaren metro koadro bakoitzeko erabilera eta tipologia bereizgarrietarako azalera eraikigarria islatzen du.
- c.1.2. Ereduzko aprobetxamendua eraikuntza tipologia eta erabileraren arabera adierazi ahal izateko, Plan Orokorrak erabilera eta tipologia horren eta gainerakoaren arteko ponderazio erlatiboko koefizienteak finkatzen ditu, erabilera eta tipologia horri unitatearen balioa esleituko zaio beti eta gainerakoari dagozkien balioak esleituko zaizkie, udalerraren eta banaketa-areen zirkunstantzia zehatzen arabera.
- c.2. Ereduzko aprobetxamendua lurzoru urbanizagarrian
- c.2.1. Plan Orokorrak, lurzoru urbanizagarrian, karga eta etekinen banaketa-area bakoitzaren barne hartutako sektoreen guztizko hirigintza-aprobetxamendua finkatzen du. Aprobetxamendu hori adieraziko da erabilera bereizgarriarako metro koadro eraikigarriak zati arearen guztizko azalera.
- c.2.2. Zona desberdinen erabileren ponderazio erlatiboan –betiere erabilera bereizgarriarekiko–, honako artikulua honetan adierazitako moduan egingo da. Plan Partzialek, Plan Orokorrak zonetarako finkatutako ponderazioa errespetatuta, kontuan hartzen duten azpizifikazioaren emaitzazko erabilera xehatuen eta eraikuntza-tipologiaren ponderazio erlatiboan ezarriko dute (erabilera eta eraikuntza-tipologia bereizgarriekiko)



l. Batez besteko aprobetxamendua.

Batez besteko aprobetxamendua sektore baten hirigintza-aprobetxamendua (lurzoru urbanizagarriaren kasuan) edo burutzapen-unitatea (hiri-lurzoruaren kasuan) bere azalerarengatik zatitzearen emaitza da.

m. Jabetzarako eskura daitekeen aprobetxamendua.

Jabe bakoitzeko edo jabe-multzo bakoitzeko jabetzarako eskura daitekeen aprobetxamendua, ereduzko edo batez besteko aprobetxamenduaren ehuneko laurogeita hamar (90) titular diren azalerarengatik bidertzearen ondorioa da.

Hiri-lurzoruan, (Barne-erreformako areen kasuan) udala dagokion esparruaren hirigintza-aprobetxamenduaren ehuneko hamar (10) aplikatzearen ondorioaren jabe da, urbanizazio-kargarik gabe, tinkatu gabeko hiri lurzoria izanagatik.

Lurzoru urbanizagarrian, Udala dagokion esparruaren hirigintza-aprobetxamenduaren ehuneko hamar (10) aplikatzearen ondorioaren jabe da, urbanizazio-kargarik gabe.

n. Erabilera bereizgarria.

Banaketa-area bakoitzaren erabilera bereizgarritzat, hirigintza-antolamendu aplikagarriaren arabera nagusi dena hartuko da.

o. Ponderazio-koefizienteak.

Lurzoruaren eta erabilera bereizgarrien araberako ondorengo ponderazio-koefizienteak ezartzen dira:



**HIRI LURZORUA**

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN MOTA**

**BIZILEKUA  
ETXEBIZITZA LIBREA (SLE)**

Ponderazio Koefizientea **K1**

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

**HIRI LURZORUA**

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN MOTA**

**BIZILEKUA-FAMILIA BAKARREKOA  
ETXEBIZITZA LIBREA (SLE)**

Ponderazio Koefizientea **K1**

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



**LURZORU URBANIZAGARRIA**

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN MOTA**

**BIZILEKUA  
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA (BOE)**

		Ponderazio Koefizientea <b>K2</b>	Zonako zuzenketa indizea <b>K3</b>	<b>(K2*K3)</b>
Bizilekua	BOE	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Garajea	BOE	<b>0,35</b>	<b>1,00</b>	<b>0,35</b>
Trastelekuak	BOE	<b>0,35</b>	<b>1,00</b>	<b>0,35</b>
Bizilekua	SLE	<b>3,18</b>	<b>1,00</b>	<b>3,18</b>
Garajea	SLE	<b>0,24</b>	<b>1,00</b>	<b>0,24</b>
Trastelekuak	SLE	<b>0,28</b>	<b>1,00</b>	<b>0,28</b>
Bizilekua	SLE-familia bak.	<b>3,49</b>	<b>1,00</b>	<b>3,49</b>
Garajea	SLE-familia bak.	<b>0,78</b>	<b>1,00</b>	<b>0,78</b>
Merkataritza (hirigunean egin beharreko jarduketa bereziak izan ezik)		<b>0,78</b>	<b>1,00</b>	<b>0,78</b>
Ostalaritza		<b>0,84</b>	<b>1,00</b>	<b>0,84</b>

**LURZORU URBANIZAGARRIA** (ESNABIDE ETA GAMONGOA)

**ERABILERA NAGUSIA  
SUSTAPEN MOTA**

**BIZILEKUA  
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA (BOE)**

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



**HIRI LURZORUA ETA  
LURZORU URBANIZAGARRIA**

**ERABILERA NAGUSIA**

**INDUSTRIA**

Ponderazio Koefizientea **K5**

Industria

**1,00**

p. Tipologia hobeto egokitzeko, merkatuaren eskarira moldatzeko eta abarretarako arrazoiak direla eta, planeamendu xehatuak kalifikazio orokorra birdoitu ahal izango du planeamenduko eremu barruan aurreikusitako bizileku aprobetxamenduaren %10eraino gehienez eta, bizileku aprobetxamenduko metro koadro zati bat kategoria batetik bestera zuzendu, betiere, esleitutako aprobetxamendu tipoa mantentzeko, dagozkion ponderazio koefizienteak aplikatuta.

Errenteria, 2005eko azaroa

Gorka Arregi Gaztañaga