



---

# ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN 4. ALDAKETA PUNTUALA. HURRENGO EKIPAMENDU KOMUNITARIORAKO LURZATIARI DAGOKIONA:

## “JESUSEN BIHOTZA ADINDUEN EGOITZA”

### 20 AREA: GABIERROTA

#### HASIERAKO ONESPENENKO DOKUMENTUA

---

**C DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUAK**

**2008ko MARTXOA**



## **A.- HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK**

---



---

ATARIKO TITULUA:

---

1. Artikulua .- Esparrua

Ordenantza Arautzaile-izaera duten Hirigintza Arau hauek, honela ezarriko dira 20 Area: Gabierrota ekipamendu komunitariorako lurzatian: edozein urbanizazio-, eraikuntza- eta etxegintza-jardueratan eta unitatearen Barne-Erreformatarako Plan Bereziaren antolamenduan zehazturiko lurzati, eraikin eta espazio libreen erabileraren erregulazioan.

2. artikulua.- Indarrean jartzea.

Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 70-2. artikuluaaren arabera, Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 4. Aldaketa honen xedapenak indarrean jarriko dira behin betiko Onespena, Ordenantzen testu osoa barne, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzearekin batera.

3. artikulua.- Indarraldiaren baldintzak

Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren xedapen hauek indarrean egongo dira ondorengo batzuek indargabetu edo aldatzen ez dituzten bitartean. Beti ere ezarritako ildoei jarraitu beharko zaie.

Dokumentu honen xedapen baten aldaketak, ezeztatzeak edo baliogabetzeak ez die baliagarritasunik kenduko gainontzekoei, baldin eta erlazionaturik ez badaude edo menpekoak ez badira.

4. artikulua.- Derrigortasuna

Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 4. Aldaketa honek mugaturiko lurraldean gauzatzen diren lurzoruaren erabilera- eta eraikuntza-jarduera guztiak (Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Antolamenduari buruzko legearen Testu Bategineko 242. artikuluan aurreikusitak) ondorengoetara mugatuko dira: dokumentu horretan ezarritako xedapenetara, Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko Lurzoruaren Eraikuntza eta Erabilerarako Hirigintza Arauetara edo, hala balegokio, horiek ordezkaturiko dituzten xedapenetara.

5. artikulua- Kontzeptuen terminologia

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptu nagusiak bat etorriko dira Lurzoruaren Legean eta azken hau garatzen duten hainbat Arauditan agertzen direnekin. Udalak Kode Zibilaren 3. Artikuluak ezarritako irizpide eta jarraibideen arabera ulertu eta interpretatuko ditu Ordenantzak.

6. artikulua.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 4. Aldaketa Puntuala osatzen duten dokumentuak eta berauen eskumena.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Puntual hau osatzen duten dokumentuak ondorengoak dira:



A Dokumentua:	Memoria
B1 Dokumentua:	Informazio planoak
B.2 Dokumentua:	Antolamendu planoak
C Dokumentua:	Hirigintza Arauak

“A. Memoria” eta “B.1. Informazio-planoak” dokumentuak erreferentziak eta frogagiriak dira. “B.2. Antolamendu Planoak” eta “C. Hirigintza Arauak” dokumentuek, berriz, balio arauemailea dute eta, horrenbestez, hirigintza jarduera orok era loteslean egokitu beharko du horien xedapenetara.

Eskala desberdinetan egindako plano arau-emaileen artean, hirigintza-xedapen bati buruzko desadostasunik aurkituz gero, eskala handiengan egindakoak nagusituko dira. Beti ere, desadostasuna ez bada planoen edukian egindako ageriko akats materiala.



---

## LEHEN TITULUA: LURZORUAREN HIRIGINTZA-ERREGIMENA

---

### 1.1. KAPITULUA- KALIFIKAZIO-ERREGIMENA

#### 7. artikulua.- Kalifikazio-erregimenaren definizioa

Dokumentu honek helburu duen zona, Titulu honetan zehazten den kalifikazio xehatuaren erregimenaren arabera da eta Antolamendu Planoetan ezarritako mugaketarekin bat dator.

#### 8. artikulua.- Kalifikazio-kodea

Dokumentu honek helburu duen eremuaren kalifikazio xehatua, HAPOren Hirigintza Arauek esleitutako sistematizazioari jarraiki, bat dator hurrengo sailkapenarekin:

#### Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia

- Asistentzia eta bestelako zerbitzuak

#### 9. artikulua.- Antolamendu xehatuko zonen Erabilera-, Jabari- eta Eraikuntza-baldintzak

#### Bizileku Erabilerarako Lurzatia

- Sestra gainean nahiz sestrapean eraikigarria  
Jabaria:.....Pribatua  
Erabilera:.....Pribatua  
Eraikuntza: .....Bizileku-erabilera  
Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.

#### Bideak

- Hiri barruko errepide sarea  
Jabaria:.....Publikoa  
Erabilera:.....Publikoa  
Eraikuntza: .....Behin-behineko eraikuntza eta eraikinak  
Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.
- Oinezkoen bide sarea  
Jabaria:.....Publikoa  
Erabilera:.....Publikoa  
Eraikuntza: .....Behin-behineko eraikuntza eta eraikinak  
Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.
- Bizikletentzako sarea  
Jabaria:.....Publikoa  
Erabilera:.....Publikoa



Eraikuntza: .....Behin-behineko eraikuntza eta eraikinak  
Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.

Espazio Libreak

- Parkeak eta lorategiak

Jabaria:.....Publikoa  
Erabilera:.....Publikoa  
Eraikuntza: .....Behin-behineko eraikuntza eta eraikinak  
Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak..

Ibai-Ubideak

- Ibai-ubideak

Jabaria:.....Publikoa  
Erabilera:.....Publikoa  
Arautzea:Uren Legea eta Kosten Legea.

Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia

- Asistentzia eta bestelako zerbitzuak

Jabaria:.....Publikoa  
Erabilera:.....Publikoa  
Arautzea: Errenteriako HAPOren Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.



## 1.2. KAPITULUA- HAPOn 4. ALDAKETA PUNTUALAREN BURUTZAPEN ETA GARAPENERAKO ANTOLAMENDU- ETA KUDEAKETA-ERREGIMENA.

### 10. artikulua.- Hirigintza-jarduketarako erregimena.

Dokumentu hau garatu eta burutzeko 20 Areako 20/01 EU unitatean (Ekipamendurako Lurzatia).Burutzapen Unitate bat definitu da Horren xedapenak eta burutzapen-helburuak Ordenantza Partikularretan adierazi dira.

### 11. artikulua.- Urbanizazio-obra osagarrien proiektuak.

20 Areako (Ekipamendurako Lurzatia) urbanizazio-obrak, eraikuntzako osagarri diren Urbanizazio-obren Proiektu osagarri bana idaztearen arabera burutuko dira. Dokumentu horiek zehatz-mehatz koordinaturik egon beharko dute beren xedapenetan.

### 12. artikulua.- Kudeaketa Sistema.

Dokumentu honetan aurreikusitako xedapenak lortzearren, 20/01 BU Burutzapen unitatearen xedapenei dagokionean, Burutzapen Zuzeneko Sistema ezarri da.



---

## BIGARREN TITULUA: LURZATI ERAIKIGARRIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZARAKO ORDENANTZAK

### 2.1. KAPITULUA – ERAIKUNTZA-, APROBETXAMENDU- ETA BOLUMEN-BALDINTZAK

#### 13. artikulua.- Orokortasunak

Lurzati eraikigarrietan burutuko diren erabilera desberdinetako eraikinak, eraikuntza-, aprobetxamendu- eta bolumen-baldintza orokorreki dagokienean, ondorengoetara mugatuko dira: Ordenantza Partikularretan lurzati bakoitzari buruz zehaztutakoari eta Plan Berezi honen Antolamendu-planoetara.

Horretarako, ezarritako xedapenak gehieneko mugatzat hartuko dira edozein kasutan. Muga horietatik beherako gauzatzeak onartuko dira; ez, ordea, muga horiek gainditzen dituztenak.

#### 14. artikulua.- Eraikigarritasun-aprobetxamendua.

Orokorrean, bizileku-erabilerarako lurzati bakoitzean ahalbidetzen den sestra gaineko eraikigarritasun-aprobetxamenduak ondorengoetan du jatorria: dagozkion Antolamendu-planoetan zehaztutako lerrokadura eta perfiletan eta, Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko C. dokumentuaren Erabilera- eta Eraikuntza-Ordenantzen aplikazioan.

#### 15. artikulua.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk.

Plan Bereziaren eremuko Eraikuntzaren lerrokadurak, Lurzatiketa, Altuera erregulatzaila eta gehieneko eraikuntza-perfila, Estalkiak, Gorputz irtenak, Atzeraemanguneak, Elementu irten iraunkorrak eta Patioak ondorengoan araberako arautuko dira: "BEZ/2: Zabalgunea" eremuan kokaturiko ekipamendu komunitariorako lurzatiaren aplikagarriak diren baldintzen araberako.

Plan Berezi honetan gehienekoak eta ezinbestekoak diren Lerrokadurak daude zehaztuta eta Antolamendu planoetan agertutakoekin bat etorriko dira. Eraikinak, hegadetan izan ezik, ezingo ditu lerrokadura horiek gainditu.

### 2.2. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

#### 16. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia

HAPOn Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako erabilera-baldintzak aplikatuko dira.

### 2.3. KAPITULUA. SEGURTASUN-BALDINTZAK

#### 17. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia

HAPOn Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako segurtasun-baldintzak aplikatuko dira.



#### 2.4. KAPITULUA. ZUZKIDUREN ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK

18. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia

HAPOren Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako zuzkiduren eta zerbitzuen baldintzak aplikatuko dira.

#### 2.5. KAPITULUA. BALDINTZA ESTETIKOAK

19. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia

HAPOren Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako baldintza estetikoak aplikatuko dira.

#### 2.6. KAPITULUA. GARAJERAKO LOKALEN BALDINTZAK

20. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia

HAPOren Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako garajerako lokalen baldintzak aplikatuko dira.



HIRUGARREN TITULUA: 20 AREA: GABIERROTA AREARAKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

1. Hiri-lurzoruan Hirigintza Esku Hartzerako erregimena erregulatzeko, 2.3.02. artikuluan ezarritakoari jarraiki, lurzoru mota horretan duten lurralde-mugaren baldintza espezifikoek eta dituzten Hirigintza Erregimen Orokorren, Antolamendu Xehatuko Erregimenaren eta Burutzapen Erregimenaren arabera ezarritako zatiketa bakoitzari Esku-hartze Unitatea (EU) deitzen zaio.
2. Koordinazio zuzena ziurtatzearen, eta aurreko planeamenduko arazoien arabera araudi-garapenean oinarritutako irizpidea kontuan hartuz, Esku-hartze Unitate (EU) batzuk elkartu egiten dira Hirigintza Esku Hartzeko Areak osatuz.
3. Hirigintza Esku Hartzeko Areen eta Esku-hartze Unitateen (EU) definizioa.

Plan Orokorren 4. Aldaketa Puntual honek eragina du hiri-lurzoru gisa sailkatutako honako Esku Hartzeko Area eta Esku-hartze Unitate (EU) hauetan. Kontuan hartu behar da horien barne daudela, Area bakoitzari dagozkion Plan Orokorren 1. Aldaketa Puntualaren behin betiko onespeneren xedapen berriak.

AREA	IZENA
20	<b>GABIERROTA</b> <b>20/01 EU: Adinduen Egoitza</b>



## **B.- ORDENANTZA PARTIKULARRAK**

---



20 AREA:

GABIERROTA

I. MUGAKETA m<sup>2</sup>

I.1. Azalera: .....39.900

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROK.ORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena:.....HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra: \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>

Bizileku Erabilerarako Zona: Zabalgunea ..... BEZ/2.....16.983

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko errepide-sarea .....KSO/2.2.....2.325

Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoen bide-sarea .....KSO/2.3.....5.913

Komunikazioen Sist. Orok.: Esp. libre azpiko Garajea.....KSO/2.4.....4.262

Espazio Librean Sist. Orok.: Parke eta lorategiak .....ELSO/1 .....3.944

Ekip. Komunit. Sist. Orok.: Asist. eta bestelako zerb. ....EKSO/6.....2.270

Ibai Ubideen Sist. Orok.: Ibai-bideak .....IUSO/1 .....726

Itsas/lehorreko Jabari Publikoko Sist. Orok.: .....ILSO/1 .....3.477

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- **Antolamendu Finkatuko Area**

Bizileku Erabilerarako Zona: Zabalgunea ..... BEZ/2.....AFA

- **Antolamendu Finkatutako Sistema Orokorretarako Area**

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko errepide-sarea .....KSO/2.2.....AFSOA

Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoen bide-sarea .....KSO/2.3.....AFSOA

Komunikazioen Sist. Orok.: Esp. libre azpiko Garajea KSO/2.4.....AFSOA

Ekip. Komunit. Sist. Orok.: Asist. eta bestelako zerb. ....EKSO/6.....AFSOA

Ibai Ubideen Sist. Orok.: Ibai-bideak .....IUSO/1 .....AFSOA

Itsas/lehorreko Jabari Publikoko Sist. Orok. ....ILSO/1 .....AFSOA

II.4. A:

- Gabierrotako Plan Partziala, Ekialde eta Mendebaldeko Sekt. ....BBO: 60.07.15
- Plan Partzialaren Aldaketa, Gabierrotako Mendebaldeko Sekt. ....BBO: 74.07.10
- Gabierrotako Mendebaldeko Plan Partzialaren 4. Aldaketa .....BBO: 90.03.20
- 2. Etxadiaren (Nafarroa Hiribidea, 2-5) Xehetasun Azterlana .....BBO: 99.05.17
- 2. Etxadiaren (Salk eta Sabin, 2-4) .....BBO: 93.01.29

Zehaztapenak mantendu egiten dira, Plan Orokor honetan ezarritakoei aurka egiten dietenak izan ezik.



20 AREA:

GABIERROTA

“Bizitegiatarako hirilur finkatu zenbaitetan dauden lokalak hirugarren sektoreko erabileratik bizitegikora aldatzek egin beharrekoan Ordenantza” aplikatuko da.

Area honi Kosta Legearen eta Ur Legearen xedapenek eragiten diote. s.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Esku-hartze Unitate bakarrak osatzen du Area.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. Nafarroako Hiribidea berregokitzea hiriko errepide-sare gisa, 19 eta 37 Areei loturik.
- ii. **20/01 EU: Adinduen Egoitza. Eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzea, zentroak dituen plaza kopurua eta horien kalitatea handitzeko.**

III.2. Eraikuntza Erregimena:

**20/01 EU: Adinduen Egoitza.**

**Lehen solairuko terraza bere osotasunean ixtea ahalbidetzen da. Horrela, egungo eraikigarritasuna 190,00 m<sup>2</sup>(s)-tan handituko da.**

III.3. Erabilera Erregimena:

**20/01 EU: Adinduen Egoitza: Zuzkidurazko erabilera horri dagokiona.**

Debekatuta dago Bigarren Sektoreko Erabilera: Industria eta ibilgailuen konponketa beheko solairuetan (BO).

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Kosta Legean eta Ur Legean adierazitakoak.

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEZ)  
Sestra gainean eta azpian eraikig. ... BEZ/1 ..... Jabari pribatua, erab. pribatua  
Sestra gainean eta azpian eraikig. ... BEZ/1 . Jabari pribatua, erabilera publikoko  
zortasuna portxeetan  
Sestrapean eraikigarria..... BEZ/2 ..... Jabari pribatua, erab. pribatua



20 AREA:

GABIERROTA

- Bideak (BZ)  
Hiriko errepide-sarea ..... B/2 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa  
Oinezkoen bide-sarea ..... B/3 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa  
Bizikletentzako sarea ..... B/5 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa
- Espazio Libreak (EL)  
Parke eta lorategiak ..... EL/1 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ibai-ubideak (IU)  
Ibai-ubideak ..... IU/1 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa
- Jabari publikoa (JP)  
Itsas/lehorreko Jabari publikoa ..... JP/1 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)  
Asist. eta bestelako zerb ..... EKL/6 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa

#### IV. BURUTZAPENA

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena: ..... Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema: ..... Ez da beharrezkoa

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

Nafarroa Hiribidea 15eko eraikuntzaren lehen solairuan dagoen eraikina, fatxada-lerrokaduratik kanpo dagoena.

IV.4. Nahitaezko Lagapenak: ..... Ez da beharrezkoa

Errenteria, 2008ko martxoa

Udal Bulego Teknikoko Zuzendaria

Stua. Enrique Ponte Ordoqui