

ERRETERIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA



Plan Orokorraren Bulegoa  
Oficina del Plan General

---

**BIGARREN TITULUA.**

**HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA**

---



---

## 2.1. KAPITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZA-ERREGIMENA

---

- 2.1.01. artikulua. Lurzoruaren sailkapena..... 11  
2.1.02. artikulua. Hiri Lurzoruaren eta Lurzoru Urbanizagarriaren Erregimena..... 12

## 2.2. KAPITULUA. PLANEAMENDU-ERREGIMENA

---

- 2.2.01. artikulua. Planeamendurako tresna-motak ..... 13  
2.2.02. artikulua. Planeamendu-irudiak ..... 13  
2.2.03. artikulua. Irudi osagarriak..... 13  
2.2.04. artikulua. Barne Erreformarako Plan Berezien eta Plan Partzialen  
arteko koordinazioa..... 14

## 2.3. KAPITULUA. HIRIGINTZA ESKU-HARTZERAKO ERREGIMENA

---

- 2.3.01. artikulua. Definizioa ..... 15  
2.3.02. artikulua. Hirigintza Esku Hartzea Hiri Lurzoruan..... 15  
2.3.03. artikulua. Hirigintza Esku Hartzea Lurzoru Urbanizagarrian..... 20

## 2.4. KAPITULUA. LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAREN ERREGIMENA

---

- 2.4.01. artikulua. Lurzoru Ez Urbanizagarriaren kategoriak ..... 22  
2.4.02. artikulua. Lurzoru Ez Urbanizagarri Babestuaren karakterizazioa ..... 22  
2.4.03. artikulua. Lurzoru Ez Urbanizagarri Komunaren karakterizazioa ..... 24

## 2.5. KAPITULUA. HIRIGINTZA-JARDUKETARAKO ERREGIMENA

---

- 2.5.01. artikulua. Hirigintza Jarduketa ..... 25  
2.5.02. artikulua. Hirigintza Jarduketarako Erregimenaren formulazioa ..... 25  
2.5.03. artikulua. Hiri Lurzoruko lurzatiketak ..... 26  
2.5.04. artikulua. Lurzoru Ez Urbanizagarriko lurzatiketak..... 26

## 2.6. KAPITULUA. HIRIGINTZA-ERABILEREN ETA JARDUEREN ERREGIMENA

---

- 2.6.01. artikulua. Sistematizazio orokorra..... 28  
2.6.02. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia ..... 28  
2.6.03. artikulua. Jardueren sailkapena..... 35

## 2.7. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

---

- 2.7.01. artikulua. Kalifikazio Orokorra..... 37  
2.7.02. artikulua. Kalifikazio Orokorraren sistematizazioa ..... 37  
2.7.03. artikulua. Antolamendu Xehatuaren sistematizazioa ..... 39



---

2.7.04. artikulua.	Zonetarako eta Sistema Orokorretarako Eraikuntza eta Erabilera Erregimen Orokorra .....	41
--------------------	---	----

## 2.8. KAPITULUA. ERAIKITZEKO AHALMENA GAUZATZEA

---

2.8.01. artikulua.	Hiri Lurzorian eraikitzeke ahalmena gauzatzea .....	120
2.8.02. artikulua.	Lurzoru Urbanizagarrian eraikitzeke ahalmena gauzatzea .....	122
2.8.03. artikulua.	Lurzoru Ez Urbanizagarrian eraikitzeke ahalmena gauzatzea .....	122
2.8.04. artikulua.	Antolamenduz kanpoko eraikinak eta instalazioak.....	124

## 2.9. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN BURUTZAPENA

---

2.9.01. artikulua.	Urbanizazio-obrak burutzeko dokumentu-baldintzak.....	125
2.9.02. artikulua.	Antolamenduaren egokitzapen-mugak Urbanizazio Proiektuen burutzapen materialaren ondorioz .....	125
2.9.03. artikulua.	Partikularrek Urbanizazio Proiektuak burutzea .....	125

## 2.10. KAPITULUA. HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUA

---

2.10.01. artikulua.	Kontzeptu orokorrak .....	127
2.10.02. artikulua.	Hirigintza-aprobetxamendua Hiri Lurzorian.....	131
2.10.03. artikulua.	Hirigintza-aprobetxamendua Lurzoru Urbanizagarrian.....	131
2.10.04. artikulua.	Hiri Lurzoruko Banaketa Areen zerrenda .....	132
2.10.05. artikulua.	Lurzoru Urbanizagarriko Banaketa Areen zerrenda.....	133



---

## 2.1 KAPITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZA-ERREGIMENA

---

### 2.1.01. artikulua. Lurzoruaren sailkapena

1. Udal-mugarteari dagokion erregimen juridikoa ezartzeko, mugartea ondoko hiru lurzoru-motetan banatzen da lurraldearen egitura orokor eta organikoan duen kokapenaren eta funtzionaltasunaren arabera:
  - a. Hiri-lurzorua
  - b. Lurzoru urbanizagarria
  - c. Lurzoru urbanizagarria
2. a. Hiri-lurzorutzat, gutxienez ibilgailuentzako sarbidea, ur-hornikuntza eta energia elektrikoaren hornidura izateagatik edota eraikuntzak forman eta hirigintza-legeriak ezartzen dituen ezaugarriekin finkatuta egoteagatik eraldatuta dagoen lurzoru hartzen da. Halaber, planeamendua burutzearen ondorioz eta planeamenduari jarraiki urbanizatutako lurzoru hiri-lurzorutzat hartuko da.
  - b. Lurzoru Ez Urbanizagarritzat ondoko zirkunstantziei lotuta dauden lurrak hartzen dira:
    - Lurralde-antolamendurako planei edo legeria sektorialari jarraiki eraldaketarekin bateraezina den babes-erregimen berezi bati atxikita egoteagatik, planeamendu sektorialean egiaztatutako balio paisajistiko, historiko, arkeologiko, zientifiko, kultural edo ingurumenekoengatik edo arrisku naturalengatik, edota herri-jabaria babesteko mugei edo zortasunei lotuta egoteagatik mota honetan barne hartu behar izatea.
    - Aurreko puntuan aipatutako balioengatik, beren nekazaritza, baso edo abeltzaintza balioagatik edo beren aberastasun naturalengatik Plan Orokorrak zaindu beharrekotzat hartzea.
    - Halaber, lurzoru ez-urbanizagarriak egitura orokor eta organikoaren elementu jakin batzuk barne hartzen ditu Planeamendu Erregelamenduaren (PE) 26.2 .n ezarritakoari jarraiki.
  - c. Lurzoru urbanizagarritzat hartuko da hiri-lurzorutzat edo ez-urbanizagarritzat hartzen ez den lurzoru, eta eraldatu ahal izango da indarreko hirigintza-legerian eta planeamenduan ezarritakoari jarraiki.
3. Lurzoru-mota bakoitzaren mugaketa zehatza "B.2. Antolamendu Planoak" dokumentuko O.III.01.I, O.III.01.A, O.III.01.B eta O.III.01.Y planoetan ("Lurzoruaren sailkapena") irudikatzen da grafikoki.



### **2.1.02. artikulua. Hiri Lurzoruaren eta Lurzoru Urbanizagarriaren Erregimena.**

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

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

1. Urbanizatzeko eskubidea, hots, lur batek orube-izaera har dezan lor hori planeamenduan edo, halakorik ezean, hirigintza-legerian finkatutako zerbitzu eta azpiegituz hornitzeko ahalmena.
2. Hirigintza-aprobetxamendurako eskubidea, hau da, pribatuki eskura daitezkeen erabileren eta intentsitatearen (edo baliokide ekonomikoaren) esleipen efektiboa hirigintza-jarduketak eraginpean hartutako jabeari.
3. Eraikitze eskubidea, hots, dagokion hirigintza-aprobetxamendua gauzatzeko ahalmena.
4. Eraikuntzarako eskubidea, hau da, emandako hirigintza-lizentziari atxikita burututako eta amaitutako eraikuntza ondarean barne hartzeko ahalmena (betiere hirigintza-lizentzia hori hirigintza-antolamendu aplikagarriarekin bat badator).
5. Burutzen ari den lurzoru urbanizagarria, definizioa "formulazio-fase aurreratuan" duten eta, hiri-lurzorutzat hartzeko eraikuntza eta urbanizazio baldintzak betetzen ez badituzte ere, dokumentu hau landu aurretik behin-behineko izaeraz onartutako planeamendu orokorra duten sektoreek osatzen dutena da. Planeamendu horren zehaztapenak ez dira aldatzen Plan Orokor honetan.



---

## 2.2 KAPITULUA. PLANEAMENDU-ERREGIMENA

---

### 2.2.01. artikulua. Planeamendurako tresna-motak.

Plan Orokorra garatzeko tresnak, lurzorua hirigintza-legeriari jarraiki kalifikatzeko duten ahalmenaren arabera, mendeko bi irudi-mota hauetan sailkatzen dira:

- a) Planeamendu-irudiak.
- b) Irudi osagarriak.

### 2.2.02. artikulua. Planeamendu-irudiak.

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

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

### 2.2.03. artikulua. Irudi osagarriak.

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

- a) Xehapen Azterlanak. Dokumentu hauek, Plan Orokorraren honetan ezarritako zehaztapenak osatzeko edo, hala badagokio, egokitzeko formula daitezke. Nolanahi ere, Planaren funtsezko zehaztapenak mantendu behar dira (1976ko LLTBren 14. artikulua eta Planeamendu Erregelamenduaren 65. artikulua).
- b) Babes Arau Bereziak, edozein lurzoru-motatan eta Planeamendu Erregelamenduaren 78.3. artikuluan aurreikusitako helburuetarako.
- c) Ordenantza Bereziak Planeamendu-alderdi osagarriak arautzeko (hobeto garatu edo argitu daitezzen).



#### **2.2.04. artikulua. Barne Erreformatarako Plan Berezien eta Plan Partzialen arteko koordinazioa.**

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

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



---

## 2.3 KAPITULUA. HIRIGINTZA ESKU-HARTZERAKO ERREGIMENA

---

### 2.3.01. artikulua. Definizioa.

Plan Orokorrean ezartzen diren zehaztapenen garapenaren erregulazioa finkatzeko xedez legerian aurreikusten diren lege eta hirigintza prozedurak ezartzen dituen eragiketari deritza Hirigintza Esku-hartzea.

### 2.3.02. artikulua. Hirigintza Esku Hartzea Hiri Lurzoruan.

1. Hiri-lurzoruan Hirigintza Esku Hartzerako erregimena erregulatzeko, lurzoru-mota horretan duten lurralde-mugaren baldintza espezifikoek eta dituzten Hirigintza Erregimen Orokorraren, Antolamendu Xehatuko Erregimenaren eta Burutzapen Erregimenaren arabera ezarritako zatiketa bakoitzari Esku Hartze Unitate (EU) deritza.
2. Koordinazio zuzena ziurtatzeko, eta lurralde-kokapeneko eta aurreko planeamenduko arazoien arabera araudi-garapenean oinarritzen den irizpidea hartuz, Esku Hartze Unitate (EU) jakin batzuek Hirigintza Esku Hartzeko Areak osatuz taldekatzen dira.
3. Hirigintza Esku Hartzeko Areen eta Esku Hartze Unitateen (EU) definizioa.

Plan Orokor honek hiri-lurzorua ondoko Hirigintza Esku hartzeko Area eta Esku Hartzeko Unitate (EU) hauetan banatzen du:

01 AREA: PORTUA

02 AREA: IRIN-FABRIKA ZAHARRA

03 AREA: DON BOSCO

04 AREA: KAPUTXINOAK

04/03 EU: Sorgintxulo kaleko 31 zenbakiko garajea

05 AREA: BASANOAGA - SORGINTXULO

06 AREA: VERSALLES

07 AREA: ALABERGA

07/01 EU: Aiako Harria Kalea

07/02 EU: Alabergako Ibarra

07/03 EU: Alaberga, 1-6ko garajea





08 AREA: MORRONGILLETA

- 08/03 EU: Xenpelar kalea, 4 zk.
- 08/04 EU: Xenpelar kalea, 3 zk.
- 08/05 EU: Xenpelar kalea, 2 zk.
- 08/06 EU: Xenpelar kalea, 1 zk.
- 08/07 EU: Biteri kalea, 17 zk.
- 08/09 EU: Kale Txiki
- 08/10 EU: Biteri kalea, 31-37 zk.
- 08/13.2 EU: Bisseuil y Huet
- 08/16 EU: Martin Etxeberria kalea, 2 zk.

09 AREA: GALTZARABORDA EKIALDEA

- 09/02 EU: Villa Cristal ingurunea
- 09/04 EU: Insausti Enea
- 09/07 EU: Gure Kabiya (Morronguilleta kalea, 22 zk.)

10 AREA: GALTZARABORDA MENDEBALDEA

- 10/01 EU: Frontoia

11 AREA: BERAUN

- 11/01 EU: Julian Lavilla kalea

12 AREA: PONTIKAKO IBARRA

- 12/02 EU: M<sup>a</sup> de Lezo kalea, 41 zk.
- 12/03 EU: Gecotor / Sabatenea
- 12/04 EU: María de Lezo kalea – Madalengoia kalea
- 12/05 EU: Aitzondo Berri

13 AREA: GAZTAÑO

- 13/01 EU: Gaztaño Zaharra
- 13/02 EU: Gaztaño Berri
- 13/04 EU: ET/FVko geltokia eta tailerrak

14 AREA: ERDIALDEA

- 14/01 EU: Hirigune Historikoa
- 14/02 EU: Santa Klara kalea, 17, 19, 21 zk.
- 14/03 EU: Santa Klara kalea, 25, 27 zk.
- 14/04 EU: Agirre Lehendakariaren plaza
- 14/05 EU: Santa Klara kalea, 20, 22 zk.



14/06 EU: Santa Klara kalea, 24 zk.  
14/07 EU: Santa Klara kalea, 12, 14 zk.  
14/08 EU: Tomas Lopez kalea, 11 zk. (atzealdea)  
14/09 EU: Gaztelutxo  
14/10 EU: Migel Aldunzin kalea, 7 zk. eta garajea  
14/11 EU: Aparkalekua, Tomás López kalea  
14/12 EU: Migel Aldunzin kalea, 1, 2, 3, 4, 6 zk.  
14/13 EU: Azoka Zaharra - Pablo Iglesias etorbidea, 11  
14/14 EU: On Bide – R. M<sup>a</sup> de Azkue, 13, 15, 17  
14/15 EU: Pablo Iglesias etorbidea, 13 zk. - R. M<sup>a</sup> de Azkue, 14  
14/15 EU: Pablo Iglesias etorbidea, 15 zk. - R. M<sup>a</sup> de Azkue, 16  
14/17 EU: Biteri kalea, 12, 14, 16 zk.  
14/18 EU: Biteri Eskolak  
14/19 EU: Nafarroako etorbidea, 65 zk.  
14/21 EU: Niessen Fabrika Zaharra  
14/22 EU: Migel Aldunzin kalea, 13  
14/23 EU: Tomas Lopez kalea-R. M<sup>a</sup> Azkue kalea

15 AREA: IZTIETA

15/01 EU: Iztietako pasealekua  
15/02 EU: Ondartxo  
15/05 EU: Iztietako bihurtzea

16 AREA: ALTZATE

18 AREA: OLIBET – ETXE BERRIAK

18/03 EU: Lekuona

19 AREA: PAPRESA, S.A.

19/01 EU: Papresa, SA  
19/02 EU: Askatasunaren Martiriak kalea

20 AREA: GABIERROTA

21 AREA: LARTZABAL

22 AREA: AGUSTINAK

22/01 EU: Iztietako Ikastetxe Zaharra  
22/02 EU: Agustinak  
22/03 EU: Hombrados Oñatibia kalea, 2 zk.  
22/04 EU: Etxeberri  
22/05EU: EKS 3/2 lurzatia



23 AREA: BIDEZUBIKO ETXEAK

24 AREA: ARANGUREN

25 AREA: LANGAITZ

26 AREA: GERONTOLOGIKOA

27 AREA: HIJAS DE LA CRUZ

28 AREA: EGIBURU

29 AREA: EGILUZE

29/01 EU: Egiluze Granja

29/02 EU: Orbegozo

30 AREA: ZAMALBIDE

34 AREA: GAZTAÑOKO IBARRA

37 AREA: FANDERIA

37/01 EU: Hegoaldeko Bideko Biribilgunea

37/02 EU: Gabierrotako Biribilgunea

37/03 EU: Fanderiako geltokia

41 AREA: MASTI-LOIDI

41/01 EU: Salvatore

41/02 EU: Arramendi Baserria

42 AREA: TXIRRITA/MALEO

42/01 EU: 28.B.2 lur-zatia

43 AREA: ZENTOLEN

45 AREA: AÑABITARTE

45/01 EU: Añabitarte

45/02 EU: Belabartz

45/03 EU: Zamalbide L.H.

55 AREA: VILLA MARIA LUISA

62 AREA: ERRETERIA/OIARTZUN POLIGONOA



#### 4. Hirigintza Esku Hartzeko Areen sistematizazioa.

Hirigintza Esku Hartzeko Areen ondoko tipologia ezartzen da:

a) Antolamendu Finkatuko Areak (AFA).

Aurreko antolamendu-baldintzak dituzten eremuez osatuta dauden areak dira, eta Plan Orokorrek baldintza horiek mantentzen ditu.

b) Burutzapen Zuzeneko Areak (BZA).

Planeamendu-irudirik egin behar gabe zuzenean burutu daitezkeen eremuez osatutako areak dira.

Kasu jakin batzuetan, Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenak burutu aurretik irudi osagarri bat (batez ere Xehapen Azterlan bat) landu eta onetsi beharko da.

c) Barne Erreformatarako Areak (BEA).

Burutu ahal izateko derrigorrez Barne Erreformatarako Plan Berezi bat onetsita izan behar duten eremuez osatuta dauden areak dira.

d) Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Areak (AFSOA)

Gaur egun Sistema Orokor jakin bati adskribituta dauden eta Plan Orokorrek osorik mantentzen dituen erabilerak barne hartzen dituzten areak dira.

e) Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areak (BZSOA)

Plan Orokorrek Sistema Orokor jakin bati adskribitutako erabileretakoren batera destinatzen dituen eta planeamendu-irudirik egin behar gabe zuzenean burutu daitezkeen areez osatuta dauden areak dira.

f) Antolamendu Bereziko Sistema Orokorretarako Areak (ABSOA)

Plan Orokorrek Sistema Orokor jakin bati adskribitutako erabileretakoren batera destinatzen dituen eta burutu ahal izateko Plan Berezi bat onetsita izan behar duten areez osatuta dauden areak dira.

#### 5. Hirigintza Esku Hartzeko Area bakoitzaren eta Esku Hartze Unitate (EU) bakoitzaren mugapen zehatza grafikoki irudikatuta dago "B.2. Antolamendu Planoak" dokumentuaren "Hirigintza Esku Hartzeko Erregimena" O1.01.I; O1.01.A, O1.01.B eta O.I.01.Y planoetan eta "C. Hirigintza Arauak" dokumentu honetako Hirigintza Esku Hartzeko Areen Hirigintza Arau Partikularretako I, II, III eta IV. planoetan.



### 2.3.03. artikulua. Hirigintza Esku Hartzea Lurzoru Urbanizagarrian.

1. Lurzoru urbanizagarrian hirigintza esku-hartzerako erregimena arautzeko, lurzoru-mota horretan ezarritako zatiketen artean planeamendu-irudi baten, Antolamendu Plan Partzial baten edo, hala badagokio, Plan Berezi baten garapenaren ondorioetarako unitatetzat hartzen den bakoitzari deitzen zaio Sektore.
2. Sektoreen definizioa.

Hiri Antolamendurako Plan Orokor honek ondoko Sektoreetan zatitzen du urbanizagarri gisa sailkatutako lurzorua:

32 SEKTOREA:	ESNABIDE
35 SEKTOREA:	AGUSTINETAKO DEPOSITUA
36 SEKTOREA:	ARRAMENDI
38 SEKTOREA:	MARKOLA
39 SEKTOREA:	LARTZABAL/ARRAGUA
44 SEKTOREA:	ZAMALBIDE BERRI
48 SEKTOREA:	TOLARE BERRI
56 SEKTOREA:	GAMONGOA
57 SEKTOREA:	PERUTXENE/SAGASTI
58 SEKTOREA:	PALAZIO ZARRA/ LARRETXIPI
59 SEKTOREA:	URKIOLA
60 SEKTOREA:	EGIBURUBERRI
61 SEKTOREA:	SAGARDIBURU
63 SEKTOREA:	AZAÑETA

35, 36, 39, 60 eta 61 sektoreak burutzen ari den lurzoru urbanizagarrikoak dira, "formulazio fase aurreratuan" daudelako (2.1.02 artikuluko 5. atala).

59. sektorea zatikatu gabeko eremu bat da. Eremu hori lurzoru urbanizagarri zatikatuan barne hartzeko, HAPOn Aldaketa Puntual bat formulatu beharko da.



Arroen goi-ibarrak (5 km<sup>2</sup>-tik beherako ibai-adarren arroak) ukitzen dituzten eta arroaren guztizko azaleraren %25aren edo gehiagoren iragaztea edo urbanizazioa dakarten plangintza berriko edo hirigintza-okupazioko prozesuetan, ibaian beherako hustuketa-kantitatea bermatzen duen Azterlan Hidrologiko bat egin beharko da, hirigintzako esku-hartzea garatzen denean.

Ur-emaria handitzea eragin dezaketen jarduketetan, ibaian behera ukitutako ur-lasterren portaera hidraulikoa aztertuko da, beharrezko neurri zuzentzaileak hartuz, gabezia hidraulikoak daudela antzematen bada. Ur-emarien laminazio-urmaelak beharrezkoak badira, horiek ubideetatik kanpo kokatuko dira, ur-emariak ukitu gabe.

3. Sektore bakoitzaren mugapen zehatza grafikoki irudikatuta dago "B.2 Antolamendu Planoak" dokumentuko O1.01.I, O1.01.A, O1.01.B eta O1.01.Y planoetan ("Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena") eta "C. Hirigintza Arauak" dokumentu honetako Sektore bakoitzaren Hirigintza Arau Partikularretako I, II, III eta IV. planoetan.



---

## 2.4 KAPITULUA. LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAREN ERREGIMENA

---

### 2.4.01. artikulua. Lurzoru Ez Urbanizagarriaren kategoriak.

Lurraren Araubide eta Hiri Antolaketaaren arloko Presako Neurriak zehazteari buruzko maiatzaren 6ko 5/1998 Legearen 1. artikuluan ezarritakoari jarraiki, ondoko hiru kategoriak bereizten dira lurzoru ez-urbanizagarriaren:

- a) Lurzoru ez-urbanizagarri babestua: lurzoru-mota honi aparteko nekazaritza, baso edo abeltzaintza balioagatik, baliabide naturalen ustiapen-aukerengatik, balio paisajistiko, historiko edo kulturalengatik edo fauna, flora edo oreka ekologikoa defendatzeko balioengatik ematen dio kalifikazio hau planeamenduak.
- b) Landaguneko lurzoru ez-urbanizagarria: lurzoru-mota honi sei baserriko edo gehiagoko multzoak (guztiak biltzen dituen eta izaera ematen dien espazio baten inguruan) eratzeagatik ematen dio kalifikazio hau planeamenduak.
- c) Lurzoru ez-urbanizagarri komuna: Aurreko kategorietan barne hartzen ez den, hiri-garapenez babestuta dagoen eta nekazaritza eta abeltzaintza aprobetxamenduz edo hauei lotutakoez bestelako aprobetxamendurik onartzen ez duen lurzorua da.

Dena den, udal-mugarte honen berezko ezaugarriak direla eta, Plan Orokor honetan a) eta c) kategoriak besterik ez dira aurreikusten.

5/1998 Legearen 1. artikuluko 2. atalean ezarritakoari jarraiki, lurzoru ez-urbanizagarri babestuko eta lurzoru ez-urbanizagarri komuneko kategorietan debekatuta dago nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenari lotu gabeko etxebizitzara destinatutako eraikin berriak eraikitzea. Hala ere, lurzoru-kategoria hauetan obra publikoen burutzapenari eta mantentzeari lotutako eraikuntzak edo instalazioak eta lurzoru ez-urbanizagarriak bere moldaerarako beharrezko baldintza gisa eskatzen dituen erabilgarritasun publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak edo instalazioak baimendu ahal izango dira.

### 2.4.02. artikulua. Lurzoru Ez Urbanizagarri Babestuaren karakterizazioa.

Plan Orokor honetan ezarritako lurzoru ez-urbanizagarri babestuaren ezaugarri nagusiak ondokoak dira: ekologiaren, kulturaren, paisaiaren eta geomorfologiaren ikuspuntutik balio handikoak diren elementuak, lurzoruen babesean eta akuiferoen birkargan betetzen duen zeregin garrantzitsua eta beren balioagatik babesa behar duten habitat naturalak, aztarnategi arkeologikoak, paleontologikoak edo mineralak eta hirikoaz bestelako inguruneari lotutako beste antzeko batzuk.

Lurzoru ez-urbanizagarri babestua ondoko hiru eremuetan kokatuta dauden Babes Bereziko Area batzuetan antolatuta dago:



A: AIAKO HARRIKO NATUR INTERES BEREZIKO AREA

B: LAU HAIZETAKO PAISAIA ETA KULTUR INTERESEKO AREA

C: LISTORRETAKO AISIALDI INTERESEKO AREA

Aiako Harriko Natur Interes Bereziko Area.

Aiako Harriko Natur Interes Bereziko Area Aiako Harriko Areako Baliabide Naturalen Antolamendu Planak arautzen du (240/1995 Dekretua). Area ondokoetan bana daiteke:

- A.1. Erreserba Area
- A.2. Babes Area
- A.3. Kontserbazio Aktiboko Area
- A.4. Zaharberritze Area
- A.5. Abeltzaintza eta baso sustapenerako Area
- A.6. Mendi-gailurrak Babesteko Area
- A.7. Landazabal-zonako Area
- A.8. Babes-zona periferikoko Area
- A.9. Gainjarritako baldintzapenak
  - A.9.1. Lur gaineko uren babes

Lau Haizetako Paisaia eta Kultur Intereseko Area.

Area Lau Haizetako Aisialdi Parkearen Plan Bereziak (BBO: 99.05.11) eta honako Plan Orokorrak arautzen dute. Area honetan ondoko moduluak daude:

- B.1. San Markosko Modulua
- B.2. Txoritokietako Modulua
- B.3. Zuñalorretako Modulua
- B.4. Aitzondoko Modulua

Listorretako Aisialdi Intereseko Area.

Eremu hau arautzeko, Babes Plan Berezi bat formulatu beharko da Plan Orokorraren aurreikuspenak garatuz. Area honek ondokoak barne hartzen ditu:

- C.1. Listorretako Landa Parkea
- C.2. Barrengoloiako Landa Parkea





#### 2.4.03. artikulua. Lurzoru Ez Urbanizagarri Komunaren karakterizazioa.

EAEko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideei jarraiki eta udal-mugarte honetan agertzen den problematika zehatza kontuan hartuta, ondoko karakterizazioa proposatzen da lurzoru ez-urbanizagarri komunerako:

D: NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAKO ETA LANDAZABALEKO ZONA

E: ERABILERA DEFINITURIK GABEKO ZONA BABESTUA

F: AZALEKO URAK BABESTUTAKO ZONA

##### Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko zona

Lurzoru ez-urbanizagarri honetarako helburua, lurraldea hiri-areei ez txertatzeko zaintzea da. Horretarako, lehentasunezko zatitza eta nagusitza hartzen den nekazaritza eta abeltzaintza jarduera arautuko da. Ondoko bi azpikategoria hauek bereizten dira:

- D.1. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko zona komuna
- D.2. Lau Haizetako landalur arrunta

##### Erabilera definiturik gabeko zona babestua

Lurzoru honetarako funtsezko helburua, hiri-arearen eta urbanizagarri gisa sailkatutako eremuen inguruan kokatuta dauden eta etorkizunean eraikuntza-jarduerak aurreikusita dituzten lur batzuen eraikuntza-zaintza da. Kalifikazio honen bidez, eraikuntza berriek lurraldearen zati hau okupatzea eragozten da.

##### Azaleko Urak Babestutako Zona

Lurzoru honetarako funtsezko helburua, ibai eta erreken alboetan dauden lurak babestea da. Lurzoru ez-urbanizagarria igarotzen duten erretenen ertzetan, ibaiertzeko landaredi-orduren kanpoalderako hamar (10) metroko erretiroa ezartzen da.

Lurzoru ez-urbanizagarriaren kategoria bakoitzaren mugapen zehatza grafikoki irudikatuta dago "B.2 Antolamendu Planoak" dokumentuko O1.01.I, O1.01.A, O1.01.B eta O1.01.Y planoetan "Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena".



---

## 2.5 KAPITULUA. HIRIGINTZA-JARDUKETARAKO ERREGIMENA

---

### 2.5.01. artikulua. Hirigintza Jarduketa.

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

07 AREA: ALABERGA

07/01 EU: Aiako Harria kalea

08 AREA: MORRONGILLETA

08/09 EU: Kale Txiki

12 AREA: PONTIKAKO IBARRA

12/04 EU: M<sup>a</sup> de Lezo kalea - Madalengoia kalea

13 AREA: GAZTAÑO

13/01 EU: Gaztaño Zaharra

14 AREA: ERDIALDEA

14/12 EU: Miguel Aldunzin kalea, 1, 2, 3, 4, 6 zk.

22 AREA: AGUSTINAK

22/01 EU: Iztietza Ikastetxe Zaharra

### 2.5.02. artikulua. Hirigintza Jarduketarako Erregimenaren formulazioa.

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



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

### **2.5.03. artikulua. Hiri Lurzoruko lurzatiketak.**

Debekatuta dago nahitaez mendeko planeamenduko irudi bat formulatzea eskatzen duten Esku Hartze Unitateek (EU) eraginpean hartutako hiri-lurzoruko finkak banantzea. Hala ere, finka bat osorik hiri-lurzoruan kokatuta badago, baina Esku Hartze Unitate ezberdinetan, lurzatiketa egin ahal izango da, banantzea Unitate horien mugetara egokituzko.

Finka bat partzialki hiri-lurzoruan eta gainontzekoa lurzoru urbanizagarrian edota lurzoru ez urbanizagarrian kokatuta badago, lurzatiketa egin ahal izango da, banantzea lurzoru-mota ezberdinetara egokituzko.

### **2.5.04. artikulua. Lurzoru Ez Urbanizagarriko lurzatiketak.**

1. Lurzoru ez-urbanizagarriko finken banantzeak, aldez aurretik udal-lizentzia lortzearen baldintzapean geratuko dira eta Plan Orokorraren Hirigintza Arau hauek erabilera eta eraikuntza erregimenari eta lurzatiketa-erregimenari dagokienez biltzen dituzten zehaztapenei egokituko beharko zaizkie. Halaber, finken banantzeek indarrean dagoen nekazaritza-legeriak xedatutakoa errespetatu beharko dute.
2. Lurzoru ez-urbanizagarriko finken banantzeen artean debekatuta daude, besteak beste, gainean kokatuta duen eraikuntza jakin bati erregistro-mailan lotutako zein lotu gabeko finka baten azalera Hirigintza Arau hauek ekarpen gisa emandako azalerrako exijitutako mugen azpitik murrizteko helburua dutenak, hori guztia desjabetze-jarduketan ondorio direnen kaltetan izan gabe.
3. Lurzoru ez-urbanizagarrian kokatutako finken lurzatiketak ondoko bereizketa-irizpideei egokitu beharko zaizkie:
  - \* 20.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duten finka nagusiak ezin izango dira banandu edo bereizi.
  - \* 20.000 m<sup>2</sup>-tik 60.000 m<sup>2</sup>-ra bitarteko azalera duten finka nagusietan, emaitzako lurzati gehieneko kopurua bi izango da (2).
  - \* 60.000 m<sup>2</sup>-tik 100.000 m<sup>2</sup>-ra bitarteko azalera duten finka nagusietan, emaitzako lurzati gehieneko kopurua hiru izango da (3).



- \* 100.000 m<sup>2</sup>-tik 200.000 m<sup>2</sup>-ra bitarteko azalera duten finka nagusietan, emaitzako lur-zatien gehieneko kopurua lau izango da (4).
- \* 200.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duten finka nagusietan, emaitzako lur-zatien gehieneko kopurua bost izango da (5).

Zentzu horretan, horretarako egiten den altxamendu topografikoaren emaitzazkoa hartuko da finka baten azaleratzat.

Aurreko zehaztapenei jarraiki banandutako finketan ezin izango da lurzatiketa berririk egin.

4. Lurzatiketek, beren helburua edozein izanik ere, ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

- \* Finka etxebizitzara destinatutako eraikin bakanari lotuta dagoenean, emaitzako lur-zatiak espazialki jarraitasunik ez duten lurrek osatu ahal izango dituzte. Nolanahi ere, lurrak udal-mugarte honetan antolatu beharko dira erabat edo zati batean bederen.
- \* Eraginpean hartutako lurrak beste erabilera batzuei lotuta daudenean, emaitzako lur-zatiek espazialki jarraitua izango den osotasun bat osatu beharko dute.

5. Erabilera eta eraikuntza baimenduen ezarpenaren ondorioetarako, Hirigintza Arau hauetan exijitutako "ekarpen gisa emandako lur-zatiaren azaleraren" mugen azpitik azalera murriztea dakarten finken banantzeak ezin izango dira egin, baldintza horietan banandutako zatiak beste finka batzuekin taldekatzen direnean eta, horrela, emaitzako finka berriek aipatutako muga horiek betetzen dituztenean izan ezik.

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



---

## 2.6 KAPITULUA. HIRIGINTZA-ERABILEREN ETA JARDUEREN ERREGIMENA

---

### 2.6.01. artikulua. Sistematizazio orokorra.

Hirigintza-erabilerak arautzeko, horiek tipologiaren arabera antolatu eta sistematizatzen dira, bakoitzari kode bat emanez:

- BE. Bizileku Erabilera
- LSE. Lehen Sektoreko Erabilera
- BSE. Bigarren Sektoreko Erabilera
- HSE. Hirugarren Sektoreko Erabilera
- KE. Komunikazioen Sistema Orokorrerako Erabilera
- EL. Espazio Libreen Sistema Orokorrerako Erabilera
- EK. Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorrerako Erabilera
- IA. Instalazio eta Azpiegituren Sistema Orokorrerako Erabilera
- IU. Ibai Ubideen Sistema Orokorrerako Erabilera
- IL. Itsas/Lehorreko Herri Jabariko Sistema Orokorrerako Erabilera

### 2.6.02. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia.

Tipologia bakoitzari dagokion hirigintza-erabileren edukia, Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren Testu Bategina onesten duen apirilaren 20ko 1/1993 Foru Dekretu Arautzailean, abenduaren 26ko 26/2001 Foru Arauan eta apirilaren 20ko 1/1993 Foru Dekretu Arautzaileak aldatzen duen Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren ezarrita dagoena kontuan hartuz egiten da. Jardueren zerrenda Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzoen eta Taldeen bidez egituratuta dago.

#### 1. BE. BIZILEKU-ERABILERA

Pertsonen alojamendu iraunkorra emateko balio duena da.  
Ondoko bizileku-erabilerak ezartzen dira:

- BE.1. Familia-unitateko bizileku-erabilera
- BE.2. Bizileku-erabilera komunitarioa

#### BE.1. Familia-unitateko bizileku-erabilera

Familia-unitatearentzako ostatu-jarduerari loturik dago. Lur-zatian duten antolaketaren arabera, bi kategoria bereizten dira:

- \* Familia bakarreko etxebizitza: lur-zatian etxebizitza bakarra eraikitzen denean.
- \* Etxebizitza kolektiboa: lur-zatian etxebizitza bat baino gehiago taldekatuta eraikitzen denean, sarbide eta elementu komunekin, Jabetza Horizontaleko Legea aplikatzeko moduan.



## **UR.2. Bizileku-erabilera komunitarioa**

Talde baten irabazirik gabeko ostatu-jarduerari loturik dago. Ondoko jarduera da:

- \* Bizileku komunitarioa

## **2. LSE. LEHEN SEKTOREKO ERABILERA**

Nekazaritza eta abeltzaintza produkzioan, ehiza eta birpopulazio zinegetikoan, basogintza eta arrantzan oinarritzen diren jarduerari loturik dago.

Lehen Sektoreko ondoko erabilerak ezartzen dira:

- LSE.1. Nekazaritza-erabilera
- LSE.2. Abeltzaintza-erabilera
- LSE.3. Erabilera zinegetikoa
- LSE.4. Baso-erabilera
- LSE.5. Arrain-hazkuntza erabilera

### **LSE.1. Nekazaritza-erabilera**

Nekazaritza-produkzioan oinarritutako jarduerari loturik dago (zerealen eta barazkien laborantza, baratzezaintza-espezialitateak eta haztegiko produktuak; frutak, fruitu lehorrak, espeziak eta edarietarako laborantzak). Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzoz eta Taldeekin bat datoz.

### **LSE.2. Abeltzaintza-erabilera**

Nekazaritza-produkzioan oinarritutako jarduerari loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzoz eta Taldeekin bat datoz.

### **LSE.3. Erabilera zinegetikoa**

Ehizan eta birpopulazio zinegetikoan oinarritutako jarduerari loturik dago. Jarduera hauek ehizarekin, animalien harrapaketaekin eta birpopulazio zinegetikoarekin bat datoz, horiekin erlazionatuta dauden zerbitzuetarako jarduerak barne.

### **LSE.4. Baso-erabilera**

Basogintzan oinarritutako jarduerari loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzoz eta Taldeekin bat datoz.



#### **LSE.5. Arrain-hazkuntzako erabilera**

Arrantzarekin erlazionatuta dauden jardueri loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzo eta Taldeekin bat datoz.

### **3. BSE. BIGARREN SEKTOREKO ERABILERA**

Mineralen erauzketa eta transformazioan, metalen transformazioan, doitasun-mekanikan eta manufaktura orokorrean oinarritutako jardueri loturik dago. Era berean, eraikinen eta obra publikoen eraikuntzan oinarritutako jarduerari loturik dago.

Bigarren Sektorreko ondoko erabilera ezartzen dira:

BSE.1. Energia eta ura

BSE.2. Mineral ez-energetikoen eta produktu deribatuen erauzketa eta transformazioa

BSE.3. Metalen industria transformatzaileak. Doitasun-mekanika

BSE.4. Beste zenbait manufaktura-industria

BSE.5. Eraikuntza

#### **BSE.1. Energia eta ura.**

Erregaien erauzketa, prestaketa eta aglomerazioan oinarritutako jardueri loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzo eta Taldeekin bat datoz.

#### **BSE.2. Mineral ez-energetikoak eta beren deribatuak erauztea eta transformatzea. Industria kimikoa**

Mineral metalikoen eta ez-metalikoen erauzketa, prestaketa eta lehen transformazioan eta kimika-industrian oinarritutako jardueri loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzo eta Taldeekin bat datoz.

#### **BSE.3. Metal-transformagintza. Prezisio-mekanika**

Metalezko produktuen fabrikazioan eta makineria, material elektronikoa eta zehaztasuneko tresnen eraikuntzan oinarritutako jardueri loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzo eta Taldeekin bat datoz.



#### **BSE.4. Industria manufakturatzaileak**

Zenbait manufaktura-industriatan oinarritutako jardueri loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzo eta Taldeekin bat datoz.

#### **BSE.5. Eraikuntza**

Etxegintzan eta obra publikoen eraikuntzan oinarritutako jarduerari loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzo eta Taldeekin bat datoz.

### **4. HSE. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA**

Merkataritzan eta finantza, zerbitzu eta administrazio-arlo pribatuetan oinarritutako jardueri loturik dago.

Hirugarren Sektorereko ondoko erabilerak ezartzen dira:

HSE.1. Merkataritza-erabilera

HSE.2. Finantza, zerbitzu eta administrazio erabilera pribatua

#### **HSE.1. Merkataritza-erabilera**

Merkataritzan eta sukaldaritza eta ostalaritzaren arloan oinarritutako jardueri loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzo eta Taldeekin bat datoz.

#### **HSE.2. Finantza, zerbitzu eta administrazio erabilera pribatua**

Finantza, zerbitzu eta administrazio arlo pribatuetan oinarritutako jardueri loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzo eta Taldeekin bat datoz.

### **5. KE. KOMUNIKAZIO-ERABILERA**

Ondoko Komunikazio Erabilerak ezartzen dira:

KE.1. Trenbide-erabilera

KE.2. Bide-erabilera

KE.3. Portu-erabilera





### **KE.1. Trenbide-erabilera**

Trenbide-komunikazioan oinarritutako jardueri loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzo eta Taldeekin bat datoz.

### **KE.2. Bide-erabilera**

Ibilgailu-komunikazioan, ibilgailu-gordetzean (aparkalekuak eta garajeak) eta garraioei erantsitako jardueretan oinarritutako jardueri loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzo eta Taldeekin bat datoz.

### **KE.3. Portu-erabilera**

Itsas komunikazioan oinarritutako jardueri loturik dago. Jarduera hauek Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako Multzo eta Taldeekin bat datoz.

## **6. EL. ESPAZIO LIBREEN ERABILERA**

Ondoko Espazio Libreen erabilerak ezartzen dira:

- EL.1. Hiri-espazio librearen erabilera
- EL.2. Landa-espazio librearen erabilera

### **EL.1. Hiri-espazio librearen erabilera**

Herritarren egonaldi eta aisialdirako eraiki gabeko hiri-eremuan garatzen diren jardueri loturik dago.

Jarduerak ondoko eremuetan garatzen dira:

- \* Parkeak eta lorategiak
- \* Oinezkoentzako guneak

### **EL.2. Landa-espazio librearen erabilera**

Herritarren egonaldi eta aisialdirako landa-eremuan garatzen diren jardueri loturik dago.

Jarduerak ondoko eremuetan garatzen dira:

- \* Landa-parkeak



## 7. EK. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA

Ekupamendu Komunitarioko ondoko erabilera ezartzen dira:

- EK.1. Administrazio-erabilera publikoa
- EK.2. Azoka-erabilera
- EK.3. Irakaskuntza-erabilera
- EK.4. Kultur erabilera
- EK.5. Sanitate-erabilera
- EK.6. Erabilera asistentziala eta bestelako zerbitzuak
- EK.7. Hilerri-erabilera

### **EK.1. Administrazio-erabilera publikoa**

Administrazio publikoa eta komunikazioak barne hartzen dituzten jarduerari loturik dago.

### **EK.2. Azoka-erabilera**

Merkataritzan eta sukaldaritza eta ostalaritzan oinarritzen diren zerbitzu publikoko jarduerari loturik dago.

### **EK.3. Irakaskuntza-erabilera**

Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako hezkuntza eta ikerketa jarduerari loturik dago.

### **EK.4. Kultur erabilera**

Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako aisialdi eta kultur zerbitzuak barne hartzen dituzten jarduerari loturik dago.

### **EK.5. Sanitate-erabilera**

Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako sanitatea eta albaitaritza-zerbitzuak barne hartzen dituzten jarduerari loturik dago.

### **EK.6. Erabilera asistentziala eta bestelako zerbitzuak**

Gizarte-asistentzia eta komunitateari egindako bestelako zerbitzuak barne hartzen dituzten jarduerari loturik dago.

### **EK.7. Hilerri-erabilera**

Hileta-zerbitzuen jarduerari loturik dago, gorpuen lurperatzea eta instalazio erantsi guztiak barne hartuz.



## 8. IA. INSTALAZIO ETA AZPIEGITUREN ERABILERA

Ondoko instalazio eta azpiegitura erabilerak ezartzen dira:

- IA.1. Hondakin solidoen hustuketa-erabilera
- IA.2. Ur-hornidura erabilera
- IA.3. Saneamendu-erabilera
- IA.4. Energia elektrikoaren hornidura-erabilera
- IA.5. Telekomunikazio-erabilera
- IA.6. Gas naturalaren hornidura-erabilera

### IA.1. Hondakin solidoen hustuketa-erabilera

Hondakin solidoen hustuketan oinarritutako jardueri loturik dago.

### IA.2. Ur-hornidura erabilera

Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako ur-bilketa, arazketa eta banaketarako jardueri loturik dago.

### IA.3. Saneamendu-erabilera

Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako bide publikoen saneamendu eta garbiketa-zerbitzuak barne hartzen dituzten jardueri loturik dago.

### IA.4 Energia elektrikoaren hornidura-erabilera

Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako energia elektrikoaren produkzio, garraio eta banaketa-zerbitzuak barne hartzen dituzten jardueri loturik dago.

### IA.5. Telekomunikazio-erabilera

Telekomunikazio, telefono, irrati eta telebista zerbitzuak barne hartzen dituzten jardueri loturik dago.

### IA.6. Gas naturalaren hornidura-erabilera

Plan Orokorraren I. Eranskinean barne hartutako gasaren produkzio, garraio eta banaketa-zerbitzuak barne hartzen dituzten jardueri loturik dago.

## 9. IU. IBAI-UBIDEEN ERABILERA

Ondoko Ibai Ubideen erabilera ezartzen da:

- IU.1. Ibai Ubideen erabilera



### **IU.1. Ibai Ubideen erabilera**

Lur gaineko uren eta lurpeko ur berriztagarrien erabilerari loturik dago, ur horiek guztiak ziklo hidrológicoan barne hartuta daudelarik.

## **10. IL. ITSAS/LEHORREKO HERRI-JABARI ERABILERA**

Ondoko Itsas/Lehorreko Herri Jabari erabilera ezartzen da:

IL.1. Itsas/Lehorreko Herri Jabari erabilera

### **IL.1. Itsas/Lehorreko Herri Jabari erabilera**

Kosta Legeari eta egindako mugatzeei jarraiki Itsas/Lehorreko Herri Jabaria osatzen duen eremuari loturik dago.

### **2.6.03. artikulua. Jardueren sailkapena.**

Bi jarduera-kategoria ezartzen dira, sailkatuak edo salbuetsiak, Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren arabera, bai eta Lege horretan jasotzen den Jarduerarako Lizentzia eskuratzetik Salbuetsitako Jardueren Zerrenda finkatzen duen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera ere.

#### **1. Jarduera Sailkatuak**

3/1998 Legearen II. Eranskineko zerrendan agertzen direnak eta salbuetsita ez daudenak dira.

#### **2. Salbuetsitako jarduerak**

165/1999 Dekretuaren ondoko Eranskin hauetan adierazten direnak dira:

- \* I. eranskina      Industriarako hiri-lurzoruan garatu beharreko jarduerak
- \* II. eranskina      Lurzoru ez-urbanizagarrian garatu beharreko jarduerak
- \* III. eranskina      Bizilekutarako hiri-lurzoruan garatu beharreko jarduerak



### 3. Garajeak

Garaje-jarduera lau taldetan banatuta dago (0, I, II eta III) lokalaren azaleraren arabera. Gainera, 0 taldea 0.1. eta 0.2 azpitaldeetan banatuta dago. Azalera horretan, ibilgailuak gordetzekoaz gain, sarbide eta maniobrari dagokiona eta erabilera erantsiak (garbigela, instalazioen gelak, eta abar) barne hartzen dira. Hala ere, azalera horietan debekatuta daude hornitegi, ibilgailu-garbigeta eta konponketa-tailerrari loturiko erabilerak.

Taldea	Azalera m <sup>2</sup>	Azalera m <sup>2</sup>
0 - 0.1 azpitaldea		=100
0 - 0.2 azpitaldea	>100 eta	=150
I	>150 eta	=1.000
II	>1.000 eta	=2.500
III	>2.500	



## 2.7 KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

### 2.7.01. artikulua. Kalifikazio Orokorra.

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

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

Sistema Orokorrak berriz, lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen duten eta Komunikazio Erabilerara (KE), Espazio Libreterako Erabilerara (ELE), Ekipamendu Komunitarioarako Erabilerara (EKE), Instalazio eta Azpiegitura Erabilerara (IAE), Ibai Ubideetarako Erabilerara (IUE) edo Itsas/Lehorreko Herri Jabari Erabilerara (ILE) destinatzen diren lurraldeko lurzoru-zatiak dira.

### 2.7.02. artikulua. Kalifikazio Orokorren sistematizazioa.

#### 1. ZONAK

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

#### BIZILEKU-ERABILERARAKO ZONA (BEZ)

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

#### LEHEN SEKTOREKO ERABILERARAKO ZONA (LSEZ)

##### Lurzoru ez-urbanizagarri babestua

Aiako Harriko Natur Interes Bereziko Area .....	LSEZ/1
Lau Haizetako Paisaia eta Kultur Intereseko Area .....	LSEZ/2
Listoretako Aisialdi Intereseko Area .....	LSEZ/3

##### Lurzoru ez-urbanizagarri komuna

Nekazaritza eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko Zona.....	LSEZ/4
Erabilera definiturik gabeko Zona Babestua .....	LSEZ/5
Azaleko Urak babesteko Zona.....	LSEZ/6
Lau Haizetako landalur arruntako Zona .....	LSEZ/8



BIGARREN SEKTOREKO ERABILERARAKO ZONA (BSEZ)

Industria ..... BSEZ/1

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERARAKO ZONA (HSEZ)

Ostalaritza.....HSEZ/1

Merkataritza.....HSEZ/2

## 2. SISTEMA OROKORRAK

Plan Orokor honek ezarritako lurraldearen antolamenduaren Egitura Orokor eta Organikoaren funtsezko elementuak sistematizatzeko, kode bat esleitzen zaie:

KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (KSO)

Trenbide Sistema.....KSO/1

Bide Sarea

- Hiriarteko errepidea ..... KSO/2.1

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

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

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

- Bizikletentzako sarea ..... KSO/2.5

Portu Sistema .....KSO/3

ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA (ELSO)

Parkeak eta lorategiak..... ELSO/1

Oinezkoen Areak ..... ELSO/2

EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO SISTEMA OROKORRA (EKSO)

Administrazio Publikoa ..... EKSO/1

Azoka ..... EKSO/2

Irakaskuntza ..... EKSO/3

Kultura..... EKSO/4

Sanitatea ..... EKSO/5

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

Hilerria ..... EKSO/7



INSTALAZIO ETA AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA..... (IASO)

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

IBAI-UBIDEEN SISTEMA OROKORRA..... (IUSO)

Ibai Ubideak .....	IUSO/1
--------------------	--------

ITSAS/LEHORREKO HERRI-JABARIAREN SISTEMA OROKORRA ..... (ILSO)

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

3. Zona bakoitzaren mugaketa zehatza "B.2. Antolamendu Planoak" dokumentuko O.II.01.I, O.II.01.A, O.II.01.B eta O.II.01.Y planoetan ("Kalifikazio Orokorra") grafikoki irudikatuta dago. Sistema Orokorren definizioa berriz, "B.2. Antolamendu Planoak" dokumentuko O.IV.01.I, O.IV.01.A eta O.IV.01.B planoetan ("Egitura orokorra eta organikoa") eta "C. Hirigintza Arauak" dokumentu honen Hirigintza Arau Partikularretako "II. Kalifikazio Orokorra" planoetan grafikoki irudikatuta dago.

Edonola, Kalifikazio Orokorreko, Zonak eta Sistema Orokorren delimitazioa, irudizko dokumentuan aurkezten dena (B.2 eta C dokumentuak) alda daiteke, modu justifikatu batetan, dagozkion planeamenduaren garapenerako dokumentuetan.

**2.7.03. artikulua. Antolamendu Xehatuaren sistematizazioa.**

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

BIZILEKU-ERABILERRAKO LUR-ZATIAK..... (BEL)

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

BIGARREN SEKTOREKO ERABILERRAKO LUR-ZATIAK..... (BSEL)

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





HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERARAKO LUR-ZATIAK (HSEL)

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

TRENBIDE-ERABILERARAKO LUR-ZATIAK (TEL)

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

PORTU-ERABILERARAKO LUR-ZATIAK (PEL)

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

BIDEAK (B)

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

ESPAZIO LIBREAK (EL)

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

EKIPAMENDU KOMUNITARIORAKO LUR-ZATIA (EKL)

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

INSTALAZIO ETA AZPIEGITURETARAKO LUR-ZATIAK (IAL)

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



---

<u>IBAI-UBIDEAK</u>	(IU)
- Ibai Ubideak.....	IU/1
<u>ITSAS/LEHORREKO HERRI-JABARIA</u>	(IL)
- Itsas/Lehorreko Herri Jabaria.....	IL/1

#### 2.7.04. artikulua. Zonetarako eta Sistema Orokorretarako Eraikuntza eta Erabilera Erregimen Orokorra.

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

**“A” egoera orokorra. Nagusia:**

Dagokion zonan nagusi diren hirigintza-erabileretan oinarritutako jarduerak barne hartzen ditu.

**“B” egoera orokorra. Baimendua:**

Dagokion zonan baimenduta dauden hirigintza-erabileretan oinarritutako jarduerak barne hartzen ditu.

**“C” egoera orokorra. Debekatua:**

Dagokion zonan debekatuta dauden hirigintza-erabileretan oinarritutako jarduerak barne hartzen ditu.

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

**“a” egoera xehatua:**

Dagokion lur-zatian nagusi diren hirigintza-erabileretan oinarritutako jarduerak barne hartzen ditu.

**“b” egoera xehatua:**

Dagokion zonan baimenduta dauden hirigintza-erabileretan oinarritutako jarduerak barne hartzen ditu.

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

**Oinarrizko erabilera:**

Funtsezkoa izanik, lurraldearen hirigintza-garapen zuzena lortzeko ezinbestekotzat hartzen dena da.



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

- a. Soto-oineko (SO) edo erdisotoko (ES) jarduera baten garapena baimenduta dagoeneko zonetan, jarduera hori behe-oinarekin (BO) lotura bat izatearen baldintzapean egingo da, eraikinaren sarbide orokorraz bestelako bat izango duena hain zuzen ere.
- b. Zona bakoitzean baimenduta eta B egoerako Bigarren Sektoreko Erabilerrari (BSE) lotuta dauden jarduerak, instalatutako potentzia-dentsitatea (lokalaren azalera erabilgarriari dagokiona) gehienez ere 0,05 kW/m<sup>2</sup>-koa edo 0,06 ZP/m<sup>2</sup>-koa izatearen eta gehieneko azalera ehun (100) metro koadrokoa izatearen baldintzapean egingo dira.

5. Eraikuntza Erregimen Orokorra eta Erabilera Erregimen Orokorra

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

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

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