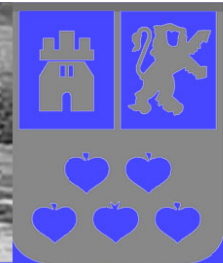


# H A P O



2025eko apirila

**LABURPEN EXEKUTIBOA**  
**HASIERAKO ONESPENA**



abril de 2025

**RESUMEN EJECUTIVO**  
**APROBACIÓN INICIAL**

# P G O U R

### **ERREDAKZIO TALDEA / EQUIPO REDACTOR**

Lanen zuzendaritza / Dirección de los trabajos  
Paula Amuchastegui Moreno (arkitektoa - arquitecta)  
Jesús Luis Sola Jiménez (abokatua - abogado)

### **Dokumentua idaztea / Redacción del documento**

Paula Amuchastegui Moreno (arkitektoa - arquitecta)  
Jesús Luis Sola Jiménez (abokatua - abogado)  
Oscar Callejo Acebes (bideetako ingeniaria - ingeniero de caminos)  
Luis Sola Jiménez (arkitekto teknikoa - arquitecto técnico)  
Jan -Lukas Menzel Barraqueta (Ciencias Naturales doktorea - Dr. Ciencias Naturales)



AURKIBIDEA:

<b>A. LABURPEN EXEKUTIBOARI BURUZ</b>	<b>5</b>
A.1 XEDEA .....	5
A.2 IDAZKETAREN JATORRIA.....	5
<b>B. ANTOLAMENDU-PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA</b>	<b>6</b>
B.1 AURREKARIAK .....	6
B.2 BERRIKUSPENAREN EGOKITASUNA ETA AUKERA .....	6
B.3 DOKUMENTUAREN ANTOLAMENDUA ETA EDUKIA.....	7
B.4 IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK .....	8
B.5 LURZORUAREN SAILKAPENA .....	9
B.6 LURZORUAREN KALIFIKAZIOA .....	10
B.7 LURZORU URBANIZAEZINA.....	11
B.8 HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK .....	13
B.9 ETXEBIZITZA.....	14
B.10 JARDUERA EKONOMIKOA .....	19
B.11 ESPAZIO LIBREAK.....	21
B.12 EKIPAMENDUAK .....	27
<b>C. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETETEA</b>	<b>32</b>
C.1 HIRIGINTZAKO ONARPENAK, BAIMENAK ETA LIZENTZIAK ETETEKO ARAUBIDEA APLIKATZEA.....	32
C.2 HIRIGINTZAKO ONARPENAK, BAIMENAK ETA LIZENTZIAK ETEN BEHARREKO EREMUAK .....	32

ÍNDICE:

<b>A. SOBRE EL RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>5</b>
A.1 OBJETO.....	5
A.2 PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN.....	5
<b>B. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN</b>	<b>6</b>
B.1 ANTECEDENTES.....	6
B.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN.....	6
B.3 ORGANIZACIÓN Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO.....	7
B.4 CRITERIOS Y OBJETIVOS.....	8
B.5 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	9
B.6 CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	10
B.7 EL SUELO NO URBANIZABLE.....	11
B.8 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	13
B.9 LA VIVIENDA.....	14
B.10 LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	19
B.11 LOS ESPACIOS LIBRES.....	21
B.12 LOS EQUIPAMIENTOS.....	27
<b>C. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE</b>	<b>32</b>
C.1 APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE SUSPENSIÓN DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	32
C.2 ÁMBITOS SUJETOS A SUSPENSIÓN DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	32

## A. LABURPEN EXEKUTIBOARI BURUZ

### A.1 XEDEA

Agiri honen xedea da Zumaiako Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriak proposatutako antolamendua labur azaltzea. Plan hori indarrean dagoen Plangintzako Arau Subsidiarioen dokumentuaren ordeaz idatzi da, eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2006ko urtarrilaren 25eko erabakiaren bidez onartu ziren behin betiko (2006ko otsailaren 26ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 24. zenbakian). Dokumentu hori indargabetu egingo da Plan Orokor berria behin betiko onartzen denean.

### A.2 IDAZKETAREN JATORRIA

Indarrean dagoen hirigintza-legeriak aurreikusten du dokumentu hau honako manu hauen arabera prestatzea:

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25. artikulua.

*25. artikulua. Hirigintza-kudeaketa publikoaren publikotasuna eta eraginkortasuna.*

*1. Lurralde-antolamenduko eta hirigintza-antolamendu eta -exekuzioko tresna guztiak, onurak eta kargak banatzeko tresnak barne, bai eta administrazio eskudunak xede horrekin sinatuko dituen hitzarmenak ere, jendaurrean jarri beharko dira, gai horri buruzko legeriak ezartzen dituen baldintzetan eta epeetan. Epe hori ezin izango da inoiz izan administrazio-prozedura erkideari buruzko legerian eskatzen den gutxienezko bako txikiagoa, eta legeek zehazten duten moduan eta edukiarekin argitaratu beharko dira.*

*2. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresna guztiak behin betiko onartzeko erabakiak dagokion aldizkari ofizialean argitaratuko dira. Tresna horietan jasotako arauak eta ordenantzei dagokienez, aplikatu beharreko legerian xedatutakoa beteko da.*

*3. Hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak honako alderdi hauen laburpen betearazlea jaso beharko du:*

*a) Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuen mugaketa, kokapenaren planoarekin eta aldagaketa horren irismenarekin.*

*b) Hala badagokio, hirigintzako antolamendua, egikaritze-prozedurak edo hirigintzako esku-hartzeak eteten diren eremuak eta etete horren iraupena.*

Era berean adierazten da ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzkoa, 32. artikulua, hirigintza-plangintzaren izapidetze eta erakusketa publikoaren kasurako laburpen exekutiboaren dokumentua prestatzea ezartzen eta arautzen duena.

*32. artikulua. – Jendaurreko informazioaren izapidetarako gutxienezko dokumentazioa.*

*Hirigintzako planak eta gainerako tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, plan eta tresna horiek jasotzen dituen dokumentazioaz gain, jendaurrean jarri beharko da honako alderdi hauen laburpen*

## A. SOBRE EL RESUMEN EJECUTIVO

### A.1 OBJETO

El objeto de este documento es exponer de forma concisa la ordenación propuesta por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Ortuella, que se redacta en sustitución del vigente documento de Plan General de Ordenación Urbana aprobado mediante de Resolución del 13 de septiembre de 1985 y publicándose su normativa en el BOB de 23 de enero de 1986. Este documento será derogado con la entrada en vigor del nuevo Plan General una vez se apruebe definitivamente.

### A.2 PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN

La Legislación urbanística vigente prevé la preparación de este documento de acuerdo con los siguientes preceptos:

Artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

*Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.*

*1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.*

*2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.*

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En idénticos términos se expresa el artículo 32 Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que establece y regla la preparación del documento del resumen ejecutivo para el caso de la tramitación y exposición pública del planeamiento urbanístico.

*Artículo 32.– Documentación mínima para el trámite de información pública.*

*En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás*

exekutiboa:

a) Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuen mugaketa, kokapenaren planoarekin eta aldaketa horren irismenarekin. Informazio grafikoko planoak edo tresnak sartuko dira, antolamendu horrek aurreikusitako egungo egoera eta etorkizuneko irudia alderatzeko.

b) Hala badagokio, hirigintza-antolamendua edo hura gauzatzeko prozedurak eteten diren eremuak eta etete horren iraupena.

instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.

## B. ANTOLAMENDU-PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

### B.1 AURREKARIAK

El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio y que es objeto de revisión corresponde al documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Diputados de 28 de mayo de 1996 (BOG núm. 188, de 30 de septiembre de 1996).

A lo largo de su vigencia, este documento ha sido objeto de modificación y enmienda en distintas ocasiones para adecuar el planeamiento a las necesidades y realidad del momento. También, ha sido objeto de desarrollo mediante planeamiento pormenorizado. La ordenación ha sido concretada mediante varios estudios de detalle.

### B.2 BERRIKUSPENAREN EGOKITASUNA ETA AUKERA

2018. urtean, Udalak Arau Subsidiarioen dokumentua berrikusteko eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko erabakia hartu zuen, batez ere arrazoi hauengatik:

- Indarrean dauden Arau Subsidiarioak behin betiko onartu zirenetik, ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berriarekin eta urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuarekin (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategina onartzen duena), Estatuaren esparruan, lege-esparru berrira egokitu behar da udal-plangintza, gutxienez.
- Euskal Herriko lurralde-plangintzaren garapena oso garrantzitsua izan da, bereziki azken hamarkadan. Horren ondorioz, planeamendu orokorrean eragina dute hirigintzako planeamenduan jaso eta udal-mailan garatu behar diren determinazio, irizpide eta jarduketek, haien izapidetze eta behin betiko onarpenaren behin-behinekotasuna haiek egoki eta nahikoak betetzera baldintzatzean. Zehazki, uztailearen 30eko 128/2019 Dekretuaren bidez behin betiko onartutako Lurraldearen

## B. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### B.1 ANTECEDENTES

El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio y que es objeto de revisión corresponde al documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Diputados de 28 de mayo de 1996 (BOG núm. 188, de 30 de septiembre de 1996).

A lo largo de su vigencia, este documento ha sido objeto de modificación y enmienda en distintas ocasiones para adecuar el planeamiento a las necesidades y realidad del momento. También, ha sido objeto de desarrollo mediante planeamiento pormenorizado. La ordenación ha sido concretada mediante varios estudios de detalle.

### B.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN

En el año 2018 el Ayuntamiento adopta la decisión de acometer los trabajos de Revisión del documento de Normas Subsidiarias y la redacción del Plan General de Ordenación Urbana motivado fundamentalmente por las siguientes causas:

- La evolución del marco legal desde la aprobación definitiva de las vigentes Normas Subsidiarias, con las nuevas leyes 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de ámbito autonómico, y Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de ámbito estatal, requiere como mínimo una adaptación del planeamiento municipal al nuevo marco legal.
- El desarrollo de la planificación territorial en el País Vasco ha sido muy importante, especialmente en la última década. Como consecuencia de ello, el planeamiento general se ve afectado por determinaciones, criterios y actuaciones que deben ser recogidas en el planeamiento urbanístico y desarrolladas a nivel municipal, al punto de condicionar la eventualidad de su tramitación y aprobación definitiva al cumplimiento adecuado y suficientes de

Antolamendurako Gidalerroez ari gara (dekretu horren bidez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Gidalerroak behin betiko onartu ziren), bai eta haien garapen-plangintza berezietan ere (lurralde-plan partzialak eta zatikako planak). Kasu honetan, garrantzi handia du Urola Kostako eremu funtzionaleko Lurralde Plan Partzialak, otsailaren 21eko 32/2006 Dekretua behin betiko onartu zuena, Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partziala behin betiko onesten duena. Dokumentu horrek ez zuen ia eraginik izan indarreko Arau Subsidiarioen agirian.

- Orain arte udalerrian ezarri eta garatu den hiri-okupazioaren ereduaren egokitasunari buruzko azterketa- eta hausnarketa-aldi bat irekitzeko beharra, ez bakarrik lurralde-antolamenduan egindako planteamenduekin bat datorren egiaztatzeko, baizik eta, are garrantzitsuagoa dena, orain arte indarrean egon den hirigintza-antolamenduak herritarrek nahi duten antolamendu-ereduari erantzuten diola alderatzeko.
- Aurreko puntuarekin bat etorritik, hiri- eta lurralde-eredua zalantzan jartzeak eta aldatzeak egungo Arau Subsidiarioetan hartutako irizpideak eta helburuak aldatzea eta/edo handitzea ekarriko du. Horrela azken urteetan planteatutako behar berriei erantzuteaz gain, ekintza berriek oraingo dokumentuan jaso eta programatu gabeko jarduerak eta inbertsioak ekarriko dituzte. Era berean, Arau Subsidiarioek garapen maila bat izan dute, eta hori ere berrikustea komeni da.

### B.3 DOKUMENTUAREN ANTOLAMENDUA ETA EDUKIA

2/2006 Legearen 62. artikulua araberak, eta Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Politika Sailak argitaratutako Hirigintza Plangintzako Jarraibide Teknikoetara egokituta, honako dokumentu hauek osatzen dute Plan Orokorra:

- Informazio-memoria
- Antolamendu-memoria.
- Hirigintza Araudi Orokorra.
- Hirigintza-araudi partikularra.
- Ondarea babesteko katalogoa eta araudia.
- Jarduketa-programa.
- Azterketa ekonomiko-finantzarioa.
- Jasangarritasun ekonomikoari buruzko azterlana.
- Eraikuntzari buruzko ordenantza.
- Urbanizazio Ordenantza.

#### Informazio-planoak.

Xehetasuna lehen aipatutako informazio-memorian jasotzen da, eta dokumentu honi erantsi zaio, erantsitako pieza gisa.

#### Antolamendu-planoak:

Plano-serie hauei dagokie:

- Sailkapena eta lurzorua

estas. Concretamente hablamos de las Directrices de Ordenación del Territorio aprobadas definitivamente mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y sus planeamientos particulares de desarrollo que son los planes territoriales parciales y los planes sectoriales. En el caso que nos ocupa, tiene gran importancia el Plan Territorial Parcial del área funcional de Urola Kosta, aprobado definitivamente por Decreto 32/2006, de 21 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa), documento que no tuvo influencia sobre el documento de Normas Subsidiarias vigente.

- La necesidad de abrir un periodo de estudio y reflexión sobre la adecuación del modelo de ocupación urbana hasta ahora implantado y desarrollado en el Municipio, no solo con el objeto de contrastar su ajuste con los planteamientos realizados desde la ordenación territorial, sino, lo que es más importante, con el fin de confrontar que la ordenación urbanística hasta ahora vigente responde al modelo de ordenación deseado por sus ciudadanos.
- En lógica correspondencia con el punto anterior, el cuestionamiento y eventual modificación del modelo urbano y territorial implicará el cambio y/o ampliación de los criterios y objetivos adoptados en las actuales NNSS, la respuesta a nuevas necesidades que se han ido planteando en los últimos años, además de que las nuevas acciones supondrán actuaciones e inversiones no contempladas ni programadas en el documento actual. A la vez, las NNSS han tenido un grado de desarrollo no menor que aconseja también su Revisión.

### B.3 ORGANIZACIÓN Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO

De acuerdo con el artículo 62 de la Ley 2/2006, y adaptado a las Instrucciones Técnicas de planeamiento Urbanístico editadas por el Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco, el Plan General está conformado por los documentos siguientes:

- Memoria de Información
- Memoria de Ordenación.
- Normativa Urbanística General.
- Normativa Urbanística Particular.
- Catálogo y Normativa de Protección del Patrimonio.
- Programa de Actuación.
- Estudio económico-financiero.
- Estudio de Sostenibilidad Económica.
- Ordenanza de Edificación.
- Ordenanza de Urbanización.

#### Planos de información.

Su detalle se recoge en la Memoria de información ya antes comentada y que se incorpora a este documento como pieza aneja.

#### Planos de ordenación:

Corresponde con las siguientes series de planos:

- Clasificación de suelo
- Calificación global.

- Kalifikazio orokorra.
- Lurzoru urbanizaezinaren antolamendua.
- Baldintzatzaile gainjarriak.
- Ondarea.
- Kalifikazio xehatua.
- Zonakatze akustikoa.

#### B.4 IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

##### Orokorrak:

Honako hauek aipatzen dira:

- HAPOk udal-arazoei, oro har, erantzutea: ingurune naturala, etxebizitza, jarduera ekonomikoak, komunikabide-sistema, espazio-libreak eta ekipamenduak, ordezkot mugikortasuna, azpiegiturak eta beste hainbat.
- Zestoa, bai bizitegi-gaietan (biztanleriaren sektore guztiek etxebizitzara heltzea ahalbidetzeko), bai jarduera ekonomikoko gaietan (enplegua sortzea, eremu zaharkituak birsortzea, eta abar), udalerraren hazkuntza-dinamikarako egokia den plangintza-tresna bat ezartzea.
- Udallerria osatzen duten elementu egituratzaileak (bide-sistema, ekipamenduak, espazio libreak, aparkalekuak eta abar) osatzea eta hobetzea. Espazialki artikulatutako funtzionamendu-eredu orokor bat eratu behar da.
- Udalerriko gune desberdinek, hiri-hierarkiaren arabera, arreta eskatzen dute euren arazoan eta berezitasunen gainean. Eredua oro har berrikusi beharra dago, baina, hiri-atal bakoitza era berezian kontutan hartu behar da.
- Hiri-kalitateari lehentasuna ematea, bai forman, bai funtzioan. Lehenengoari dagokionez, arreta berezia jarri behar da luraren erabilaren arrazionalizazioan, kutsadura akustikoa murrizten duten baldintzetan, energia- eta ur-baliabideen erabilera eta abar. Bigarrenari dagokionez, erabilera bateragarri bidea emanez (etxebizitzak/jarduera ekonomikoak/zuzkidurak).
- Ingurumen-balio nabarmenenak babestea, eraikin-multzoak zein naturaguneak.
- Hiri-espazioaren ekoizpen-prozesua Udalaren kontrolpean mantentzea.
- Hiri-hazkundeek eraturako gainbalioen zati bat herritarrei itzultzeko prozesua jarraitzea.
- HAPo gaur egungo lege-esparrura egokitzea. Azpimarratu behar dira:
  - 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.
  - Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onesten duen 3/2015 Legegintzako Errege Dekretua.
- HAPo udalerriaz gairik plangintzara egokitzea. Azpimarratu behar dira:
  - EAeko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak.
  - Zarautz - Azpeitiako (Urola Kosta) Lurralde Plan Partziala.
  - Lurralde Plan Sektorialak.
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean garapen jasagarriari, Herritarren partaidetzari, babeseke etxebizitzaren estandarrei, ekipamenduei eta

- Ordenación del suelo no urbanizable.
- Condicionantes superpuestos.
- Patrimonio.
- Calificación pormenorizada.
- Zonificación acústica.

#### B.4 CRITERIOS Y OBJETIVOS

##### De carácter general:

Se enuncian los siguientes:

- El PGOU debe dar respuesta a las problemáticas municipales consideradas en su conjunto: medio natural, vivienda, actividades económicas, sistema de comunicaciones, espacios libres y equipamiento, movilidad alternativa, infraestructuras, etc.
- Dotar a Zestoa de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica de crecimiento del municipio. Tanto en materia residencial (posibilitar el acceso a la vivienda a todos los sectores de la población), como de actividad económica (posibilitar la creación de trabajo, la regeneración de ámbitos obsoletos, etc.).
- Completar y mejorar los elementos estructurantes (sistema viario, equipamientos, espacios libres, aparcamientos, etc.) que definen el municipio. Se debe configurar un Modelo global de funcionamiento, articulado espacialmente.
- Las diferentes áreas del municipio, en función de su jerarquía urbana, requieren la atención a sus problemas y particularidades. Se debe revisar el Modelo en su conjunto, pero también considerar de forma particular cada una de las piezas urbanas existentes.
- Priorizar la calidad urbana tanto en la forma como en la función. Respecto del primero, tratar con especial atención la racionalización del uso del suelo, las condiciones que posibiliten la reducción de la contaminación acústica, el disfrute de los recursos energéticos, hídricos, etc. Respecto del segundo, propiciar la convivencia de usos compatibles entre sí (viviendas-actividades económicas-dotaciones).
- Proteger los valores ambientales más relevantes, tanto conjuntos de edificaciones como espacios naturales.
- Mantener el control municipal sobre el proceso de producción del espacio urbano.
- Continuar el proceso de reversión a la colectividad de una parte de las plusvalías generadas por el crecimiento urbanístico.
- Adaptar el PGOU al marco legislativo actual. Se destacan:
  - Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV.
  - Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Adaptar el PGOU al planeamiento supramunicipal. Se destacan:
  - Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.
  - Plan Territorial Parcial del Área Funcional Azpeitia-Zarautz (Urola Kosta).
  - Planes Territoriales Sectoriales.

beste hainbat gaii buruz adierazitako irizpideak aintzat hartzea.

Kontuan hartzea, gutxienez, lotesleak izan daitezkeen Irismeneko dokumentuko alderdiak, Ingurumeneko Ebaluazio Estrategikoa dela eta.

**Espezifikoak:**

HAPNren Antolamendu Memoriak helburu espezifiko batzuk ezartzen ditu Plan Orokorra garatzen dituen gai guztiei dagokienez, eta dokumentu horretara bidaltzen da, duen hedaduragatik.

**B.5 LURZORUAREN SAILKAPENA**

Plan Orokorra indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako sailkapenaren eta lurzoru-kategoriaren arabera mugatzen du lurzoria. Zehazki, hauek dira eskaintako azalerak eta ehunekoa:

- Adoptar los criterios formulados en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo en relación al desarrollo sostenible, Participación Ciudadana, estándares de vivienda de protección, equipamentales, etc.

Considerar, al menos, aquellos aspectos que puedan tener carácter vinculante del Documento de Alcance, con motivo del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

**De carácter específico:**

La Memoriade Ordenación del PGOU establece una serie de objetivos específicos en relación al conjunto de materias que son desarrolladas por el Plan General, documento al que se remite por su extensión.

**B.5 CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

El Plan General delimita el suelo de acuerdo a la clasificación y categorías de suelo establecidas en la legislación urbanística vigente. Concretamente, las superficies dedicadas y porcentajes son los siguientes:

Lurzoruen azaleraren banaketa motaren eta kategoriaren arabera  
 Distribución de la superficie de suelo por clases y categorías

Lurzoru motak eta kategoriak / Clases y categorías de suelo	Azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie (m <sup>2</sup> s)	Ehunekoak (5) Porcentaje (%)
hiri-lurzoru finkatua / suelo urbano consolidado	978.397,37	2,24 %
finkatu gabeko hiri-lurzoria / suelo urbano no consolidado	111.603,04	0,26 %
lurzoru urbanizagarri sektoretzatua / suelo urbanizable sectorizado	99.786,72	0,23 %
lurzoru urbanizagarri sektoretzatua gabekoa / suelo urbanizable no sectorizado	0,00	0,00 %
lurzoru urbanizaezina / suelo no urbanizable	42.472.053,60	97,27 %
<b>udalarena, guztira / total municipal</b>	<b>43.661.840,73</b>	<b>100,00 %</b>

**Hiri-lurzoria**

Horrela sailkatzen dira, batetik, eraldatu den udal-lurzoria, eta, egungo baldintzen arabera, 2/2006 Legearen 11. artikuluan hiri-lurzoru finkatutzat hartzeko ezarritakoa betetzen duena.

Bestalde, lurzoru-kategoria honetan sartzen da, halaber, urbanizazio finkaturik ez izateagatik, urbanizazioa zerbitzu-baldintza nahikoetan dagoelako, edo hirigintza-eraldaketako jarduketan bidez egin beharreko berriztatze-, hobetze- edo birgaitze-eremua zehazten duelako, jarduketa zehazten mende dagoena. Eta, era berean, lehendik zegoena baino hirigintza-erakigarritasun handiagoa ere erakarriko du antolamendura.

Testuinguru horretan, dagoeneko hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzen dira Arroabeako Rezola eremuko lurzoria, urbanizazioa gauzatutzat jotzen delako eta sortutako betebeharrak eta hirigintza-kargak bete direlako.

Aitzitik, finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzen dira, plangintza berezira igorritako edo jarduketa integratuen bidez garatutako eremuez eta Plan Orokor honetan definitutako zuzkidura-jarduketaz gain, oraindik garatzen

**Suelo Urbano**

Se clasifican así el suelo municipal que, por un lado, ya ha sido objeto de transformación y de acuerdo con sus condiciones actuales, cumple lo establecido en el artículo 11 de la Ley 2/2006 para ser considerado como suelo urbano consolidado.

Por otro lado, se integra también en esta categoría de suelo aquel sujeto a actuaciones concretas por carecer de urbanización consolidada por encontrarse la urbanización en condiciones de servicio suficiente, o precisar el ámbito renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones de transformación urbanística. Y también, por atribuirle a ordenación una edificabilidad urbanística superior respecto a la previa existente.

En este contexto, son categorizados ya como suelos urbanos consolidados los suelos del ámbito de Rezola en Arroabea al considerarse ya ejecutada la urbanización y cumplimentadas las obligaciones y cargas urbanísticas devengadas.

Por el contrario, son considerados como suelos urbanos no consolidados, además de las propias áreas remitidas a planeamiento especial o desarrolladas mediante actuaciones integradas, y las actuaciones de dotación

ari diren eremuetako lurzorua edo urbanizatzeke betebeharrak amaitu ez dituztenak, eta Udalak urbanizazio-obra jasotzeke du. Hauek dira eremuak:

- Errota Industriagunea (Iraeta).
- Rokando (Zestoa).
- Guztiok (Zestoa).

#### **Lurzoru urbanizagarria**

Horrela sailkatzen dira Plan Orokor honek antolatutako urbanizazio-prozesuan sartzen diren lurzorua. Aurrekoa gorabehera, oraindik ere lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dira garatzen ari diren edo urbanizatzeke betebeharrak amaitu ez dituzten eremu batzuk. Zehazki,

Lurzoru urbanizagarri sektorizatua zatitu egiten da Plan Orokorak agintzen badu edo garapen-plangintzara bidaltzen badu. Hala, Aizarnako Asuntzio eremua bakarrik antolatu du zehatz-mehatz Plan Orokorak. Buskandegiko sektorea ere ordenatuta dago; hala ere, eremu horrek indarrean dagoen Plan Partzialak ezarritako antolamenduari eusten dio, eta garatze bidean dagoela ulertzen da. Egoera horri eusten dio Plan Orokor berriak, urbanizazio-betebeharrak soilik berrantolatuz.

Ordenatu gabeko lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren sektore gisa, Sansineneako Guardizarra eremua mugatzen da).

Azkenik, aipatu behar da Plan Orokorak ez duela sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriak sailkatzen.

#### **Lurzoru urbanizaezina**

Horrela sailkatzen dira hirigintza-ereldaketarako egokiak ez izateagatik urbanizazio-prozesutik kanpo garatzen diren udalerriko lurzorua. Horrela sailkatzeke motibazioa memoria honetako landa-eremuei buruzko atalean garatzen da.

## **B.6 LURZORUAREN KALIFIKAZIOA**

### **Kalifikazio orokorreko eremuak**

Zonakatze edo kalifikazio orokorra da udalerrira zona orokorretan banatzea, eta eremu bakoitzari erabilera- eta eraikuntza-araubide jakin bat esleitzea, eremu osoari modu homogean aplikatzeko.

Araudiak honako eremu orokor hauek bereizten ditu:

- Bizitegi-zona.
- Jarduera ekonomikoko eremua.
- Ekipamendu pribatuko eremua.
- Sistema orokorretako zonak:
  - Espazio libreen sistema orokorreko zona.
  - Ekipamenduko sistema orokorreko zona.
  - Hiri-zerbitzuen sistema orokorreko eremua.
  - Foru-eskumeneko bide-sistema orokorreko eremua.
  - Udal-eskumeneko bide-sistema orokorreko eremua.
  - Aparkatzeko sistema orokorreko gunea.
  - Mugikortasun alternatiboko sistema orokorreko eremua.
  - Trenbide-sistema orokorreko eremua.
  - Sistema hidrauliko orokorreko eremua.

Ingurune fisikoari dagokionez, honako gune hauek ere

definitas por este Plan General, también los suelos pertenecientes a los ámbitos todavía en desarrollo o que no han finalizado sus obligaciones urbanizadoras y está pendiente la recepción de la obra de urbanización por parte del Municipio. Estos ámbitos son los siguientes:

- Errota Industriagunea (Iraeta).
- Rokando (Zestoa).
- Guztiok (Zestoa).

#### **Suelo urbanizable**

Se clasifican así los suelos que se incorporan al proceso urbanizador ordenado por este Plan General. No obstante lo anterior, son clasificados también todavía como suelo urbanizable algunos ámbitos en desarrollo o que no han finalizado sus obligaciones urbanizadoras. Concretamente

El suelo urbanizable sectorizado se subdivide en función del caso de que el Plan General lo ordene, o lo remita a planeamiento de desarrollo. Así, solo el ámbito de Asuntzio en Aizarna ha sido ordenando pormenorizadamente por el Plan General. También el sector de Buskandegi se encuentra ordenado, no obstante este ámbito mantiene la ordenación establecida por el Plan Parcial ya vigente y se entiende se encuentra en desarrollo, situación que mantiene el nuevo Plan General reordenando solo las obligaciones de urbanización.

Como sectores de suelo urbanizable sectorizado no ordenado se delimita el ámbito de Guardizarra en Sansinenea).

Finalmente comentar que el Plan General no clasifica suelo urbanizable no sectorizado.

#### **Suelo no urbanizable**

Se clasifican de esta manera los suelos del municipio que se excluyen del proceso urbanizador por no ser adecuados para su transformación urbanística. La motivación para su clasificación como tal se desarrolla en el apartado correspondiente sobre zonas rurales de esta memoria.

## **B.6 CALIFICACIÓN DEL SUELO**

### **Zonas de calificación global**

La zonificación o calificación global consiste en la división del término municipal en zonas globales, y en la asignación, a cada una de ellas, de un régimen de uso y edificación determinado, aplicable de forma homogénea a todo su ámbito.

La normativa diferencia las zonas globales siguientes:

- Zona residencial.
- Zona de actividad económica.
- Zona de equipamiento privado
- Zonas de sistemas generales:
  - Zona de sistema general de espacios libres.
  - Zona de sistema general de equipamiento.
  - Zona de sistema general de servicios urbanos.
  - Zona de sistema general viario de competencia Foral.
  - Zona de sistema general viario de competencia municipal.
  - Zona de sistema general de aparcamiento.
  - Zona de sistema general de movilidad alternativa.
  - Zona de sistema general ferroviario.
  - Zona de sistema general hidráulico.

Con especificidad en el medio físico, se diferencia también

bereizi dira:

- Babes berezia. Izendaturiko naturagune babestuak.
- Babes berezia. Lehentasunezko batasunaren intereseko habitatak.
- Babes berezia. Geologia-intereseko lekuak.
- Babes orokor berezia.
- Gainazaleko uren babesa.
- Bekosistemak hobetzeko guneak.
- Ingurune degradatuak berreskuratzeko.
- Basoa.
- Mendi urria.
- Nekazaritza eta abeltzaintza. Balio estrategiko altua.
- Nekazaritza eta abeltzaintza. Tantsizioko landa-paisaia.

Horien mugaketa lurzoru urbanizaezinei dagozkien lurzoruaren kalifikazio orokorreko planoetan islatu da.

Gune orokor horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea (eraikuntza, erabilera...) Hirigintza Arau Orokorraren dokumentuan ezarri da.

### **Kalifikazio xehatuko azpierenmuak**

Zonakatze edo kalifikazio xehatua hiriko hiri-ingurunezko zona globalak banatzean datza (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak), eta Plan Orokorrak eremu horietarako ezartzen du antolamendu xehatua.

Kalifikazio xehatuko azpizona mota hauek bereizten dira:

- Bizitegi-azpierenmuak:
  - A01. Hirigune historikoa.
  - A02. Eraikuntza kolektiboa.
  - A03. Dentsitate txikiko eraikuntza atxikia.
  - A04. Dentsitate txikiko eraikuntza salbuetsia.
- Jarduera ekonomikoko azpierenmuak:
  - B01. Produktiboa poligonoan
  - B02. Ekoizpen isolatua.
  - B03. Erabilera mistoak.
  - B02. Ekoizpen isolatua.
  - B04. Logistika- eta hornidura-erabilerak.
  - B05. Bainuetxea.
- Ekipamendu pribatuko zabaldea:
  - C01. Ekipamendu pribatua
- Beste azpierenmu batzuk:
  - D01. Espazio libre pribatua.
  - D02: Bide-espazio pribatua
- Sistema lokaleko azpierenmuak:
  - Espazio libreen tokiko sistema.
  - Zuzkidura publikoen tokiko sistema
  - Tokiko bide-sistema eta aparkalekua.

Azpierenmu horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea (eraikuntza, erabilera fisikoa) oro har Araudi Orokorraren dokumentuan ezartzen da. Hala ere, horien zehaztapena, hala badagokio, Araudi Partikularraren dokumentuan zehazten da.

Antolamendu xehatuko planoetan jasotako mugaketa du.

## **B.7 LURZORU URBANIZAEZINA**

### **Zonakatze orokorra**

Esan bezala, lurzoru urbanizaezina ingurune fisikoaren

las siguientes zonas:

- Especial protección. Espacios naturales protegidos declarados.
- Especial protección. Hábitats de interés comunitario prioritario.
- Especial protección. Lugares de Interés Geológico.
- Especial protección genérica.
- Protección de aguas superficiales.
- Mejora de ecosistemas.
- Áreas degradadas a recuperar.
- Forestal.
- Monte ralo.
- Agroganadera y campiña de alto valor estratégico.
- Agroganadera y campiña paisaje rural de transición.

Su delimitación se refleja en los planos de calificación global del suelo que corresponden con los suelos no urbanizables (SNU).

El régimen urbanístico (edificación, uso...) de cada una de esas zonas globales se establece en el documento de Normas Urbanísticas General.

### **Subzonas de calificación pormenorizada**

La zonificación o calificación pormenorizada consiste en la división de las zonas globales del medio urbano de la ciudad (suelos urbano y urbanizable), para las que el Plan General establece la ordenación pormenorizada.

Se diferencian las siguientes tipologías de subzonas de calificación pormenorizada:

- Subzonas residenciales:
  - A01. Casco Histórico.
  - A02. Edificación colectiva.
  - A03. Edificación adosada de baja densidad.
  - A04. Edificación exenta de baja densidad.
- Subzonas de actividad económica:
  - B01. Productivo en polígono
  - B02. Productivo aislado.
  - B03. Usos mixtos.
  - B02. Productivo aislado.
  - B04. Usos logística y suministro.
  - B05. Uso balneario.
- Subzona de equipamiento privado:
  - C01. Equipamiento privado
- Otras subzonas:
  - D01. Espacio libre privado.
  - D02: Espacio viario privado
- Subzonas de sistema local:
  - Sistema local de espacios libres.
  - Sistema local de dotaciones públicas
  - Sistema local viario y aparcamiento.

El régimen urbanístico (edificación, uso...) de cada una de esas subzonas se establece con carácter general en el documento de Normativa General. No obstante, su concreción, llegado el caso, se especifica en el documento de Normativa Particular.

Su delimitación es la reflejada en los planos de ordenación pormenorizada.

## **B.7 EL SUELO NO URBANIZABLE**

### **Zonificación global**

Como ya se ha comentado, el suelo no urbanizable se

zonakatzearen arabera antolatzen da, eta honako gune hauek ezarri dira Lurralde Plangintzarekin koordinatuta:

### **Babes berezia. Izendaturiko naturagune babestuak**

Honako eremu hauek mugatutako lurzoruak dira:

#### Naturagune babestuak:

- ES212014 Pagoeta: irailaren 29ko 254/1998 Dekretuaren bidez izendaturiko parke naturala.

#### Natura 2000 Sareko naturagune babestuak:

- Kontserbazio bereziko eremuak (KBE):
  - ES2120003 Izarraitz. Urriaren 16ko 217/2012 Dekretuaren bidez izendatua.
  - ES2120004 Urolaren itsasadarra. Urriaren 16ko 215/2012 Dekretuaren bidez izendatua.
  - ES2120006 Pagoeta. Urriaren 16ko 218/2012 Dekretuaren bidez izendatua.

### **Babes berezia. Lehentasunezko batasunaren intereseko habitatak**

Lehentasunezko batasunaren intereseko habitat gisa identifikatutako lurzoruak dira. Honako hauek dira:

- 9180: *Tilio-Acerioneko* mendi-hegaletako basoak, lurjausiak edo amildegiak.
- 6210. Belardi lehor erdinaturalak eta kare-substratuen gaineko sastrakadi-fazieak (*Festuco-Brometalia*).
- 91E0. *Alnus glutinosa* eta *Fraxinus excelsior* espezieetako alubioi-basoak (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*).

### **Babes berezia. Interes geologikoko lekua**

EAEEn inbentariatutako interes geologikoko lekuek eragindako lurzoruei dagokie. Udalerrriaren kasuan, honako hauek dira:

- IGL 73 Iraetakoa ibarra.
  - IGL hori Urola ibaiaren beheko arroan dago, Iraetatik gertu, Aizarnazabalen (ekialdean) eta Arroaren (mendebaldean) artean.

### **Babes orokor berezia**

Honako lurzoru hauek dira:

- Espezie autoktonoen edo antzekoen basoak eta zuhaitziak.
- Funtsezko prozesu ekologikoak mantentzeko zeregin garrantzitsua duten eremuak, hala nola lurzoruen babesa.
- Udalaren ekimenez babestu beharreko balio naturalak dituzten beste lurzoru batzuk.

### **Gainazaleko uren babesa**

Ur-ibilguez eta haien babes-ertzek osatutako eremua.

### **Bekosistemak hobetzeko guneak**

Halakotzat hartzen dira ekologia-, ingurumen- edota paisaia-balio garrantzitsuak izan arren, hainbat motatako eta mailatako aldaketa antropikoak baina itzulgarriak jasan dituzten espazioak.

Kontserbaziorako balio handia edo oso handia duten

ordena a partir de la zonificación del medio físico, estableciéndose las siguientes zonas en coordinación con el Planeamiento Territorial:

### **Especial Protección. Espacios naturales protegidos declarados**

Corresponde con los suelos delimitados por los siguientes ámbitos:

#### Espacios naturales protegidos:

- ES212014 Pagoeta: Parque Natural declarado mediante Decreto 254/1998, de 29 de septiembre.

#### Espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000:

- Zonas especiales de conservación (ZEC):
  - ES2120003 Izarraitz. Decreto de designación 217/2012, de 16 de octubre.
  - ES2120004 Ría del Urola. Decreto de designación 215/2012, de 16 de octubre.
  - ES2120006 Pagoeta. Decreto de designación 218/2012, de 16 de octubre.

### **Especial Protección. Hábitats de interés comunitario prioritario**

Corresponde con los suelos identificados como hábitats de interés comunitario prioritario. Son los siguientes:

- 9180: Bosques de laderas, desprendimientos o barrancos del *Tilio-Acerion*.
- 6210. Prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos (*Festuco-Brometalia*).
- 91E0. Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*).

### **Especial Protección. Lugares de Interés Geológico**

Corresponde con los suelos afectados por los lugares de interés geológico inventariados en la CAPV. En el caso del Municipio son los siguientes:

- LIG 73 Meandro de Iraeta.
  - Este LIG se sitúa en la cuenca baja del río Urola, en las proximidades de Iraeta entre los núcleos de Aizarnazabal al Este y Arroa al Oeste.

### **Especial Protección genérica**

Corresponde a los suelos siguientes:

- Bosques y bosquetes de especies autóctonas o asimilados.
- Áreas que desempeñan un papel importante en el mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales tales como la protección de los suelos.
- Otros suelos con valores naturales a proteger por iniciativa municipal.

### **Protección de aguas superficiales**

Zona conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección.

### **Áreas de mejora de ecosistemas**

Tienen esta consideración los espacios que aun contando con valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos de importancia, han sufrido modificaciones antrópicas de diverso tipo y grado, pero de carácter reversible.

Se incluyen en esta categoría áreas que presentan un

eremuak sartzen dira kategoria honetan, hala nola harizti azidofiloko baso autoktonoak eta baso misto atlantikoa duten harizti-masak.

Sastrakek eta ingurumen-balio handiko zuhaixka-eraketek osatutako sastrakadi kantauriarreko eremuak ere sartzen dira.

#### **Ingurune degradatuak berreskuratzeko**

Halakotzat hartzen dira ekintza antropikoak ere degradatutako eremuak, lurzoru urrikoak edo higadura-laginak dituztenak.

Kategoria honetan sartzen dira, halaber, izaera inbaditzaileko flora aloktonoko espezieek okupatu dituzten lurzoru-azaleretako batzuk.

#### **Basoa**

Batez ere egungo erabileragatik eta, batzuetan, erabiltzeko asmoagatik (arriskuak, arroen babesak, etab.), zuhaitz-estalkia mantentzeko bokazio argia duten lursailak dira. Natura-interes handiko baso autoktonoak nahiz espezie aloktonoen landaketak barne hartzen ditu.

#### **Basoa. Mendi urria**

Oro har, zuhaitzik gabeko eremuak dira, edo zuhaitz bakanak edo degradatuak dituztenak. Landarediaren bilakaeraren ondoriozko sastrakadiak biltzen ditu, jasaten zuten antzinako abere-zama gutxitu ondoren. Batzuetan, eremu horiek lurzoru gutxi edo malda handia izaten dute.

#### **Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala. Balio estrategiko altua**

Gaitasun agrológico handiagoko lurzoruak eta lehen sektorea garatzeko estrategikotzat jotzen diren nekazaritza-ustategietako lurrak dira.

#### **Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko landa-paisaia**

Balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-eremuak (malda handiagoak) baino ekoizpen-ahalmen txikiagoko landatutako eremuak dira.

### **B.8 HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK**

Planteatutako hirigintza-antolamendua antolamendu horri gainjarritako baldintzatzailleekin osatzen da. Horiek helburu dute esku hartzeko neurri egokiak eta berariazkoak zehaztea kasu bakoitzean planteatutako helburuak bermatzeko.

Oro har, gainjarritako baldintzatzailen ondoriozko zehaztapen eta baldintzek egiturazko arau-maila dute, hasiera batean hirigintza jarduera orori lotuta.

Plan Orokorra honako hauek zehaztu ditu:

- Akuiferoak kutsadurarekiko urakorrak diren eremuak.
- Arrisku geologikoak. Gune higagarriak edo higadura-arriskua dutenak.
- Urak har ditzakeen eremuak.

valor para la conservación alto o muy alto, entre las que se encuentran los bosques autóctonos de robledal acidófilo y las masas de robledal con bosque mixto atlántico.

También se incluyen las zonas de matorral cantábrico integradas por matorrales y formaciones arbustivas de alto valor ambiental.

#### **Áreas degradadas a recuperar**

Tienen esta consideración las áreas también degradadas por la acción antrópica, con escaso suelo o con muestras de erosión.

Se incluyen también en esta categoría algunas de las superficies de suelo que han sido ocupadas por especies de flora alóctona de carácter invasor.

#### **Forestal**

Incluye aquellos terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, con un elevado interés naturalístico, como plantaciones de especies alóctonas.

#### **Forestal monte ralo**

Se trata por lo general de zonas no arboladas o con arbolado ralo o degradado. Engloba zonas de matorral derivadas de la evolución vegetal tras la disminución de la ancestral carga ganadera que soportaban. En ocasiones, estas zonas poseen escaso suelo o elevada pendiente.

#### **Agroganadera y campiña alto valor estratégico**

Son suelos con mayor capacidad agrológica y terrenos de explotaciones agrarias que se consideran estratégicas para el desarrollo del sector primario.

#### **Agroganadera y campiña paisaje rural de transición**

Agrupar zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la Agroganadera de Alto Valor Estratégico (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos.

En cada zona, se indica el régimen de usos de acuerdo su calificación en propiciados, admisibles y prohibidos.

### **B.8 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La ordenación urbanística planteada se complementa con los denominados condicionantes superpuestos a dicha ordenación. Su objetivo es el de determinar las adecuadas y específicas medidas de intervención para garantizar los objetivos planteados en cada caso.

Con carácter general, las determinaciones y condiciones derivadas de los condicionantes superpuestos tienen rango normativo de carácter estructural, en principio vinculando a toda la actividad urbanística.

El Plan General ha determinado los siguientes:

- Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
- Riesgos geológicos. Áreas erosionables o con riesgo de erosión.
- Zona inundable.

- Beren ingurumen-balioengatik babestutako guneak.
  - Korridore ekologikoak.
  - Batasunaren intereseko habitatak.
  - Paisaiaren babes eremuak.
  - Kudeaketa-plana duen fauna mehatxatua.
  - Intereseko ibilbideak.
  - Onura publikoko mendiak.
  - Kutsatuak egon daitezkeen lurzorua.
  - Ondare arkeologikoa.
  - Eragin akustikoko areak.
  - Kostaldeak
  - Ibaiak eta Errekak.
- Espacios protegidos por sus valores ambientales.
  - Corredores ecológicos.
  - Hábitats de interés comunitario.
  - Ámbitos de protección paisajística.
  - Fauna amenazada con plan de gestión.
  - Itinerarios de interés.
  - Montes de utilidad pública.
  - Suelos potencialmente contaminados.
  - Patrimonio arqueológico.
  - Áreas de incidencia acústica.
  - Costas.
  - Ríos y Arroyos.

## B.9 ETXEBIZITZA

### Hapoko ETXEBIZITZA PROGRAMA

Plan Orokor berriak 502 etxebizitza antolatu ditu, honela banatuta:

Aurreko plangintzan garatzen ari ziren edo eraikitzeke zeuden jarduketak ere jaso dira, Plan Orokor berrian txertatzen direnak. Xehetasuna erantsitako koadroetan jasotzen da, jarraian.

## B.9 LA VIVIENDA

### Programa de vivienda del PGOU

El nuevo Plan General ordena el número total de 413 nuevas viviendas. Adjunto seguido se recoge la propuesta de ordenación.

También se incluye seguido las actuaciones del planeamiento anterior en desarrollo o pendientes de edificación y que se integran en el nuevo Plan General. Su detalle se recoge en los cuadros adjuntos seguido.

**HAPOK antolatutako jarduketaren proposamena, bizitegi-kalifikazio orokorreko eremuetan. Eraikigarritasunaren xehetasuna**  
**Propuesta de actuaciones ordenadas por el PGOU en zonas de calificación global residencial. Detalle de edificabilidad**

Jarduketaren izena Nombre actuación	Lurzoruaren azalera m <sup>2</sup> ) Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	Aitortutako eraikigarritasun gauzatua Edificabilidad materializada reconocida m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> t			Proposatutako eraikigarritasun-gehiruntza Incremento de edificabilidad propuesto m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> t			Antolatutako eraikigarritasuna guztira Edificabilidad ordenada total m <sup>2</sup> s / m <sup>2</sup> t			
		Bizitegiakoa	ez bizitegitarako	totala	Bizitegiakoa	ez bizitegitarako	totala	Bizitegiakoa	ez bizitegitarako	totala	
		Residencial	no residencial	total	Residencial	no residencial	total	Residencial	no residencial	total	
AD-R01 Anita	648,79	SG SA	389,09 149,65	0,00 0,00	389,09 149,65	1.182,31 450,35	0,00 0,00	1.182,31 450,35	1.571,40 600,00	0,00 0,00	1.571,40 600,00
AD-R02 Marduxarra	742,50	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	400,00 250,00	0,00 0,00	400,00 250,00	400,00 250,00	0,00 0,00	400,00 250,00
AD-R04 Estrata	829,67	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	424,00 240,00	0,00 0,00	424,00 240,00	424,00 240,00	0,00 0,00	424,00 240,00
AD-R05 Apaizetxea	355,78	SG SA	0,00 0,00	296,00 0,00	296,00 0,00	444,00 0,00	-296,00 0,00	148,00 0,00	444,00 0,00	0,00 0,00	444,00 0,00
AD-R06 Santa Ana	680,90	SG SA	880,50 0,00	0,00 0,00	880,50 0,00	169,50 420,00	0,00 0,00	169,50 420,00	1.050,00 420,00	0,00 0,00	1.050,00 420,00
AD-R07 Sebastopolberri	994,09	SG SA	396,00 0,00	0,00 0,00	396,00 0,00	604,00 550,00	0,00 0,00	604,00 550,00	1.000,00 550,00	0,00 0,00	1.000,00 550,00
AD-R08 Barberokoa	931,32	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	450,00 350,00	0,00 0,00	450,00 350,00	450,00 350,00	0,00 0,00	450,00 350,00
AD-R09 Kalegoiane	438,27	SG SA	510,00 0,00	0,00 0,00	510,00 0,00	127,29 304,00	0,00 0,00	127,29 304,00	637,29 304,00	0,00 0,00	637,29 304,00
AD-R10 Teresaenea	67,25	SG SA	338,00 0,00	0,00 0,00	338,00 0,00	85,00 0,00	0,00 0,00	85,00 0,00	423,00 0,00	0,00 0,00	423,00 0,00
AD-R11 Gesalaga 4	279,15	SG SA	280,00 140,00	140,00 0,00	420,00 140,00	215,00 130,00	-6,36 0,00	208,64 130,00	495,00 270,00	133,64 0,00	628,64 270,00
AI-SUNC-R01 Arroagoia	3.352,24	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1.200,00 590,00	0,00 0,00	1.200,00 590,00	1.200,00 590,00	0,00 0,00	1.200,00 590,00
AI-SUNC-R02 Ospitalea	1.344,73	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	540,00 210,00	0,00 0,00	540,00 210,00	540,00 210,00	0,00 0,00	540,00 210,00
AI-SUNC-R03 Nagusikoa	3.661,80	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1.053,00 0,00	0,00 0,00	1.053,00 0,00	1.053,00 0,00	0,00 0,00	1.053,00 0,00
AI-SUNC-R04 Otzaka	1.298,50	SG SA	39,17 0,00	0,00 0,00	39,17 0,00	1.010,83 506,00	0,00 0,00	1.010,83 506,00	1.050,00 506,00	0,00 0,00	1.050,00 506,00
AI-SUNC-R05 Santakurutz	3.168,63	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1.600,00 1.223,00	0,00 0,00	1.600,00 1.223,00	1.600,00 1.223,00	0,00 0,00	1.600,00 1.223,00
AI-SUNC-R06 Arroako errepidea	5.547,51	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1.460,00 715,00	1.338,00 300,00	2.798,00 1.015,00	1.460,00 715,00	1.338,00 300,00	2.798,00 1.015,00
AI-SUNC-R07 Estazioa	24.197,64	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	14.769,00 6.327,00	0,00 0,00	14.769,00 6.327,00	14.769,00 6.327,00	0,00 0,00	14.769,00 6.327,00
AI-SUS-R01 Asuntzio	7.237,10	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	2.957,00 1.450,00	124,00 0,00	3.081,00 1.450,00	2.957,00 1.450,00	124,00 0,00	3.081,00 1.450,00
PEOU-R01 Lizarraitz	9.124,69	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	5.550,00 2.730,00	0,00 0,00	5.550,00 2.730,00	5.550,00 2.730,00	0,00 0,00	5.550,00 2.730,00
PEOU-R02 Idiazpi mendebaldea	10.247,94	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	7.388,00 3.820,00	0,00 0,00	7.388,00 3.820,00	7.388,00 3.820,00	0,00 0,00	7.388,00 3.820,00
PEOU-R03 Don Pedro - Artetxe	8.142,61	SG SA	1.782,68 0,00	2.021,00 604,00	3.803,68 604,00	2.817,32 2.300,00	-2.021,00 -604,00	796,32 1.696,00	4.600,00 2.300,00	0,00 0,00	4.600,00 2.300,00
PEOU-R04 Gurutzeaga	1.692,00	SG SA	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	2.610,00 1.300,00	300,00 0,00	2.910,00 1.300,00	2.610,00 1.300,00	300,00 0,00	2.910,00 1.300,00

SG: sestra gainean / sobre rasante SA: sestra azpian / bajo rasante

Guztira udalerrian		SG	<b>4.615,44</b>	<b>2.457,00</b>	<b>7.072,44</b>	<b>47.056,25</b>	<b>-561,36</b>	<b>46.494,89</b>	<b>51.671,69</b>	<b>1.895,64</b>	<b>53.567,33</b>
Totales municipales	<b>84.983,11</b>	SA	<b>289,65</b>	<b>604,00</b>	<b>893,65</b>	<b>23.865,35</b>	<b>-304,00</b>	<b>23.561,35</b>	<b>24.155,00</b>	<b>300,00</b>	<b>24.455,00</b>



### **Babeseko etxebizitza**

2/2006 Legearen 82.1 artikulua arabera, Udala behartua dago etxebizitza publikoa hornitzera bere antolamenduan. Babes publikoko erregimeneko etxebizitzaren gutxiengo estandarrak eta zenbatekoak aipatutako 2/2006 Legearen 80. artikuluan ezarritakoak dira.

Plan Orokorra babes publikoko araubideko etxebizitza antolatzen du hiri lurzoruko eremuetan eta jarduketa integratuen bidez garatzen diren lurzoru urbanizagarriko sektoreetan. Hornidura jarduketetan ez da etxebizitzarik aurreikusi araubide publikoan.

Jarduketan bideragarritasun ekonomikoa eta proiektu arkitektoniko eta eraikigarriaren unitatea direla eta, etxebizitza publikoa aurreikusteko irizpidea hartuko da, programaturiko etxebizitza kopurua 40 unitatetik gorakoa duten jarduketetan. Nolanahi ere, etxebizitza publikoen arloan hirigintza-legeriak proposatzen duen bidezko banaketaren eta erabilerak nahastearen legezko irizpidea babestuta dagoela ulertzen da; izan ere, etxebizitza-mota hori erreserbatzea eskatzen ez duten jarduerak puntualak dira, eta hiri-bilbeari akabera emateko, eremuak birsortzeko eta espazio publikoaren irisgarritasun orokorra hobetzeko irizpideen arabera dira.

Horregatik, hiri-lurzoruan antolatutako eremu guztiek ez dute banaka betetzen estandarraren aplikazio partikularrak sortzen duen etxebizitza publikoaren hornidura.

Era berean, ateratzen den estandarra zenbatesteko, otsailaren 18ko 45/2025 Dekretuaren 16. artikuluan ezarritakoa aplikatzen da (45/2025 Dekretua, hirigintza estandarrak arautzekoa, etxebizitza babestuen estandarrak betetzetik salbuesteari buruzkoa, 20 etxebizitza edo gutxiago izatea aurreikusten den jarduera integratuetan).

Erantsitako taulak babes publikoko erregimeneko etxebizitzetara bideratutako eraikigarritasunaren banaketa erakusten du area eta sektoreen arabera, etxebizitza mota horretara bideratutako eraikigarritasunaren saldo globalarekin batera.

Ikus daitekeenez, plangintzak bete egiten ditu 2/2006 Legearen estandarrak Plan Orokor berriaren antolamenduari aplikatzearen ondoriozko eskakizunak.

### **Vivienda protegida**

De acuerdo con el artículo 82.1 de la Ley 2/2006, el Municipio está obligado a provisionar vivienda pública en su ordenación. Los estándares y cuantías mínimas de vivienda en régimen de protección pública son los establecidos en el artículo 80 de la mencionada Ley 2/2006.

El Plan General ordena vivienda en régimen de protección pública en áreas en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable cuyo desarrollo se realiza mediante actuaciones integradas. En actuaciones de dotación no se ha previsto vivienda en régimen público.

Por motivo de viabilidad económica de las actuaciones y unidad de proyecto arquitectónico y edificatorio, se adopta el criterio de prever vivienda pública en aquellas actuaciones cuyo volumen de viviendas programadas excede de 40 unidades. En todo caso, se entiende salvaguardado el criterio legal de distribución equitativa y mezcla de usos propugnado por la legislación urbanística en materia de vivienda pública, dado que las actuaciones que no conllevan reservas de este tipo de vivienda son puntuales y responden en su delimitación a criterios de acabado de la trama urbana, regeneración de ámbitos y mejora de la accesibilidad general del espacio público.

Por ello, no todas las áreas ordenadas en suelo urbano cumplimentan de forma individual la provisión correspondiente de vivienda pública que devenga la aplicación particular del estándar.

De igual forma, para la estimación del estándar resultante, se aplica lo establecido en el artículo 16 del Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, sobre la exención del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida en actuaciones integradas en las que se prevea un incremento del número de viviendas menor o igual a 20 viviendas.

La tabla adjunta muestra la distribución de la edificabilidad destinada a vivienda en régimen de protección pública por áreas y sectores, junto al saldo global de edificabilidad destinada a este tipo de vivienda.

Como puede observarse, la planificación cumple con las exigencias ahora derivadas de la aplicación de los estándares de la Ley 2/2006 a la ordenación del nuevo Plan General.

**Hiri-lurzoru finkatugabeko eremuetan etxebizitza babestuetarako bizitegi-eraikigarritasunaren antolamendua eta saldoa**  
**Ordenación y saldo de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en las áreas de suelo urbano no consolidado**

Jarduketaren eremua eta izena Area y nombre actuación	Bizitegi- eraikigarritasunaren gehikuntza (m <sup>2</sup> s)	Incremento de edificabilidad urbanística residencial ordenada (m <sup>2</sup> t)	Lege-estandarra / Estándar legal			HAPOren antolamendua / Ordenación PGOU						Saldoak / Saldos		
			EB (m <sup>2</sup> s)	BSE (m <sup>2</sup> s)	ET (m <sup>2</sup> s)	EB (m <sup>2</sup> s)	%	BSE (m <sup>2</sup> s)	%	ET (m <sup>2</sup> s)	%	EB (m <sup>2</sup> s)	BSE (m <sup>2</sup> s)	ET (m <sup>2</sup> s)
			VP (m <sup>2</sup> t)	VPS (m <sup>2</sup> t)	VT (m <sup>2</sup> t)	VP (m <sup>2</sup> t)	%	VPS (m <sup>2</sup> t)	%	VT (m <sup>2</sup> t)	%	VP (m <sup>2</sup> t)	VPS (m <sup>2</sup> t)	VT (m <sup>2</sup> t)
A.R09	AI-SUNC-R07	14.769,00	5.907,60	2.953,80	2.953,80	6.156,02	41,68 %	4.782,84	32,38 %	1.373,18	9,30 %	248,42	1.829,04	-1.580,62
A.R06	PEOU-R01	5.550,00	2.220,00	1.110,00	1.110,00	4.300,00	77,48 %	2.150,00	38,74 %	2.150,00	38,74 %	2.080,00	1.040,00	1.040,00
A.R07	PEOU-R02	7.388,00	2.955,20	1.477,60	1.477,60	6.288,00	85,11 %	3.456,00	46,78 %	2.832,00	38,33 %	3.332,80	1.978,40	1.354,40
A.R08	PEOU-R03	2.817,32	1.126,93	563,46	563,46	2.800,00	99,39 %	2.000,00	70,99 %	800,00	28,40 %	1.673,07	1.436,54	236,54
A.R10	PEOU-R04	2.610,00	1.044,00	522,00	522,00	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	-1.044,00	-522,00	-522,00
<b>Totala / Totales</b>		<b>33.134,32</b>	<b>13.253,73</b>	<b>6.626,86</b>	<b>6.626,86</b>	<b>19.544,02</b>	<b>58,98 %</b>	<b>12.388,84</b>	<b>37,39 %</b>	<b>7.155,18</b>	<b>21,59 %</b>	<b>6.290,29</b>	<b>5.761,98</b>	<b>528,32</b>

**Lurzoru urbanizagarri sektoretako etxebizitza babestuetarako bizitegi-eraikigarritasunaren antolamendua eta saldoa**  
**Ordenación y saldo de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en los sectores de suelo urbanizable sectorizado**

Jarduketaren eremua eta izena Area y nombre actuación	Bizitegi- eraikigarritasunaren gehikuntza (m <sup>2</sup> s)	Incremento de edificabilidad urbanística residencial ordenada (m <sup>2</sup> t)	Lege-estandarra / Estándar legal			HAPOren antolamendua / Ordenación PGOU						Saldoak / Saldos		
			EB (m <sup>2</sup> s)	BSE (m <sup>2</sup> s)	ET (m <sup>2</sup> s)	EB (m <sup>2</sup> s)	%	BSE (m <sup>2</sup> s)	%	ET (m <sup>2</sup> s)	%	EB (m <sup>2</sup> s)	BSE (m <sup>2</sup> s)	ET (m <sup>2</sup> s)
			VP (m <sup>2</sup> t)	VPS (m <sup>2</sup> t)	VT (m <sup>2</sup> t)	VP (m <sup>2</sup> t)	%	VPS (m <sup>2</sup> t)	%	VT (m <sup>2</sup> t)	%	VP (m <sup>2</sup> t)	VPS (m <sup>2</sup> t)	VT (m <sup>2</sup> t)
<b>Totala / Totales</b>														

**Udalerrian etxebizitza babestuetarako bizitegi-eraikigarritasunaren antolamendua eta saldoa**  
**Ordenación y saldo de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida en el Municipio**

Bizitegi- eraikigarritasunaren gehikuntza (m <sup>2</sup> s)	Incremento de edificabilidad urbanística residencial ordenada (m <sup>2</sup> t)	Lege-estandarra / Estándar legal			HAPOren antolamendua / Ordenación PGOU						Saldoak / Saldos		
		EB (m <sup>2</sup> s)	BSE (m <sup>2</sup> s)	ET (m <sup>2</sup> s)	EB (m <sup>2</sup> s)	%	BSE (m <sup>2</sup> s)	%	ET (m <sup>2</sup> s)	%	EB (m <sup>2</sup> s)	BSE (m <sup>2</sup> s)	ET (m <sup>2</sup> s)
		VP (m <sup>2</sup> t)	VPS (m <sup>2</sup> t)	VT (m <sup>2</sup> t)	VP (m <sup>2</sup> t)	%	VPS (m <sup>2</sup> t)	%	VT (m <sup>2</sup> t)	%	VP (m <sup>2</sup> t)	VPS (m <sup>2</sup> t)	VT (m <sup>2</sup> t)
<b>Guztira udalerrian</b>	<b>33.134,32</b>	<b>13.253,73</b>	<b>6.626,86</b>	<b>6.626,86</b>	<b>19.544,02</b>	<b>58,98 %</b>	<b>12.388,84</b>	<b>37,39 %</b>	<b>7.155,18</b>	<b>21,59 %</b>	<b>6.290,29</b>	<b>5.761,98</b>	<b>528,32</b>
<b>Totales municipales</b>													

aurreko plangintza gauzatzearen ondorioz egiteko dagoen eraikigarritasuna (m<sup>2</sup>s) eta gutxi gorabeherako etxebizitza kopurua edificabilidad pendiente de realizar derivada de la ejecución del planeamiento anterior (m<sup>2</sup>) y número de viviendas aproximado

-3.363,00

29

HAPOk etxebizitza publikoetarako antolatutako eraikigarritasun-saldoa, aurreko plangintzatik ordaintzeke zegoen eraikigarritasuna egotzi ondoren (m<sup>2</sup>s)

2.927,29

27

Saldo de edificabilidad ordenada para vivienda pública por el PGOU una vez imputada la edificabilidad pendiente del planeamiento anterior y número de viviendas aproximado (m<sup>2</sup>t)

## B.10 JARDUERA EKONOMIKOA

Jarduera ekonomikoari buruzko plan orokorraren proposamena hiru eremu zehatzetan planteatzen da.

- Alde batetik, aurreko plangintzatik eratorritzen diren eta jada eragina duten eremuen inguruan jarraituriko garapena.
- Bestalde, aurreikusitako jarduera bera, bizitegi-jarduerekin batera egiten dena.
- Azkenik, erreserba modura, lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeen jarduera ekonomikoa gehiengoz erabiltzeko lurzoruak aurreikusten dira, eta hori justifikatzen duen eskaera edo ekimen jakinik egonez gero, eragina izango du.

Araudi partikularrak Plan Orokorrak proposatutako jardueren multzoa ezartzen du. Bakoitzean bere deskribapena eta azalpena jasotzen dira, eta horretara igortzen da.

Plan Orokorrak egindako proposamena erantsitako tauletan jasotzen da.

## B.10 LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

La propuesta del Plan general sobre actividades económicas se plantea en tres ámbitos concretos.

- Por un lado, la continuada en el desarrollo de los ámbitos ya iniciados que devienen del planeamiento anterior.
- Por otro lado, la propia actividad prevista y que acompaña a las actuaciones de naturaleza residencial.
- Finalmente, a modo de reserva, se prevén suelos para uso mayoritario de actividad económica en suelo urbanizable no sectorizado a iniciar en el caso de que exista demanda o iniciativas concretas que lo justifiquen.

La normativa particular establece el conjunto de actuaciones propuestas por el Plan General. En cada una se recoge su descripción y explicación, desarrollo al que se remite.

La propuesta realizada por el Plan General se recoge en las tablas adjuntas.



### **B.11 ESPAZIO LIBREAK**

Plan orokorrek udalerrian dauden espazio libreak inbentariatuko lituzke eta jarduketan plangintzatik sortutako berriak antolatuko lituzke, hirigintza estandarrei buruzko 45/2025 Dekretuan ezarritako determinazioak aplikatzearen ondorioz.

Dekretu hori eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea bera garatuz, Plan Orokorrak espazio horiek sistema orokorren edo tokikoen mailarekin kalifikatzen ditu.

Espazio horiek egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko plano-serieetan jaso eta identifikatzen dira.

#### **Sistema orokorrak**

Hiri-lurzoru, lurzoru urbanizagarri edo lurzoru urbanizaezin gisa duten hirigintza-sailkapena gorabehera, espazio horiek halakotzat hartzeko berezko baldintzak betetzen dituzte. Horrela, bere helburua da herritarrei eta hiriko zati garrantzitsuei zerbitzua ematea. Horrexegatik, lurzoru berriak kalifikatzeko eta lortzeko aukeren barruan banaketa arrazional eta orekatua egiten saiatu gara, lehendik dauden espazioen inbentariotik abiatuta.

Sistema orokor gisa kalifikatutako espazio librearen zerrenda, kokatuta dauden lurzoru-motaren arabera, erantsitako tauletan jasotzen da.

### **B.11 LOS ESPACIOS LIBRES**

El Plan general inventaría los espacios libres existentes en el Municipio y ordena los nuevos surgidos de la planificación de actuaciones y ello derivado de la aplicación de las determinaciones establecidas en el Decreto 45/2025, de estándares urbanísticos.

En desarrollo del mencionado Decreto y de la propia Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, el Plan General califica estos espacios con el rango de sistemas generales o locales.

Estos espacios se recogen e identifican en las series de planos de ordenación estructural y pormenorizada.

#### **Sistemas generales**

Con independencia de su clasificación urbanística como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, estos espacios reúnen las condiciones propias para su consideración como tales. Así, su finalidad es la de dar servicio al conjunto o a partes importantes de la ciudadanía y de la ciudad. Precisamente por eso, se ha tratado de realizar una distribución racional y equilibrada dentro de las posibilidades de calificación y obtención de nuevos suelos, y ello partiendo del inventario de espacios ya existentes.

La relación de espacios libres calificados como sistemas generales, de acuerdo con la clase de suelo donde se ubican, se recoge en las tablas adjuntas.

**HAPOk kalifikatutako sistema orokorren sareko espazio libre publiko zenbagarrien inentarioa**  
**Inventario de espacios libres públicos computables de la red sistemas generales calificados por el PGOU**

Kalifikatutako sistemen xehetasuna / Detalle de sistemas calificados

Lurzoru-mota Clase de suelo	Lurzoruaren kategoria Categoría suelo	Kodea Código	Izena edo zein jarduketan lortzen den Denominación o actuación donde se obtiene	Sistemaren azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie del sistema (m <sup>2</sup> s)	Berdegunearen azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie de zona verde (m <sup>2</sup> s)
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELSO-01	Toribio altzaga kalea	<b>1.497,78</b>	1.497,78
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELSO-02	Hilerria	<b>1.059,95</b>	
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELSO-03	Foru plaza	<b>1.779,10</b>	
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELSO-04	Axun Arrozola plaza	<b>3.352,27</b>	
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELSO-05	Urola ibaia	<b>2.521,44</b>	2.521,44
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELSO-06	San Juan egoitza	<b>2.710,95</b>	1.500,00
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELSO-AG02	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R01 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R01	<b>379,34</b>	379,34
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELSO-AI04	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R05 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R05	<b>379,19</b>	379,19
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELSO-AIR07	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R07 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R07	<b>9.411,52</b>	9.411,52
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELSO-IR05	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R03 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R03	<b>1.017,06</b>	1.017,06
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELSO-ZE02	Lurzoru-lagapena PEOU-R02 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación PEOU-R02	<b>1.600,00</b>	1.600,00
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELSO-ZE03	Lurzoru-lagapena PEOU-R01 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación PEOU-R01	<b>1.250,00</b>	1.250,00
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELSO-ZE04	Lurzoru-lagapena PEOU-R04 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación PEOU-R04	<b>400,00</b>	400,00
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELSO-ZE06	Lurzoru-lagapena PEOU-R03 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación PEOU-R03	<b>1.050,00</b>	1.050,00
lurzoru urbanizagarria suelo urbanizable	sektorizatua sectorizado	ELSO-AI05	Lurzoru-lagapena AI-SUS-R01 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUS-R01	<b>591,97</b>	591,97

Azalera hiri-lurzoru finkatuan (m<sup>2</sup>) / Superficie en suelo urbano consolidado (m<sup>2</sup>s)

12.921,49

Azalera hiri-lurzoru finkatugabea (m<sup>2</sup>) / Superficie en suelo urbano no consolidado (m<sup>2</sup>s)

15.487,11

Azalera lurzoru urbanizagarri sektorizatua (m<sup>2</sup>) / Superficie en suelo urbanizable sectorizado (m<sup>2</sup>s)

591,97

**Sistema orokor zenbagarri gisa kalifikatutako azalera guztira (m<sup>2</sup>)**  
**Total de superficie calificada como sistema general computable (m<sup>2</sup>s)**

**29.000,57**

Berdegunetat hartzen den azalera, guztira (m<sup>2</sup>)  
 Total de superficie considerada como zona verde (m<sup>2</sup>s)

21.598,30



### **Tokiko sistemak**

Hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa duten hirigintza-saillkapena gorabehera, espazio horiek halakotzat hartzeko berezko baldintzak betetzen dituzte. Horrela, hiriaren zati bati zerbitzua ematea du helburu. Horregatik, lurzoru berriak kalifikatzeko eta lortzeko aukeren barruan banaketa arrazional eta orekatua egiten saiatu gara, lehendik dauden espazioen inbentariotik abiatuta.

Ondoko tauletan jaso dira tokiko sistema bezala kalifikatutako espazio libreen zerrenda, kokatzen diren lurzoru motaren arabera.

### **Sistemas locales**

Con independencia de su clasificación urbanística como suelo urbano o urbanizable, estos espacios reúnen las condiciones propias para su consideración como tales. Así, su finalidad es la de dar servicio a una parte de la ciudad. Precisamente por eso, se ha tratado de realizar una distribución racional y equilibrada dentro de las posibilidades de calificación y obtención de nuevos suelos, y ello partiendo del inventario de espacios ya existentes.

La relación de espacios libres calificados como sistemas locales de acuerdo con la clase de suelo donde se ubican se recoge en las tablas adjuntas.

**HAPOk kalifikatutako tokiko sistemen sareko espazio libreen eta berdeguneen inbentarioa**  
**Inventario de espacios libres y zonas verdes de la red de sistemas locales calificados por el PGOU**

Kalifikatutako sistemen xehetasuna / Detalle de sistemas calificados

<b>Lurzoru-mota</b> <b>Clase de suelo</b>	<b>Lurzoruaren</b> <b>kategoria</b> <b>Categoría suelo</b>	<b>Kodea</b> <b>Código</b>	<b>Izena</b> <b>Denominación</b>	<b>Azalera (m<sup>2</sup>)</b> <b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-01		2.434,52
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-02		17.277,27
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-03		4.115,62
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-04		3.007,86
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-05		4.641,56
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-06		14.648,55
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-07		2.966,49
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-08		42.157,30
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-09		7.279,42
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-10		36.379,83
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-11		9.809,48
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-12		8.176,06
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-13		616,30
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-14		1.269,25
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-15		2.726,78
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-16		1.352,32
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-17		743,11
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-18		1.219,47
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-19		111,77
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-20		3.031,39
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-21		6.290,90
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-22		2.901,81
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-23		2.493,94
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-24		1.847,25
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-25		333,39
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-26		995,88
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-27		669,29
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-28		1.046,91
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-29		532,85
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-30		2.136,56

**HAPOk kalifikatutako tokiko sistemen sareko espazio libreen eta berdeguneen inbentarioa**  
**Inventario de espacios libres y zonas verdes de la red de sistemas locales calificados por el PGOU**

Kalifikatutako sistemen xehetasuna / Detalle de sistemas calificados

Lurzoru-mota Clase de suelo	Lurzoruaren kategoria Categoría suelo	Kodea Código	Izena Denominación	Azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie (m <sup>2</sup> s)
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-31		733,35
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-32		813,43
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-33		6.253,61
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	ELTS-34		581,59
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AB05	Lurzoru-lagapena AD-R01 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AD-R01	73,22
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AG05	AD-R05 jarduketaren karguko lagapenaren balio ekonomikoaren ordainketa Abono del valor económico de la cesión a cargo de la actuación AD-R05	29,65
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AI06	AD-R10 jarduketaren karguko lagapenaren balio ekonomikoaren ordainketa Abono del valor económico de la cesión a cargo de la actuación AD-R10	6,80
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-ADR11	Lurzoru-lagapena AD-R11 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AD-R11	146,09
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AG02	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R01 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R01	515,56
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AG03a	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R02 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R02	308,81
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-IR05	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R03 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R03	685,64
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-IR07	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R04 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R04	223,78
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AI04	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R05 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R05	574,27
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AB07a	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R06 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R06	876,30
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AB07a	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R06 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R06	552,00
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AIR07a	AI-SUNC-R07 jarduketa-eremuan lurzorua lagatzea Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R07	683,97
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	AIR07-AIR07b	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R07 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R07	304,49
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AIR07c	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R07 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R07	716,51
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AIR07d	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R07 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R07	703,02
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AIR07e	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R07 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R07	655,82
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AIR07f	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R07 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R07	508,57
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AIR07g-h	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R07 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R07	662,50
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	ELTS-AG03b	AI-SUNC-R02 jarduketaren karguko lagapenaren balio ekonomikoaren ordainketa Abono del valor económico de la cesión a cargo de la actuación AI-SUNC-R02	18,00
lurzoru urbanizaezina suelo no urbanizable	sektorizatua sectorizado	ELTS-AI05a	Lurzoru-lagapena AI-SUS-R01 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUS-R01	109,65
lurzoru urbanizagarria suelo urbanizable	sektorizatua sectorizado	ELTS-AI05b	Lurzoru-lagapena AI-SUS-R01 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUS-R01	888,03

Sistemak hiri-lurzoru finkatuan (m<sup>2</sup>) / Sistemas en suelo urbano consolidado (m<sup>2</sup>s) 191.595,11

Sistemak hiri-lurzoru finkatugabea (m<sup>2</sup>) / Sistemas en suelo urbano no consolidado (m<sup>2</sup>s) 8.245,00

Sistemak lurzoru urbanizagarri sektorizatua (m<sup>2</sup>) / Sistemas en suelo urbanizable sectorizado (m<sup>2</sup>s) 997,68

**TOTALA (m<sup>2</sup>) / TOTAL (m<sup>2</sup>s) 200.837,79**

## B.12 EKIPAMENDUAK

### Sistema orokorrak

Ondoko tauletan jaso dira sistema orokor bezala kalifikatutako ekipamenduen zerrenda, kokatzen diren lurzoru motaren arabera.

## B.12 LOS EQUIPAMIENTOS

### Sistemas generales

La relación de equipamientos calificados como sistemas generales de acuerdo con la clase de suelo donde se ubican se recoge en las tablas adjuntas.

**HAPOk kalifikatutako sistema orokor publikoen sareko ekipamenduen inbentarioa**  
**Inventario de equipamientos de la red sistemas generales públicos calificados por el PGOU**

Kalifikatutako sistemen xehetasuna / Detalle de sistemas calificados

Lurzoru-mota Clase de suelo	Lurzoruaren kategoria Categoría suelo	Kodea Código	Izena Denominación	Modalitatea Modalidad	Titulartasuna Titularidad	Azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie (m <sup>2</sup> s)
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKSO-AD-01a	Udaletxea	Administratiboa Administrativo	PU	287,75
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKSO-AD-01b		Administratiboa Administrativo	PU	70,35
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKSO-OR-01		Balioaniztuna Polivalente	PU	252,24
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKSO-KI-01	Zestoako kiroldegia Polideportivo Zestoa	Kirolekoa Deportivo	PU	1.133,15
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKSO-KI-02	Gurutzeaga pilotalekua	Kirolekoa Deportivo	PU	491,18
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKSO-KU-01	Zestoako kultur etxea Casa de cultura de Zestoa	Auzokoa/kulturala Cívico-Cultural	PU	706,15
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKSO-HEZ-01		Hezkuntzako Docente	PU	1.145,45
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKSO-HEZ-02	Zestoako Ikastetxea	Hezkuntzako Docente	PU	7.586,25
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKSO-ZP-01	Hilerria	Zerbitzu publikoak Servicios Públicos	PU	2.257,66
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKSO-AS-01	Zestoako San Juan egoitza	Asistentziakoa Asistencial	PU	2.938,34
lurzoru urbanizaezina suelo no urbanizable		EKSO-ZP-01		Zerbitzu publikoak Servicios Públicos	PU	2.434,10
lurzoru urbanizaezina suelo no urbanizable		EKSO-KU-02		Auzokoa/kulturala Cívico-Cultural	PU	321,69
lurzoru urbanizaezina suelo no urbanizable		EKSO-KU-03		Auzokoa/kulturala Cívico-Cultural	PU	9.759,78
lurzoru urbanizaezina suelo no urbanizable		EKSO-KI-03		Kirolekoa Deportivo	PU	12.734,19

Titulartasun publikoko ekipamenduak (PU), titulartasun pribatuko ekipamenduak (PRI)  
 Equipamientos de titularidad pública (PU), equipamientos de titularidad privada (PRI)

Sistemak hiri-lurzoru finkatuan (m <sup>2</sup> ) / Sistemas en suelo urbano consolidado (m <sup>2</sup> s)	16.868,52
Sistemak hiri-lurzoru finkatugabeen (m <sup>2</sup> ) / Sistemas en suelo urbano no consolidado (m <sup>2</sup> s)	
Sistemak lurzoru urbanizagarri sektorialatua (m <sup>2</sup> ) / Sistemas en suelo urbanizable sectorizado (m <sup>2</sup> s)	
Sistemak lurzoru urbanizaezinean (m <sup>2</sup> ) / Sistemas en suelo no urbanizable (m <sup>2</sup> s)	25.249,76
<b>TOTALA (m<sup>2</sup>) / TOTAL (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>42.118,28</b>

### **Tokiko sistemak**

Sistema lokal gisa kalifikatutako ekipamenduen zerrenda, kokatuta dauden lurzoru motaren arabera, erantsitako tauletan jasotzen da.

### **Sistemas locales**

La relación de equipamientos calificados como sistemas locales de acuerdo con la clase de suelo donde se ubican se recoge en las tablas adjuntas.

**HAPOk kalifikatutako tokiko sistemen sareko ekipamenduen inbentarioa**  
**Inventario de equipamientos de la red de sistemas locales calificados por el PGOU**

Kalifikatutako sistemen xehetasuna / Detalle de sistemas calificados

Lurzoru-mota Clase de suelo	Lurzoruaren kategoria Categoría suelo	Kodea Código	Sistemaren erreferentzia eta lortzeko modua Referencia del sistema y forma de obtención	Lurzoruaren azalera (m <sup>2</sup> ) Sabai-azalera (m <sup>2</sup> s)	
				Modalitatea Modalidad	Superficie suelo (m <sup>2</sup> s) Superficie techo (m <sup>2</sup> t)
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-KU-01		Auzokoa/kulturala Cívico-Cultural	244,21
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-KU-02	Zestoako gaztelekua	Auzokoa/kulturala Cívico-Cultural	137,97
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-KU-03	Ekainberri museoa Museo Ekainberri	Auzokoa/kulturala Cívico-Cultural	497,43
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-KU-04		Auzokoa/kulturala Cívico-Cultural	267,32
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-HEZ-01	Arroako Eskola	Hezkuntzako Docente	5.744,72
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-HEZ-02	Partzuergoko Haur Eskola - Zestoako Haurreskola	Hezkuntzako Docente	228,36
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-HEZ-03	Aizarnako eskola	Hezkuntzako Docente	1.912,06
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-KI-01		Kirolekoa Deportivo	9.150,34
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-KI-02		Kirolekoa Deportivo	9.149,82
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-KI-03	Frontón Frontoia	Kirolekoa Deportivo	417,52
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-KI-04	Iraetako futbol-zelaia	Kirolekoa Deportivo	22.925,59
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-KI-05	Frontoia	Kirolekoa Deportivo	239,64
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-KI-06	Aizarnako pilotalekua	Kirolekoa Deportivo	1.290,12
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-01	Kultur etxea	Balioaniztuna Polivalente	204,98
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-02		Balioaniztuna Polivalente	271,86
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-03	Ederki elkarte	Balioaniztuna Polivalente	183,02
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-04	Frontoia	Balioaniztuna Polivalente	333,95
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-05	ElkarGune	Balioaniztuna Polivalente	191,71
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-06		Balioaniztuna Polivalente	711,15
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-07		Balioaniztuna Polivalente	890,49
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-08		Balioaniztuna Polivalente	1.002,10
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-09		Balioaniztuna Polivalente	7.654,62
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-10		Balioaniztuna Polivalente	640,90
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-11		Balioaniztuna Polivalente	623,78
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-12		Balioaniztuna Polivalente	1.677,56
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-13		Balioaniztuna Polivalente	2.869,34
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-14		Balioaniztuna Polivalente	104,39
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OR-15		Balioaniztuna Polivalente	376,50
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatua consolidado	EKTS-OS-01	Osasun-zentroa	Osasun-arlokoa Sanitario	521,84
hiri-lurzorua	finkatugabea	EKTS-AG02	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R01 jarduketa-eremuan	Balioaniztuna	478,96

**HAPOk kalifikatutako tokiko sistemen sareko ekipamenduen inbentarioa**  
**Inventario de equipamientos de la red de sistemas locales calificados por el PGOU**

Kalifikatutako sistemen xehetasuna / Detalle de sistemas calificados

Lurzoru-mota Clase de suelo	Lurzoruaren kategoria Categoría suelo	Kodea Código	Sistemaren erreferentzia eta lortzeko modua Referencia del sistema y forma de obtención	Lurzoruaren azalera (m <sup>2</sup> ) Sabai-azalera (m <sup>2</sup> s)	
				Modalitatea Modalidad	Superficie suelo (m <sup>2</sup> s) Superficie techo (m <sup>2</sup> t)
suelo urbano	no consolidado		Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R01	Polivalente	
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	EKTS-IR05	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R03 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R03	Balioaniztuna Polivalente	760,94
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	EKTS-IR07a	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R04 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R04	Balioaniztuna Polivalente	39,17
hiri-lurzorua suelo urbano	finkatugabea no consolidado	EKTS-IR07b	Lurzoru-lagapena AI-SUNC-R04 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUNC-R04	Balioaniztuna Polivalente	36,00
lurzoru urbanizagarria suelo urbanizable	sektorizatua sectorizado	EKTS-AI05	Lurzoru-lagapena AI-SUS-R01 jarduketa-eremuan Cesión de suelo en el ámbito de la actuación AI-SUS-R01	Balioaniztuna Polivalente	318,87

	Lurzoruaren azalera (m <sup>2</sup> ) Superficie de suelo (m <sup>2</sup> s)	Eraikitako azalera (m <sup>2</sup> e) Superficie de techo (m <sup>2</sup> t)
Sistemak hiri-lurzoru finkatuan (m <sup>2</sup> ) / Sistemas en suelo urbano consolidado (m <sup>2</sup> s)	69.077,69	1.385,60
Sistemak hiri-lurzoru finkatugabeen (m <sup>2</sup> ) / Sistemas en suelo urbano no consolidado (m <sup>2</sup> s)	1.279,07	36,00
Sistemak lurzoru urbanizagarri sektorizatuan (m <sup>2</sup> ) / Sistemas en suelo urbanizable sectorizado (m <sup>2</sup> s)	318,87	
<b>TOTALA (m<sup>2</sup>) / TOTAL (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>70.675,63</b>	<b>1.421,60</b>

## C. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETETEA

### C.1 HIRIGINTZAKO ONARPENAK, BAIMENAK ETA LIZENTZIAK ETETEKO ARAUBIDEA APLIKATZEA

Hirigintzako onarpenak, baimenak eta lizentziak eteteko, honako aplikazio-baldintza hauek bete beharko dira:

- Eteteak hirigintzako onespenean, baimenean eta lizentzietan baino ez du eragiten, indarreko legerian horri buruz ezarritako aurreikuspenen irismen juridikoarekin.
- Kontuan hartu behar da indarrean dagoen hirigintza-plangintzan jasotako aurreikuspenen eta hura aldatzeko edo garatzeko sustatutako espedienteen garapena eta egikaritzea eteteko behar den irismen materiala duela, baldin eta Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren proposamenekin bat ez badatoz, haien garapenak eta egikaritzeak Plan berriaren ezarritako hirigintza-antolamenduaren etorkizuneko garapena eta gauzatzea urratzen eta/edo hipoteatzen badu.
- Kontuan hartu behar da etenaldiaren eragin-eremua udalerrri osoak osatzen duela, etete-erabakian adierazitako ohar eta ñabarduren testuinguruan.

### C.2 HIRIGINTZAKO ONARPENAK, BAIMENAK ETA LIZENTZIAK ETEN BEHARREKO EREMUAK

Oro har, onarpenak, baimenak eta lizentziak eteteak ez die eragingo udalerriko eremu eta lurzatiei, honako bi baldintza hauek betetzen direnean:

- Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriak ez aldatzea egiturazko hirigintza-antolamenduko zehaztapenak, hirigintza-onarpenak, baimenak eta -lizentziak eteteko erabakia hartzen den unean indarrean dagoen hirigintza-plangintzari dagokionez.
- Izapidera aurkezten diren proiektuak indarrean dagoen hirigintza-plangintzan eta Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren ezarritako zehaztapen eta baldintza zehaztetara bi aldiz egokitzea.

Aurrekoa gorabehera, berariaz proposatzen da hirigintzako onarpenen, baimenen eta lizentzien etendura honako egoera eta eremu hauetan aplikatzea:

#### Lurzoruaren sailkapen berriaren ondoriozko eraginak:

Etenaldiak honako kasu hauei eragiten die:

- Indarrean dagoen hirigintza-plangintzak hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruak, hasierako onespenean izapidean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren dokumentuak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dituenak.
- Indarrean dagoen hirigintza-plangintzak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruak, hasierako onespenean izapidean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren dokumentuak hiri-lurzoru edo lurzoru

## C. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

### C.1 APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE SUSPENSIÓN DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS

El alcance de la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas queda sujeto a las siguientes condiciones de aplicación:

- La suspensión incide exclusivamente en aprobaciones, autorizaciones y licencias de carácter urbanístico, con el alcance jurídico resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en la legislación vigente.
- Se ha de considerar que tiene el alcance material necesario para suspender el desarrollo y la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico vigente y expedientes promovidos para su modificación o desarrollo, que no sean acordes con las propuestas del nuevo Plan General de Ordenación Urbana, en la medida en que el desarrollo y la ejecución de aquellas contravenga y/o hipoteque el futuro desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística establecida en el nuevo Plan.
- Ha de considerarse que el ámbito territorial de incidencia de la suspensión está conformado por el conjunto del término municipal y ello, en el contexto de las apreciaciones y matizaciones indicadas en el acuerdo de suspensión.

### C.2 ÁMBITOS SUJETOS A SUSPENSIÓN DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS

Con carácter general, la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias no afectará a aquellos ámbitos y parcelas del Municipio cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:

- Que el nuevo Plan General de Ordenación Urbana no modifique las determinaciones de ordenación urbanística estructural respecto del planeamiento urbanístico vigente en el momento de adoptarse acuerdo de suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.
- Que los proyectos que se presenten a trámite, se adapten doblemente a las determinaciones y condiciones de carácter pormenorizado establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y el nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

No obstante lo anterior, se propone expresamente la aplicación de la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las siguientes situaciones y ámbitos:

#### Afecciones derivadas de la nueva clasificación de suelo:

La suspensión afecta a los supuestos siguientes:

- Suelos clasificados por el planeamiento urbanístico

urbanizagarri gisa sailkatzen dituenak.

### **Egiturazko antolamendu eta zonakatzeko berriaren ondoriozko eraginak:**

Eteteak honako kasu hauei eragiten die:

- Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriak mugatutako landa-eremuak, non erabilerak eta jarduerak baimentzeko eta ezartzeko araubidea ez datorren bat indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekin.
- Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko edo sistema orokorreko zona generikoak, non kalifikazio orokorra eta hirigintza-antolamendu berria ez datozen bat indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekin eta hasierako onarpen-izapidean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriarekin.
- Lehen adierazitako etete-arau orokorrei kalterik egin gabe, eteteak berriaz eragiten die honako eremu hauei:
  - Plan Bereziaren bidez garatzeko bidalitako antolamendua duten hiri-lurzoruko eremuak:  
ZE02 AZPIEREMUA (PEOU-R02 IDIAZPI MENDEBALDEA).  
ZE03 AZPIEREMUA (PEOU-R01 LIZARRAITZ).  
ZE04 AZPIEREMUA (PEOU-M01 ARTZUBIAGA).  
ZE05 AZPIEREMUA (PEOU-M02 AROZENA).  
ZE06 AZPIEREMUA (PEOU-03 DON PEDRO – ARTETXE).  
ZE10 AZPIEREMUA (PEOU-R05 GURUTZEAGA)
- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan dauden sektoreak, Plan Partzialaren bidez garatzeko bidaliak:
  - IR03 BUSKANDEGI AZPIEREMUA (S-I01).
  - AI05 ASUNTZIO AZPIEREMUA (AI-SUS-R01).
  - SA02 GUARDIZARRA AZPIEREMUA (S-M01).
- Hirigintzako onesprenak, baimenak eta lizentziak eteteak ez dio eragiten ZE08 AZPIEREMUARI (AI-SUNC-R07 ESTAZIOA), baldin eta hirigintza-antolamenduaren garapena eta egikaritzea bat badator hasieran onetsitako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren dokumentuan ezarritako antolamenduarekin.
- Eteteak ez du eraginik izango, hala badagokio, Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriari hala garatzen ari diren plangintza duten eremuetan, hala hiri-lurzoruan nola lurzoru urbanizagarrian.

### **Antolamendu xehatu berriaren ondoriozko eraginak:**

Honako hau hartuko da kontuan:

- Hiri-lurzoru finkatuan, Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriak proposatutako eraikuntza- eta erabilera-araubidea eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzak ezarritakoa bat ez datozenean bakarrik eragingo du eteteak. Nolanahi ere, eteteak ez du eraginik izango proiektuak bi araubideak betetzen dituenean.
- Hiri-lurzoru finkatugabearen:
  - Eteteak Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriak zuzkidura jarduketa gisa mugatutako lurzatiei eragiten die, salbu eta proiektuak bi araubideak betetzen baditu (Hiri Antolamenduko Plan Orokor berria eta indarrean dagoen hirigintza plangintza). Honako hauek dira:  
AB05 ANITA AZPIEREMUA (AD-R01).  
AB06 MARDUXARRA AZPIEREMUA (AD-R02).  
AG04 ESTRADA AZPIEREMUA (AD-R04).  
AG05 APAIZETXEA AZPIEREMUA (AD-R05).  
AG06 SANTA ANA AZPIEREMUA (AD-R06).  
IR06 SEBASTOPOLBERRI AZPIEREMUA (AD-R07).  
AI02 BARBEROKOA AZPIEREMUA (AD-R08).  
AI03 KALEGOIANE AZPIEREMUA (AD-R09)

vigente como suelo urbano o urbanizable y que el documento del nuevo Plan General de Ordenación Urbana en trámite de aprobación inicial clasifica como suelo no urbanizable.

- Suelos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo no urbanizable y que el documento del nuevo Plan General de Ordenación Urbana en trámite de aprobación inicial clasifica como suelo urbano o urbanizable.

### **Afecciones derivadas de la nueva ordenación y zonificación estructural:**

La suspensión afecta a los supuestos siguientes:

- Zonas rurales delimitadas por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana donde el régimen de autorización e implantación de usos y actividades no es coincidente con el planeamiento urbanístico vigente.
- Zonas genéricas en suelo urbano y urbanizable o de sistema general, donde la calificación global y la nueva ordenación urbanística no es coincidente entre el planeamiento urbanístico vigente y el nuevo Plan General de Ordenación Urbana en trámite de aprobación inicial.
- Sin perjuicio de las reglas generales de suspensión antes indicadas, la suspensión afecta expresamente a los siguientes ámbitos:
  - Áreas en suelo urbano con ordenación remitida para su desarrollo mediante Plan Especial:
    - SUBÁMBITO ZE02 (PEOU-R02 IDIAZPI MENDEBALDEA).
    - SUBÁMBITO ZE03 (PEOU-R01 LIZARRAITZ).
    - SUBÁMBITO ZE04 (PEOU-M01 ARTZUBIAGA).
    - SUBÁMBITO ZE05 (PEOU-M02 AROZENA).
    - SUBÁMBITO ZE06 (PEOU-03 DON PEDRO – ARTETXE).
    - SUBÁMBITO ZE10 (PEOU-R05 GURUTZEAGA)
- Sectores en suelo urbanizable sectorizado remitidos para su desarrollo mediante Plan Parcial:
  - SUBÁMBITO IR03 BUSKANDEGI (S-I01).
  - SUBÁMBITO AI05 ASUNTZIO (AI-SUS-R01).
  - SUBÁMBITO SA02 GUARDIZARRA (S-M01).
- La suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas no afecta al SUBÁMBITO ZE08 (AI-SUNC-R07 ESTAZIOA), siempre y cuando el desarrollo y ejecución de la ordenación urbanística sea coincidente con la ordenación establecida en el documento de Plan General de Ordenación Urbana aprobado inicialmente.
- La suspensión no afecta en su caso, a los ámbitos con planeamiento en desarrollo así considerados por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana tanto en suelo urbano como urbanizable.

### **Afecciones derivadas de la nueva ordenación de carácter pormenorizado:**

Se estará a lo siguiente:

- En suelo urbano consolidado, la suspensión solo afecta a los supuestos en que no coincida el régimen de edificación y uso propuesto por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana y el establecido por el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, no afectará la suspensión cuando el proyecto cumpla ambos regímenes.
- En suelo urbano no consolidado:
  - La suspensión afecta a las parcelas delimitadas como

AI06 TEREZA ENEA AZPIEREMUA (AD-R10).

11. AZPIEREMUA GESALAGA 4 (AD-R11).

- Hasierako onarpeneko izapidean dauden Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriari mugatutako jarduketak integratuetan sartutako lurzoruei eragiten die eteteak.

AG02 ARROAGOIA II AZPIEREMUA (AI-SUNC-R01)

AG03 OSPITALEA AZPIEREMUA (AI-SUNC-R02)

IR05 NAGUSIKOA AZPIEREMUA (AI-SUNC-R03)

IR07 OTZAKA AZPIEREMUA (AI-SUNC-R04).

AI04 SANTAKURUTZ AZPIEREMUA (AI-SUNC-R05).

AB07 ARROAKO ERREPIDEA AZPIEREMUA (AI-SUNC-R06).

actuaciones de dotación por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana salvo que el proyecto cumpla ambos regímenes (nuevo Plan General de Ordenación Urbana y planeamiento urbanístico vigente). Son las siguientes:

- SUBÁMBITO AB05 ANITA (AD-R01).
- SUBÁMBITO AB06 MARDUXARRA (AD-R02).
- SUBÁMBITO AG04 ESTRADA (AD-R04).
- SUBÁMBITO AG05 APAIZETXEA (AD-R05).
- SUBÁMBITO AG06 SANTA ANA (AD-R06).
- SUBÁMBITO IR06 SEBASTOPOLBERRI (AD-R07).
- SUBÁMBITO AI02 BARBEROKOA (AD-R08).
- SUBÁMBITO AI03 KALEGOIANE (AD-R09)
- SUBÁMBITO AI06 TEREZA ENEA (AD-R10).
- SUBÁMBITO 11 GESALAGA 4 (AD-R11).

- La suspensión afecta a los suelos incluidos en las actuaciones integradas delimitadas en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana en trámite de aprobación inicial.

▪ SUBÁMBITO AG02 ARROAGOIA II (AI-SUNC-R01)

▪ SUBÁMBITO AG03 OSPITALEA (AI-SUNC-R02)

▪ SUBÁMBITO IR05 NAGUSIKOA (AI-SUNC-R03)

▪ SUBÁMBITO IR07 OTZAKA (AI-SUNC-R04).

▪ SUBÁMBITO AI04 SANTAKURUTZ (AI-SUNC-R05).

▪ SUBÁMBITO AB07 ARROAKO ERREPIDEA (AI-SUNC-R06).