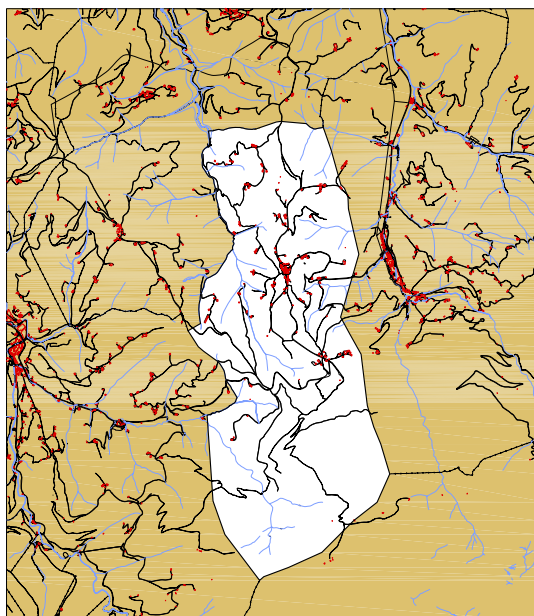




ABALTZISKETAko UDALA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ABALTZISKETA



TESTU BATEGINA BEHIN BETIKO ONARPENA

“2. HIRIGINTZA ARAUAK” dokumentua
“2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK”
“2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (HE) HIRIGINTZA
ARAU BEREZIAK”

2013ko URTARRILA

ARKITEKTOA

ARQUITECTO

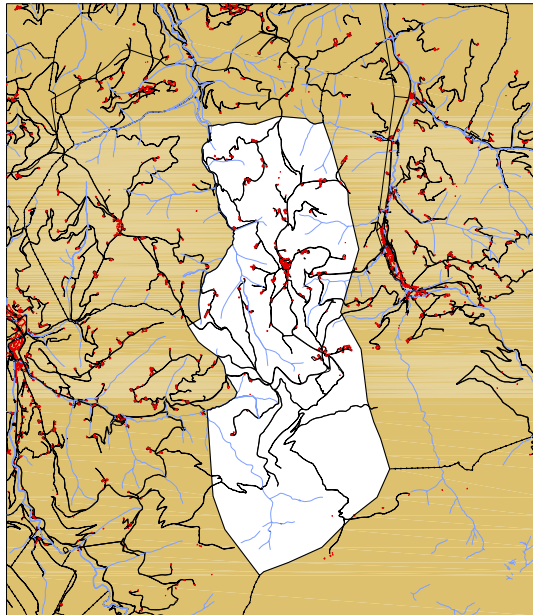
PILAR AMENABAR ZABALA



ABALTZISKETAko UDALA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ABALTZISKETA



TEXTU BATEGINA
BEHIN BETIKO ONARPENA

“2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK” dokumentua

2013ko URTARRILA

ARKITEKTOA

ARQUITECTO

PILAR AMENABAR ZABALA



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA ABALTZISKETA

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA

"2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK"

**TESTU BATERATUA
BEHIN BETIKO ONESPENA**

2013ko urtarrila



ERREDAKZIO TALDEA:

ERREDAKZIOA:

Pilar Amenabar Zabala, arkitektoa.

LAGUNTZAILEAK:

Endara Ingenieros Asociados S.L.
Ekolur Asesoría Ambiental S.L.L.

LANAREN ZUZENDARITZA:

Abaltzisketako Udaleko Udalbatza.



AURKIBIDE OROKORRA:

1 DOKUMENTUA "MEMORIA".

1.1. "HIRI ANTOLAMENDUA ETA ANTOLAMENDU HORI
EGIKARITZEA ARRAZOITZEN DUEN MEMORIA"

1.2. "INGURUMEN IRAUNKORTASUNAREN TXOSTENA".

2 DOKUMENTUA "HIRIGINTZA ARAUAK".

2.1. "HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK".

2.2. "HIRIGINTZA ESPARRUEN (HE) HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK".

3 DOKUMENTUA "KATALOGOA".

4 DOKUMENTUA "BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN
AZTERKETA.

JARDUKETA PROGRAMA".

5 DOKUMENTUA "PLANOAK".



AURKIBIDEA:

LEHEN TITULUA.

PLAN OROKORRA APLIKATZEKO XEDAPEN OROKORRAK..... 11

1. artikulua.-	Aplikazio esparrua.....	11
2. artikulua.-	Indarrean irauteko baldintzak.....	11
3. artikulua.-	Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak eta horien indar arautzaile edo orientagarria.	11
4. artikulua.-	Plan Orokorreko xedapenen lerruna eta lotespen arautzailea.	13
5. artikulua.-	Urbanizatzeko eta eraikitzeo udal ordenantzak.	16
6. artikulua.-	Plan Orokorra aldatzea.	19
7. artikulua.-	Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.	21

BIGARREN TITULUA.

LURZORUAREN EGITURAZKO HIRIGINTZA KALIFIKAZIOAREN ARAUBIDEA.. 22

LEHEN KAPITULUA.

HIRIGINTZA ERABILERAK. 22

8. artikulua.-	Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.	22
9. artikulua.-	Hirigintza erabileren edukia.....	25

BIGARREN KAPITULUA.

KALIFIKAZIO OROKORRA. 48

LEHEN ATALA.

KALIFIKAZIO OROKORRA SISTEMATIZATZEKO ETA ERREGULATZEKO

ARAUBIDE OROKORRA. 48

10. artikulua.-	Zona orokorrak eta beren sistematizazioa.....	48
11. artikulua.-	"A.1. Bizitokia" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	48
12. artikulua.-	"D.1.1. Babes bereziko landa-lurra. Aralar aldea" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	51
13. artikulua.-	"D.1.2. Babes bereziko landa-lurra. Paisaia babestea" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	54
14. artikulua.-	"D.1.3. A.1. Babes bereziko landa-lurra. Larraitz babestea" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	55
15. artikulua.-	"D.2. Lur gaineko urak babesteko landa-lurra" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	56
16. artikulua.-	"D.3. Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-lurra eta landazabala" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	58
17. artikulua.-	"E.1. Bide sistema orokorra" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	61
18. artikulua.-	"F.1. Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	63
19. artikulua.-	"G.1. Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	64



20. artikulua.-	“H.1. Hiri-zerbitzuen azpiegituren sistema orokorra” zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	66
BIGARREN ATALA.		
KALIFIKAZIO OROKORRA FORMALKI ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.		67
21. artikulua.-	Kalifikazio orokorra eta hori zehaztea.	67
22. artikulua.-	Kalifikazio orokorraren lotespen arautzailea eta kalifikazio hori tratatzeko edota berraztertze araubidea.	68
HIRUGARREN KAPITULUA.		
ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA URBANISTIKOA ZEHAZTEKO ARAUBIDE OROKORRA		73
23. artikulua.-	Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta erregulatzeko araubide orokorra.	73
24. artikulua.-	Eraikigarritasun fisikoa neurtzeko irizpide orokorrak.	79
HIRUGARREN TITULUA.		
KALIFIKAZIO XEHATUA.		81
LEHEN KAPITULUA.		
KALIFIKAZIO XEHATUA SISTEMATIZATZEA ETA MATERIALKI NAHIZ FORMALKI ERREGULATZEA.....		81
LEHEN ATALA.		
AZPI-EREMU XEHATUEN ARAUBIDE OROKORRA.....		81
25. artikulua.-	Azpi-eremu xehatuak eta hauen sistematizazioa.	81
26. artikulua.-	“a.1 Alde Zaharreko bizitoki erabilerako” partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	82
27. artikulua.-	“a.2 Eraikuntza irekiko bizitoki erabilerako” partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	87
28. artikulua.-	“a.3. Garapen txikiko bizitoki erabilerako” partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	93
29. artikulua.-	“b.1 Hirugarren sektoreko erabilerako” partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	100
30. artikulua.-	“e.1 Bide sarea” azpi-eremuen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	103
31. artikulua.-	“f.1. Hiri-espazio libreak” azpi-eremuen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	104
32. artikulua.-	“f.2. Hiri-espazio libre komunak” azpi-eremuen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	106
33. artikulua.-	“g.1 Komunitatearen ekipamendua” partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	107
34. artikulua.-	“h.1 Zerbitzu azpiegiturak” partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.	109



BIGARREN ATALA

KALIFIKAZIO XEHATUKO BESTE HAINBAT BALDINTZA MATERIAL. 110

35. artikulua.- Sistema lokalen sarea antolatzeko irizpide orokorrak 110
36. artikulua.- Etxebizitza babestuak eraikitzeke sailen kalifikazio xehatua
erregulatzeko irizpide orokorrak..... 112

HIRUGARREN ATALA

KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO BALDINTZA FORMALAK. 113

37. artikulua.- Kalifikazio xehatuaren araubidea erregulatzeko irizpide orokorrak. 113
38. artikulua.- Kalifikazio xehatua zehazteko araubide orokorra, hiri-lurzoruan. 114
39. artikulua.- Kalifikazio xehatua zehazteko araubide orokorra,
lurzoru urbanizagarri sektorizatuan..... 115
40. artikulua.- Xehetasunezko azterketak formulatzea. 116
41. artikulua.- Plangintza xehatuaren eduki material eta dokumentala. 117

BIGARREN KAPITULUA.

**PARTZELA ERAIKIGARRIETAN BAIMENDUTAKO ERAIKINAK ERAKITZEKO
ETA ERABILTZEKO ARAUBIDE OROKORRA. 119**

LEHEN ATALA.

IRIZPIDE OROKORRAK. 119

42. artikulua.- Izen eta kontzeptu desberdinak, eta bakoitzaren definizioa. 119
43. artikulua.- Eraikinen solairu kopurua zehazteko irizpideak. 123
44. artikulua.- Eraikuntzaren altuera neurtzeko irizpideak. 124
45. artikulua.- Eraikuntza baldintza orokorrak..... 124

BIGARREN ATALA

BIZITOKI ERABILERA KO ERAIKINEN ("a" partzelak) ERABILERA BALDINTZAK. 127

46. artikulua.- Bizitoki erabilerako eraikinetan ("a" partzelak) baimendutako erabilerak
ezartzeko araubide orokorra. 127
47. artikulua.- Bizitoki erabilerako eraikinen ("a" partzelak) solairuetan
baimendutako erabilerak ezartzeko araubide orokorra. 136
48. artikulua.- Etxebizitzen gutxieneko eta batez besteko tamaina. 140

HIRUGARREN ATALA

BIZITOKIRAKO EZ DIREN ERAIKINEN ("b", "g" eta "h" partzelak) ERABILERA
BALDINTZAK. 145

49. artikulua.- Erabilera baldintza orokorrak. 145



LAUGARREN ATALA.- APARKALEKUAK ANTOLATZEKO BALDINTZAK.....	146
---	-----

50. artikulua.- Aparkalekuen zuzkidura antolatzeke baldintza orokorrak.	146
--	-----

LAUGARREN TITULUA.

LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAREN ARAUBIDE OROKORRA.....	147
--	------------

LEHEN KAPITULUA.

XEDAPEN OROKORRAK.....	147
-------------------------------	------------

51. artikulua.- Eraikuntza eta erabilera baldintzak orokorrak.....	147
52. artikulua.- Errepideak eta landabideak.	152
53. artikulua.- Ibilgailuentzako pistak.	153
54. artikulua.- Landaretza interesgarria eta fauna babestea.	154
55. artikulua.- Hiri plangintzan finkatutakoaren ondorioz, hiri antolamenduari gainjarritako baldintzek ukitutako eremuak eta elementuak babestea edota tratatzea.	155
56. artikulua.- Ibai ibilguak babestea.	155
57. artikulua.- Eraikuntza higikorrek edo aurrez fabrikatuak jartzea.....	156
58. artikulua.- Lursaila, zabortegeiak eta hondakindegia egokitzea.	156
59. artikulua.- Eraikitzeke araubide orokorra erregulatzeke irizpide orokorrak.	157

BIGARREN KAPITULUA.

LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN, ERAIKUNTZEN ETA INSTALAZIOEN EZARPENAREN ERREGULATZEKE XEDAPEN OROKORRAK.....

157

60. artikulua.- Erauzketak.	157
61. artikulua.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi komunak.	158
62. artikulua.- Profesionalizatu gabeko nekazaritza erabilerak.	169
63. artikulua.- Basogintza erabilerak.....	171
64. artikulua.- Herrilaneekin lotutako erabilera eta instalazioak.	171
65. artikulua.- Nekazaritza industria autonomoak.....	173
66. artikulua.- Bizitoki erabilera autonomoak.....	175
67. artikulua.- Baimen daitezkeen landaz bestelako erabilera eta eraikin batzuk.....	176
68. artikulua.- Turismo kanpamenduak.....	187

BOSGARREN TITULUA.

HIRI ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.....	189
---	------------

LEHEN KAPITULUA.

HIRI ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.....	189
---	------------

69. artikulua.- Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak. Irizpide orokorrak.	188
70. artikulua.- Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak sistematizatzeko araubidea.	190



71. artikulua.-	"C.1 Natur intereseko eremuak" baldintzatzailea erregulatzeko araubide orokorra.....	191
72. artikulua.-	"C.2 Gaitasun agrologiko handiko lurzoruak" baldintzatzailea erregulatzeko araubide orokorra.....	196
73. artikulua.-	"C.3 Urari buruzko 2000/60/EE Zuzentarauak babestutako eremuak" baldintzatzailea erregulatzeko araubide orokorra.....	197
74. artikulua.-	"C.4 Gerta litezkeen arriskuak" baldintzatzailea erregulatzeko araubide orokorra.....	198
75. artikulua.-	"C.5 Herri onurako mendia" baldintzatzailea erregulatzeko araubide orokorra.....	200
76. artikulua.-	"C.6 Eremu akustikoak" baldintzatzailea erregulatzeko araubide orokorra.....	200
77. artikulua.-	Gainjarritako baldintzatzaileak berriro aztertzeke araudi eta araubide loteslea.....	201

SEIGARREN TITULUA.

HIRI ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA GAUZATZEKOA..... 201

LEHEN KAPITULUA.

LURZORUAREN SAILKAPENA. 201

78. artikulua.-	Lurzorua sailkatzeko araubidea.....	201
79. artikulua.-	Hiri-lurzorua, kategoriak.....	202
80. artikulua.-	Lurzoru urbanizagarria.....	204
81. artikulua.-	Lurzoru ez-urbanizagarria.....	204
82. artikulua.-	Finkatutako hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailen jabeen hirigintza eskubideak eta betebeharrak.....	204
83. artikulua.-	Eraikigarritasuna handitzeagatik, finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hirigintza garapenei lotutako hirigintza eskubideak eta betebeharrak.....	205
84. artikulua.-	Finkatutako hirigintza ez izan edota eskasa izateagatik, finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hirigintza garapenei lotutako hirigintza eskubideak eta betebeharrak.....	206
85. artikulua.-	Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hirigintza garapenei lotutako hirigintza eskubideak eta betebeharrak.....	207

BIGARREN KAPITULUA.

HIRI ANTOLAMENDUA JURIDIKOKI GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA..... 209

86. artikulua.-	Irizpide orokorrak.....	209
87. artikulua.-	Hiri antolamendua egikaritzeko araubidea, hiri-lurzoruan.....	210
88. artikulua.-	Hiri antolamendua egikaritzeko araubidea, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.....	213
89. artikulua.-	Plangintza egikaritzeko araubidea, lurzoru ez-urbanizagarrian.....	214

HIRUGARREN KAPITULUA.

ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA. 217

90. artikulua.-	Irizpide orokorrak.....	217
-----------------	-------------------------	-----



91. artikulua.-	Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea, hiri-lurzoruan.	218
92. artikulua.-	Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea, lurzoru urbanizagarri sektORIZATUAN.....	219
93. artikulua.-	Erabileren haztapen koefizienteak.....	219

LAUGARREN KAPITULUA.

URBANIZAZIO LANAK GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA. 222

94. artikulua.-	Urbanizazio obren proiektuak egiteko araubidea.....	222
95. artikulua.-	Urbanizazio obren proiektuen aukera-mugak, antolamendua moldatzeko.	223
96. artikulua.-	Urbanizazio obren gutxieneko eduki eta baldintza teknikoak.....	224
97. artikulua.-	Urbanizazio obren proiektuak udalaz kanpoko sustatzaileek gauzatzea. ...	224

BOSGARREN KAPITULUA.

ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA. 224

98. artikulua.-	Eraikuntza gauzatzea, hiri-lurzoruan.	224
99. artikulua.-	Eraikuntza gauzatzea, lurzoru urbanizagarrian.	227
100. artikulua.-	Eraikuntza gauzatzea eta jarduera baimenduak ezartzea, lurzoru ez-urbanizagarrian.	228
101. artikulua.-	Antolamenduz kanpo dauden edota plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak.....	231
102. artikulua.-	Behin-behineko erabilerak jartzea, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.	233

ZAZPIGARREN TITULUA.

INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK. 234

103. artikulua.-	Ingurumena babestea eta integratzea.	234
104. artikulua.-	Irizpide orokorrak.	234
105. artikulua.-	Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzak.....	235

ZORTZIGARREN TITULUA.

KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA ONDAREA BABESTEKO ARAUAK..... 236

106. artikulua.-	Elementu katalogatuak babesteko araubidea zehaztea.	236
107. artikulua.-	Katalogoan sartutako ondasun eta elementuen kategoriak.....	237
108. artikulua.-	Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.	237
109. artikulua.-	Hirigintza ondareko ondasun eta elementuak babesteko araubidea.....	238
110. artikulua.-	Ondare arkeologikoko ondasun eta elementuak babesteko araubidea.	239
111. artikulua.-	Ondareko etnografikoko ondasun eta elementuak babesteko araubidea. ...	239
112. artikulua.-	Katalogatutako eraikinen eta horiei lotetsitako partzelen hirigintza araubidea.....	239
113. artikulua.-	Plan Orokor honetako Titulu honetan eta Katalogoan egindako aurreikuspenen indar arautzailea.	240



LEHEN TITULUA. **PLAN OROKORRA APLIKATZEKO XEDAPEN OROKORRAK.**

1. artikulua.- Aplikazio esparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau Abaltzisketako udal barruti osoan aplikatuko da, indarrean jartzen den une beretik aurrera.

2. artikulua.- Indarrean irauteko baldintzak.

- 1.- Plan Orokor honek, eta bertan egindako proposamenek, Gipuzkoako Foru Aldundiak 2003ko maiatzaren 27an emandako ebazpenaren bitartez behin betiko onartutako Abaltzisketako Hiri Antolamenduko Arauak ordeztzen eta indargabetzen dituzte, oro har, haietan jasotako aurreikuspenak bezalaxe.
- 2.- Halaber, aipatutako 2003ko Hiri Antolamenduko Arau horiek garatzeko sustatu eta onartu ziren hirigintza planak (Xehetasunezko Azterketa) eta haietan jasotako aurreikuspenak ere indargabetu egingo ditu, Plan Orokor honetan proposatutako arauen kontrakoak edo horiekin bateraezinak diren neurrian.

Indargabetze horretatik salbuetsita geratuko dira, aipatutako dokumentuan jasota egon arren, Plan Orokor honetako "2.2 Hirigintza Esparruen (HE) arau bereziak" dokumentuan jasotako Arau Bereziatan guztiz edo neurri batean finkatu egin diren xedapenak. Finkatze horrek kasu bakoitzean adierazitako helmena izango du. Dena den, oro har, eta Plan honetan aurreikusitako doikuntzak egiteko aukera baldintzatu gabe, finkatze hori egintzat joko da aipatutako dokumentu finkatuetan kasu bakoitzerako aurreikusitako baldintzetan.

- 3.- Plan Orokor honetako xedapenen jakin batzuk baliogabetzeak, deuseztatzeak edo aldatzeak ez du gainontzekoen baliagarritasuna ukituko, non eta horien arteko erlazio edo mendekotasunaren bat dela tarteko, xedapenen bat aplikaezina gertatzen ez den.

3. artikulua.- Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak eta horien indar arautzaile edo orientagarria.

- 1.- Plan Orokor hau, honako dokumentu hauek osatzen dute:
 - * 1 dokumentua "Memoria"
 - * 2 dokumentua "Hirigintza Arauak".
 - * 3 dokumentua "Katalogoa".
 - * 4 dokumentua "Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa. Jarduketa programa".
 - * 5 dokumentua "Planoak".
- 2.- "1. Memoria" dokumentuak bi atal bereizi hauek ditu:
 - * 1.1 dokumentua "Hiri antolamendua eta antolamendu hori egikaritzea arrazoitzen duen memoria".
 - * 1.2 dokumentua "Ingurumen iraunkortasunaren txostena".



3.- "2. Hirigintza Arauak" dokumentuak bi atal bereizi hauek ditu:

- * 2.1 dokumentua "Hirigintza Arau Orokorrak".
- * 2.2 dokumentua "Hirigintza esparruen (HE) hirigintza arau bereziak".

4.- "5. Memoria" dokumentuak bost atal bereizi hauek ditu:

- * 5.I. Informazio planoak.
- * 5.II. Egiturazko antolamendu planoak.
- * 5.III Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzak.
- * 5.IV. Komunikazio azpiegituren eskemak.
- * 5.V. Katalogoa.
- * 5.VI. Hirigintza esparruen (HE) antolamendua (hiri-ingurunea).

5.- Esanahi hertsian eta segidan adieraziko diren salbuespenak salbuespen, izaera arautzailea izango dute honako dokumentu hauetan jasotako xedapenek: "2. Hirigintza arauak", "3. Katalogoa", "5.II Egiturazko antolamendu planoak", "5.III Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzak", "5.V Katalogoa", eta "5.VI Hirigintza esparruen (HE) antolamendu planoak".

Salbuespen horiek, "2. Hirigintza arauak", "5.III Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzak" eta "5.VI Hirigintza esparruen (HE) antolamendu planoak" dokumentu horietan jasotako xedapen espezifikoeetan izango dute eragina; izan ere, xedapen horiek informazio izaerakoak edo orientagarriak izango baitira, eta ez arauemaileak, Plan Orokor honetan espreski adierazitako kasuetan.

6.- Aurreko atalean aipatutako dokumentuetan jaso diren eta izaera arautzailea duten xedapen horiek, oro har, hurrengo artikuluan azalduko diren izaera eta indar arautzailea izango dute.

7.- Honako dokumentu eta xedapen hauek, gainerako dokumentuetan jasotako proposamenak adierazteko, justifikatzeko eta interpretatzeko izango dira: "1. Memoria", "4. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa. Jarduketa programa", "5.VI Hirigintza esparruen (HE) antolamendua (hiri-ingurunea)" planoko antolamendu ilustratzaileko xedapenak, eta "VI.5 Antolamendu orokorra. Profil eta sekzio orokorrak. Antolamendu ilustratzailea".

8.- "5.II Egiturazko antolamendu planoak", "5.III Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzak", "5.V Katalogoa", eta "5.VI Hirigintza esparruen (HE) antolamendu planoak" dokumentuetako planoen izaera arautzailea, horiek egiteko erabili den euskarri informatikora nahiz paperezko ediziora zabalduko da, arestian aipatutako salbuespenen kasuan izan ezik.

9.- Plan Orokor honetako dokumentu arauemaile desberdinen artean gerta daitezkeen desadostasunak, oro har, indarrean dagoen araudian finkatutako irizpideei jarraituz erabakiko dira¹.

Ildo honetan, paperean egindako plano arauemaileetan egin daitezkeen neurketen gainetik –, esparru, eremu, partzela eta abarren neurketak, hala nola partzelen, eraikuntzen eta

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar dira 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoen 7. artikuluan ezarritako irizpideak, eta baita lege hori garatzeko susta daitezkeen xedapenetan ezarritakoak ere.



abarren lerrokadurak eta sestrak– plano arauemaile digitalizatuen gainean egindakoak lehenetsiko dira.

Horrela bada, bereziki izaera edo funts grafikoa duten gaietan irizpide desberdinak edo kontraesankorrak ageri badira –esate baterako, esparruen neurketan (zona globalak; azpi-eremu xehatuak; partzelak; lurzoru motak eta kategoriak; hirigintza esparruak eta azpi-esparruak; hirigintza gauzatzeko edonolako esparruak; eta abar)– lerrokadurak, sestrak eta antzekoak zehazterakoan, Plan Orokor honetako plano arauemaile digitalizatuetatik ondorioztatzen diren emaitzak hobetsiko dira gainerako dokumentuetan jaso direnen edo ondorioztatzen direnen gainetik.

4. artikulua.- Plan Orokorreko xedapenen lerruna eta lotespen arautzailea.

1.- Salbuespenak salbuespen, dagokion lerrun arautzailearen eta izan dezakeen eragin materialaren arabera, Plan Orokor honetan bost xedapen mota berezi dira:

- * Egiturazko antolamenduko xedapenak
- * Antolamendu xehatuko xedapenak
- * Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzak.
- * Hiri antolamendua egikaritzeko xedapenak
- * Beste hainbat xedapen

2.- Artikulu honen 6. atalean adierazitakoa baldintzatu gabe, Plan honetan jasotako xedapenak aldatu ahal izateko, xedapen horien lerrunari eta lotespen arautzaileari dagozkion prozedura-izapideak bete beharko dira, xedapenaren izaera eta honako Plan honetan xede horrekin ezarritako sistematizazioa aintzat hartuz, betiere.

3.- Egiturazko antolamenduaren berriazko izaera eta lerrun arautzailea izango dute honako agiri hauetan jasotako xedapenek:

- * "2.1. Hirigintza arau orokorrak" dokumentuan jasotako xedapenek, baldin eta, indarrean dagoen hirigintza legerian eta dokumentu horretan bertan adierazitakoaren arabera, bestelako lerruna eta izaera –arauemailea edo orientagarria– ez badute behintzat.
- * "2.2 Hirigintza esparruen (HE) hirigintza arau bereziak" dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Bereziak "III. Egiturazko hirigintza araubidea" epigrafea, eta "5.VI Hirigintza Esparruen (HE) Antolamendu planoak" dokumentuko "5.VI.2 Zonakatzeko orokorra" planoak.

Egiturazko izaera hori bera izango dute, halaber, "5.VI Hirigintza Esparruen (HE) Antolamendu planoak" dokumentuko "5.VI.1 Egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpi-esparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa" planoan ezarritako lursailen hirigintza sailkapena bakar-bakarrik erregulatzen dituzten aurreikuspenek ere. Indar arautzaile hori ez da zabalduko esparruak eta azpi-esparruak mugatzeko aurreikuspenetara; ez eta hiri-lurzoruak kategorizatze aurreikuspenetara ere.

- * "5.II. Egiturazko antolamendu planoak" dokumentuko planoak.

Xedapen horietakoren bat aldatzeko edo osatzeko, plan orokorraren lerrun bereko espediente bat egin beharko da, dokumentu honetan berriaz araututako tolerantziekin bat datozen xedapenak ez badira behintzat.



4.- Antolamendua xehatuaren berriazko izaera eta lerrun arautzailea izango dute honako agiri hauetan jasotako xedapenek:

- * "2.1 Hirigintza arau orokorrak" dokumentu honetan jasotakoek, indarrean dagoen hirigintza legerian eta dokumentu horretan bertan espreski adierazitako kasu eta baldintzetan.
- * "2.2 Hirigintza esparruen (HE) hirigintza arau bereziak" dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Bereziak "IV. Hirigintza araubide xehatua" epigrafea, eta "5.VI.3 Zonakatzeko orokorra", eta "5.VI.5 Antolamendu orokorra. Profil eta sekzio orokorrak. Antolamendu ilustratzailea" dokumentuetako planoak, aurreikusitako antolamendu ilustratzailea izan ezik; "5.VI.6 Antolamenduaren definizio geometrikoa" eta "5.VI Hirigintza Esparruen (HE) Antolamendu planoak" dokumentuko "5.VI.7 Zerbitzu azpiegiturak".

Izaera xehatu hori bera izango dute, halaber, "5.VI Hirigintza Esparruen (HE) Antolamendu planoak" dokumentuko "5.VI.1 Egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpi-esparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa" planoan ezarritako hiri-lurzoruen kategorizazioa erregulatzen duten aurreikuspenek ere.

Xedapen horietakoren bat aldatzeko edo osatzeko, plangintza xehatuaren lerrun bereko espediente bat (plan berezia edo plan partziala) edota xehetasunezko azterketa bat egin behar da, plangintza horien eskuhartze esparrua arautzen duten irizpideen arabera; hau da, indarrean dagoen legerian eta Plan honetan jasotako hiri plangintzan bertan jasotako irizpideen arabera, alegia.

Xedapen horiek, halaber, plangintza orokorraren lerrun bereko espediente baten testuinguruan ere aldatu ahal izango dira, baldin eta aldaketa horren ondorioz, aipatutako xedapenen berriazko lerruna eta izaera xehatua aldatzen ez badira, non eta lerruna bera aldatzea agintzen duten arrazoi justifikatuak ez dauden.

5.- Hiri antolamendua egikaritzeko aurreikuspenen berriazko izaera izango dute "2.2 Hirigintza esparruen (HE) hirigintza arau bereziak" dokumentuko Hirigintza esparruen arau bereziak dokumentuko "VII. Hirigintza egikaritzeko araubide espezifikoak" epigrafean jasotako hiri antolamendua egikaritzeko aurreikuspenek, eta "5.VI Hirigintza Esparruen (HE) Antolamendu planoak" dokumentuko "5.VI.4 Hirigintza egikaritzeko baldintzak" planoak.

Aurreikuspen horien lerrun arautzailea, indarrean dagoen legerian kasuak kasu ezarritakoa bera izango da, eta legeria hori garatzeko xedez egin den eta Plan Orokor honetan jaso den hiri plangintzan ezarritakoa.

Aurreikuspen horietakoren bat aldatzeko edo osatzeko, indarrean dagoen legerian xede horrekin berarekin kasuan-kasuan ezarritako irizpideei jarraituko zaie, dokumentu honetan berriaz araututako tolerantziekin bat datozen aurreikuspenak ez badira behintzat.

6.- Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzak, honako hauetatik ondorioztatutako dira:

- * Behar bezala eta behin betiko onartutako legezko xedapenetatik, lurraldea antolatzeko tresnetatik, proiektu sektorial eta abarretatik, hau da, beren izaera eta legezko indarraren arabera, hiri antolamendua zehazterakoan edo gauzatzekoan nahitaez aintzat hartu beharrekoak diren xedapenetatik, kasuan-kasuan ezarritako baldintzetan.



Xedapen horiek bultzatu dituzten xedapen, tresna edo proiektuan ezarritako lerrun arautzailea izango dute, kasuak kasu.

- * Plan Orokorren berezko proposamenetatik edota Plan hori garatzeko xedez sustatutako plangintzatik.

Zehazten direneko plangintzan ezarritako lerrun orientagarria edo arautzailea izango dute, kasu bakoitzean.

Plan Orokor honi dagokionez, zehazki, besteak beste honako dokumentu hauetan azaldutako baldintzatzaileak izango dira:

- * "1.2 dokumentua "Ingurumen iraunkortasunaren txostena" dokumentuan.
- * "2.1 Hirigintza arau orokorrak" dokumentu honetan, bertan bereziki adierazitako kasu eta baldintzetan.
- * "5.III Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzak" dokumentuko planoetan.

Baldintzatzaile horiek aldatzeko edota osatzeko, hala nola baldintzatzaile horiek erregulatzeko eta tratatzeko aurreikuspenak aldatzeko edota osatzeko, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan kasu bakoitzerako ezarritakoari jarraituko zaio, hau da, xedapenak jasotzen dituzten tresna edo proiektuetan edota Plan Orokor honetan bertan ezarritakoa beteko da.

- 7.- Aipatutako xedapen horiekin batera, beste hainbat xedapen espezifiko bete beharko dira, esate baterako, Hirigintza Ondarearen Katalogoarekin lotutakoak. Hauek, indarrean dagoen legerian nahiz Plan Orokor honetan jasotako hiri plangintzan ezarritako lerruna eta izaera izango dute¹.

Ildo honetan kontuan izan behar da, dokumentu honetako 106. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoaren arabera, Plan honetako "3. Katalogoa" dokumentuan jasotako aurreikuspenak doitu ahal izango direla, sustatu beharreko plan bereziak idazterakoan eta onartzerakoan; hau da, batetik, zaindu beharreko ondasunen zerrenda zehaztasun osoz finkatzeko, eta bestetik, ondasun horiek tratatzeko eta zaintzeko sustatu beharko diren plan berezietan, alegia.

- 8.- Plan Orokor honetan bildutako aurreikuspenak, bai idatzizkoak bai grafikoak, legezko beste xedapen batzuen, edo lurralde antolamenduko tresnen edo beste hainbat espedienteren ondorio badira, sorburuko xedapen horien isla edo ilustraziotzat joko dira.

Horrela bada, xedapen horien edukia eta helmena zehatz-mehatz finkatzeko, bultzatu dituzten legezko xedapenetan, lurralde antolamenduko tresnetan eta bestelako sorburuetan ezarritakora jo beharko da.

Era berean, Plan honetan eta bestelako xedapen edo tresna horien jasotako aurreikuspen horiekiko desadostasunik edo kontraesanik antzemanaz gero, xedapen edo tresna horietan ezarritakoa lehenetsiko da.

¹ Katalogoaren eta "5.V Katalogoa" planoan jasotako xedapenek indar arautzailea, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 60, 70. artikuluetan eta beste hainbatetan ezarritakoa bera izango da. Hori horrela, aipatutako artikuluen arabera, hiri antolamenduaren tresna osagarrien berariazko izaera eta lerruna izango dute.



5. artikulua.- Urbanizatzeko eta eraikitzeo udal ordenantzak.

- 1.- Plan Orokor hau gauzatzearren, eta indarrean dagoen hirigintza legerian¹ ezarritakoari jarraituz, "Urbanizatzeko eta eraikitzeo udal ordenantzak" egin eta onartu beharko dira. Ordenantza horien xedea izango da berariazko hiri antolamenduaren osagarri gisa egiten diren hirigintza nahiz eraikuntza esku-hartzeen baldintzak erregulatzea; eta esku-hartze horiek, Hiri plangintzan zehaztutakoak edo zehaztu beharrekoak izango dira.
- 2.- Udal ordenantza horien edukia bat etorriko da aipatutako hirigintza legerian ezarritako irizpideekin; eta, aipatutako xedez nahiz hirigintza antolaketa osatzeko eta gauzatzeko, bere izaerako dokumentu batean erregula daitezkeen alderdi guztietako parametroen zehaztapenean eragingo du. Zehazki, besteak beste, honako gaiak erregulatuko dira:

A.- Urbanizazioari dagokionez:

- * Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen "75.2" artikuluan aipatutako gaiak erregulatzeko neurriak (urbanizazioaren ezaugarriak eta gutxieneko kalitateak; urbanizazioa materialki gauzatzeko baldintzak; eta abar).
- * Urbanizatzeko materialak erabiltzeko neurriak, hain zuzen ere, Europar Batasunaren txartel ekologikoaren bitartez aitortutako ingurumen kalitatearen bermea erakusten duten ikurra izango duten materialak erabiltzekoak.
- * Zuhaitzak ezartzeko baldintzak; besteak beste, urbanizazio lanetan zehar landatu beharreko espezieak zehaztea eta zuhaitzia landatzeko kokalekua finkatzea, betiere kontuan harturik klima, orientazioa, hezetasuna, eremu publikoetan sortuko diren itzal-guneak, eta abar.
- * Hiri-instalazio kolektiboak edo zentralak antolatzeko eta ezartzeko neurriak, baldin eta instalazio horiek beste batzuek baino eragimen maila orokorra hobea izango dutela irizten bada. Horretarako, zehaztu egin beharko da, bai helmen materiala (girotzeko instalazioak, etxeko ur beroa hornitzekoak, hiri hondakinak biltzekoak, euri urak eta ur grisak biltzeko, arazteko eta berriz erabiltzeko gordetzeko instalazioak, eta abar), eta espaziala (eremua, sektorea, auzo jakin batzuetako gune jakin batzuk, eta abar).
- * Zarata ezabatzeko edota minimizatzeko neurriak.
- * Argiteria publikoan eragimen handiko instalazioak, energia fotovoltaiakoaz elikatutakoak, erabiltzeko neurriak.
- * Ura aurrezteko neurriak. Ondorioz, euri urak eta ur grisak biltzeko instalazioak antolatzea, ur horiek gero lorategi publikoak zein pribatuak ureztatzeko erabili ahal izan daitezen.
- * Urbanizazio lanen egikaritze materiala erregulatzeko baldintzak, ingurumenaren ikuspegitik egokiak izan daitezkeen neurri guztiak barne (obrak gauzatzearren ondorioz sortuko diren kalte eta eragozpenak –zarata, hautsa, kutsadura eta abar– prebenitzeko eta minimizatzeko neurriak; hondakinak balioztatzeo neurriak sustatzea, baldin eta neurri horiek, teknikoki eta ekonomikoki bideragarriak badira behintzat; hondakin horiek kudeatzeko neurriak; eta abar).

¹ Gai honi gagozkiola, arreta berezia ipini behar zaio 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 60, 75 eta 99 artikuluetan ezarritakoari.



- * Hiri zerbitzuei (argindar hornidura; telefonia; telekomunikazioa; gasa; hiri hondakinak; etab.) lotutako azpiegitura eta instalazioak gauzatzeko eta maila material eta juridikoan ezartzeko baldintzak, zerbitzu prestaziorako araubidea, helburu horretarako erabilitako euskarri materiala (kableak, hodiak, uhinak, zuntza, antenak, deposituak, edukiontziak, etab.) eta kokatzen diren sail, eraikin, galeria, kolektore eta abarren titularitatea edozein delarik ere.
- * Espazio publiko eta pribatuetan publizitate elementuak jartzeko baldintzak.
- * Urbanizazioa hartzeko eta mantentzeko baldintzak.
- * Ordenantza horiei dagozkien artean interesgarritzat jotako beste edozein kontu.

B.- Eraikuntzari dagokionez:

- * Bizigarritasun, morfologia, eraikuntzaren kalitate, tratamendu estetiko, segurtasun, funtzionaltasun, eta abarri lotutako baldintzak, egokitzat jotakoak.
- * Eraikuntzaren (eko)eragimena eta, azken batean, arkitektura bioklimatikoaren erregulatzeko eta sustatzeko baldintzak. Horien artean arreta berezia jarriko zaie energia aurrezteari, energia berriztagarriak erabiltzeari, ura modu egokian eta eraginkortasunez erabiltzeari, hiri hondakinak behar bezala kudeatzeari, eta abar.

Ilido horretan, behar besteko arretaz aztertuko dira, besteak beste, honakoak:

- Ura aurrezteko neurriak, kontsumoa murrizteko sistema ezar daitezzen sustatuz.
 - Euri urak eta ur grisak berriro zirkulazioan jartzeko neurriak, ur horiek gero lorategi publikoak zein pribatuak ureztatzeko erabili ahal izan daitezzen.
 - Eragimen handiko luminariak erabiltzea.
 - Egokitzat jotzen diren gainerako guztiak.
- * * Eraikuntzaren Kode Teknikoan energiaren arloko instalazioak (eguzki panelak eta abar) ezartzeko aurreikusitako baldintza urbanistiko eta estetikoak, bai izaera orokorrez bai bereziki, baldin eta kultur interesekotzat izendatutako eraikinak, edo eraikin multzoak, hala nola elementu katalogatuak badira, edota birgaitu beharreko esparruak eta eraikinak badira, eta abar.
 - * Eraikinetan zein hauei atxikiriko partzelatan hiri zerbitzuei (telefonia, telekomunikazioa, gasa, hiri hondakinak; etab.) lotutako azpiegitura eta instalazioak ezartzeko baldintzak, helburu horretarako erabilitako euskarri materiala (kableak, antenak, deposituak, edukiontziak, etab.) dena delarik ere.
 - * Espazio pribatuetan publizitate elementuak jartzeko baldintzak.
 - * Ordenantza horiei dagozkien artean interesgarritzat jotako beste edozein kontu.

C.-Ingurumen, paisaia eta naturaren babesaren arloko baldintza orokorrak eta espezifikoak, zarataren prebentziora edota zarata kentzera bideratutako neurrien zehaztapena barne, besteak beste.

D.-Hiri antolamenduan finkatutako baldintzak garatzeko xedez erabilerak eta jarduerak ezartzeko baldintzak, ondoren datozen kontuei behar duten arreta eskainiz:



- * Bizitoki erabilerako eraikinen behe solairuetan, behe-gainetan eta abarretan etxebizitza erabilera baimentzea.

Gai horri dagokionez, besteak beste segidan datozenak zehaztu beharko dira:

- Etxebizitza erabilerarako baimenaren esparru materiala, bai udalerriko zonei dagokienez bai erabilera hori ezar daitekeen eraikineko solairuei dagokienez; edota debekatua dagoela adieraziz, hala izanez gero.
- Ondorioztatzen diren etxebizitzaren araubide juridikoa, barnean sarturik, batez ere, etxebizitza babestuaren edo sustapen libreko etxebizitzaren erregimenarekiko duen lotura.

Ildo honetatik, ulertuko da ezen erregimen horren zehaztapenak berekin dakarrela erabilera hori izango duten eraikineko oinei lotutako orubearen zatiak hirigintzako kalifikazio bata edo bestea izatea.

- Hornidura publikoen aurreikuspen edota ordainketa arloan bete behar diren baldintzak, arreta berezia jarriz espazio libreetan, aparkamenduan eta zerbitzu azpiegituretan.
- * Ostalaritza erabilerak ezartzea, edota bestelakoak ere bai, baldin eta herritarren bizikalitatean edota hiri-ingurunearen dinamikotasun sozioekonomikoan eta abarretan eragingo dituzten afekzioek hala agintzen badute.

Horrelakoetan, aipatutako Ordenantzek erabilera horiek ezartzeko baldintza orokorrak doitu ahal izango dituzte, komenigarritzat jotzen den neurrian eta helmenaz. Beraz, erabilera horiek mugatu edota debekatu egin ahal izango dituzte.

- * Irabazi asmoko nahiz irabazi asmorik gabeko partzelen sestra gainean eta sestra azpian aparkamendua ezartzeko baldintzak, eta xede horretara bideratutako eraikin zatietara edo solairuetara sartzeko irizpideak erregulatu.
- * Interesgarri irizitako beste edozein.

Eragin guztietarako, ulertuko da erabilera horiek ezartzeko araubidea, hirigintzako antolamenduan, Plan Orokor hau barne, ezarritakoa dela; eta aipatutako Ordenantzen eginkizuna araubide hori garatzea izango dela, aplikazio irizpideak zehaztuz alegia egun dagoen kasu mota askotarikoaren arabera. Testuinguru honetan, erabilera horietako batzuk, are denak ere, jartzea galarazi ahal izango dute, baldin eta kasuan-kasuan egoki ikusten diren baldintzak betetzen ez badira.

E.-Hirigintza plan, urbanizazio proiektu, urbanizatzeko jarduera programa, hainbanaketa eta desjabetze proiektu, eraikuntza proiektu, lursailak eta etxebizitzak banatzeko e4do zatitzeko proiektuen edukia erregulatzeko baldintzak.

Testuinguru honetan, interesgarri irizitako besteekin batera, eta artxibo informatiko zehatz bat zein dagokion Informazio Geografikorako Sistema itxuratzearen, sare telematikoko sartzearren, edota beste edozein helburu izanik, zehaztu egin beharko dira aipatutako plan eta proiektu horien tratamendu informatikoa erregulatzeko baldintzak, bai beroriek egiteko, edukia zehazteko eta sistematizatzeko unean betetzekoak direnak, baita horiek guztiak Udalari emateko momentuan betetzekoak ere.



F.- Udal lizentziak eskatzeko, tramitatzeko eta egikaritzea kontrolatzeko baldintzak.

G.-Aipatutako ordenantzetan erregulatzea interesgarritzat jotako beste edozein gai erregulatzeke baldintzak.

- 3.- Xedapen horiek ordenantza baten maila eta izaera berekoak izango dira. Baldintza horien tramitazioa eta onarpena, eta dagokion aldaketa, indarrean dagoen legeriak horrelakoetarako ezarritako irizpideen arabera egingo da¹.
- 4.- Erregulatu beharreko gaien aniztasuna kontuan izanik, bakoitzaren berariazko baldintzen kasuistikari erreparatuz, eta kasuan-kasuan lortu nahi diren helburu espezifikoak kontuan harturik, Udalak erabaki dezake ordenantzen dokumentu edo proiektu bakar bat prestatu eta tramitatzeko, eta horretan, aipatutako gai guztiak beren osotasunean eta er bateratuan erregulatzea; edo bestela, dokumentu edo proiektu bereziak egitea.

6. artikulua.- Plan Orokorra aldatzea.

1.- Aldaketak arrazoitzea.

Plan Orokor honi egiten zaizkion aldaketak, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira².

Ildo horretan, aldaketen oinarria interes orokorreko arrazoiek izan beharko dute, eta aldaketen edukiei eta garrantziari buruzko deskripzio xehatua eskatuko dute, bai eta aldaketen berariazko justifikazioa ere. Xede horri begira, xehetasun osoz aztertuko dira aldaketa horiek Plan Orokorreko aurreikuspenetan izango dituzten eraginak; hau da, biztanleria, enplegua, komunitatearen ekipamendu orokorra eta lokala, espazio libreak, bideak eta aparkalekuak, edota azpiegiturak nola eragingo dituzten aztertuko da, baldin eta eraberritzearen garrantziak edo helmenak hala egitea eskatzen badu.

Aldaketa guztiek zerikusia izango dute eragin dituen zergatiarekin, eta espedientean ez da sarterik izango zergati horrekin lotu gabeko aldaketarik, ezta egindako deskripzio eta justifikazioetan berariaz jaso gabekorik ere.

2.- Hirigintza eraikigarritasuna handitzea.

A.- Plan Orokor hau aldatzeko proiektu batek, ukitutako esparruaren hirigintza eraikigarritasuna handituko badu, indarrean dagoen legeriak kasu horitarako aurreikusitako irizpideei jarraitu beharko zaie³.

B.- Hurrengo C atalean azalduko ditugun aurreikuspen espezifikoak baldintzatu gabe, eta ukitutako zona edo partzelaren erabilera dena delarik ere, indarrean dagoen legeriak aurreikusten dituen hornidurez gain, eraikigarritasunaren handitze hori aparkaleku hornidura gutxieneko gehigarri batez osatu beharko da, hiri antolaketan edota dokumentu

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 99. artikuluan ezarritakoa.

² Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 103 eta 105. artikuluetan ezarritakoa.

³ Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 105. artikuluan ezarritakoa.



honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan erabilera bakoitzarentzat ezarritako estandarren arabera betiere.

- C.- Indarrean dagoen hirigintza legeriarekin bat etorriz, Udalak erabaki dezake Plan Orokor honetan egindako aurreikuspenetatik ondorioztatzen diren espazio libre orokorren (sistema orokorra) gehiegizko hornidura, Plan honetan egin daitezkeen aldaketetan lege ezarritako estandarra betetzeko erabiltzea, baldin eta aldaketa horien ondorioz eraikigarritasuna handitzen bada eta, beraz, era horretako espazio libre orokorrak ezarri behar badira.

Baldin eta Plan Orokor hau aldatzeko hirigintza espedienteak egiten badira, eta horietan, arestian aipatutako irizpideak betetzen direlako, irizpide horren arabera jardutea erabakitzen badu Udalak, aipatutako legeko estandar hori betetzat emango da. Dena den, eta xede horri begira, espediente horietan egiaztatu egin beharko da gai honetan lege ezarrita dauden xedapenetan (premiazko neurriei buruz indarrean dagoen 2008ko ekainaren 3ko Dekretuaren "35.4" artikulua) agindutako irizpideak betetzen direla.

Gehiegizko hornidura hori zehazteko, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako legeko estandarra hartuko da erreferentziatzat.¹

3.- Plan Orokorra bateratzea edo eguneratzea.

Plan Orokor honi aldaketarik egiten bazaio, bateratze edota gaurkotzera begira indarrean dagoen legeriak² ezartzen duenera joko da.

7. artikulua.- **Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.**

- 1.- Udaltzarak Plan Orokorra berrikusteko onartzen dituen ekimenak edonolakoak direlarik ere, hau da, legeak agindutakoak (lege aldaketak; lurraldearen antolaketa tresnetan ezarritako irizpideetara egokitu beharra, eta abar) edota egokierak zein premiak bultzatutakoak direlarik ere, Plan Orokorra berrikusi egin beharko da honako kasu hauetan:

A.- Biztanleriari eta honen hazkunde indizeari buruzko aurreikuspenetan aldaketa garrantzitsuak gertatzen badira. Ondorio berberera iristeko bidea eman dezaketen bestelako egoerak alde batera utzi gabe, aipatutako aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da Plan Orokor hau onartu eta indarrean jartzeko unean udalerrian dagoen biztanleria % 35 edo gehiago hazten denean.

¹ Legezko estandar hori, 2006ko ekainaren 30eko lurzuari eta hirigintzari buruzko legearen 78.1 artikuluan ezarritakoa da zehazki (5 m²/biztanle). Bestetik, premiazko neurriei buruz indarrean dagoen 2008ko ekainaren 3ko Dekretuaren "35.4" artikulua ezarritakoaren arabera, (...) *plan orokorra aldatzen denean "eraikigarritasuna handitzearekin lotuta berdeguneen eta espazio libreen sistema orokorraren aurreikuspen handiena plangintzan ezarritako legeko gutxieneoari dagokionez egon daitezkeen soberakina kontuan hartu gabe gauzatuko da, plangintzak soberakin hori zenbatu eta kudeatzea esanbidez aurreikusten duenean, eta, gainera, soberakin horrek xede honetarako kokapen egokia duenean izan ezik.* Eta, Plan Orokor honetan egindako aurreikuspenetatik ondorioztatuko den espazio libre orokorren (sistema orokorra) hornidura-soberakina, Plan Orokor honetako "1.1 Hiri antolamendua eta beroren egikaritzea egiaztatzeko memoria" dokumentuaren XIV epigrafearen 2. atalean azaldutakoa izango da.

² Ido honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lur Legearen 107. artikuluan ezarritakoa.



B.- Aurreikusitako etxebizitza berrien % 70 eraikitzeko lizentziak eman direnean.

C.- Lursailen birkalifikazioan eta hirigintza sailkapenean aldaketa garrantzitsuak gertatzen badira. Ondorio berberera iristeko bidea eman dezaketen bestelako egoerak alde batera utzi gabe, aipatutako aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da honako kasuetan:

- * Hiri eremuari (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatutako multzoa) eransten zaizkion eta alde aurretik lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatuak zeuden sailen azalerak, Plan Orokor honetako aurreikuspenetatik ondorioztatzen den azaleraren % 25 gainditzen duenean.
- * Aldez aurretik lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatuak zeuden sailen lursailak lurzoru urbanizagarri gisa birsailkatzen direnean eta sail horiek azalerak, Plan Orokor honetan era hartara sailkatutako sailen azaleraren % 50 gainditzen duenean.
- * Hirigintza eraikigarritasuna handitu egiten denean, Plan Orokor honetan hiri eremu gisa (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatutako multzoa) sailkatutako azalera osoaren % 25 edo gehiago.

D.- Gai honen inguruko egoera aztertuta ondorioztatzen denean Plan Orokor honetan definitutako hiri garapeneko estrategia eta lurren okupazioa nabarmen aldatu dela, edota alterazio hori bidezkoa dela.

2.- Bestetik, edozein arrazoi dela tarteko, udal barrutiko multzo homogeen baten antolaketa partzialki berraztertzea komeni denean, Plan Orokor hau partzialki berrikusiko da, baldin eta, alde batetik, multzo homogeen horren baldintzek eta ezaugarriek tratamendu orokor eta bateratua ematea justifikatzen badute¹; eta bestetik, berraztertze horrek ukitutako esparruaren egiturazko antolaketa espezifikoan eragiten badu, baina ez udal barruti osokoa.

Plan Orokor hau partzialki berrikusteko proiektu batek, ukitutako esparruaren hirigintza eraikigarritasuna handituko badu, indarrean dagoen legeriak kasu horietarako aurreikusitako irizpideei jarraitu beharko zaie².

3.- Arestian aipatutako berrikuspen orokor edo partziala egitea erabakitzen bada, alde aurretik aztertu egin beharko da bai kasuan-kasuan ukitutako esparruen eta materien egoera, eta bai berrikuspen orokorra edo partziala egiteko egokiera. Eta horretarako, beharrezko txosten guztiak egingo dira.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 102. artikularen 2. apartatuan ezarritakoa.

² Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 105. artikuluan ezarritakoa.



BIGARREN TITULUA. **LURZORUAREN EGITURAZKO HIRIGINTZA KALIFIKAZIOAREN ARAUBIDEA.**

LEHEN KAPITULUA. **HIRIGINTZA ERABILERAK.**

8. artikulua.- Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.

1.- Hirigintza erabileren oinarritzko sistematizazioa.

Xede horrekin, honako erabilera hauek bereizi dira:

- * Bizitegi erabilerak.
- * Jarduera ekonomikoen erabilera.
- * Landa erabilerak.
- * Komunikazioak.
- * Espazio libreak.
- * Komunitatearen ekipamendua.
- * Zerbitzu azpiegiturak.

2.- Hirigintza erabileren ezaugarriak, beren ezarpena erregulatzearen ondorioetarako.

A.- Hirigintza erabilerak erabilera orokorreko zonetan edo erabilera xehatuko azpi-zonetan ezartzea bideragarria edo bideraezina den zehaztearren, honako erabilera motak bereizi dira:

- * Erabilera nagusiak:

Halakotzat jotzen dira zona orokor batean edo erabilera xehatuko azpi-zona batean ezaugarriak edo nagusiak diren erabilerak, betiere kontuan hartuta esparru horien izaera, helburu funtzionala, eta baita esparru horietako berariazko eraikuntza motaren eraketa ere.

- * Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Halakotzat jotzen dira, erabilera nagusiez bestelakoak diren baina haiekin bateragarriak edo haien osagarriak izateagatik, zona orokor batean edo erabilera xehatuko azpi-zona batean onar daitezkeen erabilerak; azken batean, esparru horien izaera eta helburu funtzionalarekin bat datozenak.

- * Erabilera debekatuak:

Halakotzat jotzen dira zona orokor batean edo erabilera xehatuko azpi-zona batean baimendu gabeak eta baimengarriak ez direnak, aipatutako esparruen izaera eta helburu funtzionalarekin bateraezinak izateagatik.

B.- Erabilera jakin bati asimilatutako erabileratzat jotzen dira, erreferentziako beste erabilera horren antzeko baldintzetan ezartzen direnak, eta ingurunean ere antzeko eraginak dituztenak; beraz, normalean, erabilera bereizgarri jakin horren antzeko baldintzetan ezartzen direnak¹.

¹ Beste erabilera bati asimilatutako erabileren adibideak: etxebizitza baten jabearen bulego profesionala, etxebizitza erabilerarekiko, eta abar.



Zehazki, erabilera asimilatuak izango dira hurrengo artikuluan espreski halakotzat definituko direnak.

- C.- Erabilera nagusien erabilera lagungarritzat joko dira, ematen dieten zerbitzuagatik haiei lotetsiak daudenak. Horregatik, hain zuzen, erabilera nagusiari funtzionalki lotetsita ezartzen dira partzela berean.¹ Eta, erabilera nagusi hori, bere izaeraz, erabilera ezaugarria edota erabilera bateragarria izan daiteke.
- D.- Erabilera bat autonomoa dela esango dugu, era independentean ezartzen denean.
- E.- Erabilera bat zona edo azpi-zona jakin batean erabilera bereizgarritzat edo bateragarritzat hartzeak, eremu horretan bertan honen erabilera asimilatu edo lagungarritzat definiturikoen ezarpena onestea ekarriko du berarekin, baldin eta zona mota desberdinetako erabilera erregimenaren araudian, espreski kontrakoa adierazten ez bada behintzat.
- F.- Oro har, zona edo azpi-zona jakin batean, bertan nagusiak edo ezaugarriak diren erabileren erabilera asimilatuak eta lagungarriak direnak bakar-bakarrik onartuko dira halakotzat; inolaz ere ez, ordea, beste erabilera asimilatu edo lagungarri batzuen asimilatuak edo lagungarriak direnak.
- G.- Lurzoru ez-urbanizagarriko zona orokorretan eta esparruetan, Plan honetan espreski aurreikusitako kasuetan bakarrik onartuko da erabilera asimilatuaren izaera hori; beraz, gainerako kasuetan ezin izango da aplikatu.
- H.- Plan Orokor honetan ezarritako kalifikazio orokorraren araubidean berariaz kontrakorik agindu ezean behintzat, hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako sailez osatutako erabilera orokorreko zonetan, titularitate publikoko oinarrizko zerbitzu erabilerak, edota zerbitzu orokorrekoak erabilera bateragarritzat edo onargarritzat hartuko dira, zirkunstantzia hori espreski adierazteko beharrik gabe, baldin eta, beren ezarpena haien izaerarekin eta helburu funtzionalarekin bateragarriak badira.

Bestetik, lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatutako lursailek osatzen dituzten zona orokorretan, oinarrizko zerbitzu horiek erabilera autonomo gisa edo erabilera lagungarri gisa ezarri ahal izateko, aldeztu aurretik justifikatu egin beharko da bateragarriak edo egokiak direla, bai zona horien hirigintza araubidearekin, bai hiri antolaketari gainjarritako baldintzatzaileen irizpide erregulatzailerekin, eta bai indarrean dauden gainerako legezko xedapenekin; esate baterako, zona horietan eta landa-gunean ezarri beharra. Zehazki, oinarrizko zerbitzu horiek babes bereziko landa-guneetan, edo lur gaineko urak babesteko eremuetan, edota hiri antolaketari gainjarritako baldintzatzaileen mende dauden eta zaindu egin behar diren esparruetan ezarri ahal izateko, indarrean dauden legezko xedapenen eta hirigintza araubidearen testuinguruan zerbitzu horiek bideragarriak diren ala ez aztertu beharko da aldeztu aurretik.

Oinarrizko zerbitzu erabileratzat hartuko dira kasuan kasuko zonak behar dituen zuzkidurazko hornidurak eta azpiegiturak, bai beharrezko hiri zerbitzuak izateko, eta bai indarrean dagoen hirigintza legerian erregulatutako zuzkidurazko estandarrak izateko, lehendik dauden eta finkatu egin diren urbanizazio eta eraikuntza garapenei dagokienez eta berriei dagokienez. Erabilera horien artean, honakoak daude:

¹ Erabilera orokorreko zona jakin batean edo erabilera xehatuko azpi-zona jakin batean, erabilera bai baimendua egon daiteke beste erabilera batzuen lagungarri gisa, baina debekatua autonomo gisa. Hauek lirateke horren bi adibide: etxebizitza erabilera ekipamendurako zonetan, eta nekazaritza ustiapenen etxebizitza lagungarria.



- * Oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa (bai motorduna bai motorrik gabea –bidegorria eta abar–).
- * Aparkamendua.
- * Espazio libreak.
- * Komunitatearen ekipamendua.
- * Zerbitzu azpiegiturak.

Etz dira oinarritzko zerbitzu erabileratzat hartuko aipaturako zuzkidura-estandarrei lotutako hornidurak ez baina, funtsean berez autonomoa den jardura ekonomiko bat ezartzeko xedez, jarri nahi diren hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

3.- Erabilera baimenduei (bai nagusiak bai bateragarriak) aplika dakizkiekeen baldintzak.

Hirigintza erabilera bat erabilera ezaugarri edo bateragarri gisa kalifikatzeak, indarrean dauden legeko xedapenetan eta Plan honetan bertan ezarritako zenbait kasutan ez du baztertuko beren ezarpena legezkatuko duen udal lizentzia eman aurretik bete beharreko izapide, txosten eta baimen osagarri jakin batzuk bete beharra.

Ildo horretan, jarduerak, hiri plangintzan eta udal ordenantzetan ezarritako ezarpen-baldintza orokorrak betetzeaz gain, gai honen inguruan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintza guztiak ere bete egin beharko dituzte.¹

Udal zerbitzu teknikoaren txostena jaso ondoren, zenbait instalazio ezartzea eragotzi ahal izango da baldin eta, beren tamaina edota ezaugarri funtzionalengatik, indarrean dagoen plangintzak ezartzen duen antolamendu xehatuaren esparruan behar bezala erabaki ezin daitezkeen premia bereziak eskatzen badituzte honako alderdi hauei dagokienez:

- * Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak.
- * Aparkamenduen hornidura eta ezaugarriak.
- * Karga-deskargarako eremu osagarriak ezarri beharra.
- * Plangintza honetan ukitutako esparrurako definitutako antolaketa baldintzekin bateraezinez diren, edota antolaketa hori nabarmen kaltetuko duten, beste hainbat alderdi.

Eta hori horrela izango da, baita instalazio horien ezarpena, espreski baina generikoki, aipaturako plangintza honetan onartua badago ere.

Bestela, instalazio horiek ezartzeko baimenarekin batera, adierazitako arazoei erantzuteko edo konpontzeko bidea emango duten beste betekizun berezi batzuk agindu daitezke kasuan kasuko udal lizentzian.

4.- Aurreikusitako gabeko erabilerak.

Artikulu honetan aipaturiko sistematizazioa definizio irekiztat eta ez-baztertzailatzat hartuko da, hurrengo artikuluan sistematizazio horri buruz egingo den garapena bezalaxe.

Udalak, erabilera horien hirigintza eraginek aipaturako beste erabileren eraginekin duten parekotasuna dela eta, espreski barnebiltzen ez diren erabilerak tipifika ditzake.

¹ Une honetan, hauek dira, besteak beste, legeria hori osatzen dutenak: Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa, eta lege hori garatuz emandako xedapenak.



Era berean, antzeko irizpideari jarraituz, bereziki baimendu edo galarazi gabeko erabilera bat, zona edo azpi-zona jakin batean ezartzea baimendu edo debekatu dezake.

Aurreko 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan, sistematizazio eta erregulazio hori doitu edo osatu ahal izango da, baldin eta Hiri plangintzan gai honi buruz ezarritakoari lotzen bazaie eta, betiere, hirigintza erabilera horiek erregulatzeko araubidea garbiago eta zehatzago azaltzen lagunduko badute.

9. artikulua.- Hirigintza erabileren edukia.

1.- Bizitoki erabilera.

A.- Etxebizitza erabilera.

Oro har, etxebizitza erabileratzat hartzen da pertsona bati edo edozein eratako kolektibo bati ostatu ematea, lokal bakoitzean gehienez ere 12 pertsona hartuz. Familia-unitateen kasuan gainditu ahal izango da kopuru hori.

Oro har, etxebizitzaren erabilera osagarritzat hartuko dira:

- * Atariak, trastelekuak, esekitokiak, instalazio gelak, lorategi pribatuak eta antzekoak.
- * Ibilgailu motordunak nahiz motorrik gabeen aparkaleku edo gordelekua.
- * Etxebizitzari atxikitako kirol instalazioak –igerilekua, pilotalekua eta abar–.
- * Etxebizitzarako eraikuntzek bakar-bakarrik erabiltzekoak diren gas likidotuen deposituak.
- * Etxebizitzari atxikitako gainerako instalazio eta azpiegitura lagungarriak (igogailuak, eguzki plakak, instalazio termikoak, eta abar).

Edozein kasutan ere, erabilera osagarri horiek baimentzeko edo ukatzeko garaian, hiri plangintzan eta plangintza horren tresna osagarrietan berariaz ezarritakoari jarraituko zaio.

Etxebizitza erabilerari asimilatutako erabileratzat hartuko dira:

- * 1. kategoriako industri erabilerak.
- * Bulego eta despatxu profesionalak.
- * Gehienez ere hamabi (12) oheko ostatuak.

Erabilera horiek guztiek, etxebizitzari asimilatutzat hartuko badira, honako bi baldintza hauek bete behar dituzte: erabilera horiek ezartzen direneko lokalak, bere titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko etxebizitza iraunkorra izan behar du; eta erabilera asimilatu horietara destinatutako azalera ez da izango lokalaren azalera osoaren erdia baino gehiago, ez eta 125 m²-tik gorako azalera erabilgarria ere.

B.- Egoitza kolektiboa.

Egoitza kolektibotzat hartzen da familia osatzen ez duten kolektiboek ostatu ematea, lokal bakoitzean 12 ohetik gora hartuz, jarduera hori titularitate pribatuko erregimenean gauzatzen denean, eta xede bakarra edo helburu nagusia ostatua ematea izango dela bermatuko duten baldintzetan ematen denean, beste erabilera lagungarriekin osatu ahal izango bada ere.



Horietan sartzen dira, besteak beste, zaharren egoitzak, unibertsitarioen egoitzak, ikastetxe nagusiak, aterpetxeak, komentuak, eta aurreko horien antzeko baldintzak eta izaera dituztenak.

Eta egoitza kolektiboaren erabilera lagungarritzat joko dira, etxebizitzaren erabilera lagungarriak, egoitzako langileek bakar-bakarrik gauzatutako laguntza izaerako erabilerekin osaturik.

Lehen kategoriako industri erabilerak eta bulego profesionalenak, modu eskusiboan egoitzako langileek zertuak direnean, erabilera asimilatuak izango dira.

Era berean, bere izaeraren arabera, ekipamendu pribatuko erabileratzat ere hartu ahal izango dira.

C.- Erabilera bat etxebizitza erabilera edota egoitza kolektiboa den zehazteko, juridikoki independenteak diren baina sarbide komunak dituzten edota barrutik elkarren arteak komunikatuak dauden eremu edo lokaletan eragiten duten egoitza izaerako jarduketak, jarduketa bakar bat bailiran hartuko dira.

2.- Jarduera ekonomikoak.

2.1.- Industri erabilerak.

A.- Halakotzat hartuko dira:

- * Edozein motako produktuak eskuratu eta eraldatzeko lantegiak.
- * Produktuak zaindu, gorde eta banatzeko biltegiak, produktu horiek txikizkako nahiz handizkako saltzaileei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edota banatzaileei zuzendutako direnean. Oro har, debekatuta dago produktu horiek jendeari zuzenean saltzea.
- * Edozein motako ekoizpen, ikerketa, garapen eta berrikuntzako laborategiak edo ekoizpen-guneak. Hala ere, erabilitako produktuak kaltegarriak ez badira eta garatu beharreko ekintzek inolako eragozpenik eragiten ez badute, bulego erabilerarekin parekatu ahal izango dira.
- * Ibilgailuak, makinak eta edozein motako tresneria konpontzeko tailerrak.
- * Zerbitzuguneak, erregaia hornitzeko guneak eta ibilgailuen garbiketa-lekuak.
- * Era guztietako erregai deposituak eta biltegiak, salmentara bideratuta badaude.
- * Garraioa errepidez burutzen duten agentziak, eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak eta makina automobilak gordetzeko aterpeak.
- * Makinak, txatarra, ibilgailuak edo materialak aire zabalean gordetzeko biltegiak eta deposituak.
- * Nekazaritza industriak, halakotzat harturik industriak kokatuta dauden lurraz zuzenean ekoizpenerako erabiltzen ez dituzten jarduerak; hau da, ekoizpenari zuzenean eusteko erabiltzen ez direnak eta berorrek loturaarik ez dutenak.



Halakotzat jotzen dira, besteak beste:

- Nekazaritzako elikagaien industriak (landare-kontserbak, marmeladak eta abar ekoiztekoak; sagardoa egiteko dolareak; ardoa, txakolina eta abar egiteko bodegak; gaztandegiak; bestelako esnekiak egiteko lekuak; haragi ekoizkinak, hestebeteak eta abar egitekoak; hegazti ekoizkinak eta abar tratatu eta ontziratzea; eta abar).
- Nekazaritza ekoizpenari (baratzeak eta abar) lotutako mintegiak, negutegiak eta beste; landareak eta loreak ekoiztekoak, eta abar.
Ekoizpena, horrelakoetan, erreferentzia edo zuzeneko euskarri gisa lurra bera ez izateaz aparte, oro har, tenperatura, hezetasuna eta bestelako ingurumen faktoreak mantentzeko prestatuak dauden barrutietan eraikuntzak edo instalazioak ezartzearekin lotua egoten da; horrela, ekoizpen horri bitarteko naturalen bidez (eguzki argia, eta abar) edo artifizialez (berokuntza, ...) lagunduko zaion moduan. Eraikuntza finkoak eta egonkorak izan daitezke (profil mekanikoa duten egiturak, zimenduez hornituak, kristalezko itxura eta zorua dutenak, ...) edota bestelakoak, baita sinpleagoak eta behin-behinekoak ere.
- Basogintzako industriak (zerrategiak eta zura leuntzekoak; zura kontserbatzeko elementuez bustitzea edo kimikoki tratatzea, eta abar).
- Aurrekoen antzeko beste jarduerak.

Jarduera horien izaerari eta baldintzei erreparatuta, eta bestelako eremuetan (batez ere industrialdeetan) ezartzeko aukera baldintzatu gabe, justifikatua egon liteke – edo beharrezkoa gerta liteke– jarduera horietako batzuk lurzoru ez-urbanizagarrian ezartzea. Horixe gertatzen da, esate baterako, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiak era horretako lurzorian ezartzearekin asimilagarriak diren jarduerekin, bai ustiategi horien erabilera lagungarri edo osagarri gisa, baita erabilera autonomo bezala ere.

- * Arrain industriak.

Horietan sartzen dira, besteak beste, arrain haztegiak eta horiei atxikitzeko moduko beste instalazioak.

- * Zerbitzu publikoko industriak, hala nola errausketa-labe eta, hala egokituz gero, tanatorioak, baldin eta, azken kasu honetan, eta dituen ezaugarriak aintzat hartuta, ezin badira sorospen izaerako hirugarren sektoreko erabilera gisa hartu, edo ez badira halakotzat hartu behar. Era berean, hiri zerbitzuen azpiegituratzat hartu ahal izango dira, horiek ezartzeko eta garatzeko arrazoiak zuzkidura-helburuak betetzea ez denean (indarrean dagoen hirigintza legerian erregulatutako zuzkidura estandarrei lotutako oinarrizko zerbitzu erabilerak bezala), baizik eta batez ere jarduera ekonomiko bat garatzeko eta gauzatzeko, eta etekin ekonomikoa ateratzeko helburua dutenean.
- * Mota guztietako meategiak eta erauzpen industriak; hauek, hala badagokie, lurzoru ez-urbanizagarrian ezarri ahal izango dira.
- * Oro har, erabili, eraldatu edo saldutako materialen ondorioz hala nola erabilitako ballabide teknikoak direla eta, pertsonentzako gogaikarriak, arriskutsuak edo deserosoak diren edota ondasunetan kalteren bat sor ditzaketen fabrikazio nahiz eraldaketako jarduerak guztiak.



Oro har, aipatutako industri erabileren jarduera lagungarritzat joko dira: horiei lotutako bulegoak, laborategiak eta kalkulu zentroak; zerbitzuen instalazioak –ur ponpaketa edo saneamendurako depositu eta estazioak, hondakinak arazteko instalazioak, eta abar–, aparkalekuak, garajeak eta ibilgailu zein makineria parkeak eta antzekoak.

Industriaren erabilera lagungarritzat jo daiteke, halaber, eraikin eta instalazio industrialen zaintzaile edo jagolearen etxebizitza ere. Nolanahi ere, Hiri plangintzak espreski baimendu beharko du etxebizitza hori kasuan kasuko partzelan edo esparruan ezartzea.

B.-Merkataritza edo, oro har, hirugarren sektoreko izaerako funtzioak beren baitan hartzen dituzten industri jarduerak, erabilera bakartzat hartuko dira, industri erabilera bereizgarriaren lokal edo partzelatan ezartzearen ondorioetarako. Hala ere, aipatutako erabileretara berariaz destinatzen diren azaleraz apartekotzat hartu ahal izango dira, horiei aplika dakiekeen erregulazioaren ondorioetarako.

C.- Industri erabilerak kategoria desberdinetan sailkatuko dira, baimendutako beste erabilera batzuekiko, edo pertsonengan edo, oro har, ingurumenean izan dezaketen eraginaren arabera, hau da, eragin lezaketen eragozpen, kalte eta arriskuen arabera, alegia. Honako kategoria hauetan sailkatzen dira, hain zuzen:

a) 1. kategoria.

Inolako gogaikarritasun edo arriskurik sortzen ez duten industri jarduerak biltzen ditu. Jardueran erabiltzen den azalera, kasu guztietan, 125 m²(t) baino txikiagoa izango da; ondorio hauetarako, kasuan kasuko lokalaren azalera eraiki osoa hartu behar da aintzat.

Kategoria honetako industri erabilerak etxebizitza erabilerei, hirugarren sektorekoiei eta komunitatearen ekipamenduko erabilerei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara bideratutako lokal eta partzelatan ezarri ahal izango dira.

Industri erabilerak ez dira 1. kategorian sartuko, aipatutakoa baino azalera txikiagoko lokalak eta espazioak okupatu arren, gogaikarriak edo arriskutsuak badira, besteak beste jarduerari berari lotutako su-kargaren eraginez.

b) 2. kategoria.

1. kategoria horretan sartzeko baldintzaren bat ez betetzeagatik, kategoria horretan sartu ezin diren industri jarduerak biltzen ditu.

Nekazaritza industriak ere kategoria honetan sartzen dira. Horiek, landa-eremu orokorretan ezarri ahal izango dira, hiri plangintzan (Plan Orokor honetan bertan edo berau garatzeko sustatzen den plangintzan) xedatutako baldintza eta modalitatetan, baldin eta, aldi berean, hirigintzako antolamenduari kasuan-kasuan gainjarritako baldintzekin ere bateragarriak badira.

bai jarduera bera eta bai bidezko erabilera lagungarriak (biltegiak, karga-deskarga, maniobrak, aparkamendua, eta abar) kasu bakoitzean erabilera horiei lotetsi zaie partzelaren edo lursailaren barruan garatu beharko dira oso-osorik.



Aparteko kasuren batean, nekazaritza industriako instalazioaren zaintzailearen etxebizitza (etxebizitza 1) instalazio horren erabilera lagungarritzat hartu ahal izango da, baldin eta aldez aurretik beroren premia arrazoitzen bada eta halakotzat jotzen bada. Dena den, etxebizitza horretarako baimena berariaz aurreikusi beharko da, bai Plan Orokor honetan, bai berau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan. Etxebizitza horrek, edozein kasutan ere, 90 m²(t)-ko azalera izango du gehienez.

D.-Industri jarduera bat industri erabileretako kategoria jakin bati atxikitzeko, instalatutako potentziaren gehienezko mugez gain, eta kasu bakoitzerako ezarritako gehieneko azalera eraikiari edo erabilgarriari buruzko baldintzez aparte, jarraian zerrendatuko diren eraginak baloratuko dira oro har:

* Eragozpenak:

- Zarata sortzea (lokalaren beraren kanpoaldean eta auzokide kaltetuenarengan).
- Beroa sortzea.
- Bibrazioak sortzea.
- Hautsa sortzea.
- Hondakin urak sortzea.
- Industri hondakinak sortzea.
- Merkantzien karga eta deskarga handiak.
- Aparkaleku premiak.
- Bistako instalazioak eta biltegiak.
- Jende pilaketak.
- Gas igorpenak.

* Osasunerako kalteak:

- Gas kutsagarriak, toxikoak edo osasungaitzak igortzea.
- Hondakin ur kutsatzaileak, toxikoak edo osasungaitzak sortzea.
- Material toxikoak manipulatzeko.
- Erradiazioak sortzea.
- Hondakin solido kutsatzaileak, toxikoak edo osasungaitzak sortzea.

* Arriskua:

- Material erregaiak, sukoiak edo lehergarriak manipulatzeko.
- Presio arriskutsuan burututako ekoizpen prozesuak eta ontziraketak.
- Erasotzaile kimikoen jario eta isurketak.
- Su karga.

E.-Sor daitezkeen zaratei dagozkien mugak, kasu bakoitzean gai horretarako eskuduntza duen Administrazioak ezarriko ditu.

F.-Industria jarduera bat kategoria jakin bati atxikitzeko, edozein kasutan ere, karga eta deskargara bideratutako eremu estaliak zenbatu egingo dira. Aitzitik, garaje erabilera lagungarrietara destinatutako lokalen azalera ez da zenbatuko.



2.2.- Hirugarren sektoreko erabilerak.

A.- Halakotzat hartzen dira irabazizko xedea duten jarduera hauek:

- * Hotel erabilera.
- * Merkataritza.
- * Bulegoak.
- * Aisialdi erabilerak.
- * Osasun arlokoak.
- * Sorospen erabilerak.
- * Soziokulturalak.
- * Irakaskuntza.
- * Kirol jarduerak.
- * Kanpamendu turistikoak.

B.- Hotel erabilera esatean, pertsoneri irabazizko xedez ostatu ematea ulertzen da, edozein modalitatetan egiten delarik ere: hotelak, ostatuak, hotel/egoitzak, motelak, pentsioak, aterpetxeak, landetxeak eta asimilatuak, aparthotelak, eta abar.

Aparkamendua erabilera osagarritzat joko da beti. Hau, kasu bakoitzean, modu espezifikoan erregulatu ahal izango da, behar bezala arrazoituta gainerako erabilerak bezalaxe. Oro har, etxebizitza ez da halakotzat hartuko, non eta aparteko kasuren batean, hotel erabileraren ezaugarriak eta baldintzak aintzat hartuta, premiazkoa dela egiaztatzen ez den. Halakoetan, dena dela, ezartzeko baimena berariaz jaso beharko da bidezko Hiri plangintzan (Plan Orokor honetan edota berau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan). Horrelakoetan, gehienez ere etxebizitza edota hotel instalazio bat ezartzeko baimena emango da eta horren azalera ez du 90 m²(t)-tik gora egingo.

Alokairu erregimenean ustiatzen diren apartamentu multzoak, ezartzeko baimenaren ondorioetarako, aplikagarri zaien legeria sektorialaren arabera, aparthotel gisa hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte, etxebizitza gisa edota egoitza kolektibo gisa hartuko dira, bataren edo bestearen berariazko ezaugarriak nolakoak diren.

C.- Merkataritza erabileretan sartzen dira:

- * Era guztietako artikulua eta produktuak jendeari saltzea, handizka zein txikizka.
- * Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, pub delakoak, jatetxeak eta abar.
- * Jendeari zerbitzu profesionala ematekoak: ileapaindegia, apaindegi orokorrak, masaje-emaileak, tindategiak, arropa jasotzea eta entregatzea, eta abar.
- * Aurrekoen antzeko beste jarduerak.
- * Aurreko guztien jarduera lagungarriak.

Ostalaritzako erabilerei buruz aurrerago aipatuko diren salbuespenak baldintzatu gabe, merkataritza erabilerak kategoria desberdinetan sailkatzen dira, jendearen sarbide premien arabera, hala nola, aparkamendu, maniobra eta merkantzien karga-deskargarako premien arabera:

a) 1. kategoria.

250 m² arteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza jarduerak hartzen ditu. Hauek, modu independentean ezar daitezke, bizitoki erabilerekin, jarduera



ekonomikoekin edota komunitatearen ekipamenduarekin bateragarriak diren erabilera gisa, nagusiki jarduera horietara bideratutako partzelatan.

Era berean, erabilera osagarri gisa ezarri ahal izango dira, espazio publikoen berriazko erabilerekin (espaloiak, lorategiak, espazio libreak, eta antzekoak), behin-behineko eraikuntza berrien edo lehendik dauden lagungarri. Horrelakoetan, 25 m² arteko azalera erabilgarria izango dute eta, indarrean dagoen legerian aurreikusitakoari jarraituz ipiniko dira, plangintzak berriaz aurreikusi ez baditu ere.

b) 2. kategoria.

250 m² baino gehiagoko eta 750 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarria hartzen duten merkataritza jarduerak.

Hiri plangintzak, udal ordenantzek, edota Udalak berak, kasuan kasuko lizentzia ematean, ezartzeko baldintza espezifikoak ezarri ahal izango ditu, aparkaleku hornidurari, jendearentzako eta merkantziarentzako sarbideen ezaugarriei, zamalanetarako eremuen erabilgarritasunari, eta beste hainbat alderdiri buruz.

c) 3. kategoria.

750 m² baino gehiagoko eta 2.000 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarria hartzen duten merkataritza jarduerak. Jarduera horiek ezartzeko baimena berriaz aurreikusi beharko da, generikoki edo espezifikoki, bai Plan Orokor honetan, bai beraz garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan.

Jarduera horiek sarbiderako, maniobrarako eta karga-deskargarako behar dituzten eremuak, lokalen barruan eta jarduera garatzen den eremuaren barruan ipiniko dira beti.

Hiri plangintzak edota udal ordenantzek, ezartzeko baldintza espezifikoak ezarri ahal izango dituzte, aparkaleku hornidurari, jendearentzako eta merkantziarentzako sarbideen ezaugarriei, zamalanetarako eremuen erabilgarritasunari, eta beste hainbat alderdiri buruz.

d) 4. kategoria.

Guztira 2.000 m²-tik gorako azalera okupatzen duten merkataritza jarduerak biltzen ditu.

Jarduera horiek ezartzeko baimena berriaz aurreikusi beharko da, bai Plan Orokor honetan, bai beraz garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan.

Jarduera horiek sarbiderako, maniobrarako eta karga-deskargarako behar dituzten eremuak, eraikinen barruan eta jarduera garatzen den eremuaren barruan ipiniko dira beti.

Hiri plangintzak edota udal ordenantzek, ezartzeko baldintza espezifikoak ezarri ahal izango dituzte, aparkaleku hornidurari, jendearentzako eta merkantziarentzako sarbideen ezaugarriei, zamalanetarako eremuen erabilgarritasunari, eta beste hainbat alderdiri buruz.



Gainera, osagarri gisa, kategoria desberdinetako merkataritza erabilerak ezartzeko eta baimentzeko, besteak beste baldintza hauek bete beharko dira:

- * Merkataritza jarduera bat aipatutako kategoriei atxikitzerakoan, besteak beste honako parametro hauek bete beharko dituzte:
 - Funtzionalki txertatuak dauden denden multzoa jarduera bakartzat hartuko da. Eta baita baimendutako mugen barruan industri jarduerari lotutako merkataritza erabilerak ere, nahiz industri jardueretara berariaz bideratutako eremuak modu independentean hartuko diren, dagozkien lege irizpideak betetzeari dagokionez hain zuzen.
 - Jarduerari atxikitako espazio estali guztiak zenbatu egingo dira; esate baterako, galeriak eta oinezkoen eremu estaliak, bulego lagungarriak, biltegi erabilerako eremuak, tailer lagungarriak, eta karga-deskargarako eremu estaliak. Aitzitik, garaje erabilera lagungarrietara destinatutako lokalen azalera ez da zenbatuko.
- * Beren ezaugarri materialak edo erabiltzen, manipulatzeko edo biltzen dituzten baliabideak direla-eta, eragozpen handiak edo jendearen osasunarentzako zein gauzetarako arriskuak sortzen dituzten merkataritza erabilerak, antzeko eraginak dituzten industri erabilerekin aplikatzen zaizkien arauak jarraituz zertuko dira. Horrez gain, gai honetan indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideei jarraituko zaie, lege hori Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra¹ dela, edo beste edozein delarik ere.
- * Oro har, eta jarraian aipatutako diren salbuespenak baldintzatu gabe, kategoria guztietako merkataritza jarduerak, kalebidetik zuzeneko sarbide independentea duten lokaletan ipiniko dira beti. Dena den, sarbide horiek, hala egokituz gero, merkataritzara edo jarduera ekonomikoetara bideratutako beste instalazio batzuekin partekatu ahal izango dira.

Aipatutako salbuespen horiek, Plan Orokor honetan, edo berau garatzeko sustatzen den plangintzan edota udal hirigintza ordenantzetan gai honen inguruan baimentzen diren bestelako konponbideetan eragingo dute.

Era berean, halako salbuespentzat joko dira, besteak beste, dokumentu honen 46. eta 47. artikuluetan aurreikusitako kasuak. Bestetik, izaera horretako jarduerak batez ere bizitokirako ez diren eraikinetan ezarri nahi badira, erabilera hauen berariazko berezitasunetara egokitu beharko dira.

- * Merkataritza erabilera jakin bat merkataritzaz bestelako erabilera nagusietara bideratutako partzelatan edo eraikinetan ezartzeak, jarduera horri lotetsitako aparkaleku hornidura jakin bat prestatzea eskatzen badu, aparkaleku horiek era berezi eta independentean antolatu beharko dira; inolaz ere ez, ordea, zuzenean eta automatikoki, partzelako ezaugarri nagusien jarduera lagungarri gisa. Antolamendu espezifiko hori, kasuan kasuko merkataritza erabilera baimentzea aurreikusten duen hiri plangintzan zehaztuko da; edo bestela, plangintzan ezarritako izaera horretako aurreikuspenak gauzatzeko fasean, baina antolamendu horrek ez du ekarriko, inolaz ere, partzelako gainerako erabilerekin lotetsi beharreko aparkaleku horniduraren murrizketarik. Aipatutako merkataritza jarduera hori eta berorri lotutako

¹ Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa.



aparkalekuak, jarduera bakartzat jo beharko dira ondorio guztietarako; beraz, lotespén hori, juridikoki, ere, proiektatutako obrak eta jarduerak baimentzeko udal lizentziak tramitatzeko unean gauzatu beharko dira, beranduenez, Plan Orokorra garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan ezarriko diren baldintzetan.

- * 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerak –eta 2. kategoriakoak ere bai, hala egokitzean– ezartzeko baimena emateko, jarduera horiek dauden edo ezarriko diren erabilera orokorreko eremua edozein delarik ere, alde zuzenetik edo aldi berean zehaztu eta gauzatu egin beharko dira jarduera horiek jartzeak trafikoan, zarata gaitan, zamaletan, eta abarretan eragingo dituen edo eragin ditzakeen afekzioak eta ondorio kaltegarriak ezabatzeko edo minimizatze beharrezkoak diren neurri guztiak.
- * 2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerei asimilatutzat joko dira: 1. kategoriako industriak; bulegoak; aisialdirako elkarten edo elkarte gastronomikoen egoitzak; ausazko jokoen aretoak; lokal itxietako kirol instalazioak; sendagile eta albaitarien kontsultak eta antzeko izaerakoak; titularitate pribatu nahiz publikoko irakaskuntza, osasun edo sorospén ekipamendua, erabilera soziokulturalak, aisialdi edo erlijio arlokoak; hirugarren sektoreko eta ekipamendu alorreko beste hainbat erabilera, ingurunean aurreko erabilerekin antzeko afekzioak eragiten badituzte.

Erabilera asimilatu horiek, nagusiki aipatutako merkataritza erabilerekin kategoriak horiek ezartzera bideratutako lokal eta partzelatan ezarri ahal izango dira, merkataritza erabilera horien baldintza beretan, zirkunstantzia hori espreski adierazteko beharrik gabe, eta betiere, kasuan-kasuan bete beharreko baldintza bereziak baztertu gabe.

- * Osterantzean, ostalaritza jarduerak baimentzeko, sustatzen eta onartzen diren ordenantzek jarduera horien ezarpenari buruz arautzen dutenera joko da. Ordenantza horiek dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutakoetan sartuta egon ahal izango dira, edo independenteak izan bestela. Ostalaritza erabilerekin baldintza espezifikoko kontuan harturik, eta erabilera horiek ezartzeak ekar ditzakeen ondorioei erreparatuta, ordenantza horietan doitu ahal izango dira dokumentu honetan eta artikuluan honetan bertan ezarritako irizpideak, hain zuzen ere merkataritza erabilerak ezartzeko eta kategorizatze irizpideak, baldin eta erabilera horien berezitasunak halakorik eskatzen badu, eta hori alde zuzenetik behar bezala arazoitzen bada.
- D.-Bulego erabilerekin sartzen dira titularitate pribatuko edota ondare izaerako, edo bestelako izaerako jarduera administratiboak; esate baterako: edozein motatako enpresen ordezkariak eta egoitza administratiboak; banketxe, aseguru-etxe eta burtsaren bulegoak, gestoriak, bulego eta despatxu profesionalak, kalkuluzentzako eta laborategiak, ikerketa zentzokoak, aurrekoekin eta antzekoekin bat datozen garapen eta berrikuntza arloko erabilerak, horien antzekoak, eta guzti horiei atxiki diezaieketen jarduera osagarriak.

Horetan sartzen dira, besteak beste, izaera teknologikoko jarduerak (informatikoak, bioteknologikoak, material berriei buruzkoak, ingurumen arloko teknologiak, okerkuntza zientifiko eta teknologikoko zentzokoak, heziketa-guneak, nanoteknologia eta antzekoak), baldin eta beren ezaugarriak eta baldintzak direla-eta (igorpen kutsatzaile aipagarriak ez sortzea; manipulatuak produktuak kalterik ez eragitea; merkantzien mugimendu, garraio eta biltegitan premia handirik ez sortzea, eta abar) aparteko eragozpenik ez



badute sortuko ezarriko diren eremuan edo partzelan, ez kokaleku horiek soil-soilik jarduera mota horietara destinatuak izanda, ez eta kokaleku berean edo inguruan bestelako jarduerak egonda ere, bizitegiak barne.

E.- Aisialdi erabileran sartzen dira titularitate pribatua edo ondarezkoa duten, eta irabazizko asmoarekin garatzen diren, aisialdiko eta denbora libreko zenbait instalazio komunitario, hau da, dituzten helburuengatik edo baldintzengatik, komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin direnak. Halakotzat hartzen dira, besteak beste, aisialdiko elkarteak edo elkarte gastronomikoak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, ausazko jokoetarako aretoak, kasinoak, ikuskizun eta jolas parkeak, entsegu aretoak (musika, ...), gazteen eta bestelako kolektiboen aisialdi eta entretenimendurako lokalak, eta antzeko izaera beste edozein.

F.- Osasun erabileretan sartzen dira gaixoak tratatzeko zein ostatu emateko erabilerak eta antzekoak, titularitate pribatukoak edo ondarezkoak, beren xedea edo ezaugarriak direla-eta, komunitatearen ekipamendutzat hartzeko modukoak ez direnak. Horietan sartzen dira ospitaleak, klinikak, medikuen zein albaitarien kontsultategiak eta osasunarekin zerikusia duten gainerakoak.

G.- Sorospen erabileran sartzen dira gizarteko talde ahulenei edota mendekoei laguntzeko erabilerak, helburu nagusia laguntzea dutenak. Horiek osatzeko, bidezko denean, bestelako erabilera eta xede lagungarriak ere ezarri ahal izango dira, ostatu eta osasun arlokoak barne, guztiak ere irabazi asmoarekin garatzen badira, titularitate pribatuko edo ondarezko erregimenean.

Halakotzat jotzen dira, besteak beste, erretiratuen egoitzak, zaharren eta berez balia ezin direnen egoitzak, ibiltarien aterpetxeak eta egoitzak, eta beste, betiere aipatutako baldintzetan garatzen badira.

Dituzten ezaugarri espezifikoak direla-eta, sorospen izaera hori izango dute, halaber, hildakoak artatzeko erabilerak, titularitate pribatukoak edo ondare izaerakoak; esate baterako, beilatokiak; ez ordea errausketa labeak, horiek industri erabileratzat hartuko baitira. Beilatokiak ezin izango dira bizitoki erabilerako partzelatan ezarri, non eta partzela horietan baimentzen den eraikuntza oro bizitokiaz bestelako erabilera batzuetara eta beste jarduera bateragarri batzuetara bideratzen ez den. Era berean, jarduera ekonomikoetara edota ekipamenduetara bideratutako partzeletan ere ezarri ahal izango da.

Osagarri gisa, izaera hori emango zaie animaliak zaintzeko eta artatzeko erabilerei ere.

H.- Erabilera soziokulturalean sartzen dira honako jarduera hauek: kultur sustapeneko edo arte sorkuntzakoak (arte galeriak, erakusketa-aretoak, liburutegiak, museoak, antzokiak, zineak, hitzaldi edota kongresuetarako aretoak, auditorioak, eta antzekoak); erlijio arlokoak (besteak beste erlijio katolikoko eliza, ermita, kapera eta parroki zentroetan egiten diren erlijio prestakuntzarako jarduerak edo kultua, eta beste erlijio batzuetako zentroetan egiten direnak, eta horien erabilera osagarriak) soziopolitikoak (elkarte, alderdi eta sindikatuen egoitzak, eta abar); eta aurreko guztien antzekoak.

Titularitate pribatu edota ondare erregimenean garatutako jarduera multzo bat da.

I.- Irakaskuntza erabilerak irakaskuntzarekin zerikusia duten titularitate pribatuko edota ondare izaerako jarduerak eta dagozkien erabilera lagungarri guztiak barne hartzen



ditu, modalitate guztietan, betiere beren xede eta baldintzengatik komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin daitezkeenean.

J.- Kirol erabilerak kirol jarduera eta kultura fisikoa barne hartzen ditu modalitate guztietan, eta baita berorien irakaskuntza ere, hala eraikinetan (kirol instalazioak lokal itxietan – gimnasioak, igerilekuak eta beste–), nola berariaz horretarako egokitutako espazio libreetan (aire zabaleko jolas eta kirol parkeak), eta dagozkien titularitate pribatuko edo ondare izaerako erabilera osagarriak, betiere beren xede eta baldintzengatik komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin daitezkeenean. Aipatutakoen erabilera lagungarriak ere barne hartzen ditu.

K.- Kanpamendu turistikoaren erabilerak pertsoneri aldi baterako ostatua ematea biltzen du, irabazizko xedez eta titularitate pribatuko edota ondare izaerako erregimenean, behin-behineko bitarteko ez-finkoz garatua; esate baterako, kanpaina-dendak, ibilgailu egokituak, karabanak, eta bestelakoak.

Era berean, erabilera honetan sartuta egongo dira dagozkion erabilera osagarri hauek: langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)–, bulegoak, ostalaritza zerbitzuak, premiazko gauzen merkataritza, eta bertan egoitza hartutako jendearen erabilera eksklusiborako kirol eta aisialdiko instalazioak; horrelakoak eraikin finko eta egonkorretan kokatu ahal izango dira.

Bungalow, mobil-home eta abar prestatzeari dagokionez, arlo honetan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakora joko da. Dena den, horrelakoak jartzeko, alde aurretik antolatu egin beharko dira kanpamendu turistikoak ezarri ahal izateko sustatu beharko den plan berezian.

L.- Indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako kasuetan, hiri antolamendua osatu egin beharko da sistema orokor eta lokaletako sarearen zuzkidurarako erreserba, titularitate publiko nahiz pribatukoak, aurreikusiz, aipatutako legeria horretan ezarritako baldintzetan¹.

Alde horretatik, eta Plan Orokor honi zein berau garatzeko sustatuko den hirigintza planeamenduari dagokienez, sistema lokaletako edo, halakorik bada, sistema orokorretako sarearen ekipamendu pribatura bideratutako zuzkidura erreserba honako modu hauetako edozeinetan bete ahal izango da:

- * Aipatutako zuzkidura erreserba horri lotutako lursailak eta solairu estalgarria, beren ezaugarriengatik aipatu ekipamenduaren parekotasun har daitezkeen hirugarren sektoreko erabileretara (merkataritza, kultura, irakaskuntza, osasuna, kirola, sorospena eta abar) bideratzen dela ulertuta.
- * Aipatutako zuzkidura erreserba horri lotutako lursailak eta solairu estalgarria ekipamendu erabileretara bideratzen dela ulertuta.

Zuzkidura erreserba hori, bai zuzkidura izaerako (ekipamendua, ...) partzelatan, bai harekin bateragarria den bestelako edozeinetan (bizitokiak, hirugarren sektorekoak eta abar) antolatu ahal izango da.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 54, 57, 78 eta 79. artikuluetan ezarritakoa.



Ilido horretan, eta aipatutako hirigintza legerian ezarritakoarekin bat, erreserba hori komunitatearen ekipamenduztat edota hirugarren sektoreko erabileratzat hartzen delarik ere, ulertuko da erreserba horri lotutako lursailak eta solairu estalgarria, irabazizkoak edota irabazi asmorik gabekoak izan daitezkeela.

3.- Landa erabilerak edota natur erabilerak.

A.- Halakotzat hartzen dira xede nagusizat lurraldea ingurumenaz gozatzea, hala nola aisialdirako edo produkziarako erabiltzea duten jarduera guztiak. Erabilera horien artean honako modalitateak bereizi dira:

- * Ingurumena babesteko erabilerak.
- * Aisia eta olgetarako erabilerak.
- * Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

B.- Ingumena babesteko erabileratzat hartzen dira honako xedea dutenak: bai natur ingurunea bere egungo egoeran eta baldintzetan gorde eta mantentzea, bai hura hobetu eta berrosatzea berezko egoerara itzultzeko; egoera hori jatorrizkoa ala egoki irizten zaiona izan daiteke.

Halakotzat hartzen dira, besteak beste, natur ingurunea mantentzeko eta hobetzeko helburua duten jarduera zientifikoak, kulturalak eta beste.

Ez dute inolako eraikinik barnebiltzen.

C.- Aisia eta olgetarako erabileratzat hartzen dira natur inguruneaz baliatzeko eta gozatzeko helburua dutenak, bai aisia eta turismoaren ikuspegitik bai naturaren gaineko heziketa eta interpretazioaren ikuspegitik, bai helburu hezitzaile edo didaktikoak lortze aldera.

Ez dute inolako eraikinik barnebiltzen.

D.- Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabileratzat hartzen dira:

a) Nekazaritza eta abelazkuntzako ustiapenak.

Halakotzat hartzen dira nahitaez landa ingurunean ezarri behar diren nekazaritza erabilerak (landare mota guztien laborantza eta ekoizpena, baso ustiapena izan ezik, eta salbuespen batzuetan izan ezik, ekoizpenaren zuzeneko euskarri edo erreferentea lurzorua dutenak), eta abeltzaintza eta abelazkuntza erabilerak (animalia mota guztien hazkuntzarekin eta zainketarekin lotutako jarduerak).

Bi kategoria hauek bereizi dira:

- * Nekazaritza eta abelazkuntzako ustiapen arruntak.

Hein batean edo erabat profesionalizatutako langileak dituzten ustiategiak dira, betiere ustiategi gisa ekonomikoki bideragarriak izateko gutxienezko dimentsio produktiboak dituztenak. Gorabehera hori gai horri buruzko administrazio eskudunak egiaztatu beharko du –Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak–.



Ustiategi horien erabilera osagarriak dira, besteak beste:

- Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenera bideratutako eraikinak.
- Ustiategiari atxikitako ibilgailuak eta makineria gordetzea.
- Ustiapeneko produktuak biltegiatzea eta sorburuan bertan zuzenean saltzea. Oro har, eta salbuespen jakin bat baldintzatu gabe, salmentarako erabiliko den eremuaren solairu estalgarria ez da, inolaz ere, 25 m²(t)-tik gorakoa izango, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt bat berean. Aipatutako salbuespen hori, adierazitako solairu estalgarria baino handiagoa xede horretara bideratzea izango da, baldin eta komenigarria eta beharrezkoa dela egiaztatzen bada, aldez aurretik, plan berezi batean; hain zuzen ere, saldu beharreko produktuekin zuzenean lotutako jarduera aurreikusteko eta antolatzeke egiten den plan berezian.
- Etxebizitza, egoitza kolektiboa eta nekazal turismoa, betiere indarrean dagoen legerian nahiz Plan honetantxe eta, halakorik bada, berau garatzeko sor litekeen planeamenduan horri buruz ezarritako betekizunak konplitzen badira.
- Nekazaritza industriak, bidezko modalitatetan (mintegiak, nekazaritzako elikagai industriak...), baldin eta ustiapenaren edo industria horri lotutako jardueraren erabilera lagungarriak direla egiaztatzen bada.

Dena den, nekazaritzako elikagai industria hauek bakarrik hartuko dira aipatutako ustiategiaren lagungarritzat: ustiapenean bertan edo horri lotutako sortutako produktuak eraldatzeko jarduerak. Hori horrela, jarduerarekin batera garatzea egokia edo komenigarria dela justifikatu beharko da, eta horretarako, produkzio prozesuaren ekonomiari edota logikari berari lotutako arrazoiak erakutsi beharko dira.

- Beren izaera eta ezaugarriengatik, ustiategiaren osagarritzat har litezkeen bestelako erabilera; horretarako, aurrez erabilera horien funtsa zorroztasun osoz arrazoitu beharko da.

Abeltzaintza erabileren artean, bi mota bereizi dira: eskala txikikoak eta produkzio autonomiarik ez dutenak, nekazaritza ustiapeneko erabilera baimendutzat hartuko dira; eta, aplikatu beharreko xedapen sektorialen arabera, abeltzaintzako ustiapen estentsibo edo intentsibo garrantzitsuak, ustiatzen diren animalia kopurua edo horretan jarduten duten langileak kontuan harturik.

- * Nekazaritzako ustiapen profesionalizatu gabeak.

Halakotzat hartuko dira nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt gisa hartzeko bideragarritasun eta autonomia produktiboko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza ustiategiak.

Ustiategiari atxikitako berezko nekazaritzako lanabesak gordetzea bakar-bakarrik hartuko da erabilera honen osagarritzat.



b) Baso erabilerak.

Egurra eta beste produktu batzuk lortzea helburu duten zuzeneko baso ustiapenerako jarduerak barne hartzen dituzte.

Erabilera horien lagungarritzat joko dira: lanabesak, makineria eta produktuak gordetzeko eta zaintzeko jarduerak, baldin eta baso ustiapenerako bertarako ezinbestekoak direla egiaztatzen bada; baso masak zuzenean ustiatzetik sortutako produktuen lehen eraldaketara bideratutako jarduerari lotutako basogintzako industriak (zerrategiak eta antzekoak); eta, aparteko kasuetan, bigarren eraldaketara zuzendutako jarduerak ere bai, baldin eta aurrekoen jarraipen gisa garatzen badira.

Edozein kasutan ere, horrelako industriak ezartzeko, berariazko baso jarduerarekin batera garatzea egokia edota komenigarria dela justifikatu beharko da, eta horretarako, produkzio prozesuaren ekonomiari edota logikari berari lotutako arrazoiak erakutsi beharko dira.

Etxebizitza ez da, inondik ere, erabilera lagungarritzat joko.

c) Erauzketa erabilerak.

Harrobien eta aire zabaleko edo lurpeko meategien ustiapenak barne hartzen dituzte, eta horien erabilera osagarriak.

Ez dira erabilera osagarritzat hartuko:

- * Zaintzaile edo jagolearen etxebizitza.
- * Hormigoia edo asfaltozko produktuak ekoizteko zentralak, ezta horiek kokatu nahi diren lekuaren ondoko harrobitik aterako agregakinak erabiliko badira ere.

4.- Komunikazioak.

A.- Komunikazio erabileren barruan honako kategoria hauek bereizi dira:

- * Oinezkoen zirkulazioa.
- * Bizikleten zirkulazioa.
- * Ibilgailu motordunen zirkulazioa.
- * Aparkamendua.

B.- Oinezkoen zirkulazioa zera da, pertsonak udal barrutian leku batetik bestera joateko jarduera, bai oinez bai aulki gurpildunez (eskuz mugitzeak edo motordunak direlarik ere), hala nola haur kotxeak, eta antzekoak.

Oinarrizko zerbitzu gisa hartuko da beti eta, hortaz, zona orokor guztietan onartuko da zuzenean, zirkunstantzia hori bereziki adierazteko premiarik gabe.

C.- Bizikleten zirkulazioa, berriz, batetik bestera bizikletaz mugitzea da.

Oinarrizko zerbitzu gisa hartuko da beti eta, hortaz, zona orokor guztietan onartuko da zuzenean, zirkunstantzia hori bereziki adierazteko premiarik gabe.



- D.- Ibilgailu motordunen zirkulazioa zera da, batetik bestera mekanismo eta bitarteko motordunetan ibiltzea. Bitarteko horiek publikoak izan daitezke (garraio publikoa, bere esanahirik zabalenean, taxia barne) edota pribatuak (kotxea eta motorra, nagusiki).

Modalitate honetatik kanpo geratuko dira aulki gurpildun motorizatuak eta antzekoak, horiek oinezkoen zirkulazioan sartzen baitira.

Oinarrizko zerbitzu gisa hartuko da beti eta, hortaz, hiri izaerako zona orokor guztietan onartuko da zuzenean, zirkunstantzia hori bereziki adierazteko premiarik gabe. Erabilera hori landa-erabilerako eremuetan oinarrizko zerbitzutzat hartu ahal izateko, dokumentu honetako "8.2.H" artikuluan azaldutako baldintzak bete behar dira, besteak beste.

- E.- Aparkalekua zera da, esparru pribatu edo publikoetan, sestra gainean edo azpian, eremu irekietan edo itxietan, ibilgailuak (automobilak, autobusak, kamioiak, motorrak, bizikletak, haur kotxeak, aulki gurpildunak, ...) edukitzeko gunea.

Erabilera horretan sartzen dira, bai betidaniko aparkalekuak bai robot gisakoak.

Duten helburuari begira, erabilera publikoko aparkalekuak egoiliarren edota errotazioko modalitateetan sar daitezke, baita egokiak izan daitezkeen beste batzuetan ere, destino mistoak ere baztertu gabe.

Aparkamendu erabileraren osagarritzat jotzen dira garbigelak edo komunak, instalazioen gelak, horien antzeko aretoak, eta ibilgailuak garbitzeko instalazioak. Aitzitik, gasolindegia, zerbitzuguneak eta konponketa tailerrak, ez dira halakotzat hartuko.

Instalazio horietako batzuk (komunak, eta abar) aire zabaleko eremuetan kokaturiko aparkamenduaren osagarritzat jo ahal izango dira, baldin eta hala direla eta beharrezkoak direla arrazoitzen bada.

Aparkamendua antolatzeko, ezartzeko eta baimentzeko, era askotako arrazoia izan daitezke; besteak beste, segidan aipatuko diren bi hauek: Batetik, trafikoarekin lotutako premia eta betekizun orokor edo espezifikoei lotutako erabilera autonomo gisa, trafiko hori udal barruti osokoa edo udalerraren alde jakin batzuetakoa delarik ere. Bestetik, bizitokien, jarduera ekonomikoen edota komunitatearen ekipamendu erabileren jarduera lagungarri gisa.

Oro har, partzela jakin batean, partzela horretan aurreikusitako erabilera nagusien erabilera edo hornidura lagungarri gisa prestatu beharreko aparkaleku kopurua, ahal dela behintzat, erabilera nagusi horien premietara moldatuko da, kasuak kasu. Partzela jakin batean garatu beharreko aparkaleku gehieneko kopurua antolatu beharra gertatzen denean, kopuru hori plangintza xehatua edo xehetasuneko azterketan finkatuko da.

Aparkalekura bideratutako eremu edo lokal jakin baten sarbideak prestatzeko, gutxienezko aparkaleku kopuru bat ezartzeko baldintza ezarri ahal izango da.

5.- Espazio libreak.

- A.- Espazio libreen erabilera, jabari publikoko eta sarrera libreko espazioen berariazko erabilera da, jendearen aisia eta olgetara, hala nola natur elementuak zaintzera eta abarrera bideratuak.



Horietatik baztertuta daude, aparteko kasu berezietan izan ezik, bai eraikuntza garapenak eta bai komunikazio sareko instalazioak edo elementuak –errepideak, aparkalekuak eta antzekoak–.

Salbuespen horiek, honakoak finkatzearekin edo aurreikustearekin dute zerikusia:

- * Sistema orokorretako sarean txertatutako ekipamendu erabileretarako, eta horien erabilera osagarrietarako, partzelak eta eraikinak espazio libreetan.
- * Oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide sareak espazio libre orokor eta lokaletan.
- * Espazio libreen berezko erabileraren eraikin eta instalazio osagarri edota lagungarriak.
- * Aparteko kasuetan, soil-soilik sistema orokorretako sarean txertatutako espazio libreen zerbitzurako diren bestelako komunikazio sare eta aparkalekuak; aldeztu aurretik, dena den, komenigarriak eta egokiak direla arrazoitu beharko da.

B.- Honako modalitate hauek bereizten dira:

- * Hiri-espazio libreak.
- * Landa-espazio libreak.
- * Lurralde elementuak.

C.- Hiri-espazio libreen erabileran sartzen dira, berariaz:

- * Hiri esparruan (hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatutako multzoan) dauden espazio libre publikoak, jendearen aisialdi eta atsedenera bideratuak, landare-tratamendua edo berezkoa izan dezaketenak, edo artifizialki urbanizatuak (plazak, oinezkoen eremuak, jolasguneak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak); eta, arestian aipatutako salbuespenak baztertuta, eraikuntzarik har ez dezaketenak.
- * Eraikinak edo azpiegiturak babesteko eremuak.
- * Beren hondar izaeragatik, eraikigarriak ez diren eremu publikoak, bestelako erabilerei lotu gabekoak.
- * Aurreko eremuen izaera eta helburu berdintsuetako beste espazioak.

Era berean, espazio libreen erabilera lagungarritzat hartzen dira lorategiak artatzekoak (makineria, lanabesak, materiala eta antzekoak gordetzea) eta jendearen zerbitzurako direnak (komun publikoak eta antzekoak).

Hiri-espazio libreen erabilera oinarrizko zerbitzu gisa hartuko da kasu orotan eta, hortaz, erabilera orokorreko hiri-eremu guztietan onartuko dira zuzenean, zirkunstantzia hori bereziki adierazteko premiarik gabe.

D.- Landa-espazio libreak erabiltzean, jendearen aisialdirako landa ingurune lursail publikoetan gauzatutako jarduera berak burutuko dira. Erabilera horretara bideratutako eremuak, funtsean, hiri plangintzan antolatutako landa-parkeetan edota aisialdi-eremuetan kokatuko dira; hau da, Plan Orokor honetan edota berau garatzeko sustatuko den plangintzan halakotzat antolatutako eremuetan.

Landa-espazio libreen erabilera osagarriak dira, bai horiek mantentzekoak, baita aurreztu aipatutako herritarren aisia eta atsedenera ikuspegitik arrazoitutakoak ere.

E.- Lurralde elementuak erabiltzea, lurraldean nagusiki izaera hori duten natur elementuak erabiltzea da. Hauek, besteak beste: ibai ibilguak; urtegiak; mendi inguruak; parke naturalak edo, horien atal jakin batzuk behintzat; natur intereseko eremuak, eta abar.



6.- Komunitatearen ekipamendua.

A.- Komunitatearen ekipamenduko erabileretan sartzten dira, hurrengo apartatuan aipatuko diren alor desberdinetan herritarrei zerbitzua emateko diren jarduerak. Bi eratara gara daitezke:

- * Titularitate publikoko erregimenpean (ekipamendu publikoa) eta irabazizko asmorik gabe, ikuspegi orokorretik begiratuta eta, bereziki, hirigintzaren ikuspegitik begiratuta.
- * Titularitate pribatuko edota ondare izaerako erregimenpean (ekipamendu pribatua) eta irabazizko asmoz.

Azken modu horretara, ekipamendu erabilerak hirugarren sektorekoekin parekagarriak dira.

Sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez, indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarra betetze aldera, hiri plangintzan antolatu beharreko erabilerak hala ekipamendu gisa (publiko, pribatu edo ondare izaerako gisa) nola hirugarren sektoreko erabilera gisa hartu eta tratatu ahal izango dira.

B.- Komunitatearen ekipamenduko erabileren artean honako modalitate hauek bereizi dira:

- * Irakaskuntza ekipamendua.
- * Kirol ekipamendua.
- * Erakunde ekipamendua.
- * Osasun arloko ekipamendua.
- * Sorospen arloko ekipamendua.
- * Zuzkidurazko bizitokia.
- * Ekipamendu soziokulturala.
- * Aisialdi arloko ekipamendua.
- * Erljio arloko ekipamendua.
- * Zerbitzu publikoen ekipamendua.

C.- Irakaskuntza ekipamenduko erabilerak irakaskuntzako modalitate guztiak hartzen ditu, titularitate publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatzen direnak.

Horrelakotzat har daiteke, gainera, titularitate pribatuko erregimenean garatzen den irakaskuntza jarduera ere; batez ere, sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuaren horniduraren arloan indarrean dagoen legeriak aurreikusten duen estandarrean sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke.

Bi kasuotan, aipatutako erabileren txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

D.- Kirol ekipamenduko erabilerak kirol praktika eta kultura fisikoa biltzen ditu, beren modalitate guztietan, eta berorien irakaskuntza, hala eraikinetan (lokal itxietako kirol instalazioak: kiroldegia, gimnasioak, igerilekuak, eta abar) nola espreski horretarako egokitutako espazio libre edo irekietan, baita dagozkien erabilera lagungarriak ere, guztiak ere irabazizko xederik gabe gauzatzen direnak.

Horrelakotzat har daiteke, gainera, titularitate pribatuko erregimenean edo ondarezkoan garatzen den kirol jarduera ere; batez ere, eta hala egokituz gero, sistema lokalen eta



orokorren sareko ekipamendu pribatuaren horniduraren arloan indarrean dagoen legeriak aurreikusten duen estandarrean sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke.

Bi kasuotan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

- E.- Erakunde ekipamenduko erabilerak izaera publikoko erabilera instituzional eta zibiko-administratiboak barne hartzen ditu. Horien artean sartzen dira administrazio publikoko erakundeen bulegoak, eta antzekoak. Kasu guztietan, horiei dagozkien erabilera lagungarriak ere barne hartuko dira.
- F.- Osasun ekipamenduko erabilera litzateke gaixoei tratamendua eman eta alojamendua eskaintzea ospitale, anbulatorio, klinika, erietxe, kontsulta eta antzekoetan, irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean, segidan aipatuko den salbuespena salbuespen.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatuko erregimenean garatutako osasun jarduera; batez ere, eta hala egokituz gero, sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuaren horniduraren arloan indarrean dagoen legeriak aurreikusten duen estandarrean sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke.

Bi kasuotan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

- G.- Sorospen erabilera sartzen dira gizarteko talde ahulenei edota mendekoei laguntzeko erabilerak, helburu nagusia laguntzea dutenak. Horiek osatzeko, bidezko denean, bestelako erabilera eta xede lagungarriak ere ezarri ahal izango dira (ostatu eta osasun arlokoak, ...), guztiak ere irabazi asmorik gabe eta titularitate pribatuko erregimenean garatzen badira, segidan aipatuko den salbuespena salbuespen.

Halakotzat jotzen dira, besteak beste, erretiratuaren egoitzak, zaharren eta berez balia ezin direnen egoitzak, ibiltarien aterpetxeak eta egoitzak, gizarteko talde ahulenei eta premia larrian daudenei zuzendutako egoitzak eta ostatuak, eta abar, betiere aipatutako baldintzetan garatzen badira.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatuko erregimenean garatutako sorospen jarduera; batez ere, eta hala egokituz gero, sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuaren horniduraren arloan indarrean dagoen legeriak aurreikusten duen estandarrean sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke.

Indarrean dagoen legerian¹ erregulatutako zuzkidurazko bizitokia da, hain zuzen, ekipamendu erabilerako modalitate honen aldaera espezifikotako bat. Zuzkidurazko bizitoki horien helburua da premia larrian dauden gizarte kolektiboan bizileku-premiei erantzuna ematea, aldi baterako bizilekua emanaz. Titularitate publikoko erregimenean garatzen dira, eta irabazizko asmorik gabe.

Kasu hauetan guztietan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkien erabilera osagarriak.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 17. artikuluan eta Bederatzigarren Xedapen Gehigarrian ezarritakoa.



- H.- Ekipamendu soziokulturaleko erabilerak kultur sustapeneko edo sorkuntza artistikorako jarduerak biltzen ditu bere baitan, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa, hitzaldi eta kongresuetako aretoetan, musika auditorioetan eta antzekoetan gauzatzen direnak, betiere irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean.

Horrelakotzat har daiteke, gainera, titularitate pribatuko erregimenean garatzen den jarduera soziokulturala ere; batez ere, sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuaren horniduraren arloan indarrean dagoen legeriak aurreikusten duen estandarrean sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke.

Bi kasuotan, aipatutako erabileran txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

- I.- Aisialdi ekipamenduko erabileren artean sartzten dira antzokiak, zineak, jolas parkeak, aisialdikoak eta atsedan arloko xedea duten beste erabilerak, betiere irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean.

Horrelakotzat har daiteke, gainera, titularitate pribatuko erregimenean garatzen den aisialdi arloko jarduera ere; batez ere, sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuaren horniduraren arloan indarrean dagoen legeriak aurreikusten duen estandarrean sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke.

Bi kasuotan, aipatutako erabileran txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

- J.- Erlijio arloko ekipamenduko erabilerak, eliza, ermita, kapera eta, besteak beste erlijio katolikoko parroki zentroetan garatzen diren kultu edo erlijio heziketarako jarduerak, eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara litezkeenak biltzen ditu, baita horiei guztiei dagozkien erabilera lagungarriak ere.

- K.- Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabileran, aurreko modalitateetan sartu ez diren eta biztanleriari zerbitzua eskaintzeko diren erabilerak sartzten dira, izaera anitzekoak, eta ez espezifikoki administratiboak, hala nola: suhiltzaileak, merkatuak, hilerriak, beilatokiak, errausketa-labeak, aterpetxeak, turismo kanpamenduak eta antzekoak, betiere irabazizko xederik gabe eta titularitate publikoko erregimenean gauzatzen direnak.

Halakotzat jo daitezke, halaber, titularitate pribatuko erregimenean gauzatzen diren izaera horrelako beste erabilera batzuk ere; batez ere, sistema lokalen eta orokorren sareko ekipamendu pribatuaren horniduraren arloan indarrean dagoen legeriak aurreikusten duen estandarrean sar daitezkeenak. Kasu horretan, erabilera horiek modalitate bereko hirugarren sektorekoekin pareka litezke.

Bi kasuotan, aipatutako erabileran txertatzen dira dagozkien erabilera osagarriak.

Sortzen dituzten eragin eta afekzioak (eragozpenak, kalteak eta abar) direla eta, industri erabileretara atxiki daitezkeen modalitate honetako erabilerak (errausketa-labeak kasu) aipatu industri erabilera horiek ezartzen diren baldintza bertsutan paratuko dira.

- L.- Gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera, irabazi asmoko jardueretara (etxebizitza, hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoak, eta abar) bideratutako esparruetan derrigorrezko zuzkidura gisa aurreikusi behar diren komunitatearen ekipamenduko erabilerak, oro har, oinarrizko zerbitzuko erabileratzat joko dira, eta aipatutako xedapen horietan ezarritako irizpideei jarraituz antolatuko dira. Hori



horrela, udalerriko sistema lokalen sarean sartutakoak, dagozkien antolamendu xehatuaren esparruan antolatu beharko dira.

7.- Zerbitzu azpiegiturak.

A.- Zerbitzu azpiegituren erabileren barruan honako modalitate hauek bereizi dira:

- * Ur hornidurarako azpiegiturak.
- * Estolderia eta hondakin urak arazteko azpiegiturak.
- * Argindarra ekoizteko eta hornitzeko azpiegiturak.
- * Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.
- * Erregaien hornidurarako azpiegiturak
- * Hondakinak kudeatzeko azpiegiturak.

B.- Ur hornidurarako azpiegiturretan honakoak sartzen dira: urtegiak; araztegiak; bilketarako nahiz banaketarako deposituak; hornidura adar handiak eta banaketa sareak; eta horien guztien erabilera osagarriak.

Modalitate honetan sartuko dira, halaber, eguzki-plakak eta etxeko ur beroa sortzeko gainerako instalazioak, baldin eta, beren izaera dela-eta, zerbitzu azpiegituratzat jo beharrekoak badira.

C.- Estolderia eta hondakin urak arazteko azpiegiturretan honakoak sartzen dira: hondakin urak tratatzeko eta arazteko estazioak; saneamendu sareak, hau da, euri urak edo hondakin urak biltzeko kolektoreez eta hauen elementu lagungarriez osatuak (ponpaketa estazioak, gainezkabideak, ekaitzen urak biltzeko deposituak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak); eta horien guztien erabilera osagarriak.

D.- Argindarra ekoizteko eta hornitzeko azpiegiturretan sartzen dira: banaketarako estazioak eta azpiestazioak; transformazio zentroak; airetiko nahiz lurpeko hornidura eta banaketarako sareak, eta baita argiteria publikorako sarea ere; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak, hala nola energia aurrezteko eragimen sistemak (plaka fotovoltaikoak eta eguzki-plakak; instalazio eolikoak eta abar); eta horien guztien erabilera osagarriak.

E.- Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturretan sartzen dira: zentral telefonikoak; irrati eta telebista ekoizpeneko zentro eta instalazioak; era guztietako antenak; eta horiei guztiei dagozkien erabilera osagarriak eta sareak.

F.- Erregaien hornidurarako azpiegituren erabilerak barne hartzen ditu gasbideak eta gasa banatzeko sareak, jendea zuzenean hornitzeko direnak. Baita jarduera horiei erantsitako produkzio, tratamendu eta biltegiak instalazioak ere.

Era berean, modalitate honetan sartzen dira zuzeneko erabiltzaileen erregai deposituak. Hauen artean, petrolioaren eratorri astunen –gasolioa edo fuelolioa– deposituak eta gas likidotuen deposituak bereizten dira.

Salmenta helburu duten era guztietako erregaiak ekoizteko eta biltzeko instalazioak, edozein modalitatekoak direlarik ere, industri erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

G.- Hondakinak kudeatzeko azpiegiturretan sartzen dira hiriko hondakin solidoak bildu eta



tratatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak, modalitate eta izaera desberdineko biltegiak eta tratamendurako instalazioak (konpostatzeko planta; erraustegia; zabortegia; eta abar), eta xede bera duten bestelako instalazioak nahiz horiei dagozkien erabilera osagarriak.

I.- Dokumentu honetako aurreko "8.2.H" artikuluan ezarritakoari jarraituz, hiri-zerbitzuen azpiegiturak hiri eremuan (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatutako multzoa) ezartzea, bi erataria planteatu daiteke:

* Zuzkiduraren izaeraz, urbanizazio eta eraikuntza garapenen zerbitzurako, bai lehendik bazeuden eta finkatu direnei dagokienez, eta bai berriei dagokienez ere. Ikuspegi horretatik begiratuta, oinarrizko zerbitzu erabileratzat hartuko dira, eta garapen horiek aipatutako izaerak behar dituen zerbitzuez hornitzeko xedez antolatuko dira, indarrean dagoen hirigintza legerian erregulatutako zuzkidurazko estandarretatik ondorioztatzen diren gutxieneko betekizunei erantzun ahal izateko.

Ildo horretan, oro har eta arrazoitutako salbuespenak baldintzatu gabe, Hain zuzen ere horrexegatik, azpiegitura horiek doazen edukiontzi materialak (galeriak, kolektoreak, etab.), plangintzan ezarritakoaren arabera horiei lotutako lursailak, titularitate publikokoak izango dira, udalerriko hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren multzoan behintzat.

Edonola ere, zerbitzuen prestaziorako araubide juridikoa, publikoa edo pribatua, arlo honetan indarrean dauden xedapenetatik kasuan-kasuan ondorioztatzen dena izango da.

Baina, gorago aipatutako "8.2.H" artikuluan adierazitakoarekin bat, ez dira oinarrizko zerbitzu erabileratzat hartuko aipatutako zuzkidura-estandarrei lotutako hornidurak ez baino, funtsean berez autonomoa den jarduera ekonomiko bat ezartzeko xedez, jarri nahi diren hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzek zehaztasun handiagoz argituko dute azpiegitura horiek ezartzeko araubide material eta juridikoa; testuinguru horretan, eta aurretiazko behar bezala arrazoituta, aurreko paragrafoetan azaldutako irizpideak doitzea erabaki ahal izango da.

* Jarduera ekonomiko autonomoaren izaeraz, baldin eta jarduera hori ezartzeko eta garatzeko arrazoiak, aurreko zuzkidurazko izaera edo ikuspegia ez bada behintzat. Kasu honetan, bi erataria hartu ahal izango dira: zerbitzu azpiegitura moduan, edo zerbitzu publikoko erabilera industrial moduan.

Testuinguru horretan, hiri-zerbitzuen azpiegiturretan sartuko dira –modalitate guztiak aintzat hartuta–, ingurumenaren ikuspegitik eta bioklimatikoki begiratuta, justifikatuak eta arrazoituak dauden era guztietako elementu, instalazio eta mekanismoak.

Titulu honetako 2. kapituluaren kontrako adierazten ez bada behintzat, edota kasuan kasuko zona orokorrari dagokion erabilera erregimen orokorrarekin bateragarriak badira, era guztietako zerbitzuen banaketa sareak eta instalazioak (ura, saneamendua, argindarra, telefonia, gasa eta bestelakoak), ura hornitzeko edo hondakin urak bideratzeko ponpaketa estazioak, argindarra transformatzeko zentroak eta petroliotik eratorritako produktuen (gasolioa edo fuelolioa) deposituak, erabiltzaileei gas erregai likidotuak zuzenean zerbitzatzeko deposituak, eta hondakinak kudeatzeko zentroak, oinarrizko zerbitzu erabileratzat joko dira, eta hiri izaerako



zona orokor guztietan baimenduko dira, egoera hori berariaz zehaztu beharrik izan gabe. Jarduera horiek landako zona orokorretan baimendu eta ezarri ahal izateko, edozein kasutan ere, aldez aurretik behar bezala justifikatu egin beharko da, besteak beste, indarrean dagoen legeriarekiko egokiak direla, eta nahitaez landa-ingurunean ezarri beharrekoak direla, bai erabilera autonomo bezala, edo bai baimendutako beste erabileren osagarri bezala.

Baldintza berberetan (hiri-ingurunean, berorri dagozkion baldintzetan; landa-ingurunean, aurreko pasartean adierazitako baldintzetan) baimendutzat joko dira, halaber, ura, energia eta abar sortzeko eta aurrezteko ikuspegitik exijitu edota justifikatu diren instalazioak (eguzki-plakak eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak; kogenerazioko plantak; plaka fotovoltaikoak; argiztapenaren alorrean eraginkorrak diren eta energia aurrezten duten instalazioak, eta abar).

Zerbitzu azpiegituretako sareen elementuak, egiturazko kalifikazioan eta modu xehatua jasoko dira, soil-soilik, gehienbat sestra gaineko eremua hartu behar dutenean, eta ondorioz, okupazio horrek bertan beste erabilera batzuk ezartzeko aukera eragozten duenean.

Nolanahi ere, aipatutako zerbitzu azpiegituren ezarpen material eta juridikorako baldintza zehatzak, Plan Orokor hau garatzeko xedez sustatuko diren udal ordenantzetan finkatuko dira.

Oro har, instalazio elektriko, telefoniko eta antzeko guztiak lurperatu egingo dira, bai lehendik daudenak eta baita proiektatzen direnak ere. Plan Orokor honetan planteatutako garapen antolamendu xehatua zehaztuko dira gai honen inguruan, kasuan-kasuan, bidezkotzat jotzen diren neurri espezifikoak. Lurperatze hori egiteko beharrezkoak diren jarduerak gauzatzeak eragindako gastuak, instalazio eta azpiegitura horien titularren zama propiotzat joko dira. Aparteko kasuren batean, arestian aipatutako irtenbidea bidezkoa ez denean, lurperatzea eskatzen edo justifikatzen duen hirigintza garapenaren urbanizazio-zama gisa har daiteke ordainketa hori.

BIGARREN KAPITULUA. KALIFIKAZIO OROKORRA.

LEHEN ATALA. KALIFIKAZIO OROKORRA SISTEMATIZATZEKO ETA ERREGULATZEKO ARAUBIDE OROKORRA.

10. artikulua.- Zona orokorrak eta beren sistematizazioa.

Kalifikazio Orokorraren araubide orokorra, segidan adieraziko diren zona orokorrak bereizita sistematizatu da¹:

A.- BIZITOKI ERABILERA ZONAK.

* "A.1. Bizitegia" zona.

¹ Dokumentu honetan erregulatutako zona orokorrak sistematizaterakoan, "B" hizkia ez dugu aipatu, zona orokorreari eta dagozkien azpi-zona xehatuei buruzko erregulazioan izendegi bateratua erabiltzearen. Hori horrela, "b" hizkia (minuskula) Plan orokorreko azpi-zona xehatuen erregulazioan erabili dugu. Eta "C" hizkiak, hiri antolamenduari gainjarritako baldintzak identifikatu ditugu, hau da, Hirigintza Arau hauetako 69. artikuluan eta hurrengoetan erregulatutakoak. Hori izan da zona orokorren sistematizazioan hizki hori ez erabiltzearen arrazoia.



D.- LANDA-ZONAK

- * "D.1. Babes bereziko landa-lurra" zona.
 - "D.1.1. Babes bereziko landa-lurra –Aralar aldea–".
 - "D.1.2. Babes bereziko landa-lurra –Paisaia babestea–".
 - "D.1.3. Babes bereziko landa-lurra –Larraitz babestea–".
- * "D.2. Lur gaineko urak babesteko landa-lurra".
- * "D.3. Nekazaritza eta abelazkuntzako landa-lurra eta landazabala" zona.

E.- KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA.

- * "E.1. Bide sistema orokorra"

F.- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA.

- * "F.1. Hiri-espazio libreen sistema orokorra".

G.- KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUKO SISTEMA OROKORRA.

- * "G.1 Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra".

H.- ZERBITZU AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA.

- * "H.1. Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra".

11. artikulua.- "A.1. Bizitoki" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Batez ere bizitokirako erabiltzen diren asentamenduek osatutako zona da. Gainera, hiri-ingurunean dauden hainbat morfologiako bizitoki-eraikinak daude bertan, bai alde zaharreko herrigunearen tipologiakoak –interes historiko, arkitektoniko, kultural eta urbanistiko bereziak dituenek, zaindu beharrekoa– baita dentsitate txiki edo ertaineko tipologia irekiko beste hainbat garapen ere.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Zona honetako eraikuntza araubide orokorraren ezaugarria da, oro har, batez ere tipologia irekiko eraikinak izaten direla, bai bakanak bai garapen txikiko bloketan eratuak, etxebizitza kopuru mugatuarekin. Batzuetan eraikuntzarik gabeko eremu atxikiak izaten dituzte, eta besteetan ez.

Zehatzago esanda, alderdi batzuk batera aintzat hartuta ondorioztatzen da araubide hori; besteak beste:

- * Zona honetan ezaugarriak diren "a.1. Alde Zaharreko bizitegia", "a.2. Eraikuntza irekiko bizitegia" eta "a.3. Garapen txikiko bizitegia" partzelen berariazko eraikuntza araubidea, dokumentu honetan bertan ezarritakoa.
- * Zona horiei dagokien Hirigintza Esparruei buruzko arau berezietan –zehazki, arau horien "III" epigrafean– ezarritako aurreikuspenak.

Bereziki, Plan Orokor honetako hirigintza esparruari dagozkion Arau Berezetan justifikatzen diren doikuntzak baldintzatu gabe, zona honetako gune historiko zentralako (San Juan Plazaren eta Erdiko Kalearen ingurua) jatorrizko partzelazioa mantendu egin behar da bere alderdirik



nagusienetan, eraikuntzaren morfologia espaziala, begien bistakoa eta eraikuntza arlokoa bezalaxe. Eta, balio nabarmeneko eraikuntza nahiz urbanizazio elementuak ere mantendu egin behar dira.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Zona honetako erabilera araubide orokorra, honako aurreikuspen hauen ondorio da:

A.- Erabilera nagusiak: bizitoki erabilerak.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Bizitokirako partzelatan: batetik, Plan Orokor honetan "a.1. Alde Zaharreko bizitegia", "a.2. Eraikuntza irekiko bizitegia" eta "a.3 Garapen txikiko bizitegia" partzeletan or ohar onartutako erabilerak, zona honetarako antolatutakoak.

* Bizitegi tipologiaz bestelakoak diren eta zuzkidura publikoetara bideratuta ez dauden beste partzela eta eremu batzuetan:

- Industri izaerako jarduera ekonomikoak, Plan Orokor hau garatzeko xedez sustatzen den plangintza xehatuak, era honetako erabileretara bideratzen dituen partzelatan.

Partzela horietan industri erabilerak ezartzea onartuko da, baina 1. kategoriakoak soilik.

- Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoak, Plan Orokor hau garatzeko xedez sustatzen den plangintza xehatuak, era honetako erabileretara bideratzen dituen partzelatan.

Hirugarren sektoreko erabilera horiek baimentzeko araubide espezifikoak, aipatutako plangintza xehatuan zehaztuko da.

Plangintza xehatu horrek bestelako xedapenak ezar baditzake ere, partzela horietan, oro har, 1. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimenduko da; hala ere, aparte kasuren batean, 2. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea ere onar daiteke, baldin eta alde aurretik, komenigarriak direla egiaztatzen bada. Dena den, erabilera horiek ezarriko badira, edonolako eragin kaltegarriak ezabatzen beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira alde aurretik.

Nolanahi ere, merkataritza erabilerak ezartzerakoan bete egin beharko dira, bai Plan Orokor honetan sartutako hiri plangintzan ezarritako irizpide orokorrak, eta bai irizpide horiekin guztiekin edo batzuekin loturik, Plan hau garatzeko xedez sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritako irizpide espezifikoak.

- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak, zona honetako erabilera nagusiekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Zerbitzu azpiegiturak.
- Aparkamendua, Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatzen diren plangintza, ordenantza, mugikortasun plan eta abarretan ezarritako baldintzetan.



- * Guztiz edo nagusiki zuzkidura publikoetara bideratutako partzela eta eremuetan, bai sestra gainean bai sestra azpian: zuzkidura publikoetako erabilerak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), zonan bultzatzen diren erabilera nagusiekin bateragarriak diren modalitateetan.

Erabilera horiek planteatu edo baimentzerakoan, baldintza bereziak ezar daitezke: partzela edo eremu bat oso-osorik zuzkidura publikoko modalitate bakar batera bideratzea, edota sestra gainean edota sestra azpian proiektaturiko zuzkidura publikoetako modalitate bat baino gehiagotara bideratzea, modalitate horiek gainjarrita edo gainjarri gabe.

Aparteko kasuren batean, zuzkidura publiko horiei atxikitako eraikigarritasuna osatu ahal izango da titularitate pribatuko edo ondare izaerako ekipamendu edota hirugarren sektoreko erabilerei lotutako eraikigarritasunarekin. Hori, dena den, kasuan hiri antolamenduan (egiturazkoa edo xehatua) zehazten den kasuetan eta baldintzetan ahalbidetuko litzateke.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

- 4- Hirigintzako gehienezko eraikigarritasun portzentajea, bizitegiarekin bateragarriak diren erabileretarako:

Oro har, eta Plan Orokor honetako Arau Berezetan edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan neurri murriztaileagoak ezar badaitezke ere, zonaren sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun osoaren % 40 edo baliokidea izango da, gehienez ere, zona osoan bizitegi bezalako erabileretara bidera daitezkeen sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna.

- 5- Araubide juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatu edota ondarezko baten izaera bera izango du.

Baina, oro har, eta ezar daitezkeen salbuespen batzuk baldintzatu gabe, izaera hori antolamendu xehatutik ondorioztatzen diren partzela eta lursail guztietara zabalduko da, baldin eta partzela horiek aipatutako izaera badute, eta ez titularitate publikoko azpi-zonen berariazko izaera.

Bestetik, aipatutako salbuespenak, segidan aipatuko diren bi egoerak edo aurreikuspen motak izango dira; hain zuzen ere, aipatutako izaerarekin bateragarritzat jo behar baitira ondorio guztietarako:

- * Egoera horietako lehendabizikoa, aurreikus daitezkeen irabazi asmoko zuzkidura publikoetara lotutako erabilera eta eraikigarritasunekin du zerikusia, aipatutako partzela eta lursail pribatuetan edota ondarezkoetan, sestra gainean edota sestra azpian.
- * Bigarrena, aurreikus daitezkeen (irabazi asmoko) hirigintza erabilera eta eraikigarritasunekin lotua dago, zuzkidura publikoetara bideratutako partzela eta lursailetan, sestra gainean edota sestra azpian. Ondorio guztietarako, zehazki, Plan Orokor honetan jasotako Hirigintza Esparruen Arau Berezetan aurreikusitakoari jarraitu beharko zaio, plan hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan ezarritakoari bezalaxe.



Gainera, sestra gainari zein azpiari dagokienez, zona honetako berariazko kalifikazio araubidearen, nahiz zona honetan nagusitzen den araubide juridiko pribatuaren edo ondarezkoaren erreferentziako esparru espaziala, soil-soilik, hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimendutako izaera juridiko bereko eraikigarritasunari eta eraikuntzei lotutako sestra gaineko eta azpiko zatietara zabalduko da, partzela osoa aintzat hartuta. Zona orokorreko sestra gainaren eta sestra azpiaren gainerakoa, jabari eta erabilera publikokoa izango da ondorio guztietarako.

12. artikulua.- "D.1. Babes bereziko landa-lurra –Aralar aldea" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Babestu eta zaindu beharreko landa-eremua da, dituen baldintza propioengatik, erakusten dituen natur edota paisaia arloko ezaugarriengatik, natura eta botanika arloko balioengatik, faunarentzako duen interesagatik, eta abar.

Horrela kalifikatutako lursailak, esku-hartze irizpide espezifikoei lotutako esparruen zati dira. Irizpide horiek, aipatutako esparruei buruzko legezko xedapenetan ezarriak daude, txertatze aldera edo duten izaera dela tarteko:

- "Aralar" parke naturala.
- 2000 Natura Sarea: "Aralar" Garrantzi Komunitarioko lekua (GKL) (ES2120011).

Esparru horien mugaketa bat dator geografikoki.

Aipatutako Parke Natural eta 2000 Natura Sarea –"Aralar" Garrantzi Komunitarioko lekua (GKL) kategoriatan sartuak dauden arren, GI-2133 errepidearen ekialdean dauden "A.1 Bizitegia", "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larraitz babestea" eta "E.1 Bide sistema orokorra" zona orokorretan sartutako inguruneak ez dira zona honetan bildu, definitutako azken zona horien berariazko ezaugarriak edo helburuak baitituzte.

Oro har, Plan Orokorrean zona honetarako erabaki diren antolamendua eta araubidea, indarrean dagoen babes araudiaren ondorio izan da, hori baita gaur egun "Aralar" parke naturalean aplikatu beharreko araudia. Era berean, aintzat hartu dira 2000 Natura Sarea (GKL) sare ekologikoan txertatutako elementuak. Zona orokor honen barruan egonik, "Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Planean (NBAP)" "Landazabal" gisa definitu den eremuan, artikulua honetako hurrengo ataletan definituko den hirigintza araubide espezifikoa aplikatuko da.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

- * Oro har, zona honetan sartuak dauden esparru eta lursailetan –hau da, Plan Orokor honek baino lerrun handiagoa duten eta indarrean dauden legezko xedapen, plan eta proiektuen eraginpean dauden, edota haien zuzeneko eragina duten esparru eta lursailetan– xedapen horietan aurreikusitakoa aplikatuztik ondorioztatzen den eraikuntza araubide orokorra aplikatuko da.

Zehazki, legezko xedapen eta plan hauetan ezarritakoa beteko da:

- Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Plana (NBAP), 1994ko apirilaren 26ko 169/1994 Dekretuaren bidez onartua.



- Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Planaren (NBAP) Aldaketa, 2004ko uztailaren 13ko 146/2004 Dekretuaren bidez onartua.
- "Aralar" parke naturala edo GKL kudeatzeko beste edozein tresna, egin eta onartzen den une beretik aurrera.

- * Osagarri gisa, zona honetan sartuak dauden baina legezko xedapen, plan eta proiektu espezifikoen arabera, udal hiri plangintzaren araubidea bete behar duten esparru eta lursailetan ("D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" zona orokorrean txertatutako Aralar NBAPean espezifikoki definitua eta arautua dagoen "Landazabala"), apartatu honetan erregulatutako eraikuntza araubide orokorra aplikatuko da.

Hori horrela, "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" zona orokorrean txertatutako Aralar NBAPean espezifikoki definitua eta arautua dagoen "Landazabala" eremuaren eraikuntza araubide orokorra, "Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Planean (NBAP)" bereziki arautu gabeko orotan, Plan Orokor honetako "D.3 Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-lurra eta landazabala" zona orokorra arautzeko ezarri den eraikuntza araubide orokorraren baldintza berberetan erregulatuko da.

Araubide hori kasuan kasuko Plan Berezian garatu, doitu edota aldatu ahal izango da.

- * Edonola ere, obra horietarako baimen eraginkor eta behin betikoak hainbat baldintza izango ditu, hala nola derrigorrezko udal lizentzia lortzea batetik, eta indarrean dagoen legerian eta aplikatu beharreko araudi sektorialean ezarritako irizpideen arabera, beharrezkoak izan daitezkeen bestelako txosten eta baimen guztiak eskuratzea bestetik.

3.- Erabilera araubide orokorra.

- * Oro har, zona honetan sartuak dauden esparru eta lursailetan –hau da, Plan Orokor honek baino lerrun handiagoa duten eta indarrean dauden legezko xedapen, plan eta proiektuen eraginpean dauden, edota haien zuzeneko eragina duten esparru eta lursailetan– xedapen horietan aurreikusitakoa aplikatuzetik ondorioztatzen den erabilera araubide orokorra aplikatuko da.

Zehazki, aurreko apartatuan aipatu diren legezko xedapen eta planetan ezarritakoa beteko da, besteak beste.

Adierazitakoarekin bat, eta "Aralar" Parke Naturalaren Erabilera eta Kudeaketarako Plan Zuzendarian ezar daitekeena, edota "Aralar" Kontserbatzeko Zona Berezia (KZB) (2000 Natura Sarea) Kudeatzeko Planean ezar daitekeena baldintzatu gabe, zona honetako erabilera araubide orokorra honako hau izango da:

A. Erabilera nagusiak, onargarri edo bateragarriak, eta debekatuak:

Aralar aldeko NBAPeko "Erabilera eta jarduerak erregulatzeko araudi orokorrean" 168/1994 Dekretua, apirilaren 2koa) eta beronen Aldaketan (146/2004 Dekretua, uztailaren 13koa), hala nola aipatutako NBAPean ezarritako zonakatzearen araberrako araudi espezifikoen ezarritako erabilera eta jarduerak. Zonakatzeko hori, zona orokor honi dagokionez, honako zonetan banatu da: Erreserbako zona, Babes mendia, Baso-gunea eta Landazabala.

- * Osagarri gisa, zona honetan sartuak dauden baina legezko xedapen, plan eta proiektu espezifikoen arabera, udal hiri plangintzaren araubidea bete behar duten esparru eta



lursailetan ("D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" zona orokorrean txertatutako Aralar NBAPean espezifikoki definitua eta arautua dagoen "Landazabala"), apartatu honetan erregulatutako erabilera araubide orokorra aplikatuko da.

Hori horrela, "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" zona orokorrean txertatutako Aralar NBAPean espezifikoki definitua eta arautua dagoen "Landazabala" eremuaren erabilera araubide orokorra, "Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Planean (NBAP)" bereziki arautu gabeko orotan, Plan Orokor honetako "D.3 Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-lurra eta landazabala" zona orokorra arautzeko ezarri den erabilera araubide orokorraren baldintza berberetan erregulatuko da.

Araubide hori kasuan kasuko Plan Berezian garatu, doitu edota aldatu ahal izango da.

4.- Araubide juridikoa.

- * Zona honetan sartuak dauden baina Plan Orokor honek baino lerrun handiagoa duten eta indarrean dauden legezko xedapen, plan eta proiektuen eraginpean dauden esparru eta lursailetan, xedapen horietan aurreikusitakoa aplikatuzetik ondorioztatzen den araubide juridikoa aplikatuko da, pribatua edo publikoa delarik ere.
- * Osagarri gisa, zona honetan sartuak dauden baina legezko xedapen, plan eta proiektu espezifikoen arabera, udal hiri plangintzaren araubidea bete behar duten esparru eta lursailak ("D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" zona orokorrean txertatutako Aralar NBAPean espezifikoki definitua eta arautua dagoen "Landazabala"), oro har eta dagozkien ondorioetarako, nagusiki erabilera pribatua edo ondare izaerakoa den zona baten berriazko izaeraz izango dute.

Araubide hori kasuan kasuko Plan Berezian garatu, doitu edota aldatu ahal izango da.

13. artikulua.- "D.1.2. Babes bereziko landa-lurra. Paisaia babestea" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Belardi sail, labore eta aldameneko baso-formazio txikiez osatutako ingurunea da, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzarako gaitasun handikoa, eta paisaiaren ikuspegitik balio oso handia duena.

Udal barrutia iparraldetik hegoaldera egituratzen duen muinoan dauden leku garaiei aplikatzen zaie; horregatik, hain zuzen ere, ikuspegiaren aldetik oso urrakorrak dira. Isistegi, Garbisain, Txutxurumendi eta Aidegarate-Otagarrate izeneko lursailak dira.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Oro har, zona honetan sartutako esparru eta lursailetan, zonaren paisaia-balioak zaintzearen, debekaturik dago eraikin berriak eta edonolako instalazio berriak egitea, izaera finkatua ez dutenak barne (txabolak, negutegiak eta antzekoak), jada aipatutako obra baimenduak izan ezik.



3.- Erabilera araubide orokorra.

Zona honetako erabilera araubide orokorra honako parametro hauen ondorio da:

A.- Erabilera nagusiak:

- * Ingurumena babesteko erabilerak.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- * Nekazaritza eta abeltzaintza ustiatzeko erabilerak, baldin eta zona honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.
- * Basogintza, Isistegi eta Garbisain inguruetan bakar-bakarrik, baldin eta zona honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak bada.
- * Aisialdi eta jolas erabilerak, hala nola kultur jarduerak, baldin eta zona honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira, eta betiere espazio irekietan garatzen badira, Udalak ikuskatuta.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, landa ingurunearen eta zona honen berezko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak direnak.

Debekatua dago espezie bakarreko landaketa handiak egitea, erraz hazten diren konifero landaketak batez ere.

D.- Dena den, aipatutako erabilera nagusiak eta bateragarriak baimendu eta ezarri ahal izateko, honako baldintzak bete beharko dira:

- paisaia eragingo diren afekzioak, eta paisaia babesteko helburuan nola eragingo den aztertuko da; eta ondorioztatzen diren inpaktuak babesteko edota zuzentzeko neurri egokiak hartu.
- gai honen inguruan ezarritako irizpideetara –besteak beste, indarrean dagoen legerian eta lurraldea antolatzekeo tresnetan ezarritako irizpideetara– egokitu beharko dira.

4.- Araubide juridikoa.

Zona honek eta bertan sartuak dauden lursailek, oro har, erabilera pribatu edota ondarezko baten izaera bera izango dute ondorio guztietarako, segidan aipatuko den salbuespen kasuan izan ezik.

Salbuespen hori, zona honetan sartuak dauden baina beren izaeragatik, edo Plan Orokorronek baino lerrun handiagoa duten eta indarrean dauden legezko xedapen, plan eta proiektuen eraginpeko eremu eta lursailekin lotua dago; horiek, izan ere, nagusiki titularitate eta erabilera publikoko eremu eta lursailak baitira.



14. artikulua.- "D.1.3. Babes bereziko landa-lurra - Larraitze babestea" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Txindokirako bidearen abiapuntuan bertan, Larraitzeko ermitak, inguruan garatutako landa izaerako olgeta eta aisialdiko zuzkidurak, eta inguruan kokatutako baserrien multzoak osatzen dute eremu hau, eta aldameneko belardi sail bat eta baso-formazioak ere bere gain hartzen ditu. Paisaiaren aldetik, kalitate handiko zona bat da, Aralar esparrura sartzeko atea. Ezaugarri horiek erabilera intentsiboa ematen diote, batez ere espazio libre, ekipamendu, aisialdi eta olgetara bideratutako zuzkidurarekin otutako erabilera. Horrez gain, landa inguruneari lotutako nekazaritza jarduera ere garatzen da bertan, erregulazio espezifikoak eskatzen duena berau.

Horrela kalifikatutako lursailak –zehazki, GI-2133 errepidearen ekialdean eta hegoaldean daudenak– esku-hartze irizpide espezifikoari lotutako esparruen zati dira. Irizpide horiek, aipatutako esparruei buruzko legezko xedapenetan ezarriak daude, txertatze aldera edo duten izaera dela tarteko:

- "Aralar" parke naturala.
- 2000 Natura Sarea: "Aralar" Garrantzi Komunitarioko Lekua (GKL) (ES2120011).

Zona orokor honen helburua dira hirugarren sektoreko eta aisialdiko erabilerak espazio libreen edota ekipamenduen zuzkidura erabilerekin uztartzea, eta landa inguruneari lotutako nekazaritza jarduera ere garatzea. Eta ildo horretan, parke naturalerako sarbide izatearekin, hala nola bere landa izaera, natur balioak paisaia-kalitatea zaintzearekin bat datorren kalitateko eskaintza egingo da.

2.- Eraikitze eta erabiltzeko araubide orokorra.

Plan Orokor honek baino lerrun handiagoa duten eta indarrean dauden legezko xedapen, plan eta proiektuen eraginpean dauden esparru eta lursailetan, xedapen horietan aurreikusitakoa aplikatuztik ondorioztatzen den araubide orokorra aplikatuko da, eraikuntzari eta erabilerari dagokienez.

Zehazki, legezko xedapen eta plan hauetan ezarritakoa beteko da:

- Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Plana (NBAP), 1994ko apirilaren 26ko 169/1994 Dekretuaren bidez onartua.
- Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Planaren (NBAP) Aldaketa, 2004ko uztailaren 13ko 146/2004 Dekretuaren bidez onartua.
- "Aralar" parke naturala edo GKL kudeatzeko beste edozein tresna, egin eta onartzen den une beretik aurrera.

Zona orokor honen helburuak dira hirugarren sektoreko eta aisialdiko erabilerak espazio libreen edota ekipamenduen zuzkidura erabilerekin uztartzea, eta landa inguruneari lotutako nekazaritza jarduera ere garatzea. Eta ildo horretan, parke naturalerako sarbide izatearekin, hala nola bere landa izaerarekin, natur balioak eta paisaia-kalitatea zaintzearekin bat datorren kalitateko eskaintza egingo da.

Landa jardueraz kanpo planteatu diren erabilerak (hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak), edozein kasutan ere, indarrean dagoen legeriaren arabera eta dokumentu



honetan erregulatutako araubide orokorraren arabera lurzoru ez-urbanizagarrian ezar daitezkeen jardueretara mugatuko dira.

Zona orokor honetako eraikuntza eta erabilera araubide orokorra zehazteko Plan Berezi bat egingo da; eta plan horren helburua izango da arestian aurreikusi eta azaldu diren helburuak lortzea, aipatutako legezko xedapenen testuinguruan.

3.- Araubide juridikoa.

Plan Orokor honek baino lerrun handiagoa duten eta indarrean dauden legezko xedapen, plan eta proiektuen eraginpean dauden esparru eta lursailetan, xedapen horietan aurreikusitakoa aplikatuztik ondorioztatzen den araubide juridikoa aplikatuko da.

Zona honetan dauden gainerako esparruak eta lursailak, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatuko edota ondare izaerako esparru eta lursailtzat hartuko dira, edo bestela, erabilera publikokotzat. Horretarako, zonaren hirigintza helburua eta titularitatea hartuko dira aintzat, batera eta elkarren osagarri gisa.

15. artikulua.- "D.2. Lur gaineko urak babesteko landa-lurra" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Lur gaineko urek osatutako zona da, horietan sarturik ur ibilguak (ibaiak eta errekek), lbiurtegia, eta horien guztien babes eremuak.

Oro har, hauen tratamendua egokitu egingo zaie arlo honetan indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideei zein, Euskal Autonomia Erkidegoko ibai ertzak eta erreka ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (Kantauri isurialdea), 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartuak, ezarritako irizpideei; eta baita, hiri plangintzan ezarritakoei ere, halakorik izanez gero.

Arestian aipatutako araudiak erregulatua dagoen araubidearen esparruan, babes eremu horiek grafikoki identifikatuak daude, aipatutako Lurraldearen Arloko Planean erregulatutako hirigintza-osagaia dela-eta.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Aipatutako lur gaineko uren eta beren babes eremuen eraikuntza araubide orokorra, arlo honetan indarrean dagoen legeriak, aipatutako Lurraldearen Arloko Planak, eta hirigintzako plangintzak ezarritakoa bera izango da.

DENA den, babespeko eremuak zeharkatzen dituzten zatietan, edo eremu horiekin muga egiten duten zatietan, legezko xedapen eta plan hauetan ezarritakoa beteko da:

- Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Plana (NBAP), 1994ko apirilaren 26ko 169/1994 Dekretuaren bidez onartua.
- Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Planaren (NBAP) Aldaketa, 2004ko uztailaren 13ko 146/2004 Dekretuaren bidez onartua.
- "Aralar" parke naturala edo GKL kudeatzeko beste edozein tresna, egin eta onartzen den une beretik aurrera.



3.- Erabilera araubide orokorra.

Zona honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen ondorio da:

A.- Erabilera nagusiak:

- * Lurralde elementuen erabilerak.
- * Ingurumena babesteko erabilerak.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- * Aisialdi eta jolas erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- * Espazio libreen erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- * Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintza ustiatzeko erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- * Zerbitzu azpiegituren erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- * Zona babesteko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, landa ingurunearen eta zona honen berezko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak direnak.

D.- Dena den, aipatutako erabilerak onartzeko edo ukatzeko, arlo honetan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakora joko da beti, lurraldea antolatzeko indarrean dauden tresna, plan eta proiektuak barne hartuta.

Zehazki, aurreko apartatuan aipatu diren legezko xedapen eta planetan ezarritakoa beteko da, besteak beste.

Oro har, pasabiderako zorpen eremuari dagokion 5 metro zabaleko lur zerrenda ezin izango da betelanetarako erabili, pasabiderako libre egon behar baitu uneoro, inolako trabarik gabe eta natur ingurunearekin lotutako erabileretarako; besteak beste, ibaietako eta ibai bazterretako ekosistema zaintzeko, ur gaitasunari eusteko, eta artapen nahiz salbamendu lanak egiteko.

Euskal Autonomia Erkidegoko ibai ertzak eta erreka ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezarritakoaren arabera, Ibiur eta Urtsu ibaiak "0" mailakoak dira udal barrutia zeharkatzen duten zatietan, hau da, 1-10 km²-ko isurtze-arroari dagokiona. Udal barrutiko ur sarearen gainerako elementuak "00" mailakoak dira, hau da, 1 km²-tik beherako isurtze-arroari dagozkionak. Azkenik, Plan horrek ezartzen ditu, halaber, Ibiur urtegiak udal barrutian duen atalari buruzko hainbat xedapen.

Duen hirigintza osagaia dela-eta, Lurraldearen Arloko Plan horretan, "landu ingurune ibai ertzak" kategorian sartuak daude aipatutako bi erreken eta urtegiaren babes eremuak.



Duen ingurumen arloko osagaia dela-eta, Lurraldearen Arloko Planean, "ondo kontserbatutako landaretza duten ibar ertzak" kategorian sartuak daude Ibiur urtegiaren zati batzuk; eta Urtsu errekaaren buruko ertz guztiak, berriz, "lehentasunezko natur intereseko zonetako ertzak" kategorian.

4.- Araubide juridikoa.

Lur gaineko urak –ibai ibilguk eta Ibiur urtegiak osatutakoak, alegia– uraren jabari publikoan sartuak dauden neurrian, erabilera publikoko berezko zonatzat hartuko dira.

Era berean, ubide horien eta urtegiaren babes eremuak, aipatutako jabari publikoaren kanpoaldeko zatian, erabilera pribatuko edota ondarezko zonatzat hartuko dira, hiri plangintzan edota lurraldea antolatzeko tresnetan jasota dauden aurreikuspenak direla-eta, erabilera publikoko eremutzat hartu behar diren kasu eta zatietan izan ezik.

16. artikulua.- "D.3. Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-lurra eta landazabala" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Landa zona orokorra da, Plan Orokor honetan bereizitako gainerako erabilera orokorreko udal barrutiko zonetan sartu ez diren landa-lurzoruez osatua. Horretan sartzen dira, besteak beste, beren ezaugarri orografiko, lurzoruaren kalitate, irisgarritasun eta abarreatatik, nekazaritza eta abeltzaintzako jarduera gehiena biltzen duten landa-lurzoruak. Hemen daude, ia-ia udalerriko nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen guztiak.

Antolamenduaren helburua da zona honen ekoizpen balioak, ingurumen eta paisaia arlokoak eta balio soziokulturalak zaintzea eta sustatzea.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Oro har, onartu egingo dira zona honetako erabilera nagusiei eta onargarriei lotutako eraikinak, betiere indarrean dagoen legeriak, lurralde antolamenduko tresnek, Plan Orokor honetako tresnek, eta plan hau garatzeko sustatuko den plangintzak ezarritako baldintzetan.

Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zutik zeuden eraikinak finkatu egingo dira, baldin eta lehendik indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza araubidearen arabera eraikitakoak badira, aldeztatik udal lizentzia eskuratua badute, edota gerora legeztatutakoak izan badira.

Baina, lehendik zutik egonagatik, ez dira finkatuko Plan Orokor honetan edota berau garatzeko xedez sustatzen den plangintzan antolamenduz kanpokotzat izendatutako eraikinak.

Eta lehendik badauden nahiz eta finkatu diren eraikin horietan, zona honetako erabilera nagusiak zein hauekin bateragarriak diren bestelakoak ezartzeko behar diren obrak egitea baimenduko da.

Plan Orokor honi dagokionez, obra horien irismena oso desberdina izan daiteke: Hala, eraikin horiek eraberritzeko obrak zein eraikinak berak bota eta ordezkatzekoak baimendu egingo dira, Plan honetan ezarritako baldintzetan betiere.



Era berean, eraikin berriak altxatzea ere onartuko da, baldin eta zerbitzua emango dioten nekazaritza ustiategiarekin loturarik badute, edo kasuan kasuko eraikina landa ingurunean eta, zehazki, zona honetan ezartzea behar bezala justifikatuta badago, interes publikoaren ikuspegitik, edota zona horretarako aurreikusita dagoen helburua aintzat hartuta. Horrez gain, ingurune eta zona honen berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarriak eta koherenteak direla egiaztatu beharko da beti.

Edonola ere, obra horietarako baimen eraginkor eta behin betikoak hainbat baldintza izango ditu, hala nola derrigorrezko udal lizentzia lortzea batetik, eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, beharrezkoak izan daitezkeen bestelako txosten eta baimen guztiak eskuratzea bestetik.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Zona honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen ondorio da:

A.- Erabilera nagusiak: nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenak.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- * Ingurumena babesteko erabilerak.
- * Aisialdi eta jolas erabilerak, baldin eta zona honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.
- * Basogintza erabilerak.
- * Nekazaritza industriak, besteak beste dokumentu honetako 61. eta 65 artikuluetan ezarritako baldintzetan.
- * Bizitoki erabilerak:
 - Zona honetako erabilera nagusien erabilera osagarri gisa, ahal dela behintzat, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zutik zeuden eraikinetan; eta, behar bezala justifikatutako kasuetan, baita eraikin berrietan ere, honi buruz ezarritako irizpide eta baldintzetan; hau da, gai honetan indarrean dagoen legeriak, Plan honek berak, eta plan hau garatzeko susta daitezkeen plangintzak ezarritako baldintzetan, alegia.

Era berean, beste erabilera onargarri batzuen jarduera lagungarri gisa ere ezarri ahal izango dira, Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan aurreikusitako kasuetan.
 - Erabilera autonomo gisa, berriz, soil-soilik Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zutik zeuden eraikinetan onartuko dira, baldin eta lehendik indarrean zegoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraikitakoak badira, aldeztatik udal lizentzia eskuratua badute, edota gerora legeztatuak izan badira; eta betiere, Plan hau onartu aurrean bertan, erabilera horretara bideratuak bazeuden.
- * Komunitatearen ekipamenduko erabilerak, landa-inguruarekin eta zona honekin bateragarriak diren modalitateetan onartuko dira, baldin eta horiek landa-lurrean ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek hala agintzen badute.



Onartuko dira baina, soil-soilik, Plan Orokor hau onartu aurretik bazeuden eta plan honek finkatu dituen eraikinetan, baldin eta eraikin horien ezaugarriak direla-eta, aipatutako erabileretara bidera badaitezke. Hala ere, aipatutako finkatze hori gertatuko bada, lehendik zutik zeuden eraikin horiek, aurreko plangintzaren ezarritako irizpideen arabera eraikiak izan behar dute, edota gerora legeztatuak.

Aparteko kasuren batean, erabilera horiek eraikin berrietan ezarri ahal izango dira, indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan bertan aipatutako kasu eta baldintzetan (dokumentu honetako 67. artikuluan, besteak beste).

- * Hirugarren sektoreko erabilerak –hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta sorospen modalitateetan, soziokulturalean eta turismo kanpalekuenean–, baldin eta horiek landa-inguruan eta zona honetan ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiek hala eskatzen badute.

Ostalaritza erabilerak, edozein kasutan ere, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zutik zeuden eraikinetan bakar-bakarrik onartuko dira, baldin eta, batetik, lehendik indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza araubideari jarraituz eraikiak, edota gerora legeztatuak badira; eta bestetik, eraikin horien gaur egungo ezaugarriak direla-eta, era horretako erabilerak hartzeko modukoak badira.

Onargarriak diren gainerako hirugarren sektoreko erabilerak, oraingo eta lehentasunez, Plan Orokor hau behin betiko onartu aurretik bazeuden, finkatuta dauden eta, beren ezaugarriak direla-eta, aipatutako erabilera horietara bidera daitezkeen eraikinetan ezarriko dira. Aldez aurretik, dena den, premiazkoak direla egiaztatu beharko da.

Aparteko kasuren batean, erabilera horiek eraikin berrietan ezarri ahal izango dira, indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan bertan aipatutako kasu eta baldintzetan (dokumentu honetako 67. artikuluan, besteak beste).

Baimentzeko unean, berriz, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu erabilerei asimilagarriak direla ulertuko da¹.

- * Zerbitzu azpiegiturak, horiek landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa edo egokia bada eta, hala egokituz gero, interes publikoko arrazoiak justifikatzen badira.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, landa ingurunearen eta zona honen berezko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak direnak.

D.- Edonola ere, erabilera nagusi eta bateragarri horiek baimentzeak eta ezartzeak baldintza bat izango du, hain zuzen ere besteak beste indarrean dagoen legeriak eta lurraldea antolatzeko indarrean dauden tresnek gai honi buruz ezarritako irizpideetara egokitu beharra.

¹ Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 54. eta 57. artikuluetan aipatzen diren ekipamenduko erabilera batzuk, hirugarren sektoreko erabileratzat har daitezke Plan Orokor honen testuinguruan. Horixe, batzuk eta besteak parekatzearen arrazoa.



4.- Araubide juridikoa.

Zona honek eta bertan sartuak dauden lursailek, oro har, erabilera pribatu edota ondarezko baten izaera bera izango dute ondorio guztietarako, segidan aipatuko den salbuespen kasuan izan ezik.

Salbuespen hori, zona honetan sartuak dauden baina beren izaeragatik, edo Plan Orokor honek baino lerrun handiagoa duten eta indarrean dauden legezko xedapen, plan eta proiektuen eraginpeko eremu eta lursailekin lotua dago; horiek, izan ere, nagusiki titularitate eta erabilera publikoko eremu eta lursailak baitira.

17. artikulua.- "E.1. Bide sistema orokorra" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Komunikazio azpiegitura orokorrek edota udalerriko dagozkion sistema orokorren sarea osatzen duten azpiegiturez eratutako zonak dira, joan-etorrietarako edozein bitarteko erabiltzen delarik ere (ibilgailua ala ez; motorduna ala ez; oinez, bizikletaz, automobilaz; garraio publiko edo pribatua, eta abar), eta betiere komunikazio eta mugikortasunerako bideko ardatz edo elementu lineal bat behar edo baliatzen denean (errepideak eta kaleak beren galtzada eta espaloiez; oinezkoentzako sarea; bidegorria, eta abar).

Kasu eta espazio bakoitzean erabiliko diren komunikazio eta mugikortasun moduak, plan eta proiektu espezifikoetan definitutakoak izango dira (urbanizazio proiektuak, trafikoari buruzkoak, eta abar). Era berean, mugikortasun mota bakoitzerako berariaz ezarritako guneak, aipatutako plan eta proiektuetan xedatutakoak izango dira.

Hala plangintza xehatuak nola proiektu horiek beroriek, Plan honetan xedatutako sarea osatu ahal izango dute, sare hori planean jaso ez diren udalerriko beste gune eta ertz batzuetara hedatuz.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Zona hauetan, salbuespen batzuk izango badira ere, ez da eraikinik onartuko. Salbuespen horiek, honakoak baimentzea eta ezartzea izango da:

- * Errepide, kale, oinezkoentzako sare eta bidegorrietako elementu eta instalazio funtzional eta osagarriak –zerbitzuguneak eta aisialdikoak, gasolindegiekin batera, errepideen kasuan–, baldin eta horrelakoak ezartzea posible eta komenigarria bada.
- * Aparkamendura bideratutako eraikinak, sestra gainean edo azpian delarik ere. Aparkamendu horiek prestatzeko eta ezartzeko aukera, antolamendu xehatuaren esparruan aurreikusi beharko da, alde aurretik egokiak direla arrazoituta, non eta, edozein arrazoi dela tarteko, egiturazko antolaketaren barruan aurreikusia ez dagoen.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta horiei lotutako instalazioak, sestra azpian guztiak ere.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Zona honetako erabilera araubide orokorra honako parametro hauen ondorio da:



- A.- Erabilera nagusiak: oinezkoen zirkulazioa, bizikletena ibilgailu motordunena.
- B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:
- * Jarduera nagusien erabilera lagungarriak: autobus geltokiak; pisatzeko baskulak; sorospen postuak; zerbitzu eta aisialdiguneak eta antzeko beste batzuk.
 - * Espazio libreak.
 - * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, soil-soilik sestra azpian.
 - * Aparkamendua, sestra gainean eta azpian.
- C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, zona honen berezko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.
- D.- Aipatutako erabilerak onartzeko edo ukatzeko, arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenek ezarritakoa joko da beti, lurraldea antolatze indarrean dauden tresnak ere barne harturik.

4.- Araubide juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, titularitate publikoko eta batez ere erabilera publikoko zona baten izaera bera izango du.

18. artikulua.- "F.1. Hiri-espazio libreen sistema orokorra" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Plangintza orokorrak hiri-ingurunean (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatutako multzoa) antolatutako espazio libre orokorrek eratutako zona da, besteak beste Abaltzisketako herritar guztien aisialdi eta olgetarako premiei erantzuteko, eta jarduera horiek ahalbidetzeko, erabilera horiek garatzeko eta gauzatzeko gune egokiak direnez.

Udalerriko sistema orokorren sarean txertaturik daude, eta horien bidez, indarreko hirigintza legeriak alor honetan aurreikusitakoari erantzuten zaio.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Antolamendu xehatuaren testuinguruan, lehendik ere zutik dauden eta ekipamendu komunitario publikoko erabileretara bideratuak dauden eraikinak finkatu egin dira, zerbitzu publikoen azpiegiturak bezalaxe, baita aldez aurretik behar bezala justifikatuta, egokitzen diren handitzeak ere.

Horien osagarri gisa, aparteko kasuren batean, eta komenigarriak eta egokiak direla justifikatu ondoren, honakoak onartuko dira:

- * Sestra gainean, bakar-bakarrik, apaindurako eraikin berriak eta eraikuntza finko edo behin-behinekoak, azalera eta tamaina jakin batekoak, zona honetan nagusiak edo onargarriak diren erabileren zerbitzurako badira, edota horiei lotuak badaude.



- * Sestra azpian, hurrengo 3. pasartean aipatuko diren erabilera nagusi edo onargarrietara bideratutako eraikin eta instalazio berrietan, betiere Plan Orokor honetako Hirigintza Esparruei buruzko Arau Berezetan, edota plan hau garatzeko xedez susta litekeen plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Zona honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen ondorio da:

A.- Erabilera nagusiak: espazio libreetako erabilerak, horien erabilera osagarriak barne.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Sestra gainean:

- 1. kategoriako merkataritza erabilerak, erabilera nagusien (kioskoak, eta abar) lagungarri gisa edo horien zerbitzura, behin-behineko eraikuntzetan eta, betiere erabilera horretara bideratutako azalera 25 m² gaindituko ez duen moduan.
- Komunitatearen ekipamendua, espazio libreekin bateragarriak diren aldaeretan.
- Lur gaineko aparkamendua (kasuan kasuko espazio libre orokorraren zerbitzurako bada).

* Sestra azpian:

- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- Aparteko kasuetan eta, aldez aurretik, beharrezkoak direla egiaztatuta eta, gainera, zona mota honetako erabilera nagusiekin bateragarriak direla frogatuta, betiere antolamendu xehatuan espreski ezarritako baldintza eta modalitateetan:
 - . Ekipamendu erabilerak.
 - . Aparkamendua.
 - . Titularitate publiko eta pribatuko hiri-zerbitzuen azpiegiturak, eta horiei lotutako instalazioak.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, zona honen berezko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

4.- Araubide juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, titularitate publikoko eta batez ere erabilera publikoko zona baten izaera bera izango du.

19. artikulua.- "G.1. Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Udalerriko sistema orokorren sarean txertatutako zonak; komunitatearen ekipamendu orokorreko erabilerak ezartzen dira bertan, horiei atxikitako eraikin eta instalazioak barne.

Helburua da, Abaltzisketako herritar guztien premiei eta eskariei erantzutea eta, udalaz gaindiko zerbitzuak ere ematea, aipatutako ekipamenduetan gara daitezkeen erabilerak badira behintzat.



2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Zona honetan nagusiak edo onargarriak diren erabilerak eta jarduerak garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikinak eta instalazioak ezarri ahal izango dira, bai sestra gainean bai sestrapean.

Eraikin eta instalazio horiek bete egin beharko dute bai indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako araubidea, baita Plan Orokor honetan bertan eta plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan xedatuko dena ere.

Ildo horretan, zona orokor publikoen edota zona horien zati publikoen eraikuntza erregulatzeko parametroek –eraikigarritasuna barne– antolamendu xehatuaren izaera bera izango dute ondorio guztietarako.

Bestetik, izaera orokorreko edo egitura izaerako zona orokor pribatuen, edota zona horien zati pribatuen eraikuntza erregulatzeko parametroek –eraikigarritasuna barne– egiturazko antolamenduaren izaera bera izango dute.

Antolamendu maila batean zein bestean, parametro horiek lehendik zutik dauden eraikinak finkatzeko prozesuan eragingo dute, edo eragin dezakete, eraikin berrien aurreikuspenean bezalaxe.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Zona honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen ondorio da:

A.- Erabilera nagusiak: komunitatearen ekipamenduko erabilerak, modalitate guztietan.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- * espazio libreen erabilera.
- * aparkamendua.
- * hirugarren sektoreko erabilerak.

Aparteko izaeraz, eta zona honetan planteatutako helburuak lortzen lagunduko dutelako, edota bateragarriak direlako, zona honetan ezartzea komeni dela aurrez justifikatuta, hirugarren sektoreko erabilerak ezarri ahal izango dira, bai Plan Orokor honetan, bai berau garatzeko xedez susta daitekeen plangintza xehatua finkatutako modalitate eta baldintzetan.

Hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamenduko partzelatan ezarri ahal izango dira, partzela horietan baimendutako neurri eta irismenaz; eta baita erabilera haietara berariaz bideratutako partzelatan ere.

* Bizitoki erabilera:

- Etxebizitza erabilera:

Etxebizitza bat (1) eraiki ahal izango da, ekipamendu erabileren osagarri gisa, edota hauen zerbitzurako, bai Plan Orokor honetan, bai berau garatzeko xedez susta daitekeen plangintza xehatua finkatutako kasu eta baldintzetan.



- Egoitza kolektiboa.

* Zerbitzu azpiegiturak.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, zona honen berezko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

4.- Araubide juridikoa.

Zona hau titularitate eta batez ere erabilera publikoko edo pribatuko zonatzat hartuko da, dagozkion ondorioetarako, ekipamenduaren beraren eta bere titularitatearen izaera publiko edo pribatuaren arabera.

Gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datozela eta egokiak direla egiaztatu ostean, hiri plangintzak, titularitate publikoko araubideari lotutako eta era honetako zonan baimendutako erabilerak, lokalak edo eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, sestra gainean zein sestrapean, batez ere titularitate pribatukoak diren zonetan. Horretarako, beharrezkoa edo komenigarria den kasuetan, desafektatu egin beharko dira titularitate pribatuko erabilerei edo eraikuntzei lotutako atalak¹.

20. artikulua.- "H.1. Hiri-zerbitzuen azpiegituren sistema orokorra" zona orokorraren eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Hiri-zerbitzu orokorraren azpiegiturak ezartzera bideratutako zonak dira. Zona bat halakotzat kalifikatzen bada, azpiegiturak lursailen sestra gainean eragingo duelako da (batez ere lurralde baldintzetan), zona orokor bereizi gisa hartu ahal izango diren moduan. Baina, sestrapean edo lursailaren beraren gainean ere ezar daitezke, honetan eragin gabe.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Kasuan kasuko hiri-zerbitzua eman ahal izateko eta garatzeko beharrezkoak diren eraikin eta instalazioak eraikitzea baimenduko da.

Oro har, altxatuko diren eraikinak eta instalazioak kasuan-kasuan arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenek ezartzen duten eraikuntza erregimen bereziaren arabera izango dira.

Era berean, kasu bakoitzean bai Plan honetan bertan, bai beronen garapenean sustatutako antolamenduan, bai arlo honetan indarrean dagoen legediak aurreikusten eta arautzen dituen beste lanabes mota eta proiektu batzuetan -agiri honexetako 5. artikuluan aipatzen diren Ordenantzak barne- ezarritako eraikuntza eta ezarpen erregimenera joko da.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Zona honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen ondorio da:

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lur Legearen 17. artikuluan, eta 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 18. artikuluan, ezarritako irizpideak.



A.- Erabilera nagusiak: Zerbitzu azpiegiturak.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Ekipamendu erabilera, zona honen berezko helburuekin bateragarriak diren bestelakoekin batera (aparkamendua, espazio libreak, eta abar).

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilera, zona honen berezko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

4.- Araubide juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera pribatu edo publikoko zona baten izaera bera izango du, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

Osagarri gisa, azpiegitura horiek doazen edukiontzi materialak (galeriak, kolektoreak, eta abar), eta zonan sartutako lursailak berak, oro har eta justifikatutako salbuespen kasuetan izan ezik, titularitate publikokoak izango dira, udalerriko hiri-lurzoruei eta lurzoru urbanizagarriei dagokionez behintzat.

Edonola ere, zona horretatik igarotzen diren edo zona bera erabiltzen duten zerbitzuen prestaziorako araubide juridikoa, publikoa edo pribatua, arlo honetan indarrean dauden xedapenetatik kasuan-kasuan ateratzen dena izango da.

Agiri honexetako 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzek zehaztasun handiagoz argituko dute zona tipologia honen araubide juridikoa; testuinguru honetan, eta alde zuzenetik behar bezala justifikatuta, aurreko paragrafoetan azaldutako irizpideak doitzea planteatu ahal izango dute.

BIGARREN ATALA KALIFIKAZIO OROKORRA FORMALKI ZEHAZTEKO ARAUBIDEA.

21. artikulua.- Kalifikazio orokorra eta hori zehaztea.

1- Abaltzisketako udal barrutiko kalifikazio orokorraren araubidea, Plan Orokor honetan izaera horrekin definitutakoa bera da. Zehazki, honako hauetan jasotako aurreikuspenek osatzen dute:

- * Bigarren Titulu honetako aurreko Lehen Kapituluak.
- * "2. Kalifikazio Orokorra" kapitulu honetako aurreko Lehen Atala.
- * Dokumentu honetan izaera horrekin egin diren gainerako aurreikuspenak.
- * Plan Orokor honetako "2.2 Hirigintza Esparruen (HE) Hirigintza Arau Bereziak" dokumentuan jasotako Hirigintza Esparruen Arau Bereziak izeneko "III.1" apartatua.
- * Aipatutako Arau Bezerietan egiturazko antolamenduaren lerruna eman zaien gainerako antolamendu aurreikuspenak.



- * Plan Orokor honetako "5. planoak" dokumentuko "II.1.2- Zonakatze orokorra" eta "VI.2. Zonakatze orokorra" planoak.

2.- Aurreko pasartearen azaldutakoaren osagarri gisa:

- * Eraikuntzak katalogatzeko araubidea erregulatzeko aurreikuspenek, Plan Orokor honetako Katalogoan sartutakoek, egiturazko hirigintza araubidearen edo araubide orokorraren berriazko aurreikuspenak (eraikigarritasuna, ...) baldintzatzen edo erutzen dituzten kasu guztietan, aurreikuspen haiek araubide honetan sartuzat, edo beronen zatituzat, joko dira. Horrelakoetan, partzela eta eraikin horien egiturazko hirigintza araubidea, egokitua dagoela ulertuko da, katalogazioari lotutako aurreikuspen haietatik ondorioztatzen den neurri eta irismenez.

- 3.- Oro har, ikusten den, edo zapaltzen den, edota proiektatutako hirigintzatik ondorioztatzen den lur azalera izango da, Plan Orokor honetan mugatutako zona orokorrak identifikatzeko erreferente bakarra. Hala eta guztiz ere, lurzoru horren sestra gainean, edo azpian, edo bietan, zuzkidurazko edo zuzkiduraz bestelako garapenak, eraikigarritasunak eta erabilerak egon edota proiektatu ahal izango dira, bai irabazizkoak bai irabazi asmorik gabekoak.

22. artikulua.- Kalifikazio orokorraren lotespen arautzailea eta kalifikazio hori tratatzeko edota berraztertze araubidea¹.

1.- Irizpide orokorrak.

Kalifikazio orokorreko araubidea erregulatzeko Plan Orokor honetan ezarri diren zehaztapenek plangintza orokorraren berezko lerruna dute.

Araubide hori doitzeko irizpideek ere, artikulua honetako hurrengo apartatuetan adieraziko direnek alegia, lerrun bera dute.

Horrexegatik hain zuzen, Plan honetan irizpide horien arabera ezarri diren kalifikazio orokorrerako aurreikuspenen doiketak ez du aldatuko Plan Orokor honetan gai horri buruz ezarritako araubidea; horrela bada, horrelakoetan, Plan hau aldatzeko espedienterik ez da egin behar.

Bestetik, irizpide horiei egokitzen ez zaizkien doikuntzak, Planaren aldaketatzat hartuko dira eragin guztietarako; beraz, Plana aldatzeko espediente bat formulatu behar da alde aurretik.

2.- Doikuntzak, Plan Orokor honetan aurreikusitako plangintza xehatuaren aplikazio eremuaren mugaketan, eta beste hainbat gaitan.

Dokumentu honetan plan bereziei buruz 38. artikuluan azaldutakoa baldintzatu gabe, Udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboak jarraituz, aurrerago Plan Orokor hau hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian garatzeko xedez susta daitekeen plangintza xehatuan, halako doikuntza batzuk egin ahal izango dira plangintza xehatu horretako esparruen mugetan, baina doikuntzen ondorioz, esparru horien azalera % 5 handitu edo txikituko da, asko jota ere.

¹ Artikulu honetan ezarritako kalifikazio orokorreko araubidea berraztertze irizpideak, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 53. artikulua "1.h" azaldutako aurreikuspenen oinarrituak daude.



Doikuntza horiek, zona orokorren mugetan eta ukitutako lursailen sailkapenean ere egin ahal izango dira, edonolako zonak edo sailkapena direlarik ere.

Aipatutako arrazoi objektibo horiek, egindako aurreikuspenak errealitate fisikora moldatzeko edo egokitzeko zirkunstantziekin lotuak egon daitezke; edo proposatutako hirigintza helburuak hobeto eta modu eraginkorragoan lortzera bideratuak; edo gai honen inguruan interesgarritzat iriztitako beste edozein arrazoi.

Doikuntza horiek egitearen egokiera eta zentzuzkotasuna, aldez aurretik, bidezko udal zerbitzuek ebaluatu beharko dituzte, doikuntza horiek justifikatzen dituzten arrazoiak bezalaxe.

Dena den, doikuntza horietatik ondorioztatzen den espazio libre orokorren azalera ez da, inolaz ere, Plan Orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa izango.

Osagarri gisa, baldin eta doikuntza horren ondorioz, Plan Orokor honetan bereziki hiri-lurzoru gisa sailkatu ez diren sailak halakotzat sailkatu behar badira, doikuntza hori aurreikusi eta onartu aurretik justifikatu egin beharko da lursail horiek betetzen dituztela indarrean dagoen legeriaren arabera era horretan sailkatu ahal izateko bete beharreko urbanizazio edota eraikuntza baldintzak.

3.- Doikuntzak, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko zona orokorren mugaketan.

Aurreko apartatuan azaldutakoaren osagarri gisa, eta artikuluko hurrengo 7. apartatuan erregulatutako diren gaiei buruzko salbuespenak baldintzatu gabe, eta Udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboek jarraituz, Plan Orokor hau garatzeko xedez hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian susta daitekeen plangintza xehatua, halako doikuntza batzuk egin ahal izango dira plangintza xehatu horren aplikazio esparruan Plan Orokor honek bereizi eta definitutako zona orokorren mugetan, sistema orokorrak barne, eta baita horien kanpoaldeko ertzei dagokienez ere.

Oro har, doikuntza horien ondorioz, ukitutako zona horietako bakoitzaren jatorrizko azalera gehienez ere % 5 handitu edo txikitu ahal izango da.

Dena den, doikuntza horietatik ondorioztatzen den espazio libre orokorren azalera ez da, inolaz ere, Plan Orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa izango.

4.- Doikuntzak, lurzoru ez-urbanizagarriko zona orokorren mugaketan.

A.- Bestelako zona orokorretan sartutako lursailetan ere zuzeneko afekzioa erabaki ahal izango da, segidan aipatutako diren salbuespenekin. Afekzio hori, sistema orokorretako elementuek eragindakoa izan daiteke, bidezko urbanizazio edota eraikuntza obren proiektuen bitartez. Dena den, afekzio horrek, Plan Orokor honetan sistema orokor jakin batentzako erabakitako azalera osoaren % 5ean eragingo du asko jota ere, eta behar bezala arrazoitu beharko da kasuan kasuko obra proiektuan.

Irizpide hori berariaz aplikatzeko adibide gisa, errepideen elementu funtzionalak edota errepideen zerbitzurako elementuak (sorospen guneak, autobus geltokiak, atsedentlekuak eta antzekoak), espreski bide sistema orokor gisa kalifikatutako sailez kanpo, hauen aldameneko lurretan, ezarri ahal izango dira, baita lur eremu horietan aipatutako sistemak ezartzea berariaz baimendu ez bada ere. Hori horrela, aipatutako elementu horiek ezartzea sistema orokorren afekzio-esparruaren luzapen gisa hartuko da, dagozkion ondorioetarako; baina, edozein kasutan ere, gorago adierazi diren mugetara egokitu



beharko dute. Edozein kasutan ere, zerbitzuguneak ezartzeko, antolamendu plan berezi bat egin beharko da, eta hau, zerbitzu horien premia justifikatzen duten arrazoiez osatu.

Aipatutako salbuespenek babes bereziko zona orokorretan edo ibai ibilguen babesguneetan sartutako lursailetan eragingo dute, edo baita antolamenduari gainjarri zaion eta dokumentu honetako 69. artikuluan eta hurrengoetan aipatu den baldintzatzaile baten eraginpeko eremuetan ere. Horrelakoetan, aipatutako zonen eta baldintzatzaileen araubidearen testuinguruan aztertuko da afekzio mota horren bideragarritasuna edo bideragarritasun-eza. Eta, soil-soilik, ukitutako lursailen babes edo tratamendu erregimenarekin bateragarriak direla justifikatzen bada emango da baimena.

- B.- Aurreko apartatuan aipatutako salbuespen berberekin, eta hurrengo 7. apartatuan azalduko dena baldintzatu gabe, lurzoru ez-urbanizagarriko beste zona orokorretan sartutako lursailetan, komunikazioko sistema orokorretako eta hiri zerbitzuen azpiegituretako elementuei eragiten zaizkien afekzioak aipatutako % 5 hori baino handiagoak izan daitezke, baldin eta, xede horrekin sustatu beharko den plan berezian, behar bezala azertu eta justifikatu badira.

Ildo horretan, haien trazadura doitu behar denean, plan orokorrean aldatu ahal izango da, bai sistema orokor horien zonakazte orokorra, eta bai planteatutako doikuntzek eragindako lursailena ere.

- 5.- Lehendik zutik dauden eraikinak tratatzeko edota finkatzeko araubidea, kasuan kasuko zona orokorreko araubide orokorrekin bat ez datozenak barne.

- A.- Oro har, Plan Orokor honetako Arau Berezietan edota, hala egokituz gero, plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan ezar daitezkeen doikuntzak baldintzatu gabe, lehendik zutik dauden eraikinak eta erabilerak Plan Orokor honetan finkatu ahal izateko, eraiki edo ezarri ziren garaian indarrean zegoen hiri plangintzan ezarritako irizpideei jarraituz eraikitako edo prestatutakoak izan beharko dute, eta aldeztu aurretik edo gerora bidezko udal baimena eskuratutakoak, baina Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik, edonola ere.

Ildo honetan, eta aipatutako salbuespenak baldintzatu gabe, ulertu behar da, eraikin horiek gauzatu ziren unean indarrean zegoen hirigintza legerian, edota gerora legeztatutako araudian, ezarritako baldintzetan finkatzen direla, bai eraikigarritasunari dagokionez, baita eraikuntzaren eitea arautzeko parametroei (altuera, solairu kopurua, ...) dagokienez ere. Horrexegatik, hain zuzen ere, ulertuko da finkatutako eraikuntzaren eraikigarritasuna eta eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak bat datozela, kasuan-kasuan eta oro har, eraikin horiek gauzatzeko edo legeztatzeko unean aurreikusita eta baimenduta zeudenekin.

Era berean, lehendik martxan dauden erabilerak ere finkatutak joko dira, baldin eta horiek ezartzerakoan, aurreko paragrafoan aipatutako eraikinentzako azaldu diren irizpideei jarraitu bazaie.

- B.- Plan Orokor honetan mugatutako Hirigintza Esparruetako Arau Berezietan, lehendik badauden eraikinak finkatu ahal izango dira, kokaturik daudeneko erabilera orokorreko zonaren eraikuntza eta erabilera araubideari egokitzen ez bazaizkio ere.



6.- Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak zehazteko araubide orokorra. Tolerantziak, baimendutako eraikinen solairu kopurua eta altuera zehazterakoan.

A.- Oro har, hauek izango dira egiturazko izaerako eraikinen eitea erregulatzeko parametroak (altuera eta solairu kopurua):

- * Plan Orokor honetako Arau Berezietan lerrun eta izaera horrekin ezarritakoak, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian baimendutako eraikinak direnean.
- * Dokumentu honetan bertan ezarritakoak, lurzoru ez-urbanizagarrian baimendutako eraikinak eta instalazioak direnean.

B.- Hurrengo C atalean aipatuko diren salbuespenak alde batera utzita, aurreko atalean azaldutakoaren osagarri gisa, aparteko kasuetan eta egokiera egiaztatu ondoren, Plan Orokor honetan aurreikusitako solairu kopurua eta eraikuntzaren altuera baino handiagoak onartu ahal izango ditu plangintza xehatuak, egiturazko izaeraz eta zona orokor desberdinetan, eraikin jakin batzuen osaketa arkitektonikoa berezia egitearren eta, ondorioz, kasuan kasuko esparruaren hiri itxura hobetzearren. Oro har, baldintza horietan eta segidan aipatuko den salbuespena errespetatuz onar daitekeen gehikuntza, eraikuntzak hartzen duen edo har dezakeen azaleraren % 20aren baliokidea izango da.

Hiri eta arkitektura arloko berezitasun horren lurralde esparrua, erabilera orokorreko zona oso batek, edo partzela xehatu batek, edota partzela multzo batek osa dezake. Kasu horietan guztietan, eraikuntza horiek edo baimendutako parametro orokorrak gainditzen dituzten eraikin-atalek solairuan eta sestra gainean hartzen duten azalera, eraikuntzak eremu horretako sestra gainean gehienera okupa dezakeen azalera osoaren %20 izango da asko jota ere.

Udalak, edozein kasutan ere, irizpide horiei jarraituz proposatutako antolamendua ukatu ahal izango du, baldin eta desegokia iruditzen bazaio, eta Plan honetan izaera orokorrez ezarritako eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera erregulatzeko parametroak zehatz-mehatz betetzera behartu.

C.- Oro har, Plan Orokor honetako Arau Berezietan ezarritako eraikuntzaren gehieneko altuera erregulatzeko baldintzak, egiturazko antolamenduaren berariazko lerrunarekin ezarritakoak barne, gorantz doitu ahal izango dira:

- * Plan Orokor hau garatzeko susta daitekeen plangintza xehatuan, doikuntza horren komenigarritasuna eta egokiera egiaztatu ondoren bidezkoztat jotzen diren irismen eta baldintzetan.
- * Bidezko Xehetasunezko Azterketen bitartez. Horietan, altura hori gehienez ere 0,50 metro luzatu ahal izango da, gehikuntza horren komenigarritasuna eta premia egiaztatu ostean.

Gehikuntza horretarako arrazoiak lursailaren orografiari lotuak egon daitezke, edota egokiak izan daitezkeen beste hainbat alderdiri lotuak.

D.- Aurreko B atalean azaldutako aparteko kasuak edota tolerantziak ez dira aplikatuko:

- * "a.1 Alde Zaharreko bizitokia" tipologiako partzela xehatuetan.



- * Lurzoru ez-urbanizagarrian baimendutako eraikin eta instalazioetan.

7.- Udalerriko bide-sistema orokorraren sarean sartutako bideen trazadura, esku hartzeko irizpideak eta bide horien tratamendua zehazteko araubide orokorra.

Oro har, udalerriko bide-sistema orokorraren sarean (SO) sartutako bide berrien behin betiko trazadura zehazterakoan, hala nola lehendik martxan dauden izaera horretako bideen birmoldaketa, aldaketa eta abar zehazterakoan, besteak beste honako irizpide hauei jarraituko zaie:

- * Gipuzkoako Foru Aldundiko errepideen sarean sartutako bideetan, aipatutako Administrazio horrek sustaturiko plan eta proiektu espezifikoetan (lurralde antolaketako tresnak; eraikuntza proiektuak eta abar) gai horri buruz ezarritako proposamenak aplikatuko dira; hain zuzen ere, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera onartutako plan eta proiektutan aurreikusitakoak.
- * Gainerako bideetan, hau da, Plan Orokor honetan erregulatutako antolamendu xehatuaren mende dauden hirigintza esparru eta azpi-esparruetan eragiten duten bideetan, gai horretan esku hartzeko proposamenak, Plan Orokorrean zehaztutakoak izango dira. Aurreikuspen horietan, hala eta guztiz ere, Plan Orokor hau garatzeko susta litekeen plangintza xehatuaren arabera bidezkoak gerta daitezkeen doikuntzak egin ahal izango dira.

Arestian aipatutako irizpide horiek era guztietako bide azpiegituretan aplikatuko dira, beren modalitatea edota izaera edozein delarik ere (oinezkoen eta bizikletarien bide sareak; ibilgailu motordunentzako bideak, kaleak eta errepideak; eta abar) eta edonolako lurzoru motan eragiten dutelarik ere.

Nolanahi ere, zaindu beharreko eremu eta elementuen tratamendua, hala nola dokumentu honetako 69. artikuluan eta hurrengoetan aipatutako hiri antolamenduari gainjarritako baldintzaren batek ukitutako eremu eta elementuen tratamendua, Plan Orokor honetan, edo plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan, edo beroriek erregulatzeko xedapen eta plan espezifikoetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

8.- Zona orokorren, eta titularitate publiko zein pribatuko ekipamendu komunitariora bideratutako partzela xehatuaren hirigintza araubidea.

- A.- Oro har, eta ezar daitezkeen salbuespen batzuk baldintzatu gabe, bai "G.1 Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra" tipologiako zona orokorren, bai "g.1 Komunitatearen ekipamendua" tipologiako partzela xehatuaren, eta baita titularitate publikoa duten eta jabari publikoko ondasunen berariazko izaera duten eremu horien atalen hirigintza erregimena erregulatzeko aurreikuspenek, antolamendu xehatua erregulatzeko xedapenen izaera izango dute, eta ez egiturazko antolamenduarena.

Zehazki, antolamendu xehatuaren berariazko lerruna izango dute, besteak beste, honako gai hauek erregulatzeko aurreikuspen guztiek: proiektatutako eraikigarritasun fisikoa; eraikuntzaren eitea (altuera eta solairu kopurua) erregulatzeko parametroak, betiere Xehetasunezko Azterketen bidez doitzeko aukera baldintzatu gabe, eta azterketa horien berariazko esku-hartze esparruan.

Azaldutakoarekin bat, aintzat hartu behar da Plan Orokor honetako "2.2" dokumentuan jasotako Hirigintza Esparruen Arau Bereziatako III. epigrafeko 1 atalean sartu diren



eraikigarritasuna eta eraikuntzaren eitea erregulatzeko aurreikuspenek ez dutela eragingo titularitate publikoko ekipamendu erabileretara bideratutako zona orokorretan eta partzela xehatueta.

Bestetik, aipatutako salbuespenak, besteak beste zona horietan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunarekin (irabazizkoa) lotuak daude; izan ere, hala den aldetik, bidezko estaldura izan behar baitu dagokion egiturazko antolamenduaren barruan.

- B.- Era berean, "G.1 Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra" tipologiako zona orokorren, eta "g.1 Komunitatearen ekipamendua" tipologiako partzela xehatueta, eta titularitate pribatua edota ondare izaerakoa duten eremu horien atalen hirigintza erregimena erregulatzeko aurreikuspenek, egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua erregulatzeko xedapenen berariazko izaera eta indar arauemailea izango dute, hurrenez hurren, Plan Orokor honetan batzuentzako eta besteentzako ezarritako irismen eta baldintzetan.

Azaldutakoarekin bat, aintzat hartu behar da, Plan Orokor honetako "2.2" dokumentuan jasotako Hirigintza Esparruen Arau Berezieta III. epigrafeko 1 atalean sartu diren eraikigarritasuna eta eraikuntzaren eitea erregulatzeko aurreikuspenek zehazten dutela titularitate pribatuko ekipamendu erabileretara bideratutako zona orokorren egiturazko antolamendu araubidea.

HIRUGARREN KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA URBANISTIKOA ZEHAZTEKO ARAUBIDE OROKORRA.

23. artikulua.- Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta erregulatzeko araubide orokorra.

1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoaren arabera, hau da eraikigarritasun fisikoa: hiri plangintzan aurreikusitako sestra gaineko eta azpiko solairu estalgarriaren azalera osoa, azalera hori eraikia nahiz eraikitzeke izanik ere, eta irabazizkoa edo irabazi asmorik gabekoa delarik ere.
- B.- Legeria horretan ezarritakoari jarraituz, hau da hirigintza eraikigarritasunaren definizioa: hiri plangintzan aurreikusitako irabazizko eraikigarritasun fisikoa, betiere lehenagotik dagoen zuzkidura publiko finkatuarekin zein zuzkidura publiko berriarekin loturiko eraikigarritasuna alde batera utzita.
- C.- Partzela eraikigarriari esleitutako eraikigarritasun fisikoa bi eratan definitu ahal izango da: berariazko modu zuzenean (eraikigarritasun indizearen, guztizko eraikigarritasunaren eta abarren bidez), edo zeharka, eraikuntzaren eitea erregulatuta, lehendik dagoen eraikuntzaren eiteari eustea barne.
- D.- Eraikigarritasun fisikoaren zuzeneko erregulazioa, oro har, sestra gainean aurreikusitakoarekin egongo da loturik, baita sestra azpikoarekin ere, hala dagokionean.
- E.- Zeharkako erregulazioa, berriz, soil-soilik honako kasu hauetan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa zehazteko onartuko da:



* Hiri-lurzoru gisa sailkatutako zonen eta partzelen sestra gainekoa eta sestrapekoa.

* Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparru eta partzelen sestrapekoa.

Dena den, erregulazio formula hori erabiltzeak bide eman behar du hirigintza antolamenduko garapen edota egikaritze prozesuaren fasean esleitutako eraikigarritasuna modu egokian zenbatzeko.

F.- Eraikigarritasuna zeharka erregulatzen denean –hau da, eraikuntzaren eitea erregulatzearekin batera egiten denean–, Plan Orokor honetan ezarritako konputu-irizpide berberak jarraituko dira oinarrizko parametro erregulatuak –eraikuntzak solairuan hartzen duen zalera, eta eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua– neurtzeko.

G.- Zona edo partzela jakin bati esleitutako eraikigarritasuna, xedapen ez homogeneousen – guztizko eraikigarritasuna, eraikigarritasun indizea eta eraikuntzaren eitea erregulatzeko xedapenak– bidez definitzen denean, gehienez baimendutako eraikigarritasuna zehaztapen horiek guztiak era gainjarrian aplikatzearen emaitza izango da, eta baldintzarik murriztaileak dituzten xedapenek ezarriko dizkiote mugak eraikigarritasun horri.

Edonola ere, xedapen horietako edozeinek arau izaera duenean, eta gainerakoek izaera orientagarria dutenean, arau izaerakoak aplikatuko dira.

H.- Sistema orokorren zein sistema lokalen sarean txertatutako zuzkidura publikoetara erabileretara bideratutako zona orokorren edo partzela xehatuen eraikigarritasun fisikoa erregulatzeko xedapenek, oro har eta ondorio guztietarako, antolamendu xehatua erregulatzeko aurreikuspenen berriazko izaera izango dute, eta ez egiturazko antolamenduarena.

I.- Zuzkidura publikoetara bideratutako lursail eta espazioetan sestra azpian baimenduko de eraikigarritasun fisikoa, oro har, artikulua honetako 3 apartatuan ezarritako irizpideak erabiltzearen emaitza izango da. Irizpide horietatik ondorioztatzen den eraikigarritasuna gorantz doitu ahal izango da, kasuan kasuko plangintza xehatua formulatuta, baldin eta alde aurretik doikuntza horren komenigarritasuna eta egokiera egiaztatzen bada.

2.- Hirigintza eraikigarritasuna.

A.- Hirigintza eraikigarritasuna, oro har, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian mugatutako "a" –bizitoki erabilera–, "b" –jarduera ekonomikoak–, "g" –titularitate pribatuko komunitatearen ekipamendua– eta "h" –zerbitzu azpiegitura pribatuen modalitatean soilik– partzelatan sestra gainean eta sestra azpian esleitutakoa bera izango da.

Lurzoru ez-urbanizagarrian baimendutako eraikinei lotutako hirigintza eraikigarritasuna ere halakotzat joko da.

B.- Aitzitik, hirigintza eraikigarritasun gabekotzat joko dira, eta beraz, irabazikotzat, sailkapen hauek dituzten izaera publikoko zuzkidura erabilerako partzelak eta eremuak: "e" –komunikazio sistemak–, "f" –espazio libreak–, "g" –titularitate publikoko edo ondare izaerako komunitatearen ekipamendua– eta "h" –zerbitzu azpiegituren modalitatean soilik–.

Horiez gainera, goiko "A" atalean aipatutako irabazi asmoko partzelatan aurreikusitako eraikigarritasunak ere sailkapen bera izango du, kasuan kasuko plangintzak berriazko xedapen baten bidez zuzkidura publikoko erabilera esleitzen dionean.



C.- Hirigintza eraikigarritasun gisa hartuko da, halaber, titularitate pribatuko edo ondare izaerako erabilera edo eraikin baimenduei lotutakoa ere, aurreko B atalean aipatutako azpi-zonetako sestra gainean zein azpian, betiere indarrean dagoen legerian eta hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera, betiere¹.

3.- Sestra azpiko eraikigarritasuna.

A.- Irizpide orokorrak:

* Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aplikatzekoak:

Sestra azpian, oro har, honako irizpide hauei lotutako eraikigarritasuna baimenduko da:

- "a.1 Alde Zaharreko bizitokia", "a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia", "a.3 Garapen txikiko bizitokia" eta "b.1 Hirugarren sektorea" tipologietako partzelatan baimenduko den eraikigarritasuna: partzelaren sestra azpiko solairu baten (1) eta sestra gainean baimendutako azaleraren % 80aren baliokidea.
- Titularitate pribatuko "g.1 Komunitatearen ekipamendua" tipologiako partzelatan baimenduko den eraikigarritasuna: partzelaren sestra azpiko solairu baten (1) eta sestra gainean baimendutako azaleraren % 80aren baliokidea.
- Titularitate publikoko "g.1" partzelak; espazio libreak; sestra gainean eraikigarritasunik ez duten titularitate publiko edo pribatuko bestelako partzela eta eremu gisa kalifikatutako beste tipologia batzuei atxikitako eremuetan baimenduko den eraikigarritasuna: sestra azpiko solairu baten (1) baliokidea. Hori, dena den, gorantz doitu ahal izango da, Plan Orokor honetan edota plan hau garatzeko xedez sustatzen den plangintza xehatuan zehaztuko den antolamendu xehatuan.

* Lurzoru ez-urbanizagarrian aplikatu beharrekoak:

Oro har, eta segidan aipatuko den salbuespena baldintzatu gabe, sestrapean baimenduko den eraikigarritasuna, gehienez ere, sestra gainean baimendutako eraikigarritasunaren % 80aren baliokidea izango da eta etxebizitzaren lagungarri gisa erabiliko da soil-soilik. Gai honi dagokionez, etxebizitza horri lotutako bizitokirako eraikigarritasuna, eta sestra azpiko solairu baten (1) baliokidea hartuko dira erreferentziatzat.

Bestetik, aipatutako salbuespenari dagokionez, sestra azpiko eraikigarritasun portzentaje hori baimen daiteke, gehienez ere, erreferentzia gisa beste erabileretara bideratutako hirigintza eraikigarritasuna hartuta. Horretarako, dena den, aldez aurretik berorren premia eta egokiera egiaztatu beharko litzateke, bidezko plan bereziaren testuinguruan.

B.- Sestra azpiko eraikigarritasunaren xedea:

Aurreko A atalean azaldutako parametroetatik ondorioztatzen den sestrapeko eraikigarritasunak, honako xede hauek izango ditu:

a) Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian:

* Batez ere, erabilera lagungarriak (aparkamendua, trastelekuak, ...).

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lur Legearen Testu Bateratuaren 17. artikuluan, eta 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 18. artikuluan, ezarritako irizpideak.



Eraikuntzara sartzeko bide sistemari sarbidea ematen dioten erdisotoko solairuetan, sestra gaineko solairuen erabilera nagusiei lotutako sarbide-erabilerak (atariak eta komunikaziorako elementuak) ezarri ahal izango dira, betiere ingurunearen baldintza orografiko berezien arabera eta horretarako erregulatutako antolamendu xehatuari jarraituz.

- * Erabilera nagusien (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, ...) osagarri gisa, honako kasu eta baldintza hauetan:
 - Eraikin beraren goi solairuetan baimendutako izaera bereko erabileren handitze edo osagarri gisa, dokumentu honetan bertan ("47.1.A.a) artikulua, 49, ...) ezarritako irizpideen arabera.
 - Aparteko kasuren batean, erabilera autonomo eta bereizi gisa, hiri plangintzan espreski aurreikusitako kasuetan, plangintza horretan zehaztutako antolamendu xehatuaren (edo egiturazkoaren) antolamenduaren testuinguruan, betiere dokumentu honetan bertan ("47.1.A.b) artikulua, 49, ...) ezarritakoari jarraituz. Ildo horretan, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik bazegoen eta aipatutako erabilera nagusietara bideratutako sestra azpiko eraikigarritasuna finkatu egingo da, baldin eta bere garaietan indarrean zegoen plangintzaren arabera ezarria bada eta, aldez aurretik, udal lizentzia eskuratzen bada. Era berean, Plan Orokor honetako Arau Berezieta aurreikusia dagoen eta erabilera nagusietara bideratua dagoen eraikigarritasuna, sestra azpiko solairuetan ere ezarri ahal izango da, nahiz eta Arau horietan, soil-soilik sestra gaineko eraikigarritasun gisa identifikatua egon. Dena den, baldintza horietan ezarri ahal izateko, aldez aurretik, erabilera horiek ezartzeko baldintza guztiak (bizigarritasuna, irisgarritasuna, eta abar) betetzen direla justifikatu egin beharko da kasuan kasuko plangintzan (Plan Orokor honetan bertan; plangintza xehatuan; xehetasunezko azterketan).

Nolanahi ere, erabilera nagusietara edo lagungarrietara bideratzen delarik ere, sestra azpian guztira baimenduko den eraikigarritasuna, aurreko A atalean irizpideak erabiltzearen emaitza izango da.

- b) Lurzoru ez-urbanizagarrian, sestra azpiko eraikigarritasuna kasuan-kasuan bultzatu duten erabilera nagusien jarduera lagungarriak.

C.- Irizpide osagarriak:

- a) Aurreko A atalean azaldutako irizpide orokorrak gorantz edo beherantz doitu dira, kasuan kasuko hirigintza esparruei dagozkien Arau Berezieta ezarritako baldintzetan, xedapen horren berariazko lerrun arauemailearekin (egiturazko izaera edota zehatua, hirigintza eraikigarritasun gisa hartzeko baldintza espezifikoak betetzen badira; izaera zehatua, eraikigarritasun mota horren berariazko izaerarik izan ezean).
- b) Aipatutako irizpide orokor horiek beherantz doitu ahal izango dira, Plan Orokor honetan edozein lurzoru motari buruz garatzen den antolamendu xehatua prestatu eta onartzerakoan.
- c) Aurreko A atalean azaldu diren "a.3 Garapen txikiko bizitokia" tipologiako partzelatan, sestra azpiko eraikigarritasuna erregulatzen duten irizpideak gorantz edo beherantz doitu ahal izango dira, kasuan kasuko antolamendu xehatua prestatzerakoan. Doikuntza hori, partzelaren eraikuntza baldintzak, geoteknikoak, osaketakoak, eta horiek



atxiki dakizkiekeen arrazoiak aintzat hartuta egingo da, arrazoi horiek behar bezala justifikatuta.

- d) Plan Orokor honetan ezarritako zuzkidura izaerako eremuetan, sestra azpiko eraikigarritasuna erregulatzeko irizpideak gorantz edo beherantz doitu ahal izango dira, kasuan kasuko plangintza xehatuaren testuinguruan.
- e) Oro har, eta hirigintza esparruen Arau Berezietan edota plangintza xehatuan ezar daitezkeen xedapen murriztaileagoak baldintzatu gabe, aipatutako sestrapeko solairu horiei lotutako eraikigarritasuna zehazteko, antolamendu xehatutik ondorioztatzen den partzela garbi osoan eraiki daitekeen solairu osoa hartuko da erreferentziatuz, eraikuntzaren atzeraemangunea erregulatzeko aurreikuspenak, halakorik izanez gero, eta gainerako arau aplikagarri guztiak betetzeko jarraitu beharreko irizpideak salbuetsita.
- f) Aurreko A atalean ezarritakoaren arabera, aipatutako sestrapeko solairuak zehazteko eta zenbatzeko, eta solairu horiei lotutako eraikigarritasuna finkatzeko, halakotzat hartuko dira bai erabilera nagusietara bideratutako solairuak, eta bai erabilera lagungarrietara zuzendutakoak. Hori horrela, oro har, sestra azpiko gehieneko solairu kopurua, A atal horretan azaldutako aurreikuspenetatik ondorioztatzen dena izango da, nahiz eta C atal honetan azaldutako irizpideei jarraituz kopuru hori doitu ahal izango den.
- g) Katalogatutako eraikinak badira, arestian egindako aurreikuspenak doitu egingo dira, kasuan-kasuan ezarritako babes helburuak lortuko eta gauzatuko direla bermatzeko beharrezkoak diren neurrian eta horretarako helmenaz. Helburu horiek lortzeko, sestra azpiko eraikigarritasuna murriztu ahal izango da, eta baita ukatu ere, baldin eta ezarritako babes araubideak halakorik eskatzen badu.
- h) Arestian aipatutako irizpideak erabilita ondorioztatzen den sestra azpiko eraikigarritasuna baimentzeko, egikaritzeko, esleitzeko eta abarretarako, ukitutako lursailen eta inguruaren baldintza material eta geoteknikoek ahalbidetu egin behar dute jarduera hori. Eta, baimendutako eraikigarritasun hori, aipatutako baldintzen arabera gauzagarria izatearen mende egongo da.

Hori horrela, sestrapeko behin betiko hirigintza eraikigarritasuna erabakitzeko, ondorio guztietarako (eraikigarritasun hori zehaztea eta gauzatzea; ukitutako lurjabeen artean banatzea; lursail horien ondare-balioa finkatzea, halakorik izanez gero, eta beroriei lotutako hirigintza-eskubideak zehaztea; eta abar) alde zuzenetatik, besteak beste, honako alderdi hauek aztertuko dira zorrotz osoz:

- * Sestra azpiko eraikuntzaren bideragarritasun teknikoa. Eraikinak hartzen duen eremu eta hedadura osoa hartuko da kontuan, eta azterketa geotekniko zorrotzak ere egin beharko dira.
- * Eraikinera sartzeko baldintzak gauzatzeko bideragarritasuna. Baldintza horiek bi modutan ezar daitezke: batetik, eraikin edo partzela bakoitza, banaka eta modu independentean, edo bestela, modu globalean, partzela eta eraikin guztiak batera hartuta.
- * Kasuan kasuko eraikinak edo eraikin-atalak katalogatzeko eta kontserbatzeko baldintzak, halakorik izanez gero.



Azterketa hori, honako dokumentu hauekin batera edo horien osagarri moduan egin daiteke: kasuan kasuko plangintza xehatua, urbanizatzeko jarduketa programa, urbanizazio proiektua, hainbanaketa proiektua edo eraikuntza proiektua.

Edonola ere, hirigintza eraikigarritasuna banatzean erabaki egokiak hartzeko, behar bezala justifikatutako kasuetan izan ezik, birpartzelazio proiektua egin aurretik edo aldi berean, urbanizazio proiektua edo xede horretarako beharrezkotzat jotzen den azterketa espezifikoa egingo da. Eta horretan, erabaki egokiak hartzea ahalbidetuko duen azterketa geotekniko zorrotza sartu beharko da.

Helburu horrekin egindako azterketek, gehienezko eraikigarritasun hori gauzatzea ezinezkoa dela erakusten badute, kasuan kasuko esparru edo partzelaren sestra azpiko hirigintza eraikigarritasuna azterketa horien emaitzetatik ondorioztatzen dena izango da.

- i) Aipatutako irizpide orokor eta osagarri horiek guztiak, udalerriko hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri guztietan aplikatuko dira.

4.- Eraikigarritasun fisikoa zehazteko eta erregulatzeko parametroak.

A.- Oro har, erabilera orokorreko zonetan eta erabilera xehatuko partzela eta espazioetan garatuko den eraikigarritasun fisikoa, irizpide hauetakoren baten arabera zehaztu eta erregulatuko da:

- * Zuzenean eta berariaz, solairu estalgarriaren azaleraren bitartez $-m^2(t)-$, jarraian datorren "B" atalean azalduko diren jarraibideen arabera.

Halakotzat hartuko da eraikuntza baten solairuetako espazio eraiki eta estalien oineko azalaren batuketa, eraikuntzaren murrak eta elementu trinkoak ere sartuta. Azalera hori, dokumentu honetako hurrengo artikuluan gai honi buruz ezarritako irizpideei jarraituz zenbatuko da.

- * Zeharka erregulatuta, honako hauen bitartez:
- Eraikuntzaren eitearen erregulazioa.
 - Lehendik dagoen eraikuntza finkatuta.
 - Eraikuntzak katalogatzeko araubidea erregulatzeko aurreikuspenak, Plan Orokor honetako Katalogoan jasotakoak.
 - Gai honi buruz egokiak eta behar bezain zehatzak diren beste hainbat parametro¹.

Partzelan eraikin katalogatuak daudenean, ondorio guztietarako ulertuko da, egiturazko hirigintza araubideari nahiz hirigintza araubide xehatuari lotutako eraikigarritasun fisikoa, kasuan kasuko katalogaziorako araubidea erregulatzeko baldintzak aplikatzearen emaitza izango dela; eta ez erabilera orokorreko zona bati dagokion eraikuntza araubide orokorretatik ateratzen dena.

B.- Eraikigarritasun fisikoa zuzenean erregulatzeko erabiliko den neurketa unitatea, solairu estalgarriaren metro koadroa izango da, eta $m^2(t)$ laburduraz adieraziko da.

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan erregulatu ahal izango da, esparruan gauzatu daitekeen guztizko solairu estalgarria zehaztuz. Bestela, kasuan kasuko esparruaren azaleraren arabera definitu ahal izango da. Baina, azken kasu horretan, esparruari

¹ Esate baterako, sestra azpiko eraikigarritasuna zehazteko, sestra gainean baimendutako eraikigarritasunari buruzko parametroak erabilia.



esleitutako eraikigarritasun indizea zehaztu beharko da, esparruko metro karratu bakoitzeko eraiki daitekeen solairu estalgarriko metro karratutan neurtuta $-m^2(t)/m^2-$.

C.- Baldin eta, hiri plangintzan, baimendutako eraikigarritasuna zeharka erregulatzen bada, aurreikuspenen ondorengo jardute-faseetan, eta bereziki, kasuan kasuko eraikuntza proiektuetan, eraikigarritasuna zuzenean eta berariaz neurtu eta zehaztuko da.

5.- Eraikigarritasuna erregulatzeko aurreikuspenen lerruna eta izaera juridiko eta urbanistikoa.

A.- Plan Orokor honetan mugatutako zona orokorretako hirigintza eraikigarritasun orokorra erregulatzeko aurreikuspenek, egiturazko antolaketaren berezko lerruna izango dute.

B.- Plan Orokor honetatik edo antolamendu xehatutik ateratzen diren (azpi)zona xehatu edo partzelen hirigintza eraikigarritasuna erregulatzeko aurreikuspenek, antolamendu xehatuaren berezko lerruna izango dute.

C.- Zuzkidura publikoetara bideratutako zona eta partzelatako eraikigarritasun fisikoa erregulatzeko aurreikuspenek, antolamendu xehatuaren berezko lerruna izango dute.

24. artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa neurtzeko irizpide orokorrak.

1.- Oro har, eraikin baten eraikigarritasun fisiko gisa konputatuko dira, honako espazio hauek:

- * Espazio estaliak eta itxiak, edozein materialez, 1,80 metrotik gorako altuera librean dutenak, sestra gainean zein azpian daudelarik ere. Eremu horietan, aipatutako altuera gainditzen duen zatia konputatuko da.
- * Eraikuntzaren elementu trinkoak.
- * Patioak eta $\phi < 1,50$ m-ko diametroa duten instalazio hodiak.
- * Igogailuen baoak.
- * Eskailerek hartzen duten azalera, beroriek osatzen dituzten plano inklinatuak edo bihurriak barne hartuta.
- * Hegalkin irekietan (balkoiak, terrazak, eguterak, ...) eta atari-aurreetan (estalita badaude eta erabilera publikoko zorpenik ez badute) azaleraren % 50 konputatuko da. Hegalkin irekiak, zehazki, portzentaje horretan konputatuko dira, estaldura izan ala ez, ez zein altueratan dauden begiratu gabe.
- * Fatxada-lerroarekiko atzeraemanguneek, zoruaz eta sabaiaz aparte, lau aldeetako hiru eta aurrealdea irekia badute, azaleraren % 50 konputatuko zaie.
- * Estalkipeko eremuek, arestian aipatutako baldintzak ez bete arren, ez badute osatzen solairu berezia eta baimendutako profilean ("b" solairua") txertatua, soil-soilik konputatuko dira baldin eta, dokumentu honetako 47. artikuluan ezarritako irizpideen arabera, erabilera nagusietara (partzelako erabilera nagusiak eta onargarriak, jarduera lagungarriak salbuetsita) bideratzen badira, beren azpiko solairuan aurreikusitako erabilerei loturik, edota erabilera berezi eta autonomo gisa garatzen direlarik ere. Eremu horiek, edozein kasutan ere, artikulua honetan ezarritako irizpideei jarraituz konputatuko dira, baldin eta solairu berezia eta baimendutako profilean ("b" solairua") txertatua, osatzen badute.

2.- Aitzitik, hurrengo espazio eta elementu hauek, ez dira aipatutako eraikigarritasunaren barruan konputatuko:

- * Espazio estaliak eta itxiak, 1,80 metrotik beherako altuera dutenak.



- * Patioak eta $\phi > 1,50$ m-ko diametroa duten instalazio hodiak.
- * Erabilera publikoko atari-aurreak, titularitate publikoa edo pribatua dutelarik ere (azken kasuan, erabilera publikoko zorpena dutenak).
- * Baimendutako goitegiak.
- * Gasolindegia eta erregai hornikuntzarako unitateen ahoak kokatu beharreko guneetan ipini behar diren estaldurak, bai instalazioak eta bai erabiltzaileak babestu ahal izateko, baldin eta zeregin horretara bakarrik mugatzen badira.
- * Teilategalak, erlaitzak edota aurrekoekin parekagarriak diren eraikuntza-elementuak, betetzen duten eginkizunaren arabera.

Edozein kasutan ere, eraikigarritasuna zehazteko orduan, oro har bereizi egingo dira partzelako sestra gainean eta sestra azpian aurreikusitakoa.

- 3.- Aurreko ataletan azaldutako irizpideak, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan osatu ahal izango dira, hau da, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatu diren ordenantza horietan.

HIRUGARREN TITULUA. **KALIFIKAZIO XEHATUA.**

LEHEN KAPITULUA. **KALIFIKAZIO XEHATUA SISTEMATIZATZEA ETA MATERIALKI NAHIZ FORMALKI ERREGULATZEA.**

LEHEN ATALA. **AZPI-EREMU XEHATUEN ARAUBIDE OROKORRA.**

25. artikulua.- Azpi-eremu xehatuak eta hauen sistematizazioa.

- 1.- Hirigintza antolamendu xehatutik ondorioztatzen den partzela edota eremu bakoitzari esaten zaio azpi-eremu xehatua.
- 2.- Kalifikazio xehatuaren araubide orokorrak, udal barrutian hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailetan eragingo du; eta, segidan aipatuko diren erabilera xehatuko oinarrizko azpi-eremuak berezita sistematizatu da¹:
 - * "a. Bizitokirako partzela".
 - * "b. Jarduera ekonomiko partzela".
 - * "e. Komunikazio sistema".
 - * "f. Espazio libreak".
 - * "g. Komunitatearen ekipamendua".
 - * "h. Zerbitzuen azpiegiturak".
- 3.- Erabilera xehatuko azpi-eremu horiek, halaber, segidan azalduko ditugun aldaera edo modalitate tipologikoak dituzte, bakoitza eraikuntza eta erabilera araubide espezifiko eta bereizi bati lotua:
 - * a. Bizitokirako partzela:
 - "a.1 Alde Zaharreko bizitokia" partzela.

¹ Zonakatze orokorra sistematizatzeko garaian "C" hizki maiuskula ez erabil erabakiarekin bat, zonakatze xehatuaren testuinguruan ere ez dugu "c" hizki minuskula erabiliko. Bestetik, "d" minuskula ere ez dugu erabili, izan ere hizki hori, maiuskulaz, landa-eremu orokorrekin lotzen baita.



- "a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia" partzela.
- "a.3 Garapen txikiko bizitokia" partzela.
- * b. Jarduera ekonomikoetarako partzela".
 - "b.1 Hirugarren sektorea" partzela.
- * e. Komunikazio sistema:
 - "e.1. Bide komunikazioen sarea".
- * f. Espazio libreak:
 - "f.1 Hiri espazio libreak".
 - "f.2 Hiri espazio libre komunak".
- * g. Komunitatearen ekipamendua:
 - "g.1. Komunitatearen ekipamendua".
- * h. Zerbitzu azpiegiturak:
 - "h.1. Zerbitzu azpiegiturak".

Esanahi hertsian hartuta, hirigintzako azpi-eremu xehatuko tipologiak osatzen dituzten guztiek.

- 4.- Aipatutako azpi-eremu xehatuen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra, dokumentu honetako 26. artikulutik 34.era bitarteko artikuluetan azaldutakoa da, bestea beste.

Eta horien lerruna eta izaera, dokumentu honetako 37. artikuluan azaldutako irizpideetatik ondorioztatzen dena izango da.

26. artikulua.- "a.1 Alde Zaharreko bizitoki erabilerako" partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Garai bateko bizitoki erabilerako asentamenduen berriazko azpi-eremu edo partzelak dira. Beren berezitasunagatik, eta interes historiko, kultural eta urbanistikoagatik zaindu beharrekoak diren eraikinek hartutako eremuak dira. Zenbaitetan, bestelako eraikinak ere izan ditzakete, aipatutako berezitasun hori ez izateagatik, ordeztu egin behar diren eraikinak; baina, hori bai, eraikuntza berria, aipatutako bizitoki erabilerako asentamendu horien berriazko baldintzetara egokitu behar da.

Eraikuntza edo eraikin multzo bakoitzak gehienez ere lau etxebizitza izango ditu. Hala eta guztiz ere, lehendik dagoen etxebizitza kopurua eta beren antolaera finkatu egingo da, aipatutako parametro horiek gainditu arren.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

2.1.- Irizpide orokorrak.

Plan Orokor honetan, e dota plan hau garatzeko susta daitekeen plangintza xehatuan planteatutako salbuespenak eta doikuntzak baldintzatu gabe, jatorrizko partzelazioaren, morfologia espazialaren eta eraikuntza tipologiaren funtsezko alderdiak mantendu egingo dira.



Era berean, katalogatutako eraikuntza eta hirigintza elementuak mantendu egingo dira, Katalogoan bertan edota Plan Orokor hau garatzeko susta daitekeen plangintza berezian ezarritako baldintzetan.

Irizpide horiek osatzeko, gainera, honako hauek erabiliko dira:

- * Hondamen egoeran dauden elementu edo eraikuntzak ordezkatzea.
- * Katalogatu gabeko eraikuntzak ordezkatzea.
- * Balio berezirik ez duten elementu erantsiak ordezkatzea edota ezabatzea, kasuan kasuko Hirigintza Esparruaren Arau berezian, edota plangintza xehatuan, edota Katalogoan ezarritako kasu eta baldintzetan.
- * Eraiki gabeko edo gutxiegi eraikitako partzelak okupatzea edo osatzea.
- * Egungo partzelazioa doitzea, baldin eta, behar bezala justifikatuta eta egungo eraikinen benetako birgaitzea lortzeko, eta beharrezko kalitateaz hornitutako etxebizitzak eraikitzeko, komenigarri dela irizten bazaio.

Edonola ere, eraikin berriek edota eraikin horietako elementu edo zatiek, partzela hauei dagokien zona orokorraren berezko irizpide tipologiko nagusiei jarraitu beharko diete.

Partzela bakoitzaren eraikuntza araubide espezifikoa, aipatutako irizpideekin bat betiere, Plan Orokor honetan (Hirigintza Esparruaren Arau Berezian) edota plan hau garatzeko susta daitekeen plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

Sestra azpian eraikuntzak egiteari eta horietarako sarbideak eraikitzeari dagokionez, kasuan kasuko antolamendu xehatuan eta plangintza garatzeko sustatzen diren ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio, Plan Orokor honetan (46, 47, 50, ... artikulua) gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorren testuinguruan, betiere.

2.2.- Partzelazioa.

A.- Partzelazioa, oro har, kasuan kasuko antolamendu xehatuaren testuinguruan zehaztuko da edota, hala egokituz gero, antolamendu hori gauzatzeko espedienteetan.

Plan Orokor honetan, edo plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan zehatz daitezkeen salbuespenak eta doikuntzak baldintzatu gabe, partzelazioa, aipatutako plangintzan gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrei egokituko zaie.

B.- Gaur egungo partzelazioa, aipatutako plangintza horretan ezarritako doikuntzekin finkatuko da, baina betiere, lehendik zutik dauden eta finkatu diren eraikinei lotuta.

Lehengo partzelazioan egin nahi den aldaketa oro, aipatutako irizpide orokorretara egokituko da oro har.

Lehendik zutik dauden eraikuntzak ordezteko esku-hartzeek, partzela horretan dauden eraikin guztietan eragingo dute nahitaez, partzela horretan hainbat eraikin finkatu edo fisikoki independenteak ez badaude behintzat.

C.- Partzelazioa aldatu ahal izateko, helburu hori lortzeko kasuan-kasuan egokitzen den espedientea formulatu beharko da.



2.3.- Hirigintza eraikigarritasuna.

A.- Eraikin berriak.

Partzela bakoitzaren hirigintza eraikigarritasuna, Plan Orokor honetan edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan ezarritakoa bera izango da.

B.- Lehendik badauden eta finkatu egin diren eraikinak.

Plan Orokor honetako Arau Berezietan edo plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan ezar daitezkeen doikuntzak baldintzatu gabe, lehendik zutik dauden eta finkatu diren eraikinak beren eraikigarritasunarekin baliozkotuko dira, baldin eta eraikin horiek eta aipatutako eraikigarritasuna, gauzatzeko garaian indarrean zegoen hirigintza legeriarekin bat badatoz, edota geroztik legeztatu badira. Horregatik hain zuzen ere, finkatutako eraikigarritasuna, kasuak kasu eta oro har, gauzatzeko garaian edo eraikinak legeztatzeke garaian, indarrean zegoen hirigintza legerian aurreikusi eta baimendutakoarekin bat datozela ulertuko da.

Hirigintza eraikigarritasun hori, edozein kasutan ere, Plan orokor honek sestrapean baimendutakoarekin osatuko da, dokumentu honetako 23. artikuluan azaldutako baldintzetan.

2.4.- Eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak.

A.- Lerrokadurak.

* Eraikinaren lerrokadurak, bai fatxada guztietakoak eta bai lurpekoak, halakorik izanez gero, kasuan kasuko antolamendu xehatuan zehaztutakoak izango dira.

* Lerrokadura horiek lehengo eraikinarenak berak izango dira, halakorik denean, baldin eta eraikin hori egungo egoeran finkatzen bada; hala ere, ahal izanez gero behintzat, gai honi buruz ezarritako irizpideetara egokitzeke aukera ez da baztertuko.

B.- Eraikuntzaren gehieneko altuera eta solairu kopurua.

Partzela bakoitzean baimendutako eraikinen gehieneko altuera eta oin kopurua, Plan Orokor honetan edota plan hau garatzeko susta daitezkeen plangintza xehatuan ezarritakoak izango dira.

Eraikin berrietan, oro har, sestra gainean gehienez hiru solairu izango dituzten eraikinak egitea baimenduko da. Dena den, aparteko kasuren batean, ukitutako ingurunean eta planteatutako helburuen ezaugarriek hala agintzen dutenean, solairu kopuru hori handitu ahal izango da, alde zuzenetik behar bezala justifikatuta.

Parametro horiek lehengo eraikinarenak berak izango dira, halakorik denean, eta aipatutako plangintzak ezarritako doikuntzak eginda, baldin eta eraikin hori egungo egoeran finkatzen bada.

Hirigintza eraikigarritasuna erregulatzeko aurreikuspenak derrigorrez betebeharrekoak badira ere, partzelaren barruan sotoko solairu bat (1) eraikitzeke baimena emango da oro har, betiere dokumentu honetako 30. artikuluan ezarritako baldintzetan. Solairu kopurua, dena den, kasuan kasuko plangintza xehatuaren testuinguruan doitu ahal izango da.



2.5.- Beste baldintza batzuk.

A.- Teilategalak.

Teilategala gehienez ere 1,20 metro kanporatu ahal izango da fatxadaren azaleratik.

Xedapen horiek, dena den, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenatzetan berriro azertu ahal izango dira, horretarako gaitasuna izango baitute berariaz.

B.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak.

Hegalkinak irekiak izango dira, era guztietako hegalkin itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) espreski debekatuak baitaude. Hegalkinen sakonera, fatxadaren azaleratik neurtuta, 80 cm-koa izango da gehienez.

Hegalkinek, batera hartuta, eraikuntzaren fatxada bakoitzaren % 50 hartuko dute gehienez. Hegalkin horiek, kasuan kasuko hirigintza esparruaren hirigintza arau berezietan erregulatutako eraikinen fatxadetan edo fatxada-multzoetan ipini ahal izango dira.

Hegalkinak, soil-soilik, aurrez aurre duten espazio publikoaren edo lursail urbanizatuaren sestratik 2,80 metrotik gora ezarri ahal izango dira. Hala ere, lehendik badauden hegalkinak finkatu egingo dira, baldintza hori ez bete arren.

Arestian egindako aurreikuspenak, dena den, Plan Orokor hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan, edota dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenatzetan egokitu ahal izango dira, behar bezala justifikatuta, horretarako gaitasuna izango baitute berariaz.

C.- Estalkiak.

Baimendutako profilaren baldintza orokorrak beteko dituzte beti.

Baimendutako estalkiaren profila gaindituz, honakoak bakarrik ezarri ahal izango dira: tximiniak; aireztapen edo hozte sistemako hodiak; sabaileihoak; argizuloak –estalkiaren azaleraren paraleloan eta 0,40 metrotik beherako altueran–; irrati eta telebista antenak; eguzki plakak, eta gai honen inguruan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, derrigorrez estalkitik gora ezarri behar diren instalazioen elementu teknikoak, irisgarritasunekoak barne.

Eraikuntzaren elementu teknikoek eraikuntzaren barruan txertatuak geratu behar dute; edo, egoki denean, baimendutako estalkiaren ingurakariaren barruan, baina estalkiaren itxura bateratua kaltetu dezakeen irtenunerik sortuko ez den moduan, betiere.

Xedapen horiek, dena den, udal ordenatzetan berriro azertu ahal izango dira, horretarako gaitasuna izango baitute berariaz.

D.- Patioak.

Barruko patioak ezartzea ez da baimenduko, baldin eta etxebizitzetan pertsonak ohikoan eta luzaroan egoteko gelak edo eremuak –egongelak, sukaldeak, jangelak, logelak eta abar– aireztatzeko edo argiztatzeko xedea badute.



Baina bestelako xedeetara bideratutako patioak baimenduko dira, Plan Orokor hau garatzeko sustatu behar diren udal ordenantzetan ezarritako baldintzetan (tamaina, eta abar).

E.- Sestra gainean eraikiezinak diren erabilera pribatuko eremuak.

Oro har, eremu horietan inolako eraikuntzarik ez da onartuko.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Kasuan kasuko Hirigintza Esparruaren Arau Berezian edota plangintza xehatuan ezar daitezkeen doikuntzak baldintzatu gabe, "a.2 Eraikuntza irekiko bizitokirako" partzelentzako ezarritako erabilera araubidea aplikatuko da."

Dena den, araubide hori baldintzatu edota doitu egingo da, aparkaleku erabilera baimentzearen eta ezartzearen ondorioetarako. Ildo horretan, Plan Orokor honetan erregulatutako antolamendu xehatuan, plan hau garatzeko susta daitezkeen plangintza xehatuan, eta plangintza hori garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio.

4.- Araubide juridikoa.

Partzela horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titularitate eta erabilera pribatu edota ondare izaerakoa duen partzela baten berezko izaera bera izango du.

Dena den, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datoze eta egokiak direla egiaztatu ostean, hiri plangintzak, titularitate publikoko araubideari lotutako zuzkidura publikoetara bideratutako erabilera eta lokalak antolatu ahal izango ditu era honetako zonan, eta dagokien eraikigarritasunarekin (fisikoa eta irabazi asmorik gabekoa) osatuko dira. Horretarako, beharrezkoa edo komenigarria den kasuetan, desafektatu egin beharko dira titularitate pribatuko erabilerei edo eraikuntzei lotutako atalak¹.

Gainera, sestra gainari zein azpiari dagokienez, partzela honetako berariazko kalifikazio araubidearen, nahiz zona honetan nagusitzen den araubide juridiko pribatuaren edo ondarezkoaren erreferentziako esparru espaziala, soil-soilik, hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimendutako izaera juridiko bereko eraikigarritasunari eta eraikuntzei lotutako sestra gaineko eta azpiko zatietara zabalduko da, partzela osoa aintzat hartuta. Zona orokorreko sestra gainaren eta sestra azpiaren gainerakoa, jabari eta erabilera publikokoa izango da ondorio guztietarako.

27. artikulua.- "a.2 Eraikuntza irekiko bizitoki erabilera" partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra².

1.- Definizioa.

Eraikuntza irekiak, bakanak edo, bestela, albotik era ezkutuan eta perpendikularrean atxikitako eraikinak hartzen dituzten edo har ditzaketen partzelak dira. Partzela horiek, sarbide bertikalen

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lur Legearen Testu Bateratuaren 17.4 artikuluan, eta 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan, ezarritako irizpideak

² Oro har, ulertu behar da, xedapen batek Hirigintza Esparruaren Arau Berezira jotzen duenean, xedapen horrek arauaren "III. Egiturazko Hirigintza Araubidea" epigrafean espreski jasota egon behar duela.



nukleo komun baten gainean bertikalki nahiz horizontalki multzokatutako etxebizitzetarako izaten dira nagusiki, eraikuntza-modulu bat edo gehiago eratuz. Eraikuntzarik gabeko eremu atxikiak edota patioak izan ditzakete, ala ez.

Eraikuntza edo eraikin multzo bakoitzak gehienez ere lau (4) etxebizitza izango ditu, eta partzela bakoitzean zortzi (8) gehienez. Hala eta guztiz ere, lehendik dagoen etxebizitza kopurua eta beren antolaera finkatu egingo da, aipatutako parametro horiek gainditu arren.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

2.1.-Partzelazioa.

A.- Partzelazioa, oro har, kasuan kasuko antolamendu xehatuaren testuinguruan zehaztuko da edota, hala egokituz gero, antolamendu hori gauzatzeko espedienteetan.

Plan Orokor honetan, edo plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatua zehatz daitezkeen salbuespenak eta doikuntzak baldintzatu gabe, partzelazioa, aipatutako plangintzan gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrei egokituko zaie.

B.- Gaur egungo partzelazioa, aipatutako plangintza horretan ezarritako doikuntzekin finkatuko da, baina betiere, lehendik zutik dauden eta finkatu diren eraikinei lotuta.

Lehendik zutik dauden eraikuntzak ordeztzeko esku-hartzeek, partzela horretan dauden eraikin guztietan eragingo dute nahitaez, partzela horretan hainbat eraikin finkatu edo formalki zein fisikoki independenteak ez badaude behintzat.

C.- Partzelazioa aldatu ahal izateko, helburu hori lortzeko kasuan-kasuan egokituz jotzen den espedientea formulatu beharko da.

2.2.-Hirigintza eraikigarritasuna.

A.- Eraikin berriak.

Partzela bakoitzaren hirigintza eraikigarritasuna, Plan Orokor honetan edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatua ezarritakoa bera izango da.

B.- Lehendik badauden eta finkatu egin diren eraikinak.

Plan Orokor honen Arau berezietan edo plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatua ezarritako doikuntzak baldintzatu gabe, lehendik badauden eta finkatu diren eraikinak, oraingo eraikigarritasunarekin baliozkotuko dira.

Hirigintza eraikigarritasun hori, edozein kasutan ere, Plan Orokor honek sestrapean baimendutakoarekin osatuko da, dokumentu honetako 23. artikuluan azaldutako baldintzetan.

Aparteko kasuren batean, artikuluko 2.5 puntuan ezarritakoari jarraituko zaio, partzela edo azpi-eremu hauetan finkatu diren bizitoki erabilerako eraikinen irisgarritasun arazoak konpontzeko instalazioak ezartzeari dagokionez.



2.3.- Eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak.

A.- Lerrokadurak.

- * Eraikinaren lerrokadurak, fatxada guztietakoak eta lurpekoak ere bai, halakorik izanez gero, kasuan kasuko antolamendu xehatua zehaztutakoak izango dira.
- * Lerrokadura horiek lehengo eraikinarenak berak izango dira, halakorik denean, baldin eta eraikin hori egungo egoeran finkatzen bada; hala ere, ahal izanez gero behintzat, gai honi buruz ezarritako irizpideetara egokitzeko aukera ez da baztertuko.
- * Aparteko kasuren batean, artikuluko 2.5 puntuan ezarritakoari jarraituko zaio, partzela edo azpi-eremu hauetan finkatu diren bizitoki erabilerako eraikinaren irisgarritasun arazoak konpontzeko instalazioak ezartzeari dagokionez.

B.- Eraikuntzaren gehieneko altuera eta solairu kopurua.

Partzela bakoitzean baimendutako eraikinaren gehieneko altuera eta oin kopurua, Plan Orokor honetan edota plan hau garatzeko susta daitekeen plangintza xehatua ezarritakoak izango dira.

Eraikin berrietan, oro har, sestra gainean gehienez hiru solairu izango dituzten eraikinak egitea baimenduko da. Dena den, aparteko kasuren batean, ukitutako ingurunean eta planteatutako helburuen ezaugarriek hala agintzen dutenean, solairu kopuru hori handitu ahal izango da, alde zuzenetik behar bezala justifikatuta.

Parametro horiek lehengo eraikinarenak berak izango dira, halakorik denean, eta aipatutako plangintzak ezarritako doikuntzak eginda, baldin eta eraikin hori egungo egoeran finkatzen bada.

Hirigintza eraikigarritasuna erregulatzeko aurreikuspenak derrigorrez betebeharrekoak badira ere, partzelaren barruan sotoko solairu bat (1) eraikitze baimena emango da oro har, betiere dokumentu honetako 23. artikuluan ezarritako baldintzetan. Solairu kopurua, dena den, kasuan kasuko plangintza xehatuaren testuinguruan doitu ahal izango da.

2.4.- Beste baldintza batzuk.

A.- Teilategalak.

Teilategala gehienez ere 1,20 metro kanporatu ahal izango da fatxadaren azaleratik. Hegalkinak dauden fatxada-zatietan, berriz, hegalkin horiek baino 50 cm gehiago kanporatu ahal izango da teilategala.

Xedapen horiek, dena den, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenatuetan berriro aztertu ahal izango dira, horretarako gaitasuna izango baitute berriaz.

B.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak.

Hegalkinak itxiak izan daitezke –begiratokiak, galeriak eta antzekoak–, edota irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak–. Hegalkinen sakonera, fatxadaren azaleratik neurtuta, 100 cm-koa izango da gehienez.



Hegalkin itxiek, eraikuntzaren fatxada bakoitzean, fatxada horren luzeraren % 50 hartu ahal izango dute gehienez ere, solairu kopuruaz biderkatuta, eta solairuetako batean edo batzuetan pilatu ahal izango dira.

Hegalkin guztiak batera hartuta, bai irekiak bai itxiak, eraikuntzaren fatxada bakoitzaren % 60 hartuko dute asko jota ere.

Hegalkinak, aurrez aurre duten espazio publikoaren edo lursail urbanizatuaren sestratik gutxienez 2,80 metroko altuera utziz ipiniko dira soilik.

Hegalkin baten edozein puntutik aldameneko finkarako tartea 2,00 metrokoa izango da gutxienez.

Hala eta guztiz ere, gaur egungo hegalkinak, aurreko parametroak ez bete arren, finkatu egingo dira, baldin eta eraiki ziren momentuan indarrean zeuden hirigintza irizpideen arabera gauzatuak badira.

Bestetik, atzeraemanguneak nahi bezala egin ahal izango dira, baldin eta beren sakonerak luzeraren erdia gainditzen ez badu, eta betiere, aurrealdea gutxienez 1,50 metrokoa bada.

Arestian egindako aurreikuspenak, dena den, Plan Orokor hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan, edota dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenatzetan egokitu ahal izango dira, behar bezala justifikatuta, horretarako gaitasuna izango baitute berariaz.

C.- Estalkiak.

Baimendutako profilaren baldintza orokorrak beteko dituzte beti.

Baimendutako estalkiaren profila gaindituz, honakoak bakarrik baimenduko dira: tximiniak; aireztapen edo hozte sistemako hodiak; sabaileihoak; argizuloak –estalkiaren azaleraren paraleloan eta 0,40 metrotik beherako altueran–; irrati eta telebista antenak; eguzki plakak, eta gai honen inguruan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, derrigorrez estalkitik gora ezarri behar diren instalazioen elementu teknikoak, irisgarritasunekoak barne.

Eraikuntzaren elementu teknikoek eraikuntzaren barruan txertatuak geratu behar dute; edo, egoki denean, baimendutako estalkiaren ingurakariaren barruan, baina estalkiaren itxura bateratua kaltetu dezakeen irtenunerik sortuko ez den moduan, betiere.

Xedapen horiek, dena den, udal ordenatzetan berriro aztertu ahal izango dira, horretarako gaitasuna izango baitute berariaz.

D.- Patioak.

Barruko patioak ezartzea ez da baimenduko, baldin eta etxebizitzetan pertsonak ohikoan eta luzaroan egoteko gelak edo eremuak –egongelak, sukaldeak, jangelak, logelak eta abar– aireztatzeko edo argiztatzeko xedea badute.

Baina bestelako xedeetara bideratutako patioak baimenduko dira, Plan Orokor hau garatzeko sustatu behar diren udal ordenatzetan ezarritako baldintzetan (tamaina, eta abar).



E.- Sestra gainean eraikiezinak diren erabilera pribatuko eremuak.

Oro har, eremu horietan inolako eraikuntzarik ez da onartuko.

Kirolerako eta aisialdirako instalazio estali gabeak prestatu ahal izango dira, baldin eta, beren ezaugarriengatik, hirigintza eraikigarritasunaren barruan konputatzekoak diren elementurik ez badute. Edonola ere, sestra gainean edota sestrapean eraikitzea eskatzen duten eta 1,20 metroko altuera gainditzen duten pilotaleku, igerileku eta antzeko instalazioek errespetatu egin beharko dituzte kasuan-kasuan mugetara utzi beharreko tartearik.

2.5.- Finkatutako bizitoki erabilera eraikinen sarbide arazoak konpontzeko instalazioak ezartzea.

"a.2 Eraikuntza irekiko bizitokirako" partzelatan txertatuak dauden eta Plan Orokor hau onartu aurretik zutik dauden eraikinetan –finkatuetan, alegia– kokaturiko etxebizitzaren sarbidea emateko beharrezkotzat jotzen diren instalazioak (igogailuak, arrapalak, eta abar) ezarri ahal izateko, honako baldintzak bete beharko dira:

a.- Ahal bada, eta ukitutako eraikinen ezaugarriek eta hauei lotutako lursailen ezaugarriek ahalbidetzen badute behintzat, Plan Orokor honetan ezarritako aurreikuspen orokorrak betetzeko aukera emango duten baldintzetan eta kokalekuetan ipiniko dira. Halaber, ukitutako partzelaren edo partzelen hirigintza araubidea erregulatzeko aurreikuspenak ere aintzat hartuko dira, esate baterako: hirigintza eraikigarritasuna, lerroakadurak eta eraikuntzaren eitea erregulatzeko gainerako parametroak; hirigintza kalifikazioarekin lotutako beste hainbat gai; eta abar.

b.- Aparteko kasuren batean, aipatutako baldintzaren bat betetzea ezinezkoa dela egiaztatzen denean zehaztasun eta zorroztasun osoz, eta udalaren iritziz, planteatutako irtenbideak zuzenak eta behar beste arazoituak daudenean, honako irizpide hauei jarraituz jardungo da:

* Ondorio guztietarako ulertuko da, Plan Orokor honek ukitutako partzelan edo partzelatan baimendutako eraikigarritasunak, kasuan kasuko etxebizitzari sarbidea emateko beharrezkoak diren instalazioei lotutako eraikigarritasuna ere barne hartzen duela.

* Plan Orokor honek ukitutako partzelari edo partzeleiei esleitutako lerroakadurak eta kalifikazio xehatuko gainerako baldintzak, hala nola partzela horietan baimendutako eraikinari edo eraikinei buruz ezarritakoak, instalazio horiek ezartzetik ondorioztatzen direnak izango dira, baldin eta instalazio hauek aipatutako partzelatan eragiten badute.

Udalak, gai horiei guztiei buruz planteatutako irtenbideak behar bezala zehazteko beharrezkotzat jotzen duen orotan, kasuan kasuko Plan Berezia edo Xehetasunezko Azterketa egin beharko da.

c.- Plan Orokor hau garatzeko sustatutako diren, eta dokumentu honetako 5. artikuluan aipatu diren, udal ordenantza horietan zehaztutako dira, arestian aipatutako irizpideak garatzeko xedez bidezkotzat jotzen diren esku-hartzeak burutzeko irizpideak.



Udal ordenantza horietan erregulatuko dira, besteak beste, irisgarritasun arazo horiek konpontzeko xedez desjabetzearen bitartez jarduteko kasuak eta baldintzak.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Partzela honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen arabera finkatu da:

A.- Erabilera nagusiak: bizitoki erabilerak.

Sestra gainean eraikuntzarik ez duten eremuetan, bizitokiaren erabilera lagungarriak ezarri ahal izango dira, –sarbideak, aparkalekuak, lorategiak, kirol instalazioak, gas likidotuen deposituak eta antzekoak–.

Lehendik badauden eta finkatu egin diren bizitoki erabilerako partzelatan, lehendik zutik dauden etxebizitzaren araubide juridikoa finkatuko da, betiere emandako udal lizentziatan ezarritako baldintzetan eta izenpetutako hitzarmenetan jasotakoari jarraituz.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- * Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitateetan: bulegoak, hotel erabilerak, merkataritza (1. kategoriakoa; kategoria handiagoko ostalaritza erabilerak ere bai, indarrean dauden edota sustatuko diren udal ordenantzek baimentzen dituzten heinean), aisialdikoak, soziokulturalak, osasun eta sorospen arlokoak, irakaskuntzakoak eta kirol arlokoak.

Erabilera onargarri bat baimendu ahal izateko, dena den, bizitoki erabilerarekin bateragarria dela justifikatu beharko da ezinbestez.

Gainera, oro har, merkataritza erabilerak ezartzerakoan bete egin beharko dira, bai Plan Orokor honetan sartutako hiri plangintzan ezarritako irizpide orokorrak, eta bai irizpide horiekin guztiekin edo batzuekin loturik ostalaritza, eta abar) , Plan hau garatzeko xedez sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritako irizpide espezifikoak ere.

- * 1. kategoriako industri erabilerak, soil-soilik erabilera horietara edota merkataritza erabileretara bideratutako lokaletan.
- * Aparkamendua.
- * Komunitatearen ekipamendua.

Bizitoki erabilerarekin bateragarriak diren modalitateak, haien segidan edo aldamenean.

- * Garatutako hiri-zerbitzuen azpiegiturak:
 - Partzela bera eta honetan dagoen eraikuntzaren zuzeneko zerbitzu gisa, edota
 - Jarduera ekonomiko autonomo eta bereizi gisa.Ekipamendua ezartzeko, edozein kasutan ere, hiri plangintza xehatuan, edo bidezko xehetasunezko azterketetan, edo Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.



- D.- Erabilera nagusiak eta onargarriak ezartzeko, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira.
- E.- Babespeko etxebizitzak eraikitza bideratutako tipologia honetako partzelatan, bizitegi zuzendutako solairu edo eremuetan bestelako erabilera ezarri ahal izateko, betiere begiratu beharko da ea erabilera horiek bateragarriak edo bideragarriak diren, etxebizitza horien berriazko araubidearen esparruan.

4.- Araubide juridikoa.

Partzela horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titularitate eta erabilera pribatu edota ondare izaerakoa duen partzela baten berezko izaera bera izango du.

Dena den, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datoze eta egokiak direla egiaztatu ostean, hiri plangintzak, titularitate publikoko araubideari lotutako zuzkidura publikoetara bideratutako erabilera eta lokalak antolatu ahal izango ditu era honetako zonan, eta dagokien eraikigarritasunarekin (fisikoa eta irabazi asmorik gabekoa) osatuko dira. Horretarako, beharrezkoa edo komenigarria den kasuetan, desafektatu egin beharko dira titularitate pribatuko erabilerei edo eraikuntzei lotutako atalak¹.

Gainera, sestra gainari zein azpiari dagokienez, partzela honetako berriazko kalifikazio araubidearen, nahiz zona honetan nagusitzen den araubide juridiko pribatuaren edo ondarezkoaren erreferentziako esparru espaziala, soil-soilik, hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimendutako izaera juridiko bereko eraikigarritasunari eta eraikuntzei lotutako sestra gaineko eta azpiko zatietara zabalduko da, partzela osoa aintzat hartuta. Zona orokorreko sestra gainaren eta sestra azpiaren gainerakoa, jabari eta erabilera publikokoa izango da ondorio guztietarako.

28. artikulua.- "a.3. Garapen txikiko bizitegi erabilera" partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Garapen txikiko eta tipologia irekiko eraikinak hartzen dituzten edo har ditzaketen partzelak dira. Eraikin horiek blokean izan daitezke, edo etxe banakak, edo atxikiak, batez ere etxebizitzara bideratuak. Sarbide bertikaleko nukleo komun bat izan dezakete, edo etxebizitza bakoitzerako autonomia; eraikuntza-modulu bat edo gehiago izan ditzakete, edozein kasutan ere lur gainean eraikuntzarik gabeko eremu erantsiez hornitua.

Partzela bakoitzean, edonolako eraikin eta etxebizitza kopurua dagoelarik ere, oro har, ibilgailuentzako sarbide bakar bat prestatu ahal izango da (sarrera-irteera), edo bestela, sarrera bat eta irteera bat, betiere udal ordenantzetan ezarritako irizpideekin bat datozen neurri eta ezaugarriekin. Aparteko kasuren batean, partzelaren konplexutasun orografikoak hala agintzen duenean, ibilgailuentzako bi sarbide egitea onar daiteke; edo bestela, partzelan kokatutako eraikinetara sartzeko arrapala oso desberdinak. Baina betiere, bi partzelak edo gehiagok ibilgailuentzako sarbide berak partekatze aukera baldintzatu gabe.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lur Legearen Testu Bateratuaren 17.4 artikuluan, eta 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan, ezarritako irizpideak.



2.- Eraikuntzaren tipologia motak.

A.- "a.3 Garapen txikiko bizitokirako" partzelak, berez, hirigintza xehatuko tipologia bereizia osatzen du; eta bertan, bi tipologiako eraikuntza mota hauek ezarri ahal izango dira:

- * "a.30. Bizitoki erabilerako eraikuntza, garapen txikikoa, blokean".
- * "a.31 Bizitoki erabilerako eraikuntza atxikia".

B.- Bi tipologia horiek, esku hartzeko irizpide bereziekin lotuak daude, batez ere eta besteak beste, eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroekin lotutako alderdiei dagokienez, eraikuntzaren eta etxebizitzaren sarbidearekin lotutako alderdiak ere barne direla.

"a.30" tipologia, zehazki, artikulua honetan ezarritako irizpideekin bat datozen eraikuntza-blokeekin lotua dago. Eraikin horietara, bertako etxebizitzaren zerbitzurako sarbide-gune kolektibo edo komun bitartez sartzen da (gune bertikalak, normalean).

"a.31" tipologia, berriz, etxebizitza-modulu bereziekin osatzen dute. Elkarren artean gutxi ego gehiago atxikiak egoten dira, eta oinezkoentzako sarbide berezia izaten dute modulu edo etxebizitza bakoitzeko.

C.- Adierazitakoarekin bat, "a.30" eta "a.31" tipologiekin, eraikuntza tipologiaren berariazko izaera dute, eta ez hirigintza partzelen edota azpi-eremu xehatuei dagokiena.

Horrela bada, eraikuntza tipologia horietako bat zein bestea, azpi-eremu xehatuan edo "a.3 Garapen txikiko bizitokirako" partzelan ezarri ahal izango dira; eta bat edo bestea ezartzeko edo ordezkatzeko, zonakatzeko xehatua ez da aldatu beharrik izango.

Edonola ere, tipologia horietatik etorritako afekzioek eta eraginek hala agintzen dutenean, hirigintza partzelan eraikuntza tipologia bat edo bestea ezarri aurretik, edota lehendik dagoena ordeztu aurretik, Xehetasuneko Azterketa egitea eta onartzea exijitu dezake Udalak.

3.- Eraikuntza araubide orokorra.

3.1.- Partzelazioa.

A.- Gutxienezko partzela eta hori erregulatzeko baldintzak.

- * Oro har, eta segidan aipatuko den salbuespena baldintzatu gabe, era honetako tipologiako eraikinak hartuko dituen partzelak, gutxienez 650 m²-ko azalera izango du, modalitate batean zein bestean.

Aipatutako salbuespen hori, besteak beste, segidan azalduko ditugun bi egoera hauekin lotua dago:

- Batetik, aipatutako azalera hori gorantz edo beherantz doitu ahal izango da, Plan Orokor honetako Arau Bereziatan, edota plan hau garatzeko xedez sustatzen den plangintza xehatuan.
- Bestetik, aipatutako Arau Bereziatan eta plangintza xehatuan gai honi buruz ezar daitekeena baldintzatu gabe, gaur egungo partzelazioa finkatu egingo da, aipatutako gutxienezko azalera orokorra betetzen ez den kasuetan.



- * Oro har, ondorioztatzen diren partzelek gutxienez 20 metro zabaleko aurrealdea izan beharko dute espazio publikora edo sarrera ematen dion bidera (hau publikoa edo pribatua delarik ere).

Horrelakoetan ere, halaber, gorago azaldutako bi egoerei lotutako salbuespenak aplikatuko dira, adierazitako baldintzetan.

- B.- Partzelazioa egiterakoan, kasuan kasuko antolamenduan (egiturazkoa edota xehatua), edota hirigintza egikaritzeko espedienteetan xedatutako irizpideei jarraituko zaie, antolamendu horretan ezarritako baldintzen arabera.

Esparru horretan, behar bezala aztertu eta bereiziko dira eraikin berriei lotutako partzelazioa, eta lehendik dauden eta finkatu egin diren eraikinei lotutako partzelazioa tratatzeko irizpideak.

Ildo horretan, oro har eta Plan Orokor honetan, edo plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan ezar daitezkeen salbuespenak baldintzatu gabe, lehendik zutik dauden eraikinak ordeztuko sustatzen diren eraikin berriak, ahal dela behintzat, eraikin berrientzako ezarritako aurreikuspenei egokitu zaie. Dena den, oraingo partzelazioa finkatu egingo da, aipatutako aurreikuspenetara moldatzea ezinezkoa den alderdietan.

- C.- Gaur egungo partzelazioa doitu eta aldatu ahal izango da, kasu bakoitzean xede horretarako egokitzat jotzen den hirigintza espedientearen bitartez. Partzelazioa, planteatutako helburuak lortzeko desegokia dela erabakitzen denean izan ezik, aipatutako partzelazioa azpibanatzeko edota aldatzeko espediente formulatu ahal izango da, kasuan kasuko udal lizentzia tramitzatzeko eta eskuratzeko.

Dena den, xede horri begira sustatzen den espediente edozein delarik ere, partzelazioa aldatzeko edota azpibanatzeko planteatzen dena baimendu ahal izateko, besteak beste segidan aipatutako diren hiru baldintzak bete beharko dira: Batetik, ondorioztatzen diren partzelak, kasuan-kasuan ezarritako gutxieneko baldintzei jarraituz eratu beharko dira; eta, baldintza horiek (gutxieneko azalera; espazio publikora edo ibilgailuen zirkulaziorako bide sarera gutxienez izan beharreko aurrealdea, eta abar) betetzen direla bermatu beharko da. Bestetik, ondorioztatzen diren partzelek, partzela horietako bakoitzean dagoen edo aurreikusi den eraikuntzari beharrezko estaldura emateko moduko azalera izango dute, betiere partzela horiei esleitutako eraikigarritasuna aintzat hartuta. Azkenik, ukitutako partzelei lotutako edota ezarritako gainerako hirigintza betekizunak betetzen direla egiaztatu eta bermatu beharko da, hirigintza zamak edo obligazioak barne direla.

3.2.- Hirigintza eraikigarritasuna.

Hirigintza eraikigarritasuna, Plan Orokor honetako Arau Berezetan edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan zehaztutako antolamendu xehatuan ezarritakoa bera izango da.

Plangintza horretan gai honi buruz ezar daitezkeen salbuespenak baldintzatu gabe, ezarritako irizpide orokorretatik ondorioztatzen den eraikigarritasuna gainditzen bada ere, lehendik zutik dauden eta finkatu diren eraikinen eraikigarritasuna finkatu egingo da, baldin eta, Plan hau indarrean jarri aurretik indarrean zegoen plangintzaren arabera eraikiak, edota gerora legeztatuak badira. Era berean, irizpide horiei jarraituz ondorioztatzen den



eraikigarritasunera iristen ez diren gaur egungo eraikinak, handitu ahal izango dira, parametro hori lortu arte.

3.3.- Eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak.

A.- Eraikuntzaren tipologia erregulatzeko baldintza partikularrak.

- a) Eraikuntzaren eitea, eta sestra gainean eta azpian okupa daitekeen azalera, partzelaren ordenantza orokorretan erregulatu ahal izango dira; edo bestela, Arau berezietan edo plangintza xehatuan kasuan kasuko partzelari buruz ezarritako banakako ordenantzan.

Ordenantza xehatu horrek eta bertan jasotzen diren aurreikuspenek xehetasunezko azterketen lerruna izango dute, hauek ukitu ohi dituzten kontuetan zein esku-hartze eremuan eragiten duten alderdi guztietan. Beraz, ordenantza eta aurreikuspen haiek, aipatutako xehetasunezko azterketen bidez aldatu ahal izango dira, baldintza horietan.

- b) "a.30. Bizitoki erabilerako eraikuntza, garapen txikikoa, blokean" tipologiako eraikuntza.

Sarbide bertikaleko gune baten edo batzuen gainean, bertikalean edota horizontalean bildutako etxebizitza moduluez osatutako bloke bakanez edo albotik atxikitako blokeez eratutako eraikina, gehienez ere lau (4) etxebizitza dituena bloke bakoitzeko. Aparteko kasuetan, lehendik zutik zeuden eta Plan Orokor honek finkatutako eraikinen kasuan, etxebizitza kopurua aipatutako hori baino handiagoa izan daiteke.

Partzela berean bloke bat edo gehiago eraiki ahal izango dira.

Eraikuntzak sestra gainean eta sestrapean har dezakeen azalera erabakitzeke irizpideak, kasuan kasuko antolamendu xehatuan zehaztutakoak izango dira. Ildo honetan, behar bezala aztertu eta bereiziko dira eraikin berriak tratatzeko irizpideak, eta lehendik dauden eta finkatu egin diren eraikinak tratatzekoak. Indarrean dagoen antolamenduan ezarritako salbuespenak baldintzatu gabe, halakorik izanez gero behintzat, lehendik zutik dauden eraikinak finkatu egingo dira nahiz eta beren parametro formalak, gai honi buruz ezarritako irizpide orokorekin bat ez etorri; baita gainditzen badituzte ere. Eraikinak ordeztean erabakitzen bada, eraikin berriak irizpide orokor horietara moldatuko dira ahal den neurrian, eta moldaketa hori bideragarria den heinean; eta gainerakoak, berriz, lehendik badauden eraikinetara egokituko dira.

Tipologia honetako garapen berrietan, eta antolamendu xehatuak gai honi buruz aurreikuspen espezifikoak zehazten ez baditu behintzat, eraikuntzak gehienez ere partzelaren % 60 hartuko du sestra gainean, eta % 80 ez du gaindituko sestrapean.

- c) "a.31. Bizitoki erabilerako eraikuntza atxikia" tipologiako eraikuntza.

* Etxebizitza bateko (1) modulu bereiziez osatutako eraikuntza; albotik elkarri atxikiak egoten dira, gehienez lau (4) moduluko multzoak osatuz, garapen berrien kasuan, edota modulu gehiagokoak, lehendik badauden eta finkatu egin diren eraikinen kasuan. Modulu horietako bakoitzean etxebizitza bakar bat prestatu ahal izango da.



- * Eraikuntza modulu horitako bakoitzak bere sarbide propioa izango du, partzela pribatuaren barrutik; eta, era berean, eraiki gabeko espazio propioak izango ditu, erantsiak eta erabilera pribatibokoak.
- * Partzela berean modulu-multzo bat edo gehiago eraiki ahal izango dira, eta hauek, horiek erabilera osagarrietarako eraikuntzak izan ahal izango dituzte sestra azpian, bai pribatiboak, bai erabilera komunekoak.
- * Eraikuntzak sestra gainean eta sestrapean har dezakeen azalera erabakitzeo irizpideak, kasuan kasuko antolamendu xehatua zehaztutakoak izango dira. Ildo honetan, behar bezala aztertu eta bereiziko dira eraikin berriak tratatzeko irizpideak, eta lehendik dauden eta finkatu egin diren eraikinak tratatzekoak. Indarrean dagoen antolamenduan ezarritako salbuespenak baldintzatu gabe, halakorik izanez gero behintzat, lehendik zutik dauden eraikinak finkatu egingo dira nahiz eta beren parametro formalak, gai honi buruz ezarritako irizpide orokorekin bat ez etorri; baita gainditzen badituzte ere. Eraikinak ordezea erabakitzen bada, eraikin berriak irizpide orokor horietara moldatuko dira ahal den neurrian, eta moldaketa hori bideragarria den heinean; eta gainerakoak, berriz, lehendik badauden eraikinetara egokituko dira.

Tipologia honetako garapen berrietan, eta antolamendu xehatuak gai honi buruz aurreikuspen espezifikokoak zehazten ez baditu behintzat, eraikuntzak gehienez ere partzelaren % 60 hartuko du sestra gainean, eta % 80 ez du gaindituko sestrapean.

B.-Lerrokadurak eta erretiroak.

- * Bai partzelaren eta eraikuntzaren lerrokadurak, kasuan kasuko antolamendu xehatua zehaztutakoak izango dira.
- * Segidan aipatuko den salbuespena alde batera lagata, eta Plan Orokor honetako Arau Berezetan edota plangintza xehatua, gorantz doitu ahal izango bada ere, sestra gaineko nahiz sestrapeko eraikuntzak, eta eraikuntzaren elementu orok (hegalkinak barne) gutxienez 3 metroko tartea utzi beharko dute partzelaren mugara.

Aipatutako salbuespen horrek, honakoak ukituko ditu:

- Sestra azpiko eraikuntzak (erdisotoak barne), baldin eta antolamendu xehatuak erretiro txikiagoa ezarri badu, edota horrelakorik aurreikusi ez badu.
 - Hegalkinak, partzelaren mugakidea espazio publikoa den kasuetan. Horrelakoetan, antolamendu xehatua 2 metrora murriztu ahal izango da tarte hori.
 - Teilategalak, hauentzako gutxienez 2 metroko tartea ezarri baita.
- * Oraingo partzelak eta eraikinak finkatu egingo dira, aipatutako irizpideak betetzen ez badituzte ere. Eraikinak ordezea erabakitzen bada, eraikin berriak irizpide orokor horietara moldatuko dira, partzelaren ezaugarriek halakorik ahalbidetzen badute behintzat.
 - * Arestian aipatutako aurreikuspen horiek, bi partzelatan edo gehiagotan sestrapean proiektatutako sarrera-irteeratan ez dute eraginik izango, ondorio guztietarako, baldin eta sartzeko eta irteteko sistema bera erabiltzen badute.



C.- Eraikuntzaren gehieneko altuera eta solairu kopurua.

- a) "a.30. Bizitoki erabilerako eraikuntza, garapen txikikoa, blokean" tipologiako eraikuntza.

Plan Orokor honetako Arau Bereziatan, edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan, baldintza hau doitu badaiteke ere, oro har sestra gainean hiru (3) solairuko eraikinak egitea baimenduko da.

Parametro hori gainditu arren, oraingo eraikinak finkatu egingo dira. Baimendutako eraikinek, kasuan kasuko antolamendu xehatuan eraikuntza bakoitzari buruz finkatutako altuera izango dute.

Era berean, eta hirigintza eraikigarritasuna erregulatzeko aurreikuspenak derrigorrez betebeharrekoak badira ere, sestra azpian solairu bat (1) eraikitze baimena emango da, oro har, betiere dokumentu honetako 23. artikuluan ezarritako baldintzetan. Dena den, aurreikuspen hori doitzeko aukera egongo da, Plan Orokor honetako Arau Bereziatan, edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan.

- b) "a.31. Bizitoki erabilerako eraikuntza atxikia" tipologiako eraikuntza.

Plan Orokor honetako Arau Bereziatan, edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan, baldintza hau doitu badaiteke ere, oro har sestra gainean hiru (3) solairuko eraikinak egitea baimenduko da.

Parametro hori gainditu arren, oraingo eraikinak finkatu egingo dira.

Baimendutako eraikinek, kasuan kasuko antolamendu xehatuan eraikuntza bakoitzari buruz finkatutako altuera izango dute.

Era berean, eta hirigintza eraikigarritasuna erregulatzeko aurreikuspenak derrigorrez betebeharrekoak badira ere, sestra azpian solairu bat (1) eraikitze baimena emango da, oro har, betiere dokumentu honetako 23. artikuluan ezarritako baldintzetan. Dena den, aurreikuspen hori doitzeko aukera egongo da, Plan Orokor honetako Arau Bereziatan, edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan.

D.- Teilategalak.

- "a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia" tipologiako partzelei buruz ezarritako irizpide berak aplikatuko dira.

E.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak.

Antolamendu xehatuan gai honi buruz bestelako irizpideak ezar daitezkeen arren, oraingoz behintzat hegalkinak eta atzeraemanguneak nahi bezala eratu ahal izango dira. Dena den, ezarritako erretiro baldintzak errespetatu egin beharko dira beti.

F.- Barruko patioak.

Barruko patioak ezartzea ez da baimenduko, baldin eta etxebizitzetan pertsonak ohikoan eta luzaroan egoteko gelak edo eremuak –egongelak, sukaldeak, jangelak, logelak eta abar– aireztatzeko edo argiztatzeko xedea badute.



Baina bestelako xedeeetara bideratutako patioak baimenduko dira, Plan Orokor hau garatzeko sustatu behar diren udal ordenantzetan ezarritako baldintzetan (tamaina, eta abar).

G.-Estalkiak.

"a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia" tipologiako partzelei buruz ezarritako irizpide berak aplikatuko dira.

H.-Sestra gainean eraiki gabeko eremuak.

"a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia" tipologiako partzelei buruz ezarritako irizpide berak aplikatuko dira.

Partzelaren mugak itxi egin beharko dira, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan gai honi buruz ezarritako irizpideei jarraituz.

I.- Sestra gainean eraiki gabeko eremuak dituztenean eta eremu horiek ibilgailuak partzelatara eraikinetara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion hirigintza elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu bai indarreetan dagoen legerian eta bai Plan honetan eta beraz garatzeko sustatzen diren bestelako plan eta ordenantzetan ezarritako ezaugarriak eta tamainari dagozkion gutxieneko baldintzak.

4.- Erabilera araubide orokorra.

Partzela honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen arabera finkatu da:

A.- Erabilera nagusiak: bizitoki erabilerak.

Sestra gainean eraikuntzarik ez duten eremuetan, bizitokiaren erabilera lagungarriak ezarri ahal izango dira, –sarbideak, aparkalekuak, lorategiak, kirol instalazioak, gas likidotuen deposituak eta antzekoak–.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitateetan: bulegoak, hotel erabilerak, merkataritza (1. kategoriakoa; kategoria handiagoko ostalaritza erabilerak ere bai, indarreetan dauden edota sustatuko diren udal ordenantzek baimentzen dituzten heinean), aisialdikoak, soziokulturalak, osasun eta sorospen arlokoak, irakaskuntzakoak eta kirol arlokoak.

Erabilera onargarri bat baimendu ahal izateko, dena den, bizitoki erabilerarekin bateragarria dela justifikatu beharko da ezinbestez.

Oro har, ostalaritza erabilerak, soil-soilik partzela osoa hartuz baimenduko dira, arlo hau erregulatzeko xedez sustatzen den udal ordenantzan finkatutako baldintzetan. Dena den, irizpide hori doitu ahal izango da, kasuan kasuko plangintza xehatuaren testuinguruan komenigarritzat jotzen den kasuetan, baldin eta hori alde aurretik behar bezala arrazoitzen bada.

Gainera, merkataritza erabilerak ezartzerakoan bete egin beharko dira, bai Plan Orokor honetan sartutako hiri plangintzan ezarritako irizpide orokorrak, eta bai irizpide horiekin



guztiekin edo batzuekin loturik, Plan hau garatzeko xedez sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritako irizpide espezifikoak.

- * Industri erabilerak: 1. kategoriakoak.
- * Aparkamendua.
- * Komunitatearen ekipamendua.

Bizitoki erabilerekin bateragarriak diren modalitateak, haien segidan edo aldamenean.

- * Garatutako hiri-zerbitzuen azpiegiturak:
 - Partzela bera eta honetan dagoen eraikuntzaren zuzeneko zerbitzu gisa, edota
 - Jarduera ekonomiko autonomo eta bereizi gisa.Ekipamendua ezartzeko, edozein kasutan ere, hiri plangintza xehatuan, edo bidezko xehetasunezko azterketetan, edo Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

D.- Erabilera nagusiak eta onargarriak ezartzeko, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dira.

E.- Babespeko etxebizitzak eraikitzen bideratutako tipologia honetako partzelatan, bizitegia zuzendutako solairu edo eremuetan bestelako erabilerak ezarri ahal izateko, betiere begiratu beharko da ea erabilera horiek bateragarriak edo bideragarriak diren, etxebizitza horien berriazko araubidearen esparruan.

5.- Araubide juridikoa.

Partzela horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titularitate eta erabilera pribatu edota ondare izaerakoa duen partzela baten berezko izaera bera izango du.

Dena den, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datoze eta egokiak direla egiaztatu ostean, hiri plangintzak, titularitate publikoko araubideari lotutako zuzkidura publikoetara bideratutako erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu era honetako zonan, eta dagokien eraikigarritasunarekin (fisikoa eta irabazi asmorik gabekoa) osatuko dira. Horretarako, beharrezkoa edo komenigarria baldin bada behintzat, desafektatu egin beharko dira titularitate pribatuko erabilerei edo eraikuntzei lotutako atalak¹.

Gainera, sestra gainari zein azpiari dagokienez, partzela honetako berriazko kalifikazio araubidearen, nahiz zona honetan nagusitzen den araubide juridiko pribatuaren edo ondarezkoaren erreferentziako esparru espaziala, soil-soilik, hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimendutako izaera juridiko bereko eraikigarritasunari eta eraikuntzei lotutako sestra gaineko eta azpiko zatietara zabalduko da, partzela osoa aintzat hartuta. Zona orokorreko sestra gainaren eta sestra azpiaren gainerakoa, jabari eta erabilera publikokoa izango da ondorio guztietarako.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lur Legearen Testu Bateratuaren 17.4 artikuluan, eta 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan, ezarritako irizpideak.



29. artikulua.- “b.1 Hirugarren sektoreko erabilerako” partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Nagusiki hirugarren sektoreko erabilerak, tipologia intentsibo edo bakanekoak, hartuko dituzten eraikinak ezartzera bideratutako partzelak izaten dira, funtzionalki nahiz juridikoki enpresa bati edo bat baino gehiagori lotuak.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Partzela honetako eraikuntza araubide orokorra, honako parametro hauen arabera finkatu da:

- * Eraikuntza, erregimen arauemaile bereziaren pean egongo da, eta erregimen hori plangintza xehatuan erregulatuko da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.
- * Eraikuntzaren eitea, eta sestra gainean eta azpian okupa daitekeen azalera, partzelaren ordenantza orokorretan erregulatu ahal izango dira; edo bestela, plangintza xehatuan partzela bakoitzari buruz ezarritako ordenantza berezian.

Ordenantza berezi horrek eta bertan jasotzen diren aurreikuspenek, xehetasunezko azterketen lerruna izango dute, hauek ukitu ohi dituzten gaietan eta esku-hartze eremuan eragiten duten alderdi guztietan. Beraz, ordenantza eta aurreikuspen haiek, aipatutako xehetasunezko azterketen bidez aldatu ahal izango dira, baldintza horietan.

- * Goitegiak ipini ahal izango dira, kasuan kasuko antolamendu xehatuaren testuinguruan edota udal hirigintza ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

Ildo horretan, instalazio horiei guztiei tratamendu bateratu eta koordinatua emango zaie, bai aurreikusterakoan bat ezartzerakoan, guztiak era harmonizatuan txerta daitezen eraikuntzan, era guztietako inpaktuak (begietarakoak, paisaia arlokoak, akustikoak, ...) ezabatu edo minimizatu ahal izango diren moduan. Ukitutako eremua, ikuspegi orokor eta integraletik begiratuta teknikoki behar bezala antolatua dagoen solairu gisa eratuko da, hori komenigarria eta egokia irizten den neurrian.

- * Sestra gainean eraikiezinak diren aipatutako partzelatako zatietan, instalazioetako elementuak, zerbitzuen azpiegitura guneak, baskulak, biltegiak edo teilapeak jartzea baimenduko da soil-soilik, baldin eta teilape horiek itxiak ez badira, eta material ez-iraunkorrez egiten badira, ibilgailuak babesteko.

Elementu horiek ez dira kontuan hartuko partzelaren eraikigarritasuna zehazterakoan.

- * Sestra gainean eraiki gabeko espazioak daudenean, eta espazio horiek eraikinetarako sarbidea izan behar badute ibilgailuentzat, urbanizazio elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu gai honen inguruan indarrean dagoen legeriak, eta Plan hau garatzeko sustatzen diren antolamendu xehatuko planek eta ordenantzek ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-eskakizunak.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Partzela hau erabiltzeko araubide orokorra, Plan Orokor hau sustatzen den edo susta daitekeen plangintza xehatuan zehaztuko da.



Plangintza xehatu horrek bestelako xedapenak ezar baditzake ere, partzela horien erabilera araubide orokorra, oro har, honako parametro hauen arabera izango da:

A.- Erabilera nagusiak: hirugarren sektorekoak.

Dena den, merkataritza erabilerak baimendu ahal izateko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- * Oro har, 1. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimenduko da.
- * Bestetik, tipologia honetako partzelatan 2. kategoriak ezartzeko baimena, soil-soilik Plan Orokor hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan espreski aurreikusitako kasuetan emango da.
- * 2. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzeko baimena emateko, alde aurretik edo aldi berean zehaztu eta gauzatu egin beharko dira jarduera horiek jartzeak trafikoan, zarata gaitan, zamalanetan, eta abarretan eragingo dituen edo eragin ditzakeen afekzioak, eta ondorio kaltegarriak ezabatzeko edo minimizatzeko beharrezkoak diren neurri guztiak.

B.- Erabilera onargarriak:

- * Bizitoki erabilerak.
 - Etxebizitza, erabilera lagungarri gisa, plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan, baldin eta partzelan nagusiak diren hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarria bada, eta ezartzeko premia behar bezala arrazoitu bada. Gehienez ere etxebizitza bat (1) eratu ahal izango da partzela bakoitzean, eta hori, dagozkion hirugarren sektoreko erabilerei lotetsiko zaie erregistroan.
 - Egoitza kolektiboa, partzela oso-osorik hartuz.
- * Industri erabilerak:
 - 1. kategoriakoak: hirugarren sektoreko erabilerei asimilatuta.
- * Aparkamendua.
- * Komunitatearen ekipamendua, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren aldaeretan.
- * Garatutako hiri-zerbitzuen azpiegiturak:
 - Zuzkidura izaerako oinarritzko zerbitzu gisa, edota
 - Jarduera ekonomiko autonomo eta bereizi gisa.Ekipamendua ezartzeko, edozein kasutan ere, hiri plangintza xehatuan, edo bidezko xehetasunezko azterketetan, edo Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko guztiak.



4.- Araubide juridikoa.

Partzela horrek, dagozkion ondorioetarako, batez ere titularitate eta erabilera pribatu edota ondare izaerakoa duen partzela baten berezko izaera bera izango du.

Dena den, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datoze eta egokiak direla egiaztatu ostean, hiri plangintzak, titularitate publikoko araubideari lotutako zuzkidura publikoetara bideratutako erabilerak eta lokalak antolatu ahal izango ditu era honetako zonan, eta dagokien eraikigarritasunarekin (fisikoa eta irabazi asmorik gabekoa) osatuko dira. Horretarako, beharrezkoa edo komenigarria den kasuetan, desafektatu egin beharko dira titularitate pribatuko erabilerei edo eraikuntzei lotutako atalak¹.

Gainera, sestra gainari zein azpiari dagokienez, partzela honetako berariazko kalifikazio araubidearen, nahiz zona honetan nagusitzen den araubide juridiko pribatuaren edo ondarezkoaren erreferentziako esparru espaziala, soil-soilik, hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimendutako izaera juridiko bereko eraikigarritasunari eta eraikuntzei lotutako sestra gaineko eta azpiko zatietara zabalduko da, partzela osoa aintzat hartuta. Zona orokorreko sestra gainaren eta sestra azpiaren gainerakoa, jabari eta erabilera publikokoa izango da ondorio guztietarako.

30. artikulua.- "e.1 Bide sarea" azpi-eremuen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Komunikazioen azpiegitura lokalek eta orokorrek osatutako azpi-eremuak dira, mugitzeko erabiltzen den baliabidea dena delarik ere (ibilgailuaz edo gabe; elementu motordunaz edo gabe; oinez, bizikletaz, autoz; garraio publikoan edo pribatuan; eta abar), eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide ardatz edo elementu lineal bat behar eta erabiltzen badute (errepideak eta kaleak, hala egokituz gero bere galtzada eta espaloiez; oinezkoentzako sarea; bidegorria; eta abar).

Kasu eta gune bakoitzean erabili beharreko komunikazio eta mugikortasun moldeak, dagozkion berariazko plan eta proiektuetan zehaztutakoak izango dira (urbanizazio, zirkulazio eta abarrekoak). Era berean, mugikortasun mota bakoitzerako berariaz ezarritako guneak, aipatutako plan eta proiektuetan xedatutakoak izango dira.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Azpi-eremu hauetan, salbuespen batzuk izango badira ere, eraikuntzarik ez da onartuko. Salbuespen horiek, honakoak baimentzea eta ezartzea izango da:

- * Bide sarearen (errepideak, kaleak, oinezkoentzako sareak, bidegorriak, etab.) erabilera osagarrietara bideratutako eraikin, elementu eta instalazio funtzionalak; eta baita gasolindegia eta zerbitzuguneak ere, baldin eta horrelakoak ezartzeari komenigarri irizten bazaio, eta arlo honetan indarrean dagoen legerian eta era berean indarrean dagoen hiri plangintzan –Plan Orokor hau barne– ezarritako irizpideei egokitzen bazaizkie.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lur Legearen Testu Bateratuaren 17. artikuluan, eta 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan, ezarritako irizpideak.



Gasolindegia eta zerbitzuguneak ezartzeko aukera, dena den, hirigintza antolamendu xehatuan espreski aurreikusi beharko da nahitaez.

- * Aparkamendu erabilerara bideratutako eraikinak, sestra gainean edo azpian delarik ere. Aparkamendu horiek prestatzeko eta ezartzeko aukera, antolamendu xehatuaren esparruan aurreikusi beharko da, aldez aurretik egokiak direla arrazoituta, non eta, edozein arrazoi dela tarteko, egiturazko antolaketaren barruan aurreikusia ez dagoen.
- * Titularitate publikoko hiri-zerbitzuen azpiegiturak, eta horiei lotutako instalazioak, soil-soilik azpi-eremu honen sestrapean.

Eraikinetarako sarbideak bete egin beharko ditu indarrean dagoen legeriak eta proiektu honek berak ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-eskakizunak.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Azpi-eremu honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen arabera finkatu da:

A.- Erabilera nagusiak: oinezkoen zirkulazioa, bizikletena eta ibilgailu motordunena.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- * Erabilera nagusien zerbitzuguneak.
- * Bide sarearen erabilera osagarriak, gasolindegia eta zerbitzuguneak barne harturik, errepideen kasuan, arlo honetan indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideekin bat betiere.
- * Aparkamendua (sestra gainean eta azpian), aurreko 2 apartatuan azaldutako irizpideen arabera antolatutako eraikinetan.
- * Titularitate publikoko zerbitzuen azpiegiturak, soil-soilik sestrapean.
- * Espazio libreak.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, hau da, azpi-eremu honen berezko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak direnak.

D.- Erabilera nagusiak eta onargarriak ezartzeko, hiri plangintzan ezarritako baldintzez gain, bete egin beharko dira gai honi buruz indarrean dagoen legerian erregulatutako irizpideak eta baldintzak ere.

4.- Araubide juridikoa.

Azpi-eremu honek, dagozkion ondorioetarako, titularitate publikoko eta batez ere erabilera publikoko azpi-eremu baten izaera bera izango du oro har.

Dena den, aparteko kasuren batean, hiri plangintzak, azpi-zona honen sestrapean titularitate pribatuko araubideari lotutako eta era honetako zonan baimendutako erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, baldin eta, aldez aurretik, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datozela eta egokiak direla egiaztatzen bada. Araubide horrek, halaber, jarduera ekonomikoetara, ekipamendura edo baimendutako beste erabilera



batzuetara bideratutako eraikinetan ere eragin dezake. Horretarako, beharrezkoa edo komenigarria den kasuetan, desafektatu egin beharko dira titularitate pribatuko erabilerei edo eraikuntzei lotutako atalak¹.

31. artikulua.- "f.1. Hiri-espazio libreak" azpi-eremuen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Horrelakotzat joko dira, kasuan kasuko legezko estandarrak aplikatetik ateratzen den mota honetako espazioen sare orokorra eta lokala antolatzerara begira, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako ezaugarriak (tamaina, eta abar) betetzen dituzten espazio libreak.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Lorategiez eta zuhaitzez hornitutako eremuak -parkeak edo lorategiak-, edo gehienbat zolatutakoak izaten dira -jolaguneak, plazak, pasealekuak eta oinezkoen beste hainbat eremu-, oro har eta salbuespen batzuetan izan ezik, eraikuntzarik ez dutenak.

Salbuespen horiek, baldintza horietan baimendutako erabileretara zuzendutako behin-behineko eraikuntzak baimentzearekin lotuak egongo dira, edota kasuan kasuko Arau Berezia edo plangintza xehatuan finkatutako gaur egungo eraikuntza finkoekin lotuak.

Aparteko kasuren batean, eta soil-soilik sestrapean, hurrengo 3. apartatuan aipatuko diren erabilera nagusi edo onargarrietara bideratutako eraikin eta instalazio berriak eraikitzeke baimena emango da, baldin eta Plan Orokor honetako Hirigintza Esparruei buruzko Arau Berezietan, edota plan hau garatzeko xedez sustatzen den plangintza xehatuan ezarritako baldintzak betetzen badira. Aldez aurretik, dena den, elementu horiek egokiak eta komenigarriak direla egiaztatu beharko da, eta eremu honetako erabilera nagusiekin bateragarriak direla bermatu. Ildo horretan, baimendutako ekipamendu erabileretara bideratutako eraikuntzek eragindako afekzioak albokoak izan behar dute beti; hau da, batez ere eremu honen aldameneko partzela eta espazioetan ezarritako eraikuntzak egokitzea edota handitzea.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Azpi-eremu honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen arabera finkatu da:

A.- Erabilera nagusiak: espazio libreetako erabilerak, horien erabilera osagarriak barne.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Sestra gainean:

- 1. kategoriako merkataritza erabilerak, erabilera nagusien lagungarri gisa edo horien zerbitzura (kioskoak, eta abar), behin-behineko eraikuntzetan eta, betiere erabilera horretara bideratutako azalerak 25 m² gaindituko ez duen moduan.
- Ekipamendu erabilerak, espazio libreekin bateragarriak diren aldaeretan.
- Lur gaineko aparkamendua (kasuan kasuko espazio librearen zerbitzurako bada).

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lur Legearen Testu Bateratuaren 17. artikuluan, eta 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan, ezarritako irizpideak.



* **Sestra azpian:**

- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- Aparteko kasuetan eta, aldez aurretik, beharrezkoak direla egiaztatuta eta, gainera, zona mota honetako erabilera nagusiekin bateragarriak direla frogatuta, betiere antolamendu xehatuan espreski ezarritako baldintza eta modalitateetan:
 - . Ekipamendu erabilerak.
 - . Aparkamendua.
 - . Titularitate publiko eta pribatuko hiri-zerbitzuen azpiegiturak, eta horiei lotutako instalazioak.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko guztiak, hau da, azpi-eremu honen berezko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak direnak.

4.- Araubide juridikoa.

Azpi-eremu honek, dagozkion ondorioetarako, titularitate eta erabilera publikoko zona baten izaera bera izango du.

32. artikulua.- "f.2. Hiri-espazio libre komunak" azpi-eremuen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Horrelakotzat joko dira hiri plangintzan hala kalifikatutako espazio libreak, hau da, era horretako espazioen sare orokorra eta lokala antolatzen dagoen indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako ezaugarriak (tamaina, kualifikazioa, eta abar) betetzen ez dituztenak eta, horrexegatik, ondorio hauetarako konputagarriak ez direnak.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Lorategiez eta zuhaitzez hornitutako, edota zolatutako eremuak dira. Hauetan, orokorrean, sestra gaineko eraikuntza baztertuta dago, salbuespen bakar batekin: baldintza horietan erabilera baimenduetara emandako behin-behineko eraikuntzak, eta jadanik zutik dauden eta dagokion Arau Partikularrak, edota garapen plangintzak, finkatzen dituenak.

Aparteko kasuren batean, eta soil-soilik sestrapean, hurrengo 3. apartatuan aipatutako diren erabilera nagusi edo onargarrietara bideratutako eraikin eta instalazio berriak eraikitze baimena emango da, baldin eta Plan Orokor honetako Hirigintza Esparruei buruzko Arau Bereziatan, edota plan hau garatzeko xedez sustatzen den plangintza xehatuan ezarritako baldintzak betetzen badira. Aldez aurretik, dena den, elementu horiek egokiak eta komenigarriak direla egiaztatu behar da, eta eremu honetako erabilera nagusiekin bateragarriak direla bermatu. Ildo horretan, baimendutako ekipamendu erabileretara bideratutako eraikuntzek eragindako afekzioak albokoak izan behar dute beti; hau da, batez ere eremu honen aldameneko partzela eta espazioetan ezarritako eraikuntzak egokitzea edota handitzea.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Azpi-eremu honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen arabera finkatu da:

A.- Erabilera nagusiak: espazio libreetako erabilerak, horien erabilera osagarriak barne.



B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Sestra gainean:

- 1. kategoriako merkataritza erabilerak, erabilera nagusien lagungarri gisa edo horien zerbitzura (kioskoak, eta abar), behin-behineko eraikuntzetan eta, betiere erabilera horretara bideratutako azalerak 25 m² gaindituko ez duen moduan.
- Ekipamendu erabilerak, espazio libreekin bateragarriak diren aldaeretan.
- Lur gaineko aparkamendua (kasuan kasuko espazio librearen zerbitzurako bada).

* Sestra azpian:

- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- Aparteko kasuetan eta, aldez aurretik, beharrezkoak direla egiaztatuta eta, gainera, zona mota honetako erabilera nagusiekin bateragarriak direla frogatuta, betiere antolamendu xehatuan espreski ezarritako baldintza eta modalitateetan:
 - . Ekipamendu erabilerak.
 - . Aparkamendua.
 - . Titularitate publiko eta pribatuko hiri-zerbitzuen azpiegiturak, eta horiei lotutako instalazioak.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko guztiak, hau da, azpi-eremu honen berezko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak direnak.

4.- Araubide juridikoa.

Azpi-eremu honek, dagozkion ondorioetarako, titularitate eta erabilera publikoko zona baten izaera bera izango du.

33. artikulua.- "g.1 Komunitatearen ekipamendua" partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Komunitatearen ekipamenduko erabilerak, eta hauei lotutako eraikinak eta instalazioak, ezartzera bideratutako partzela.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Era honetako partzelatan nagusiak edo onargarriak diren erabilerak eta jarduerak garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikinak eta instalazioak ezarri ahal izango dira, bai sestra gainean bai sestrapean.

Eraikinak, berariazko erregimen arautzaile bati jarraituz egingo dira; eta erregimen hori, Plan Orokor honetako Arau Bereziatan, edo plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan, edo bidezko xehetasunezko azterketan esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera finkatuko da kasuak kasu.

Goitegiak ipini ahal izango dira, kasuan kasuko antolamendu xehatuaren testuinguruan edota udal hirigintza ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

Sestra gainean eraiki gabeko eremuak dituztenean, eta horiek ibilgailuak partzelako eraikinetara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion hirigintza elementuen



antolamenduak bete egin beharko ditu bai indarrean dagoen legerian, hiri plangintzan, eta bai udal ordenantzetan ezarritako ezaugarriak eta tamainari dagozkion gutxieneko baldintzak.

Ildo horretan, azpi-eremu honen tipologiari dagokion izaera xehatuko eraikuntza erregulatzeko parametroak, –eraikigarritasuna barne–, eta titularitate publikokoa edo pribatukoa delarik ere, honako egoera hauei dagozkienak izango dira:

- * Lehendik zutik dauden eraikinak finkatzea, baldin eta Plan Orokor honetan edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan, hala aurreikusi bada.
- * Lehendik zutik dauden eraikinak finkatzea, betiere Plan Orokor honetan edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan planteatutako baldintzetan egokituta.
- * Plan Orokor honetan edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan aurreikusitako garapen berriak, lehendik daudenen osagarriak izan ala ez.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Partzela honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen arabera finkatu da:

A.- Erabilera nagusiak: komunitatearen ekipamenduko erabilerak, modalitate guztietan.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- * Espazio libreen erabilera.
- * Hirugarren sektoreko erabilerak, betiere antolamendu xehatuan edota kasuan kasuko proiektuak egin edo tramitazerakoan, erabilera nagusiekiko bateragarritzat espreski aurreikusi diren modalitateetan, non eta, edozein arrazoi tarteko, egiturazko antolamenduaren esparruan erabilera horiek ezartzea aurreikusi ez den.
- * Bizitoki erabilerak:
 - Etxebizitza erabilera:
Gehienez ere etxebizitza bat (1) eraiki ahal izango da, ekipamendu erabileren osagarri gisa, edota hauen zerbitzurako, Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko xedez sustatzen den plangintza xehatuan finkatutako kasu eta baldintzetan.
 - Egoitza kolektiboa.
- * Aparkamendua.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, hau da, partzela honen berariazko izaerarekin eta helburuekin bateraezinak direnak.

4.- Araubide juridikoa.

Partzela hau, titularitate eta batez ere erabilera publikoko edo pribatuko partzelatzat hartuko da, ondorio guztietarako, ekipamenduaren beraren eta bere titularitatearen izaera publiko edo pribatuaren arabera.

Gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datozela eta egokiak direla egiaztatu ostean, hiri plangintzak, titularitate publikoko araubideari lotutako eta era honetako partzelan baimendutako erabilerak, lokalak edo eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, sestra gainean zein sestrapean, batez ere titularitate pribatukoak diren partzelatan.



Horretarako, beharrezkoa edo komenigarria den kasuetan, desafektatu egin beharko dira titularitate pribatuko erabilerei edo eraikuntzei lotutako atalak¹.

Gainera, tipologia honetako eta titularitate pribatuko partzelatan, bai sestra gainari bai sestrapeari dagokienez, partzela honetako berariazko kalifikazio araubidearen erreferentziako esparru espazialak, eta dagokion araubide juridiko pribatuaren edo ondare izaerako araubidearen esparruak, hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimendutako eraikigarritasunari eta eraikuntzei lotutako hedadura bera izango dute, partzela bakoitzeko lursail guztiak aintzat hartuta. Sestra gainaren eta sestra azpiaren gainerakoa, jabari eta erabilera publikokoa izango da ondorio guztietarako.

34. artikulua.- "h.1 Zerbitzu azpiegiturak" partzelen eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

1.- Definizioa.

Erabilera xehatuko azpi-eremua, izaera lokal eta orokorreko zerbitzu azpiegiturak ezartzera bideratua. Kontuan hartu behar da, hauek horrelakotzat identifikatzeak, azpiegitura horiek ezartzeak lursailen sestra gainean eragingo duela berariaz; gainera, eragin hori, hala egokituz gero, sestrapean ere zabaldu ahal izango da, edota lurraren beraren gainean, lursailean bertan eraginik sortu gabe.

2.- Eraikuntza araubide orokorra.

Berariazko erregimen arautzaile bati jarraituz eraikitzen den azpi-eremua da; eta, erregimen hori kasuz kasu finkatuko da, Plan Orokor honetako Arau Berezia, edo plan hau garatzeko xedez sustatzen den plangintza xehatuan, edo ordenantzetan esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

Lur gainean eraiki gabeko eremuak dituztenean eta horiek ibilgailuak partzelako eraikinetara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion hirigintza elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu bai indarrean dagoen legerian, bai hiri plangintzan, eta bai udal ordenantzetan ezarritako ezaugarriak eta tamainari dagozkion gutxieneko baldintzak.

3.- Erabilera araubide orokorra.

Azpi-eremu honetako erabilera araubide orokorra, honako parametro hauen arabera finkatu da:

A.- Erabilera nagusiak: Zerbitzu azpiegiturak.

B.- Erabilera bateragarri edo onargarriak: erabilera nagusien erabilera lagungarriak.

C.- Erabilera debekatuak: bereziki baimendu ez diren guztiak.

4.- Araubide juridikoa.

Azpi-eremu xehatu hau titularitate publikokoa edo pribatukoa izango da, kasuak kasu.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lur Legearen Testu Bateratuaren 17. artikuluan, eta 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan, ezarritako irizpideak.



Azpi-eremu publikoak baldin badira, titularitate erregimen hau, oraingoz eta oro har, aipatutako azpiegiturek iragaitzen dituzten edukiontzi materialetara zabalduko da (galeriak, kolektoreak, etab.), azpi-eremuan sartutako sailletara beretara bezalaxe.

Hori bai, zerbitzuen prestaziorako araubide juridikoa, publikoa edo pribatua, arlo honetan indarrean dauden xedapenetatik kasuan-kasuan ondorioztatzen dena izango da.

Edonola ere, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatuko diren udal ordenantzek zehaztasun handiagoz argituko dute tipologia honen araubide juridikoa; eta, testuinguru horretan, aurreko paragrafoetan azaldutako irizpideak egokitzea planteatu ahal izango dute, aldeztu aurretik behar bezala arrazoituta.

BIGARREN ATALA KALIFIKAZIO XEHATUKO BESTE HAINBAT BALDINTZA MATERIAL.

35. artikulua.- Sistema lokalen sarea antolatzeke irizpide orokorrak.

1.- Sistema lokalen sareko zuzkiduren antolamendua gauzatzekoan eta, ildo horretan, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako estandarrak –aparkaleku eta landaretza arloan planteatuak ere barne– betetzekoan, besteak beste honako irizpide hauei jarraituko zaie:

A.-Hasteko, eta gaur egun indarrean dagoen lurzoruari eta hirigintzari buruzko legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, garatzeko xedez sustatzen diren legezko xedapenek bestelako jarraibiderik ezartzen ez badute behintzat, aipatutako estandarrak, batetik, hiri-lurzoru finkatu gabeen aplikatzekoak izango dira; eta bestetik, lurzoru urbanizagarrian aplikatzekoak.

B.-Hiri-lurzoru finkatu gabeen kasuan, estandar horiek antolatzerakoan, indarrean dagoen legerian¹ ezarritako irizpideei jarraituko zaie; eta horiek osatuz, honako hauek hartuko dira aintzat:

a) Materialki bete behar direnean:

- * Antolamendua gauzatzekoan eta estandarrak betetzekoan ondorioetarako, finkatu gabeko hiri-lurzoru kategorian gisa sailkatutako zatietan, oraingoz behintzat eta oro har, Plan orokor honetan mugatutako Hirigintza Esparru guztiek osatuko dute erreferentziatzko lurralde eremua.
- * Esparru hori, aparteko kasuren batean, hiri-lurzoru kategorian sailkatutako Hirigintza Esparru horietan txertatuak dauden lursailletara ere zabal daiteke, baldin eta sail horien izaera kontuan hartuta, kasuan kasuko zuzkidura (landaretza, eta abar) bertan gauzatzeko aukera badago.
- * Arestian aipatutako irizpide horiek erabiltzeko, ordea, beteak bestea honako premisa hauei jarraituko zaie:

¹ Plan Orokor hau eratzeko garaian, honakoak dira: 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legea, eta 2008ko ekainaren 3ko Dekretua, presazko neurriei buruzkoa, aurreko lege hori garatzeko xedez sustatua.



- Oraingoaz, eta oro har, zuzkidura lokal berriak, ahal dela behintzat, kasuan-kasuan planteatzen diren garapenek zuzenean ukitzen duten hirigintza esparru edo azpi-esparruaren barruan kokatuko dira.
 - Horrela egin ezean, eta premia edo komenigarritasuna frogatuta, zuzenean ukitutako esparru edo azpi-esparrutik kanpo kokatu ahal izango dira zuzkidura horiek, betiere dagokien esparru edo azpi-esparru horretatik ahalik eta hurbilen.
 - Zuzkidura horien antolamendurako aurreikuspenek ukitzen dituzten lurren multzoa, sustatu beharreko antolamendu xehatuaren aplikazio esparruaren barruan sartua dagoela ulertuko da, segidako espazioak edo espazio etenak diren alde batera utzita (multzo hori area bezala identifikatu behar da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, hitz horri ematen dizkion helmen eta esanahiarekin).
- * Era berean, arestian adierazitako irizpideen arabera identifikatu eta mugatutako lurralde esparrua, erreferentziako esparrutzat jo behar da bai planteatutako hiri antolamendua gauzatzeko orduan, eta bai planteatutako hirigintza garapenari lotutako hirigintza betekizunak betetzeari dagokionez ere. Eta, betekizunen horien sartuko dira, alde batetik, kasuan kasuko zuzkidura-sailak lortu eta Administrazioari lagatzeko betekizunak, eta bestetik, kasuan kasuko hirigintza zamak ordaindu eta, hala dagokionean, gauzatzeko betekizunak ere.
 - * Aipatutako ondorioetarako, erreferentziako lurralde esparrua, modu berezian zein modu osagarrian, zehaztasun osoz identifikatu eta mugatuko da:
 - Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehekatuan bertan, baldin eta hori formulatzea beharrezkotzat jotzen bada.
 - Jarduketa integratuko eremuetan sustatu behar den Urbanizatzeko Jarduketa Programa formulatu eta tramitatzekoan.
 - Onurak eta zamak hainbanatzeko proiektuetan.
 - Urbanizazio lanetarako proiektuetan edo baita, zuzkidura jarduketan xede den hiri-lurzoruan planteatzen diren garapenei buruzko eraikuntza proiektuetan ere.
- b) Aipatutako zuzkidura estandarrek, zuzkidura horien balio ekonomikoa ordainduz betetzerakoan, indarrean dagoen hirigintza legeriak gai honi buruz ezarritako irizpideei jarraituko zaie.
- C.-Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailetan, eta besteak beste hurrengo D atalean aipatuko diren salbuespenak alde batera lagata, erreferentziako esparru hori, besteak beste landaretzari buruzko legezko estandarra betetzeari dagokionez izan ezik, hasteko, dagokion sektoreak osatuko du, sektore horretan dauden sistema orokorrak baztertuta.
- Gai honi gagozkiola, espreski aintzat hartu beharko dira indarrean dauden legezko xedapenek ezarritakoa.
- D.-Landaretzaren arloan aurreikusitako estandarra gauzatu eta betetzerakoan ere irizpide horiei jarraituko zaie; eta gainera, aintzat hartuko dira honako bi irizpide hauek ere:



Alde batetik, landaretza horren ezarpenerako aurreikuspenak lur eremu pribatuak zein publikoak ukitu ahal izango ditu, horien hirigintza kalifikazioa edonolakoa delarik ere.

Bestetik, lur eremu publikoak izanik, landaretza sistema lokalen sarean (espazio libreak, ekipamenduko partzelak, bideak, etab) zein sistema orokorren sarean (espazio libreak, ekipamenduko partzelak, bideak, etab) sartutako lurretan ezarri ahal izango da.

- 2.- Oro har, eta egoki iritziz gero hainbat salbuespen egin ahal izango bada ere, indarrean dagoen hirigintza legeriak¹ aurreikusten duen udalerriko sistema lokalen sareko ekipamendu pribatuaren estandarra bete ahal izango da partzela xehatuetan, bai "b.1 Hirugarren sektorea" edo "g. Komunitatearen ekipamendua" tipologiakoetan (titularitate pribatuaz edo ondarezkoaz), bai irabazizko beste edozein tipologiakoetan (bizitegi eta jarduera ekonomikoetakoak barne), baldin eta horiek har baditzakete aipatu legeriak ekipamendutzat jotzen dituen erabilerak (merkataritzakoak, kulturalak, kirolekoak, osasunekoak, sorospeneakoak, erlijiozko arlokoak, etab).

Ondorio horietarako, eta horietara erabat edo neurri batean bideratuko diren ala ez alde batera utzirik, partzela horietan aipatutako erabileretara berariaz bideratzen den eraikigarritasuna estandartzat konputatuko da, baldin eta eraikigarritasun hori bada, eta ez lurzorua, estandarraren erreferentziarako parametroa.

Nolanahi ere, sistema lokalen sareko ekipamendu pribatuko estandarra, azalera hori ekipamendu publikoetara bideratuta ere bete ahal izango da².

36. artikulua.- Etxebizitza babestuen eraikitze sailen kalifikazio xehatua erregulatzeko irizpide orokorrak.

Indarrean dauden legezko xedapenek beste irizpide batzuk ezarri ezean, sail jakin batzuk babes publikoko erregimenari lotutako etxebizitzak eta hauen erantsiak eraikitze bideratzeko egiten den kalifikazio xehatuak honakoak hartuko ditu:

- A.- Kasuan kasuko bizitoki erabilerako partzelako lursail guztiak, baldin eta hirigintza eraikigarritasun guztia, sestra gainekoa zein azpikoa, babes erregimen horri lotua badago.
- B.- Erregimen horri lotutako etxebizitzei eta hauen eranskinei dagokien partzelako sailen zati espezifikoa, baldin eta sestra gainekoa zein azpiko hirigintza eraikigarritasun zati bat bakarrik badago babes erregimen horri lotua.

Ildo horretan, bai Plan Orokor honetan, bai plangintza xehatuan edo bai beste xedapen batzuetan –aurreko planak garatzeko bidean formulatutako ordenantzak barne– jasotako aurreikuspenen ondorioz, partzela bateko egungo edo proiektatutako eraikinaren/eraikigarritasunaren zati jakin bat babes publikoko erregimenari lotu behar bazaio, ulertuko da aurreikuspen horiek berekin dakartela eraikinari lotutako partzelako zati edo portzentajearen hirigintza kalifikazioa.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar dira, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 57. eta 59. artikuluetan, eta lege hori garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 19. artikuluan ezarritako irizpideak.

² Aintzat hartu behar dira, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 19. artikuluan xedatutakoa.



HIRUGARREN ATALA. KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO BALDINTZA FORMALAK.

37. artikulua.- Kalifikazio xehatuaren araubidea erregulatzeko irizpide orokorrak.

- 1.- Udalerrian hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailen kalifikazio xehatuaren araubidea, Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan zehaztutakoa bera izango da. Zehazki, honako hauek osatzen dute araubide hori:
 - A.-Dokumentu honetako Hirugarren Tituluan azaldutako azpi-eremu xehatueta aplikatu beharreko eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.
 - B.-Plan Orokor honen "2.2" dokumentuan jasotako Hirigintza Esparruen Arau Berezieta "IV. Hirigintza araubide xehatua" epigrafeko "1. Kalifikazio xehatua" atalean jasotako xedapenak.
 - C.-"5. Planoak" dokumentuko "VI.3.-. Zonakatze xehatua" planoetan jasotako aurreikuspenak.
 - D.-Aipatutako Arau Bezerietan egiturazko antolamendu xehatuaren lerruna eman zaien gainerako antolamendu-aurreikuspenak.
 - E.-Plan Orokor hau garatzeko susta daitekeen plangintza xehatuan ezartzen diren era honetako aurreikuspenak.
- 2.- Kalifikazio xehatuaren araubide orokorra erregulatzeko Hirugarren Titulu honetan azaldutako aurreikuspenek, segidan aipatuko ditugun irizpideak batera hartuta ondorioztatzen den lerruna eta izaera arauemailea izango dute:
 - A.-Oro har, aipatutako araubide eta aurreikuspenen erregulazio bateratu eta koordinatuak, egiturazko antolaketaren berriazko lerruna eta izaera dute.
 - B.-Era berean, aipatutako araubide orokor hori erregulatzeko aurreikuspen espezifikoek, antolamendu xehatuaren berezko lerruna izango dute. Horregatik, hain zuzen, aurreikuspen horiek aldatu ahal izango dira, antolamendu hori aldatzeko egokia den espediente bat formulatuta.
 - C.-Araubide horren erregulazio bateratu eta globalaren egiturazko izaera aintzat hartuta, berori osatzen duten aurreikuspenak egokitzeko edo osatzeko ekimen oro, behar bezala aztertu eta egiaztatu egin beharko da araubide horren testuinguru orokorrean; eta, doikuntza horiek izan lezaketen eragina aztertu beharko da.
 - D.-Plan Orokor hau garatzeko xedez Hirigintza Esparruetan edo horien zatietan susta daitezkeen plan bereziek eta plan partzialek, antolamendu xehatu espezifikoak zehaztearen ondorioetarako, kasuan kasuko azpi-eremuen kalifikazio xehatuko araubide orokor horretara egokitu beharko dituzte beren aurreikuspenak.
 - E.-Aipatutako araubide orokor globalki eta behar bezala aintzat hartzerakoan, eta bidezko plangintza xehatuaren espedientea formulatuta, azpi-eremu xehatuaren aldaera berriak definitu ahal izango dira, edo azpi-eremu xehatu berriak eratu, edota Plan Orokor honetan erregulaturako araubidea egokitu, betiere eremu horiei esleitzen zaizkien eraikuntza eta erabilera baldintza berezien arabera.



- 3.- Oro har, bidezkotzat jo daitezkeen eta behar bezala arrazoituak dauden salbuespenak baldintzatu gabe, titularitate pribatuko partzela jakin bati "g.1 Komunitatearen ekipamendua" tipologiako hirigintza kalifikazioa ematea justifikatzen duen jarduera bat amaitzen denean, partzela horri berriro kalifikatuko da, "b.1 Hirugarren sektorea" tipologiako hirigintza partzela bezala.

38. artikulua.- Kalifikazio xehatua zehazteko araubide orokorra, hiri-lurzoruan.

1.- Zuzenean egikaritzeko esparruak.

Plan Orokor honek antolamendu xehatua ezartzen duen eta hiri-lurzoru gisa sailkatuak dauden esparruak eta azpi-esparruak, zuzenean egikaritzeko esparruak izango dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatuko dira plan orokorrean ezarritako antolamendu-aurreikuspenak.

Edonola ere, zuzenean egikaritzeko esparrutzat hartze horrek ez du baztertuko (bai eremu osorako bai zati baterako) xehetasunezko azterketak, urbanizatzeko jarduketa programak, hainbanaketa programak edo urbanizazio obretarako proiektuak formulatzeko izan daitekeen exijentzia, baldin eta, indarrean dauden legerian eta hiri plangintzan (Plan orokor hau bera sartuta) ezarritakoaren arabera, dokumentu horiek guztiak edo batzuk formulatu eta onartu beharra badago.

2.- Plan bereziak formulatzea.

- A.- Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetan, eta baita indarreko legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera izaera hori hartzen duten bestelakoetan ere, ezarritako antolamendu xehatua zehaztu, aldatu edo osatze aldera egokitzen jotzen diren plan bereziak egingo dira edo egin ahal izango dira.

Dokumentu honetako 22. artikuluan finkatu diren gorabeherak baldintzatu gabe, plan berezi horiek errespetatu egin beharko dute Plan Orokor honetan ezarritako egiturazko antolamendua.

- B.- Plan berezien aplikazio esparrua bat etor daiteke, ala ez, kasuan-kasuan ukitutako Hirigintza Esparruei dagokienarekin. Bi esparruak ez badatoz bat, plan bereziak aukera hori behar bezala justifikatu beharko du, eta planteatutako antolamendu proposamenak behar beste arrazoitu beharko ditu, trinkotasuna barne, Plan Orokor honetan ezarritako xedapenen testuinguruan. Era berean, ukitutako hirigintza esparruetako bakoitzean, edo ukitutako zatietan, plan bereziak izan dezakeen eragina zehaztuko da.

Nolanahi ere, Plan Orokor honetako Arau Berezietan kasu bakoitzean ezarritako zuzkidura-betekizunak bete egin beharko dira beti.

- C.- Plan berezi horien eremuan sartuko dira, legezko estandarrak bete ahal izateko sartu ere, planteatutako hiri garapenei lotutako sistema lokalen sareko zuzkidura guztien antolamenduak ukitzen dituen edota beharrezkoak dituen lursail guztiak, aparkalekuak eta landaretza barne.

Aipatutako eremua xede horretarako mugatzean, dokumentu honetako 35. artikuluan azaldutako irizpideei jarraituko zaie.



Parametro horien arabera mugatuta egonda, plan berezi horien xede den eremua segidakoa edo etena izan ahal izango da.

- D.- Egin nahi diren aldaketen helburu nagusia ukitutako eremuak hobetzea eta berriro hornitzea bada, aldaketa horiek erabilera eta jabari publikoko zuzkidura-eremuetan (espazio libreak, bide sistema, edota komunitatearen ekipamenduko partzelak) gehikuntza nabarmena eragiten badute, ukitutako eremuari esleitutako hirigintza eraikigarritasuna gehitzen ez badute, eta proiektatutako erabilera berrien edonolako zuzkidura-premiak behar bezala beteko direla bermatzen badute, helburu horiekin planteatzen diren plan bereziak Plan Orokorra aldatzeko espedienterik aurrez tramitatu gabe formulatu ahal izango dira, baita plan berezi horiek egiturazko hirigintza erregimenean ezarritako xedapenetakoren bat berariaz aldatzen badute ere.

39. artikulua.- Kalifikazio xehatua zehazteko araubide orokorra, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.

- 1.- Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako Hirigintza Esparruen antolamendu xehatua, Plan orokor honetan ezarritako antolamendu zehatuaren araubideari jarraituz erregulatuko da.
- 2.- Plan Orokor honetan, aipatutako hirigintza esparru horietarako erregulatutako antolamendu-xedapenak aldatu ahal izateko, kasuan kasuko plangintza xehatua –plan partziala edo, hala egokitzuz gero, plan berezia– formulatu eta onartu beharko da, Plan Orokor honetako Arau Bereziaren gai honen inguruan ezarritako salbuespenak aintzat hartuta.

Salbuespen horiek, udalerriko sistema orokorren sarean txertatutako zuzkidura publikoetara (bideak eta, zenbait kasutan, baita espazio libreak ere) bideratuak dauden esparruetan edo esparru-zatietan eragin dezakete, betiere, eremu horien baldintzak eta ezaugarriak aintzat hartuta, plangintza xehatua ez dela beharrezkoa erabakitzen bada.

- 3.- Dokumentu honetako aurreko 22. artikuluan, antolamendua doitzeko finkatu diren irizpideak aplikatzeko aukera hor badago ere, garapen plangintza horrek derrigorrean bete beharko ditu Plan Orokor honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren berariazko aurreikuspenak.

40. artikulua.- Xehetasunezko azterketak formulatzea.

- 1.- Indarrean dagoen hirigintza legerian, Plan honetan, eta plan hau garatzeko xedez sustatutako plan berezian edo plan partzialean ezarritako mugen eta baldintzen baitan, lerrun handiagoko plangintzan aurreikusitako eraikuntzen eraketa fisikoa edo hiri antolamendua aldatzeko, xehetasunezko azterketak egin beharko dira.
- 2.- Bai Plan honetan eta bai plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan ezarritako kalifikazio xedatutako zehaztapenak, xehetasunezko azterketen bidez aldatu ahal izango dira, honako kasu hauetan:

* Partzela eraikigarrietako ordenantza bereziak doitu behar direnean, xehetasunezko azterketaren aplikazio esparruaren berariazko alderdian.



Doikuntza hori heda daiteke eraikuntzaren eitea (altuera eta solairu kopurua) arautzen duten parametroetara, hala nola dagozkien lerrokadura eta sestretara, baldin eta kasuan kasuko partzelaren hirigintza erregimeneko baldintza arautzaileetara egokitzeko egiten bada.

- * Antolamendu xehatua, ukitutako lursailen eta ingurunearen baldintza material eta orografikoetara moldatu behar denean, baina antolamendu xehatuaren oinarritzko ezaugarriak aldatu gabe, betiere. Eta, antolaketa horretatik ondorioztatzen diren irabazi asmoko partzelatara eta zuzkidura publikoetara zabaldu ahal izango da, horiek eratzeari eta mugatzeari dagokionez.

Zuzkidura publikoko partzelei dagokienez, egokitze horrek ez du murriztuko lursailaren azalera, ez eta bere kalitate baldintzak kaltetuko ere.

- * Irabazizko erabileretara edota zuzkidura publikoetara bideratutako partzela mugaketa zehatza aldatu edota osatu nahi denean. Hala ere, gorago azalduetako salbuespenetan izan ezik, hirigintza kualifikazioa ez da aldatuko, ez eta antolamendu xehatua erregulatzeko oinarritzko baldintzak ere.

Udalak, planteatutako proposamenen helmenaren arabera, plangintza xehatuaren espedientea formulatzeko eskatu ahal izango du edozein kasutan ere, baita proposamen horiek aurreko pasarteetan adierazitako eskakizunak betetzen badituzte ere.

Era berean, bide sarearen eta zerbitzuen azpiegitura orokor nahiz lokalen osaketa, trazadura eta sestrak, obrak gauzatzeko proiektuetan doitu ahal izango dira, baldin eta hiri plangintzan ezarritako baldintza orokorrak betetzen badira.

- 3.- Formulazio hori ezinbestekoa izango da bai urbanizazioaren bai eraikinaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan definituak ez badaude, eta gabezia horiek konpondu ahal izateko plangintza xehaturik edo urbanizazio proiekturik prestatzea eta tramitatzea aurreikusita ez badago.
- 4.- Xehetasunezko Azterketak derrigorrez tramitatu beharko dira, besteak beste, bideen eta espazio publikoen edota erabilera publikoko zorpena izango duten partzela eraikigarrien ataletako sestrak egokitu nahi direnean eta, egokitzapen horien ondorioz, partzela horien edo besteen antolamendua nabarmen aldatzen denean eta, planeamenduko figura honetan ezarritakoaren arabera garatzea ezinezkoa bihurtzen denean. Era berean, garajeetara sartzeko arrapalak aldatu, edota jabari publikoko espazioen gainean berriak ireki nahi direnean ere, xehetasunezko azterketak tramitatu beharko dira.
- 5.- Planeamendu figura honen bidez ezin izango dira zehaztu berez plangintza orokorrari, partzialari edo bereziari dagozkion xedapenak, non eta aurrez, lerrun horretako plangintza baten bidez ezarriak ez diren.

Hori horrela, Plan Orokor honen arabera, antolamendua gauzatu aurretik plan partziala edo plan berezia egin behar den lurraldeetan, xehetasunezko azterketak ez dira sekula bidezkotzat joko, baldin eta baldintza hori aurrez bete ez bada.



41. artikulua.- Plangintza xehatuaren eduki material eta dokumentala.

1.- Plan bereziak eta partzialak.

A.- Plan Orokor hau garatzeko xedez tramitatzen diren plan bereziak eta plan partzialek bete egin beharko dituzte indarrean dagoen legerian ezarritako xedapenak; baina, horrez gain, kasuan-kasuan ukitutako eremuko antolaketa bere mugako lurraldeetako antolaketarekin behar bezala koordinatuko dela bermatu beharko dute, baita beharrezko urbanizazio elementuen eraketari buruzko xehetasunei dagokienez ere. Hori horrela, planen aplikazio eremua, hasieran ezarritako mugez gain hedatu ahal izango da, aipatutako koordinazio horrek hala eskatzen badu.

Hori horrela egin beharko da, bereziki, aurrez proposatutako antolaketa aldatzen den kasuetan. Horrelakoetan, hirigintza gauzatzeko bitartekoak aplikatzeko beharrezko xedapenak erantsi beharko zaizkio planari, edo planarekin batera egin daitezkeen beste espedientei, mugako esparruetan behin-behineko aldatutako urbanizazio elementuak era egokian gauzatzeko direla bermatuko den moduan.

B.- Plan bereziak eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera berez dagokien edukiaz gain, honako zehaztapenak definitu eta azaldu beharko dituzte:

* Proiektatutako antolamendutik ateratzen den urbanizazio berriaren kotak eta sestrak, sail publiko eta pribatuekikoak, eta aurreikusitako eraikin berriak ezartzeko erabiliko direnak; dena den, hauek doitu edota osatu ahal izango dira, formulatu beharko diren urbanizazio proiektuen bitartez. Kota eta sestra horiek definitzeko, besteak beste, koordinatu digitalizatu egokiak erabiliko dira.

Gai horri dagokionez, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako Udal Ordenantzek ezarritakoarekin bat jardungo da.

* Proiektatutako eraikinen kokapena zehazteko behar diren koordinatu digitalizatuak (lerrokadurak, etab.).

* Kasuan-kasuan proiektatutako garapenaren programaziorako irizpideak, helburu horretara begira egoki iriztitako aurreikuspenak barne direla. Dena den, bidezkoztat jotzen denean, irizpide horiek kasuan kasuko urbanizatzeko jarduketa programan zehaztu ahal izango dira, baldin eta programa hori derrigorrez egin beharrekoa bada.

* Tratamendu eta erantzun irizpideak, indarrean dagoen legerian¹ ezarritako aurreikuspenekin bat, planteatutako antolaketarekin bateraezinak diren legezko egoiliarak eta jarduera ekonomikoak birkokatzeari edota tokiz aldatzeari buruz dauden arazoei dagokienez; dena den, hau guztia geroago doitu edota zehaztu ahal izango da, antolamendu hori gauzatzeko fasean, hain zuzen.

* Plan honetan erregulatutako hiri antolamenduaren baldintzatzaile gainjarrien mende geratuko diren eta kasuan-kasuan planteatutako hirigintza garapenak ukituko dituen espazioak edota elementuak zaintzeko, zuzentzeko, ezabatzeko edota, hala bada, konpentsatzeko neurriak.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian ezarritakoa.



Hori horrela, plan horiek, alde batetik, aipatutako elementuen edota espazioen gaur egungo egoerari buruzko informazio zehatza jasoko dute; bestetik, elementu edo espazio horiek zaintzeko, zuzentzeko, edota ezabatzeko neurriak zehaztasun osoz definituko dituzte; eta azkenik, hala badagokio, konpentsazio neurri zehatzak adieraziko dituzte, neurri horiek gauzatuko diren lursailak identifikatuta eta mugatuta azalduko dituzte.

Ilido horretan, Plan hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritako irizpideen arabera jardungo da.

- * Plan Orokor Honen Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketa planteatutako ingurumen arloko eskakizunak garatzeko eta betetzeko neurriak, aipatutako plangintza xehatuari dagokion neurrian eta helmenarekin.

Neurri horiek bete egin beharko dira, bai plangintza horretan planteatutako antolamendua ingurumen eraginaren ebaluaketa jasotako aurreikuspenetara egokitzen dela egiaztatzeko, eta bai ebaluaketa horretan aurreikusitako alderdietan, berori garatu eta osatzeari dagokionez ere.

- * Urbanizazio lanez arduratuko denaren eta Udalaren artean, hala nola haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean, ezarri beharreko konpromisoak, besteak beste kasuan kasuko eremuko urbanizazioaren kontserbazioari dagokionez.

- C.- Plan berezi eta plan partzial horiek dagozkien jarduketa integratuko eremuei dagokien urbanizatzeko jarduketa programa jasotzen badute, programa horri dagozkion zehaztapenak eta agiriak jaso egin beharko dituzte.

Kasu horretan, alde batetik plan horien berezko aurreikuspen eta dokumentuek eta, bestetik, aipatutako programek, azalpen eta tratamendu desberdinak izango dituzte.

2.- Xehetasunezko azterketak.

- A.- Antolamenduko figura honen berezko edukiaz eta kasu bakoitzean Plan honek edo plan hau garatzeko antolamendu xehatuak, ezartzen dituen zehaztapen partikularrez gain, aurrez finkatutako gauzatze unitateekin bat datozen lurralde esparruetako antolamendua garatzeko edo doitzeko egiten diren xehetasunezko azterketek zehaztu egin beharko dute partzela eraikigarri desberdinei esleitutako hirigintza eraikigarritasuna. Zehaztapen hori, dena den, aipatutako plangintza xehatuak eta Plan honek gai horren inguruan ezarritako esparru arautzailearen barruan egingo dute.
- B.- Hala egokituz gero, xehetasunezko azterketetan zehaztu beharko diren urbanizazio zein eraikitze kotak eta sestrak finkatzeko, azterketa horietan jaso beharko diren koordenatu digitalizatu egokiak baliatu beharko dira.

Gai horri dagokionez, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal Ordenantzetan ezarritakoarekin bat jardungo da.

3.- Ingurumen arloko oharren orokorrak.

Garapen plangintzako baldintza teknikoaren agiriak, aplikatu beharreko neurri babesgarri eta zuzentzaileak jaso egin beharko ditu, Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenaren VI eta VII ataletan proposatutako ikuskapen programa bezalaxe; eta hori, Hiri Antolamenduko Plan



Orokorrean erregulatutako hirigintza garapenean bideragarriak izango direla bermatuko den moduan egingo da.

Apartatu honetan ezarritako aurreikuspenak, Plan Orokor hau garatzeko xedez sustatuko diren udal ordenantzetan osatu edota doituco dira, behar bezalako arrazoiak emanda egokitzen jotzen diren baldintzetan eta helmenarekin.

BIGARREN KAPITULUA. PARTZELA ERAIKIGARRIETAN BAIMENDUTAKO ERAIKINAK ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO ARAUBIDE OROKORRA.

LEHEN ATALA. IRIZPIDE OROKORRAK.

42. artikulua.- Izen eta kontzeptu desberdinak, eta bakoitzaren definizioa.

1.- Hirigintza arau hauek aplikatzearen ondorioetarako, segidan azalduko diren hitzek kasuan-kasuan adierazitako esanahia izango dute:

- * Partzelaren lerrokadura:
Lerro bat da, lursail urbanizatuaren gainean partzelak mugatzen dituena, eta beste partzela batzuetatik nahiz espazio publikoetatik ere bereizten dituena.
- * Eraikuntzaren lerrokadura:
Urbanizatutako lursailaren gainean, sestra gainean edota sestrapean eraikuntzaren solairuak baimenduta duen gehieneko ingurakaria zehazten duen lerroa da. Baina, betiere, ingurakaria gaindituz ezar daitezkeen elementuei buruz xedatzen diren tolerantziak baldintzatu gabe.
- * Erretiroa:
Partzelaren lerrokaduraren edozein puntutatik, sestra gaineko eraikuntzaren puntu hurbilenera bitarteko distantzia da, plano horizontal batean neurtua. Ondorio horiei begira, oro har, eraikuntzaren fatxada bera hartuko da erreferentzia gisa, eta ez eraikuntzaren hegalkinak eta teilategalak, Plan Orokor honek edo plan hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan, aipatutako elementuak ere konputatzea aurreikusi duen kasuetan izan ezik. Sestra gainean lehendik zutik dagoen edo aurreikusi den eraikuntza izango du erreferentziatzat.
Bestetik, sestra azpiko eraikuntzari dagokionez, Plan Orokor honetan edo plan hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan izaera orokorrez edota espezifikoz ezarritakoari jarraituko zaio.
- * Fatxadaren azalera:
Eraikuntzaren lerrokaduratik bertikalki goratzen den azalera da.
- * Atzeraemangunea:
Fatxadaren beraren azaleratik hasi eta azalera horretatik atzeratutako edozein puntu arteko distantzia da.
- * Mehelina:
Elkarri atxikitako bi eraikuntza mugatzen dituen azalera bertikala da, bi eraikinrentzako komuna den partzela-lerrokaduraren gainean.



- * Eraikuntzaren altuera:
Eraikin baten fatxadako azaleraren altuera da, dokumentu honetako hurrengo 44. artikuluan ezarritako irizpideekin neurtua.
- * Solairu baten altuera fatxadan:
Erreferentziako solairu jakin baten zorutik (egituran forjatua) hasi eta gain-gainean duen solairuaren zorura bitarteko altuera da.
- * Estalkipeko eremu baten altuera librea:
Eraikitako eremu baten sabai bukatuaren behealdeko puntu jakin batetik hasi eta zoru bukatuaren azalera arteko distantziarik laburrena da.
- * Eraikinaren solairu kopurua edo eraikinaren profila:
Eraikin baten solairu kopurua da, solairu horiek sestra gainean edo azpian daudela ere.
- * Estalkiaren malda:
Fatxadaren azaleraren goi-goiko mailatik hasita, estalkiaren bolumenaren ingurakari baimendua eratzen duen malda da.
- * Estalkiaren profila:
Estalkiaren bolumenaren ingurakari baimenduaren sekzioa da, plano bertikal eta fatxadaren azalarekiko perpendikular batek mugatua.
- * Sotoko solairua:
Sarbide duen zatian izan ezik, guztiz edo gehienbat, eraikuntza inguratzen duen eraiki gabeko lursailaren sestra azpian dagoen solairua, lursail hori publikoa edo pribatua delarik ere. Ildo horretan, bi sestra hauetako bat hartuko da erreferentziazat: lursailaren gaur egungoa (jarduketaren eraginez aldatzen ez bada behintzat), edota perimetroan proiektatu den jarduketatik edota urbanizaziotik ondorioztatzen den sestra berria (aldatzen ez bada behintzat).
Sarbideari buruz adierazitako salbuespena alde batera lagata, sotoko solairua erabat aipatutako sestraren azpian dagoela ulertuko da, erabat lurpean badago. Eta, solairu hori gehienbat lurpean dagoela edota erdi-lurperatua dagoela ulertuko da, aipatutako sestratik gora fatxadan hartzen duen altuera 1,20 metrora iristen ez bada, perimetroaren gutxienez % 40an.
Horrez gain, proiektatutako edota gauzatutako irtenbide arkitektonikoen ondorioz, kanpoko elementuak (baoak, fatxadak eta abar) dituzten eraikuntzako solairuak ere egoera horretan daudela ulertuko da, aipatutako kanpo-elementu horiek, guztiz edo neurri batean, perimetroko lursailaren aipatutako sestratik behera daudenean (gorago aipatutako altueratik behera, betiere).
- * Erdisotoko solairua:
Partzialki lurperatua dagoen solairua da, sototzat edo behe solairutzat edo behegaineko solairutzat hartzeko behar diren baldintzak betetzen ez dituenak. Solairu bat partzialki lurperatua dagoela ulertuko da, fatxada bat edo gehiagok lursailaren sestratik gora 1,21 metrotik gorako altuera hartzen badu(te), aldameneko eraikinekin mehelina osatzen dutenak kontuan hartu gabe.
- * Behe solairua:
Zorua erabat sestra gainean duen eraikuntzaren solairua da, edo bestela, fatxada guztietan, sestra gainean 1,20 metrotik beherako altuera hartzen duena, aldameneko



eraikinekin mehelina osatzen dutenak kontuan hartu gabe. Zuzenean lurzoruaren gainean egin daiteke, edo sotoaren gainean.

Ildo horretan, bi sestra hauetako bat hartuko da halakotzat: lursailaren gaur egungo sestra (jarduketaren eraginez aldatzen ez bada behintzat), edota perimetroan proiektatu den jarduketatik edota urbanizaziotik ondorioztatzen den sestra berria (aldatzen ez bada behintzat).

- * **Behegaina:**
Eraikin batean erdisotoaren gainean dagoen solairua.
- * **Goi solairua:**
Behe solairuaren edo behegainaren gainetik dagoen solairua, eraikuntzaren estalkiaren azpi-azpian dagoen solairua barne, betiere punturen batean 1,20 m-tik gorako altuera hartzen badu fatxadan.
- * **Atikoa:**
Estalkipean kokaturiko eremuak edo solairua salbuetsita, eraikinean goien dagoen edo dauden solairua(k), fatxadako azalera atzeratua duena, eraikinaren gainerako fatxadarekin edo fatxadekin alderatuta.
- * **Estalkipeko eremuak:**
Kasu bakoitzean baimendutako gehieneko ingurakariaren baldintzen ondorioz sortutako estalki taularen edo forjatuaren azpian kokatuta dauden eremuak dira, fatxada orotan 1,20 metrotik beherako altuera hartzen dutenak. Altuera gainditu ahal izango da gailurrera, edo teilategal horizontaletatik gora, ostikoa edo bistako aurrealdea duten fatxadetan. Horrelakoetan, gorabehera horrek zehazki erregulatua egon behar du Plan Orokorren bidezko Hirigintza Arauan, edota esparru jakin bate eraikitzeko xedez onartzen den garapen plangintzan.
Eremu horiek estalkipeko solairuak izan daitezke, ala ez.
- * **Estalkipeko solairua:**
Aurreko paragrafoan adierazi diren eta estalkipeko eremutzat jotzeko bete behar diren baldintzez gain, hurrengo "43.2" artikuluan azaldutako baldintzak ere betetzen dituen estalkipeko eremua da; hau da, eraikuntzaren solairu bereizi eta independentea izateko baldintzak ere betetzen dituena.
- * **Fatxada:**
Eraikuntzaren kanpoaldea ixten duen paramentu edo plano, ohikoan bertikala, zertxobait inklinatua izan badaiteke ere.
- * **Hegalkinak:**
Bertan bizitzeko zein okupatzeko modukoak diren, eta fatxadaren lerrotik ateratzen diren elementuak dira. Itxiak edo irekiak izan daitezke.
Hegalkinaren atalik irtenenetik hasi eta fatxadarainoko distantziari hegalkinaren sakonera esaten zaio.
- * **Teilategalak:**
Elementu hegalkinak dira, estalkia fatxadaren planotik kanpora errematatzen dutenak.
- * **Patioak:**
Eraikinen barruan irekitzen diren eremuak dira, etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak bermatzeko xedez. Besteak beste, honako modalitateak bereizten dira:



- Barne patioa.
Eraikin baten edo gehiagoren barruan dagoen edota eraikitzea aurreikusi den patioa, honako helburu hauei begira: eraikin horietako gela eta areto desberdinei argitasuna, ikuspegia eta aireztapena ematea; arropa esekitzeko gune gisa baliatzea; zerbitzu instalazioen hodi bertikalak era integratuan eta eskueran jartzea; antzeko beste hainbat helburu.
- Kanpo patioa.
Fatxadan, fatxada horren azaleratik barrura irekia dagoen edo irekitzea aurreikusi den patioa. Fatxadaren altuera osoa edo zati bat har dezake.

Aldi berean partzela bi partzela edo gehiagoko eraikinak zerbitzatzen dituzten patioak, edonolako modalitatekoak direlarik ere, patio mankomunatuak izango dira berariaz. Eta, partzela bakar bat zerbitzatzen dutenak, berriz, partzelako patioak izango dira.

- * Goitegia edo solairuartea:
Behe solairuan, behegainean eta estalkipean onar daitekeen solairu edo forjatu gehigarria da, funtzionalki eta juridikoki solairu nagusi horri atxikia. Goitegiaren azalera ez da konputatzen ez eraikigarritasunari dagokionez, ezta eraikinaren solairu kopuruari dagokionez ere.

- 2.- Arestian aipatutako baldintzen definizio grafikoa, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan zehaztuko da, hala egokituz gero.

43. artikulua.- Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

- 1.- Oro har, eta eraikigarritasuna zein erabilpenaren zertarakoa erabakitzeko tratamendua baztertu gabe, sestra gaineko solairutzat hartzen dira behegaina, behe solairua eta goi solairuak, eta goitegiak.
- 2.- Estalkipeko solairua eraikuntzako solairu bereizitatzat hartuko da, baimendutako estalkia definitzen duen ingurakaritik gora ateratzen diren txapitula erakoak -%40tik gorako malda- edo ganbara modukoak direnean, edo hauek bertikalean kokatuta daudenean -terrazak irekitzea, atzeraemangunea duten atikoak egitea, edo antzeko beste edozein-.

Plangintzan berariaz proposatzen bada solairu horren antolamendua, solairua aurreikusi eta berariaz eta modu bereizi batez baimendu beharko da eraikinaren profila arautzean ("b" solairua).

- 3.- Eraikin jakin baten solairu kopurua zehazteko, kontuan hartuko da, kasu bakoitzean, eraikina kokaturik dagoen hirigintza esparruari buruz Plan Orokor honetako arau berezietan ezarritakoa, edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan ezarritakoa.
- 4.- Kasu bakoitzean baimendutako solairu kopurua behar bezain zehatz identifikatu eta erabakiko da, besteak beste, irizpide hauek erabilita:

A.-Proiektatutako hirigintza garapen berriak badira, eraberritzeko eta lehendik zeuden errealitate hiritarrak ordeztu jardueri lotutakoak barne, aipatutako solairu kopurua berariaz eta zehatz identifikatuko da, sestra gaineko eta sestrapeko solairuei dagozkien parametro zenbakizkoak eta grafikoak erabiliz.



B.- Hirigintza garapenak gauzatuta eta finkatuta badaude, aurreikuspen hori aipatutako parametro zenbakizko eta grafikoekin egin ahal izango da; edo, bestela, zeharka, dauden eraikuntzak beren solairu kopuruarekin finkatuta.

C.- Gainera, fatxadan atzeraemandako atiko solairu bat ere egitea baimentzen bada, hori berariaz eta era berezian identifikatuko da.

D.- Bestetik, eraikineko solairu kopurua erregulatzean, estalkipeko solairua solairu gehigarri eta bereizitatzat hartuko da, baldin eta aurreko 2 paragrafoan aipatutako baldintzak betetzen badira.

Aurreikuspen horiek sistematizatzeko eta azaltzeko irizpideak, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako diren udal ordenantzetan zehaztuko dira.

Hala, Ordenantza horiek sustatzen diren bitartean, aurreko A pasartean aipatutako garapen horien sestra gaineko eta sestrapeko solairu kopurua, zenbaki erromatarrez identifikatuko dira (esate baterako: III); edo bestela, egokitzat jotzen diren beste hainbat eratarata.

Ildo berari jarraituz, Ordenantza horiek onartu bitartean, atikoa solairua (a) hizkiaz identifikatuko da, halakorik eraikitzea aurreikusi bada behintzat. Era berean, estalkipeko solairua berezia eta independentea bada, D apartatuan adierazitakoaren arabera, (b) hizkiaz identifikatuko da.

44. artikulua.- Eraikuntzaren altuera neurtzeko irizpideak.

- 1.- Eraikuntzaren altuera neurtzeko, oro har, fatxada-azalaren puntu ertaina hartuko da behe erreferentzia gisa, lurzoru urbanizatuarekin elkartzen den gunean. Eta goi erreferentzia, berriz, –eraikinak teilegalik ez badu–, eraikuntzak fatxada-azalaren duen puntu gorenaren maila izango da, edo hura eta estalkiaren plano elkartzen direneko puntua; betiere, kasuan kasuko arau berezian edo plangintza xehatuan, altuera hori neurtzeko beste irizpide espezifikorik ezartzen ez bada.
- 2.- Mailakatutako zatiez edo moduluez osatutako eraikinen kasuan, eraikuntzaren modulu edo zati mailakatu bakoitzean neurtuko da, berezita, fatxadaren batez besteko puntua.
- 3.- Teilegal faltsua eratzea aurreikusi bada, hau da, kasuan kasuko eraikina teilegalaren gainetik fatxada bertikaleko beste plano batekin adierazten bada –bi isurialdeko estalkiak, esaterako–, "luzapeneko" fatxada bertikaleko plano horren gailurra hartuko da goiko erreferentziatzat, eta ez erlaitz faltsuaren edo teilegal faltsuarena.
- 4.- Oro har, estalki laua duten eraikinetan eginak dauden edo proiektatu diren karelak ez dira aintzat hartuko, eta ez dira konputatuko, eraikuntzaren altuera osoa edota gehienekoa zehazterakoan.

Ildo horretan, estalki lauaren gainetik babes moduan proiektatutako elementua izango da aipatutako karela hori. Karela horrek gehienez ere 1,30 m-ko altuera izango du, nahiz eta udal ordenantzetan gorantz edo beherantz doitu ahal izango den.

- 5.- Bai eraikinen altuera orokorra bai solairu bakoitzaren altuera erregulatzeke xedez, hiri plangintzan (Plan Orokor honetan bertan edota plan hau garatzeko sustatuko den



plangintzan) egindako aurreikuspenak doitu egingo dira, oro har, eraikuntza gaietan (Eraikuntzako Kode Teknikoa eta abar) indarrean dagoen araudi teknikitik etorritako eskakizunak betetzeko ezinbestekoa den neurrian. Beraz, aurrez ezarritako altuerak zuzenean gainditu ahal izango dira, baldin eta aipatutako eskakizun horiek betetzeak hala eskatzen edo justifikatzen badu, eta horretarako ez da plangintza aldatu beharrik izango, inolako hirigintza espedienteren bitartez.

45. artikulua.- Eraikuntza baldintza orokorrak.

1.- Sestra azpiko eraikuntzak.

A.- oro har, sestra azpian solairu bat (1) eraiki ahal izango da, dokumentu honetako 23, 46 eta 47. artikuluetan ezarritako baldintzetan.

Aparteko kasuren batean, sestra azpiko beste solairu bat ere eraiki ahal izango da, baldin eta behar bezala egiaztatutako arrazoiek hala agintzen badute, hau da, eraikuntza lursailaren orografiara edota antolamendu xehaturik ondorioztatutako urbanizazio-sestretara egokitu behar bada, eta horrek, sestra azpian solairu bat baino altuera handiagoa eskatzen badu.

B.- Sestra azpian erabilera nagusietara bideratutako solairuek, erabilera horiek ezartzeko kasuan-kasuan beharrezkoa den eta ezarria dagoen gutxienerako altuera librea izango dute.

C.- Sestra azpian erabilera lagungarrietara (aparkalekuak, trastelekuak, ...) bideratutako solairuek gutxienez 2,50 metroko altuera librea izango dute; hala ere, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan behar bezala arrazoitutako salbuespenak erabaki ahal izango dira.

2.- Goi solairuen gutxienerako altuera librea.

Oro har, hirigintza arau hauetan ezarritako irizpideei jarraituz, goi solairuek 2,50 metroko altuera librea izango dute gutxienez.

Dena den, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatu diren eraikuntzako udal ordenantzek, aparteko kasuetan eta etxebizitzaren atal batzuek izango duten erabilera espezifikoa aintzat hartuta, aipatutako altuera librea baino baxuagoa aurreikus dezakete.

Lehendik zutik eta finkatuak dauden, eta aipatutako altuera baino baxuagoa duten eraikinak ordeztan badira, eraikuntza berriaren altuera osoa gehitu ahal izango da, solairu horiek aipatutako gutxienerako altuerara iritsi arte. Alabaina, irizpide hori ezin izango da erabili estalkipeko solairuen altuerari dagokionez, non eta solairu horiek eraikuntza erregularreko solairuak ez diren, eta baimendutako eraikuntzaren profilaren barruan ez dauden. Irizpide hori ez da erabilgarria izango, halaber, eraikuntzak katalogatzerakoan ere, baldin eta eraikin horiek babesteko xedez ezarritako baldintzekin bateraezina gertatzen bada.

3.- Estalkiaren tratamendua.

* Oro har, bizitokira, jarduera ekonomikoetara edota ekipamendura bideratutako eraikinen estalkiak % 40ko malda izango du gehienez.



- * Baimendutako solairu kopurua eta altuera agortua duten eraikinetan, estalkia gaindituz honako elementu hauek bakarrik onartuko dira: tximiniak; aireztapen edo hozte sistemako hodiak; irrati eta telebista antenak; eguzki plakak; igogailuen instalazioak ezartzeko gelak; sabaileihoak; argizuloak..., hiri plangintzan edo udal ordenantzetan baimendutako kasu eta baldintzetan; eta gai honen inguruan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, derrigorrez estalkitik gora ezarri behar diren instalazioen elementu teknikoak.

Eraikuntzaren gainerako elementu teknikoak, eta horiek ezartzeko erabiliko diren eremuak, eraikuntzaren barruan txertatuak geratu beharko dute; edo, egoki denean, baimendutako estalkiaren ingurakariaren barruan, baina estalkiaren itxura kaltetu dezakeen itenunerik sortuko ez den moduan, betiere.

Aurreko aurreikuspen horiek, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan doitu edo osatu ahal izango dira.

4.- Eraikuntzaren eta urbanizazioaren sestrak.

- A.- Jada gauzatuak eta finkatuak dauden hiri-lurzoruetan, oraingo eraikuntzaren eta urbanizazioaren sestrak ere finkatutzat joko dira.

Sestra hauek izango dira urbanizazioa eta eraikuntzaren ezarpena erregulatzeko erreferentzia, horiek ordezkatzeko esku-hartzeen kasuan.

- B.- Bai hirigintza garapen berriak –hiri erreformako prozesuetatik ateratzen direnak barne– hartuko dituen hiri-lurzoruan eta bai lurzoru urbanizagarrian, antolamendu xehatua definitzen duen hiri plangintzan, Plan hau bera barne, finkatuko dira urbanizazioaren eta eraikuntzaren sestrak, koordenatu digitalizatu egokiak erabilita. Plangintza horrek sestrak zehatzago aurreikusi ahal izango ditu, kasuan kasuko urbanizazio proiektuetan, plangintza horretan gai honi buruz ezarritako irizpideei jarraituz.

Sestra horiek berak erabiliko dira, bai antolamendu berritik ondorioztatzen diren lursail publiko eta pribatuetan, eta bai lursail horietan proiektatutako eraikinetan.

5.- Lokalak argiztatzeko eta aireztatzeko baldintza orokorrak.

Oro har, eta Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren urbanizazio eta eraikuntza arloko udal ordenantzetan doitu ahal izango badira ere, hauek izango dira, besteak beste, bete beharreko baldintza orokorrak:

- * Bai etxebizitzetan eta bai egoitza kolektiboetan, pertsonak bertan egotera bideratuak dauden edonolako gela eta eremuetan, kanpoko fatxadara irekitako baoak izango dira (halako fatxadatzat harturik, kanpoko eremu publikora zuzenean ematen duena).
- * Sestra gainean eta izaera autonomoarekin baimenduak dauden beste erabilera nagusi batzuetara (industria, hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, ...) bideratutako lokaletan, 16,00 m²-tik gorako azalera erabilgarria duen areto edo gela bat prestatuko da, kanpoko fatxadara irekitako baoez hornitua (halako fatxadatzat harturik, kanpoko eremu publikora zuzenean ematen duena).
- * Sestra azpian kokaturik, izaera autonomoarekin baimenduak dauden, eta bizitokiaz bestelako erabilera nagusi batzuetara (industria, hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak,



...) bideratutako lokaletan, erabilera horiek aurreikusi dituen eta horiek ezartzea baimendu duen hiri plangintzan ezarritako baldintzak beteko dira.

- * "A.1 Bizitokia" tipologiako zona orokorretan kokatuak dauden lokaletan, eta bestelako zonetan gaur egun dauden eta Plan Orokor honek finkatu dituen eraikinetako lokaletan, arestian aipatutako baldintza horiek betetzetik bazter daitezke, baldin eta eskakizun horiek betetzea materialki ezinezkoa bada.

Gai horri gagozkiola, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik martxan zeuden erabilerak eta jarduerak finkatu egingo dira, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira: bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzarekin bat etorritik ezarriak izatea, bidezko baimen administratibo guztiak alde aurretik eskuratuta, baita udal lizentziak ere; gai horretan indarrean zeuden gainerako legezko xedapenetan exijitutako eskakizun guztiak betetzea, jarduerak ezartzea erregulatzen dituzten udal ordenantzak barne; hiri plangintzan (Plan Orokor honetan bertan edo plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan) erabakitako antolamenduarekin bateraezintzat edo antolamenduz kanpokotzat deklaratzeko aurreikuspenik ez izatea.

BIGARREN ATALA.

BIZITOKI ERABILERA KO ERAIKINEN ("a" partzelak) ERABILERA BALDINTZAK.

46. artikulua.- Bizitoki erabilerako eraikinetan ("a" partzelak) baimendutako erabilerak ezartzeko araubide orokorra.

1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Bizitoki erabilerako partzelak, duten izaera bera kontuan hartuta, etxebizitza gisa erabiltzeko izango dira nagusiki.
- B.- Partzela horietan baimendutako gainerako erabilpenak ezartzerakoan, artikulua honetan bertan segidako apartatuetan adieraziko diren irizpideei jarraituko zaie, beroriek erregulatzen dituzten dokumentu honetako gainerako ataletan ezarritakoari bezalaxe. Betiere, erabilera horiek ezartzeko baimena, bizitoki erabilera nagusiarekiko duten bateragarritasunaren mende egongo da.
- C.- Babespeko etxebizitzak eraikitzen bideratutako partzelatan, bizitokira bideratutako solairuetan edota eremuetan bizitokiaz bestelako erabilerak ezarri ahal izateko, betiere begiratu beharko da ea erabilera horiek bateragarriak edo bideragarriak diren, etxebizitza horien berriazko araubidearen esparruan.
- D.- Oso-osorik edota nagusiki bizitokirako diren eraikinetan, bizitokiaz bestelako erabilerak ezartzeko, Plan Orokor honetan (dokumentu honetako 46, 47, ... artikulua barne) eta gai honen inguruan indarrean dauden gainerako legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie, baita jarduerak ezartzeko xedapenetan finkatutakoari ere.

2.- Baimendutako erabilerak ezartzeko baldintza orokorrak.

2.1.- "a.1 Alde Zaharreko bizitokia" eta "a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia" partzelak.

- A.- Etxebizitza eta beroni asimilatutako erabilerak.



Oro har, soil-soilik sestra gaineko solairuetan ezarri ahal izango dira, behegaina barne dela.

Aparteko kasuren batean, erdisotoko solairuetan ere ezarri ahal izango dira. Aparteko kasu hori onartzeko, dena den, solairu horri dagozkion berariazko baldintza orokorrez gain, honako betekizun hauek ere bete egin beharko dira:

- * Eraikuntzaren fatxada batean behintzat, aipatutako solairuari espezifikoki dagokion zatian, gutxienez 2,50 m-ko altuera libre izango du, eraikuntzaren perimetro osoan, eraikuntzarik gabeko lursail pribatu edo publikoaren sestra gainean; eta fatxada horretara ematen duen eremu edo lokal osoa, aipatutako altueraren barruan egongo da.
- * Indarrean dauden legezko xedapenetan –Plan Orokor hau eta berau garatzeko sustatuko den plangintza barne– eta dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarritako baldintza guzti-guztiak betetzea: altuera, argiztapena eta aireztapena, isolamendu termikoa, bizigarritasuna, irisgarritasuna....
- * Bai Plan Orokor honetan eta bai plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan, xehetasunezko azterketak barne, solairu horretan aipatutako erabilera ezartzeko aukera berariaz aurreikusita egotea. Eta plan horretan, arestian aipatutako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da.
- * Dokumentu honetako 47. artikuluen 3 apartatuan ezarritako baldintzak betetzea, hau da, bizitokirako eraikinen behe solairuetan etxebizitza erabilera ezarri ahal izateko baldintzak, alegia (baldintza materialak; araubide juridikoa, lagapen betekizunak; eta abar).

B.- Etxebizitzaren erabilera lagungarriak, aparkamendua izan ezik.

Eraikinaren solairu guztietan ezarri ahal izango dira, etxebizitzetan eragozpenak sortzen dituzten zerbitzu instalazioen elementuak salbuesita; hauek, izan ere, ahal dela behintzat eta gai honi buruz indarrean dauden legezko xedapenek ahalbidetzen badute, behe solairuan edo sestra azpian ezarriko dira.

C.- Aparkamendua.

a) Ibilgailu motordunentzako (automobilak, motorrak, ...) aparkamendua baimentzeko irizpide orokorrak:

- * Orokorrean, haien sestra gaineko solairuetan ezartzea baimenduko da.
- * Era berean, "a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia" tipologiako partzelatan, aparkamendua behe solairuan ezarri ahal izango da, baina betiere, Plan Orokor honetan, edo berau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan, edota dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan debekatutako kasuetan izan ezik.

Oro har, eta Plan Orokor honetan, edo plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan, edo aipatutako udal ordenantzetan, edota mugikortasun planetan, behar bezala arrazoituta egin daitezkeen salbuespenak baldintzatu gabe, partzela bakoitzerako sarbide bakar bat prestatu ahal izango da. Hauek dira aipatutako salbuespen horietako batzuk:



- Lehendik badauden eta aipatutako baldintza horretara egokitzen ez diren errealitateak finkatu egingo dira, baldin eta eraiki ziren garaian indarrean zegoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera eginak badira, aldez aurretik bidezko udal lizentzia eskuratuta.
- Aparteko kasuren batean, eta premiazkoa dela arrazoitzen bada, partzela berean bi sarbide prestatzeko baimena emango da, betiere lehendik badauden eta finkatu egin diren eraikinen behe solairuan edo sestra azpiko solairuetan dauden edo ezar daitezkeen aparkamenduei sarrera emateko bada, eta sarbide bakar bat gaitzea ezinezkoa gertatzen bada. Nolanahi ere, eraikin horiek ordezkaturako balira, partzela bakoitzeko sarbide bakar bat prestatzeko irizpide orokorrari jarraituko zaio.

Dena den, sarbidea edo sarbideak egin ahal izateko, hala nola kasuan kasuko ibiak ezarri ahal izateko, besteak beste, aipatutako ordenantzetan erabakitzen den gutxieneko aparkaleku kopurua prestatu beharko da garajeen.

- * Oro har, eta segidan aipatutako diren salbuespenak baldintzatu gabe, "a.1 Alde Zaharreko bizitokia" tipologiako partzelen behe solairuetan, aparkamendu erabilera ez da onartuko. Honako hauek dira, besteak beste, aipatutako salbuespenak:
 - Aparteko izaeraz, bai Plan Orokor hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan edota udal ordenantzetan, bai mugikortasun planean, aipatutako solairu horietan aparkalekuak prestatzea planteatu eta onartu ahal izango da baldin eta, aldez aurretik egiaztatzen bada egokia eta komenigarria dela, eta aparkamendu horrek ondorio kaltegarririk ez duela eragingo espazio publikoan.
 - Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik, era honetako partzelatan bazeuden aparkalekuak finkatu egingo dira, baldin eta bere garaian indarrean zegoen plangintzan eta legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera ezarritakoak badira, bidezko baimen administratibo guztiak aldez aurretik eskuratuta, baita udal lizentziak ere.

- b) "a.1 Alde Zaharreko bizitokia" tipologiako partzelatan aparkamendua prestatzeko eta dagokion sarbidea egiteko baldintzak.

Partzela bakoitzean ez da emango sarbide bat baino gehiago egiteko baimenik. Lehendik badauden eta aipatutako baldintza horretara egokitzen ez diren errealitateak finkatu egingo dira.

Era berean, Plan Orokor honetako Arau Berezietan ezarritakoari, eta partzela horiei dagozkien esparruetarako sustatzen den plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio.

- c) "a.2. Eraikuntza irekiko bizitokia" partzelatan, sestra azpian, ibilgailu motordunentzako badauden edo aurreikusi diren aparkalekuen sarbide baldintzak.

Aurreko "a" apartatuan azaldutako salbuespenak alde batera lagata, ez da emango partzela berean sarbide bat baino gehiago irekitzeko baimenik. Hala ere, lehendik badauden eta aipatutako baldintza horretara egokitzen ez diren errealitateak finkatu egingo dira.



Aparteko izaeraz, eta partzelaren baldintza bereziek hala agintzen badute, bigarren sarbidea egitea baimendu daiteke, baldin eta Plan Orokor honetako Arau Berezetan, edota plan hau garatzeko xedez sustatzen den plangintza xehatuan, aukera hori berariaz erregulatua badago.

D.- Egoitza kolektiboa:

Segidan azalduko diren salbuespen edota osaketak baldintzatu gabe, egoitza kolektiboa ezarri ahal izango da, hurrengo E atalean hotel erabileretarako ezarriko diren baldintzetan. Honako hauek dira, zehazki, aipatutako salbuespen edota osaketak:

- * Erabilera horretara bideratutako azalera konputatu egingo da, eraikuntzako etxebizitzaren sarbidez aparteko sarbide bat ezartzeko premiari lotutako eskakizunak zehazteko garaian, hurrengo E apartatuan azalduko diren baldintzetan. Eta azalera horrekin batera, apartatu horretan aipatuko diren eta etxebizitzaz bestelakoak diren erabileretara zuzendutako azalera ere kontuan hartuko da.
- * Eraikin batean egoitza kolektiboa ez da onartuko, bizitokiaz bestelako erabilera baimenduak dauden edo ezartzea aurreikusi den solairuen azpiko solairuetan.

E.- Hirugarren sektoreko erabilerak, hotel izaerakoak.

- a) Hotel erabilera baimentzea, partzela osoa hartuz edota eraikuntza-modu bat osorik hartuz.

Horrelakoetan, eta kasuan kasuko erabilera lagungarriak baldintzatu gabe, hotel erabilerak partzelan dagoen edo aurreikusi den eraikuntza osoa hartu beharko du; edo bestela, eraikuntza horren modulu oso bat (baldin eta partzela berean modulu bat baino gehiago badaude edo proiektatu badira).

Ildo horretan, modulutzat joko dira, besteak beste segidan azalduko ditugun bi baldintzak betetzen dituzten eraikuntza blokeak: Batetik, partzela beraren sestra gainean dagoen eraikuntza bloke berezia edo autonomoa izatea. Bestetik, modulu osoa zerbitzatuko duen sarrera independentea izatea, kalebidetik.

Baldin eta ostalaritzako erabilera lagungarriak ezarri nahi badira, hauek erdisotoan, behe solairuan, behegainean edota lehen solairuan ipini beharko dira derrigorrez, udaleko hirigintza ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

- b) Hotel erabilera baimentzea, bizitoki erabilerako partzela baten edo erabilera horretako eraikuntza modulu baten zati bat hartuz.

- * Behe solairuan: solairu horretan etxebizitza ezartzeko finkatuak dauden kasu eta baldintza berberetan onartuko da, baldin eta hotel erabilera hori modu autonomoan ezartzea aurreikusi bada, eraikuntzaren solairu hori bakarrik hartuz.
- * Hotel erabilera lehenengo goi solairuan edo asimilagarrian ezartzeko irizpideak:
 - Baldin eta hotel erabilerari 250,00 m²-ko azalera erabilgarria edo gutxiago lotetsiko bazaio: etxebizitzaren sarbide berarekin edo sarbide independentearekin ezartzea baimenduko da.



- Baldin eta hotel erabilerari 250,00 m²-tik gorako azalera erabilgarria lotetsiko bazaio: ezartzeko baimena emango da, eraikineko etxebizitzaren sarbidez bestelakoa izango badu behintzat.
- * Hotel erabilera aipatutako solairuetatik gora ezartzeko irizpideak:
 - Solairu horietan hotel erabilerak ezarri ahal izango dira, baldin eta erabilera hauek dauden edo ezarri nahi diren azkeneko solairuaren azpian dagoen solairu bat bera ere bizitoki erabilerara (etxebizitza edo egoitza kolektiboa) bideratzea aurreikusi ez bada; hau da, azkeneko solairu horretatik behera dauden guztiak, etxebizitzaren bestelako erabilera baimenduetara bideratuko dira.
 - Baldin eta erabilera horiei 250,00 m²-ko azalera erabilgarria edo gutxiago lotetsiko bazaio: etxebizitzaren sarbide berarekin edo sarbide independentearekin ezartzea baimenduko da.
 - Baldin eta erabilera horiei 250,00 m²-tik gorako azalera erabilgarria lotetsiko bazaio: ezartzeko baimena emango da, eraikineko etxebizitzaren sarbidez bestelakoa izango badu behintzat.
- * Irizpide osagarriak:
 - Aurreko apartatuetan aipatutako azalaren konputuari dagokionez, aintzat hartuko dira eraikin berean eta kasuan kasuko solairuetan kokatuak edo aurreikusitakoak dauden etxebizitzaren bestelako erabilera baimenduak (hotel erabilerak edo beste izaera batekoak, egoitza kolektiboa, merkataritza eta abar barne) hartuko dituzten azalera guztiak. Konputu hori egiterakoan ez da begiratutako erabilera horiek, formalki eta juridikoki, jarduera ekonomiko edo enpresa-jarduera bat baino gehiago lotuak dauden, ez eta eraikinaren solairu batean edo gehiagotan kokatuak dauden ere.
Horrela, materialki eta juridikoki jarduera bati edo gehiagori lotuak egon ala ez, eta eraikinaren solairu batean edo gehiagotan kokatuak egon ala ez, bizitokiaz bestelako erabileretara (hotel erabilerak, bulegoak, egoitza kolektiboa, merkataritza, eta abar) bideratutako azalera osoa, edo guztien batura, 250 m²-tik gorakoa bada, etxebizitzaren sarbidez bestelako bat ezarri beharko da, nahitaez, erabilera horiek ezartzeko.
Ildo horretan, eraikuntzaren bizitoki erabilerako solairuetan baimenduak dauden eta etxebizitzari edo egoitza kolektiboari asimilatuak dauden erabilerak (bulegoak, despatxuak, pentsioak, ...) hartuko duten azalera ez da konputuan sartuko.
 - Behin eta berriro aipatzen ari garen sarbide independenteak, izaera horixe izan beharko du eraikineko etxebizitzetara sartzeko atariarekiko; eta, aipatu diren gainerako erabilera baimenduak hartuko dituzten eraikinaren gainerako solairuek sarbide bakarra eta bera erabili ahal izango dute, kasuan kasuko erabilerak edonolako azalera duelarik ere.

F.- Hirugarren sektoreko beste erabilera baimenduak:

- a) 1. eta 2. kategoriako merkataritza, eta horri asimilatutako erabilerak, honako baldintza hauetan:
 - * 1. kategoriako merkataritza erabilerak onartuko dira, oro har, indarrean dauden legezko xedapenetan –indarrean dauden plangintza eta udal ordenantzak barne– ezarritako baldintzetan.



- * "a.1 Alde Zaharreko bizitokia" tipologiako partzelatan kokatutako bizitoki erabilerako eraikinetan.

Merkataritza erabilerak ezarri ahal izango dira, dokumentu honetako "26.3" artikuluan eta artikuluan honetan bertan azaldutako kategoria eta baldintzetan.

- * "a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia" tipologiako partzelatan kokatutako bizitoki erabilerako eraikinetan.

Merkataritza erabilerak ezarri ahal izango dira, dokumentu honetako "27.3" artikuluan eta artikuluan honetan bertan azaldutako kategoria eta baldintzetan.

Udalak, dena den, 2. kategoriako merkataritza erabilerak ezarri ahal izateko, partzelaren edo lokalaren barruan bidezko zamalanak egiteko eta aparkalekurako behar diren eremuak prestatzea eska dezake, betiere inguruneke baldintza orokorrak aintzat hartuta, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzen testuinguruan Udalak gai honi buruz finkatutako irizpideen arabera.

- * Oro har, soil-soilik behe solairuan, behegainean, eta sestra azpiko lehen solairuan (erdisotoa edo sotoa) ipiniko dira, Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko xedez sustatuko den plangintzan finkatutako baldintzetan. Eta, kalebidetik sarrera propioa izango dute, hau da, etxebizitzaren sarreraz bestelakoa.

Era berean, lehen solairuan ere ezarri ahal izango dira, honako kasu hauetan:

- Eraikineko etxebizitzaren sarbide bera partekatuz, jendea zuzenean zerbitzatzeko zerbitzu profesionalak (ileapaindegiak, apaindegiak, ...) eta antzeko erabilerak ezartzea onartuko da, baldin eta, guztiak batera hartuta, 250,00 m²-tik beherako azalera erabiliko badute.

Ildo horretan, etxebizitzaren edo egoitza kolektiboaren erabilera asimilatu gisa baimendutako erabilerek (bulegoak, despatxuak, pentsioak, ...) hartuko duten azalera ez da konputuan sartuko.

Edozein kasutan ere, erabilera jakin bat zerbitzatzeko aipatutako sarbide komuna egokia den ala ez zehazteko, aurreko E apartatuan azaldutakoari jarraituko zaio. Eta, azaldutakoarekin bat, merkataritza erabilera horiei berariaz lotutako azalera gain, etxebizitzaz bestelako erabileretara bideratutako azalera osoa ere konputatu egingo da.

- Behe solairuan kokatuak dauden eta sarbidea haietatik duten merkataritza lokalen handitze-lanak. Horrelakoetan, esparru funtzional bateratua osatu beharko dute guztiek, eta sarrera ez dute izango, inolaz ere, eraikineko komunikazio-elementu orokorretatik.

- * Merkataritza lokalek, partzela bakoitzean, 40,00 m²-tik gorako azalera izango dute batez beste. Lokal horitako bakoitzak 25,00 m²-ko azalera erabilgarria izango du gutxienez.

Xede horri begira, soil-soilik sestra gainean hartzen duten azalera hartuko da kontuan, baldin eta Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Berezietan, edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan, espreski bestelakorik aurreikusten ez bada behintzat.



- * Ostalaritza jarduerak ezarri ahal izateko, gainera, gai honen inguruan susta daitezkeen udal ordenantzetan xedatutakoa bete beharko da beti.
- b) Bulegoak, osasun, sorospen, kirol, eta irakaskuntza erabilerak, soziokulturalak eta aisialdikoak.

Segidan aipatuko diren osaketak eta salbuespenak baldintzatu gabe, hirugarren sektoreko hotel izaerako erabileren baldintza beretan ezarri ahal izango dira. Honako hauek dira, zehazki, aipatutako salbuespenak:

- * Erabilera horiek, aurreko E apartatuan aipatutako gainerako solairuetan ez ezik, behe solairuan, behegainean, eta sestra azpiko lehen solairuan (erdisotoa edo sotoa) ipini al izango dira, apartatu horretan ezarritako baldintzetan.
- * Kirol erabilerak, irakaskuntzakoak, soziokulturalak eta aisialdi arlokoak, eraikineko etxebizitzaren sarbideaz aparte sarbide propioa baduten lokal eta establezimenduetan ipiniko dira beti, edonolako tamaina dutelarik ere; hau da, lokalaren sarbidea ez da izango, inolaz ere, etxebizitzena bera.

Sarbide hori, erabilera horientzako bakarrik izan daiteke, edota bizitokiaz aparte beste erabilera batzuekin partekatua, batzuk eta besteak bateragarriak badira behintzat.

- * Animaliekin lotutako osasun eta sorospen erabilerak (albaitarien kontsultategiak edo antzekoak, lokalean soil-soilik konpainiako animalia txikiak –txakurrak, katuak, ...– artatzen dituztenak), behe solairuan, behegainean eta erdisotoan bakarrik onartuko dira; era berean, sotoko lehen solairuan ere onar daitezke, goi solairuetan kokatuak dauden izaera horretako jardueren osagarriak diren neurrian. Beste era bateko animaliei zuzendutako izaera horretako jarduerarik ezin izango da ipini. Gainera, erabilera horietara bideratutako lokal eta establezimenduek, beren sarbide propio eta independentea izan behar dute kalebidetik (etxebizitzenez bestelakoa), nahiz eta beste erabilera bateragarri batzuekin partekatu ahal izango duten.
- * Lehen solairutik gora, edota bizitoki erabilerako eraikinen antzeko solairuetatik gora, ezarri nahi diren aisialdi eta kirol arloko jarduerak, beheko solairuetan ezarrita dauden izaera bereko erabileren osagarri edo lagungarri gisa bakarrik baimenduko dira.
- * Aisialdi erabilerako jarduerak ezarri ahal izateko, gai honen inguruan sustatutako udal ordenantzetan xedatutakoa bete beharko da beti.
- * Aipatutako erabilera horietara bideratutako azalera konputatzearen ondorioetarako eta, besteak beste, etxebizitzaren sarbideaz bestelako bat ezartzeko eskakizuna bete behar den ala ez erabakitze, eraikuntzaren bizitoki erabilerako solairuetan baimenduak dauden eta etxebizitzari edo egoitza kolektiboari asimilatuak dauden erabilerari (bulegoak, despatxuak, pentsioak, ...) baimendutako solairu estalgarriaren azalera ez da konputuan sartuko.
- * Hauek izango dira aipatutako xedeetara bideratuko diren lokalen gutxieneko edo batez besteko tamainak:



- Irizpide orokorra:
Aipatutako tamaina horiek, Plan Orokor honetako Hirigintza Arauetan edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan ezarriko dira, oro har edo modu espezifikoan.
- Irizpide osagarria:
 - . "a.1 Alde Zaharreko bizitokia" tipologiako eta "a.2. Eraikuntza irekiko bizitokia" tipologiako eraikinetan, bizitoki erabilera ere baimendua dagoen solairuetan kokaturiko lokaletan: 45 m²(t) baina, betiere, lokalari zuzenean lotutako azalera eraikia bakar-bakarrik aintzat hartuta; hau da, eraikineko elementu komunei dagokien azalera kontuan hartu gabe.
 - . Bulegoak, osasun, sorospen, kirol, eta irakaskuntza erabilerak, soziokulturalak eta aisialdikoak baimenduak dauden gainerako lokaletan:
 - Gutxieneko tamaina: 25 m² (erabilgarri).
 - Xede horretara bideratuko diren lokalen batez besteko tamaina (lokal handiagoak banatzean edo zatitzean aplikatu beharrekoak): 40 m² (erabilgarri).
 - Lehendik badauden eta aipatutako baldintza horiek betetzen ez dituzten lokalak finkatu egingo dira, baldin eta bidezko udal lizentzia eskuratu ondoren gaituak badira, eta erabilera horietara bideratzeko egokiak badira.

G.- Industri erabilerak.

Oro har, eta "I" apartatuan azalduko dena baldintzatu gabe, soil-soilik behe solairuan edo erdisotoan ezarri ahal izango dira, 1.kategoriak betiere, eta sarbide independentea izango dute.

H.- Komunitatearen ekipamendua, etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.

Hirugarren sektoreko ostalaritza izaerako erabileren baldintza beretan ezarri ahal izango dira. Baldintza horiek, bidezkoa denean, kasuan kasuko ekipamendu erabileraren izaera bertsuko hirugarren sektoreko beste erabilera batzuei buruz F apartatuan ezarritako eskakizunekin osatuko dira.

I.- Zerbitzu azpiegiturak.

Eraikina beharrezko zerbitzuez hornitzeko xedez aurreikusitako azpiegiturak ezartzeko, indarrean dauden legezko xedapenetan eta hirigintza legerian –Plan hau eta berau garatzeko sustatzen den plangintza barne– ezarritako irizpideei jarraituko zaie, kasuan kasuko udal ordenantzetan ezarritakoari bezalaxe.

Bestetik, jarduera ekonomiko baten berariazko ezaugarriekin proiektatutako azpiegiturak (baita zerbitzu publikoko industri erabileren moduan planteatzen direnak ere) eraikinaren estalkian edota partzelaren lursailean ezarri ahal izango dira, indarrean dauden legezko xedapenetan eta hirigintza legerian –Plan hau eta berau garatzeko sustatzen den plangintza barne– ezarritako irizpideei eta kasuan kasuko udal ordenantzetan ezarritakoari jarraituz.



J.- Beste hainbat gai.

Aurreko apartatu horietan azaldutako aurreikuspenak eta baldintzak, Plan Orokor hau garatzeko sustatzen diren urbanizazioari eta eraikuntzari buruzko udal ordenantzetan zehazten direnekin osatu edota doituko dira.

2.2.-"a.3 Garapen txikiko bizitokia" partzelak.

A.- Etxebizitza eta beroni asimilatutako erabilerak.

"a.1 Alde Zaharreko bizitokia" tipologiako eta "a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia" tipologiako partzelei buruz ezarritako baldintza orokor beretan ezarriko dira.

Partzelan lehendik badauden eraikuntza osagarrietan ezartzeko baimenik ez da emango, baldin eta eraikuntza horiek kasuan kasuko antolamendu xehatuaren testuinguruan baimenduak badira.

B.- Etxebizitzaren erabilera lagungarriak.

"a.1 Alde Zaharreko bizitokia" tipologiako eta "a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia" tipologiako partzelei buruz ezarritako baldintza orokor beretan ezarriko dira. Eraikuntza lagungarri independenteetan ere onar daitezke, kasuan kasuko antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan.

C.- Beste erabilera baimendu batzuk.

Segidan aipatuko den salbuespena alde batera lagata, tipologia horietako partzelan baimendutako gainerako erabilerak (baimenduak dauden hirugarren sektoreko erabilerak; industrialak; ekipamendukoak, eta abar) "a.1 Alde Zaharreko bizitokia" tipologiako eta "a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia" tipologiako partzelei buruz ezarritako baldintza orokor beretan ezarriko dira.

Salbuespen hori, ostalaritza erabilerekin lotua dago; izan ere, hauek, oro har, soil-soilik partzela osoa hartuz baimenduko dira, era honetako erabilerak ezartzeko irizpideak erregulatzeko xedez susta daiteken udal ordenantzan finkatutako baldintzetan. Aparteko kasuren batean, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan, eta aipatutako ordenantzan bertan, erabilera horiek ezartzeko irizpideak doitu ahal izango dira, eta eraikinaren zati bat bakarrik hartzea baimendu. Dena den, aldeztu aurretik, eraikinaren gainerakoan kalterik ez duela eragingo egiaztatu beharko da, eta xede horretarako bidezkoztat jotzen diren neurriak zehaztu.

2.3.-Plan Orokor honetako Arau Berezetan, edo plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan, edota indarrean dauden bestelako legezko xedapenetan beste izaera bateko aurreikuspenak ezarri ezean, lehendik martxan dauden erabilerak eta jarduerak finkatu egingo dira, baita aurreko apartatuetan adierazitako baldintzak betetzen ez badituzte ere, baldin eta bere garaian indarrean zeuden hirigintza irizpideen eta abarren arabera gauzatuak badira, aldeztu aurretik bidezko baimen administratiboak eskuratuta, baita udal lizentziak ere.



47. artikulua.- Bizitoki erabilerako eraikinen ("a" partzelak) solairuetan baimendutako erabilerak ezartzeko araubide orokorra.

1.- Sotoko lokalen erabilera baldintzak.

Segidan aipatuko ditugun salbuespenak alde batera lagata, soil-soilik honako erabilerak hartuko dituzte: erabilera erantsiak eta lagungarriak –aparkamendua; trastelekuak; eraikinaren eta bertako etxebizitza eta lokalen zerbitzurako instalazioak; bestelako erabilera osagarriak–, bai bizitoki erabilerenak, bai era honetako partzelatan baimenduak dauden beste zenbait erabilerarenak, kasuan-kasuan ukitutako partzelan edo besteren batean daudelarik ere.

Gutxienezko aparkaleku hornidura bat ezartzen bada, eta horiek sotoko solairuetan ezartzea aurreikusten bada, ildo horretan ezarritako hornidura betetzeko beharrezkoa den azalera gorde eta bermatu ostean, bestelako erabilera batzuk ere ipini ahal izango dira, betiere honako irizpide hauei jarraituz:

A.- Erabilera nagusiak ezarri ahal izango dira (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, eta horien erabilera lagungarriak) honako baldintza hauetan:

- a) Eraikin beraren goi solairuetan baimenduak dauden izaera bereko beste erabilerak handitzeko edo osatzeko.
- b) Erabilera autonomo eta bereizi gisa, indarrean dagoen plangintzan (bai Plan Orokor honetan, bai plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatua eta xehetasunezko azterketetan) berariaz aurreikusitako kasuetan.

Edonola ere, eraikinaren kanpoaldearekin zuzeneko lotura izan beharko dute; horretarako, ezin izango dira eraikinaren sarbide komunak erabili.

Horrelakoetan, baimendutako hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerak, 46. artikuluan aipatutakoak izango dira, artikulua horretan bertan azaldutako helmenarekin.

- c) Baina, erabilera horiek baimendu ahal izateko, edozein kasutan ere, arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintza orokor eta espezifiko guztiak bete beharko dira (bizigarritasuna, irisgarritasuna, ...) eta gainera, bereziki, erabilera horien ezarpena erregulatzen dituzten araudiak (udal ordenantzak, ...).
- d) Era horretako erabileretara bideratutako lokalen eta espazioen tamainari dagokionez, hiri plangintzan gai honi buruz ezarritako baldintzak betetzeaz gain, segurtasun gaietan, suteei eta abarri buruz indarrean dauden legezko xedapenetan jasotako aurreikuspenak ere bete egin beharko dira derrigorrez.

B.- Oro har, eta segidan azalduko dugun salbuespena baldintzatu gabe, erabilera horiek sotoko lehen solairuan bakarrik ezarri ahal izango dira.

C.- Oro har, jendea zuzenean artatzea eskatzen duten jarduerak edota jendea luzaroan bertan egotea dakartenak, sestra gaineko solairuetan ipiniko dira. Osagarri gisa, horrelako jarduerak sotoko solairu horretan ere ezarri ahal izango dira, baldin eta segurtasun gaietan, suteei eta abarri buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako neurri guzti-guztiak betetzen direla egiaztatzen bada, eta betiere, pertsonentzako inolako arriskurik ez dela izango bermatzen bada.



D.- Plan orokor hau onartu aurretik martxan zeuden jarduerak finkatu egingo dira baldin eta, arestian aipatutako baldintzaren bat edo beste ez bete arren, honako irizpide hauetara egokitzen badira: bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzarekin bat etorri ezarriak izatea, bidezko baimen administratibo guztiak alde aurretik eskuratuta, baita udal lizentziak ere; gai horretan indarrean zeuden legezko xedapen espezifikoetan ezarritako aurreikuspenekin bat etortzea, baita jarduerak ezartzea erregulatzen dituzten udal ordenantzekin ere; indarrean dagoen hiri plangintzan erabakitako antolamenduarekin bateraezintzat edo antolamenduz kanpokotzat deklaratzeko aurreikuspenik ez izatea.

2.- Erdisotoko lokalen erabilera baldintzak.

Segidan aipatuko ditugun salbuespenak alde batera lagata, soil-soilik honako erabilerak hartuko dituzte: erabilera erantsiak eta lagungarriak –aparkamendua; trastelekuak; eraikinaren eta bertako etxebizitza eta lokalen zerbitzurako instalazioak; bestelako erabilera osagarriak, baita sestra gaineko solairuetara sartzeko atariak ere–, bai bizitoki erabilerenak, bai era honetako partzelatan baimenduak dauden beste zenbait erabilerarenak, kasuan-kasuan ukitutako partzelan edo besteren batean daudelarik ere.

Gutxieneko aparkaleku hornidura bat ezartzen bada, eta horiek sotoko solairuetan ezartzea aurreikusten bada, ildo horretan ezarritako hornidura betetzeko beharrezkoa den azalera gorde eta bermatu ostean, aurreko 1 apartatuan aipatutako gainerako erabilerak ere ipini ahal izango dira, apartatu horretan ezarritako baldintzetan.

Gainera, aparteko kasuren batean, etxebizitza ere ezarri ahal izango da dokumentu honetako 46. artikularen "2.1.A" apartatuan azaldutako baldintzetan.

3.- Behe solairuko lokalen erabilera baldintzak.

A.- Behe solairuko lokaletan nagusiki hirugarren sektoreko eta ekipamendu arloko erabilerak izango dira, hala nola etxebizitzaren erabilera osagarriak eta bizitokirako partzelek lursailek berezkoak dituzten gainerakoak, bai eraikin horretan bertan, bai beste batean kokatuta egon.

Edozein kasutan ere, oro har, eta segidan aipatuko dugun salbuespena alde batera utzita, debekatua dago "a.1. Alde Zaharreko bizitokia" tipologiako eraikinen behe solairua ibilgailu motordunen aparkaleku gisa erabiltzea; aitzitik, erabilera hori baimendua egongo da "a.2. Eraikuntza irekiko bizitokia" eta "a.3. Garapen txikiko bizitokia" tipologiako eraikinen behe solairuan. Salbuespen horri gagozkiola, (a.1) tipologiako eraikinaren behe solairuan erabilera hori baimendu egingo da aurreko 46. artikularen "2.1.C.a" artikuluan aipatutako kasuetan.

Aipatutako bizitoki erabilerako eraikin mota horietan guztietan, behe solairuan, ibilgailu motor gabeen (bizikletak, aulki gurgildunak, baita motordunak ere, ...) aparkamendu erabilera onartuko da.

Era berean, oinarritzat daukaten zorura transmititzen duten karga handiak ezaugarritzat dituzten instalazioetako elementu tekniko jakin batzuk –deposituak, igogailuen makineria, galdara lekuak, eta abar–, lehenetsunez lursailean bertan edota, izanez gero, soto zein erdisotoetan jarriko dira, baldin eta hori bideragarria bada kasuan-kasuan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.



B.- Hiri plangintzak, edota Plan Orokor honek berak, debekatzen duenean izan ezik, eraikuntzaren aipatutako solairu horietan onartua dago bizitoki erabilerak ezartzea eraikuntzako, baldin eta ondorioztatzen diren lokalek betetzen badituzte bai hiri plangintzan eta bai indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzak –altuera, argiztapen eta aireztapena, isolamendu termikoa, bizigarritasuna, irisgarritasuna, ...-. Era berean, sarbidea eraikinaren elementu komunetatik (ataria edo eskailera) izan beharko dute, edo bestela, partzelaren barrutik (eraikuntzari lotetsitako lursail edo eremu pribatuetatik, edo antzekoren batetik), betiere udal ordenantzetan gai horni buruz ezarritako baldintzetan.

Edozein kasutan ere, solairu horietan bizitoki erabilerak ezartzeko baimena eskuratuko bada, honako bi baldintza hauetakoren bat bete beharko da:

* Etxebizitzako gelak argiztatzen edo aireztatzen duen bao oro, aurrez aurre dituen espazio publikoen urbanizazio sestratik 1,60 metroko altueran egongo da.

Osagarri gisa, bao horietako bat behintzat ez da egongo 1,20 metrotik behera, etxebizitzaren barruko zorutik neurtuta.

* Aurrez duen espazio publikoaren eta dagokion fatxadaren artean, terraza edo lorategi bat izango du, gutxienez 2,00 metroko sakonerakoa.

Aipatutako solairu horietan dauden etxebizitzak finkatu egingo dira baldin eta, aipatutako baldintzak edo baldintzaren bat ez bete arren, hiri plangintzak finkatutako eraikinetan badaude eta, betiere, finkatze horrek, besteak beste, etxebizitza horiei eragiten badie.

Solairu horietan etxebizitza erabilera baimentzeko irizpideak behar bezala eta zorrotz zehazteko, Udalak, kontu hori arautze aldera, udal ordenantza bat egin eta bideratuko du, modu bereizi eta autonomoan, edo, bestela, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako ordenantzetan sartuta.

Nolanahi ere, hiri plangintzan, eta aipatutako ordenantza horretan:

* Aipatutako solairuan etxebizitza erabilera debeka daiteke, eraikin, kale-zati edota hiriguneko eremu jaun batzuetan, baldin eta egiaztatzen bada, erabilera desberdinak ezartzeko helburua sustatzeagatik, edo espazio publiko eta sozialak zaintzeko edota birgaitzeko helburuak direla tarteko, edo interesgarritzat jo diren beste arrazoi batzuk direla-eta, eraikin edo eremu horiek beste erabilera batzuetara (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, eta abar) bideratuko direla.

* Arrazoiak behar bezala eta zehaztasun osoz azaldu ondoren, eraikin eta kale-zati jakin batzuetan, solairu horretara sartzeko eta karelaren gutxieneko altuerari eta terraza edo lorategi pribatua ezartzeari buruz ezarritako irizpideak ez aplikatzea erabaki daiteke; eta solairu horretan etxebizitza erabilera onartzea, aipatutako baldintza guztiak edo batzuk bete beharrik gabe.

* Ondorioztatzen diren etxebizitzak eta hauen eranskinak, halakorik izanez gero, babespeko etxebizitzan edota sustapen libreko etxebizitzan berariazko araubideari lotzea aurreikus daiteke.

* Etxebizitza erabilera ezarri ahal izateko, indarrean dagoen legeriak gai honen inguruan ezarritako aurreikuspenen arabera zuzkidura publikoetan eta urbanizazio zametan bidezkotzat jotzen diren baldintzak bete beharra erabaki daiteke, bai bideragarritzat edo



egokitzat jotzen direnak antolatuz eta materialki gauzatuz, edo bai betebeharraren horien balio ekonomikoa ordainduta.

4.- Goi solairuen erabilera baldintzak.

Goi solairuetan, bizitoki erabilerak ezarriko dira nagusiki, eta baita etxebizitzaren erabilera lagungarriak ere. Baina goi solairu horietan debekatua dago zuzenean lursailan ezarri beharreko instalazioen elementu teknikoak ezartzea, edota bizitoki erabilerako lokalen erabiltzaileentzako gogaikarriak izan daitezkeen edonolako elementuak ipintzea.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk ere onartuko dira.

Era berean, gainerako erabilera baimenduak ere ezarri ahal izango dira, 46. artikuluan kasu bakoitzari buruz azaldutako baldintzetan.

5.- Estalkipeko eremu eta solairuen erabilera baldintzak.

A.- Eraikineko solairu bereizi eta independenteak ez diren estalkipeko eremuak:

- * Lehentasunez, eraikineko instalazioen elementu teknikoak ezartzeko erabiliko dira, edota erabilera nagusien edo onargarrien erabilera osagarriak (trastelekuak eta abar) ezartzeko ere.
- * Dena den, eremu horiek betetzen badituzte Plan Orokor honetan, plan hau garatzeko sustatutako plangintzan, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan, eta arlo honetan indarrean dauden gainerako legezko xedapenetan ezarritako baldintzak –altuera, argiztapen eta aireztapena, isolamendu termikoa, bizigarritasuna, irisgarritasuna, ...–, eremu horiek etxebizitzarako erabiltzea onartu ahal izango da, betiere azpi-azpian duten etxebizitzari atxikitako bizitoki osagarri gisa, eta fisikoki zein juridikoki etxebizitza horri lotetsita, multzo osoak erregistroan finka bakar bat osatuko duen moduan.

B.- Estalkipeko solairu bereizi eta independentea.

Lehendik zutik dauden eta gaur egungo ezaugarri formalekin finkatu diren eraikinetan kokatuak dauden, edo aurreikusi diren estalkipeko solairuetan, eta baita eraikin berrietako estalkipean ere, etxebizitza erabilera modu bereizi eta autonomoan onartuko da, baldin eta, osagarri gisa:

- * Solairu hori, partzelan baimendutako eraikuntza profileen halakotzat txertatua badago ("b" solairua), besteak beste dokumentu honetako "43.2" artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituelako.
- * Kasuan kasuko legezko xedapenetan, udal ordenantzak barne, ezarritako baldintzak betetzen badira: altuera, argiztapen eta aireztapena, isolamendu termikoa, bizigarritasuna, irisgarritasuna, ...

Etxebizitzarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk ere onartuko dira.

Era berean, gainerako erabilera baimenduak ere ezarri ahal izango dira, 46. artikuluan kasu bakoitzari buruz azaldutako baldintzetan.



6.- Atari-aurreen eta sestra gainean eraikiezinak diren eremu pribatuen erabilera baldintzak.

A.- Erabilera publikoko zorpenik ez duten eremu pribatuak.

Bizitoki erabilerako partzelatan, sestra gainean eraikuntzarik hartuko ez duten eremuak, baratzak, edo lorategiak, edo dagozkien eraikineko bizilagunen berariazko egonlekuak ezartzeko, edota oinezkoen sarbideak egiteko erabiliko dira oro har.

Partzelari atxikitako lursailen azalerak eta gainerako baldintza materialek ahalbidetzen dutenean eta, berariaz baimenduta daudenean, eremu horietan beste erabilera hauek ere ezarri ahal izango dira: ibilgailuentzako sarbideak eta lur gaineko aparkalekuak, baldin eta partzela horrek, ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea badu; kirol erabilera pribatuak; eta gas likidotuen deposituak.

B.- Erabilera publikoko zorpena duten eremu estali gabeak eta atari-aurreak.

Oinezkoen egonleku eta zirkulaziorako erabiliko dira, sarbide libreaz. Eremu horietan, soil-soilik tabernetako terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida erregimenean ustiatzekoak diren antzeko erabilerak ezarri ahal izango dira.

48. artikulua.- Etxebizitzen gutxieneko eta batez besteko tamaina.

1.- Gutxieneko tamaina.

Abaltzisketako hiri eremu osoan, hau da, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailek osatzen duten eremu osoan, etxebizitza bakoitzak 50 m²-ko azalera erabilgarria izango du gutxienez.

2.- Etxebizitzaren batez besteko tamaina, gutxienez.

Etxebizitzaren gutxieneko batez besteko tamaina, artikuluko honen hurrengo 3 apartatuan azalduko diren baldintzen arabera finkatutakoa, honako irizpide hauei egokituko zaie:

2.1.- Irizpide orokorrak:

Etxebizitzaren batez besteko tamaina, gutxienez, bizitoki erabilerako partzela guztietan ("a.1", "a.2" eta "a.3):
100 m²(t)/etx.

Batez besteko tamaina hori ez da bete beharrik izango, hala ere, oraindik garatu gabe dauden eta Plan Orokor honek, 2003ko Hiri Antolamenduko Arauetan erregulatutako hirigintza xedapenak finkatu egin dituen azpi-esparruetan (bizitokirako partzelak). Horrelakorik izanez gero, kasuan kasuko Hirigintza Arau Berezietan erabaki behar da bai etxebizitza kopurua eta bai bakoitzaren batez besteko tamaina.

2.2.- Irizpide osagarriak:

A.- Oro har, etxebizitzaren batez besteko tamaina erregulatzeko baldintzak ez dira aplikatuko, plangintzarekin bateraezinak izateagatik eraitsi egin behar diren eraikinetan kokaturiko etxebizitzetako egoiliarrei bizileku berria ematera edota bizilekuaz aldatzera bideratuak dauden eraikin berrietan, edota halako xedea duten eraikin berri horietako zatietan.



Horrelakoetan, bizileku berria ematera bideratutako etxebizitza berrien azalera, lehendik zutik zeuden eta eraitsi egin behar diren etxebizitzaren azaleraren parekoa izan daiteke. Baina, hori bai, etxebizitzaren gutxienerako tamaina erregulatzen duten baldintzak bete egin beharko dira.

B.- Eraikuntza unitate edo eraikuntza-bloke bakoitzean, gehienez ere lau (4) etxebizitza izango dira.

"a.31 Bizitoki erabilerako eraikuntza atxikia" tipologiako eraikuntza modulu bakoitzean, gehienez ere etxebizitza bat (1) izango da.

C.- Oro har, eta Plan Orokor honetan edo plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan ezar daitezkeen salbuespenak alde batera utzita, lehendik zutik dauden eta finkatu egin diren eraikinetako etxebizitzak finkatu egingo dira, arestian aipatutako baldintzak ez bete arren, baldin eta –bai eraikinak bai etxebizitzak– eraiki ziren garaian indarrean zegoen legeriaren arabera prestatutakoak badira, edo gerora legezatuak.

Finkatze hori ez da gertatuko, eraikin horietan dauden eta Plan Orokor honetan ezarritako gutxienerako azalera iristen ez diren etxebizitzaren kasuan. Eraikin horiek ordeztu edota erabat eraberritu nahi izanez gero, aipatutako etxebizitzaren gutxienerako azalera hori betetzeko beharrezko neurriak hartu beharko dira, kasu guztietan.

D.- Katalogatu eta babestu beharreko hirigintza ondarean sartutako eraikinak edota eraikin zatiak direnean, hauen benetako babes eraginkorrari begira zehaztu beharko da, kasu bakoitzean, prestatu beharreko etxebizitza kopurua.

E.- Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zutik dauden eta "a.3 Garapen txikiko bizitokia" motako partzelatan kokatuak eta finkatuak dauden etxebizitzaren kopurua handitu nahi izanez gero, ondorioztatzen den etxebizitza berri bakoitzeko gutxienez aparkaleku 1 prestatu beharko da, eraikuntzaren edota partzela pribatuaren barruan.

F.- Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zutik dauden eta finkatu egin diren eraikinetan gaur egungo etxebizitza kopurua baino handiagoa baimendu eta prestatu ahal izateko, eraikigarritasun haztatua areagotzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoruei buruz indarreko hirigintza legerian ezarritako zuzkidura-betekizun guztiak bete beharko dira, betiere etxebizitza horiei lotutako lursailek, aipatutako kategorian sailkatzeko baldintzak betetzen dituztela erabakitzen bada.

Eta, adierazitakoarekin bat, lehendik dagoen etxebizitza kopurua gehitzeko baimena eskuratuko bada, ukitutako ingurunea beharreko azpiegituz eta hiri zerbitzuez hornitzeko ezinbestekoak diren obrak ordaindu edota gauzatu beharko dira, bai antolamendu xehatu espezifikoarenean, bai gauzatzeko araubidearen, eta bai dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako ordenantzen testuinguruan ezarritako baldintzetan.

3.- Etxebizitzaren gutxienerako batez besteko tamaina erregulatzeko eta aplikatzeko baldintzak.

A.- Oro har, etxebizitzaren batez besteko tamaina erregulatzeko baldintzak, mota guztietako eraikuntza esku-hartzeetan aplikatuko dira, lizentziak hartzen duen eremu osoan, bai eraikin zati bat, eraikin oso bat edo eraikin multzo bat izan.

Batez besteko tamaina hori erregulatzeko eta aplikatzeko esparrua, kasuan kasuko udal lizentziaren helburu den edo lizentzia horren eraginpean dagoen esparru bera izango da.



- B.- Hori globalki bete ahal izango da esparru osoan (area, sektorea, ...), bertan antolatutako eraikin edota partzela guztiak multzotzat hartuta.

Dena den, tratamendu global hori bideragarria izateko, dokumentu edo proiektu batean planteatu beharko da (plangintza, hainbanaketa edota eraikuntza proiektu batean), eta honek behar besteko ahalmena izan beharko du, batetik, proposamen global hori planteatu ahal izateko, eta bestetik, tratamendu hori eta bere afekzio juridiko-urbanistikoak Jabetzaren Erregistroan behar besteko bermeekin inskribatu ahal izateko bitartekoak erabakitzeke.

- C.- Oro har, eta segidan aipatuko dugun salbuespena alde batera utzita, etxebizitzaren batez besteko tamaina hori, erreferentziako lurralde esparrua edozein delarik ere, partzela edo eraikuntza tipologia bereizien arabera beteko da, era independentean; hau da, gai honi dagokionez, batzuk eta besteak ezin izango dira batera konputatu.

Aipatutako salbuespenari gagozkiola, batezbesteko tamaina hori globalki bete ahal izango da, baita era bateko eta besteko partzelak eta eraikuntzak batera hartuta ere, baldin eta aldez aurretik, Plan Orokor hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuaren testuinguruan, sistema horri jarraitzea komenigarria eta egokia dela egiaztatzen bada.

- D.- Etxebizitzaren gutxieneko batez besteko tamainari horri lotutako solairu estalgarriaren azalera -m²(t)-, honako irizpide hauei jarraituz konputatuko da:

* Oro har, solairu estalgarri horren barruan konputatuko da nagusiki etxebizitza erabilerara emandako solairu guztietan eraikitako azalera, sarrerako espazio komunak ere barne direla –eskailerak, igogailuak, eskailburuak eta korridoreak, eta antzekoak– baina erabilerara lagungarrietara bideratutako eremuak (trastelekuak, instalazioen gelak eta antzekoak) alde batera utzita. Era berean, ez dira konputu horretan sartuko etxebizitzak hartzen ez dituzten eraikineko beste solairuetakoak ere (esate baterako, bizilekurako ez diren behe solairuko atariak).

* Dituzten berezitasunak direla-eta, arestian aipatutako irizpidez bestelakoak aplikatzeko bidea ematen diren eraikin berezien kasuan, udal zerbitzu teknikoek bidezko balorazioa egin ondoren Udalaren iritziz egokia den erabakiari jarraituko zaio. Dena den, aldez aurretik, berezitasun horiek azaldu eta arrazoitu egin beharko dira kasuan kasuko proiektu eta proposamenen testuinguruan.

- E.- Bizitoki erabilerako partzelatan kokatuak dauden eta, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik edo ondoren, guztiz edo nagusiki, hiri plangintzan baimendutako beste erabilerara batera bideratuak dauden eraikinetan, etxebizitza erabilerara baimendu ahal izateko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Eraikin oso-osoa batera hartu eta tratatuko da, etxebizitza erabilerara hori baimentzeari dagokionez.

b) Arestian adierazitakoarekin bat, eta aipatutako xedeari begira, eraikina oso-osorik hartuko duen proiektu bakar bat egingo da eta horrek, bidezko udal lizentzia eskuratu beharko du.

c) Kasu horietan baimendu daitekeen gehieneko etxebizitza kopurua, ondorioztatzen den bizitoki erabilerako solairu estalgarriaren azalera osoari etxebizitzaren batez besteko tamaina aplikatuz ondorioztatzen dena izango da, eta horretan ez da aintzat hartuko,



inolaz ere, lehendik badauden eta juridikoki bereziak eta independenteak diren lokal edo eremuen kopurua.

Bidezko ondorioetarako, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik erabat bizitoki erabileraz bestelako jardueretara bideratuak dauden eraikinetan ere aipatutako irizpideei jarraitu beharko zaie, baldin eta eraikin horien xedea, kasuan-kasuan eraikuntza osoari edo eraikuntza-modu oso bati buruz egindako eta baimendutako proiektu bateratu baten ondorio bada.

F.- Bizitoki erabilerako partzelatan kokatuak dauden eta, lehendik hiri plangintzan baimendutako beste erabilera batera bideratuak dauden eraikinen solairu jakin batzuetan, edo eraikin-ataletan, etxebizitza erabilera baimendu ahal izateko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik, beste erabilera horietara bideratuak zeuden solairuetan edo eraikin-ataletan, oro har artikuluko honetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie etxebizitza erabilera baimentzerakoan, baldin eta betiere, bere garaian indarrean zegoen hirigintza legeriaren arabera, eta aldeztu aurretik bidezko udal lizentzia eskuratuta, baimendutako erabilerak badira.

Hori horrela, solairu horietan edo eraikin-atal horietan etxebizitza erabilera baimendu ahal izango da, aipatutako irizpideak betetzen diren neurrian.

b) Bestetik, Plan Orokor hau indarrean jarri eta gero baimendutako beste erabilera horietara bideratuak dauden solairu edota eraikin-ataletan, etxebizitza erabilera ezartzeko baimena honako irizpide hauei egokitu zaie, besteak beste:

* Jarduera bat etxebizitza erabilerara aldatzeko erreferentziako esparrua, kasu bakoitzean, bizitokiaz bestelako erabilera bat baimentzearen ondorioetarako tratamendu, proiektu eta baimen bateratua behar duten solairuek edo eraikin-zatien osatutako multzoa izango da.

* Adierazitakoarekin bat, multzo oso horrek tratamendu, proiektu eta baimen bateratuak izan beharko ditu, aipatutako etxebizitza erabilera hori baimentzeari dagokionez.

* Multzo horietako bakoitzean baimendu daitekeen gehieneko etxebizitza kopurua, ondorioztatzen den bizitoki erabilerako solairu estalgarriaren azalera osoari etxebizitzaren batez besteko tamaina aplikatuz ondorioztatzen dena izango da, eta horretan ez da aintzat hartuko, inolaz ere, lehendik badauden eta juridikoki bereziak eta independenteak diren lokal edo eremuen kopurua. Era berean, gehieneko etxebizitza kopuru horrek bat etorri behar du kasuan kasuko eraikin unitate, eraikuntza bloke edota eraikuntza-moduluarentzako aurrez ezarria dagoen gehieneko kopuruarekin.

G.- Etxebizitzaren batez besteko tamaina erregulatzeko ezarri diren eta artikuluko honetan aipatu diren aurreikuspenak aplikatuz ondorioztatzen den edo diren etxebizitzek, batez besteko tamaina hori gainditzen badute ere, zatiezintak izango dira. Eta etxebizitzaren zatiezintasan hori Jabetza Erregistroan inskribatuko da, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan gai honi buruz ezarritako irizpideei jarraituz.



4.- Bestelakoak.

A.- Oro har, aurreko apartatueta azaldutako aurreikuspen orokorrak aplikatuzetik ondorioztatzen den kopurua gainditzeko duten etxebizitzak finkatu edota baimendu ahal izateko, lehendik zutik dauden eta finkatu egin diren eraikinetan, solairuetan edo eraikin-zatietan kokatuak egon beharko dute; eta, horiek, era berean, bere garaian bidezko baimen guztiekin (udal lizentzia, eta abar) eraikiak edo birgaituak izan behar dute, edo gerora legeztatuak.

Baldintza horiek guztiak betetzen badira, aipatutako etxebizitzak baimenduztat eta finkatuztat joko dira, baita eraisteari edo eraikuntza ordeztuari dagokienez ere.

Illo horretan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, "224.4 artikuluan" araututako egoeran, eta antzeko araudietan erregulatutako egoeran dauden eraikinak, eraikin-zatiak edota horietan kokatutako etxebizitzak ez dira baimenduztat eta finkatuztat joko; aitzitik, antolamenduz kanpo egongo dira, baldin eta plangintzak, espreski, horiek finkatzea aurreikusi ez badu behintzat.

B.- Artikulu honetan ezarritako ondorioetarako, lokal, etxebizitza edo jarduera batek bidezko udal lizentzia edo baimena baduela ulertuko da, baldin eta hirigintza izaerako udal espediente administratibo bat bete badu (obreakin, jarduerekin, lokala banatzearekin eta abarrekin loturik), eta espediente horren ondorioz, zuzenean edo zeharka, lizentzia edo baimen hori ematea edo onartzea ondoriozta badaiteke.

C.- Artikulu honetan ezarritako aurreikuspenak, Plan Orokor hau garatzeko xedez sustatuko diren udal ordenantzetan osatu edota doituak dira, arrazoi osoz egokituztat jotzen diren irismen eta baldintzetan.

HIRUGARREN ATALA.

BIZITOKIRAKO EZ DIREN ERAIKINEN ("b", "g" eta "h" partzelak) ERABILERA BALDINTZAK.

49. artikulua.- Erabilera baldintza orokorrak.

1.- Baldintza orokorrak.

Kasu bakoitzean bete egin beharko dira, bai Titulu honetan eta bai Arau Bezerietan ezarritako erabilera baldintzak; eta, Plan hau garatzeko xedez sustatzen den plangintza xehatuan ezarritakoak ere bai, halakorik formulatzen bada behintzat.

Era berean, udal hirigintza ordenantzetan gai honi buruz ezarritakoa xedapenak ere bete beharrekoak izango dira.

2.- Sestra azpiko eremuen erabilera.

"A.1 Bizitokia" erabilera zona orokorretan kokatuak dauden era honetako partzelatan izan ezik –hauetan, Plan Orokor honetako Arau Berezieta edota bidezko plangintza xehatuan bestelakorik ezarri ezear, partzela horietan nagusiak diren bizitoki erabilera partzelei buruz ezarritako baldintza orokorrak aplikatuko baitira–, aipatutako tipologiaz bestelako erabilera orokorreko zonetan antolatzen diren bizilekuaz bestelako partzelen sestra azpiko eremuak, oro



har, kasuan kasuko partzelari esleitutako erabilera nagusiaren jarduera lagungarrietara bideratuko dira.

Aparteko kasuren batean, erabilera nagusiak ere onar daitezke sestra azpiko eremuetan, betiere kasuan-kasuan ukitutako eraikinaren sestra gaineko solairuetan garatzen diren erabilerei loturik edo horien osagarri gisa, baldin eta aldez aurretik, komenigarriak eta egokiak direla egiaztatzen bada.

Ildo horretan, erabilera orokorreko zona horietan sartuak dauden bizitoki erabileraz bestelako partzelatan, besteak beste aurreko 46. artikuluan ezarritako irizpideak aplikatuko dira – eraikinaren solairuetarako sarbideak, aparkalekura bideratu beharreko lokal eta eremuak–, sestra gainean zein sestrapean egon.

3.- Zamalanetarako edo ibilgailuak hartzeko eremuak.

Jarduera ekonomikoetara zuzendutako eraikuntzek, eta beharrezkoa duten gainerako guztiek, ahal dela behintzat, salgaien zamalanetarako gune bat izan beharko dute. Gune hori prestatu eta ezartzerakoan (eraikuntzaren beraren barruan, partzelan sestra gainean eraikuntzarik hartuko ez duten eremuetan, eta abar), hala nola gune horren tamainari dagokionez, indarrean dauden udal ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio.

4.- Jarduera ekonomikoetara bideratutako lokalen gutxieneko eta batez besteko tamaina.

Bizitokirako ez diren eraikinetan antolatu diren eta jarduera ekonomikoetara (hirugarren sektorekoak) bideratuko diren lokalek honako tamaina izango dute, gutxienez eta babez beste:

A.- Irizpide orokorra:

Plan Orokor honetako Hirigintza Arauetan edota plan hau garatzeko xedez sustatuko plangintzan izaera orokorrez edota espezifikoz ezarritako tamainak izango dira.

B.- Irizpide osagarria:

Tamaina horiek ez dira izango, inolaz ere, honako baldintza hauek aplikatuzetik ondorioztatzen direnak baino txikiagoak:

* Gutxieneko tamaina: 25 m² erabilgarri.

* Batez besteko tamaina (lokal handiago bat azpibanatu edota zatitzen denean): 40 m² erabilgarri.

5.- Aparkamendu zuzkidura.

Dokumentu honetako 50. artikuluan gai honi buruz ezarritakora joko da.

LAUGARREN ATALA. APARKALEKUAK ANTOLATZEKO BALDINTZAK.

50. artikulua.- Aparkalekuen zuzkidura antolatzeko baldintza orokorrak.

1.- Irizpide orokorrak.

Oro har, gai honi buruz indarrean dauden legezko xedapenetan, Plan Orokor honetan bertan, eta plan hau garatzeko sustatzen diren plangintzan eta ordenantzetan ezarritakoari jarraituko



zaio. Ildo honetan aintzat hartuko dira, besteak beste dokumentu honetako 46. eta 47 artikuluetan ezarritako aurreikuspenak.

2.- Etxebizitzei lotutako ibilgailu motordunentzako (automobilak) aparkalekuen zuzkidura.

- A.- Oro har, urbanizatu gabe edo behar beste urbanizatu gabe egoteagatik, finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aurreikusita dauden hirigintza garapen berrietan, aparkaleku zuzkidura orokor bat antolatuko da; hain zuzen ere, 1,5 plaza irabazizko erabileretara zuzendutako 100 m²(t)-ko, partzela edota eraikuntza pribatuaren barruan.
- B.- Udalak, egokia eta bideragarria dela irizten dion neurrian, aurreko apartatuan aipatu dugun parametro hori beste jarduera batzuetan ere aplikatzea erabaki dezake; esate baterako, lehendik dagoen etxebizitza kopurua baino gehiago prestatu nahi denean; edota lehendik zutik dauden eraikinak ordeztu, erabat eraberritu eta antzekoak egin behar direnean, betiere eraikin horiek "a.1. Alde Zaharreko bizitokia" eta "a.2 Eraikuntza irekiko bizitokia" tipologiako partzelatan badaude.

Ildo horretan, Plan Orokor hau garatzeko xedez sustatuko diren plangintza xehatua eta udal ordenantzetan gai honi buruz ezar daitezkeen aurreikuspenak aplikatuko dira.

- C.- Bestetik, nahiz eta indarrean dagoen legerian, edo Plan Orokor honetako Arau Berezieta edota, hala egokituz gero, plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatua eta udal ordenantzetan ezar daitezkeen hornidura handiagoak bete egin beharko diren, "a.3 Garapen txikiko bizitokia" tipologiako partzelatan, lehendik dauden eraikinak zatitu edo ordeztearen ondorioz, edo erabat eraberritzearen ondorioz ondorioztatzen diren etxebizitza berrien antolamendua osatu egin beharko da, ukitutako eraikuntzaren edo partzelaren barruan etxebizitza bakoitzeko 1,5 aparkalekuko hornidura antolatuta.
- D.- Aurreko apartatuetan azaldutako aurreikuspenak gorantz zein beherantz doitu ahal izango dira, kasuan kasuko ordenantzak formulatu eta onartzerakoan.

3.- Bizitokiaz bestelako erabilerei lotutako ibilgailu motordunentzako (automobilak, kamioiak, eta abar) aparkalekuen zuzkidura.

- A.- Dokumentu honetako aurreko "49.2" artikuluan azaldutakoa baldintzatu gabe, bizitokiaz bestelako erabilera duten partzelatara ibilgailuek hiri-bideetatik izango dituzten sarbideetan errespetatu egin beharko dira antolamendu xehatuaren testuinguruan, Udalaren hirigintza ordenantzetan, edota mugikortasunaren eta trafikoaren arloan sustatzen diren planetan ezarritako murrizketa guztiak.
- B.- Antolamendu xehatuaren testuinguruan ezartzen diren antolaketa baldintzek ahalbidetzen badute, bizitokiaz bestelako erabileretara bideratutako eraikin berriak ezarri ahal izateko (bai bizitoki erabilerako partzelatan bai bestelako xedea dutenetan) ibilgailu motordunentzako gutxienezko aparkaleku hornidura bat prestatu beharko da partzela horien barruan; hain zuzen ere, 1,0 apark./100 m²(t).

Gainera, Plan hau garatzeko sustatuko diren plangintza xehatua, edota Udalaren hirigintza ordenantzetan, aparkaleku horiek ezartzeko baldintza gehigarriak ere ezarri ahal izango dituzte, betiere trafikoa antolatzearen helburuei begira, edota garatu nahi den jardueraren beraren ezaugarriak kontuan hartuta.



- C.- Baldin eta ukitutako partzelaren, eraikuntzaren edo ingurunearen ezaugarriek ahalbidetzen badute, eta bestetik, lehendik zutik dauden eta finkatu egin diren eraikuntzetan (bizilekurako edo beste edozein erabilera erakinetan) ezarri nahi diren bizitokiaz bestelako jardueren izaerak eta berezko ezaugarriek justifikatzen badute, jarduera horiek baimentzeko baldintza gisa ezar daiteke ibilgailu motordunentzako gutxieneko aparkaleku hornidura bat prestatu beharra, 1,0 apark./100 m²(t), hain zuzen.

LAUGARREN TITULUA. **LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAREN ARAUBIDE OROKORRA.**

LEHEN KAPITULUA. **XEDAPEN OROKORRAK.**

51. artikulua.- Eraikuntza eta erabilera baldintzak orokorrak.

1.- Irizpide orokorrak.

Oro har, eraikinak eta erabilera lurzoru ez-urbanizagarrian ezartzeko, kontuan hartu beharko dira, besteak beste, indarrean dauden legezko xedapenetan, aurrekoan bezala indarrean dauden lurraldea antolatzekeo tresnetan, Plan Orokor honetan, eta plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan adierazitako irizpideak.

2.- Kokapen baldintzak.

- A.- Mota guztietako paisaia edo ingurumen arloko eragina ahalik eta gehien gutxitzeko edo murrizteko, edota bestela gerta daitekeen edozein eragin kaltegarri saihesteko, Udalak, kasu bakoitzean, horri dagokionez planteatu daitezkeen proposamenak aldatuz, baldintza batzuk jarri ahal izango ditu baimendutako eraikinak kokatzeko; baldintza horiek, dokumentu honetan berariaz eta kasu bakoitzean adierazitako gehigarriak izango dira.

Baldintza horiek eragina izan dezakete, bai proiektatutako eraikuntza berrietan, eta bai aurretik badiren eraikuntza eta instalazioak ordeztu, handitu eta abar egiteko proposamenetan.

- B.- Lehendik zutik dauden eta finkatu egin diren eraikinak ordeztu edota eraikin berriak egin nahi izanez gero, Udalak, paisaia, inpaktu, higiene edo segurtasun arrazoiengatik, edo bidezki egokitze jotzen duen beste edozein arrazoiengatik, lehen izandakoak edo proposatutakoak ez bezalako lekuetan ezartzea baimendu dezake (hala eskatuz gero), edo erabaki (beste irtenbide batzuk, proposatutakoak baino egokiagoak direla iritziz gero).

Inola ere baztertu gabe, Hirigintza Ondarearen Katalogoan sartutako eraikinen kasuan, aukera horren bideragarritasuna edota komenigarritasuna aztertu beharko da, eraikin horiek edota horietako elementu baliotsuak mantendu eta zaintzen izan dezakeen eraginaren ikuspegitik aztertu ere, baina baztertu egingo da helburu hori lortzeko kaltegarria bada. Nolanahi ere, aukera horren bideragarritasunak, gai horretan eskumena duen administrazioaren aldeko txostena jaso beharko du.

- C.- Oro har, eta indarrean dauden legezko xedapenetan (lurralde antolatzekeo tresnak barne) ezarriak dauden eta derrigorrezkoak diren aurreikuspenak betetzeak eragozten ez badu behintzat, lehendik zutik dauden eta finkatu egin diren eraikinak beren gaur egungo kokapen baldintzetan baliozkotuztat joko dira, nahiz eta kokapen hori, aurreko B



apartatuan azaldutako irizpideei jarraituz aldatu ahal izango den. Ildo horretan, azken irizpide horiek aplikatzerakoan, ahal dela behintzat, Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko sustatuko den hiri plangintzan ezarritako aurreikuspen orokorrak (distantzia, tarteak, erretiroa, ...) betetzea ahalbidetuko duten baldintzei jarraituko zaie, eta aipatutako baldintzak ez betetzea bultzatuko ez den moduan, betiere.

3.- Eraikinen eta instalazioen eiteari eta bolumenari buruzko baldintzak.

A.- Eraikin eta instalazio berrien eiteari eta bolumenari buruzko baldintzak:

* Estalkien gehieneko malda: % 40.

- * Eraikinaren gehieneko solairu kopurua:
- 3 solairu sestra gainean.
 - Solairu 1 sestra azpian.

Gainera, eraikin horiek, sestrapean, sestra gaineko eraikuntzek ez bezalako azalera har dezakete oinplanoan, dokumentu honetako 23. artikuluan ezarritako gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.

* Eraikinak gehienez izan dezakeen altuera, edozein puntutan neurtuta, estalkian jarri behar diren instalazioak kontuan hartu gabe: 9 metro.

Aparteko kasuren batean, ukitutako ingurunearen edo lursailaren orografia-arrazoiek hala agintzen dutenean, altuera handiagoa ere onar daiteke, sestrapeko solairuaren atalen bat lursailetik gora irteten denean.

* Eraikin eta instalazioek partzelaren mugara utzi beharreko tartea:
10,00 metro.

* Eraikinaren edo instalazioaren gehieneko luzera: 50,00 m.

* Eraikin edo instalazio bakoitzak oinplanoan gehienez har lezakeen azalera:

- Ohiko eraikuntza (pabilioiak, ...): 1.000,00 m².
- Mintegiak, negutegiak eta horiekin parekagarriak diren eta nekazaritza jarduerak hartzen eraikuntza eta instalazioak, ekoizpenaren zuzeneko erreferentia lursaila bera ez denean (labore hidroponikoak, eta abar), edonolako eraikuntza motakoak direlarik ere (finkoak ala ez; egonkorak ala ez; zimenduak izan ala ez; eta abar): 1.200,00 m².

* Eraikin bakoitzean, sestra gainean gehienez eraiki daitekeen solairu estalgarria:
1.200,00 m²(t).

Gainera, oro har, eraikinak egokitu egingo dira bai 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak "28.4.c" artikuluan ezarritako irizpideetara, eta bai lege hori garatzeko ematen diren xedapenetan ezarritakora.

Aparteko kasuren batean, artikulua honetan ezarritako parametroen multzoa (eraikuntzaren gehieneko solairu kopurua eta partzelaren mugara utzi beharreko tartea alde batera lagata) gorantz doitu ahal izango dira, baldin eta kasuan kasuko eraikuntza eta instalazio horiek zuzen-zuzenean landa erabilerekin eta zerbitzu azpiegiturekin lotuak badaude, eta hauek, arrazoi osoz, aipatutako parametroak gainditu egin behar badituzte programazio



arloko edota egokiera funtzionaleko eskakizun ukaezinak bete ahal izateko. Nolanahi ere, aipatutako parametroak % 20tik gora gainditzea dakarten proposamenak baimendu eta ezarri ahal izateko, aldez aurretik plan berezi bat egin eta tramitatu beharko da. Plan berezi horrek, alde batetik, planteatutako helburuak lortzeko doikuntza hori komenigarria eta egokia dela justifikatu beharko du; bestetik, aurreko parametroen ordeztan planteatzen diren parametro berriak zehaztu beharko ditu; eta azkenik, parametro berri horiek ingurune baldintza eta ezaugarriekin bateragarriak direla azaldu eta, inpaktu kaltegarriarik ez dutela eragingo bermatu.

Illo horretan, landa erabilere lotutako eraikuntzak eta instalazioak direnean, esku hartzeko aparteko irizpide horiek, zuzen-zuzenean nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizpena bideratuak daudenean bakarrik aplikatu ahal izango dira; ez ordea, bete-betean landa izaerakoa ez den nekazaritza eta abeltzaintzako ustategiaren erabilera lagungarrietara (etxebizitza, nekazaritza turismoa, ...) zuzenduak daudenean.

B.- Lehendik badauden eta finkatu egin diren eraikinen eiteari eta bolumenari buruzko baldintzak:

Oro har, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik bazeuden eraikinak, beren gaur egungo eite eta bolumen baldintzetan finkatuzat joko dira.

Bidezkoak diren ondorioetarako, ulertuko da finkatze horrek, bere garaian indarrean zegoen hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraikitako eraikinei eragingo diela, betiere aldez aurretik bidezko baimen administratiboak eskuratuta, udal lizentzia barne. Beraz, finkatze horrek ez die eragingo, besteak beste, artikulua honetako 8 apartatuan aipatutako diren eraikin, instalazio eta elementuei.

Nolanahi ere, aipatutako irizpideei jarraituz finkatutako eraikinak ordeztzeko eta eraberritzeko jarduerak plantatu edota gauzatuko balira, aipatutako finkatze horrekin bateragarriak diren neurrian aplikatuko dira aurreko A apartatuan adierazitako baldintzak.

4.- Hirigintzari eta ingurunearen tratamenduari buruzko baldintzak.

Eraikuntza berriak ezartzea baimenduta daukaten partzelek (profesionalizatu gabeko nekazaritza erabileretarakoak izan ezik, bai eta zerbitzuen ekipamendu eta azpiegituretarakoak izan ezik ere, horrelakorik eskatzea objektiboki beharrezkoa ez den kasuetan), eta lehendik dauden eraikuntzak birmoldatzeko edota berrerabiltzeko baimena daukatenean, ibilgailuentzako sarrera izan beharko dute, kapitulu honetan (zehazki, hurrengo 52. kapitulu) ezarritako baldintzetan. Era berean, ur hornidura, estolda sarea eta argindar hornikuntza izan beharko dute gutxienez.

Zerbitzu horietakoren bat ez badago, edo beharrezko baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak horiek bere kontura ezarri edo hobetu egingo direla bermatu beharko du, eta, hala egin ezean, Udalak eskatutako baimena ukatu ahal izango du. Landakoak ez diren erabilerak ezarri behar direnean, sare orokorreko bideak eta zerbitzuak dagokienez ere baldintza hori bera bete beharko da, baldin eta lehendik daudenak, eskatutako jarduerak behar bezala garatzeko eskasak badira.

5.- Airetiko hariteria paisaian txertatzea.

Udalak egokitzen dituen baldintzak jarriko ditu airetiko elektrizitate eta telefono lineetako elementuen trazaketa eta osakerari buruz, paisaian bezala nekazaritza eta baso ingurunean ere ahalik eta eragin txikiena izan dezaten.



Plan Orokor hau garatzeko egin beharreko udal ordenantzek, gai honetan esku hartzeko egokitzat jotzen dituzten baldintzak zehaztu ahal izango dituzte.

6.- Erabilera debekuak eta salbuespen gisa onartutako erabilerak.

Oro har, lurzoru ez-urbanizagarrian baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira era horretako sailetan, landa izaerakoak izan ala ez, baldin eta indarrean dagoen hiri plangintzan, Plan Orokor hau barne, eta gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan jasotako baldintzak betetzen badira.

Ilido horretan, lurzoru ez-urbanizagarrian espreski debekatuak daude erabilera hiritarrak, eta, zehazkiago, erabilera industrialak, baimendutako nekazaritza industriak izan ezik. Hauen kasuan, dena den, gai horretan eskumena duen erakunde sektorialaren oniritzia eskuratu beharko da aurrez, eskakizun hori beharrezkoa denean. Industria horiek, nolahi ere, bete egin beharko dituzte Plan Orokor honetan bertan, plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan, eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzak eta mugak.

Era berean, debekatua dago etxebizitza kolektiborako eraikin berriak egitea; halakotzat harturik bi etxebizitza-unitate baino gehiago hartzekoak direnak. Plan hau onartu aurretik zutik zeuden eraikinak finkatu egingo dira, baita aipatutako etxebizitza kopurua gainditzen dutenak ere, baldin eta, bere garaian beharrezkoak ziren legezko baimen guztiekin ezarriak badira. Plan honetan planteatutako irizpideen arabera lurzoru ez-urbanizagarrian etxebizitzarako baimenduak dauden eraikin berriek, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi bati lotuak egon beharko dute; edo bestela, eraikin horiek ezartzea justifikatzen duten beste erabilera batzuei. Espreski debekatua dago lurzoru mota horretan etxebizitza autonomorako eraikin berriak egitea.

Bestetik, hiri zerbitzuak ezartzea baimenduko da, betiere Plan Orokor honetan, bai plan hau garatzeko xedez sustatuko diren plan eta ordenantzetan ezarritako modalitate eta baldintzetan.

7.- Populazio-gunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Debekatua dago bizitoki erabilerako eraikin berriak egitea, baldin eta, eraikuntza gauzatuz gero, bizitegi erabilerako gutxienez lau eraikin sortuko badira 75 metroko erradioko zirkulu batean.

Baldintza hori betetzat joko da eraikinak osorik edo zati batean daudenean erradio horren barruan.

8.- Elementu itsusgarriak ezabatzea.

Lehendik zutik dagoen eraikin bat birgaitzeko, horren erabilera aldatzeko eta eraikin berriak egiteko esku-hartze orotan, edozein izanda ere haiek izango duten erabilera, aldez aurretik eraitsi eta ezabatu egin beharko dira eraikin horiei lotutako lursailetan dauden txabolak, teilapeak eta gainerako elementu itsusgarriak –modu prekarioan eraikiak izan ala ez–, baldin eta horiek mantentzeak ez badu ahalbidetzen natur ingurunea natur, ingurumen eta paisaia baldintza egokietan zaintzea edota, hala egokituz gero, lehengoratzea.

9.- Lehendik badauden eraikinen lehentasunezko erabilera.

Lurzoru ez-urbanizagarrian baimendutako erabilerak eta jarduerak, lehentasunez, aurretik zutik dauden eta finkatu egin diren eraikinetan kokatuko dira, betiere horiek egokiak badira haiek ezartzeko.



Erabilera eta jarduera horietara bideratutako eraikin berriak egiteko baldintza izango da, aurretik helburu horietarako eraikin egokirik ez izatea.

Hori horrela, bere garaian bidezko udal lizentzia eskuratuta eraikitako eraikinak, edota gerora legeztatuak, joko dira lurzoru ez-urbanizagarrian lehendik badauden eraikintzat; hau da, Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan finkatutakoak.

10.- Eraikin kopurua mugatzea.

Nekazaritza ustiategi, finka edota baimendutako jarduera bat berari loturik, lehendik badauden edo eraiki nahi diren eraikinen kopurua, ahalik eta gehien murriztuko da.

Xede horri begira, eta eraikinak edo instalazioak eskatzen dituzten erabilera eta jarduera baimenduak elkarren artean bateragarriak badira behintzat, eraikin berean kokatuko dira.

Osagarri gisa, bi eraikin edo instalazio bakanak, edo gehiago eraikitzeko edota birgaitzeko arrazoiak, honakoak izan beharko dute, besteak beste: ezinbestekoak izatea, kasuan-kasuan indarrean dauden legezko xedapenak (osasun arlokoak, eta abar) betetzeko, edo hiri plangintzan ezarritako aurreikuspenak (eraikinen eta instalazioen gehieneko tamaina erregulatzekoak) betetzeko, edo proiektatu diren helburu eta jardueren eskakizun funtzionalak edo programaziokoak betetzeko, edota behar bezala justifikatutako beste hainbat arrazoa.

11.- Aurreko aurreikuspenak garatzeko neurriak.

Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarriko dira, aurreko aurreikuspenak garatzeko edota osatzeko egokitzat jotzen diren neurriak.

52. artikulua.- Errepideak eta landabideak.

1.- Halakotzat hartuko dira lurzoru ez-urbanizagarrian aurretik badauden edo proiektatu diren errepideak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren titularitateko sarea) eta bide publikoak, hain zuzen ere Plan Orokor honetako "5. Planoak" dokumentuko "IV.1. Komunikazio azpiegituren eskema" planoan edota plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan islatutakoak, udalerriko sistema orokorren sarean integratuak egon ala ez.

Era berean, halakotzat hartuko dira, aipatutako planoan grafiatuak ez egon arren, lehendik eginak dauden eta besteak beste honako baldintza hauek betetzen dituzten errepide eta bideak:

- * Galtzaden gutxienerako zabalera: 4,00 m.
- * Malda: % 15 baino gutxiago.
- * Indarrean dauden legezko xedapenetan –udal ordenantzak barne– gaitasun eusleari buruz ezarritako baldintzak betetzen dituen zoladura izatea (asfaltozkoa, hormigoizkoa, ...).
- * Irteteko bide alternatibo bat izatea, edo irteerarik gabeko gunea, 12,50 metroko diametrokoa, edo arlo honetan egokia gerta litekeen beste irtenbideren bat.

2.- Udalak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak egungo landabideen eta errepideen sarea hobetu eta zabaldu ahal izango dute, bai zuzenean, bai kasuan kasuko lan arrunten proiektuak formulatuz –horiek inplizituki ekarriko dute herri onuraren adierazpena, eragindako lurrik desjabetzeko–, bai eta bide horiek baliatuko dituzten erabilera eta eraikuntza berriak



baimentzeko baldintza gisa jarriz beharrezko hobetze eta zabaltze eginkizunak bete egin beharko direla.

- 3.- Lurzoru ez-urbanizagarrian landa erabileretarako egin nahi diren eraikuntza berriek sarbidea izan beharko dute, aurreko 1 atalean aipatutako errepide edo bideetako batetik.
- 4.- Lurzoru ez-urbanizagarrian landa-izaerakoak ez diren beste erabilera baimendu batzuetara (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, nekazaritza industriak, ...) bideratu nahi diren eraikuntza berriek, aurreko 1 atalean aipatutako errepide edo bideetako batetik izan beharko dute sarbidea, eta honako baldintza hauek betez kokatuko dira.
 - * 10 metrotik beherako eta 100 metrotik gorako distantzian, baimena eman ahal izateko plan berezia formulatzea beharrezkoa ez den edota aurreikusi ez den kasuetan.
 - * Plan berezi horretan ezarritako distantzian, horrelakorik formulatu eta onartzen denean.
- 5.- Errepide eta bide berriak egiteko baimena, soil-soilik, lehendik badauden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntza partikularren sarbidea emateko direnean, edota herritarren intereseko arrazoiak tarteko direnean emango da, arrazoi horiek betiere aldeztatik behar bezala egiaztatzen bada.
- 6.- Lurzoru ez-urbanizagarrian, errepide eta bideetatik ikusten den paisaia babestu nahiaren ondorioz, eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukera murriz daiteke kasu jakin batzuetan.
- 7.- Eraikuntza horiek, aurretik badaudenak edo eraiki berriak izanda ere, besteak beste, Gipuzkoako errepide eta bideei buruz 2006ko ekainaren 6an eman eta gaur egun indarrean dagoen foru araudian ezarritako irizpideetara egokituko dira, kasuan-kasuan aplikagarriak izan daitezkeen irismen eta baldintzetan.
- 8.- 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarriko dira, bidezkoak badira eta behar bezala arrazoituta, aurreko ataletan adierazitako aurreikuspenak garatzeko edota osatzeko egokitutako jotzen diren neurriak.

Gainera, ordenantza horietan, artikulua honetan egindako aurreikuspenak doitu eta komenigarriagoak izan litezkeen beste batzuez ordeztu ahal izango dira, lehen ezarritakoak baino zorrotzagoak izan ala ez, betiere, aldeztatik, aldaketa hori komenigarria dela erakusten bada.

Landabide eta basobide berriak egin ahal izateko, aldeztatik ingurumen eraginaren ebaluaketa erraztua egin beharko da, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/1998 Legeak, otsailaren 27koak, ezarritakoari jarraituz.

53. artikulua.- Ibilgailuentzako pistak.

Aparteko kasuren batean, lurzoru ez-urbanizagarrian pista berriak irekitzea baimenduko da, baldin eta landa ingurunea ustiatzeko helburua badute. Horrelakoetan, Plan Orokor hau garatzeko xedez sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritako irizpideei jarraituz baimenduko dira, baita pista horien ezaugarri eta baldintza materialei dagokienez ere.



Bestetik, debekatua dago aipatutako arrazoiei erantzuten ez dieten, edota baimendutako obra edo eraikinen testuinguru orokorrean sartzen ez diren pista berriak irekitzea.

Aurreko artikuluan adierazi bezala, landabide eta basobide berriak egin ahal izateko, aldez aurretik ingurumen eraginaren ebaluaketa erraztua egin beharko da, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/1998 Legeak, otsailaren 27koak, ezarritakoari jarraituz.

54. artikulua.- Landaretza interesgarria eta fauna babestea.

1.- Landaretza interesgarria babestea.

Plan Orokor honetan ("C.1.4. Interes bereziko landaretza" baldintzatzaile gainjarria) edota plan hau garatzeko xedez susta daitezkeen plan berezian halakotzat identifikatutako esparruak joko dira landaretza interesgarriko eremutzat.

Oro har, debekatuak daude landaretza hori suntsitu edo kaltetu dezaketen esku-hartzeak eta zuhaitz-mozketak, baso baliabidearen zentzuzko ustiapenak justifikatzen dituenak edota ezinbestean beharrezkoak izan daitezkeenak lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikuntzak edo instalazioak egiteko. Dena den, beharrezkoak izan daitezkeen baimenak eskuratu beharko dira beti.

Era berean, debekatuta dago zuhaitzak eta zuhaixka-itxurako landaretza moztea ibilgu publikoen ertz eta bazterretan, ez bada horiek garbitu eta hobetzeko, eta, orduan ere, baimena izan beharko da.

Eremu horiei eman beharreko tratamendua, dokumentu honetako 71. artikuluan definitutakoa bera izango da.

5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarriko dira, arestian aipatutako aurreikuspenak garatzeko edota osatzeko egokitzat jotzen diren neurriak.

2.- Fauna babestea.

Faunaren babesguneak, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ez ezik, Plan Orokor honetan ("C.1.2. Muturluze piriniarrarentzako interes bereziko eremua" baldintzatzaile gainjarria) edota plan hau garatzeko xedez susta daitezkeen plan eta proiektu espezifikoetan halakotzat identifikatutako eremuak izango dira.

Eremu horiei eman beharreko tratamendua, dokumentu honetako 71. artikuluan definitutakoa bera izango da.

Oro har, eraikinak ezartzeko eta jarduerak sustatzeko esku-hartzeen osagarri gisa, ukitutako ingurunean izan daitezkeen babespeko fauna-espezieak babesteko beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztuko dira.

Ildo horretan, zehaztasun osoz aztertu eta ebaluatuko dira espezie horiek babesteko xedez sustatzen diren kudeaketa planak, baita kasuan-kasuan ezarritako neurriak ere.



55. artikulua.- Hiri plangintzan finkatutakoaren ondorioz, hiri antolamenduari gainjarritako baldintzek ukitutako eremuak eta elementuak babestea edota tratatzea.

Hiri plangintzan, Plan orokor hau barne, erregulatutako hiri antolamenduari gainjarritako beste baldintzatzaile batzuek ukitutako eremuak eta elementuak tratatzeko edota babesteko araubidea, plangintza horretan bertan ezarritakoa izango da, aurreko artikuluan aipatutakoez bestelakoetan.

56. artikulua.- Lur gaineko urak babestea.

Oro har, lur gaineko urak babesteari dagokionez, arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakora joko da, lurraldearen antolamenduaren arloan indarrean dauden tresnak ere barne direla¹.

Nolanahi ere, eraikin berriek segidan aipatuko diren distantziak utzi beharko dituzte, gutxienez, ubide publikoaren mugalerrora:

- * Ibiur eta Urtsu erreken ertzetara ("0" mailako zatiak, EAeko ibai ertzak eta erreka ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean jasotako kategoriatan): 15 metro.
- * Ibiur urtegiari dagokionez: 50 metro.
- * 1 km²-tik beherako isurtze-arroa duten hustubide edo ur ibilguetara ("00" mailako zatiak, EAeko ibai ertzak eta erreka ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean jasotako kategoriatan), Uren Legean ezarritakoari jarraituko zaio.

Distantzia hori ez zaie aplikatuko ibai ibilguen erabilera eta aprobetxamendurako eraikinei, ez eta zuzkidura publikoei –bideak, zerbitzu azpiegiturak eta abar– lotutako eraikinei ere, baldin eta, indarrean dauden xedapenekin bat etorritz, gaian eskumena duen administrazioak baimendutakoak badira.

Aipatutako distantzia baino hurbilago dauden aurretiko eraikinak finkatu egingo dira, betiere horiek indarreko legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzen badira.

Dena dela, arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenen esparruan, uren jabari publikoa eta jabari horren zorpen eta kontrol eremua ukitzen dituzten jardueretan, hala nola ibilgura egin daitezkeen isurketei dagokienez, alde aurretik Uren Administrazioaren baimena eskuratu beharko da. Eta baimen hori, Uraren Euskal Agentziaren Ekialdeko Arroetako Bulegoan, edota horren ordezkari administrazio-organon izapidetuko da.

57. artikulua.- Eraikuntza higikorrek edo aurrez fabrikatuak jartzea.

Oro har, eta segidan aipatuko dugun salbuespena alde batera utzita, eraikuntza aurrefabrikatuak, zurezkoak zein beste edozein materialez egindakoak, finkoak edo mugikorak, karabanak, mobilhome delakoak ezartzea, edo, etengabe edo aldian behin izanik ere, bizitzeko, ostatu hartzeko edo olgetarako erabil daitezkeen beste edozein elementu ezartzea, etxebizitza

¹ Ildo honetan arreta bereziaz jarraituko dira indarrean dauden Lurraldea Antolatzeke Zuzentzaruetan, eta 1998ko abenduaren 22ko ebazpenaren bitartez behin betiko onartutako EAeko ibai ertzak eta erreka ertzak (Kantauri isurialdea) antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean ezarritako aurreikuspenak.



erabilera duen eraikin berri gisa hartuko da ondorio guztietarako, eta eraikuntza mota horri exijitutako baldintza guzti-guztiak izango zaizkio aplikagarri.

Salbuespen hori dela-eta, zehazki, turismo kanpalekuak planteatu eta antolatzerakoan era horretako eraikuntzak eta instalazioak aurreikus daitezke, baldin eta kanpaleku horiek onargarriak badira indarrean dauden xedapen espezifikoetan, halaber indarrean dagoen hiri plangintzan, Plan Oro hau bera barne, eta plan hau garatzeko xedez sustatu edo finkatutako plangintzan ezarritako irizpideen arabera. Horrelakoetan, xede horrekin baimendutako plan eta proiektuetatik ondorioztatzen denari jarraituko zaio.

58. artikulua.- Lursaila, zaborteziak eta hondakindegia egokitzea.

Lurzoru ez-urbanizagarrian edonolako lur egokitzapenak egiteko, esate baterako betelanak lurrez edo obrako hondakinez egiteko, edo hondakin inerteak isurtzeko, kasuan kasuko udal baimena ez ezik, indarreko legerian aurreikusitako baimenak ere eskuratu egin beharko dira¹.

Edonola ere, baimena eman ahal izateko, ingurumenaren ikuspegitik eta natur ingurunearen beraren ikuspegitik begiratuta, jarduera horiek komenigarriak eta egokiak direla justifikatu beharko da alde aurretik.

Esku-hartze horiek, betiere, urak jaso eta bideratzeko erabakia, eta proposamenaren ingurumen egokitasuna, arrazoituko dituen proiektu tekniko bat izan beharko dute, aipatutako legerian ezarritako irizpideei jarraituz egina.

Salbuespen gisa, Udalak baimena eman ahal izango du baimendutako obren barruan egindako hondeaketa lanetatik datozen lurrak botatzeko, baldin eta lursailen jabeak hori egiteko eskatzen badu, lursail horien nekazaritza eta abeltzaintza edo baso erabilpenerako aukerak hobetzeko – betiere sail horiek lurzoru ez-urbanizagarrian badaude, gaian eskumena duen Administrazioak (Foru Aldundia) halakotzat deklaraturako ustiapen bati lotuta–; edo, bestela, jabearen lursailaren sestrak egokitzeko, Plan Orokor honetan, edo plan hau garatzeko sustatutako plangintzan, edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuetan egindako aurreikuspenetara. Helburu horri begira, kasuan kasuko proiektu teknikoa egin beharko da, gai honetan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat, eta Udalean aurkeztu. Proiektu horretan ziurtatu egin beharko da, besteak beste, egin beharreko betelanak drainatze egokia izango duela, eragina jasan dezaketen elementu naturalak edo eraikiak behar beste babestuko direla, ondorioztatzen diren profilak ingurunean txertatuko direla, eta eragindako lurraren azalera lehengoratuko dela. Azken helburu horretarako, lursail hori urbanizatzea ez bada, lur beltzeko geruza bat jarriko da, behar bezain lodia, eta zuhaitzak zein zuhaixkak eta belar espezieak espezieak landatuko dira, dagokien lurraldearen paisaia arloko ezaugarrietara egokituta.

Lurzoru ez-urbanizagarrian egiten diren mota guztietako hondeaketa lanetan, obren titularrak berezko landaretza berrezarri beharko du, lur beltzeko beharrezko geruza barne, lanen ondorioz hondatuta geratu diren lekuetan.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, hondakinak zabortegean utzita eta betelanak eginda ezabatzeko sistema erregulatzen duen 49/2009 Dekretuak, otsailaren 24koak, ezarritakoa (III. Titulua).



59. artikulua.- Eraikitzeke araubide orokorra erregulatzeko irizpide orokorrak.

Eraikuntzaren inguruko hitzen esanahiari dagokionez (sestra gaineko eta sestra azpiko eraikigarritasuna; sotoa, erdisotoa, behe solairua; goi solairuak, ...) hala nola eraikuntzaren solairu kopurua zehazterakoan, eraikuntzaren altuera eta abar neurtzerakoan, Bigarren eta Hirugarren Tituluetan hirigintza kalifikazioa zehazteko testuinguruan, gai horiek erregulatzeko ezarri diren irizpide orokorrak erabiliko dira, landa ingurunearekin bateragarriak diren neurrian.

BIGARREN KAPITULUA. LURZORU EZ-URBANIZAGARRIAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN, ERAIKUNTZEN ETA INSTALAZIOEN EZARPENA ERREGULATZEKO XEDAPEN OROKORRAK.

60. artikulua.- Erauzketak.

1.- Era horretako jarduera berriak (meategiak, harrobiak, ...) abiarazteko, besteak beste, alde zurretik Plan orokor hau aldatzeko espediente bat egin beharko da derrigorrez; batetik, jarduera horiek egokiak diren ala ez aztertzeko; bestetik, ukitutako eremua identifikatzeko eta mugatzeko; eta azkenik, jarduera horiek garatzeko eta gauzatzeko baldintzak zehazteko.

Edozein kasutan ere, baita aipatutako espedientearen moduko bat formulatuta ere, "D.3 Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko landa eremua" tipologiako zona orokorrean bakarrik ipini ahal izango dira, hau da, hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean ez dauden eta aipatutako jarduerekin bateraezinak ez diren zatietan zehazki. Dena den, ondorio guztietarako debekatua dago Aralar Parke Naturaleko landazabalean erauzketa jarduerak ezartzea, hori berariaz debekatua baitago, Parke Natural osoan, Euskal Autonomia Erkidegoko Natura Kontserbatzeko 16/1994 Legeak, ekainaren 30ekoak, gai honi buruz erabakitako erregulazioan.

2.- Jarduera horiek hartuko dituzten esparruetan, eta horien ingurunean, lehengo egoera berreskuratzeko plan eta neurriak zehaztu beharko dira. Plan horiek, jarduerak garatzearekin batera gauzatu ahal izango dira, osagarri gisa, edo amaitutakoan, bestela.

61. artikulua.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi komunak.

1.- Definizioa.

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako eta, bereziki, lotzen zaizkion eraikinak eta instalazioak ezartzeari dagokionez, arlo honetan eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia), nekazaritza, abeltzaintza eta baso ustiategi arrunt gisa onartutakoa joko da halakotzat; hau da, administrazio horrek berak beronek ildo honetan ezarritako baldintzak betetzen dituena.

Baldintza hori betetzen dela egiaztatu egin beharko da, aipatutako Administrazioak emandako ziurtagiria edo egiaztagiria aurkeztuta.

Alde horretatik eta oro har, nekazaritza, abeltzaintza eta baso ustiategi komun berri bati edo alde zurretik badagoen bati lotuta, eraikin berriak ezarri ahal izateko, aipatutako erakunde horrek luzatutako egiaztagiria aurkeztu beharko da, horrek erakutsi behar baitu ustiategiaren



jabeak nekazaritza eta abeltzaintza arloko ekoizleak direla, ustiategiak kasu bakoitzean eskatutako gutxieneko neurriak eta produkzioarako bideragarritasun baldintzak betetzen dituela, eta eraikuntzak, kasu bakoitzean aplikatu beharreko araudietan ezarritako irizpideetara egokitzen direla, horietan sarturik Plan Orokor hau bera, indarrean dauden gainerako legezko xedapenak eta 2006ko ekainaren 30eko Legea, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.

Ondorio horiei begira, nekazaritza eta abeltzaintza erabilera integralaren oinarritzko ustiapen unitatea hartzen da baserrizat, hori baita udalerriko landa lurraldea ustiatzeko eredu tradizionala.

2.- Gutxieneko partzela.

Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi berri bat ezartzeko partzela batek behar duen gutxieneko hedadura erabakitzeke, indarrean dagoen legerian xedatutakora joko da. Era berean, kontuan hartuko da, arlo horretan eskumena duen administrazio erakundeak (Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua, edo zeregin horietan haren lekua hartzen duen erakundea) kasu bakoitzean esaten duena, ezarri nahi den nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategiaren izaerari lotutako ezaugarri eta baldintzen arabera.

Partzela horren gutxieneko azalera, edozein kasutan ere, gutxieneko labore-unitate gisa ezarritakoa baino handiagoa izango da¹.

Horri gagozkiola, ekarpeneko lursaila etena izan daiteke, eta erabilera orokorreko hainbat zonatan kokatuak dauden eta lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatuak dauden lurrak hartu.

Nolanahi ere, bai nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi berriei, bai lehendik daudenei, lotutako eraikin eta instalazio berriak eraiki ahal izateko, nahitaezkoa izango da, besteak beste, proiektutako eraikuntza edo instalazio motaren arabera kasu bakoitzerako ezarria dagoen gutxieneko partzelaren baldintza betetzea. Eta horrez gain, hiri plangintzan, Plan Orokor hau barne, eta indarrean dauden gainerako legezko xedapenetan eta aipatutako plangintzan ezarritako baldintza guztiak bete beharko dira.

3.- Eraikitzeke eta urbanizatzeko baldintza orokorrak.

A.- Oro har, eraikinek Titulu honetako Lehen Kapituluaren ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

B.- Plan orokor honetan eta plan hau garatzeko susta daitekeen plangintzan ezarritako salbuespenak alde batera utzita, Plan Orokor hau indarrean martxan zeuden ustiategiei lotutako baserriak edo eraikinak finkatu egingo dira, baldin eta eraiki ziren garaian indarrean zegoen hirigintza araubidearen arabera eraikitakoak badira, aldeztatik udal lizentzia eskuratua badute, edota gerora legeztatutakoak izan badira.

Eraikin gehigarriak egitea ere baimenduko da, aipatutako eraikinean txertaturik (multzo bakar bat osatuz) edota hari atxikita, eta eraikin nagusiarekin bat etorriko diren material eta irtenbide arkitektonikoak erabilia, eta baita bakarrik ere, baldin eta osasun, hirigintza edo beste hainbat arloko arazoiek, beharrezkoak direla erakusten badute.

¹ Euskal Autonomia Erkidegoko lehentasunezko nekazaritza ustiategiak erregulatzen dituen, eta lurralde historikoetako nahiz eskualdeetako gutxieneko labore-unitateak zehazten dituen 168/1997 Dekretuak, uztailaren 8koak, ezarritakoaren arabera, Gipuzkoan hektarea 1 da gutxieneko labore-unitatearen azalera.



Ustiategiak etxebizitza osagarri bat edo batzuk izanez gero, horiek ere finkatu egingo dira. Eraikuntza lagungarri horiek bakarrik ere ezarri ahal izango dira, baldin eta aurretik badiren bizitoki erabilerek dituzten erosotasun edo osasungarritasun baldintzengatik, edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunagatik, beharrezko egiten badute. Horrelakoetan, jatorrizko eraikuntzatik bananduak egongo dira, ukuilu, granja edota antzeko beste instalazioei dagokienez.

Aipatutako eraikin horiek finkatzeak, erabat berritu edo birgaitzeko aukera ekarriko du berarekin, baita ordezteko aukera ere; baina, horrelakoetan, kasuan kasuko eraikin hori, hiri plangintzan ezarritako baldintza orokorretara egokitu beharko da, ordezteak berak ezinezkoa egiten duen alderdietan izan ezik. Finkatzeko aukera hori ez da aplikatuko txabolen, teilapeen eta gainerako eranskin prekarioen kasuan, baldin eta elementu horiek, eraikuntza osoaren eta ingurunearen osaketa eta itxura hobetzeko, aipatutako berrikuntza edo ordezkapena egin aurretik edo aldi berean eraitsi beharrekoak badira. Horrelakoetan, jarduera horietarako baimena, aipatutako elementuak eraisteko baldintzapean emango da.

Edonola ere, obra horiek gauzatzeko baimena emango bada, baita ordezteko ere, alde aurretik eskuratu egin beharko dira, derrigorrez, bai udal lizentzia eta baita indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, nahitaezkoak gerta litezkeen gainerako txosten eta baimen guztiak ere.

Gainera, kasuan-kasuan, balio arkitektonikoa edo historikoa duten eta udalerriko Katalogoan jasota dauden elementuak errespetatu beharko dira, kontserbatuz edota berrerabiliz.

Handitutako eraikin-atalen altuerak ez du gaudituko jatorrizko eraikinaren batez bestekoa, eta, betiere, landaz bestelako erabileretara bideratutako eraikinentzat oro har erabakitako gehieneko altuera errespetatu egingo da, gehieneko solairu kopurua bezalaxe. Edozein kasutan ere bete egin beharko dira, partzelaren mugetara edota beste eraikin, elementu eta jabetza batzuetara utzi beharreko distantziei buruz, hiri plangintzan eta Plan Orokor honetan bertan ezarritako baldintzak; eta lehendik dauden tarreak ez dira inolaz ere murriztuko.

4.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi komun berriak ezartzea.

Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi berriak ezartzeko, besteak beste, artikuluko honetako 1 atalean –Gipuzkoako Foru Aldundiaren egiaztagiria– eta 2 atalean –ustiategiari lotutako lursailaren gutxieneko azalera– ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Oro har, ustiategi berri horiek ezarri ahal izateko, eta zehazkiago, ustiategi horiek eraikin eta instalazio planteatu ditzaketen premiei estaldura eta erantzuna eman ahal izateko, batez ere lehendik martxan dauden eta Plan Orokor honetan ezarritako irizpideen arabera finkatu egin diren ustiategiak hartuko dira erreferentziatzat.

Osagarri moduan, ustiategi horiek edonolako izaera eta helburua dutelarik ere, ustiategi horiei lotutako eraikin eta instalazio berriak egiteko baimena emango bada, alde batetik, indarrean dauden legezko xedapenetan gai honen inguruan ezarritako baldintza guzti-guztiak bete beharko dira, baita indarrean dauden lurraldea antolatzekeo tresnetan eta hiri plangintzan (Plan Orokor hau bera, plan hau garatzeko sustatzen den plangintza, ...) ezarritakoak ere; eta bestetik, alde aurretik egiaztatu beharko da lehendik zutik dauden eraikinak ez direla egokiak planteatutako helburuak betetzeko. Gainera, ulertu behar da, horiek ezartzeko baimena, Plan



Orokor honetan erregulatutako hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen helburu diren eremuak eta elementuak tratatzeko eta zaintzeko baldintzapean ematen dela.

5.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiapenera bideratutako eraikuntza eta instalazioak.

A.- Halakotzat joko dira, zuzenean nekazaritza ekoizpenera edo ustiategiaren erabilera osagarri edota lagungarrietara (ukuiluak; abeltzaintza intentsiboko ustiategiei lotutako granjak, eraikuntzak eta instalazioak; kortak, lastategiak, siloak, nekazaritzako makineria eta baserriari lotutako pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikuntzak; ustiategiko nekazaritza industria lagungarriei lotutako eraikuntza eta instalazioak; mintegiak, zerrategiak; negutegiak; ...) bideratutako eraikuntzak eta instalazioak, betiere artikuluko honetako 6. eta 7. apartatuetan erregulatutakoak izan ezik.

Eraikuntza eta instalazio horiek, duten izaera eta helburuen arabera, finakoak eta egonkorak izan daitezke, edota aldi baterakoak.

Kasu bakoitzean jarraitu beharreko eraikuntza edo ezarpen baldintza egokiak zehazteko, nekazaritza gaietan eskumena duen erakundeak¹ ezarritako esku-hartze parametroak aintzat hartu eta aztertuko dira. Eta zeregin horretan, kontuan hartuko dira kasuan kasuko nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategiaren izaera eta baldintzak, eta baita ustiategi horren barruan, aipatutako eraikuntzek eta instalazioek izango duten helburua ere.

B.- Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko xedez sustatzen den plangintzan ezarritako irizpideen arabera, antolamenduarekiko bateraezintzat edo antolamenduz kanpokotzat jo direnak izan ezik, Plan Orokor hau onartu aurretik zutik zeuden eta aurreko apartatuan aipatutako erabilerak dituzten eraikuntza eta instalazio guztiak finkatutzat joko dira, baldin eta garai hartan indarrean zegoen hiri plangintzan ezarritako irizpideei jarraituz eraikitakoak badira, aldeztu aurretik bidezko baimen administratibo guztiak eskuratuta, udal lizentziak barne.

Bai eraikuntza horiek handitzeko, bai eraikuntza horietan ezarritako erabilerekin bestelako batzuetara bideratu ahal izateko, hurrengo C eta D apartatuetan eraikuntza eta instalazio berriei buruz ezarritako baldintzak aplikatuko dira, baldintza horiek betetzea benetan ezinezkoa ez bada behintzat. Horrelakoetan, egokitutako jotzen duen erabakia hartuko du Udalak, behar bezala arrazoituta. Aipatutako baldintza horiek beti aplikatuko dira granjak, abeltzaintzako ustiategi intentsiboak, edota abeltzaintza izaerako nekazaritza industriak ezartzeko proposamenak egiten direnean. Bai eta, beren izaeragatik, edota lehendik badauden eraikinetan izango dituzten eraginengatik, aipatutako jarduera horiekin parekagarriak izan daitezkeen bestelako jardueren kasuan ere.

Dena den, aipatutako eraikuntza eta instalazio horiek finkatuko badira, oro har, txabolak, eranskin prekarioak, estalpeak eta abar ezabatu egin beharko dira, eraikin multzo osoaren eta bere inguruaren osaketa eta irudi orokorra hobetzeko.

C.- Aurreko A atalean aipatutako erabilera eta helburuetara bideratuak dauden, eta segidan aipatutako baldintza erakuntza eta instalazio berriak, –lehendik martxan dauden nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiapenera edota berriei lotuak daudelarik ere–, besteak beste honako baldintza hauek egokitu beharko dira:

¹ Plan Orokor hau idazteko momentuan, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako Departamentua da aipatutako gaietan eskumena duen erakundea.



a) Hauek dira, zehazki, aipatutako eraikuntza eta instalazioak:

- * Eraikin konbentzionalak (pabilioiak, ...).
- * Mintegiak, negutegiak eta horiekin parekagarriak diren eta nekazaritza jarduerak hartzen eraikuntza eta instalazioak, ekoizpenaren zuzeneko erreferentea lursaila bera ez denean (labore hidroponikoak, eta abar), edonolako eraikuntza motakoak direlarik ere (finkoak ala ez; egonkorak ala ez; zimenduak izan ala ez; eta abar).

Halakotzat joko dira, besteak beste eta aipatutakoez gain, granjak, ustiategiak nekazaritza industria lagungarriei lotutako eraikuntza eta instalazioak, eta abar.

b) Gutxieneko tarreak, oro har:

- * Lurzoru ez-urbanizagarriaren mugara: 50,00 m.
- * Beste finka batzuetan dauden eta landaz bestelako erabilerak hartzen dituzten eraikinetara: 50,00 m.
- * Partzelaren mugara: 10,00 m.
- * Ustiategi berari lotuak dauden eta aurreko "51.3.A" artikuluan azaldutako gehieneko luzera eta partzelako okupazio muga hartzen duten eraikinetara: 20,00 m.

c) Granjak, abeltzaintzako ustiategi intentsiboak, abeltzaintza izaerako nekazaritza industriak, edota beren izaeratik edo sortuko dituzten eraginengatik, aipatutako jarduera horiekin parekagarriak izan daitezkeen bestelako jarduerak hartuko dituzten eraikuntzek gutxienean utzi behar dituzten distantzia espezifikoak:

- * Lurzoru ez-urbanizagarriaren mugara:
2009ko irailaren 22ko 515/2009 Dekretuak ezarritakoak, dekretu horrek finkatzen baititu nekazaritzako ustiategiek bete beharreko higiene, osasun eta ingurumen arloko baldintzak eta arau teknikoak.
- * Beste finka batzuetan dauden eta landaz bestelako erabilerak hartzen dituzten eraikinetara: 100,00 m.
- * Hurrengo 6 apartatuan aipatuko diren erabileretara bideratuak dauden eta ustiategi berari lotuak dauden eraikinetara: 20,00 m.
- * Partzelaren mugara: 10,00 m.

d) Gehieneko solairu kopurua:

- * Solairu 1 sestra gainean (behegain batekin osatu ahal izango da, eta honek, aipatutako solairuaren azaleraren % 20 hartuko du gehienez).
- * Solairu 1 sestra azpian.

e) Gehieneko altuera: 5,00 m.

f) Eraikuntzaren gehieneko okupazio baldintzak, oinplanoan, partzelaren barruan:
C apartatu honetan erregulatutako eraikuntzek, fisikoki eta espazialki bat bakarra den partzela batean gehienera har dezaketen azalerari dagokionez, oro har honako irizpideei jarraituko zaie:

- * 10.000 m²-tik beherako azalera duten partzela:
partzelaren azaleraren % 15.
- * 10.001 m²-tik gorako eta 60.000 m²-tik beherako azalera duen partzela:
 - Irizpide orokorra: partzelaren azaleraren % 15.
 - Gehienez okupa daitezkeen azalera: 5.000 m²
- * 60.001 m²-tik gorako azalera duten partzela:
 - Irizpide orokorra: partzelaren azaleraren % 7.
 - Gehienez okupa daitezkeen azalera: 8.000 m²



- g) Gehieneko eraikigarritasuna, sestra gainean, aipatutako partzela bakoitzean C apartatu honetan erregulatutako eraikuntza eta instalazioak ezartzeko: $1,00 \text{ m}^2(\text{t})/$ partzelan okupa daitekeen m^2 bakoitzeko, aurreko "f" atalean azaldutako baldintzen arabera.
- D.- Aurreko A atalean aipatutako erabilera eta helburuetara bideratuak dauden, eta segidan aipatuko diren eraikuntza eta instalazio berriak, –lehendik martxan dauden nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiapenei edota berriei lotuak daudelarik ere–, besteak beste honako baldintza hauetara egokitu beharko dira:
- a) Instalazio horiek, zehazki, negutegiak eta hauei asimilagarriak izango dira, lursailean zuzenean gauzatutako nekazaritza ekoizpeneko edota landaketako jarduereri lotuak. lursaila bera izanik, betiere, jarduera horien zuzeneko erreferentzia edo euskarria.
- b) Gutxieneko tarreak, oro har:
- * Beste finka batzuetan dauden eta landaz bestelako erabilerak hartzen dituzten eraikinetara: 20,00 m.
 - * Partzelaren mugara: 10,00 m.
- c) Fisikoki bakarra den eta instalazioa hartuko duen partzelan gehienez okupa daitekeen azalera:
- * 10.000 m^2 -tik beherako azalera duten partzela: % 30
 - * 10.001 m^2 -tik gorako eta 60.000 m^2 -tik beherako azalera duen partzela:
 - Irizpide orokorra: partzelaren azalaren % 20.
 - Gehienez okupa daitekeen azalera: 8.000 m^2
 - * 60.001 m^2 -tik gorako azalera duten partzela:
 - Irizpide orokorra: partzelaren azalaren % 10.
 - Gehienez okupa daitekeen azalera: 10.000 m^2
- E.- Eraikuntza eta instalazio horiek baimendu eta ezarriko badira, aldeztuak diren arloetan eskumena duten erakundeek egindako txostenak eskuratu egin beharko dira, derrigorrez, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako kasu eta baldintzetan.
- F.- Eraikuntza eta instalazio horiek baimentzeko eta ezartzeko, gainera, segidan aipatuko diren hornidurak ezarri eta gauzatuko direla bermatzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriak proiektatu eta egikaritu beharko dira; honako hornidura hauek bermatzeko, hain zuzen: kasuan kasuko higiene eta osasun arloko baldintza egokiak; bereziki, kasuan-kasuan beharrezkoak gertatzen den isurkinen arazketa eta saneamendu sistema; ur hornidurarako zuzkidura; argindarraren eta kanpoko argiteriaren hornikuntza; sarbidea, dokumentu honetan ezarritako baldintza orokorren testuinguruan; eta beharrezkotzat jotzen diren beste zerbitzu batzuk.
- Zerbitzu edo azpiegitura horietako edozeinek ez baditu betetzen proiektatutako eraikina edo instalazioa egiteko edo horretan aurreikusitako jarduerak garatzeko beharrezkoak diren baldintzak, hura baimentzeko, zerbitzu eta azpiegitura horiek behar bezala eta erabat egokitzeko ezinbestekoak diren obrak eta jarduerak burutu beharko dira aldeztuak diren arloetan, eraikuntzaren sustatzaileak horiek ordaindu. Horretarako, beharrezkotzat jotzen diren abalak edo bermeak eskatuko dira.
- G.- Baldin eta garatzen den jarduerak, jarduera horretatik ateratako ekoizkinak saltzea badakar, salmentarako erabiltzen den azalera ez du $25 \text{ m}^2(\text{t})$ -tik gora egingo, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi berean. Aparteko kasuren batean, xede horretarako aurreikusitako azalera gainditu dezake aipatutako hedadura. Horretarako,



ordea, gain-azalera hori komenigarria eta beharrezkoa dela egiaztatu beharko da, salmentaren helburu izango diren ekoizkinekin zuzenean lotutako jarduera aurreikusteko eta antolatzeke plan berezian.

- H.- Aurreko apartatueta azaldutako aurreikuspenak doitu ahal izango dira (gorantz zein beherantz; azaldutakoak baino baldintza zorrotzagoetan izan ala ez; eta kasu bakoitzean egokitzat jotzen den hedaduraz), aldez aurretik komenigarria eta egokia dela erakusten bada. Eta doikuntza horri ekiteko, egokia den plan berezi bat formulatu beharko da.

Osagarri gisa, Plan Orokor hau garatzeko xedez sustatuko diren udal ordenantzetan osatu edota doituako dira aurreikuspen horiek guztiak.

- 6.- Bizitoki erabilerak eta antzeko izaerako beste batzuk, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiapenen lagungarri.

- A.- Etxebizitza erabilera lagungarria:

- a) Etxebizitzak ezartzea edo eraikitzea baimenduko da, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi komunak lagungarri gisa, baldin eta aldez aurretik egiaztatzen bada behar-beharrezkoak direla honako hauen ohiko bizileku iraunkor izan daitezten:

- * Ustiategiaren titularraren edo titularren eta hauen ondorengoentzat, Plan Orokor hau onartu aurretik bazeuden eta plan honek finkatu egin dituen eraikinetan dauden etxebizitzak birgaitu behar direnean, baldin eta aurrez ere erabilera horretarako baziren.
- * Ustiategiaren titularraren edo titularrentzat, baldin eta etxebizitzak egokitzeko tokiak hauek badira:
 - Plan Orokor hau onartu aurretik bazeuden eta plan honek finkatu egin dituen eraikinak, baldin eta lehenago beste erabilera batzuetara bideratu arren, etxebizitza erabilerak hartzeko modukoak badira.
 - Oinplano berriko eraikinak, erabilera horretara bideratuak.

Edonola ere, etxebizitza bat edo gehiago baimendu ahal izateko, aurrez justifikatu behar da nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiapenak betetzen dituela kasu bakoitzean eskatzen diren tamaina, produkzio eta ekonomia arloko bideragarritasun baldintzak, titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa ematera begira.

Etxebizitza premiaren justifikazioa, batez ere xede horretara bideratutako eraikin berrietan, beste alderdi batzuekin erlazionatutzat hartu behar da; esate baterako, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategiaren berriazko izaerarekin lotutako eskakizunekin erlazionatutzat; eta ondorioz, ustiategiaren inguruan bizi beharrek.

- b) Aurreko 51. artikulua 9 eta 10 apartatueta azaldutakoaren arabera, aipatutako etxebizitza lagungarri horiek nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi beraren sailtan kokatutako eraikin batzuetan edo besteetan kokatzerakoan, besteak beste honako irizpide orokor hauei jarraituko zaie:

- * Hasteko, eta lehenasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik bazeuden, finkatu egin diren, eta aipatutako erabileretara bideratuak dauden eraikinetan ezarriko dira.



- * Bigarrenik, aipatu dugun moduko eraikuntzarik izan ezean, etxebizitza horiek lehendik zutik dauden eta bizitokiaz bestelako erabileretara bideratuak dauden eraikinetan ezarri ahal izango dira, baldin eta, dituzten ezaugarriak kontuan hartuta, xede horretarako beharrezkoak diren baldintzak betetzen badituzte.
- * Hirugarrenik, eta arestian aipatutako bi irtenbide horietako bat bera ere bideragarria ez bada, etxebizitzak xede horretara bideratutako eraikin berrietan ezarri ahal izango dira.
- * Osagarri gisa, baimendutako etxebizitzak eraikin bat berean ipiniko dira, hori zeharo ezinezkoa dela egiaztatzen ez bada behintzat.

Lehendik zutik dauden eta finkatu egin diren eraikin horiek handitzeko, eta batez ere etxebizitzarako eraikin berriak egiteko baimena emango da, baldin eta baimen hori bat badator legerian ezarritako irizpideekin, hala nola lurralde antolatze tresnatan eta hiri plangintzan (Plan Orokor hau barne) xedatutako baldintzekin.

c) Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi komun bakoitzari lotuta, ustiategi berria izan edo lehendik zegoena izan, lehen ere bizitokirako erabiltzen diren eraikinetan, gehienez ere bi (2) etxebizitza ezarri ahal izango dira, lehendik daudenak barne. Dena den, bat etorri beharko dute Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko xedez sustatzen den plangintzan ezarritako hirigintza araubidearekin, eta honako baldintza hauek beteko dituzte:

- * Beharrezko diren eraberritze eta birgaitze lanen munta handiagoa edo txikiagoa gorabehera, etxebizitza horiek guztiak lehendik ere badiren eraikinetan egokitu beharko dira, hain zuzen ere Plan Orokor hau onartu aurretik bizitokirako erabiltzen diren eraikinetan.

Eraikin horiek ezin izango dira xede horretarako handitu, honako kasu hauetan izan ezik:

- Bizitoki erabilerako eraikinak guztira 150 m² baino gutxiagoko azalera badu, muga horretara arte handitu ahal izango da. Horrelakoetan, gehienez etxebizitza bat (1) gaitu ahal izango da.
- Baldin eta ustiategiaren titularrek betetzen badituzte ustiategiari lotetsitako bi (2) etxebizitza baimentzeko bete behar diren baldintzak, eta eraikuntzaren azalera 300 m²(t) baino gutxiago bada, muga horretara arte handitu ahal izango da.

Edozein kasutan ere, handitze horiek gauzatzeko baimena lortuko bada, bestek beste honako hiru baldintza hauek bete beharko dira:

- Handitzearen egokitasuna justifikatu egin beharko da, lehendik dagoen eraikinaren eta bere ingurunearen baldintzei eta ezaugarriei begira.
- Handitze horretatik etor daitezkeen edonolako eragin kaltegarriak aurreikusteko edota minimizatzekeo neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.
- Bizitoki erabilerako eraikin berriak egin nahi direnean, 2006ko ekainaren 30eko Lur Legeak 31. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira, baldin eta planteatutako handitzeak solairuan 50 m²-tik gorako azalera hartuko badu, edota



handitze horrek hartuko duen solairu estalgarria, lehendik bizitokirako zegoen solairu estalgarriaren % 20 gainditzen badu.

- * Ondorio horietarako, eraikin berean edo eraikuntza-bloke berean dauden beste etxebizitzak ez dira konputatuko, baldin eta erregistroan ustiategiari lotuak ez badaude.
 - * Hurrengo atalean xedatuko dena baldintzatu gabe, egokitu nahi diren etxebizitzaren kopurua edozein izanda ere, ez da baimenduko horiei lotutako lursailak azpibanatzea edo zatitzea, baldin eta horren ondorioz 10.000 m²-tik beherako azalera duten lursail edo finka berriak sortzen badira, beste nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi batzuei atxikita daudela bermatu ezean.
 - * 10.000 m²-tik beherako azalera duten lursailetan dauden eraikinak finkatu egingo dira, baina lursail horiek ezingo dira azpibanatu.
 - * Besteak beste, bete egin beharko dira artikuluko honetako bertako "3.B" atalean adierazitako baldintzak.
 - * Eraikin batean etxebizitza erabilera onartu aurretik, edo aldi berean, edo lehendik zegoen etxebizitza kopurua baino handiagoa egokitu aurretik, edo aldi berean, edota lehendik badagoen eraikinaren edonolako handitzea baimendu aurretik, edo aldi berean, lehendik egon litezkeen txabolak, teilapeak eta gainerako eranskin edo elementu itsugarriak eraisteko proiektua aurkeztu beharko da.
- d) Segidan aipatuko diren erabilera orokorreko zonetan, lehendik badauden eta finkatu egin diren nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategiaren etxebizitza erabilera lagungarria onartuko da, aurrez erabilera hori ez zuten baina xede horretarako egokiak diren eraikinetan. Horrelakoetan, erabilera hori oinplano berriko eraikinetan ezartzeari buruz hurrengo apartatuan adieraziko diren baldintzak bete beharko dira, segidan aipatuko diren salbuespenekin. Hauek dira, zehazki, aipatutako zona horiek:
- * "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" tipologiako zona orokorrak, baldin eta aipatutako baimena aurreikusita badago legezko xedapenetan, Plan Orokor hau barne, eta xedapen horiei buruzko plan eta proiektu espezifikoetan.
 - * "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" tipologiako zona orokorrak, sustatu beharreko plan berezian zehaztuko diren baldintzetan.
 - * "D.3. Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-lurra eta landazabala" tipologiako zona orokorrak, erabilera hori eraikin berrietan ezartzeari buruz hurrengo "f" apartatuan ezarriko diren baldintzetan, eta segidan aipatuko diren salbuespenekin:
 - Etxebizitzari erantsitako edota lotutako finka edo partzelaren gutxieneko azalera erregulatzeko baldintzak.
 - Eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak.
- Horrelakoetan, eta baldintza horiek betetzea ez dela egokia edo bideragarria egiaztatzen bada, erabaki daiteke baldintza horiek aldatzea eta ukitutako eraikuntzaren eta ingurunearen ezaugarrietara moldatzea, edo bestela, ez aplikatzea.



e) Bestetik, onartuko da oin berriko eraikin bat egitea eta baratze nahiz abeltzaintzako ustiategi baten etxebizitza lagungarri bat (1) hartzeko erabiltzea, baldin eta ustiategi hori, berria edo lehendik dagoena izanda ere, landa erabilerako zona orokor hauetakoren batean badago:

- * "D.3 Nekazaritza eta abeltzaintzako lan-eremua eta landazabala" tipologiako zona orokorrean, edota
- * "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larraitz babestea" tipologiako zona orokorrean, baldin eta eremu horietan sustatu beharreko plan berezian onartua eta erregulatua badago, eta betiere, plan horretan zehaztuko diren baldintzetan;

edozein kasutan ere, besteak beste honako baldintza hauek bete beharko dira:

- * Artikulu honetako "1" atalean aipatutako eskakizunak egiaztatzea, hala nola ustiategia baratze edota abeltzaintza arlokoa dela.
- * Ustiategiari lotutako lurretan, etxebizitza erabilerarako den edo izan daitekeen eraikin finkaturik ez dagoela egiaztatzea.

Aurreko "a" eta "b" ataletan adierazitako gainerako baldintzak betetzen direla egiaztatzea.

- * Gai honi buruz indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzea, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak 31. artikuluan adierazitakoak.
- * Etxebizitza hori nekazaritza ustiategiaren jabearen edo jabeakidearen ohiko etxe gisa erabiliko dela egiaztatzea, besteak beste, titular(kide)tasun hori justifikatu ondoren.
- * Gipuzkoako Foru Aldundiak, artikulu honetako "2" apartatuan adierazitakoaren arabera, ustiategiari lotutako lurren azalera eta hedaduraz erabakitzen duena baztertu gabe, aipatutako bizitegi erabilerako eraikuntza berria baimentzeko nahitaezkoa izango da ustiategiari lotutako lursail horiek gutxienez 10.000 m²-ko azalera izatea, eta, erregistro aldetik, etxebizitzak ustiategiari lotuta geratu beharko du. Bestetik, eraikuntza hartuko duen lursailak 5.000 m²-koa edo handiagoa izan beharko du, fisikoki etenik gabekoa, eta ustiategiaren barruan egon. Horretarako, elkarren ondoan dauden edo soil-soilik bide zein ibilgu publikoren batek bereizten dituen lursail baten zatiak bateratutzat hartuko dira.
- * Ustiategiak gutxienez bost urteko jarduera eta benetako garapen eraginkorra duela egiaztatu beharko da. Hori horrela, besteak beste egiaztatu beharko da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 31. artikulua 1. apartatuan xedatutako baldintzak etengabe bete izan direla aipatutako epealdi horretan.

- * Eraikuntza baldintzak:

- Gutxienerako tartea:

. Lurzoru ez-urbanizagarriaren mugara: 50,00 m.



- . Partzelaren mugetara¹: 10,00 m.
- . Babestu beharrekoak diren edota erregulazio berezia eskatzen duten elementu natural edo eraikietara (zuhaiztiak, ubideak, errepideak, bideak eta abar): Bai legezko xedapenetan, indarreko lurralde antolaketarako tresnak barne, bai Plan honetan bertan izaera orokorrez eskatutakoak.
- . Ustiategi aparteko finketan dauden bizitegi erabilerako eraikinetara²: 50,00 m.
- . Ustiategi aparteko finketan dauden bizitegi bestelako erabilerako eraikinetara³: 50,00 m.
- Gehienez eraiki daitekeen azalera: 250,00 m²(t).
- Solairuan gutxienez hartuko den azalera: 120 m².

* Urbanizazio baldintzak:

Eraikuntza proiektuan bertan, edo horren osagarri, partzela urbanizatzeko baldintzak zehaztuko dira, horietan sarturik beharrezko aparkalekuen eta sarbideen kokalekua, eta paisaiari eman beharrezko tratamendua, eraikin berriak ahalik eta ingurumen eragin txikiena izan dezan landa-lurrean.

Baldintza higieniko-sanitarioak bermatuta eta behar bezala tratatuta geratu beharko dira; bereziki, isurketen arazketa sistema.

- * Gehieneko etxebizitza kopurua: 1 etx.

B.- Nekazaritza eta abeltzaintza ustiategiaren ostataritza erabilera osagarriak:

Nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak eta gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan aurreikusitako antzeko erabilerak ezarri ahal izango dira, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiaren erabilera lagungarri gisa.

Nolanahi ere, baimen hori lortuko bada, honakoak beharko dira: administrazio eskudunaren oniritzia eta aldeko txostena; erabilera horien premia eta egokiera; eta erabilera horiek eragin kaltegarririk ez dutela sortuko egiaztatzea.

Oro har, eta segidan aipatuko diren salbuespenak baldintzatu gabe, aurreko A atalean adierazitako baldintzetan ezarri ahal izango dira. Honako hauek dira, besteak beste, aipatutako salbuespenak:

- * A atalean adierazitakoari jarraituz, ahal dela behintzat, erabilera horiek lehendik zutik dauden eta xede honetarako egokiak diren eraikinetan ezarriko dira; eta aparteko kasuren batean, xede honetarako egindako eraikin berrietan.

¹ Indarrean dauden legezko xedapenek tarte eta distantzia handiagoak ezartzen badituzte, horiek bete beharko dira.

² Distantzia hori, bi eraikinek aurrez aurre dituzten fatxaden puntu ertainean neurtuko da; eta, esku-hartzeko bakoitzean, dagokion partzelan distantzia horren % 50 behintzat, hau da, 25 metro, uzten direla bermatu beharko da. Lehendik zutik dauden eraikinen ordez egiten direnak, ez dira eraikin berriztatuko.

³ Distantzia hori, bi eraikinek aurrez aurre dituzten fatxaden puntu ertainean neurtuko da; eta, esku-hartzeko bakoitzean, dagokion partzelan distantzia horren % 50 behintzat, hau da, 25 metro, uzten direla bermatu beharko da. Lehendik zutik dauden eraikinen ordez egiten direnak, ez dira eraikin berriztatuko.



Edonola ere, baimena eman eta erabilera ezarri ahal izateko, aldez aurretik justifikatu beharko da nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiak gutxienez bost urte daramala martxan, benetan eta eraginkortasunez funtzionatuz; hau da, aurreko "A.e" apartatuan gai honi buruz ezarritakoa betetzen duela.

- * Erabilera horiei zuzenean lotutako eraikigarritasuna, 500 m²(t)-koa izango da gehienez, eta 6. atal honetan erregulatutako erabileretara guztira bideratuko den eraikigarritasunak ez du 600 m²(t)-tik gora egingo.

7.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi komunen zerbitzu-azpiegitura lagungarriak.

Oro har, baimendutzat joko dira nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi komunen zerbitzu-azpiegitura lagungarriak.

Baimendutzat joko da, halaber, ustiategiko jarduera ekonomiko lagungarrien zerbitzurako azpiegitura jakin batzuk ezartzea ere (eguzki-baratzeak, instalazio eolikoak, ...), kasuan-kasuan egokiak diren irismen eta baldintzetan eta, betiere, aldez aurretik, lurzoru ez-urbanizagarrian ezartzea komenigarria edo beharrezkoa dela justifikatuta.

Nolanahi ere, erabilera horiek baimendu eta ezartzerakoan, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie. Ildo horretan, ordenantza horiek, erabilera ezarri aurretik bidezko plan berezia formulatzea eska dezakete.

8.- Gune zoologikoak, erlezaintzako jarduerak eta antzeko erabilera autonomoak baimentzea eta ezartzea.

A.- Gai honetan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera¹, gune zoologikotzat hartuko dira honako zentro, instalazio eta establezimendu hauek:

- * Lehenatasunez, animaliak mantendu, eduki, hazi eta saltzera bideratutakoak, betiere helburu zientifiko, kultural, edota aisialdikoekin.
- * Animaliak hezita edukitzera bideratutakoak (txakurtegiak, animalien egoitzak, haztegiak, ...).
- * Zaldiketa zerbitzuak eskaintzera bideratutakoak.
- * Ehiza-granjak.
- * Antzeko beste helburuetara bideratutakoak.

Gune zoologiko autonomoak (halakotzat harturik nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenekin lotu gabekoak) baimendu eta ezartzerakoan, Hirigintza Arau Orokor hauetako 67. artikulua 5 apartatuan ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

B.- Erlezaintza jarduerak eta horiekin parekagarriak diren erabilera autonomoak baimendu eta ezartzerakoan ere, gune zoologikoentzako ezarritako irizpide berberei jarraituko zaie.

¹ Legeria hori, honako hauek osatzen dute, besteak beste: 1993ko urriaren 29ko Legea, animaliak babesteko; 1994ko azaroaren 15eko Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko gune zoologikoak baimendu, erregistratu eta kontrolatzeko; eta abar.



62. artikulua.- Profesionalizatu gabeko nekazaritza erabilerak.

1.- Kokapen baldintzak.

A.- Oro har, profesionalizatu gabeko nekazaritza erabilerak, "D.3 Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-eremua eta landazabala" tipologiako erabilera orokorreko zonatan kokatu ahal izango dira, Plan Orokor hau garatzeko xedez sustatzen den plangintzak onar ditzakeen beste hainbat eremutan bezalaxe, baldin eta besteak beste bermatzen bada, hirigintzako plangintzak erregulatutako baldintza gainjarrien eraginpeko eremuak eta espezieak babestu egingo direla.

B.- Aisialdiko baratzek garatzeko eta gauzatzeko unean egiten diren proposamenak eta hartzen diren erabakiak, kasuan kasuko plan eta proiektu espezifikoei honi buruz ezartzen diren irizpide orokorretara moldatu beharko dira.

Aisialdiko baratze horiek "D.3 Babes bereziko landa-eremua eta landazabala" tipologiako erabilera orokorreko zona horretan ezarri ahal izango dira; eta baita "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larraitz babestea" eremuan ere, baldin eta Plan hau garatzeko xedez formulatuko den plan bereziaren testuinguruan erabilera hori onartu eta erregulatzen bada.

2.- Gutxieneko partzela.

Gutxieneko partzela, gutxieneko labore-unitatea¹ zehazteko finkatutakoa bera izango da, Plan Orokor hau onartu baino lehen, azalera txikiagoa duten lursailen kasuan izan ezik; izan ere, horietan, aipatutako jarduera ezartzea baimenduko da, azalera 2.000 m²-tik gorakoa bada behintzat.

Aisialdiko baratzei dagokienez, kasuan kasuko plan eta proiektu espezifikoei honi buruz ezartzen diren irizpideei jarraituz jardungo da.

3.- Eraikuntza baldintzak.

A.- Aurreko 1 apartatuan aipatutako zonatan, partzela bakoitzeko txabola berri bat onartuko da, bai lanabesak gordetzeko, edo bat profesionalizatu gabeko kortak edo ukuiluak ezartzeko, baldin eta titulu honetako 1. kapituluaren eskatutako baldintza orokorrak betetzen badira.

B.- Era berean, adierazitakoez gain, honako baldintzak hauek ere bete beharko dira:

- * Lursail etengabearen gutxieneko azalera: 2.000 m²
- * Gehieneko solairu estalgarriaren azalera: 10,00 m²(t)
- * Eraikuntzaren altuera: 2,50 m.
- * Gutxieneko tarreak, partzelaren mugara: 5,00 m.
- * Gutxieneko tartea, partzelaz kanpoko eraikin orokotara: 50,00 m.
- * Eraikuntzaren ezaugarriak:

- Lehentasunez, iraunkorrak ez diren materialekin eraikiko dira, akabera pintatua izango dute, eta teila izango da estalkian; gainera, erraz desmontagarriak izango dira, eta, horretarako, gutxieneko zimenduak izango dituzte. Salbuespen gisa, eta behar bezala azaldutako arrazoiengatik, material iraunkorrak erabiltzea onartuko da.
- Ezingo dute izan urez hornitzeko edo ur zikinak husteko instalaziorik.

¹ Une honetan, 1997ko uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuan xedatutakoaren arabera, gutxieneko labore-unitatea 10.000 m²-koa da Gipuzkoan.



- Paisaiara egokitzeko arrazoiak direla-eta, paisaian ahalik eta eragin txikiena izango duten lekuan kokatzeko eskatu ahal izango du Udalak, eta material jakin batzuk erabiltzeko egituran, fatxadan eta estalkian, hala nola ingurunera hobeto egokitzen diren koloreak eta formak hautatzeko.
- Txabola bat eraikitzeko baimena prekarioan emango da beti.

C.- Aisialdiko baratzeek ari garela, aurreko A eta B ataletan erregulatutako gaiei dagokienez, kasuan kasuko plan eta proiektuetan gai honi buruz ezartzen diren irizpideei jarraituko zaie.

Aisialdiko baratze horiek "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larraitz babestea" tipologiako erabilera orokorreko zonan ezartzen badira, Plan Orokor hau garatzeko xedez formulatuko den plan berezian gai honi buruz ezarritakoa bete beharko da.

4.- Bestelakoak.

Lehendik zutik dauden txabolak edo bizitokiaz bestelako erabilera duten eraikinak finkatu egingo dira, baldin eta, Plan Orokor honetan (dokumentu honetako 101. artikuluan eta abar) edota plan hau garatzeko xedez sustatzen den plangintzan ezarritakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat izendatu ez badira, edota landa ingurunearen degradazioa bultzatzen ez badute. Nolanahi ere, ez da baimenduko horietan bizitegi erabilerak ezartzea.

63. artikulua.- Basogintza erabilerak.

- 1.- Zuhaitz landaketak egiten diren lekuetan ez zaio kalterik egingo lurraldeak nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako eskaintzen duen ahalmenari.
- 2.- Zuhaitz landaketa estentsiboak egiteko, aldez aurretik, nekazaritza eta mendien gaietan Foru Aldundian eskumena duen Departamentuaren txostena eskatuko da.

Ildo beretik, baso masak landatzean, hori egin nahi den ingurua edozein izanda ere, besteak beste, gaian eskumena duen administrazioak (Foru Aldundiko aipatutako Departamentua barne) ezarritako irizpide orokorrak kontuan hartuko dira, baita landaketek aldameneko partzeletara edota beste finketan dauden eraikinetara utzi beharreko gutxieneko distantzietan dagokienez ere.

Baso landaketa horiek egiterakoan, 1990eko uztailan behin betiko onartutako "Baso landaketek aldameneko finketara utzi beharreko gutxieneko distantzietan buruzko arauak" dokumentuari buruz Udal ordenantzetan erregulatutako araubidea bete beharko da.

64. artikulua.- Herrilanekin lotutako erabilera eta instalazioak.

1.- Obrak eta instalazioak.

Halakotzat hartuko dira komunikazio sistemak (zerbitzuguneak barne) edo zerbitzu azpiegiturak (ur hornidura, ur zikinen arazketa eta saneamendua, hiri hondakinak, gas eta energia elektrikoaren hornidura, irrati/telebista eta beste) gauzatzeko, ustiatzeko eta mantentzeko erabilera eta eraikin osagarriak, titularitate eta sustapen publikoak badira, eta landa ingurunean ezarri beharrekoak badira, betiere erabilera horiek ipintzeko esparrua, Plan Orokor honetan berariaz sistema orokor gisa definitua ez badago.



Nolanahi ere, horrelako erabilerak eta instalazioak zehaztasun osoz identifikatzeko, beren titularitatea zehazteko, eta kasuan kasuko jarduerak sustatzeko baldintzak finkatzeko, Baldintzatzaile horiek aldatzeko edota osatzeko, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan, eta ildo honetan sustatzen diren plan eta proiektuetan egindako aurreikuspenetatik ondorioztatzen denari jarraituko zaio.

2.- Kokapen irizpideak.

Aipatutako erabilera eta instalazio horiek, ahal dela behintzat, "D.3 Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-eremua eta landazabala" zona orokorrean kokatuko dira. Eta, aipatutako erabilera eta instalazioak, zona horien barruan, indarrean dagoen hiri plangintzan, Plan Orokor hau barne, erregulatutako hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileekin bateragarriak izango diren moduan kokatuko dira; eta, baldintzatzaile horien eraginpeko eremuak eta elementuak zaindu eta babestuko direla bermatu beharko da.

Aparteko kasuren batean, erabilera eta instalazio horiek bestelako landa-zona orokorretan ezarri ahal izango dira, baldin eta hirigintza araubidearekin eta honen berariazko helburuekin bateragarriak badira.

Gainera, planteatutako helburuen izaerak ahalbidetzen badu behintzat, eremu, instalazio eta elementu berak erabiliko dira, lurraldean horiek ezartzeak eragin ditzakeen ondorioak bateratu edota minimizatuko diren moduan.

Gai honetan bidezkoztat jotzen diren neurriak, 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan zehaztuko dira, baita antenak eta antzeko instalazioak partekatatu, kontzentratu edo bateratzea erregulatutako dituztenak ere.

3.- Tramitazioa.

Eraikuntzarako lizentzia eskatu aurretik, bidezko kontsulta egin beharko zaio Udalari eta honek, bete beharreko baldintzak ezarriko ditu arrazoitutako ebazpenean: ekarpeneko partzelaren baldintzak, eraikigarritasuna, aparkalekuen hornidura eta abar. Gainera, bidezko denean, aurrez plan berezia egiteko eska dezake.

Nolanahi ere, horri dagokionez, aintzat hartuko dira kasuan kasuko administrazioak, bere eginkizunetan ari dela eta dauzkan eskumenak erabiliz, egiten dituen espediente eta proiektuetan gai honi buruz jasotako xedapenak.

4.- Ekarpeneko partzela¹.

Partzelaren gutxieneko azalera, oro har, gutxieneko labore-unitatea² erregulatzen duten indarreko legezko xedapenetan ezarritakoa bera izango da.

Azalera hori, aipatutako ondorioei begira aurreikusitakoa baino txikiagoa izan daiteke, baldin eta, aipatutako xedapenez gain, kasuan kasuko azpiegiturak erregulatzen dituzten legezko xedapen espezifikoek agindutakoa betetzen bada, eta aldi berean, Udalaren iritziz bidezkoa bada.

¹ Aipatutako erabilera eta eraikuntzei lotutako partzelaren azalera, gutxieneko labore-unitatea baino txikiagoa bada, ulertuko da egoera hori 1995eko uztailaren 4ko Legeak, nekazaritza ustiapenak modernizatzeak, 25. artikuluan, zehazki "b" apartatuan, erregulatutako salbuespen bat dela.

² Une honetan, 1997ko uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuan xedatutakoaren arabera, gutxieneko labore-unitatea 10.000 m²-koa da Gipuzkoan.



Nolanahi ere, azalera hori ez da 2.000 m²-tik beherakoa izango.

Gainera, partzelako lursail guztiek etenik gabeko multzoa osatuko dute.

Onarpen hori eta lizentziaren behin-behinekotasuna Jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko dira.

5.- Gutxieneko tartekak.

Oro har, aipatutako obrak eta horien instalazioak legezko xedapenetan –lurraldea antolatzeko kasuan kasuko tresnak barne- ezarritako tarte eta aldentze irizpideetara egokituko dira. Betiere, distantzia hori, gutxienez, hau izango da:

- * Partzelaren mugara, bide publikoetara eta ur ibilguetara: 15,00 m.
- * Aurretik badauden etxebizitza eraikinetara: 100,00 m.

Era berean, eta alderantziz, aplikatzekoak izango dira kapitulu honetako gainerako artikuluetan eraikin mota guztientzat adierazi diren tartekak.

6.- Eraikuntza baldintzak.

Udalak, kasu bakoitzean, bidezkotzat jotzen dituen eraikuntza baldintza bereziak ezarriko ditu, behar bezain arrazoitutako ebazpen baten bidez. Nolanahi ere, dokumentu honetan lurzoru ez-urbanizagarriari buruz ezarritako arau orokorrak bete egin beharko dira.

Arau orokor horiek bete beharra baldintzatu gabe, proiektatutako instalazioen eraikigarritasuna eta instalazio horien eitea erregulatzeko gainerako baldintzak, behar bezala eta zorrotasun osoz justifikatu beharko dira, eman nahi diren zerbitzuei lotutako premien edo eskakizunen ikuspegitik begiratuta.

7.- Aparkamendua.

Gutxieneko zuzkidura: aparkaleku bat (1) / 100 m²(t)

8.- Azpiegiturak eta urbanizazioa.

Sarbideak, ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornikuntza, telefonia, kanpo argiteria eta gainerako zerbitzuak konpondu egin beharko dira, eta hirigintza egokia bermatuko da, zoladurak eta lorezaintza barne, landa ingurunean txertatzeko orokorki ezarritako arau eta gomendioen barruan.

65. artikulua.- Nekazaritza industria autonomoak.

A.- Halakotzat hartuko dira lurzoru ez-urbanizagarrian ezarri behar diren eta nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategiaren erabilera lagungarriak izateko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza industriak.

B.- Soil-soilik honako eremu hauetan kokatu ahal izango dira:

- a) "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" zonan, betiere tipologia honetako zonan (edo hobeto esanda, zona horren zati jakin batzuetan) indarrean dauden legezko



xedapenetan, hala nola plan eta proiektu espezifikoetan, ezarritako aurreikuspenekin bateragarriak eta egokiak diren kasu, modalitate eta baldintzetan.

- b) "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larraitz babestea" zonan bakarrik eta, hala egokituz gero, Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan adierazitako baldintzetan.
- c) "D.3 Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-eremua eta landazabala" zonan, Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan adierazitako baldintzetan.

Jarduera horiek aipatutako zona horietako edozeinetan ezarri nahi direlarik ere, hiri plangintzan erregulatutako baldintzatzaile gainjarrien eraginpeko eremuak eta espezieak babestuko direla bermatuko duten baldintzetan ezarriko dira.

C.- Jarduera horiek baimendu eta ezartzeari dagokionez:

- a) Beren izaerak eta baldintzatzaileek hala egiaztatzen badute, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategi bateko erabileren parekotzat joko dira baimentzeko unean. Eta, hori horrela, baldintza hori berariaz aitortu beharko du nekazaritza gaietan eskumena duen erakundeak¹.
- b) Bestela, horrelakorik egin ezean, aldez aurretik egiaztatu beharko da jarduera hori lurzoru ez-urbanizagarrian ezarri beharra dagoela, eta herriaren intereseko jarduera dela, indarrean dagoen legerian gai honen inguruan ezarritako irizpideen arabera.

D.- Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak:

- a) Ekarpeneko partzelaren gutxieneko azalera:

- * Aurreko "C.a" apartatuan adierakoaren arabera, nekazaritza ustiategi komunekin parekagarriak diren nekazaritza industriak badira, dokumentu honetako "61.2" artikuluan ezarritako irizpideei jarraituko zaie.
- * Aurreko "C.b" apartatuan aipatutako nekazaritza industriak badira, ekarpeneko partzelak 10.000 m²-ko azalera izango du gutxienez.

- b) Eraikinek gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan, behin betiko onartutako lurralde antolaketako tresnak barne, Plan Orokor honetan bertan eta, hala egokituz gero, plan hau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte. Horri dagokionez, ibilgailuentzako sarbidea izatearen ikuspuntutik, landaz bestelako erabileratzat hartuko dira.

Ildo horretan, jarduera horiek baimendu eta ezartzerakoan, dokumentu honetako "61.5.C" artikuluan azaldutako irizpideei jarraituko zaie, eta plan hau garatzeko sustatuko den eta hurrengo E apartatuan aipatuko den plan berezian zehaztuko diren baldintzak beteko dira.

Osagarri gisa, baldin eta nekazaritza industriak, jarduera horretatik ateratako ekoizkinak saltzea badakar, salmentarako erabiltzen den azalera ez du 25 m²(t)-tik gora egingo, nekazaritza industria berean.

¹ Plan Orokor hau idazteko unean, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneko Departamentua da nekazaritza gaietan eskumena duen erakundea.



- E.- Industriaren izaerak, bere baldintzatzaileek, eta eragingo dituen ondorioek, hala agintzen badute, nekazaritza industria baimendu eta ezarri aurretik plan berezi bat egin eta onartzea eska dezake Udalak.

Dena den, plan berezi hori behar-beharrezkoa izango da, industria bat aurreko "C.b" apartatuan aipatutako irizpideei jarraituz baimendu eta ezarri nahi denean.

66. artikulua.- Bizitoki erabilera autonomoak.

- 1.- Segidan aipatuko ditugun salbuespenak alde batera utzita, erabilera horiek, soil-soilik, "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea", "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larritz babestea" eta "D.3 Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-eremua eta landazabala" tipologiako erabilera orokorreko zonetan kokatutako eraikinetan ezarri ahal izango dira, baldin eta eraikin horiek 2003ko Arau Subsidiarioak onartu aurretik ere zutik bazeuden eta legez bizilekurako erabiltzen baziren; eta, betiere, Plan Orokor honek edota plan hau garatzeko sustatuko den plangintzak, antolamenduz kanpokotzat jo ez baditu. Hauek dira, zehazki, aipatutako salbuespen horietako batzuk:

* "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea", tipologiako zona orokorretan dauden eraikinetan etxebizitza ezartzeko baimena emango bada, edozein kasutan ere, erabilera horrek bateragarria izan behar du indarrean dauden xedapen, plan eta proiektu espezifikoekin, eta horietan baimendua egon.

* "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larritz babestea", tipologiako zona orokorretan dauden eraikinetan etxebizitza ezartzeko baimena emango bada, edozein kasutan ere, erabilera horrek baimendua egon behar du Plan Orokor hau garatzeko xedez sustatuko den plan berezian.

- 2.- Erabilera hori, indarrean dauden legezko xedapenetan, lurraldea antolatzeko tresnak barne, ezarritako irizpideetara egokitzen bada, eraikin horiek ordeztuko baimena emango da, baldin eta beren egoerari lotutako arazoiek, edota behar bezala arazoitutako beste edozein zirkunstantziak, hala agintzen badute. Helburu horrekin gauzatu beharreko jarduera guztiak, aurretik baziren eraikinen eraberritze eta birgaitze jardueren izate berekoak izango dira.

- 3.- Bizitoki autonomorako eraikin berriak egiteko baimenik ez da emango. Ez eta, lehendik badauden eta finkatu egin diren eraikinetan erabilera hori ezartzeko ere, aurrez erabilera hori ez bazuten, baldin eta indarrean dagoen hirigintza legeriak, Plan Orokor hau barne, berariaz aurreikusitako salbuespenen bat ez bada.

- 4.- Ondorio horietarako, lehendik badagoen eta gauzatua dagoen eraikigarritasuna finkatu egingo da, baldin eta eraiki ziren garaian indarrean zegoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera eginak badira, aldeztu aurretik bidezko udal lizentzia eskuratuta. Finkatze hori ez zaie aplikatuko, inolaz ere, eraikin nagusiari atxikitako edo bere hurbileko txabola, teilape eta gainerako eranskin prekarioei; hain zuzen ere, lehendik dagoen eraikin oro ordezkatzeari edota birgaitzeari ekin aurretik, bete beharreko baldintza bat, elementu horiek ezabatzea izango da. Horietako edozein jarduera baimentzeko, nahitaezko baldintza izango da eraikinaren eta haren inguruaren osaera eta irudia orokorki hobetzea.

Ez da baimenduko aipatutako eraikigarritasuna handitzea.



- 5.- Oro har, fisikoki eta juridikoko bereizia dagoen eraikin bakoitzean gehienez bi (4) etxebizitza ezartzea baimenduko da, betiere eraikinaren solairu estalgarria gutxienez 600 m²(t)-koa bada. Nolanahi ere, etxebizitza kopuru hori egiteko baimena, gutxienez 150 m²(t)-ko azalerako etxebizitza egitea ahalbidetuko duen eraikigarritasuna izateko baldintzapenean emango da. Bestela, arestian aipatu den etxebizitzaren gutxieneko 150 m²(t)-ko azalera hori aplikatetik ondorioztatzen den etxebizitza kopurua baimenduko da.

Oro har baimendutako 4 etxebizitzako kopuru hori gainditzen duten baina aurrez bazegoen etxebizitza kopurua finkatu egingo da, baldin eta bere garaian, administrazio baimen egokiarekin edo egokiekin eraikiak badira, eraikitzeke udal lizentzia ere barne izanik, edo aspaldiko denboretatik etxebizitza erabilera horrekin iraun badute.

67. artikulua.- Baimen daitezkeen landaz bestelako erabilera eta eraikin batzuk.

1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Lurzoru ez-urbanizagarrian baimengarriak izango dira kapitulu honetako gainerako artikuluetan aipatutakoak ez bezalako erabilerak eta eraikinak, baldin eta haien ezarpena bat badator, orokorki lurzoru horretan, espezifikoki plan orokor honek hartan bereizten dituen inguru orokorretako bakoitzean, indarrean dagoen legerian eta lurraldea antolatzeke tresnetan ezarritako irizpideekin.

Zehazki, baimengarriak izango dira ingurumena babesteko, aisialdi eta olgetarako, ekipamendurako, hirugarren sektoreko eta azpiegitura erabilerak, betiere indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat badatoz¹.

Lurzoru ez-urbanizagarrian halakorik baimentzearen ondorioetarako, ezar daitezkeen hirugarren sektoreko erabilerak, ekipamendu erabileren parekotzat hartuko dira².

- B.- Erabilera horiek eta horiei lotutako eraikinak baimentzeko, nahitaezkoa izango da aipatutako legerian eta lurraldea antolatzeke tresnetan kasu bakoitzerako ezarritako irizpide materialak eta formalak betetzea, bai eta Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritakoak ere. Plan Orokor honi dagokionez, baimen hori eskuratuko bada, aipatutako erabilerak egokitu egin beharko zaizkio kasuan kasuko zona orokorraren berariazko araubideari, eta bateragarriak izan behar dute hiri antolamendua erregulatzen duten baldintzatzaileekin.

Testuinguru horretan, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideekin³ bat datozen eta titularitate pribatukoak diren ekipamendu erabilerak, hirugarren sektorekoak eta zerbitzu azpiegiturak baimentzeko eta ezarri ahal izateko, ezinbestekoa izango da alde zuzenetik horiek landa ingurunean ezartzeko beharra arazoitzea, eta horien interes publikoaren adierazpena egitea (aplikatu beharreko legeria sektorialean edota lurralde

¹ Irizpide horiek, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak 28. artikuluen 3. eta 5. apartatuak ezarritakoak, eta premiazko neurri buruzko Dekretuak, 2008ko ekainaren 8koak, 4. artikuluan xedatutakoak izango dira.

² Ildo horretan kontuan hartu behar da, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak, besteak beste 54. eta 57. artikuluetan ezarritakoaren arabera, oro har ekipamendukoak diren erabilerak, Plan Orokor honetan hirugarren sektoreko erabilerak izan daitezkeela. Hori horrela, eta adibide moduan, artikuluko horietan aipatzen diren ekipamendu pribatuko erabilerak daude. Horregatik, ekipamendu erabileren parekotzat jotzen diren hirugarren sektoreko hainbat erabilera ere onargarriak izan daitezke lurzoru ez-urbanizagarrian.



plangintzan gai honen inguruan finkatutakoaren arabera), edota udalerriko landa ingurunean ezartzea premiazkoa edo komenigarria dela erakustea, ingurune hori antolatzen eta garatzen laguntzeko.

Erabilera horiek udalerriko landa ingurunean ezartzea premiazkoa edo komenigarria dela erakusteko, ingurune hori antolatzen eta garatzen lagunduko dutelako, edota interes publikoa dutelako, besteak beste segidan aipatuko diren gai eta zirkunstantziak, edo horietako batzuk, hartuko dira kontuan:

- * Erabilera horiek landa ingurunean, eta zehazki, izaera horretako erabilera orokorreko eremu espezifiko batean premiazkoa eta komenigarria izan behar du, proiektatutako jardueraren eta horri lotutako erabileren berezko ezaugarri eta baldintzatzaileen arabera.

Premia eta komenigarritasun horrek, aipatutako ikuspegitik begiratuta, neurri handi batean eta besteak beste, justifikatu egin beharko du ingurune horretan ezartzeak izaera eta zantzu berezia eta aparta emango diela erabilera eta jarduera horiei; hau da, beste nolabaiteko lurraldean ezarrita izango ez luketen garrantzi berezia, alegia.

- * Justifikatu behar da, erabilera horiek landa ingurunean, eta zehazki, izaera horretako erabilera orokorreko eremu espezifiko batean garatzeak eta ezartzeak, hiri plangintzan –Plan Orokor hau barne– zona horri buruz ezarritako helburuak lortzen lagunduko duela, eta ondorioz, ingurune eta zona hori antolatzen eta garatzen lagunduko duela, aipatutako plangintzan ezarritako irizpideen arabera.
- * Justifikatu behar da, erabilera horiek landa ingurunean, eta zehazki, Plan Orokor honetan "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" zona orokorrean txertatutako eta parke natural gisa izendatutako esparruan sartu diren lursailetan garatzeak eta ezartzeak, legezko xedapenetan, berori erregulatzeko plan eta proiektu espezifikoetan, eta hiri plangintzan zona horri buruz ezarritako helburuak lortzen lagunduko duela. Hori horrela planteatuta, ulertu behar da, laguntza hori zuzen-zuzenean lotua dagoela aipatutako ingurune eta zonari buruz planteatutako garapen eta antolamendu helburuak lortzearekin, parke naturalaren helburuetako bat –herritarren aisialdi eta olgeta– erdiestea barne, indarrean dauden legezko xedapenetan erregulatutako baldintzetan.
- * Justifikatu behar da, erabilera horiek landa ingurunean, eta zehazki, "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larraitz babestea" zona orokorrean txertatutako lursailetan garatzeak eta ezartzeak, hiri plangintzan –Plan Orokor hau barne– zona horri buruz ezarritako helburuak lortzen lagunduko duela, eta ondorioz, ingurune eta zona hori antolatzen eta garatzen lagunduko duela, eremu hori babesteko helburuak barne.
- * Justifikatu behar da, erabilera horiek udalerriko landa ingurunean, eta zehazki, izaera horretako erabilera orokorreko eremu espezifiko batean garatzea eta ezartzea, mesedegarria izango dela bai udalri osoarentzako eta bai udal barrutiko landa ingurunearentzako, kasu bakoitzean ukitutako esparruan edo ingurunean planteatutako helburuak lortze aldera. Hori horrela, ulertuko da erabilera horiek aipatutako irizpideei jarraitzen diela, ukitutako erabilera orokorreko landa ingurunerako kasua bakoitzean planteatutako helburuak lortzen lagunduko duten neurrian.
- * Justifikatu behar da, erabilera horiek nahitaez udalerriko landa ingurunean, eta hemen, kokaleku jakin batean ezarri behar direla, kasuan kasuko erabilera eta jardueren berezko ezaugarriak eta baldintzatzaileak aintzat hartuta.



- C.- Aipatutako erabilerak baimentzeko, baldintza bat ezarri ahal izango da; hain zuzen ere, aldez aurretik, erabilera horiek ezartzeko beharrezkotzat jotzen den plan berezia egin eta onartu behar izatea.

Plan berezi hori inondik ere nahitaezkoa izango da, indarrean dagoen legerian (2008ko ekainaren 3ko 105 zk. Dekretuaren 4. artikulua, eta beste) hala aurreikusitako kasuetan; eta ondorioz, eraikin eta instalazio berriak egitea eskatzen duten ekipamendu eta hirugarren sektoreko erabilerak ezarri nahi direnean; esate baterako, komunikazio zein zerbitzu azpiegitura berriak gauzatea eskatzen duten jarduerak.

Jarduera "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larraitz babestea" tipologiako zona orokorretan sartuak dauden lursailetan ezartzea planteatzen bada, eta dagokion hirigintza araubidea zehazteko, aipatutako Plan Bereziak bat etorri beharko du, oro har, tipologia horretako zonan sartutako esparruan sustatu beharreko plan bereziarekin.

Bestetik, beharrezkoa gertatzen bada "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" zona orokorrean txertatutako eta parke natural gisa izendatutako esparruan sartutako lursaileri buruzko plan berezia formulatzea, Plan Berezi horrek, soil-soilik, planteatutako proposamenaren eragina zuzenean jasoko duten lursailak hartuko ditu; hau da, ez da zabalduko parke natural osora edota ukitutako zona orokor osora¹.

- D.- Bai plan berezi horrek, eta bai kasu bakoitzean egin beharreko proiektu teknikoak edo teknikoek, egin beharreko lanak eta jarduerak zehaztuko dituzte, behar bezain zehatz eta haietako bakoitzaren eskala eta irismenaren arabera zehaztu ere, urbanizazio obrak (lur mugimenduak, azpiegiturak, lorezaintza eta abar), eta eragindako lursailen eta inguruaren landa-izaera zainduko dela bermatzeko beharrezko neurriak ere zehaztuko dira, ingurumen zein paisaia arloko eta beste edonolako eragin kaltegarriak ezabatzeko edota ahalik eta gehien gutxitzeko behar direnak bezalaxe.
- E.- Plan Berezi horrek eta bertan jasotako proposamenei buruz egin beharreko ingurumen eraginaren baterako ebaluaketari dagokionez, gai honetan indarrean dagoen legeriak ezarritakora joko da.
- 2.- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzea, lehendik martxan eta finkatuak dauden eraikinak eta instalazioak erabili eta baliatu beharra dakarten baldintzetan, erabilera haiek horrelakorik eskatzen duten kasuetan.

Hurrengo 3 apartatuan erregulatuko den kasua baldintzatu gabe, lurzoru ez-urbanizagarrian baimendutako komunitatearen ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabilerak, ahal dela behintzat, eta erabilera horiek ezartzeko eta garatzeko beharrezkoak badira, lehendik zutik dauden eta finkatu egin diren eraikinak erabili eta baliatuko diren moduan kokatuko dira, eraikin horiek kasuan-kasuan bidezkoak diren zerbitzuez hornituta gera daitezten. Nolanahi ere, erabilera horiek baimendu eta ezartzeko, besteak beste honako baldintza hauek bete beharko dira:

- A.- Ez dira lehendik badauden eraikintzat hartuko, egoera hauetan guztietan edo batzuetan daudenak:

* Plan Orokor honek eta plan hau garatzeko sustatutako plangintzak antolamenduk kanpokotzat izendatutakoak.

¹ Aipagai dugun kasu honetan, egoera horretan daude "Aralar" parke naturalaren barruan dauden udalerriko lurak.



- * Eraiki ziren unean indarrean zegoen hirigintza araubidearekin bat ez datozenak, eta Plan Orokor honetan edota plan hau garatzeko xedez sustatuko den plangintzarekin bat ez datozenak.
 - * Bere garaian bidezko udal baimenik gabe eraiki, eta geroztik legeztatu ez direnak.
 - * Bukatu gabeko hirigintza izaerako zigor espedientea dutenak edo izan dutenak.
- B.- Aipatutako erabilerak ezartzeko baimena eman ahal izango da, Plan Orokor hau onartu aurretik zutik zeuden, eta berez erabilera nagusi edo autonomoetara bideratutako eraikinetan; hau da, beste erabilera batzuen jarduera osagarriak hartzen ez dituztenetan. Zehazki, erabilera horiek ezin izango dira ipini, besteak beste, erabilera lagungarrietara bideratutako borda, txabola eta antzeko eraikuntzetan.
- C.- Aipatutako eraikinak berreraiki edota birgaitzerakoan, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideei jarraitu beharko zaie, eta jarduera horiek burutzea ezinezkoa izango da, aipatutako baldintzak betetzen ez diren kasuetan¹.
- D.- Oro har, eraikin horiek, Plan hau onartzeko unean dauzkaten ezaugarriekin –eraikuntzaren parametro formalak, hirigintza eraikigarritasuna eta abar–, finkatuta daudela ulertuko da, honako hauek izan ezik:
- * Aurreko "A" atalean azaldutako gorabeheretako batek edo batzuek eragindako eraikinak edo eraikin-zatiak.
 - * Bai ukitutako lursail eta eraikinak, bai haien inguruneak dauzkaten ingurumen, paisaia eta gainerako baldintzak zaindu eta babesteko, hala nola multzo osoaren osaketa eta irudi orokorra hobetzeko, nahitaez ezabatu egin behar diren eraikinak edo eraikin-zatiak.
- Horrenbestez, ez dira finkatutzat hartuko eta, aipatutako eraikigarritasuna erabakitzeke orduan, ez dira kontuan hartuko ez txabolak, ez estalpeak, ez eranskin prekarioak, ez eta gainerako elementu andegarriak ere.
- E.- 10.000 m²-tik beherako partzela edo finka berriak ondorioztatu duen azpibanaketarik ez da baimenduko, inolaz ere, baldin eta bermatzen ez bada lehendik martxan dauden beste nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiatzei atxikiko zaizkiela.
- F.- Ildo horretan, 10.000 m²-tik beherako azalera duten finketan lehendik zutik dauden eraikinak finkatu egingo dira, baina finka horiek ezin izango dira inoiz azpibanatu.
- G.- Lehendik zutik dauden eta finkatu egin diren eraikinetan ostalaritzako erabilera berriak ezarri ahal izateko, xede horretarako egokiak diren kasuetan, gutxienez 50 metroko tartea egon beharko du eraikin horien eta inguruan kokatutako eraikinen artean.
- H.- Aldez aurretik, dena den, ezarri eta garatu nahi diren erabilerak eta instalazioak interes publikokoak direla adierazi beharko da, eta landa ingurunean ezarri beharra justifikatu.
- I.- Eraikin horiek aipatutako erabilerak hartzeko xedez handitu ahal izango dira, betiere – bideraezina edo gehiegizkoa dela justifikatua dagoen kasuetan izan ezik– hurrengo apartatuan adieraziko diren irizpideei ahal den neurrian egokituko zaizkien moduan, segidan aipatuko diren salbuespenekin.

¹ Ildo horretan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak 30. artikuluan ezarritakoa.



Nolanahi ere, handitze horrek, lehendik dagoen eraikigarritasuna % 20tik gora areagotzea badakar, handitze horretarako emango den baimena hurrengo 3 apartatuan ezarritako irizpideetara egokituko da, baita Plan Berezia formulatzeko eskakizunari dagokionez ere.

Halaber, handitze hori aipatutako portzentajera iristen ez bada, plan berezia kasu hauetan bakarrik eskatuko da: gai honetan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera derrigorrezkoa denean, edota Udalaren iritziz, plan hori formulatzea komeni denean.

3.- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzea, horiei lotutako eraikinak eta instalazioak eraiki beharra dakarten baldintzetan, erabilera haiek garatzeko beharrezkoak ez direnean izan ezik.

Komunitatearen ekipamenduko erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzeko –bai eraikin edo instalazio bat bera ere lotetsi gabe, bai erabilera horiei lotutako eraikin eta instalazio berriak eraiki beharra izanda ere– besteak beste honako baldintza hauek bete beharko dira:

A.- Soil-soilik, segidan aipatuko diren erabilera orokorreko zonetan ezarri ahal izango dira, kasuz kasu adieraziko diren baldintza orokorretan:

* "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" zonan, betiere tipologia honetako zonan (edo hobeto esanda, zona horren zati jakin batzuetan) indarrean dauden legezko xedapenetan, hala nola plan eta proiektu espezifikoetan, ezarritako aurreikuspenekin bateragarriak eta egokiak diren kasu, modalitate eta baldintzetan.

* "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larraitz babestea" zonan, tipologia honetako esparruan sustatuko den plan berezian ezarritako kasu, modalitate eta baldintzetan.

* "D.3 Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-eremua eta landazabala" zonan, besteak beste apartatu honetan bertan adierazitako baldintzetan.

Gainera, zona horien barruan, aipatutako erabilerak ezin izango dira ipini, hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpeko eremuetan, baldin eta egiaztatzen ez bada, erabilera horiek eremu horietan jartzeak, baldintzatzaile horien berezko helburuak betetzen lagunduko duela, modu aktibo eta eraginkorrean.

B.- Erabilera horiek ezartzeko baimena eskuratuko bada, aldez aurretik frogatu beharko da, landa ingurunean ezarri beharrezkoak direla, eta izan lezaketen interes publikoaren adierazpena egin; edo bestela, erakutsi beharko da, udalerriko landa ingurunean ezartzea komeni dela, edo beharrezkoak direla, ingurune hori antolatzen eta garatzen lagunduko dutelako.

Nolanahi ere, aipatutako justifikazio eta adierazpen horiek, hurrengo apartatuan aipatuko den plan berezia tramitatu eta onartzeko prozesuan egin daitezke, edota testuinguru horretan egindakotzat jo, baldin eta bere edukitik eta tramitaziotik halakorik ondorioztatzen bada.

C.- Era berean, hirigintza arau hauetan adierazitakoaren arabera, aldez aurretik eta nahitaez, plan berezi bat egin eta onartu beharko da, besteak beste honako hauek arrazoituz:

* Planteatutako erabileren eta eraikinen interes publikoa, hori aurrez hala erabakia ez badago behintzat; edota, landa ingurunea antolatzen eta garatzen lagunduko duela, betiere hiri plangintzan –Plan Orokor hau barne– planteatutako helburuak aintzat



hartuta, bai eremu osoari dagokionez, eta baita kasu bakoitzean ukitutako landa erabilera orokorreko eremua jakin eta espezifikoaari dagokionez ere.

- * Proposatutako jarduerak eta eraikinak landa ingurunean kokatzeko premia edota egokiera.
- * Aurretik badiren eraikinetan osorik edo partzialki ezartzea bideraezina izatea.

Plan berezi horrek, besteak beste, zehaztu egingo du zein diren, ingurumenaren eta paisaiaren ikuspegitik, esku hartzeko irizpide egokiak, eragindako lurrak eta haien ingurunea zaintzeko, mantentzeko eta, egokituz gero, ingurumen eta natur baldintzak lehengoratzeko.

Plan berezi hori egiterakoan, besteak beste honako irizpide hauei jarraituko zaie:

- * Aipatutako erabilerak "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larraitz babestea" tipologiako zona orokorretan ezartzea planteatzen bada, eta dagokion hirigintza araubidea zehazteko, tipologia horretako zonan sartutako esparruan sustatu beharreko plan berezian ezarritakoari jarraituko zaio.
- * Aipatutako erabilerak bestelako landa-eremu orokorretan ezartzea planteatzen bada, dagokion plan berezi espezifikoa formulatu beharko da, kasu bakoitzean planteatutako proposamenaren eraginpeko lursailak hartuta.

Irizpide hau, besteak beste, "D.1.1. Babes bereziko landa-lurra. Aralar aldea" zona orokorraren sartuak dauden eta parke natural izendatuak dauden esparruetako lursailetan aplikatuko da. Plan Bereziak, horrelakoetan, soil-soilik planteatutako proposamenaren eragina zuzenean jasoko duten lursailak hartuko ditu; hau da, ez da zabalduko parke natural osora edota ukitutako zona orokor osora¹.

D.- Ekarpeneko partzelaren gutxieneko azalera: 10.000 m²

Gutxieneko partzela horrek etenik gabeko esparru espazial eta fisiko osatuko du (plan orokorrean edo berezian kalifikatutako bide edo komunikazio sistemai, edo antzeko beste elementu batzuei, lotutako etenaldien kasuan izan ezik). Esparru horrek, landa erabilerako zona orokor bat edo gehiago har ditzake, baldin eta horietan guztietan aipatutako erabilerak ipini badaitezke. Partzela horrek, planteatutako eraikin eta jarduerai lotua geratu behar du ondorio guztietarako (erregistroan, eta abar).

E.- Gutxieneko tartek:

- * Partzelaren mugetara: 10,00 m.
- * Lurzoru ez-urbanizagarriaren mugara: 50,00 m.
- * Beste finketan dauden eraikinetara, hauek landa erabilerakoak izan ala ez: 50,00 m.

F.- Gehieneko solairu estalgarriaren azalera: 1.000,00 m²(t)

G.- Gutxieneko aparkaleku hornidura: Toki bat/100 m²(t).

H.- Etxebizitza osagarria: 1 etxeb./partzela. (gehienez).

¹ Aipagai dugun kasu honetan, egoera horretan daude "Aralar" parke naturalaren barruan dauden udalerriko lurrak.



Instalazioen ardura duten edo horiek zaintzen dituzten pertsonentzat izango da, eta eraikin nagusian baimendu eta integratutako eraikigarritasunaren barruan eraikiko da.

- I.- Neurri eta aurreikuspen egokiak erabaki eta gauzatu beharko dira, honako gai hauetan eta antzekoetan planteatutako erabilera eta eraikinek eragindako beharrei erantzuteko: lekurako sarrerak; ur hornidura; saneamendua; energiaren eta kanpo argiztapenaren hornikuntza; telefonia; komenigarritzat jotzen den beste edozein zerbitzu eta azpiegiturua.

Erabaki eta gauzatzen diren neurriek eta aurreikuspenek, multzo osoaren tratamendu eta urbanizazio egokia bermatuko dute, hura zaintzea eta mantentzea barne. Eta, hala egokituz gero, eragindako lursailen, eraikinen eta haien inguruko ingurumen baldintzak lehengoratzeko bermatuko dute, halaber.

- J.- Hirigintza arau hauetan ezarri diren gainerako baldintza orokorrak.

- K.- Aipatutako plan bereziak ezartzen dituen gainerako baldintzak.

- L.- Aipatutako plan berezia formulatu eta onartzerakoan, arestian aipatutako parametroak doitu ahal izango dira (gorantz edo beherantz; baldintza zorrotzago edo malguagoetan), baldin eta alde zuzenetik, doikuntza hori egokia eta komenigarria dela egiaztatzen bada. Edozein kasutan ere, doikuntza horiek ezin izango dute eragin aurreko E apartatuan azaldutako gutxieneko tartek erregulatzeko baldintzetan.

- 4.- Titularitate eta sustapen pribatuko zerbitzu azpiegiturak, modu autonomoan proiektatuak, beste erabilera baimendu batzuen osagarriak izan gabe.

- A.- Irizpide orokorrak:

- a) Halako erabileratzat har daitezke:

* Argindarra ekoizteko eta hornitzeko azpiegiturak.

* Telefonia, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

* Lurzoru ez-urbanizagarrian ezarri behar diren edo ezar daitezkeen gainerakoak.

- b) Edonola ere, erabilera baimendu eta ezarri ahal izateko, alde zuzenetik justifikatu beharko da, batetik, lurzoru ez-urbanizagarrian kokatu beharrekoa dela ezinbestez; eta bestetik, interes publikoa duela.

- c) Erabileraren ezaugarriak kontuan hartuta, eta ezartzerekin lotutako baldintzei begiratuta, bereizi egin behar dira:

* Lursailen zuzenean ezarri beharreko zerbitzu azpiegiturak, lursaila azpiegitura horien zuzeneko euslea edo erreferentea izango den moduan.

* Zuzenean beste elementu mota batzuetan (eraikinak, instalazioak, ...) ezarri beharreko zerbitzu azpiegiturak, lursaila azpiegitura horien zuzeneko euslea izango ez den moduan.

- d) Oro har, erabilera horiek ezartzerakoan bete egin beharko dira, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako baldintza formal eta material guztiak, baita Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko sustatuko den plan berezian xedatutakoak ere.



B.- Kokapen irizpideak:

Zerbitzu azpiegitura horiek, honako sailetan ezarriko dira:

- * Lehentasunez, "D.3 Nekazaritza eta abeltzaintzako lan-eremua eta landazabala" tipologiako landa-zona orokorreko lursailetan.
- * Aparteko kasuren batean, "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" eta "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larritz babestea" tipologiako landa-zona orokorretan. Horretarako, aldez aurretik, eremu horien berezko hirigintza araubidearekin bateragarriak direla, edota horri egokitzen zaizkiola justifikatu beharko da.
- * Osagarri moduan, aipatutako landa erabilera zona orokor horietako edozeinetan kokatu ahal izango dira, baldin eta bermatzen bada, hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpeko eremuak, espezieak eta gainerako elementuak kontserbatuko direla; baldin eta, horiek erregulatzeko irizpideen arabera, kontserbatu beharrekoak badira.

C.- Plan berezia antolatzeko eta formulatzeko baldintzak.

- a) Plan Orokor honen arabera, kasuan kasuko antolamendu baldintzak eta hirigintza araubide espezifikoa zehazteko xedez, nahitaez plan berezia formulatu behar den esparru guztietan, zerbitzu azpiegiturak baimentzeko eta ezartzeko, aldez aurretik plan berezi hori onartu beharko da derrigorrez.
- b) Osagarri bezala, erabilera horiek baimentzeko eta ezartzeko baldintza bat, aldez aurretik plan berezia egitea eta onartzea izan daiteke, baldin eta nahitaezkoa edo bidekoa bada, honako hauen arabera:
 - * Arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan jasotako aurreikuspenak.
 - * Plan Orokor hau garatzeko sustatuko udal ordenantzetan ezarritako jarduketaren irizpideak.
 - * Arlo honetan planteatutako proposamenekin lotuak dauden baldintzatzaileak edota eraginak aztertu ondoren, Udalak hartutako erabakiak.

D.- Ekarpenerako partzela.

- a) Gutxienezko azalera jakin bateko partzela atxikitzeko eskakizunak, aurreko "A.c" apartatuan azaldutakoaren arabera, zuzenean lursailean ezarri beharreko zerbitzu azpiegituren kasuan aplikatu beharrekoak izango dira; hau da, lursaila azpiegitura horien zuzeneko euslea edo erreferentea den kasuetan, alegia.
- b) Oro har, plan berezia formulatzea beharrezkoa den kasuetan, edota hala aurreikusi den kasu guztietan, erabilera horiei atxiki beharreko partzelaren azalera, plan horretan finkatutakoa bera izango da.
- c) Plan berezi horretan gai honi buruz ezar daitekeena baldintzatu gabe, telefonia, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturei lotu beharreko partzelak 2.000 m²-ko azalera izango du gutxienez.
- d) Segidan aipatuko dugun salbuespena alde batera utzita, argindarra ekoizteko eta hornitzeko azpiegiturei (eguzki baratzak, instalazio eolikoak, ...) lotu beharreko partzelak 10.000 m²-ko azalera izango du gutxienez.



Aipatutako salbuespen horri gagozkiola, erabaki daiteke erabilera horiek aurreko "c" apartatuan adierazitako erabileren parekoak direla, lurraldean ezartzeari dagokionez, baldin eta aldez aurretik frogatzen bada egokiak edo komenigarriak direla. Horrelakoetan, eta bidezkoztat jotzen badu, Udalak erabaki dezake 10.000 m² baino gutxiagoko azalera duen partzela bat atxikitzea erabilera horiei. Dena den, azalera hori ez da, inoiz ere, 2.000 m²-tik beherakoa izango.

- e) Baimen daitezkeen bestelako zerbitzu azpiegiturei lotetsi beharreko partzelaren azalera 2.000 m²koa edo 10.000 m²koa izan daiteke, lurraldean ezartzeko baldintzei dagokienez, aurreko "c" eta "d" apartatuetan aipatutako erabilerekin parekagarriak diren heinean, hurrenez hurren. Udalak, horrelakoetan, kasu bakoitzean, behar bezala arazoituta, egokien deritzon erabakia hartuk du.

E.- Azpiegiturak eta urbanizazioa.

Kasuan-kasuan beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira, honako hauek erabakitzeko: sarbideak; ur hornidura; estolda-sarea; argindarraren hornidura; telefonia; kanpoko argiteria, eta gainerako zerbitzuak.

Illo horretan, hirigintza egokia bermatuko da, zoladurak eta lorezaintza barne, landa ingurunean txertatzeko orokorki ezarritako arau eta gomendioen barruan.

F.- Aurreko aurreikuspenak garatzea eta osatzea, urbanizatzeko eta eraikitzeke udal ordenantzen bitartez.

Aurreko apartatu horietan azaldutako aurreikuspenak, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren urbanizazioari eta eraikuntzari buruzko udal ordenantzetan garatu edota osatuko dira. Ordenantza horietan, esku hartzeko baldintzak zehaztuko dira, besteak beste honako gai hauei dagokienez:

- * Aipatutako erabilerak lursaileko hainbat elementutan, edo ganean, (eraikinak, instalazioak, ...) baimentzea eta ezartzea.
- * Utzi beharreko tartea, bai azpiegituren artean, bai azpiegituren eta lurzoru ez-urbanizagarrian dauden beste eraikin, erabilera, eremu, errealitate eta abarren artean.
- * Esparru edo ingurune jakin batean baimen daitezkeen edo baimendu behar diren zerbitzu azpiegituren erabilera eta instalazioen gehieneko kopurua.
- * Azpiegitura horiek ezartzeko baldintza materialak (instalazioen altuera eta gainerako ezaugarriak, eraikitzeke baldintzak, eta abar).
- * Instalazioak partekatzeko irizpideak, halakorik egokitzuz gero.
- * Azpiegiturak baimentzeko eta ezartzeko baldintza formal eta juridikoak.
- * Partzelen itxituren ezaugarriak, edo lursaila hesiez mugatzea.
- * Interesgarri irizitako beste edozein.

5.- Gune zoologikoak eta antzeko erabilerak baimentzea eta ezartzea.

- A.- Gai honetan indarrean dagoen legerian¹ ezarritako irizpideen arabera, gune zoologikotzat hartuko dira honako zentro, instalazio eta establezimendu hauek:

¹ Legeria hori, honako hauek osatzen dute, besteak beste: 1993ko urriaren 29ko Legea, animaliak babesteko; 1994ko azaroaren 15eko Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko gune zoologikoak baimendu, erregistratu eta kontrolatzeko; eta abar.



- * Lehenasunez, animaliak mantendu, eduki, hazi eta saltzera bideratutakoak, betiere helburu zientifiko, kultural, edota aisialdikoekin.
 - * Animaliak hezita edukitzera bideratutakoak (txakurtegiak, animalien egoitzak, haztegiak, ...).
 - * Zaldiketa zerbitzuak eskaintzera bideratutakoak.
 - * Ehiza-granjak.
 - * Antzeko beste helburuetara bideratutakoak.
- B.- Aurreko apartatuan aipatutako jarduerak, beren izaerari eta baldintzei erreparatuta, bi eratarata hartu eta tratatu ahal izango dira:
- * Abeltzaintza ustiategien pareko jarduera gisa; edo
 - * Lurzoru ez-urbanizagarrian ezar daitezkeen landa erabilera bestelako jarduera gisa, baldin eta horretarako ezarriak dauden baldintzak betetzen badituzte.
- C.- Aurreko A atalean aipatu diren eta, beren izaera eta ezaugarriengatik, abeltzaintzako ustiategiekin parekagarriak diren jarduerak baimendu eta ezartzerakoan, besteak beste honako baldintza hauek bete beharko dira:
- a) Aipatutako ustiategiekin parekagarriak diren jarduera gisa tratatu ahal izateko, aldeztu aurretik izaera hori onartu egin beharko zaie. Eta horretarako, nekazaritza eta abeltzaintza gaietan eskumena duen administrazioak bidezko ziurtagiria egin beharko du, Hirigintza Arau Orokor hauetako "61.1" artikuluan aipatutakoaren ildotik.
- b) Osagarri gisa, oro har, erabilera horiek baimendu eta ezarri ahal izateko, abeltzaintza ustiategiei buruz "61" artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira, betiere honako salbuespen hauek kontuan harturik:
- * Gutxieneko partzela "61.2" artikuluan ezarritakoa izango da. Aparteko kasuren batean, eta egokia dela frogatu ondoren, gutxieneko partzelak 5.000 m²-ko azalera izan dezake, baldin eta honako baldintza hauek behintzat betetzen badira:
 - Hezita bizitzera bideratuak dauden animaliak gorde, mantendu, hazi eta abarrek lotuak dauden jardueretara zuzenduak egotea, halakotzat harturik hiri ingurunean ere baldintza horietan bizi daitezkeenak (txakurtegiak, txoritegiak, ...).
 - 10.000 m²-tik beherako azalera duten partzelen kasuan, Plan Orokor hau indarrean jarri baino lehen partzela independente gisa eratuak izan beharko dute; hau da, geroztik halakotzat izendatutako partzelak ez dira erabilera horietarako egokitzat joko.
 - Fisikoki etenik gabeko partzelak izan behar dute.
 - * Aipatutako jarduerari lotutako eraikin eta instalazio berriak baimendu eta ezarri ahal izateko, "61.5.C" artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira, hezita bizitzera bideratuak dauden animaliak gorde, mantendu, hazi eta abarrek lotuak dauden jardueren kasuan izan ezik; hauetan, izan ere, lurzoru ez-urbanizagarriaren mugara utzi beharreko tartea 300 metrokoa izango baita.
- D.- Aurreko A atalean diren eta, lurzoru ez-urbanizagarrian koka daitezkeen landa-erabilera bestelako erabilera gisa izendatu diren jarduerak baimendu eta ezartzerakoan, besteak beste honako baldintza hauek bete beharko dira:



a) Oro har, eta segidan aipatuko diren salbuespenak baldintzatu gabe, landa erabileraz bestelako jarduera horiei buruz artikulua honetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie; zehazki, ekipamendu eta hirugarren sektoreko erabileren inguruan ezarritako irizpideei.

b) Hauek dira, zehazki, aipatutako salbuespenak:

- * Gutxieneko partzela erregulatzeko baldintzak, artikulua honetan ekipamendu eta hirugarren sektoreko erabilerei buruz ezarritakoak izango dira.

Aparteko kasuren batean, eta egokia dela frogatu ondoren, gutxieneko partzelak 5.000 m²-ko azalera izan dezake, baldin eta honako baldintza hauek behintzat betetzen badira:

- Hezita bizitzera bideratuak dauden animaliak gorde, mantendu, hazi eta abarrekin lotuak dauden jardueretara zuzenduak egotea, halakotzat harturik hiri ingurunean ere baldintza horietan bizi daitezkeenak (txakurtegiak, txoritegiak, ...).
- 10.000 m²-tik beherako azalera duten partzelen kasuan, Plan Orokor hau indarrean jarri baino lehen partzela independente gisa eratuak izan beharko dute; hau da, geroztik halakotzat izendatutako partzelak ez dira erabilera horietarako egokitzat joko.
- Fisikoki etenik gabeko partzelak izan behar dute.

- * Aipatutako jardueren lotutako eraikin eta instalazio berriak baimendu eta ezarri ahal izateko, artikulua honetan ekipamendu eta hirugarren sektoreko erabilerei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dira, hezita bizitzera bideratuak dauden animaliak gorde, mantendu, hazi eta abarrekin lotuak dauden jardueren kasuan izan ezik; hauetan, izan ere, lurzoru ez-urbanizagarriaren mugara utzi beharreko tartea 300 metrokoa izango baita.

- * Hezita bizitzera bideratuak dauden animaliak gorde, mantendu, hazi eta abarrekin lotuak dauden jarduerak, eraikin eta instalazio berrietan ezarri nahi badira, Udalak erabaki dezake, aldezturik 3 apartatua aipatutako plan berezia formulatu gabe horretarako baimena ematea badin eta, bidezko arrazoiak emanda, plan hori ez dela beharrezkoa erabakitzen bada.

E.- Erlezaintza jarduerak eta horiekin parekagarriak diren erabilera autonomoak baimendu eta ezartzerakoan ere, gune zoologikoentzako ezarritako irizpide bereberri jarraituko zaie.

68. artikulua.- Turismo kanpamenduak.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Oro har, turismo kanpamenduak baimendu eta ezartzerakoan, gai honi buruz indarrean dauden legezko xedapenetan eta hiri plangintzan ezarritakoari jarraituko zaie, Plan Orokor honetan bertan eta plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan, edo han finkatutako planean, xedatutakoari bezalaxe.

B.- Halaber, aurreko apartatua aipatutako baldintzetan, oro har, erabilera hori baimendu ahal izango da honako eremu hauetan:



- * "D.1.1 Babes bereziko landa-lurra – Aralar aldea" tipologiako zona orokorretan, baldin eta erabilera hori ezartzea bideragarria bada, eta aldi berean, legezko xedapenetan eta zona horiei buruz indarrean dauden plan eta proiektu espezifikoetan ezarritako jarduketa irizpideekin bateragarria bada.
 - * "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larraitz babestea" tipologiako zona orokorretan, baldin eta zona horietan sustatu beharreko plan berezian erabilera hori ezartzea onartzen bada.
 - * "D.3 Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-eremua eta landazabala" tipologiako zona orokorretan, besteak beste artikulua honetan bertan adierazitako baldintzetan.
- C.- Osagarri gisa, turismo kanpamenduak baimendu eta ezartzerakoan, aurreko B atalean aipatutako irizpideei jarraitzeaz gain, 67. artikuluan xedatutako aurreikuspenak ere aintzat hartuko dira, erabilera horiekin bateragarriak direneta bat datozen neurrian.
- 2.- Turismo kanpamenduak ezartzea, lehendik ere finkatuak eta erabilera horietara bideratuak dauden eraikinak eta instalazioak xede horretarako erabiltzeko, batez ere.
- Jarduera horiek baimendu eta ezartzerakoan, dokumentu honetako "67.2" artikuluan azaldutako irizpideei jarraituko zaie, oro har; eta irizpide horiek, artikulua honetako aurreko apartatuan ezarritako baldintzekin osatuko dira.
- 3.- Turismo kanpamenduak ezartzea, xede horretarako eraikin eta instalazio berriak proiektatu eta eraikita, batez ere.
- Jarduera horiek baimendu eta ezartzerakoan, eta segidan aipatuko ditugun salbuespenak baldintzatu gabe, dokumentu honetako "67.3" artikuluan azaldutako irizpideei jarraituko zaie, oro har. Dena den, irizpide horiek, segidan azalduko ditugun osaketa edota salbuespenen eragina jasoko dute:
- a) Turismo kanpamenduak, kokatuko diren ingurunearen paisaia edo ingurumena degradatzea ekarriko ez duten baldintzatan ezarriko dira.
- Hori horrela, oro har debekatua dago instalazioari eutsiko dioten egiturak lursailen bertan proiektatu eta gauzatzea, baldin eta, egokiak direla justifikatu ondoren ez bada erabakitzen, tamaina mugatua izango dutela, eta ingurumenarentzako edo paisaiarentzako ondorio kaltegarriak ez dutela sortuko.
- Gainera, proiektio eta egikaritze lanak osatze aldera, bai kalitatez eta bai kantitatez beharrezkotzat jotzen den zuhaitzia landatuko da.
- b) Sarbideetarako erabakitako konponbidea arrazoitu egin beharko da, puntako sasoiaren arazoa izan ez daitezen bide sare orokorarentzat edo lokalarentzat; eta esparruaren barruan aparkatzeko, kanpin-dendak edo "roulotte" modukoak kokatzeko dagoen leku kopuru bera prestatu beharko da, bisitariak aparkatzeko dituzten lekuak dituztela ere.
 - c) Era berean, ur hornidura, saneamendua, argindar hornidura, telefonia, argiztapena eta gainerako zerbitzuak erabaki beharko dira; bereziki kontuan hartu beharko da ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema, instalazioaren tamainaren eta erabiltzaileak hartzeko duen gehieneko ahalmenaren arabera.



- d) Debekatua dago kanpatzeko leku-multzoaren gainean edozein elementu iraunkor jartzea, kanpina bizileku iraunkorra bihur ez dadin.
- e) Erabilerara hori baimendu eta ezarri ahal izateko, aldeztu aurretik bidezko plan berezia formulatu eta tramitatu beharko da, eta baimena plan horren emaitzaren baitan emango da.

Plan berezi horren aplikazio esparrua, dagokion ondorioetarako, honako hauek guztiek osatuko dute: kasuan kasuko turismo kanpamendua ezartzeko proposamenak zuzenean ukituko dituen lursailek, eta kanpamendu hori behar dituen sarbide, zerbitzu azpiegitura eta abarrez hornitzeko ezinbestekoak izateagatik, aurreko horiei lotuzat jo behar diren sailek.

Plan berezi horrek, arestian aipatutakoarekin bat, gai horietan guztietan esku hartzeko neurriak arrazoitu eta zehaztu beharko ditu; eta neurri horiek, halaber, gerta litezkeen ondorio kaltegarriak ezabatzeko edo minimizatzekeko beharrezkoak diren neurriekin osatuko dira.

Plan berezi horretan, dokumentu honetako "67.3" artikuluan azaldutako aurreikuspenak doitzera planteatu ahal izango da, baita gutxieneko tartea, solairu estalgarriaren azalera, aparkalekuen hornidura eta abar erregulatzeko neurriak ere, baldin eta aldeztu aurretik, doikuntza hori egokia eta komenigarria dela frogatzen bada. Nolanahi ere, ingurunean kokatutako bizitoki erabilerako eraikinetara utzi beharreko gutxieneko tartea ez da, inolaz ere, 150 metrotik beherakoa izango.

BOSGARREN TITULUA. **HIRI ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

LEHEN KAPITULUA. **HIRI ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.**

69. artikulua.- Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak. **Irizpide orokorrak.**

- 1.- Hiri plangintzatik –orokorra nahiz xehatua delarik ere– ondorioztatzen den hiri antolamendua, hurrengo artikuluan identifikatuko elementu eta errealitateen tratamendua erregulatzeko xedapenekin osatuko da. Horien ezaugarriak eta inguruabarrak direla-eta, beharrezkoa da horiek arreta bereziaz aztertzea, bai elementuok zaindu eta gordetzeko, bai berreskuratuz edo hobetzeko, bai ezabatzeko.

Errealitate eta elementu horiei, eta baita horien tratamendua erregulatzeko parametroen multzoari ere, hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak esaten zaie.

- 2.- Gainjarritako baldintzatzaile horien jatorria, Abaltzisketako hiri plangintza baino lerrun handiagoko legezko xedapenetan egon daiteke –behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldearen antolamendurako tresnak barne–, edota plangintza horretan bertan.

Horrexegatik hain zuzen, baldintzatzaile horien izaera edota lerrun arautzaile edo orientagarria, legezko xedapenetan –behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldearen antolamendurako tresnak barne– eta udaleko hiri plangintzan kasuan-kasuan ezarritakoa izango da.



- 3.- Baldintzatzaile horien eraginpeko lurralde esparruak, Plan honetako "E.Planoak" dokumentuko "III. Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak" planoan adierazitakoak dira.

Nolanahi ere, baldintza horien jatorrian udaleko hiri plangintzak baino lerrun handiagoa duten xedapenak edota tresnak dauden guztietan, horietan xedatzen denari jarraituko zaio, baita ukitutako esparruen identifikazio eta mugaketa zehatz eta ofizialari dagokionez ere. Horrexegatik hain zuzen ere, Plan Orokor honetako aipatutako planoan islatzen den mugaketa, beste xedapen edo tresna horietan bildutakoen erreferentzia edo ilustrazio soiltzat hartuko da, non eta, berariaz hala adierazten den kasuetan, udal plangintza horrek aipatutako baldintzatzaileen eraginpeko esparrua handitzea proposatzen ez duen.

Era berean, baldintzatzaile horiek Plan honetan bertan sortuak badira, Plan honetan adierazitako mugaketa doitu edota osatu ahal izango da, ondorio guztietarako, plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan.

70. artikulua.- Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak sistematizatzeko araubidea.

Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak tratatzeko araubide orokorra sistematizatzearren, baldintzatzaileen oinarritzko modalitate hauek bereizi dira:

C.1. Natur intereseko eremuak.

- C.1.1. "Aralar" parke naturala, Komunitatearen Garrantziko Lekua (ES2120011) eta korridore ekologikoen sarearen Gunea.
- C.1.2. Muturluze piriniarrarentzako interes bereziko zona.
- C.1.3. Korridore ekologikoen sarea.
 - Loturako korridoreak:
 - Moteltze eremuak.
 - Lotune-interes bereziko ibai zatiak.
- C.1.4. Interes bereziko landaretza.

C.2. Gaitasun agrológico handiko lurrak.

- C.2.1. Balio estrategiko handiko lurrak.

C.3. Uraren 2000/60/EE Arteztarauak babestutako zonak.

- C.3.1. Lur gaineko ur hartuneak.

C.4. Gerta litezkeen arriskuak".

- C.4.1. Akuiferoak kutsatzeko arrisku handia.
- C.4.2. Lurzorua kutsa lezaketan jarduerak hartzen dituzten edo hartu izan dituzten lurrak.

C.5. Herri onurako mendia".

- C.5.1. Egido HOM.

C.6. Zonakatze akustikoa- Eremu akustikoak.

- C.6.1. Bizitoki erabilerako lurralde sektoreak.
 - a. Eremu urbanizatuak.
 - b. Hiri garapen berriak.
- C.6.2. Garraioko azpiegituren sistema orokorren eraginpeko lurralde sektoreak.



Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzazaile hauen mugaketa, Plan Orokor honetako "5.Planoak" dokumentuko "III. Hiri antolamenduari gainjarritako baldintzazaileak" apartatuko "III.1 Gainjarritako baldintzazaileak" planoan grafikoki adieraziak dago.

Oro har, baldintzazaile bakoitzari lotutako espazio-esparruak, modu berezian identifikatu dira. Alabaina, zenbaitetan, eta elkarren artean bateragarriak diren neurrian, gerta liteke baldintzazaile jakin baten eraginpeko eremu jakin batean, beste izaera bateko baldintzazaile bat sartzea. Horrelakoetan, kontuan hartu behar da, bi baldintzazailek bat egiten duten eremua, gainjarritako baldintzazaile horietako bakoitza erregulatzen duten irizpideei loturik dagoela; dena den, kasu bakoitzean zehaztu egin behar dira egoki irizitako koordinazio edota bateragarri egiteko jarraibideak.

Bai dagokion garapen plangintza eginez, bai helburu horretarako egoki irizten zaion bestelako edozein mekanismoren bidez, gainjarritako baldintzazaileen aldagai berriak zehaztu ahal izango dira, horien tratamendurako eta esku-hartzeko araubide berezia esleitzearren.

71. artikulua.- "C.1 Natur intereseko eremuak" baldintzazailea erregulatzeko araubide orokorra.

1.- "C.1.1 "Aralar" parke naturala, Komunitatearen Garrantziko Lekua (ES2120011), Korridore Ekologikoen Sarearen Gunea" baldintzazaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

Oro har, baldintzazaile honen eraginpeko lursailetan aplikatu beharreko hirigintza araubidea, Plan Orokorrean kasuan-kasuan dagozkien erabilera orokorreko eremuentzako ezarritako araubide bera izango da; eta, araubide hori osatu edo doitu egingo da, gainjarritako baldintzazaile horretan mugatuak eta sartuak dauden esparruak erregulatzeko legezko xedapen, plan eta proiektuetan ezarritako irizpideen arabera.

Plan Orokorraren edukian jasota dago Aralar KGL/parke naturala izan badela, eta gainera, indarrean dauden legezko xedapenek ematen dioten mugaketa adieraziz. Osagarri gisa, eremu hori aipatutako xedapenetan jasotako irizpideen arabera tratatzea aurreikusten du. Zehazki, "C.1.1 "Aralar" parke naturala, Komunitatearen Garrantziko Lekua (ES2120011), eta korridore ekologikoen sarearen gunea" izenaz identifikatua dago hiri antolamenduari gainjarritako baldintzazaile bezala.

Parke natural moduan duen izaerari, Komunitatearen Garrantziko Lekua (KGL) eta EAEko korridore ekologikoen sarearen gune izatea gainjartzen zaio. Inguruabar horiek kontuan hartuta, bada, eremu horietan bete egin behar dira alderdi horiek guztiak erregulatzen dituzten legezko xedapen, plan eta proiektu guztietan ezarritako irizpideak, bai gaur egun indarrean daudenak, eta bai etorkizunean ezar daitezkeenak.

Hauek dira, zehazki:

- * Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Plana (NBAP), 1994ko apirilaren 26ko 168/1994 Dekretuaren bidez onartua.
- * Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Planaren (NBAP) Aldaketa, 2004ko uztailaren 13ko 146/2004 Dekretuaren bidez onartua.
- * "Aralar" parke naturala edota GKL kudeatzeko beste edozein tresna, egin eta onartzen den une beretik aurrera.

Esparru horretan, Komunitatearen Garrantziko Lekuak (GKL) erregulatzen dituzten legezko



xedapen, plan eta proiektuetan ezarritako irizpide guztiak aplikatuko dira; besteak beste, habitatei buruzko 92/42/EEE Zuzentarauko 6. artikuluko 2, 3 eta 4. apartatuetan xedatutakoa; hain zuzen ere, gaur egun indarrean dagoen antolamendu juridikoa jasotakoak, 1995eko abenduaren 7ko 1.997/95 Errege Dekretuaren bitartez (hau, halaber, 2006ko abenduaren 1eko 1421/2006 Errege Dekretuaren indarrez aldatua). Horrek esan nahi du, besteak beste, "lekuaren kudeaketarekin zuzenean lotua ez egon arren, edota kudeaketa horretarako beharrezkoa ez izan arren, banaka edo beste plan edo proiektuekin batera leku horretan nabarmen eragin lezakeen plan edo proiektu orok, izan litzakeen eragin guztiak behar bezala aztertu beharko dituela, betiere leku horren kontserbaziorako helburuak aintzat hartuta".

Interes geologiko eta hidrogeologikoa duten eremuak, eta arriskuan dagoen faunaren "lehentasunezko banaketa-guneak" eta "interes bereziko eremuak", "Aralar" parke naturala edota GKL esparruan dauden neurrian, indarrean dagoen NBAP planean (169/1994 Dekretuaren bitartez onartua, eta 146/2004 Dekretuaren indarrez aldatua) gai honi buruz ezarritako xedapenen bitartez erregulatutako dira. Halaber, bestelako kudeaketa tresnak ere aintzat hartuko dira, onartzen direnean.

2.- "C.1.2. Muturluze piriniarrentzako interes bereziko zona" baldintzatzaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra:

Oro har, baldintzatzaile honen eraginpeko lursailetan aplikatu beharreko hirigintza araubidea, Plan Orokorrean kasuan-kasuan dagozkien erabilera orokorreko eremuentzako ezarritako araubide bera izango da; eta, araubide hori osatu edo doitu egingo da, gainjarritako baldintzatzaile horretan mugatuak eta sartuak dauden esparruak erregulatzeko legezko xedapen, plan eta proiektuetan ezarritako irizpideen arabera.

Ildo horretan, udalerrri honi dagozkion eta muturluze piriniarren intereseko zonetan sartuak dauden lursailak erregulatzeko eta tratatzeko araubidea, legezko xedapenetan zona horiei buruz bereziki ezarritakoa izango da. Zona horiek, zehazki, muturluze piriniarra kudeatzeko Planean (2004ko maiatzaren 12ko Foru Aginduaren bitartez onartua) identifikatuak eta erregulatuak daude.

Kudeaketa Plan horretan ezarritakoaren arabera, babespeko naturguneekin bat datozen interes bereziko eremuetan erabilerak eta jarduerak erregulatzeko, honako araudi hauetan ezarritakora joko da: Natur Baliabideak Antolatze Planak, eta baliabide horiek Erabiltzeko eta Kudeatzeko Plan Gidariak. Bestela, xede horretarako bidezkoztat jotzen diren plan espezifikoetan ezarritakoari jarraituko zaio. Nolanahi ere, plan horietan ez da ahaztu behar, beren aplikazio esparruan «galtzeko arriskuan» dagoen espezie gisa katalogatutako hau bizi dela; beraz, plan horietako zonakatzea, eta mugaketa orokor eta espezifikoak, Plan Orokor honetan aipatutako espeziea eta habitata kontserbatzeko xedez ezarritako helburu, zuzentarau eta neurrietara moldatu beharko dira.

Oro har, gai honi buruz indarrean dauden legezko xedapenetan –kasuan kasuko fauna espezieak kudeatzeko planak barne– egindako aurreikuspenei lotuak geratuko dira, eta dagozkien zona orokorretarako ezarritako hirigintza araubidean jasotako xedapenei jarraituko diete.

Xedapen horiek doitu edota osatu egin beharko dira, honako hauekin:

- * Banaka edo beste plan edo proiektuekin batera, muturluze piriniarra kontserbatu eta suspertzeko bidean, zuzenean edo zeharka nabarmen eragin lezakeen plan edo proiektu orok, aldeztu aurretik Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako Departamentuaren



arauzko txostena izan beharko dute.

- * Muturluze piriniarra kudeatzeko planak onartzen dituzten 2004ko maiatzaren 12ko foru aginduek, hurrenez hurren 11. eta 12. artikuluetan ezarritakoaren arabera, hiri plangintzan bermatu da espezie horientzako habitatak zaindu, babestu edota berreskuratu egingo direla; eta zeregin horiek mugatu beharreko kasuak arrazoitu egingo dira. Ildo horretan, baldintzatzaile horrek identifikatutako eremuen aldamenen dauden, edo eremu horietan eragiten duten, esparruetako garapen plangintza eta urbanizazio proiektuak diseinatzerakoan, aparteko arreta jarri beharko da ibai bazterreko ekosistema alda ez dadin eta, gainera, ekosistema hori berreskuratzeko ahaleginak egingo dira.
- * Abiapuntuko irizpide gisa ez da planteatu behar ibilgu horien aldaketarik, baldin eta aldaketaren helburua hirigintza garapenarekin lotutako xederen bat bada. Ubidea bideratu beharra gertatuko balitz, ibai bazterreko ekosistemak alteraziorik jasango ez duen moduan egingo da; beraz, ubide bikoitzeko formulak aztertuko dira, urbanizazio kuota zehazten duen harri-lubetaren oina gaur egungo ibai bazterreko landaretza-formazioetatik haratago geratuko den moduan. Gainera, ingeniari-tza biologikoko teknikak erabiliko dira; eta, harri-lubetak zona honetan haz daitekeen landaretzako espeziez hornituko dira.
- * Arrain faunaren migrazioa eragotz lezaketan eragiketak saihestu egingo dira. Zehazki, ibilgu horien hondotik burutu behar den eragiketa oro, dike batetik egingo da; eta dike hori, ur emaria etengabe igaroko den moduan diseinatuko da.
- * Ur ibilguan eragingo duten obrak, ahal dela behintzat, uda-partean (abuztua-iraila) egingo dira; hau da, muturluze piriniarrarentzako kritikoa den sasoi (otsailaren erdialdetik uztail bukaerara) ekiditen ahaleginduz.
- * Aintzat hartuko dira muturluzeak eskura dezakeen janaria gutxitu lezaketan eta, ondorioz, bere biziraupena baldintza lezaketan erabilera eta jardura guztiak (uraren kutsadura organikoa eta inorganikoa, emari-gutxitzeak, lurra-ura interfasearen aldaketak).

3.- "C.1.3 Korridore ekologikoen sarea" baldintzatzaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

Oro har, korridore ekologiko horietan sartuak dauden lursailen eraikuntza eta erabilera araubidea, kasu bakoitzean korridoreak kokatuta dauden zona orokorarentzat ezarritakoa izango da, betiere beharrezko neurrian egokituta edo osatuta, noski, hain zuzen helburu hauetarako:

- * Definitutako korridore horiei –duten eskala dutela ere– lotutako konektibitate ekologikoa babestea. Horretarako, lurzorua erabilerak (batez ere abereen mugimenduari gehien laguntzen diotenak, esate baterako basotxoak, heskai biziak, ...), ur masen integritatea eta tentsio-zatietan elementu artifizialez eginak dauden pasabideak (goi pasabideak, bidezubiak, abereentzako pasabide espezifikoak, halakorik izanez gero), faunaren konektibitate hori lortzeko ahalik eta baldintzarik hoberenetan edukiko dira beti.
- * Jarduketaren batek arriskuan jar baditzake konektibitate ekologikoa eta faunaren mugimenduak, beharrezko babes eta zuzentze neurriak ezarriko dira, eragin hori murrizteko, are erabat deuseztatzeko ere.
- * Hiri garapen berriak zehazteko unean, ahal den neurrian murriztu edota minimizatu egin beharko da zatiketa ekologikoa, sekula ere areagotu gabe.



- * Konektibitatea berreskuratzeko promozio aktiboa egitea, konektibitatea arrisku handiengan dagoen puntu edo areetan, teknikoki posible bada behintzat.

Bide azpiegituren kasuan, egun daudenetan zein aurreikusita daudenetan, beharrezko arreta berezia jarri beharko da, gai honi dagokionez.

Plan honetan erreferentzia edota orientazio gisa grafikoki identifikatzen diren korridoreei dagokienez, egoki irizten zaien azterketak edota proiektu espezifikoak egingo dira, hain zuzen ere esparru interesgarriak hobeto mugatzeko, eta horietan esku hartzeko neurriak garbiago zehazteko.

Osagarri gisa, adierazitako helburu horiek lortzearren, eta bidezko plan berezian edota ordenantzan neurri espezifikoak erregulatzen diren bitartean, korridore ekologikoen barruan dauden eremu horietan eragin dezaketen plan eta proiektuentzako honako neurri berezi hauek ezarri dira inpaktuak ekiditeko:

- * Garraiorako sare berrien trazadurak, soil-soilik, loturako korridoreaz kanpo beste trazaduraren bat egitea ezinezkoa denean baimenduko dira, ahalik eta afekziorik txikiena eragingo dutela egiaztatuta ondoren, betiere. Bide berriak egiteko proiektuetan (landabideak, pistak eta abar) abereentzako pasabide artifizialak jasoko dira, bide horiek abereak maiz ibiltzen diren tokietan egingo badira behintzat.
- * Ahalik eta landabide eta basobide gutxien sortuko da; aldezturik, beste aukerarik badagoen aztertuko da eta, edozein kasutan ere, trazadura berriak irekitzeari ekin aurretik, lehendik badauden edo abandonatuak dauden bideak berreskuratzen edo hobetzen saiatu beharko da. Horrelako azpiegiturei dagokienez, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko lege orokorrak, 1998ko otsailaren 27ko 3/1998 Legeak, hala ezarritako kasuetan, aldezturik ingurumen eraginaren ebaluaketa erraztua egin beharko da, lege horretan xedatutako baldintzetan.
- * Laboreak babesteko itxurak, basa-belarjaleek egin ditzaketen kalteak egiaztatuta ondoren bakarrik baimenduko dira. Oro har, itxura horiek ez dute 1,40 m-ko altuera gaindituko, eta ez dira sekula ehiza-sareak izango.
- * Eraikin berriak egin aurretik, lehendik daudenak birgaitzera joko da.
- * Ingurumen arloan eskumena duen organoaren baimena beharko da, era honetako jarduketak burutzeko: nekazaritza bideen eta basobideen trazadura aldatzeko eta zabaltzeko; ganadua edukitzeko edo finkak mugatzeko langak eta hesiak ezartzeko; eraikinak altxatzeko edo lehengoak birgaitzeko; bide edo pista berriak eraikitzeko; oraingo errepide, bide eta pistak zabaltzeko eta horien zoladura hobetzeko; argindarraren hari berriak ezartzeko edota lehengoan mantentze eta hobetze lanak egiteko; oinezkoentzako bidezidor berriak martxan jartzeko eta seinalizatzeko; zaborteziak edo hondakinak biltzeko instalazioak eraikitzeko; lurketak egiteko, agregakinak erauzi eta hondakinak bota edo pilatzeko; berezko habitata eraldatzeko; antolatutako aisialdi edo kirol arloko jarduerak garatzeko.

Neurri berei horiek, dena den, aipatutako hirigintza planetan, plan sektorialetan edota kasuan kasuko ordenantzetan doitu. osatu edota aldatu ahal izango dira.



4.- "C.1.4 Interes bereziko landaretza" baldintzatzaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

Oro har, esparru horietan sartuak dauden lursailen eraikuntza eta erabilera araubidea, kasu bakoitzean kokatuta dauden zona orokorarentzat ezarritakoa izango da, betiere honako baldintza hauen arabera egokituta edo osatuta:

a) Baldintza espezifikoak:

- * Babestutako Natur Guneetan (Aralar parke naturala) edota 2000 Natura Sarean (Aralak KGL) sartuak dauden habitat interesgarriak, aipatutako esparru horiek Antolatzeke edota Kudeatzeko Planetan ezarritakoari jarraituz erregulatu eta tratatuko dira.

b) Baldintza orokorrak:

- * Udallerriaren gainerakoan, eta aipatutako eremu babestuez kanpo dauden sailetan, intereseko habitatak zaindu egingo dira.
- * Baldintzatzaile horren pean adierazitako eremuetan, arreta berezia jarriko zaie bai Batasunaren mailan interesgarriak edota lehentasunekoak diren habitatei, bai eta habitat horiek kontserbatzen, mantentzen edota hobetzen lagunduko duten jarduera onuragarriak zehaztu eta gauzatzeari ere.
- * Esparru horien babes eremuak 10 metroko lur-zerrenda bat hartuko du, kanpo aldeko mugetan dauden adaburuetatik edo zuhaitz multzoetatik hasita edo, zuhaitzak ez diren beste landare multzo batzuk diren kasuetan, ukitutako eremuaren kanpoko mugatik hasita.
- * Babes eremu horretan, habitat horiek babesteko ikuspegitik justifikatuta dauden erabilerak eta praktikak baimendu egingo dira; eta baita biodibertsitatea balioesteko egokitzat jotzen diren plan eta neurri espezifikoak ere.
- * Ondoren azalduko ditugun salbuespenak alde batera utzita, saihestu egingo dira landare formazio interesgarri horiei zuzenean eragin diezaieketen jarduerak; edonola ere, eragin gutxien duten hautabideetarako jo beharko da beti.

c) Baldintza alternatiboak edota apartekoak:

- * Aipatutako eremuetan dauden landare formazioak arriskuan jar ditzaketan, edota horiek galtzea eragin dezaketan jarduketak baimentzeko, honakoak beharko dira modu osagarrian:
- * Aldez aurretik justifikatuko da, planteatutako jarduketak, proiektatutako hiri izaerako jarduketak barne, ukituko diren landare formazioak babestea baino interes publiko handiagokoak direla.
- * Jarduketa horietatik ukitutako habitatentzat ondorioztatuko diren eraginak ebaluatuko dira. Ebaluazio horretan sartuko dira, ukitutako eremuaren diagnostikoa, eta eremu horretako landare formazioei buruzko analisia; honek, besteak beste, honakoak jasoko ditu: horiei lotutako lur eremuaren azalera; ukituko diren zuhaitz interesgarrien kopurua, eta horien ezaugarri kualitatiboak; interesgarri irizten zaion beste edozein zertzelada.



- * Kasuan kasuko neurri babesgarri, zuzentzaile edota konpentsagarriak zehaztuko dira.
- * Eremua berreskuratzeko edo landareztatzeko plan bat egingo da; eta horrek, berezko habitatak berreskuratzea izango du helburu. Hori horrela, ahal dela zuhaitz eta zuhaixka autoktonoen multzo edo formazio linealak eratuko dira, aldameneko berezko landarezarekin lotuko diren moduan. Irizpide orokor gisa, kenduko diren habitaten azaleraren hedadura bereko azalera gaituko dira, antzeko ezaugarri kualitatiboek.
- * Neurri konpentsagarri horiek ezarrita ondorioztatzen diren esparru berriak, gainjarritako baldintzatzaile honen helburu den "interes bereziko landaretza" osoan txertatuzat joko dira; eta esparru horietan aplikatu beharreko araubide eta tratamendua, artikulua honetan gainerako habitatei buruz ezarritakoa bera izango da.

72. artikulua.- "C.2 Gaitasun agrológico handiko lurzorua" baldintzatzaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

1.- "C.2.1 Balio agrológico handiko lurzorua" baldintzatzaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

Baldintzatzaile honen eraginpeko lursailetan aplikatu beharreko hirigintza araubide orokorra, Plan Orokor honetan kasuan-kasuan dagozkien erabilera orokorreko eremuentzako ezarritako araubide bera izango da; eta, behar den neurrian, araubide hori osatu edo doitu egingo da, lursail horien nekazaritza-balioa, eta bertan dauden ustiapen estrategikoak, mantendu eta zainduko dela bermatzeko.

Helburu horiei begira, lursail horiek erregulatzeko eta tratatzeko araubideak, besteak beste honako irizpide hauei jarraituko die:

- * Udalerriko nekazaritza balio handiko lur eremu nagusiak babestu egingo dira, natur ondare ordezkazina direlako; bide batez, horiek martxan jartzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatuko dira.
- * Helburu horri begira beharrezkotzat jotzen diren neurriak, arlo honetan eskumena duten edota esku hartzen duten erakunde publiko eta pribatuekiko akordioaz zehaztuko dira, Gipuzkoako Foru Aldundia barne.
- * Kasuan kasuko neurri babesgarri, zuzentzaile edota konpentsagarriak modu eraginkor batez zehaztearren, hiri garapenak lur horietan izan ditzaketen afekzio eta eraginak berariaz eta zehaztasun osoz ebaluatuko dira; baita bestelako azpiegiturek (bideak, hiri zerbitzuak, eta bar) eragin ditzaketenak ere.
- * Lursail horiek erabiltzea edo baztertzea bideragarria edo komenigarria den zehazteko unean, afekzio mota hori eragin dezaketen jarduerak interes publiko handiagokoak diren ala ez justifikatu beharko da.
- * Ahal den neurrian, lur horien babesa eta inguruan planteak daitezkeen hiri garapenak bateragarri egin ahal izateko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.
- * Udaltzak, nekazaritza balio handiko lurzorua nekazaritza ustiatzei kokaleku berria emateko erabiltzea komeni den ala ez baloratuko du, eta bidezkoa denean hala aurreikusitako baldin eta planteatutako hiri garapena dela-eta, edota azpiegitura publikoak



ezarri behar direla-eta, ustiategi horiek nahitaez lekuz aldatu beharra gertatzen bada. Ildo horretan, balio agrologiko handiko lursailen udak erreserbak mugatzea komeni den ala ez aztertuko du, gero sail horiek lurzoru ondare publikoari txertatzeko.

73. artikulua.- "C.3 Urari buruzko 2000/60/EE Zuzentarauak babestutako eremuak" baldintzazaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

1.- "C.3.1 Lur gaineko ur hartuneak" baldintzazaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

Oro har, Plan Orokor honetan xede horretarako mugatu diren lurzoru horiek erregulatzeko eta tratatzeko araubidea, kasu bakoitzean kokatuak dauden zona orokorretarako ezarritakoa bera izango da. Eta araubide hori, arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin osatuko da, hain zuzen gai honi dagokionez xedapen horietan planteatutako helburuak lortzearen.

Plan Orokorrean jasotakoaren arabera, badaude "Babestutako Guneen Erregistroa" delakoan sartutako lur gaineko ur hartuneak, uren politika-esparruan batasun mailako esparru bat (DMAQ) ezartzen duen 2000ko urriaren 23ko 2000/60 Europako Zuzentarauak ezarritako baldintzetan.

Ur hartune horiek, Aralar parke naturala / GKL eremuan sartuak dauden aldetik, bete egin beharko dute legezko xedapen eta plan hauetan ezarritakoa:

- * Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Plana (NBAP), 1994ko apirilaren 26ko 169/1994 Dekretuaren bidez onartua.
- * Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Planaren (NBAP) Aldaketa, 2004ko uztailaren 13ko 146/2004 Dekretuaren bidez onartua.
- * "Aralar" parke naturala edota GKL kudeatzeko beste edozein tresna, egin eta onartzen den une beretik aurrera.

Osagarri gisa, Europako Esparru Zuzentaru horren testuinguruan, proposamen horiek beharrezko babes maila eman beharko diete hiria hornitzeko diren ur hartuneei.

74. artikulua.- "C.4 Gerta litezkeen arriskuak" baldintzazaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

1.- "C.4.1 Akuiferoak kutsatzeko arrisku handia" baldintzazaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

Oro har, esparru horietan sartuak dauden lursailen eraikuntza eta erabilera araubidea, kasu bakoitzean kokatuak dauden zona orokorarentzat ezarritakoa izango da. Eta araubide hori osatu edota doitu egingo da, akuifero horiek behar bezala mantendu eta babestuko direla bermatzeko beharrezkoa gertatzen den neurrian:

Uren politika-esparruan batasun mailako esparru bat (DMAQ) ezartzen duen 2000ko urriaren 23ko 2000/60 Europako Zuzentaruaren finkatutako erregulazioaren arabera, akuiferoak kutsatzeko arrisku handia edo oso handia erakusten duten eremuak arreta bereziaz aztertu behar dira lurzoruaren erabilera planifikatzerakoan. Eta, xede horri begira, akuifero horiek behar bezala babesteko beharrezkoak diren neurriak hartu beharko dira, babesteko, zaintzeko, eta jasan lezaketen kutsadura ekiditeko.



Aralar parke naturala / GKL eremuan sartuak dauden lursailetan, legezko xedapen eta plan hauetan ezarritakoari jarraituko zaio:

- * Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Plana (NBAP), 1994ko apirilaren 26ko 169/1994 Dekretuaren bidez onartua.
- * Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Planaren (NBAP) Aldaketa, 2004ko uztailaren 13ko 146/2004 Dekretuaren bidez onartua.
- * "Aralar" parke naturala edota GKL kudeatzeko beste edozein tresna, egin eta onartzen den une beretik aurrera.

Legezko xedapen, plan eta proiektu horien aplikazio esparrutik kanpo dauden eremu eta lursailetan, segidan adieraziko diren araudietan ezarritako murrizketak eta erabilerak aplikatuko dira, osagarri gisa:

- * "EAEko Nekazaritza-lanetan Egoki Jarduteko Kodea", 1998ko abenduaren 22ko 390/98 Dekretuaren bitartez onartua.
- * 515/2009 Dekretua, irailaren 22koa, nekazaritzako ustiatzeko bete beharreko higie, osasun eta ingurumen arloko baldintzak eta arau teknikoak ezartzen dituena.
- * 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa, jarduera-lizentzia eskuratzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda ezartzen duena.
- * Euskal Autonomia Erkidegoko ibai ertzak eta erreka ertzak (Kantauri isurialdea) antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana ("2. Araudia" liburuko "D.4 Higadura eta lerradura arriskua, edota akuiferoen urrakortasuna duten ertzen berariazko araudia" atalean egindako aurreikuspenak).

Kasu jakin batzuetan, Kode horretako xedapenak aplikatzetik salbuesteko aukera egongo da, baldin eta, aldeztu behar bezala arazoituta, planteatutako babes helburuak lortzeko desegokiak edota neurritz kanpokoak direla erabakitzen bada.

Kode horretan ezarritakoarekin bat, baldintzatzaile honen eraginpeko esparruetan ez da baimenduko elementu kutsatzaileak edota, zuzenean edo zeharka, lurpeko uren kalitatea kutsa dezaketen erabilerak ezartzea (simaurtegi berriak; minda-putzuak; hobiratze zuloak; parasitoak kentzeko bainerak; eta kutsatzaileak sor ditzaketen beste abeltzaintza azpiegitura batzuk). Horrelako instalazioentzat, beste kokaleku batzuk bilatu beharko dira.

Hala eta guztiz ere, beste kasu batzuetan ezarri ahal izango dira, baldin eta, aldeztu aurretik:

- * Justifikatzen bada, instalazio edo jarduera horiek ezartzeko beste kokalekurik ez dagoela, edo aukera hori bideraezina dela.
- * Justifikatzen eta bermatzen bada, kasuan kasuko eraginak aurreikusteko eta zuzentzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko direla.
- * Arlo honetan eskumena duten erakunde baimena edo aldeko txostena eskuratu bada.

Osagarri gisa, aipatutako Europako Esparru Zuzentaraua hori betetzeko bidean, arreta jarriko da lurzoru ez-urbanizagarrian, hala nola hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden edo eraikiko diren eraikin guztiek, unean-unean indarrean dauden arau guztiak bete ditzaten ur beltzak edo hondakin urak saneatu eta biltzeko sistemei dagokienez, ur horiek tratatzeari eta arazteari dagokienez, eta ur ibilguetara isurketak egiteari dagokienez.



2.- "C.4.2 Lurzorua kutsa lezaketen jarduerak hartzen dituzten edo hartu izan dituzten lurzoruak" baldintzazaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

Lurzorua kutsa lezaketen jarduerak hartzen dituzten edo hartu izan dituzten, eta 165/2008 Dekretuaren bitartez onartutako Inbentarioan sartuak dauden lurzoruak, alor hau erregulatzeko legezko xedapen, plan eta proiektu guztietan ezarritako irizpideen menpe daude; bereziki, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko legeak, 2005eko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, xedatutakoaren menpe.

Oro har, lurzoru eta esparru horiek erregulatzeko eta tratatzeko araubidea, lur horiei dagokien erabilera orokorreko zonalako ezarritakoa bera izango da. Eta, araubide hori osatu egingo da, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko legeak, 2005eko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, ezarritako irizpide eta jarraibideekin bat, lurzoru horiek lehengoratu eta saneatzeko beharrezkoa den neurrian.

75. artikulua.- "C.5 Herri onurako mendia" baldintzazaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

1.- "C.5.1 Egido HOM" baldintzazaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

Gipuzkoako Herri Onurako Mendien Katalogoan sartua dagoen "Egido" herri onurako mendian dauden lursailen erakuntza eta erabilera araubidea, kasu bakoitzean kokatuak dauden zona orokor edo orokorrentzat ezarritakoa bera izango da. Eta araubide hori osatu edota doitu egingo da, honako araudi hauetan ezarritako xedapenetara egokitzeko beharrezkoa gertatzen den neurrian:

- * 7/2006 Foru Araua, urriaren 20koa, Gipuzkoako mendiei buruzkoa.
- * Aralar aldeko Natur Baliabideak Antolatze Plan, honen aldaketak edota beraz garatzeko araudia.
- * Babespeko eremu horri buruz onartutako beste kudeaketa-tresna oro.

76. artikulua.- "C.6 Eremu akustikoak" baldintzazaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

Oro har, Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoak erregulatzeko eta tratatzeko eta araubidea, kasu bakoitzean kokatuak dauden zona orokorretarako ezarritakoa bera izango da. Eta araubide hori, soinuaren arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin osatuko da, hain zuzen gai honi dagokionez xedapen horietan planteatutako helburuak lortzearen.

1.- "C.6.1 Bizitoki erabilerako lurralde sektoreak" baldintzazaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

Hauek dira 1367/2007 Dekretuan esparru hauetarako ezarriak dauden eta Plan Orokor honetan erregulatu diren kalitate akustikoari buruzko helburuak:



Eremu akustikoa		Zarata indizeak (4 m-ko altueran)		
		Ld (egunez)	Le (arratsaldez)	Ln (gauetz)
Bizitoki erabilera	Eremu urbanizatuak	65	65	55
	Hiri garapen berriak	60	60	50

2.- "C.6.2 Garraio azpiegituren sistema orokorren eraginpeko lurralde sektoreak" baldintzatzaile gainjarria erregulatzeko araubide orokorra.

Hauek dira 1367/2007 Dekretuan esparru hauetarako ezarriak dauden eta Plan Orokor honetan erregulatu diren kalitate akustikoari buruzko helburuak:

Eremu akustikoa	Zarata indizeak (4 m-ko altueran)		
	Ld (egunez)	Le (arratsaldez)	Ln (gauetz)
Garraio azpiegituren SOen eraginpeko sektoreak	Zehaztu gabe	Zehaztu gabe	Zehaztu gabe

77. artikulua.- Gainjarritako baldintzatzaileak tratatzeko edota berriro aztertzeko araudi eta araubide loteslea.

- 1.- Hiri plangintzaz gaindiko araudi lerruna duten lege xedapenetatik, lurralde antolamenduko tresnetatik eta abarretik etorritako baldintza gainjarrien lerrun arautzailea edota araudi orientagarria, xedapen eta tresna horietan baldintzatzaile horientzat ezarritakoa izango da, kasuak kasu.

Horregatik, hain zuzen, baldintzatzaile horien eraginpeko esparruak xedapen eta tresna horietan ezarriko dira edota horietatik ondorioztatuko dira; eta modu horretan, hiri plangintzan sartutako baldintzatzaileak xedapen eta tresna horien adierazgarri hutsak izango dira.

- 2.- Hiri plangintzatik etorritako baldintzatzaile gainjarriek, plangintza horretan ezarritako lerrun arautzailea edota orientagarria izango dute, kasuak kasu.

Ildo horretan, Plan orokor honetan dauden izaera horretako baldintzatzaileek, oro har, antolamendu xehatuaren berezko lerruna izango dute, eta kasuan kasuko garapen plangintzaren bidez osatu eta doitu ahal izango dira, plan berezien bidez normalean.

Baldintzatzaile horiek, esku hartzeko neurritzat hartuko dira, eta behar bezalako arreta eta balioa eman beharko zaie, bai eta behar bezala babestu, leheneratu edota ezabatu ere. Horrexegatik xedatu eta gauzatu behar dira, kasu bakoitzean, proposatutako helburuak lortzea bermatuko duten neurriak.



SEIGARREN TITULUA. **HIRI ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA GAUZATZEKO.**

LEHEN KAPITULUA. **LURZORUAREN SAILKAPENA.**

78. artikulua.- Lurzorua sailkatzeko araubidea.

Abaltzisketako udal barrutian honako lurzoru motak bereizi dira:

- * Hiri-lurzorua.
- * Lurzoru urbanizagarria.
- * Lurzoru ez-urbanizagarria.

Lurzoru mota horietako bakoitzaren mugaketa, Plan Orokor honetako bidezko planoetan adierazita dago ("5. Planoak" dokumentuko "II.1.1" eta "VI.1" planoak).

79. artikulua.- Hiri-lurzorua, kategoriak.

1.- Irizpide orokorrak.

Hiri-lurzoru gisa sailkatu dira indarreko hirigintza legeriak halakotzat hartuak izateko ezarri dituen baldintzak betetzen dituzten lursailak¹.

Aipatutako legerian xedatutakoari jarraiki, hiri-lurzoruaren barruan bi kategoria hauek bereizi dira:

- * Hiri-lurzoru finkatua.
- * Hiri-lurzoru finkatu gabea.

Hiri-lurzorua kategoria batean edo bestean integratzeak, antolamendu xehatuko xedapenen berezko izaera du, ondorio guztietarako.

2.- Hiri-lurzoru finkatua.

Finkatutako hiri-lurzoruaren kategorian sartzen dira, indarrean dagoen legeriak gai honi buruz ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak².

Horrela sailkatutako lurzoru horien behin betiko identifikazio grafikoa, kasuan kasuko antolamendu xehatua zehaztuko duen hiri plangintzan adierazitakoa izango da; edo bestela, hiri antolamenduaren ondorengo gauzatze fasean adieraziko dena.

Azken kasu horretan, izendapen hori behar bezala grafiatuko da birpartzelazio proiektua (hala dagokionean) edo eraikuntza proiektua izapidetzean, eta proiektuekiko modu osagarrian edota paraleloan egingo da. Aldez aurretik, ordea, honako hauek aztertuko dira batera: batetik, hiri plangintzan ezarritako antolamendu aurreikuspenak, eta, bestetik, gauzatze fasean egiaztatu beharreko informazioa eta datuak, aipatutako proiektuak barne direla.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak 11. artikuluan xedatutakoa.

² Aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak "11.3.a" artikuluan xedatutakoa.



Kategoria banaketa hori hiri plangintzan espreski grafiatua dagoen kasuetan, finkatutako hiri-lurzorua behin betiko identifikazio grafikoa, gauzatze fasean egiaztatzen diren informazio eta datuetatik ateratzen diren ondorioen baitan egongo da. Informazio eta datu horiek, hiri plangintzan jasotako ondorioez bestelakoak ateratzeko bidea ematen badute, horien arabera bidezkoa den hiri-lurzoruko kategorian sartuko dira lursailak, baina horrek ez du aldaketarik eragingo plangintza horren antolamendu xehatuan egindako aurreikuspenetan¹.

3.- Hiri-lurzoru finkatu gabea.

Finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen dira, hiri-lurzoru gisa sailkatzeko eta aipatutako kategorian sartzeko, hirigintza legerian ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak. Lurzoru-kategoria horren barruan, bi azpi-kategoria hauek daude: finkatu gabeko hiri-lurzoru, finkatutako hirigintza ez izan edota eskasa izateagatik; eta, finkatu gabeko hiri-lurzoru, eraikigarritasuna handitzeagatik.

4.- Finkatu gabeko hiri-lurzoru, finkatutako hirigintza ez izan edota eskasa izateagatik.

Finkatutako hirigintza ez izateagatik edo eskasa izateagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat joko dira, indarrean dagoen hirigintza legeriak² arlo honetan ezarritako baldintzak betetzeagatik, halakotzat identifikatuak dauden edo identifikatu behar direnak Plan Orokor honetako "5. Planoak" dokumentuko "VI.1" planoan, edota plan hau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan.

5.- Hiri-lurzoru finkatu gabea, eraikigarritasuna haztearen ondorioz.

Eraikigarritasuna haztearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen dira, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak, bai hiri-lurzoru gisa sailkatzeko eta bai azpi-kategoria honetan sartzeko³.

Zehazki, betekizun horien arabera, halakotzat hartuko dira aurreko kategoria eta azpi-kategorietan sartzeko baldintzak betetzen ez dituzten hiri-lurzoruak, baldin eta sail horietan, eraikigarritasuna handitzea aurreikusi bada sestra gainean, sestra azpian, edo bietan.

Kategoria horretan sailkatutzat joko dira, besteak beste, hiri-lurzoru gisa sailkatuak egonik eta aurreko 4 apartatuan aipatutako kategorian sartzeko baldintzak ez betetzeagatik, lehendik dagoen etxebizitza kopurua baino gehiago prestatzeko jardueren eraginpean dauden lursailak, baldin eta kasuan-kasuan aplikatu beharreko haztaperen koefizienteak aplikatuta, eraikigarritasun haztatua handitu egiten dela ondorioztatzen bada.

Finkatu gabeko hiri-lurzoruaren behin betiko identifikazio grafikoa, kasuan kasuko antolamendu xehatua zehaztuko duen hiri plangintzan bertan adieraziko da; edo bestela, antolamendu hori egikaritzeko hurrengo fasean.

¹ Hiri-lurzoruak finkatutako hiri-lurzoruan edota finkatu gabekoan integrazeari dagokionez, antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko fasean –bidezko eraikuntza proiektuaren tramitazioa barne– egiaztatzen diren informazio eta datuetatik ondoriozta daitezkeen doikuntzak, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak "53.1.h" artikuluan aipatutako irizpideekin bat datozela ulertuko da.

² Aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak "11.3.b.1" artikuluan xedatutakoa.

³ Aintzat hartu behar da, besteak beste, aipatutako legeak "11.3.b.2" artikuluan, eta 105/2008 Errege Dekretuak 2. artikuluan xedatutakoa.



Azken kasu horretan, izendapen hori behar bezala grafiatuko da eraikuntza proiektua izapidetzean, proiektu horrekiko modu osagarrian edota paraleloan; eta, indarrean dagoen legeriaren arabera, beharrezkoa edo posiblea den kasuetan, birpartzelazio proiektua izapidetzean. Aldez aurretik, ordea, honako hauek aztertuko dira batera: batetik, hiri plangintzan ezarritako antolamendu aurreikuspenak, eta, bestetik, gauzatze fasean egiaztatu beharreko informazioa eta datuak, aipatutako proiektuak barne direla.

(Azpi)kategoria banaketa hori hiri plangintzan espreski grafiatua dagoen kasuetan, behin betiko identifikazio grafikoa, gauzatze fasean egiaztatzen diren informazio eta datuetatik ateratzen diren ondorioen baitan egongo da. Informazio eta datu horiek, hiri plangintzan jasotako ondorioez bestelakoak ateratzeko bidea ematen badute, horien arabera bidezkoa den hiri-lurzoruko kategorian edo azpikategorian sartuko dira lursailak, baina horrek ez du aldaketarik eragingo plangintza horren antolamendu xehatuan egindako aurreikuspenetan¹.

80. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria.

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu dira natur baliabideak –lurra barne– zuhurki erabiltzeko printzipioarekin eta Plan honetan ezarritako hirigintzako helburu eta irizpideekin bat etorritik, hiri-lurzoru gisa sailkatuak izateko behar diren baldintzak ez betetzeaz gain, udalerraren hirigintza premiei erantzun egokia emate aldera egiten diren hirigintza garapenen eragina jasaten dutenak.

81. artikulua.- Lurzoru ez-urbanizagarria.

Lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatu dira, indarreko legerian² ezarritakoarekin bat etorritik eta lurren berezko balioei –lur horietarako ezarritako babes araubidea barne– zein Plan honetan ezarritako helburu eta irizpideei erreparatuta, hirigintza garapenetatik babesten direnak.

82. artikulua.- Finkatutako hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailen jabeen hirigintza eskubideak eta betebeharrak.

Finkatutako hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoa da. Ildo horretan, lursailek ez badituzte betetzen orube izateko baldintzak, lursail horien jabeek betebeharrak hauek izango dituzte, besteak beste:

- * Indarrean dagoen hiri antolamenduaren arabera, lursail horiek orube kategorian hartu ahal izateko egin behar diren urbanizazio obrak gauzatzea eta ordaintzea.
- * Hala dagokionean, jarduketa horri lotutako gainerako urbanizazio zamak ordaintzea.

¹ Hiri-lurzoruak finkatutako hiri-lurzoruan edota hiri-lurzoru finkatu gabeen sartzeari dagokionez, antolamenduko aurreikuspenak gauzatze fasean egiaztatzen diren informazio eta datuetatik (eraikuntza proiektuaren tramitazioa barne) ondoriozta daitezkeen doikuntzak, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak "53.1.h" artikuluan aipatutako irizpideekin bat datozela ulertuko da.

² Ildo honetan ez da ahaztu behar, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak 13. artikuluan xedatutakoa.



- * Administrazioari doan lagatzea lursail horietatik zuzkidura publikorako erabiliko diren sailak.

Betebehar horiek, eraikitzeke udal lizentzia eman edota lizentzia hori gauzatu baino lehen edo aldi berean zehaztu eta bete beharko dira. Arlo horretan, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan gai honi buruz ezarritakora joko da.

83. artikulua.- Eraikigarritasuna handitzeagatik, finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hirigintza garapenei lotutako hirigintza eskubideak eta betebeharrak.

1.- Eraikigarritasuna handitzeagatik, finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatu eta kategorizatutako lursailetan planteatzen diren hiri garapenei lotutako eskubide eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoa da¹.

2.- Ildo horretan, halako betebehartzat joko dira, besteak beste, honako hauek:

A.- Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak Udalari lagatzea, aipatutako legezko xedapenetan ezarritako hedaduran eta baldintzetan, baldin eta, Plan Orokor honetan egindako aurreikuspenen arabera, betekizun hori betetzat hartzen ez bada, edo ezin bada. Zehazki, ildo honetan ulertuko da, aurreikuspen horien arabera, aipatutako sareko espazio libreetara bideratutako lursailak nahitaez laga beharrekoak direla. Gainontzean, lagapen horren ordezt, lursail horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango zaio.

B.- Sistema lokalen sareko zuzkiduretara bideratutako lursailak lagatzea, indarrean dagoen hirigintza legerian erregulatutako estandarren arabera, baldin eta aurreko 48. artikuluan azaldutako irizpideak aplikatuta ondorioztatzen den lurralde esparruan, lursail horiek eskuratu behar badira. Lagapen horren ordezt, lursail horien balio ekonomikoa ordain dakiokete Udalari, honek eskura ditzan.

Ildo horretan, landaretza ezarri edo kontserbatzeko betebehar hori², eraikigarritasun haztatua handitzea, sestra gainean bizitoki erabilerako hirigintza eraikigarritasuna handitzeak bultzatu duenean soil-soilik aplikatuko da.

Betebehar hori jabeak materialki edo ekonomikoki bete dezake; hau da, Udalari landaketaren kostua ordainduta, landaketa Udalak berak egin dezan.

C.- Honako irizpide hauek aplikatuzetik datozen urbanizazio obrak eta zamak ordaintzea, eta hala dagokionean, gauzatzea:

- * Hiri plangintzan ezarritako irizpideekin bat, ukitutako lursailen dagokien zuzkidura-jarduketara hartuko duen esparruan sustatu beharreko urbanizazio obraren proiektuetan xedatutako obrak eta gainerako urbanizazio zamak.

¹ Plan Orokor honen etstu bateratua egiteko unean, hauek dira, zehazki, aipatutako betebeharrak: batetik, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak "25.2" artikuluan aurreikusitakoa, eta bestetik, lege hori garatzeko xedez sustatutako 2008ko ekainaren 3ko 105 Dekretuan aurreikusitakoa, aplikatuzetik ondorioztatzen direnak.

² Betebehar hori, zehazki, aipatutako legeak "79.2.d" artikuluan ezarritako estandarra, edota lege hori garatzeko edo ordeztzeko ematen diren xedapenetan ezarritakoa, aplikatzearen emaitza izango da.



* Baldin eta, aipatutako proiektu hori formulatzen ez bada:

- Aurreko 35. artikuluan azaldutako irizpideak aplikatuta ondorioztatzen den esparrua (ber)urbanizatzeko xedez sustatzen diren urbanizazio obren proiektuetan, edo herrilan proiektuetan aurreikusitako obrak gauzatzearen kostuetan, dagokion kuota proportzionala ordaintzea.
- Horrelako proiekturik izan ezean, etxebizitza babestuetan urbanizazio obra horiek duten jasanarazpen kostuaren baliokidea ordaintzea, gutxienez.

D.-Hiri antolamenduari gainjarri zaizkion eta Plan honetan erregulatu diren baldintzatzaileak erregulatzeko eta tratatzeko neurriak, baldin eta planteatutako hirigintza garapenek baldintzatzaile horietan eragingo badute.

E.- Indarrean dagoen legerian ezarritako gainerako betebeharrak.

F.- Betebehar horiek guztiak zehazterakoan eta betetzerakoan, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideei jarraituko zaie, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 3eko Legea garatzeko xedez sustatutako 2008ko ekainaren 3ko 105 zk. Dekretua ere barne hartuta.

3.- Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan zehaztuko dira, aurreko paragrafoan azaldutako betebeharrak betetzeko irizpideak modu egokian eta zehaztasun osoz sistematizatzeko bidezkoztat jotzen diren irizpideak.

84. artikulua.- Finkatutako hirigintza ez izan edota eskasa izateagatik, finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hirigintza garapenei lotutako hirigintza eskubideak eta betebeharrak.

1.- Garapen horiei lotutako hirigintza eskubideen eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoa bera da.

Zehazki, halako betebehartzat joko dira, aipatutako legeria esparruan, hiri plangintzan ezarritako aurreikuspenetatik, hala nola Urbanizatzeko Jarduketa Programan, urbanizazio proiektuan, eta hainbanatze edota desjabetze proiektuan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatzen direnak. Ildo horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honako zeregin hauekin zerikusia dutenak:

A.- Sistema lokalen sarearen berezko zuzkidurak gauzatzea, dokumentu honetako 35. artikuluan ezarritako irizpideen arabera, eta zuzkidura horiek hartuko dituzten lursailak eskuratzea.

B.- Hiri antolamenduari gainjarri zaizkion eta Plan Orokor honetan erregulatu diren baldintzatzaileen eraginpeko lursailak, eremuak, elementuak eta abar babestea, edota bidezkoak diren konpentsazio neurriak gauzatzea –planteatutako garapenek ukituko badituzte behintzat–, Plan honetan bertan ezarritako baldintzetan eta irismenaz, neurri horiek hartu behar diren lursailen kokalekua eta hirigintza sailkapena edozein direlarik ere.

Betebehar horietan sartuko dira konpentsazio neurri horiek gauzatzeko behar diren sailak eskuratzearen kostuak, eta neurri horiek gauzatzeko berak dakartzan kostuak.



2.- Horiez gain, hauek ere halako betebehartzat jo ahal izango dira¹:

A.-Udalerriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak eskuratzea, edota dagokien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta, indarrean dagoen legerian eta hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera, kasuan kasuko hirigintza garapenaren edo garapenen berezko betebehartzat jo badaiteke.

B.- Beste lurzoru mota batzuetan –lurzoru ez-urbanizagarria barne– integraturik dauden eta zuzkidura publikorako izango diren lursailak eskuratzea, edota dagokien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta zuzkidura horiek hiri-lurzoru horri zerbitzua emango badiote.

C.-Zuzkidura horien egikaritze lanak ordaintzea.

Edonola ere, betebehar horietara behartzeko, gutxienez bi ikuspegi desberdin justifikatu beharko dira. Batetik, jasanarazpenaren beraren egokitasuna, kasuan kasuko hirigintza garapenari zuzkidurak emango dion zerbitzuaren ikuspegia. Eta bestetik, garapen horretan jasanarazpenak izango duen helmen edota portzentaje zehatza.

3.- Nolanahi ere, betebehar horiek –bai planteatutako hirigintza garapen guztiei, bai garapen horien zati handiago edo txikiagoari, bai finka edo lursail espezifikoaren titularrei– indarrean dauden legezko xedapenek gai honen inguruan ezarritakoaren arabera jasanaraziko dira².

85. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hirigintza garapenei lotutako hirigintza eskubideak eta betebeharrak.

1.- Garapen horiei lotutako hirigintza eskubideen eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoa bera da.

Zehazki, halako betebehartzat joko dira, aipatutako legeria esparruan, hiri plangintzan ezarritako aurreikuspenetatik, hala nola Urbanizatzeko Jarduketa Programan, urbanizazio proiektuan, eta hainbanatze edota desjabetze proiektuan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatzen direnak. Ildo horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honako zeregin hauekin zerikusia dutenak:

A.-Sistema lokalen sarearen berezko zuzkidurak gauzatzea, dokumentu honetako 35. artikuluan ezarritako irizpideen arabera, eta zuzkidura horiek hartuko dituzten lursailak eskuratzea.

¹ Ildo horretan, beraz, esan liteke, esate baterako 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak 147. artikuluan "1.b", "1.c" eta "1.h" apartatuetan aipatutako hirigintza zamek, eragin lezatekela, gutxi edo asko, lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatutako lursailetan. Ondorioz, lurzoru mota horrek, hiri garapenak zerbitzatzeko beharrezkoak diren ur, saneamendu, argindar eta abarretarako azpiegitura berriak, edo lehengoak hobetu eta handitzekoak, antolatze aurreikuspenen eragina jasan lezake. Eta, premisa horiekin bat, zentzuzkoa da pentsatzea, bai lurzoru horiek eskuratzea, eta bai dagozkien obrak gauzatzea, aipatutako garapen horien urbanizazio zametan sartzen direla, kasu bakoitzean bidezkoa eta egokia irizten den portzentajearen bederen.

² Esate baterako, kutsatutako lursailak berreskuratu eta egokitzeak eragindako gastuak, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak "147.3" artikuluan azaldutako irizpideen arabera jasanaraziko dira.



B.- Hiri antolamenduari gainjarri zaizkion eta Plan Orokor honetan erregulatu diren baldintzatzaileen eraginpeko lursailak, eremuak, elementuak eta abar babestea, edota bidezkoak diren konpentsazio neurriak gauzatzea –planteatutako garapenek ukituko badituzte behintzat–, Plan honetan bertan ezarritako baldintzetan eta irismenaz, neurri horiek hartu behar diren lursailen kokalekua eta hirigintza sailkapena edozein direlarik ere.

Betebehar horietan sartuko dira konpentsazio neurri horiek gauzatzeko behar diren sailak eskuratzearen kostuak, eta neurri horiek gauzatzeko berak dakartzan kostuak.

2.- Horiez gain, hauek ere halako betebehartzat jo ahal izango dira¹:

A.- Udalerriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak eskuratzeko, edota dagokien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta, indarrean dagoen legerian eta hiri plangintzan ezarritako irizpideen arabera, kasuan kasuko hirigintza garapenaren edo garapenen berezko betebehartzat jo badaiteke.

B.- Beste lurzoru mota batzuetan –lurzoru ez-urbanizagarria barne– integraturik dauden eta zuzkidura publikorako izango diren lursailak eskuratzeko, edota dagokien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta zuzkidura horiek lurzoru urbanizagarri horri zerbitzua emango badiote.

C.- Zuzkidura horien egikaritze lanak ordaintzea.

Edonola ere, betebehar horietara behartzeko, gutxienez bi ikuspegi desberdin justifikatu beharko dira. Batetik, jasanarazpenaren beraren egokitasuna, kasuan kasuko hirigintza garapenari zuzkidurak emango dion zerbitzuaren ikuspegia. Eta bestetik, garapen horretan jasanarazpenak izango duen helmen edota portzentaje zehatza.

3.- Nolanahi ere, betebehar horiek –bai planteatutako hirigintza garapen guztiei, bai garapen horien zati handiago edo txikiagoari, bai finka edo lursail espezifikoaren titularrei– indarrean dauden legezko xedapenek gai honen inguruan ezarritakoaren arabera jasanaraziko dira².

¹ Ildo horretan, beraz, esan liteke, esate baterako 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak 147. artikularen "1.b", "1.c" eta "1.h" apartatuetan aipatutako hirigintza zamek, eragin lezatekela, gutxi edo asko, lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatutako lursailetan. Ondorioz, lurzoru mota horrek, hiri garapenak zerbitzatzeko beharrezkoak diren ur, saneamendu, argindar eta abarretarako azpiegitura berriak, edo lehengoak hobetu eta handitzekoak, antolatzeko aurreikuspenen eragina jasan lezake. Eta, premisa horiekin bat, zentzuzkoa da pentsatzea, bai lurzoru horiek eskuratzeko, eta bai dagozkien obrak gauzatzeko, aipatutako garapen horien urbanizazio zametan sartzen direla, kasu bakoitzean bidezkoa eta egokia irizten den portzentajearen bederen.

² Esate baterako, kutsatutako lursailak berreskuratu eta egokitzeak eragindako gastuak, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak "147.3" artikuluan azaldutako irizpideen arabera jasanaraziko dira.



BIGARREN KAPITULUA. HIRI ANTOLAMENDUA JURIDIKOKI GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA.

86. artikulua.- Irizpide orokorrak.

- 1.- Plan honetan eta plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan jasotako antolamendu aurreikuspenak gauzatzekoan, indarrean dagoen hirigintza legerian eta plan horietan xedatutakoari jarraituko zaio.
- 2.- Baldin eta hirigintza aurreikuspenak gauzatzeko, aurreikuspen horiekin bateragarri ez izateagatik legezko egoiliarrak edo martxan dauden jarduera ekonomikoak higiezinetatik irtenaraztea aurreikusten den kasu guztietan, indarrean dagoen hirigintza legeriak kokaleku berria emateari, edo lekuz aldatzeari buruz xedatutakoari jarraituko zaio¹.
- 3.- Aurreko plangintzan egin ziren eta orain finkatu egin diren aurreikuspenak egikaritzeari dagokionez eta, zehazki, Plan Orokor honetan eta aurreko plangintzan zuzkidura publikoko erabilera ematen zaien lursailak eskuratu eta jabari publikora eskualdatzeari dagokionez, plan honetan bertan eta indarreko legerian (uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretua barne) ezarritako irizpideen arabera jokatu da.
- 4.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian proiektatutako hirigintza garapenek, kasuan kasuko ordainketa-obligazioak bete beharko dituzte eta, hala egokitzean, baita urbanizazio zamak egikaritu ere, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan. Ildo horretan, besteak beste honako obligazioak bete beharko dira, segidan adieraziko diren irizmen eta baldintzetan:
 - A.- Ordaintzea eta, bidezkoa denean, gauzatzea, izaera orokorreko hiri zerbitzuen (sistema orokorrak) azpiegiturak eta instalazioak (argindar, ur, saneamendu eta abarretarako instalazioak), garapen horiek aipatutako zerbitzuez hornitzeko beharrezkoak diren neurrian. Horretarako, besteak beste honako baldintzak beteko dira:
 - * Laguntza edo kontribuzio horren justifikazioa, ondorio guztietarako, honako zerbitzu-harreman hau izatearekin lotua dagoela ulertuko da: batetik, hiri zerbitzuen azpiegiturak eta instalazioak; eta bestetik, kasuan kasuko hiri garapenak.
 - * Kontribuzio horren zenbatekoa eta helmena zehaztu aurretik, aipatutako azpiegiturak zerbitzatu dituzten garapenak identifikatu beharko dira; eta, kasuan kasuan ukitutako garapenetan zerbitzu hori zenbaterainokoa izango den.
 - * Kontribuzio hori beti egin beharko da, hiri garapenak eta hiri zerbitzuen azpiegitura eta instalazioak nonahi kokatuak daudelarik ere, eta ukitutako lursailek edonolako hirigintza sailkapena dutelarik ere.
 - * Arestian aipatutako baldintza horiek beti aplikatu beharko dira, bai hiri zerbitzuen azpiegitura eta instalazio berriak egiten direnean, baita lehendik daudenak hobetzeko, egokitzeke, handitzeko eta abarretarako obretan ere.
 - * Aipatutako obligazio horietan sartuko da, adierazitako helburua lortzeko beharrezkoak diren lursailak lortzea eta, sail horien balio ekonomikoa ordaintzea.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian ezarritakoa.



B.- Aurreko A atalean azaldutako irizpide horiek osatuz, halako neurri batzuk hartu beharko dira, bidezko kasuetan, adierazitako baldintzetan aipatutako gastuetan lagundu dutenek dagokien konpentsazioa jaso dezaten, indarrean dauden legezko xedapenetan (lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko legearen "147.2" artikulua) ezarritako baldintzetan eta kopuruan. Eta ordainketa hori, kasuan kasuko zerbitzuak ematen dituzten erakundeek egingo diete.

C.- Aurreko A eta B ataletan adierazitakoa baldintzatu gabe, gastu horiek, beren jatorrian, zerbitzua eman duten erakundeek ordainduko dituzte, arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera, modu horretan jardun behar den kasuetan, edota erakunde horiekin adostutakotik, hala ondorioztatzen denean.

D.- Osagarri gisa, aurreko ataletan azaldutako esku-hartze neurri horiek, halaber, izaera orokorreko (sistema orokorrak) bestelako zerbitzuetan ere aplikatu egin beharko dira (era guztietako bideetan, eta abar), kasuan-kasuan justifikatuak dauden baldintzetan eta dagokien helmenaz.

5.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian proiektatutako hirigintza garapenek, eta lurzoru ez-urbanizagarrian azpiegiturak (komunikazioak, hiri zerbitzuak, ...) aurreikusteko eta gauzatzeko jarduketek, bete egin beharko dituzte hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen neurri babesgarriak, zuzentzaileak edota konpentsagarriak gauzatzeko edo ordaintzeko obligazioak. Eta betebeharrak horiek, kasuan-kasuan azpiegitura horiek tratatzeko, babesteko eta abarretarako bidezkoak diren baldintzetan eta dagokien helmenaz, eta baldintza egokitan, beteko dituzte.

Betebeharrak horietan sartuko dira, besteak beste: aipatutako neurriak zertzeko lursailak eskuratzeko eragindako kostuak ordaintzea; kasuan kasuko jarduketak gauzatzeko eragindako kostuak ordaintzea; jarduketa horiek materialki gauzatzeko; eta abar.

87. artikulua.- Hiri antolamendua egikaritzeko araubidea, hiri-lurzoruan.

1.- Hiri antolamendua egikaritzeko moduak.

Hiri-lurzoruan aurreikusitako hiri antolamendua, ezarritako helburuak lortze aldera egoki irizten zaion jarduketa motara egokitu beharko da kasu bakoitzean; eta jarduketa hori, indarrean dagoen legerian¹ erregulatutakoaren arteko bat izango da.

2.- Jarduketa isolatuak.

A.- Hirigintza garapenak izan ditzaketen partzela eta orube bakanak, jarduketa isolatuen erregimenaren menpe egongo dira; betiere, finkatutako hiri-lurzoruen izendapena jasotzeko indarreko legeriak ezartzen dituen betekizunak betetzen badituzte, eta Plan honen bidez edo plan hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuaren bidez jarduketa horiekin lotzen badira, edo hiri antolamenduaren gauzatze fasean, nahiz kasuan kasuko eraikuntza proiektuaren formulazio eta izapidetzearekin batera (modu osagarrian) lotzen badira jarduketa horiekin.

¹ Zehazki, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 136. artikulutik 139. artikulura erregulatuak dauden eta segidan adieraziko diren lau jarduketa motak dira: jarduketa isolatuak, zuzkidura jarduketak, jarduketa integratuak, sistema orokor eta lokalen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak. Horrelako jarduketa mota denean, aipatutako legean ezarritakoa betetzeaz gain, 2008ko ekainaren 3ko 105 zk. Dekretuan (40., 41., 42, ... artikulua) aurreikusitakoari jarraituko zaio.



B.- Ildo horretan, eraikuntza jarduketa bat zuzkidura publikora bideratzeko lursailak Udalari lagatzearekin osatu behar denean, lagapen hori honela formalizatuko da:

* Sustatu eta onartu beharreko birpartzelazio proiektuaren esparruan, eraikuntzako udal lizentzia eskuratu baino lehen.

* Kasuan kasuko eraikuntza proiektua tramitatu, eta udal lizentzia eskuratu baino lehen, edo aldi berean, edota horien osagarri moduan, helburu hori lortzeko egokitzat jotzen den beste edozein legezko mekanismoren bidez.

C.- Eraikuntza jarduketa osatu ahal izateko, ukitutako lursailak orube bihurtzeko burutu beharreko urbanizazio zamak edo obrak gauzatu eta ordaindu egin behar direnean ere, modu berean jokatu da.

Ildo horretan, eta komenigarritzat jotzen denean, kasuan kasuko urbanizazio obra osagarrien proiektua idatziko da; eta horrez gainera, zenbait neurri eta abal finkatuko dira, obra horiek egoki gauzatu direla bermatzeko.

D.- Arestian aipatutako aurreikuspen horiek, garatu eta osatu egingo dira honako Plan Orokor hau garatzeko xedez sustatuko diren udal ordenantzetan.

3.- Zuzkidura jarduketak.

A.- Hauek dira zuzkidura jarduketan araubideari jarraitu behar dioten lursail eta partzelak: eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa hartu ahal izateko, indarrean dagoen legeriak ezarritako betekizun guztiak betetzen dituztenak, eta horren ondorioz, jarduketa horiei atxikitzen zaizkienak, bai Plan honetan, bai plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan, bai batean zein bestean aurreikusitako antolamendua egikaritzeko fasean. Atxikitze hori, kasuan kasuko eraikuntza proiektua formulatu eta tramitatzera burutu ahal izango da, izapidetzearekin batera edo modu osagarrian.

B.- oro har, eta hurrengo C atalean adieraziko duguna baldintzatu gabe, 83. artikuluan azaldutako betebeharrak eraikitzeke udal lizentzia eskuratu aurretik, edo aldi berean, bete beharko dira; lizentzia hori, hain zuzen ere, berori gauzatu eta formalizatzeke baldintzapean emango baita.

C.- Baldin eta, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideen arabera, birpartzelazio proiektua egin behar bada, edo egin badaiteke, arestian aipatutako betebeharrak proiektu horretan zehaztu eta formalizatuko dira.

D.- Aurreko atalean azaldutako irizpide guztiak, nahitaez dokumentu honen 5 artikuluan aipatutako udal ordenantzetan garatu beharko dira.

Ildo horretan, Ordenantza horiek aipatutako irizpideak doitzea proposa dezakete, aurrez beharrezko justifikazioa egin ondoren.

4.- Jarduketa integratuak.

A.- Hauek izango dira jarduketa integratuen araubideari jarraitu behar dioten lursail eta partzelak: indarrean dagoen legerian ezarritako betekizunak betetzeagatik, jarduketa horiei atxikitzen zaizkienak, bai Plan honetan (zehazki, bertan mugatutako Hirigintza Esparruen



Arau Berezietan), bai plan hau garatzeko susta daitekeen plangintza xehatuan, edo baita Urbanizatzeko Jarduketa Programan bertan ere.

- B.- Jarduketa horien mende dagoen esparru bakoitzean, baita jarduketari atxikitako lursailetan ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programa egin beharko da.
- C.- Aurrez horretarako arrazoiak zorrotz justifikatu eta azalduta, Programa horren xede den esparruaren mugak, hiri plangintzan ezarritakoak, doitzeko planteatu eta onar daiteke, programa hori izapidetzean. Arrazoi horiek, dokumentu hau sustatzean antzeman edota ezagututako baldintza orografikoekin, titularitate baldintzekin eta abarrekin lotuak egon daitezke.

Edonola ere, doikuntza hori egokia dela erabakitzeke, aldez aurretik behar bezala aztertu eta justifikatu beharko da, indarrean dauden hirigintza legerian eta hiri plangintzan ezarritako irizpideekin bat datorrela.

- D.- Jarduketa integratuko esparruan sartuko dira edo horietara adskribituko dira, indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera lursail horiei lotetsi zaizkien eta zuzkidura publikoetara bideratuko diren lursailak. Eta horietan sartuko dira, halaber, zuzkidura publiko lokalen gaian indarrean dagoen legeriak ezarritako betekizunak betetzeko beharrezkoak diren lursailak, kasuak kasu eta beren ezaugarrien arabera.

Esparru horiek identifikatu eta mugatzerakoan, besteak beste dokumentu honen 35. artikuluan azaldutako irizpideei jarraituko zaie. Eta irizpide horiekin bat, zuzkidura horiek gauzatu eta zehazteko, hiri plangintzan ezarritakoa hartuko da aintzat.

- E.- Jarduketa integratuaren esparruan sartuko dira, edo esparru horri atxikiko zaizkio, 86. artikulua 4 eta 5 apartatuetan azaldutako gainerako aurreikuspenen eraginpeko lursailak.
- F.- Irizpide horiek aplikatuz ateratako gauzatze esparruak, etenak edo etenik gabeak izan daitezke.
- G.- Oro har, jarduketa integratuko esparruen egikaritze unitateak jarduketa urbanizatzaileen programaren bidez mugatuko dira. Muga horiek ezartzean, identifikatu egin beharko dira unitate horietan integratutako edo horiei atxikitako lursailak. Era berean, gauzatze unitate bakoitzaren jarduketa sistema ere zehaztuko du Programak.

Edonolako egoerak eraginda, erabaki horiek guztiak edo batzuk hiri plangintzan hartuak badira, erabaki horiek aipatutako Programan doitu ahal izango dira.

- 5.- Zuzkidura publikoetarako sailak eskuratzeko desjabetze jarduketak.

Beharrezkoa edo komenigarria den kasu guztietan, eta behar beste justifikatuta, desjabetu egingo dira zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak¹.

¹ Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketei lotutako desjabetzeak izan daitezke (2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 139. artikulua), edota aipatutako lursailen eskuratzeara aurreratzeko xedez planteatutakoak (aipatutako legearen 187. artikulua).



6.- Bestelakoak.

Zuzkidura publiko orokor zein lokaletara atxikitako lursailak eskuratzeko, hirigintza legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

Oro har, aipatutako zuzkidurako lursaileri lotu zaizkien hirigintza garapenak gauzatzeari dagokionez, lur horiek lagapenaren bidez eskuratu dira.

Beharrezkoa jotzen denean desjabetzea baliatuko da; bereziki, horretara bideratutako lurragorago aipatutako jarduketa motetako ezeinetan txertatzen edota atxikitzen ez badira.

88. artikulua.- Hiri antolamendua egikaritzeko araubidea, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.

1.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako lursailetan proposatutako hiri antolamendua egikaritzeko, Plan honetako Arau Partikularretan hala nola arau horietan sustatzen den edo susta daitekeen plangintzan xedatutakoari jarraituko zaio.

Testuinguru honetan, eta betiere antolamendu xehatuaren berezko lerrunaz, kasuan kasuko jarduketa integratuko esparruak mugatu eta identifikatu dira.

Esparru horietako bakoitzean sartuko dira, bai bertan sartu behar diren lursailak, eta bai esparruari atxiki behar zaizkionak, halakorik izanez gero, baldin eta lursail horiek guztiek, batera, Urbanizatzeko Jarduketa Programa bat izango badute.

2.- Aurrez horretarako arrazoiak zorrotz justifikatu eta azalduta, Programaren xede den esparruaren mugak, hiri plangintzan aurrez ezarritakoak, doitzeko eska eta onar daiteke, programa hori izapidetzean. Arrazoi horiek, dokumentu hau sustatzean ukitu, edo antzeman edota ezagututako baldintza orografikoekin, titularitate baldintzekin eta abarrekin lotuak egon daitezke.

Edonola ere, doikuntza hori egokia dela erabakitzeke, aldez aurretik behar bezala aztertu eta justifikatu beharko da, indarrean dauden hirigintza legerian eta hiri plangintzan ezarritako irizpideekin bat datorrela.

3.- Jarduketa integratuaren esparruan sartuko dira, edo esparru horri atxikiko zaizkio, besteak beste 86. artikulua 4 eta 5 apartatuetan azaldutako gainerako aurreikuspenen eraginpeko lursailak.

4.- Programa horrek mugatuko ditu, oro har, kasuan kasuko unitateak. Muga horiek ezartzean, identifikatu egin beharko dira unitate horietan integratutako edo horiei atxikitako lursailak. Era berean, gauzatze unitate bakoitzaren jarduketa sistema ere zehaztuko du Programak. Egoeraren batek eraginda, erabaki guztiak edo batzuk hiri plangintzan hartzen badira, erabaki horiek programaren bidez doitu ahal izango dira.

5.- Aurreko pasartean adierazitakoa hala izanik ere, izaera orokor edo lokaleko zuzkidura publikoko lursailak eskuratzeko, aipatutako hirigintza legeriak ezarritakoa hartuko da aintzat. Eta, beharrezkotzat jotzen den aldi orotan, desjabetzeak egingo dira, eskuratu nahi diren lursailak goian aipatutako jarduketa integratuko esparruetan sartuak edo haiei atxikiak egon ala ez.



89. artikulua.- Plangintza egikaritzeko araubidea, lurzoru ez-urbanizagarrian.

1.- Zuzkidura publikorako lursailak eskuratzea eta bidezko obrak gauzatzea.

- A.- Oro har, eta indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera bestelako tratamendu bat izan lezaketen salbuespenak baldintzatu gabe, Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko sustatzen diren plan proiektuetan lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatuak dauden eta zuzkidura publikoak hartuko dituzten lurrak, desjabetze bidez eskuratuko ditu Administrazioak.
- B.- Orobat izaera orokorrez, eta salbuespenak salbuespen, aipatutako zuzkidura publikoak, arlo honetan eskumena duen Administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu.
- C.- Lursail horiek eskuratzeko edota horien balio ekonomikoa ordaintzeko, hala nola kasuan kasuko obrak gauzatzeko edota ordaintzeko betebeharrak, lurzoru urbanizagarri eta ez-urbanizagarrian planteatuko hirigintza garapenetan jasanarazi daitezke, baldin eta lursail horietan jarriko diren edota horiei eragingo dieten zuzkidurak, azpiegiturak eta abar antolatzea ezinbestekoa bada, garapen haiek bidezko hiri zerbitzuak izan ditzaten¹.

Edonola ere, erabaki hori hartu nahi denean, jasanarazpen hori behar bezala justifikatu beharko da, gutxienez bi ikuspegi hauetatik begiratuta: Batetik, jasanarazpenaren beraren egokitasuna, kasuan kasuko hirigintza garapenari zuzkidurak emango dion zerbitzuaren ikuspegia. Eta bestetik, garapen horretan jasanarazpenak izango duen helmenaren edota ehunekoaren xedapen zehatzaren ikuspegia.

2.- Lurzoru ez-urbanizagarriko zatiketak.

- A.- Oro har, lurzoru ez-urbanizagarrian kokatutako finken partzelazioak edo bananketak burutu ahal izateko, aldez aurretik dagokion udal lizentzia lortu beharko da derrigorrez. Lizentzia horrek, gai honen inguruan indarrean dagoen legerian² ezarritako bananketa irizpideei jarraituko die, Plan honetan eta, hala dagokionean, plan hau garatzeko egingo den plan berezian ezarritakoei bezalaxe.
- B.- Hurrengo apartatuetan aipatuko diren baldintzak bete beharko badira ere, eta horietan azaltzen diren salbuespenak baldintzatu gabe, lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatutako lursailen partzelazioek, Plan Orokor hau onartu ondoren egin nahi direnek, bete egin beharko dute azpibanaketaren ondorioz geratzen diren finkek, gutxienez, gutxieneko labore-unitatearen azalera izan behar dutela dioen baldintza³.

¹ Ildo horretan, beraz, esate baterako 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak 147. artikulua "1.b", "1.c" eta "1.h" apartatuetan aipatutako hirigintza zamek, eragin lezateke, gutxi edo asko, lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatutako lursailetan. Ondorioz, lurzoru mota horrek, hiri garapenak zerbitzatzeko beharrezkoak diren ur, saneamendu, argindar eta abarrerako azpiegitura berriak, edo lehengoak hobetu eta handitzekoak, antolatzeke aurreikuspenen eragina jasan lezake. Eta, premisa horiekin bat, zentzuzkoa da pentsatzea, bai lurzoru horiek eskuratzea, eta bai dagozkien obrak gauzatzea, aipatutako garapen horien urbanizazio zametan sartzen direla, kasu bakoitzean bidezkoa eta egokia irizten den portzentajearen bederen.

² Besteak beste, Euskal Autonomia Erkidegoan 1997ko uztailaren 8an eman zen era gutxieneko labore-unitatea erregulatzen duen 16 zk. Dekretuan ezarritakoari eta, dekretu hori aldatu, osatu, edota ordeztzen duten xedapenetan finkatutakoari jarraitiko zaio.

³ Euskal Autonomia Erkidegoko lehentasuneko nekazaritza ustiategiak erregulatzen dituen, eta lurralde historikoetako nahiz eskualdeetako gutxieneko labore-unitateak zehazten dituen 168/1997 Dekretuak,



C.- Salbuespen gisa, aurreko apartatuan azaldutako irizpideez bestelako batzuez erregulatuak dauden finkak azpibanatzea baimenduko da, baita apartatu horretan bertan aipatutakoa baino azalera txikiagoa duten finka berriak eratzea ere, baldin eta ateratzen diren partzelazioak, ondoren aipatuko diren irizpideei, edo batzuei egokitzen bazaizkie:

- a) Arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat, gutxieneko labore-unitatearena baino azalera txikiagoak eginez zatitzea justifikatuta egon daitekeen jarduketak izatea¹.
- b) Finkako sail zati batzuk –hartzen duten azalera dena dela- hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea, eta beste zatiak lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatzea ekar dezaketen hirigintza jarduketan (hiri garapenak; komunikazio eta hiri zerbitzuetarako azpiegiturak; etab.) emaitza izatea.
- c) Arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat datozen jarduketan emaitza izatea –legezko xedapen horietan barne harturik behin betiko onartutako lurraldearen antolamendurako tresnak– edota indarrean dagoen hiri antolamenduan jasotakoena izatea (komunikazio azpiegiturak; hiri zerbitzuetarako azpiegiturak; lurzoru ondare publikoan sartzeko lurzoru erreserbak; nekazaritzako proposamenak gauzatzea; ingurumeneko proposamenak gauzatzea; uholde, lur-jauzi eta beste hainbat arriskuren prebentziorako zein horiek desagerrarazteko neurriak gauzatzea; etab.), alde batera utzirik jarduketa horiek finkako sailen hirigintza sailkapeneko aldaketei lotuta dauden, are sail horiek guztiak lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatuta daudela horrelaxe sailkatuta segitzen badute ere.
- d) Baldin eta, indarrean dauden legezko xedapenetan zein hiri antolamenduan ezarritako irizpideekin bat, aipatutako azalera baino txikiagoa duten sailtako erabilera, eraikin edota instalazio baimenduei lotzea egokia edota behar bestekoa dela irizten bazaio².

D.- Zona eta lursail desberdinetan eraikin eta erabilera baimenduak ezartzeko, kasuan kasurako eskatzen den ekarpeneko partzelaren gutxieneko azaleraren baldintza bete beharko da. Partzela hori aipatutako eraikin eta erabilerekin loturik geldituko da, ondorio guztietarako (erregistrokoan eta abar).

E.- Elementu horien helburua edozein delarik ere, Plan Orokor hau onartu ondoren egin nahi diren bananketek, betekizun hauek bete eta jarraitu beharko dituzte:

- * Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiategiaren erabilerekin –eta erabilera horien jarduera osagarriekin– lotuak dauden partzelak, espazialki bananduak dauden lursailez osatuak egon daitezke.

Edonola ere, erabilera jakin batzuk jartzeko, bai eta erabilera horiei loturiko eraikinak eta instalazioak egiteko, edozein arrazoirengatik espazio jarraitasuneko zenbait betekizun bete behar badira, kasuan-kasuan arlo honetan ezarritako baldintzak

uztailaren 8koak, ezarritakoaren arabera, Gipuzkoan 10.000 m²-koa da gutxieneko labore-unitatearen azalera.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar dira, besteak beste, nekazaritza ustiategiak modernizatzeko 1995eko uztailaren 4ko Legeak (25. artikulua) ezarritako aurreikuspenak.

² Ildo honetan aintzat hartu beharko dira, besteak beste, dokumentu honetako 64. eta "67.4" artikuluetan ezarritako aurreikuspenak, lurzoru ez-urbanizagarrian baimentzeko modukoak diren herrilan eta sustapen nahiz titularitate pribatu eta publikoko zerbitzu azpiegiturei buruz.



betetzen direla bermatzen bada soilik onartuko da erabilera horiekin loturiko lursailak azpibanatzea.

- * Lurzoru mota horretan baimendutako beste erabilera batzuekin loturiko partzelek, fisikoki etenik gabeko eremu bat osatu beharko dute; edo behinik behin, erabilera horiekin lotuko diren partzelen azalerari buruz eta beste baldintza batzuei buruz Plan honetan, eta plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan, edota baldintza espezifikoak emateko unean bertan, ezarritako baldintzak beteko dituzte. Etenik gabeko esparru horretan kokatu beharko da, hala badagokio, kasuan kasuko baimendutako eraikina edo instalazioa. Aparteko kasuren batean, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintzan, arestian aipatutako irizpideez bestelakoak planteatu daitezke esku hartzeko, baldin eta, aldez aurretik, baldintza ezberdin horiek komenigarriak eta egokiak direla egiaztatzen bada.

- F.- Erabilera edota eraikin baimenduei lotetsitako finkak azpibanatzeko baimenik ez da emango, baldin eta azpibanaketa horren ondorioz, Plan honetan eta plan hau garatzeko xedez sustatuko den plangintzan erregulatutako gutxieneko azalera-mugetara iristen ez diren finkak aterako badira.

Aurreko azalera-mugak baino azalera murriztagoak eskatzen duten azpibanaketak ere ez dira onartuko, baldin eta kasuan kasuko erabilera edota eraikinak ezartzeko baimenaren baldintzetako bat, oro har ezarritako gutxieneko azalera baino handiagoa duten partzelak erabilera edo eraikin horiei lotzea izan bada.

- G.- Plan Orokor hau onartu baino lehenago egindako eraikinei adskribituriko finkak egungo egoeran finkatuko dira, nahiz eta ez bete, batetik, kasuan-kasuan aplikagarri den ekarpeneko gutxieneko partzelaren baldintza, ez eta, bestetik, garatutako hirigintza eraikigarritasunari dagokionez, beharrezko ekarpeneko baldintza ere. Eta hain zuzen ere, bere garaian emandako udal lizentzian baimendutako baldintzetan finkatuko dira, betiere plangintzan ezarritako aurreikuspenen arabera, plangintza horrekiko bateraezintzat jo ez badira.

Eraikin horietan, udalean indarrean dagoen hiri plangintzan, eta lerrun handiagoko gainerako legezko xedapenetan (lurraldea antolatzeako tresnak barne) baimendutako erabilera ezarri ahal izango dira. Nolanahi ere, partzela horiek ezin izango dira azpibanatu.

- H.- Lurzoru ez-urbanizagarrian Plan hau onartu eta indarrean jarri eta gero egiten diren azpibanaketak, artikulua honetan eraikin eta erabilera baimenduak ezartzeko xedatutakoaren aurka eginak badira, bananketa horiek burutu gabekotzat hartuko dira. Beraz, eskatzaileak jatorrizko finka nagusia osorik jarri beharko du, edo bananketa baimengarria bada, aurretik azpibanaketa egiteko lizentzia eskatu beharko du, Plan Orokor honetan ezarritakoaren arabera.

HIRUGARREN KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA.

90. artikulua.- Irizpide orokorrak.

- 1.- Indarreko hirigintza legerian ezarritakoren arabera, biderketa honetatik ateratako emaitza hartuko da eraikigarritasun haztatutzat: esparru jakin batean proiektaturiko irabazizko



erabilerak jartzeko aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna bider erabilera horietako bakoitzari esleitutako haztapan koefizientea.

- 2.- Legeria horretan ezarritakoaren arabera, zatiketa honetatik ateratako emaitza izango da batez besteko eraikigarritasuna: esparru jakin batean aurreikusitako eraikigarritasun haztatua, zati indarreko legerian ezarritako irizpideei jarraiki, eraikigarritasuna banatzeko konputagarritzat jotzen den azalera¹.

Edonola ere, batez besteko eraikigarritasuna kalkulatzeko, esparruaren barruan sartutako lursail guztiak hartuko dira kontuan, eta baita hiri antolamendua gauzatzeko, esparruari atxiki zaizkion lursailak ere.

- 3.- Antolamendu xehatuko esparru baten (area edo sektorea), edo jarduketa integratu baten, edo gauzatze unitate baten, batez besteko eraikigarritasuna, bi hauen arteko zatiketaren emaitza izango da:

- * Batetik, esparru bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasun haztatu osoa (zatikizuna).
- * Bestetik, gauzatze ondorioetarako esparruan sartutako edo esparruari atxikitako lursailen azalera osoa, arlo honetan konputagarriak ez direnak salbuetsita (zatitzailea). Ildo horretan, lehendik zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak konputatu ala ez erabakitzerako, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritakoaren arabera jokatu da.

- 4.- Erabileren haztapan koefizienteak zehazteari eta aplikatzeari dagokionez, batetik, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakora joko da; eta bestetik, dokumentu honetako 93. artikuluan xedatutakora.

- 5.- Eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa, hirigintza antolamenduko eremu jakin bati buruzkoak izan daitezke, edo hirigintzako gauzatze eremu bati buruzkoak, bai eremu hau jarduketa integratuko esparru bat denean, baita gauzatze unitate bat denean ere.

- 6.- Erreferentzia gisa hirigintza antolamenduko esparru bat hartu behar den guztietan, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna, esparru horretan bi gauzatze unitate edo gehiago bereiztea planteatzen duen hirigintza antolamenduko dokumentuan definituko dira².

- 7.- Erreferentzia gisa hirigintza antolamenduko esparru bat hartu behar den guztietan – indarreko legeriaren arabera egokitzen jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe–, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna hiri antolamenduaren gauzatze prozesuan definituko dira, honako irizpide hauen arabera:

- * Jarduketa integratuei lotutako esparruen kasuan, Urbanizatzeko Jarduketa Programan edo hainbanaketa proiektuan.
- * Zuzkidura jarduketan kasuan, eta indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, sustatuko den hainbanaketa proiektuan; betiere, proiektu hori egitea eta onartzea beharrezkotzat jotzen bada.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak "35.5" eta "146" artikuluetan ezarritakoa.

² Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak "144.2" artikuluan ezarritakoa.



- * Zuzkidura jarduketan kasuan, eraikuntza proiektuaren osagarria moduan, edo proiektu horren barruan; betiere, jarduketa horien hainbanaketa proiektua egitea beharrezkoa ez bada, edo halakorik eskatzen ez badute.
- * Jarduketa isolatuen kasuan, bai birpartzelazio proiektuan, hori egiten bada behintzat, bai eraikuntza proiektuaren osagarri moduan; betiere, proiektu horiek egitea beharrezkotzat jotzen bada.

Aurreikuspen horiek hiri plangintzan ezartzen badira, Urbanizatzeko Jarduketa Programan edo Birpartzelazio Proiektuan doitu egin ahal izango dira, bakoitzaren helmenaren eta esku hartzeko aukeraren arabera.

91. artikulua.- Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea, hiri-lurzoruan.

- 1.- Oro har, hiri-lurzoruan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubideak, indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako irizpideei jarraituko die, eraikigarritasun hori hirigintza eraldatzeko jarduketei lotua egon ala ez.
- 2.- Hirigintza eraldatzeko jarduketei lotuak dauden hirigintza garapenak izanik –urbanizazio jarduketak esaten zaien horien modalitatean, zehazki-, jabeek hirigintza eskubide berrietan eta, azken batean, proiektatutako hirigintza eraikigarritasunaren esleipendun izateko duten eskubidea eskuratu ahal izateko, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako kopuruetan, nahitaez jarduketa horien sustapenean esku hartu beharko dute, aipatutako legerian arlo honetan ezarritako irizpideei jarraituz¹.

92. artikulua.- Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.

- 1.- Oro har, lurzoru urbanizagarrian hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubideak, indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako irizpideei jarraituko die, eraikigarritasun hori hirigintza eraldatzeko jarduketei lotua egon ala ez.
- 2.- Hirigintza eraldatzeko jarduketei lotuak dauden hirigintza garapenak izanik –urbanizazio jarduketak esaten zaien horien modalitatean, zehazki-, jabeek hirigintza eskubide berrietan eta, azken batean, proiektatutako hirigintza eraikigarritasunaren esleipendun izateko duten eskubidea eskuratu ahal izateko, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako kopuruetan, nahitaez jarduketa horien sustapenean esku hartu beharko dute, aipatutako legerian arlo honetan ezarritako irizpideei jarraituz².

93. artikulua.- Erabileren haztapan koefizienteak.

- 1.- Plan Orokor honetan planteatu diren hirigintza garapen berriei buruzko erabileren haztapan koefizienteak zehazterakoan eta aplikatzerakoan, honako irizpide hauei jarraituko zaie:

¹ Hirigintza eraldatzeko jarduketak eta urbanizazio jarduketak behar bezala interpretatzeko, 2008ko ekainaren 20ko Lur Legearen Testu Bateratuak 14. artikuluan ezarritakora kojo da, besteak beste.

² Hirigintza eraldatzeko jarduketak eta urbanizazio jarduketak behar bezala interpretatzeko, 2008ko ekainaren 20ko Lur Legearen Testu Bateratuak 14. artikuluan ezarritakora kojo da, besteak beste.



A.- Oro har, herrigune batean mugatutako Hirigintza Esparru guztiek lurralde esparru bakar bat osatuko dute, aipatutako koefizienteak zehazteari dagokionez.

Koefiziente horiek Hirigintza Esparru horietan guztietan aplikatuko dira, generikoki, lursailek edonolako hirigintza sailkapena dutelarik ere, eta horietan sustatzen diren dokumentuak direnak direla, bai antolamendu xehatua zehazteari begira, bai antolamendu hori gauzatzeari begira.

Segidako "B" apartatuan adieraziko duguna baldintzatu gabe, koefiziente horiek aldatu edota eguneratu behar badira, udalerrri osoan era orokor eta bateratuan aldatu edo eguneratuko dira.

B.- Aurreko A apartatuan azaldutako irizpideen arabera definitutako haztapan koefizienteak, ondorio guztietarako, balio ekonomiko orokorraren erreferentziako parametro orokorrak izango dira, eta berorren adierazpen; aldi berean, kasu bakoitzean ukitutako herrigune osoko erabilerean batez besteko edota banakako parametrotzat hartuko dira.

Horregatik, hain zuzen ere, baldin eta erabakitzen eta justifikatzen bada koefiziente horiek ez direla egokiak kasuan kasuko herriguneko zati jakin baten edo batzuen errealitate ekonomiko eta urbanistikoari begira, koefiziente horiek egokitu edota gaurkotu egingo dira, errealitate horren arabera, eta beraz, koefiziente horien ordezkioak zehaztuko dira. Eginkizun horri, Plan Orokor honetako arau berezietan zein helburu horretarako sustatu behar den garapen plangintzan ukitutako esparru eta azpi-esparruen antolaketa xehatuaren zehaztapenen testuinguruan ekingo zaio; edo bestela, antolamendu hori gauzatzeko aldera sustatu behar diren dokumentuen testuinguruan (hainbanaketa espedienteak; eraikitze lizentzia ematearen osagarri gisa, batez ere zuzkidura jarduketari lotutako garapenen kasuan, eta abar).

C.- Aurreko apartatuetan azaldutako irizpideen arabera zehaztutako haztapan koefizienteak, honako kasu hauetan aplikatuko dira:

a) Honako hirigintza garapen hauen modalitate guztietan:

- * Zuzkidura jarduketa izenez ezagutzen diren horiei lotutako hirigintza garapenetan.
- * Hirigintza aldatzeko jardueri –zehazki, urbanizazio jarduketa esaten zaien horiei– lotutako hirigintza garapenetan, baldin eta lursailen jabeek jarduketa horien sustapenean parte hartzen badute, indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideen arabera.
- * Aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak ere betetzen dituzten jarduketa integratuei lotutako garapenetan.

b) Hirigintza partzela jakin batean ondorioztatzen den eraikigarritasun haztatua zehazteko eta, gero, beste partzela batzuetan aurreikusitakoekin alderatzeko. Ildo horretan, bakoitza atxikirik dagoen azpi-eremu xehatuaren tipologia hartuko da erreferentziazat.

c) Hirigintza partzela berean aurreikusitako bi hirigintza erabilerei edo gehiagori lotutako eraikigarritasun haztatua, modu konparatuan zehaztu eta ebaluatzeko.



d) Esparru jakin batean (zona, partzela edo eraikin batean, edo zati batean) tipologia bereko sustapen libreko etxebizitza dentsitatea gehitzea ekarriko duen eraikigarritasun haztatua zehazteko.

D.-Oro har, halaber, koefiziente horiek zehazterakoan, erabilera tipologia bakar eta zehatz bat (sustapen libreko etxebizitza) hartuko da konparaziorako erreferentzia orokor gisa; eta erreferentziako tipologia horri, A apartatuan aipatutako testuinguru orokorrean, 1 koefizientea emango zaio, baita kasuan kasuko esparruan antolatzen ez bada ere.

E.-Plan Orokor honetan ezarritako haztapen koefizienteak, berrikusi edota eguneratu egingo dira:

- * Bi urtean behin, edota Udalaren iritziz bidezkoa den maiztasunez, Plana behin betiko onartzen denetik aurrera.
- * Arlo ekonomiko eta urbanistikoan gertatutako aldaketek berrikuspen edota eguneratze hori eskatzen duten bakoitzean. Aldez aurretik, dena den, indarrean dauden koefizienteak egoera berriari ez zaizkiola moldatzen justifikatu beharko da.

F.-Aurreko apartatuetan ezarritako irizpideen arabera Plan Orokor honetan definitu diren haztapen koefizienteak, hala nola Plan honetako "4. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa" dokumentuan jasotakoak, honako taulan honetan ageri dira:

HAZTAPEN KOEFIZIENTEEN ZERRENDA:

ERABILERA	KOEFIZIENTEAK
Sustapen libreko etxebizitza - "a.1", "a.2", "a.3"	1
Jarduera ekonomikoa – Hirugarren sektorekoa-merkataritza	1
Ekipamendu pribatua	1
Aparkamendua – Eranskinak	0,1

G.-Aurreko taula horretan adierazitako koefizienteak gorantz doituko dira, baldin eta burutu beharreko jarduketek, batera hartuta, besteak beste:

- * Partzela edo eraikuntza batean, edo horien zati batean, lehendik dauden sustapen libreko etxebizitzaren dentsitatea edo kopurua gehitzea ekarriko badute, aurreko hirigintza eraikigarritasunaren testuinguruan, baina eraikigarritasun hori inolaz areagotu gabe.
- * Eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz, ukitutako lursailak finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzea.
- * Zuzkidura jarduketak izenez ezagutzen diren horien berriazko hirigintza gauzatzeko baldintzen menpe jartzea.

Oro har, kontuan hartu behar da, kasu horietan lehendik dagoena baino etxebizitza kopurua handiagoa prestatzeak, handitu egiten duela xede horretara bideratutako m²(t) bakoitzean urbanizatutako lurzoruaren jasanarazpen balioa.

H.-Plan Orokor honetan finkatutako erabileren haztapen koefizienteak, beherantz doitu ahal izango dira, Plan honetako "4. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa. Jarduketa programa" dokumentuko IV. epigrafearen "2.17" apartatuan azaldutako irizpideei jarraituz, baldin eta, aldez aurretik, kasuan kasuko hirigintza



espedientean (plangintza xehatua; urbanizatzeko jarduketa programa; birpartzelazio proiektua; eraikuntza proiektua, eta abar) doikuntza hori egitea premiazkoa eta komenigarria dela justifikatzen bada.

- 3.- Oro har, eta aurreko ataletan ezarritakoa hala izanik ere, aurreko taulan azaldutako erabileren haztapen koefizienteek, indarrean dagoen hirigintza legerian berorientzako ezarritako indar arautzailea izango dute.

LAUGARREN KAPITULUA. URBANIZAZIO LANAK GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA.

94. artikulua.- Urbanizazio obren proiektuak egiteko araubidea:

- 1.- Kasuan-kasuan gauzatu beharreko urbanizazio obrak, hiri plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatzeko xedez, honako proiektu hauetako batean definitutakoak izango dira:

A.-Lurzoruari eta hirigintzari buruzko legean, 2006ko ekainaren 30eko legean, 194. artikuluan araututako urbanizazio proiektuak.

B.-Urbanizazio obra osagarrien proiektuak, jarduketa isolatuetan beharrezkoak diren obrak zehazteko xedez sustatuak, eta lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 195.1 artikuluan erregulatuak.

C.-Herrilan proiektuak, edota zuzkidura orokor eta lokalak gauzatzeko proiektuak, aipatutako legearen 195.2 artikuluan erregulatuak.

D.-Eraikuntza proiektuen osagarri gisa egindako urbanizazio obren proiektuak, modu autonomoan edota eraikuntza proiektuarekin batera eginak.

- 2.- Plan honetan, edo plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan, edo indarreko legerian ezarritako edozein mekanismoren baten bidez mugatuko diren jarduketako esparruek edota egikaritze unitateek, aurreko "1.A" atalean azaldutako proiektuak izan beharko dituzte, oro har.

Aparteko kasuren batean, esparru horietan integratutako edo horietara adskribituriko lursailetan eragiten duten obrek eta zuzkidurek, bestelako urbanizazio obren proiektuak izan ditzakete, baldin eta obra eta zuzkidura horien baldintzatzaileek eta ezaugarriek halakorik justifikatzen badute.

- 3.- Oro har, zuzkidura jarduketan xede diren eta urbanizazio obrak xedatzeke eta gauzatzeke dituzten esparruetan, horien helmenaren arabera, urbanizazio obra osagarrien proiektuak egin beharko dira; hain zuzen ere, "1.B" edota "1.D" atalean aipatutakoak.

Aparteko kasuren batean, era honetako jarduketei lotutako urbanizazio obretan, bestelako urbanizazio obren proiektuak egin daitezke, baldin eta obra horien baldintzatzaileek eta ezaugarriek halakorik justifikatzen badute.

Proiektu hori eraikuntza proiektua baino lehen edo aldi berean egin eta onartu behar da; eta, halaber, eraikitzeke udal lizentzia eskuratu baino lehen edo aldi berean.



- 4.- Urbanizazio obrak xedatzeke eta gauzatzeke dituzten jarduketa isolatuen xede diren esparruek, aurreko "1.B" atalean azaldutako urbanizazio obra osagarrien proiektuak izango dituzte.

Proiektu hori eraikuntza proiektua baino lehen edo aldi berean egin eta onartu behar da; eta, halaber, eraikitzeko udal lizentzia eskuratu baino lehen edo aldi berean.

- 5.- Herrilanak, eta zehazki, sistema lokal eta orokorretako sarean integraturiko zuzkidura publikoak, aurreko "1" atalean azaldutako edozein proiekturen bidez definitu eta tratatu ahal izango dira.

Ildo horretan, obrak edota zuzkidurak, jarduketa integratuko esparruetan edota egikaritze unitateetan integratzen direnean ere sustatu ahal izango dira "1.C" atalean aipatutako proiektuak; betiere, horien izaerak eta ezaugarriek justifikatzen badute, proiektu horiek esparru horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio obren aldean desberdinak direla eta tratamendu berezia behar dutela.

95. artikulua.- Urbanizazio obren proiektuen aukera-mugak, antolamendua moldatzeko.

- 1.- Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio obren proiektuek doitu egin ditzakete espazio libreak, komunikazioak eta zerbitzu azpiegiturak hartuko dituzten zuzkidurazko elementuen antolaketaren osaera, lerroakadurak eta sestrak. Eta beharrezkoa bada, plangintzak hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietan, zuzkidura horientzat ezarritako zonakatzean ere eragin dezakete proiektu horiek, 2. atalean adierazitako salbuespenak aintzat hartuta.

Ildo horretan, plangintzan definituriko hiri zerbitzuen azpiegitura sareen ezaugarri eta trazadurek izaera orientagarria izango dute, espreski; beraz, horien behin betiko zehaztapena kasuan kasuko urbanizazio obren proiektuen bidez egingo da.

- 2.- Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietan, aurreko atalean aurreikusitako doikuntzak ezin izango dira hauetara hedatu:

- * Partzela eraikigarrien zonakatzexehatua.
- * Gai horretan indarrean dagoen legeriak erregulatutako estandarra betetzeko, konputagarriak diren espazio libreen zonakatzexehatua. Kasu horretan, urbanizazio proiektuek doitu ahal izango dituzte beren mugak, baldin eta, doikuntza horren ondorioz, azalera murriztuko ez bada, eta baldintza kualitatiboek behera egingo ez badute.
- * Plangintzan aurreikusi gabeko bide elementuak irekitzea.
- * Plangintzan aurreikusitako bide elementuak kentzea, plangintzak hori egitea ahalbidetzen ez badu behintzat.

- 3.- Bide komunikazioko sistema orokorrari eta lokalari dagokienez, urbanizazio obren proiektuek, kasuan-kasuan ukitutako esparruari, urbanizazioari dagokionez eman beharreko tratamendu orokorra zehazteaz gain, bide-bandaren barruan kasuan-kasuan erabil daitezkeen mugikortasun modu desberdinak hartzeko eremu espezifikoak identifika ditzakete, eta baita eremu horietako bakoitzari eman beharreko tratamendu berezia ere. Hori guztia egitez ez du inolako aldaketarik eragingo hiri antolamenduan; izan ere, antolamendu horren lana, oro har, bide-banda hori identifikatzea baita.



96. artikulua.- Urbanizazio obren gutxieneko eduki eta baldintza teknikoak.

Urbanizazio obren proiektuak, dokumentu honen 5. artikuluan ezarritakoren arabera, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako eduki eta baldintza teknikoen arabera moldatuko dira (irisgarritasuna erregulatzen dutenak barne); eta, era berean, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan ezarritakoei jarraituko zaie.

Nahikoa zehaztapen ez dagoenean, udal zerbitzu teknikoek baldintza aplikagarriak definitu ahal izango dituzte kasuak kasu, Udalak zuzenean sustatutako obretan erabili ohi diren kalitate irizpideen arabera.

Horretarako, aintzat hartu beharreko jarraibideak eskatu beharko ditu obren sustatzaileak, proiektua egiten hasi baino lehen.

Edonola ere, proposamenetatik ondorioztatutako hirigintzaren kotak eta sestrak, urbanizazio obren proiektuetan zehaztuko dira, koordenatu digitalizatu egokien bidez. Koordenatu horiek hiri plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzean ezarriko dira, plangintza horretan gai horri buruz ezarritakoaren arabera.

97. artikulua.- Urbanizazio obren proiektuak udalaz kanpoko sustatzaileek gauzatzea.

Aurreko 94. artikulua "1.A" eta "1.C" ataletan aipatutako proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko, aldeztu ez da udal lizentzia eskatu eta eskuratu beharrik izango.

Dena den, obra horien sustatzaileak edota esleipendunak, obra horien hasieraren eta bukaeraren berri eman beharko dio Udalari; eta obrak etapak baditu, horiek ere jakinarazi egin beharko dizkio.

Hori horrela, Udalak obren gauzatze prozesuari egingo dizkion kontroletan, indarreko xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, bai dokumentuei dagokienez, baita prozedurari dagokionez ere.

BOSGARREN KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA.

98. artikulua.- Eraikuntza gauzatzea, hiri-lurzoruan.

1.- Eraikinaren lerrokatadura eta sestrak definitzeko eskakizuna.

A.- Hirigintza Esparruetan edo horien zatietan dauden eta hiri-lurzoru gisa sailkatuak dauden lursailetan ez da emango, inolaz ere, eraikuntza berriak egiteko lizentziarik, baldin eta, dagozkion proposamenak gauzatu aurretik, nahitaez, garapen plangintza bat edo xehetasuneko azterketa bat egin behar bada.

Kasuan kasuko arau berezietan irizpide zorrotzagoak ezartzen direnean izan ezik, aipatutako garapen plangintzaren xede izango direla aurreikusten den esparruetan, lehendik zutik dauden eraikinen kasuan gerta liteke udal lizentziak eskuratu behar izatea, eraikin horiek segurtasun eta osasun baldintza egokitan erabiltzeko edo mantentzeko beharrezkoak diren obrak egiteko eta bidezko jarduerak ezartzeko. Edonola ere, obra edota jarduera horiek, esparruan ezarritako hirigintza araubidearekin bat badatoz soilik



baimenduko da hori, eta edozein kasutan ere, indarrean dagoen legeriak behin-behineko erabilerak baimentzeko ezarriak dituen betekizunetara moldatu beharko da¹.

Ildo horri jarraituz, bizitoki erabilerak, aurrez ere erabilera horietara bideratuak dauden eraikinetan bakarrik baimenduko dira.

- B.- Aurreko atalean azaldutako egoeran ez dauden eta antolamendu xehatua baduten partzelek, hiri plangintzan definituak izan beharko dituzte fatxada guztien lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua eta eraikuntzaren sakonera, eta baita lursail urbanizatuan hiritartuan eraikinak izango dituen euste-sestren kotak ere; horrela, urbanizazio lanak gauzatu ondoren, orubetzat har daitezten.

Lerrokaduren eta euste-sestren kota horiek, koordenatu digitalizatuen bitartez definituak egon behar dute.

Udalak eraikuntza lizentziarik ez du emango betekizun horiek guztiak betetzen ez den kasuetan, eta xehetasunezko azterketa bat edo hirigintza dokumentu egoki bat aurrez izapidetzea eskatuko du, dauden hutsuneak betetzeko.

2.- Urbanizazio betekizunak eta hirigintza onurak eta zamak banatzeko eskakizunak betetzea.

- A.- Jarduketa integratuen edota gauzatze unitateen xede diren esparruetako partzelatan, eraikuntza berriak egiteko lizentziarik ezin izango da eskatu, ez eta eman ere, aldeztatik honako baldintza hauek bete ez badira:

- Urbanizatzeko Jarduketa Programa egin eta behin betiko onartua izatea.
- Partzelari dagokion gauzatze unitateko onurak eta zamak hainbanatzeko proiektua egin eta behin betiko onartua izatea, proiektu hori beharrezkoa bada behintzat.
- Urbanizazio obrak xehaztu eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua egin eta behin betiko onartua izatea.
- Urbanizazio obrak aldeztatik eginak izatea. Hala ere, gerta liteke, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarrien arabera, obra horiek eta eraikuntza obrak aldi berean egitea egokitzen jotzea. Kasu horretan, Udalak komenigarritzat jotzen duen berme oro eska dezake, bi zeregin horiek aldi berean burutzeko baldintza moduan.

Baldintza horiek betetzen ez diren bitartean, lursailek eta partzelek orube izateko beharrezko baldintzak ez dituztela betetzen ulertuko da.

- B.- Oro har, eta apartatu honetan bertan aipatzen den salbuespena baldintzatu gabe, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatuak dauden partzelatan ezin izango da eskatu, ezta eman ere, lehendik dagoen eraikigarritasuna handitzea dakarten obrak gauzatzeko lizentziarik, ezta aurreko eraikinak ordezkatzeko erakin berriak egiteko obretarako ere, baldin eta aurrez honako baldintza hauek bete ez badira:

- Urbanizazio obrak zehazteko eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua behin betiko onartua izatea, baldin eta proiektu hori erfa autonomoan eta

¹ Ildo honetan, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak 36. eta 37. artikuluetan ezarritakoari jarraituko zaio.



eraikuntza proiektuaz aparte formulatu beharrekoa bada, proiektu hori eraikuntza proiektuaren osagarri moduan egin beharrekoa bada, bi proiektuak batera eta aldi berean tratatuko dira.

- b) Aldez aurretik edo aldi berean, dokumentu honetako 83. artikuluko 2 atalean azaldutako betebeharrak betetzea, berme eta abalak barne, arestian aipatutako proiektuak egitea beharrezkoa ez den kasuetan.

Osagarri gisa, indarrean dagoen legeriaren arabera, onurak eta zamak hainbanatzeko proiektua egin behar edo egin ahal badaiteke, proiektu hori, eraikitzeke udal lizentzia eskatu eta eskuratu aurretik egin eta onartu beharko da behin betiko.

- C.- Jarduketa isolatuei loturiko eraikin berriak eraikitzeke udal lizentzia jasotzeko, beharrezkoa izango da, aldez aurretik edo aldi berean, obra horiek zehazteko eta gauzatzeko nahitaezkoa den urbanizazio obra osagarrien proiektua egitea eta onartzea.

Ahal bada behintzat, urbanizazio obra horiek eraikuntza lanak baino lehen egingo dira. Edonola ere, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarrien arabera, urbanizazio obrak eta eraikuntza obrak aldi berean egitea baimendu ahal izango du Udalak; eta baimen hori emateko, komenigarritzat jotzen dituen bermeak eskatu ahal izango ditu.

Era berean, udal lizentzia hori emateko, aldez aurretik edota aldi berean, jarduketarekin loturiko zuzkidura publikoak hartuko dituzten partzelak laga beharko zaizkio Udalari.

Ildo horretan, birpartzelazio proiektua egitea beharrezkoa suertatzen den orotan, proiektu hori, eraikitzeke udal lizentzia eskatu eta eskuratu aurretik egin eta onartu beharko da behin betiko.

- 3.- Eraikitzeke udal lizentzia eskatzeko, eta eraikiketak hasteko eta bukatzeko epeak.

- A.- Gauzatze unitateetan edota jarduketa integratuko esparruetan sarturik ez dauden partzela eraikigarriei dagokienez, proiektatutako eraikin berrietarako lizentzia eskatzeko epea lau (4) urtekoa izango da, eraikuntza obrak hasteko bezalaxe. Eta epe hori, kasuan kasuko antolamendu xehatua onartzen denetik aurrera kontatuko da.
- B.- Gauzatze unitateetan sartutako baina jarduketa integratuko esparruetan sartu gabeko partzela eraikigarrien kasuan, berriz, lizentzia eskatu eta eraikitzen hasteko epea bi (2) urte izango da, onuren eta zamen hainbanaketa proiektua onartzen denetik aurrera.
- C.- Jarduketa integratuko esparruetan sartuak dauden gauzatze unitateetako partzela eraikigarrien kasuan, berriz, lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea kasuan kasuko Urbanizatzeko Jarduketa Programan zehaztuko da.
- D.- Epe horiek aldez aurretik definitzen ez direnean, bidezko udal lizentzia ematen den unean zehaztuko dira proiektatutako eraikuntza obrak hasteko eta bukatzeko epeak, eta obra horiek gehienez izan ditzaketen etendurak.
- E.- Hala dagokionean, eraikuntza obrekin batera edo modu osagarrian egin beharreko urbanizazio obrak hartuko dira aintzat, epe horiek ezartzeko.
- F.- Bestalde, garapen plangintza egitea erabakitzen den orotan, dagozkion lizentziak eskatzeko epeak plangintza horretan finkatuko dira, eta baita, halakorik bada,



aurreikusitako eraikinak hasi eta amaitzekoak ere.

G.- Gai horiei guztiei buruz Plan Orokor honetako hiri plangintzan, eta plan hau garatzeko era gauzatzeko xedez sustatzen diren proiektuetan ezarritako epeak finkatu egingo dira.

4.- Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak garatzea eta gauzatzea.

Sistema orokorreko sarean integratutako zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko, indarrean dagoen legerian eta Plan honetan bertan sartutako garapen plangintzan arlo honetan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

99. artikulua.- Eraikuntza gauzatzea, lurzoru urbanizagarrian.

- 1.- Oro har, plangintza xehatua egin eta onartu bitartean, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparruetan lehendik zutik dauden eraikinek, eraiki ziren garaian indarrean zegoen hiri antolamenduak xedatutakoaren arabera eginak badira behintzat, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, "101.3.c" artikuluan aipatzen dituen alde zuzeneko eraikinen izaera izango dute.
- 2.- Plangintza xehatu hori onartu arte ez da baimenduko eraikin horiek ordeztzeko, jasotzeko edo handitzeko obrarik; ezta hirigintza eraikigarritasuna handitzea ekarriko duen obrarik ere. Hala ere, mantentze eta kontserbazio lanak egiteko beharrezko obrak egin ahal izango dira, eta horiez gain, baimendutako jarduerak eta erabilerak garatzeko obrak ere egin ahal izango dira.
- 3.- Plangintza xehatua onartu gabe badago, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 36. eta 37. artikuluetan aipatzen dituen erabilerak jartzea baimenduko da, artikuluko horietan ezarritako behin-behinekotasun baldintzetan.
- 4.- Plangintza xehatuak, eta hala dagokionean, plangintza horretako jarduketak integratutako esparru bakoitzaren Urbanizatzeko Jarduketako Programak definitutako erakitzeko lizentziak eskatzeko epeak, bai eta hala dagokionean obrak hasi eta bukatzeko lizentzien epeak ere.
- 5.- Sistema orokorreko sarean integratutako zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko, horri buruz indarrean dagoen legerian eta Plan honetan bertan sartutako garapen plangintzan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

100. artikulua.- Eraikuntza gauzatzea eta jarduera baimenduak ezartzea, lurzoru ez-urbanizagarrian.

1.- Irizpide orokorrak.

Lurzoru ez-urbanizagarrian baimendutako jarduerak jartzeko eta eraikitzeko ahalmena, indarrean dagoen hirigintza legerian, Plan Orokor honetan, eta plan hau garatzeko xedez sustatutako den plangintzan xedatutakoaren arabera moldatuko da.



2.- Landa erabilerak eta herrilaneekin loturiko erabilerak jartzea.

A.- Aipatutako erabilerak ezartzeko, aldez aurretik egiaztatu beharko da aplikagarri den legeria sektorialera egokitzen direla; egiaztagiria kasu bakoitzean eskumena duen Administrazioaren erakundeak eman beharko du.

B.- Betekizun horretatik salbuetsita egongo dira nekazaritza ustiapeneko erabilera profesionalizatu gabeak; horiek ezartzeko nahikoa izango da udal lizentzia zuzenean eskatzea.

3.- Beste erabilera baimendu batzuk ezartzea.

A.- Plan Orokor hau onartu aurretik bazeuden eta hiri plangintzak finkatu egin dituen eraikienei lotutako erabilerak.

Plan honetan, plangintzan, eta plan hau garatzeko sustatzen diren proiektuetan azaldutako salbuespenak salbuespen, eraikuntza horiek finkatutzat joko dira beren gaur egungo baldintzetan (eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak: altuera, solairu kopurua, solairuan hartzen den azalera, ...; eraikuntzari lotetsitako partzela; mugetarako tarreak; eta abar).

Salbuespen horiek, besteak beste, antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikienei eragingo die, horietan sarturik txabolak, teilapeak, badaezpadako eranskinak eta ingurua degradatzen duten gainerako elementuak. Ondorio horietarako, eraikin horiek ez dira aurrez zutik zeuden eraikin gisa hartuko.

Finkatutako eraikin horiek kasuan-kasuan onartutako erabilerak ezartzera bideratu ahal izango dira; eta, espreski bestelakorik adierazten ez bada behintzat, eraikin berrientzat ezarritako betekizunak ez dituzte bete beharrik izango (gutxieneko partzela, distantziak, eraikigarritasuna, eta beste).

Dena den, erabilera horiek ezartzeko baimena, indarrean dagoen hirigintza legerian erregulatutako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta indarrean dagoen hiri plangintzan, Plan hau barne, ezarritako baldintzak betetzeko baldintzapean emango da; batik bat, plangintza horren eraginpeko inguruaren garbitasunari eta txukuntasunari buruz ezarritakoa bete beharko da, eta baita eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari buruz ezarritakoa ere, horiek dakarten degradazioa ezabatzeko.

B.- Eraikin berriei lotuak dauden edo halakoak eraikitzea eskatzen duten erabilerak.

Lurzoru ez-urbanizagarrian baimendu daitezkeen eta landa erabilerak ez diren jardueretarako eraikin berrietan erabilera berriak jartzeko (herritarren intereseko erabilerak: ekipamendukoak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu pribatuen azpiegiturak, ...) plan berezi bat egin eta onartu beharko da aurrez. Eta indarrean dagoen hirigintza legerian eta Plan Orokor honetan hala aurreikusitako kasuetan, plan berezi horretan zehaztuko dira berariazko eraikigarritasun, eraikuntza eta erabilera baldintzak.

Izaera puntualeko edo helmen mugatuko zerbitzu azpiegiturak ezartzeko, plan berezi hori ez da beharrezkoa izango.

Plan hori, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal dela, plan horren tramitazioan sartuko dira aurreikusitako jarduketak interes



publikoko izendapena jaso ahal izateko beharrezkoak diren jarduketak; hau da, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen "28.5.a" artikuluan azaltzen direnak. Horretarako, Gipuzkoako Foru Aldundira bidaliko da plan berezia, izendapen hori eman dezan. Kasu horretan, ahal dela, plan berezia eta aipatutako adierazpena jendaurrean aldi berean jartzeko beharrezko neurriak xedatuko dira.

Dena den, plan horrek helmen generikoa, edota espezifikoa izan dezake. Hori horrela, landa erabilera orokorreko zona mota jakin batean (esate baterako, "D.1.3 Babes bereziko landa-lurra – Larraitz babestea") dagokion hirigintza araubidea zehazteko, plan berezia egitea aurreikusi bada, plan berezia formulatzeko obligazioa betetzat jo daiteke, baldin eta era horretako erabilerak ezartzeko baldintzak aipatutako plangintza berezi horretan zehaztu badira. Gainerako kasuetan, erabilera horiei dagokien plan berezi espezifikoa egin beharko da derrigorrez.

Nolanahi ere, erabilera horiek baimendu eta ezartzeko, zonan nagusiak diren landa erabilerak –edo horien osagarriak– ezarri ahal izateko alde zuzen egin diren beste lizentzia eskaera batzuetatik ondorioztatutako baldintzak bete beharko dira, baldin eta erabilera horiek, guztiz edo neurri batean, eskatu diren berriekin bateraezinak badira, Hirigintza Arau hauetan xedatutako bananketa baldintzak tarteko.

4.- Lehendik dauden eraikinak.

Aurreko ondorioetarako, hau da lehenik dauden eraikinen definizioa: lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako irizpideetara moldatzen badira ere, auri egoeran ez daudenak, ez eta antolamenduz kanpokotzat jo direnak ere, hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera.

Eraikin horietan edozein motatako esku-hartze proposatzen denean, bai obrak egiteko bai jarduerak jartzeko edo garatzeko, behar besteko zehaztasunez eta zorrotasunez egiaztatu eta justifikatu beharko dira honako datu hauek:

A.- Eraikina bera existitzen dela.

Eta eraikin hori badela egiaztatzeke, besteak beste honako baldintza hauek justifikatu beharko dira:

- * Lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 30. artikuluan ezarritako betekizunak bete direla.
- * Eraikina, bere garaian indarrean zegoen hirigintza araubidearen arabera eraikia izatea, aurrez bidezko udal lizentzia eskuratuta.
- * Plan Orokor honek, edo plan hau garatzeko xedez sustatutako plangintzak, plangintzarekin bateraezina edota antolamenduz kanpokotzat izendatua ez izatea.

B.- Eraikinaren kokalekua eta kontserbazio egoera, bere eite ezaugarriak (solairuan hartzen duena, lerrokadurak, altuera, solairu kopurua...), eta hirigintza eraikigarritasuna.

C.- Orain dituen eta iraganean izan dituen beste erabilerak eta jarduerak.

Ildo horretan, bizitoki erabilerak jartzea proposatzen denean, Plan Orokor hau onartu aurretik ere erabilera hori modu legalean izana ziurtatu beharko da.



Gai horri gagozkiola, baldin eta Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik halako erabaki administratibo batzuk hartu badira, eta erabaki horiek, inplizituki edo esplizituki, eraikuntza jakin bat aipatutako unearen aurrean zuen bizitoki erabileraz bestelako jardueretara bideratzea badakarte, ulertuko da iraganean ere eraikin horrek beste erabilera horiek hartu izan dituela, eta ez bizileku arlokoak.

D.- Bat datorrela indarreko hiri plangintzan eta gainerako legezko xedapenetan (lurraldea antolatzeke gainerako tresnak barne) ezarritako hirigintza araubidearekin.

5.- Erregistroko egiaztapen eskakizuna.

Baldin eta, lehendik bazeuden eraikinetan edo berrietan erabilera baimenduak edo onargarriak ezartzeko baimena lortzeko, hirigintza arau hauetan exijitzen bada lursail azalera jakin bat eraikin horiei lotestea, aipatutako lotespen hori egiaztatzen eta bermatzen duen Jabetza Erregistroko ziurtagiri bat aurkeztu beharko da, aldeztu aurretik edo ondoren, lehen erabilerako lizentzia eman ahal izateko.

6.- Ingurumen ebaluaketa.

Lurzoru ez-urbanizagarrian obra eta jarduera baimenduak egiteko, hala nola baimendutako jarduerak ezarri ahal izateko, ingurumen ebaluaketa bat egin beharko da, gai honetan indarrean dagoen legeriak ezarritako kasu eta baldintzetan.

101. artikulua.- Antolamenduz kanpo dauden edota plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Oro har, eta espreski ezar daitezkeen salbuespenak baldintzatu gabe, plangintzan –bai Plan orokor honetan, bai plan hau garatzeko sustatutako planean– ezarritako hirigintza araubidearekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak hiri antolamenduz kanpokotzat edo bateraezintzat joko dira.

B.- Horrelako egoeran daudela ulertuko da, plangintzan espreski eta banaka egoera horretan daudela esaten denean, edota, horrelako zehaztasunik egin gabe, plangintzan onartu eta ezarritako hirigintza araubidearekin bat ez datozenean.

C.- Horiek guztiek, oro har, indarrean dagoen hirigintza legerian (2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 101. artikulua) ezarritako hirigintza araubidea bete beharko dute. Eta oro har, halaber, elementu horietan onar daitezkeen obrek eta jarduketek, aipatutako artikulua 5 atalean ezarritako irizpideei jarraitu beharko diete, besteak beste.

2.- Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

A.- Hiri antolamendutik kanpokotzat edo bateraezintzat joko dira, hiri plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatzeko aukera eragozten duten eraikin eta instalazioak –besteak beste, "5.VI Hirigintza esparruak antolatzeke planoak" dokumentuko "VI.4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak" planoan adierazitakoak–; eta, hala dagokionean, plangintza garatzeko formulatuko diren espedienteek halakotzat definitzen dituztenak.



B.- Testuinguru orokor horretan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, "101.3.a" artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat joko dira:

- a) Jarduketa integratuen araubidean hirigintza garapen berrietako esparruetan dauden eraikinak eta instalazioak; betiere, kasuan kasuko antolamendu xehatua Plan Orokor honetan definitzen bada, eta eraikin eta instalazio horiek horrekin bat ez badatoz.
- b) Epe jakin bat edo gauzatze muga bat duten zuzkidura publikoak gauzatzeko aurreikuspenen eraginpeko lursailetan lehendik dauden eraikinak eta instalazioak.
- c) Aurreko lursail eta eraikin horietan garatzen diren erabilerak.

Eraikinen helburuarekin bat datozen erabilerak burutu ahal izateko beharrezkoak diren jarduketak eta obrak soilik baimenduko dira eraikin horietan; betiere, Plan Orokor hau onartu aurretik ere helburu hori baldin bazuten, benetan eta modu eraginkorrean.

C.- Jarduketa integratuen araubidean hirigintza garapen berrien xede diren esparru hiritar eta urbanizagarrietan jarritako erabilerak, instalazioak eta eraikinak lehenagotik zeuden erabilera, instalazio eta eraikintzat hartuko dira; betiere, horien antolamendu xehatua zehazteko, plangintza xehatua egitea aurreikusten bada.

Lurzoruari eta eta hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 101. artikuluko 5. apartatuan eraikin horietarako ezarritako hirigintza araubidearen testuinguruan, baimendu egingo da eraikin horietan beharrezko irizitako obrak eta jarduketak egitea, horiek dagokienerako erabili ahal izan daitezen, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreaurretik, benetan eta eraginkortasunez xede horretarako erabili badira.

Aipatutako salbuespenak honakoak ukituko ditu: esparru horietako lursailetan lehendik badauden eraikin, instalazio, erabilera eta garapenak, baldin eta sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoetara bideratuak badaude. Horiek guztiak, aurreko "B" atalean aipatutako antolamenduz kanpoko araubidearen menpe egongo dira.

D.- Kasuak kasu bidezkoak izan daitezkeen salbuespenak alde batera utzita, plangintzan ezarritako hirigintza araubidearekin bat ez datozen gainerako eraikin eta instalazioak, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen "101.3.b" artikuluan erregulatutako bateraezintasun araubidearen menpe egongo dira.

3.- Lurzoru ez-urbanizagarria.

A.- Plangintzarekin baterazintzat joko dira, lurzoru ez-urbanizagarrian dauden eta, Plan Orokor honek lurzoru mota horretan berezitako erabilera orokorreko zonentzat ezarritako eraikuntza eta erabilera araubide orokorarekin bat ez datozen eraikin eta erabilerak.

B.- Plan honetan aurreikusitako zuzkidura publikoak jartzeko, handitzeko eta abarretarako aurreikuspenak gauzatzeko aukera oztopatzen duten eraikinak eta instalazioak plangintzarekin ez datozela bat ulertuko da, baita dituzten ezaugarriengatik, berariaz debekaturiko erabileretarako soilik erabil daitezkeenak ere.

Eraikin eta instalazio horiek indarreko hirigintza legerian ezarritako araubidera adskribiturik daudela joko da.



- C.- Landa ingurunean dauden txabolak, teilapeak, badaezpadako eranskinak eta beste elementu batzuk antolamenduz kanpokotzat joko dira; betiere, horiek bere horretan uztea ingurunearen berezko baldintzak, ingurumen arlokoak eta paisaia baldintzak zaindu eta lehengoratzearen kontrakoa bada; eta hain zuzen ere horregatik, kendu egin behar badira.
- D.- Antolamenduz kanpokotzat jo ez diren erakin eta instalazioek ez badute betetzen Plan honetan ezarritako xedapenen bat, Udalak eraikin eta instalazio horiek osorik edo zati batean xedapen horien arabera moldatzeko exiji dezake, horiek kokaturik dauden finkari eragiten dion edozein hirigintza lizentzia emateko. Eta moldaketa hori lizentzia ematean edo eman aurretik egin beharko da.
- E.- Eraikin bat lehendik bazegoen ala ez erabakitzeke, edota eraikin hori finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotzeko, aurreko artikuluko 4. pasartean xedatutakotik ondorioztatzen denari jarraituko zaio.

4.- Bestelakoak.

- A.- Oro har, eta aurreko pasarteetan adierazitakoaren osagarri gisa, hiri antolamenduarekin bat ez datozela edota egoera honekin asimila daitezkeela ulertuko da, hiri antolamenduan –Plan Orokor hau barne- ezarritako araubidearekin bat ez datozen eraikinetako solairuak edo eraikin-zatiak, eta horietan garatzen diren erabilerak, baldin eta egoera hori, besteak beste, honako baldintza hauetara guztietara egokitzen bada:

* Egin ziren garaian indarrean zegoen plangintzan ezarritako irizpideen arabera eraikitakoak izatea, aldeztu aurretik eraikitzeke udal lizentzia eskuratuta, eta hirigintza legeria berriro ezartzeko espediente bat bera ere abiatu ez egotea, indarrean dagoen legerian xede horretarako ezarritako epea bete delako¹.

* Aipatutako plangintzan ezarritako epe jakin batzuetan eraikuntza horiek ezabatzea edo desagertzea ez aurreikustea; eta horregatik, hain zuzen ere, antolamenduz kanpokotzat jo gabeak izatea.

- B.- Zehazki, egoera honetan daudela ulertuko da nagusiki bizitoki erabilerara, jarduera ekonomikoetara edo ekipamendura bideratutako partzelatan dauden eraikinetako solairuak edota eraikin-zatiak, partzela horietarako baimendutako altuera eta solairu kopurua erregulatzen dituzten parametroekin bat ez datozenak, baldin eta epe zehatz batean horiek kentzea aurreikusi ez bada.

Solairu edota eraikin-zati hauek, artikuluko honetako "2.D" apartatuan ezarritako desadostasun araubideari lotuak daudela ulertuko da.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 101. artikuluan 5. apartatuan eraikin horietarako ezarritako hirigintza araubidearen testuinguruan, baimendu egingo da solairu edota eraikin-zati horietan beharrezkotzat irizitako obrak eta jarduketak egitea, horiek dagokienerako erabili ahal izan daitezen, baldin eta besteak beste honako baldintza hauek betetzen badituzte:

* Plan Orokor hau onartu aurre-aurretik, benetan eta eraginkortasunez xede horretarako erabiliak izatea.

¹ Une honetan epe hori lau urtekoa da (2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 224. artikulua).



- * Indarrean dauden lege xedapenetan, hiri plangintza barne, kasuan kasuko erabilerak jartzeko ezarritako gutxieneko kalitate, bizigarritasun eta bestelako baldintzak betetzea.

102. artikulua.- Behin-behineko erabilerak jartzea, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

- 1.- Udalak erabaki dezake geroko plangintza gauzatzea oztopatuko ez duten interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea, hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eta titularitate publiko edo pribatuko lursail hutsetan, horiek garatzeko hirigintza proiektuak behin betiko onartzen diren bitartean. Horien artean sar litezke, esate baterako, automobil, autobus eta kamioien aparkalekuak.
- 2.- Horretarako, lursailak aurreikusitako erabilerari egokitzeko proiektua onetsi beharko du Udalak. Proiektu horrek erabilerak esparruan izango duen eraginari buruzko azterketa bat jaso beharko du eta, hala badagokio, lurren aldi baterako erabileraren desjabetze espedientea izapidetu beharko du. Nolanahi ere, ukitutako jabeekin akordioa ere lor daiteke.
- 3.- Udalak lurren erabilera eskualdatu zaien beste titular batzuei lurrak erabiltzeari uzteko agindua eman beharko die hilabeteko epean, titularrak edo titularrek idatzizko jakinarazpena aurkeztu dutenetik kontatzen hasita. Jakinarazpenean, titularrak edo titularrek lurren okupazioa eskatuko dute, planeamenduaren aurreikuspenen arabera eraiketak edo urbanizazio obrak hasteko.
- 4.- Udalak kendu egin beharko ditu, bere kontura, okupatutako lurzoruetan dauden eta plangintzaren garapenean egin beharreko obren kostua handitu edo obra horiek oztopatu ditzaketen eraikuntzako eta urbanizazioko elementuak; edo bestela, lursailen behin betiko urbanizazioan berriro erabil daitezkeen egokitzapen obren kostua kendu ahal izango du, ordaindu beharreko kalte-ordainetatik.

ZAZPIGARREN TITULUA. **INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK.**

103. artikulua.- Ingurumena babestea eta integratzea.

Oro har, Plan Orokorrean aurreikusitako esku-hartzeak, ingurumena babestu eta integratzeko irizpideetara egokituko dira; honakoa hauetan ezarriak, hain zuzen:

- * Indarrean dauden legezko xedapenak, besteak beste, EAEko Ingurumena Babesteko Legea, 1998ko otsailaren 27koa, eta lurraldea antolatzeko behin betiko onartutako tresnak.
- * Plan orokor hau eta plan hau garatzeko sustatuko den plangintza.
- * Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatu diren ordenantzak.
- * Plan orokorraren Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean jaso beharreko edukari eta aurreikuspenei dagokienez, planetan (plan partzialak, plan bereziak, xehetasunezko azterketak) eta proiektuetan (urbanizazio proiektuak, eraikuntza proiektuak eta abar) jaso beharreko neurri babesgarri eta zuzentzaile guztiak, behar hainbateko xehetasun mailan finkatuko dira, erabat eraginkorrak izan daitezzen. Hori horrela, neurri horien aurrekontua



egin daitekeen kasuetan, obra-unitate gisa definituko dira, proiektuetan bakoitzari dagokion zenbatespen ekonomikoa adieraziz. Eta aurrekontua egitea ezinezkoa den kasuetan, berriz, baldintza teknikoen agirian sartu beharko dira derrigorrez.

104. artikulua.- Irizpide orokorrak.

Aurreko artikuluan aipatu den testuinguruan, aurreikusitako jarduerak, besteak beste, irizpide hauetara egokituko dira:

- * Bai plan honetan, bai beste legezko xedapen batzuetan, aipatutako ordenantzak barne, adierazten diren salbuespenak baldintzatu gabe, zaborrak eta hondakinak kontrolatutako hondakindegira botako dira beti.

Ildo honetan aintzat hartu beharko da, besteak beste, 2009ko apirilaren 24ko 49/2009 Dekretuak xedatutakoa, izan ere dekretu horrek erregulatzen baitu hondakinak zabortegean biltegituta eta betelanak eginda ezabatzea (III. Titulua).

- * Salbuespenetako bat izango da, Udalak aparteko baimena emateko aukera izango duela, beste lur batzuetan baimendutako obren barruan egindako hondeaketetatik datozen lurrak botatzeko, baldin eta helburu hauek eta gisakoak lortu nahi badira: lur horien nekazaritza eta baso erabilera hobetzeko aukera; Plan Orokor honetan, edo plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan, edota baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea lur horien sestra¹.
- * Oro har, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden edota garatzen diren eraikin, instalazio eta jardueretatik ateratzen diren ur beltzak, udal saneamendu sarera isuri beharko dira, gero arazteko, baita aldeztu aurretik bidezko tratamendua eginda ere, beharrezkoa izanez gero.

Beti ere, debekatuta dago aipatutako ur horiek araztu gabe ibai ibilguetara botatzea.

- * Ibai ibilguen eta haietako ertzen tratamenduari dagokionez, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan –lurraldea antolatzeke behin betiko onartutako tresnak barne– ezarritako irizpideei jarraituko zaie, gai honetan eskumena duen Administrazioak hura garatzeko sustatzen dituen xedapenei bezalaxe.
- * Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen tratamenduari dagokionez, gain honetan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak beteko dira².
- * Aldez aurretik justifikatutako edo bat-batean gertatutako edozein arrazoirengatik, zuhaitzen galera dakarten esku-hartzeak osatu egin beharko dira, bai berriro kokatu behar diren espezieak birlandatzuz –komenigarria bada behintzat–, bai bota beharreko zuhaitz adina birlandatzuz, espezie berekoak edo antzekoak.

Udalak, horri dagokionez, kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu, baita ordeztu espezieen tamainari dagokionez ere.

¹ Ildo binetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2009ko apirilaren 24ko 49/2009 Dekretuak xedatutakoa, dekretu horrek erregulatzen baitu hondakinak zabortegean biltegituta eta betelanak eginda ezabatzea (III. Titulua).

² Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legeak, otsailaren 4koak, ezarritakoa.



105. artikulua.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzak.

Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzek zehaztuko dute zein diren esku hartzeko egokitzat jotzen diren irizpideak, besteak beste honako gai hauetan:

- * Proiektatutako lanek eragindako lurren tratamendua, baita, hala egokituz gero, berezko landaretza berrezartzeari dagokionez ere.
- * Zabor eta hondakinen isurketa.
- * Ur beltzen isurketa.
- * Lurzoru ez-urbanizagarri dauden eta aurreikusi diren eraikinen tratamendua, ur beltzen arazketari dagokionez.
- * Abeltzaintzako instalazioak ezartzeko baldintzak, arreta berezia jarrita horiek natur ingurunean izan ditzaketen eragin negatiboak edo kaltegarriak ezabatzeko edota ahalik eta gehien gutxitzeko beharrezkoak diren neurriak.
- * Ibai ibilguen eta hauen ertzen tratamendua.
- * Proiektatutako jarduerak paisaian txertatzea.
- * Floraren eta faunaren babesa, baita finken itxiturak egiteko, edota komunikazio azpiegiturak, zerbitzu azpiegiturak eta gainerakoak ezartzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriak ere.
- * Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua.
- * Urbanizazio obrak erabakitzeke baldintzak, arreta berezia jarrita lorezaintzako obren tratamenduan, erabili beharreko landareetan eta uraren erabileran, ura aurrezteko egokitzat jotzen diren neurriak ere aintzat hartuta.
- * Plan Orokorraren Ingurumen Iraunkortasunaren Txostenean jaso beharreko edukiari eta aurreikuspenei dagokienez, planetan (plan partzialak, plan bereziak, xehetasunezko azterketak) eta proiektuetan (urbanizazio proiektuak, eraikuntza proiektuak eta abar) jaso beharreko neurri babesgarri eta zuzentzaile guztiak, eta horien xehetasun maila, baldintza-agiriak eta abar erregulatzeko baldintzak.

ZORTZIGARREN TITULUA. **KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA ONDAREA BABESTEKO ARAUAK.**

106. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko araubidea zehaztea.

1.- Hirigintza Ondarearen Katalogoak honako hauek zehaztea du helburu:

- * Alde batetik, besteak beste, beren interes artistiko, kultural, historiko, arkeologiko, naturalistiko, ekologiko, zientifiko, etnografikoagatik zaindu eta gerta litezkeen esku-hartze suntsigarri edo degradatzaileetatik babestu behar diren udalerriko multzo, ondasun eta elementu eraiki edo naturalen zerrenda.



- * Eta bestetik, aipatutako ondasun guzti-guztiei eman beharreko tratamendua eta zaintza erregulatzeko irizpideak.
- 2.- Aurreko aurreikuspen horiek ukituko dituzten ondasunen zerrenda, Plan Orokor honetako "3. Katalogoa" dokumentuan jasotakoa bera da.
Hala eta guztiz ere, zerrenda hori doitzeko aukera egongo da, bai formulatu beharrekoak izan litezkeen plan berezietan, baita indarrean dagoen legerian gai honen inguruan ezarritako irizpideen arabera ere.
- 3.- Ondasun eta elementu horiek guztiak, Plan Orokor honetan eta gai honen inguruan indarrean dauden legezko xedapenetan (Euskal Kultura Ondareari buruzko Legea, 1990eko uztailaren 3koa, besteak beste) ezarritako babes araubidearen menpe daude.

107. artikulua.- Katalogoan sartutako ondasun eta elementuen kategoriak.

Babestu beharreko ondasunen artean, honako kategorია hauek bereizi dira:

1. Hirigintza ondarea.
 - 1.A. I. Maila.
Udalaz gaindiko intereseko ondasun higiezinak.
 - 1.B. II. Maila.
Udal mailan babesteko ondasun higiezinak.
2. Ondare arkeologikoa.
 - 2.A. Gune arkeologiko kalifikatuak.
 - 2.B. Balio arkeologikoa izan lezaketen guneak.
3. Ondare etnografikoa.
Interes etnografikoa duten ondasun eta elementuak.

108. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.

- 1.- Ondasun eta elementu katalogatuetan esku-hartze suntsitzailerik edo degradatzailearik ezin izango da gauzatu; alabaina, inolako baliorik ez duten edota elementu katalogatuen izaera kaltetzen duten eranskinak ezabatzen bideratutako obrak baimendu ahal izango dira.
- 2.- Eragindako jabeak edo sustatzaileak, kasuan kasuko udal lizentzia eskatu aurretik, kontsulta egin diezaioke Udalari, ezarritako kontserbazio helburuen testuinguruan proposatutako esku-hartzeak egokiak ote diren jakiteko, eta eraikina zein honen elementuak zaintzeko betebeharrak zehazki nola gauzatu behar diren jakiteko.

Hori horrela, gauzatu beharreko obraren oinarriko alderdiak behar besteko xehetasunez azalduko dituen aurreproiektu edo agiri bat aurkeztuko du Udaletxean.

Udalak kontsulta hori dela-eta hartzen duen erabakiak, ez du baztertuko lizentzia horri buruzko ebazpenean inoiz-edo baldintza gehiago zehazteko aukera.



Jabeak edo sustatzaileak, dena den, lizentzia zuzenean eska dezake; baina horrek ez du baldintzatuko, aurkeztutako proiektua udal ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu beharra, benetako eraginkortasuna izan dezan. Bestetik, lizentzia eskaera bultzatu duen esku-hartzea ere uka daiteke, baldin eta zerbitzu teknikoek beren informean ezarritako kontserbazio irizpideekin ez badator bat.

- 3.- Kontsulta eta eraikuntzaren edo obraren proiektua bera, erakunde eskudunei igorriko zaizkie —Eusko Jaurlaritza edo Gipuzkoako Foru Aldundia, kasuak kasu—, baldin eta proposatu diren esku-hartzeek aipatutako erakundeen legezko tutoretzapean dauden ondasunetan eragingo badute.
- 4.- Katalogatutako ondasunetan egiten diren obra guztiek, indarrean dauden legezko xedapenetan eta aurreko ataletan aipatutako ebazpenetan ezarrita dauden zaintza-baldintzak bete beharko dituzte beti.
- 5.- Euskal Kultura Ondareari buruzko Legean, 1990eko uztailaren 3koan, ezarritako araubidearen menpe dauden eraikinen edo eraikin-elementuen aurri egoera deklaratzeko, aipatutako lege horretako 36. artikuluan finkatutako araubide eta prozedurari jarraitu beharko zaie.

109. artikulua.- Hirigintza ondareko ondasun eta elementuak babesteko araubidea.

Ondasun horiei buruz Plan Berezi honetan erregulatutako babes araubide zehatz eta espezifikoak doitu, osatu edota aldatu ahal izango da, xede horretarako sustatzen den Plan Berezian.

- 1.- I. Maila. Udalaz gaindiko intereseko ondasun higiezinak.

A.-Oro har, aipatutako ondasun higiezinak, beraietan gauzatu beharreko obra eta jarduketan ondorioetarako, "handitzerik gabeko eraikuntza esku-hartzeak" izeneko araubideari lotuzat jo behar dira, eta horien barruan, "kontserbazioko zaharberritzea" modalitatearen bitartez eraikitakoa soil-soilik gauzatzeko esku-hartzeei dagokien araubidearen menpe. Hori guztia, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 2002ko abenduaren 30eko 317 Dekretuan ezarritakoaren arabera (I eranskina: "Birgaitzeko esku-hartzeak"), edota dekretu horren ordean ematen den xedapenean ezarritakoari jarraituz egingo da.

B.-Bidezkotzat jotzen den guztietan, ondasun eta elementu horietan aurreikusitako obrei eta jarduketei ekin aurretik, halakorik izanez gero behintzat, kultura ondarea zaintzeko gaietan eskumena duen Administrazioaren txostena eskatu beharko da.

Hori horrela, aipatutako Administrazioaren laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du Udalak, eskatutako obren edo jarduketan bideragarritasuna zehazteko.

- 2.- II. Maila. Udal mailan babesteko ondasun higiezinak.

A.-Aipatutako ondasun eta elementuak, beraietan gauzatu beharreko obra eta jarduketan ondorioetarako, "handitzerik gabeko eraikuntza esku-hartzeak" izeneko araubideari lotuzat jo behar dira, eta horien barruan, "Finkatzea" edota "Kontserbazioa eta apaindura" izeneko esku-hartzeei dagokien araubidearen menpe. Hori guztia, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 2002ko abenduaren



30eko 317 Dekretuan ezarritakoaren arabera (I eranskina: "Birgaitzeko esku-hartzeak"), edota dekretu horren ordezt ematen den xedapenean ezarritakoari jarraituz egingo da.

B.- Bidezkoztat jotzen den guztietan, ondasun eta elementu horietan aurreikusitako obrei eta jarduketei ekin aurretik, halakorik izanez gero behintzat, kultura ondarea zaintzeko gaietan eskumena duen Administrazioaren txostena eskatu beharko da.

Hori horrela, aipatutako Administrazioaren laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du Udalak, eskatutako obren edo jarduketaren bideragarritasuna zehazteko.

110. artikulua.- Ondare arkeologikoko ondasun eta elementuak babesteko araubidea.

Hauxe izango da eremu horiek babesteko araubidea: batetik, gai honen inguruan indarrean dauden xedapen orokorretan ezarritakoa (besteak beste, Euskal Kultura Ondareari buruzko Legea, 1990ekoa, eta horren ordezt eman daitezkeen xedapenak); eta bestetik, eremu horietako bakoitzari buruzko xedapen espezifikoean ezarritakoa.

111. artikulua.- Ondareko etnografikoko ondasun eta elementuak babesteko araubidea.

A.- Ondasun horiei buruz Plan Berezi honetan erregulatutako babes araubide zehatz eta espezifikoa doitu, osatu edota aldatu ahal izango da, xede horretarako sustatzen den Plan Berezian.

B.- Aipatutako ondasun eta elementuak, beraietan gauzatu beharreko obra eta jarduketaren ondorioetarako, "handitserik gabeko eraikuntza esku-hartzeak" izeneko araubideari lotutaz jo behar dira, eta horien barruan, "Finkatzea" edota "Kontserbazioa eta apaindura" izeneko esku-hartzeei dagokien araubidearen menpe. Hori guztia, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 2002ko abenduaren 30eko 317 Dekretuan ezarritakoaren arabera, edota dekretu horren ordezt ematen den xedapenean ezarritakoari jarraituz egingo da.

C.- Bidezkoztat jotzen den guztietan, ondasun eta elementu horietan aurreikusitako obrei eta jarduketei ekin aurretik, halakorik izanez gero behintzat, kultura ondarea zaintzeko gaietan eskumena duen Administrazioaren txostena eskatu beharko da.

Hori horrela, aipatutako Administrazioaren laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du Udalak, eskatutako obren edo jarduketaren bideragarritasuna zehazteko.

112. artikulua.- Katalogatutako eraikinen eta horiei lotetsitako partzelen hirigintza araubidea.

Plan Orokor honetan eta plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan, aipatutako ondasun eta elementu horiek dauden partzela edo eremu xehatuentzako izaera orokorrez ezarritako eraikuntza eta erabilera araubidea, doitu egingo da elementu eta eremu horien berezko balioak babesteko behar besteko eta arazoizko neurri eta helmenaz. Doikuntza horrek, partzela baimendutako eraikigarritasuna erregulatzeko parametroetan, eta baimendutako eraikinen eitea (lerrokatadak, altuera eta solairu kopurua) erregulatzeko parametroetan eragingo du, besteak beste.



113. artikulua.- Plan Orokor honetako Titulu honetan eta Katalogoan egindako aurreikuspenen indar arautzailea.

1.- Plan Orokor honetako Titulu honetako artikuluetan eta "3. Katalogoa" dokumentuan egindako aurreikuspenek, ukitutako partzelen eta eraikinen egiturazko antolamenduaren edota antolamendu xehatuaren araubidea erregulatzeko xedapenak egituratzen edo baldintzatzen dituzten heinean, kasu bakoitzean eragindako antolamendu motaren berezko izaera eta indar arautzailea izango dute.

Aurreikuspen horiek aldatu edota berregokitzeko, egiturazko antolamendua edo antolamendu xehatua egin eta onartu beharko da, ukituko dituen aurreikuspenak izaera eta indar batekoak edo bestekoak diren begiratuta.

2.- Titulu honetako artikuluetan jaso diren gainerako aurreikuspenek, antolamendu xehatuaren berezko lerruna izango dute. Aurreikuspen horiek aldatu ahal izateko, izaera horretako xedapenak aldatzeko indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

3.- Bestalde, indarreko hirigintza legerian¹ ezarritakoaren arabera, "3. Katalogoa" dokumentuaren gainerako proposamen eta aurreikuspenek, hiri antolamenduaren tresna osagarrien berezko izaera izango dute.

Proposamen eta aurreikuspen horiek aldatzeko, aipatutako legerian bertan ezarritakoari jarraituko zaio².

Abaltzisketa, 2013ko urtarrila.

Sin.: Pilar Amenabar.
Arkitektoa.

¹ Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 60. artikuluan eta beste batzuetan ezarritakoa.

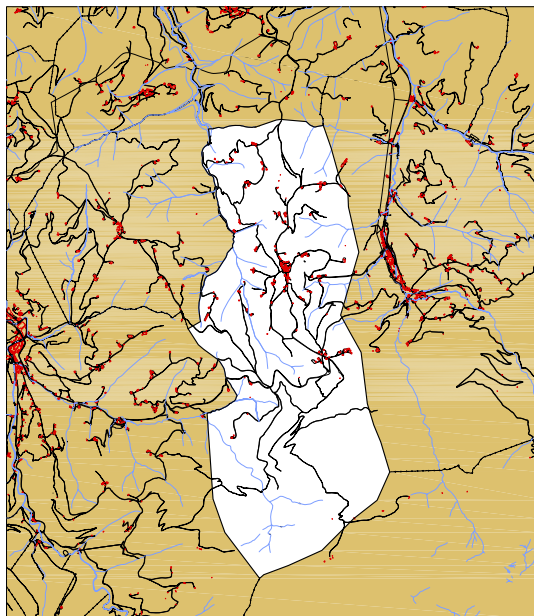
² Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 100. artikuluan ezarritakoa.



ABALTZISKETAko UDALA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ABALTZISKETA



TESTU BATEGINA BEHIN BETIKO ONARPENA

“2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (HE) HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK”
dokumentua

2013ko URTARRILA

ARKITEKTOA

ARQUITECTO

PILAR AMENABAR ZABALA



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA ABALTZISKETA

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (HE) HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK"

**TESTU BATERATUA
BEHIN BETIKO ONESPENA**

2013ko urtarrila



ERREDAKZIO TALDEA:

ERREDAKZIOA:

Pilar Amenabar Zabala, arkitektoa.

LAGUNTZAILEAK:

Endara Ingenieros Asociados S.L.
Ekolur Asesoría Ambiental S.L.L.

LANAREN ZUZENDARITZA:

Abaltzisketako Udaleko Udalbatza.



AURKIBIDE OROKORRA:

1 DOKUMENTUA "MEMORIA".

"1.1. "HIRI ANTOLAMENDUA ETA ANTOLAMENDU HORI
EGIKARITZEA ARRAZOITZEN DUEN MEMORIA"

"1.2. "INGURUMEN IRAUNKORTASUNAREN TXOSTENA".

2 DOKUMENTUA "HIRIGINTZA ARAUAK".

"2.1. "HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK".

"2.2. "HIRIGINTZA ESPARRUEN (HE) HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK".

3 DOKUMENTUA "KATALOGOA".

4 DOKUMENTUA "BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN
AZTERKETA.

JARDUKETA PROGRAMA".

5 DOKUMENTUA "PLANOAK".



AURKIBIDEA:

.....	Or.
- 1. HE. "Herrigunea"	5
- 2. HE. "Etxesoro"	19



1 HE "HERRIGUNEA"

I.- AZALERA ETA MUGAK.

1 HE, "Herrigunea", Abaltzisketako udalerrian gaur egun dagoen hirigune bakarrari dagokio. Esparru honen mugak doitu egingo dira, ipar-mendebaldeko ertzean lurzoru berria erantsiko baitzaio eta, era berean, finkatuak dauden partzelen mugetan ere egokitzapen txiki batzuk egingo dira. 34.019 m²-ko azalera du.

Esparru hau GI-2133 eta GI-3670 errepideetan oinarritzen da, hiriguneari horiek ematen baitiote sarbidea bere inguruko lurraldetik, eta, era berean, udal barrutiko bide komunikazioa egituratzen dute.

Esparru hau, 2003ko Arau Subsidiarioetan mugatua dagoen hiri eremuari dagokio funtsean, nahiz eta arestian aipatutako doikuntza egin zaion.

Esparruaren mugak, Plan Orokor honetako "5. Planoak" dokumentuko "VI.1. Egungo egoera. MUgaketa (esparruak eta azpi-esparruak) eta lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa" planoan adierazitakoak dira.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

* 2003ko Arau Subsidiarioetan planteatutako hirigintza proposamen orokorrak finkatzea, oro har, betiere aurreikusitako zuzkidura publikoen sistemarekin lotutako hainbat doikuntza eginda.

* Aipatutako plangintzan ezarritako antolamendu irizpide eta helburu orokorrak berrestea eta, ondorioz, esparrua espazialki eta hiritar gisa birkalifikatzeko jada abiatua dagoen prozesuarekin jarraitzea, eremu honen ingurumen eta hirigintza arloko baldintzak hobetearren, betiere aipatutako doikuntzak eginda.

Illo horretan, hauek dira aipatutako irizpide eta helburuen arloan lehentasunez burutuko diren jarduerak:

- Ondare eraikia eta urbanizatua finkatzea, birgaitzeko aukera baztertu gabe betiere, azaldutako irizpide eta helburuekin bat ez etortzeagatik antolamenduz kanpokotzat jo diren eraikuntzak izan ezik. Eta finkatze lan hori osatuz, esparruan behar beste eraiki gabe dauden partzelak antolatzeke eta eraikitzeke esku-hartzeak gauzatzea.

- Hiri-eremu osoa berrantolatzea, behar beste eraiki gabe dauden partzelatan eraiketak eginda, espazio libre publikoak eratuta, eta ondorioztatuko den hiri ingurunean egokiak diren zuzkidura erabilerako lurzoruak sortuta.

- Esparruko bide sareko komunikazioak eta sare horren egitura baldintzak hobetzea, Beheko Kalea GI-2133 errepidearekin bat egiten duen punturaino luzatuta, eliz parrokiaren ondoraino alegia; horrela, bide-komunikazio sistema saretua eta hirigune osoan txertatua eratuko baita.

- Hiriguneko hiri espazio libreak berriro hornitzea, Beheko Kanean hiri plaza bat antolatuta.

* 2003ko Arau Subsidiarioetan egindako aurreikuspenak finkatzea, arestian aipatutako baldintzetan; eta horretarako, Erdiko Kanean behar beste eraiki gabe dagoen partzelan,



bizitoki erabilerako garapen berria antolatzea, alde zaharreko eraikuntzen tipologiari jarraituz, ondorioztatuko den hiri eremu osoa behar bezala txertatuko den moduan.

Ildo horretan, guztira 3 etxebizitza antolatzea aurreikusi da, prezio libreko etxebizitzaren erregimenpean; eta horrekin batera, inguruko bide sisteman sartuko den fatxadaren aurrealdea urbanizatzea, partzela pribatuaren beraren aurrealdea bezalaxe.

Proposamen horiek, Plan Orokor honetan mugatutako "1.1. Azpikoetxeko baratza" hirigintza azpi-esparruan eragingo dute.

- * 2003ko Arau Subsidiarioetan egindako aurreikuspenak finkatzea, oro har, arestian aipatutako baldintzetan, eta xede horretarako emango den hirigintza lizentzian ezarritako betekizunei jarraituz; eta horretarako, Erdiko Klean behar beste eraiki gabe dagoen partzelan, bizitoki erabilerako garapen berria antolatzea, garapen txikiko bizitoki tipologiari jarraituz, ondorioztatuko den hiri eremu osoa behar bezala txertatuko den moduan.

Ildo horretan, guztira 3 etxebizitza antolatzea aurreikusi da, prezio libreko etxebizitzaren erregimenpean; eta horrekin batera, inguruko bide sisteman sartuko diren mendebaldeko eta hegoaldeko fatxaden aurrealdea urbanizatzea, partzela pribatuaren beraren ekialdeko atzealdea bezalaxe.

Proposamen horiek, Plan Orokor honetan mugatutako "1.3. Errementari-atze" hirigintza azpi-esparruan eragingo dute.

Bidezko hirigintza lizentzia jaso duen hirigintza azpi-esparrua izanik, lizentzia horretan ezarritako baldintzak baliozkotu egingo dira beti, nahiz eta Hirigintza Arau Berezi honetan ezarritakoekin bat ez etorri.

- * 2003ko Arau Subsidiarioetan egindako aurreikuspenak finkatzea, gorago aipatutako baldintzetan; eta horretarako, Beheko Kalearen aurrean eta Udaletxearen atzean, hiri espazio libre berri bat antolatzea, hiri plaza moduan.

Horrela bada, plaza berri hori hirigunean txertatzea aurreikusi da; eta horretarako, hiri eremu osoa hedatzeko hiri plaza baten moduan urbanizatuko da, eta zeregin hori osatuz, sestra azpian solairu bat eraikiko da aipatutako plaza horri lotuak eta horrekin bateragarriak diren erabileretara bideratzeko.

Proposamen horiek, Plan Orokor honetan mugatutako "1.2. Udaletxe-atze" hirigintza azpi-esparruan eragingo dute.

- * Esparruko bide sare orokor eta lokaleko komunikazio aurreikuspenak eta egituraketa osatzea; eta horretarako, Beheko kalea GI-2133 errepidearekin bat egiten duen punturaino luzatzea, eliz parrokiaren ondoraino alegia, funtzionaltasun baldintza egokitan eta hiri-bilbean ondo txertatuko den moduan.

Proposamen horiek, Plan Orokor honetan mugatutako "1.4. Bidegurutzea" hirigintza azpi-esparruan eragingo dute.

Azpi-esparru hau, kudeatzeari eta gauzatzeari dagokionez, "1. JIE" jarduketa integratuko esparruan txertatuko da; hau da, eremu honek eta aldameneko "2. Etxesoro" HE hirigintza esparruak osatuko duten jarduketa esparru horretan. Aipatutako txertatze edo atxikitze hori, indarrean dagoen lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, 147. artikuluan eta gai honetan bateragarriak diren gainerako artikuluetan egindako aurreikuspenetan justifikatua eta babestua dago.



- * Hirigintza esparruaren gainerakoan, eraikuntza eta erabilera baldintzak, hala nola erabileren trinkotasuna erregulatzea.
- * Udalerriko hiriguneko espazio libreen sistema orokorraren zuzkidura berriro hornitzea eta osatzea. Eta horretarako, espazio libre berri bat txertatzea eta antolatzea, parke publiko moduan, hirigunearen ipar-mendebaldeko aurrealdean, "berezko" izaera hori behar bezala emanda, eta inguratzen duen landa ingurunean txertatuta.
- * Esparru honetan lehenik dauden zuzkidura ekipamenduak finkatzea, eta duen hornidura areagotzea, eliz parrokiaren eta udal pilotalekuaren ondoan xede horretarako partzela berri bat antolatuta.

Hori horrela, "g.1.1/1" zuzkidura-partzela berria kalifikatu da, eta partzela horrentzako, emandako udal lizentziatik ondorioztatzen diren eraikuntza parametroak eta baldintzak finkatuko dira.

- * Antolatutako etxebizitza berri guztien araubide juridikoa erregulatzea. Esparruan lehenik badauden eta finkatu egin diren etxebizitzaren araubide juridikoa finkatzea, bere gaur egungo egoeran, emandako udal lizentzian ezarritako baldintzetan eta izenpetutako hirigintza hitzarmenetan jasotakoari jarraituz.
- * Finkatutako ingurunearen urbanizazio baldintzak hobetzea.
- * Esparruko irisgarritasun baldintzak egokitzea eta hobetzea, oinezkoen eta ibilgailu motorgabeen komunikazioa bezalaxe; eta horretarako, ibilbide espezifikoak eratzea.
- * Ondorioztatzen den hiriguneko zerbitzu azpiegituren hornidura osatzea; eta horretarako, besteak beste, xede horretara zuzendutako partzela bat eratzea.
- * Hirigintza esparru osoan, guztira lau hirigintza azpi-esparru espezifiko hauek identifikatu dira:
 - "1.1. Azpikoetxeko baratza": Aurreko plangintza orokorrean (2003ko Arau Subsidiarioak) "1.1. HEA" gisa aurreikusitako hiri garapeneko guneari dagokio, funtsean; garatzeke dago oraindik. 389 m²-ko azalera du.
 - "1.2. Udaletxe-atze": Aurreko plangintza orokorrean (2003ko Arau Subsidiarioak) "2.4. HEA" gisa aurreikusitako hiri garapeneko guneari dagokio, funtsean; garatzeke dago oraindik. 293 m²-ko azalera du.
 - "1.3. Errementari-atze": Aurreko plangintza orokorrean (2003ko Arau Subsidiarioak) "2.3. HEA" gisa aurreikusitako hiri garapeneko guneari dagokio, funtsean; garatzeke dago oraindik. 388 m²-ko azalera du.
 - "1.4. Bidegurutzea": Aurreko plangintza orokorrean (2003ko Arau Subsidiarioak) aurreikusitakoaren arabera, GI-2133 errepidea Beheko Kalearekin komunikatzeko bideari dagokio, funtsean; neurri batean "5.1 HEA" eremuari lotetsia dago, eta erabat gauzatu gabe. 484 m²-ko azalera du.



III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ARAUBIDEA.

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A.1. Bizitoki erabilerako zona". (Azalera: 23.568 m²).

1.1.1.- "1.1- Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua. (Azalera: 389 m²).

A.- Eraikitze baldintza orokorrak.

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

* Sestra ganean:

Arauzko hirigintza eraikigarritasuna, eraikuntzaren eitea erregulatzen duten eta Arau Berezi hauetan zehaztu diren parametroak aplikatuz ondorioztatzen dena izango da.

* Sestra azpian:

Azpi-esparru osoan sestra azpian gehienez baimenduko den hirigintza eraikigarritasuna, eremu horretan sestra azpian baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiei dagokiena bera izango da, Plan Orokorrak honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorritik.

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak:

* Eraikuntzaren profila:

- Sestra ganean: III
- Sestra azpian: I

* Eraikuntzaren altuera: 9,50 m, Erdiko Kalearen sestratik neurtuta (grafikoaren arabera neurtuta).

B.- Erabilera baldintza orokorrak.

a) Erabilera baldintza orokorrak, Plan Orokorrak honetan ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.1. Bizitoki erabilerako zona" zona orokorrerako izaera orokorrean ezarritakoak izango dira.

b) Bizitokirako eraikigarritasunaren araubide juridikoa: Sustapen libreko etxebizitza erabilerako eraikigarritasuna.

* Bizitokirako ondorioztatzen den eraikigarritasuna, guztira:

Sestra ganean erregulatutako arauko hirigintza eraikigarritasun osoa.

1.1.2.- "1.3- Errementari-atze" azpi-esparrua. (Azalera: 388 m²).

A.- Eraikitze baldintza orokorrak.

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

* Sestra ganean:

Sestra ganean arauko hirigintza eraikigarritasuna, eraikuntzaren eitea erregulatzen duten eta Arau Berezi hauetan zehaztu diren parametroak aplikatuz ondorioztatzen dena izango da.



- * Sestra azpian:
Azpi-esparru osoan sestra azpian gehienez baimenduko den hirigintza eraikigarritasuna, eremu horretan sestra azpian baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiei dagokiena bera izango da, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (23. artikulua) gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorriz.

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak:

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean: II(b)
 - Sestra azpian: I
- * Eraikuntzaren altuera: Teilategal horizontaletara: 10,20 m.
Altuera osoa (horma-piko edo gailurrera). 12,70 m.

B.- Erabilera baldintza orokorrak.

- a) Erabilera baldintza orokorrak, Plan Orokor honetan ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.1. Bizitoki erabilerako zona" zona orokorrerako izaera orokorre ezarritakoak izango dira.
- b) Bizitokirako eraikigarritasunaren araubide juridikoa: Sustapen libreko etxebizitza erabilerako eraikigarritasuna.
- * Bizitokirako ondorioztatzen den eraikigarritasuna, guztira:
Sestra gainean erregulatutako arauko hirigintza eraikigarritasun osoa.

1.1.3.-"A.1." zona orokorraren gainerakoa. (Azalera: 22.791 m²).

A.- Eraikitze baldintza orokorrak.

- a) Hirigintza eraikigarritasuna:
 - * Sestra gainean:
Sestra gainean baimenduko den hirigintza eraikigarritasuna, lehendik zutik dauden eta finkatu egin diren eraikin multzoaren oraingo eitetik ondorioztatzen dena izango da,
 - * Sestra azpian:
Erabilera orokorreko zonaren gainerako eremuan, sestra azpian gehienez baimenduko den hirigintza eraikigarritasuna, eremu horretan sestra azpian baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiei dagokiena bera izango da, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (23. artikulua) gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorriz.
- b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak:
 - * Sestra gainean:
Gaur egungo eraikin finkatuen profila eta altuera finkatuko dira.
 - * Sestra azpian:
Sestra azpian solairu bat (1) eraikitzea baimenduko da.



B.- Erabilera baldintza orokorrak.

Erabilera baldintza orokorrak, Plan Orokor honetan ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.1. Bizitoki erabilerako zona" orokorrerako izaera orokorrez ezarritakoak izango dira.

1.2.- "E.1. Bide sistema orokorra".

(Azalera: 4.621 m²).

Eremu honen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak, Plan Orokor honetan ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona orokorrerako izaera orokorrez ezarritakoak izango dira.

1.3.- "F.1. Hiri-espazio libreen sistema orokorra".

(Azalera: 3.370 m²).

Eremu honen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak, Plan Orokor honetan ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona horretarako izaera orokorrez ezarritakoak izango dira.

1.4.- "G.1 Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra".

(Azalera: 2.460 m²).

Eremu honen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak, Plan Orokor honetan ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona orokorrerako izaera orokorrez ezarritakoak izango dira.

2.- Hirigintza sailkapena.

Esparruko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatuak daude.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Antolamendu xehatua zehazteko araubidea, Plan Orokor honetan ezarritakoa da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko araubide orokorra.

A.- Plana gauzatzeko eta programazio orokorra egiteko araubidea.

- * Udal barrutiko hiri garapenaren eta lurzoruaren okupazioaren inguruan jarraitzen den strategiari jarraituz, esparru hau Plan Orokorrean programatutako denborapean garatzea aurreikusi da.
- * "1.4. Bidegurutzea" azpi-esparrua dagokion "1. JIE" Jarduketa Integratuko Esparruan txertatu beharko da, edo hari atxiki; hau da, "2. Etxesoro" hirigintza esparrua ere sartu den jarduketa esparru horretan.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez dira zehaztu.



C.- Sistema orokor publikoak eskuratzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko araubidea.

- * "1.2. Udaletxe-atze" azpi-esparrua.

Gai honetan eskumena dagokion Herri Administrazioari dagokio azpi-esparru honetan sartutako sistema orokorrak eskuratzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko ardura.

- * "1.4. Bidegurutzea" azpi-esparrua.

Plan Orokor honetan mugatutako "1. JIE" jarduketa integratuko esparruari dagokio azpi-esparruan sartutako sistema orokorrak ezartzeko lurzoruak eskuratzeko eta sistema horiek gauzatzeko eta ordaintzeko, betiere plan honetan eta xede horrekin tramititzen diren gauzatzeko-agirietan ezarritako baldintzetan. Administrazioak lurzoru horiek desjabetze sistemaren bidez eskuratu ditu, aipatutako jarduketa integratuko esparruan eta, lurzoru horiek xede horretarako atxikitzen zaizkien gauzatzeko unitatean planteatutako garapen plangintza egiterakoan.

Sistema horiek, aipatutako garapenaren hirigintza zama gisa gauzatu eta ordainduko dira.

IV.- HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHATUA.

Araubide hori, honako agiri hauetan zehaztua dago: Hirigintza Arau Berezi hauetan, Plan Orokor honetako "5. Planoak" dokumentuko "VI. hirigintza esparruen (HE) (Hiri ingurunea) antolamendua" planoetan eta plan hau osatzen duten gainerako dokumentuetan.

1.- **Kalifikazio xehatua.**

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpi-eremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek, Plan Orokor honetako "5. Planoak" dokumentuko "VI.3. Zonakatze xehatua" planoan adierazitakoak izango dira.

B.- Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

- * "1.1 Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua.

- Sestra gainean:

Antolamendu xehatutik ondorioztatzen den partzela eta eremu bakoitzaren sestra gaineko arauko eraikigarritasun fisikoa, eraikuntzaren eitea erregulatzen duten eta Arau Berezi hauetan zehaztu diren parametroak aplikatuz ondorioztatzen dena izango da.

- Sestra azpian:

Antolamendu xehatutik ondorioztatzen den partzela eta eremu bakoitzean, sestra azpian gehienez baimenduko den eraikigarritasun fisikoa, eremu horietan baimendutako izaera horretako eraikuntzei dagokiena bera izango da, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (23. artikulua) gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorritik.



* "1.2. Udaletxe-atze" azpi-esparrua.

Antolamendu xehatutik ondorioztatzen diren eremuetan, sestra azpian baimenduko den eraikigarritasun fisikoa, eremu horietan baimendutako izaera horretako eraikuntzei dagokiena bera izango da, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (23. artikulua) gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorritz.

Sestra azpian gehienez baimenduko den eraikigarritasun fisikoa: 278 m²(t).

* "1.3 Errementari-atze" azpi-esparrua.

- Sestra gainean:

Antolamendu xehatutik ondorioztatzen den partzela eta eremu bakoitzaren sestra gaineko arauzko eraikigarritasun fisikoa, eraikuntzaren eitea erregulatzen duten eta Arau Berezi hauetan zehaztu diren parametroak aplikatetik ondorioztatzen dena izango da.

- Sestra azpian:

Antolamendu xehatutik ondorioztatzen den partzela eta eremu bakoitzean, sestra azpian gehienez baimenduko den eraikigarritasun fisikoa, eremu horietan baimendutako izaera horretako eraikuntzei dagokiena bera izango da, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (23. artikulua) gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorritz.

* "g.1.1/1" zuzkidura-partzela.

Partzelaren sestra azpian gehienez baimenduko den eraikigarritasun fisikoa, xede horretarako onartutako proiektuan oinarriturik Udalak ematen duen lizentzian ezarritakoa izango da.

* Hirigintza esparruaren gainerakoa.

- Sestra gainean:

Oro har, benetan gauzatu eta finkatzen denetik ondorioztatzen diren partzela antolatuen eraikigarritasun fisikoa balioztuko da; hau da, gaur egun partzela horietan dauden eraikinen eiteak (solairuan hartutako azalera, altuera, solairu kopurua) agintzen duena.

- Sestra azpian:

Antolamendu xehatutik ondorioztatzen den partzela eta eremu bakoitzean, sestra azpian baimenduko den eraikigarritasun fisikoa, eremu horietan baimendutako izaera horretako eraikuntzei dagokiena bera izango da, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (23. artikulua) gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorritz.

C.-Partzelatako eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak. Eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua.

* "1.1 Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua.

- Eraikuntzaren profila:

- . Sestra gainean: III
- . Sestra azpian: I



- Eraikuntzaren altuera: 9,50 m, Erdiko Kalearen sestratik neurtuta (grafikoaren arabera neurtuta).
- * "1.2. Udaletxe-atze" azpi-esparrua.
 - Eraikuntzaren profila:
 - . Sestra gainean: -
 - . Sestra azpian: I
- * "1.3 Errementari-atze" azpi-esparrua.
 - Eraikuntzaren profila:
 - . Sestra gainean: II(b)
 - . Sestra azpian: I
 - Eraikuntzaren altuera: Teilategal horizontaletara: 10,20 m.
Altuera osoa (horma-piko edo gailurrera). 12,70 m.
- * "g.1.1/1" zuzkidura-partzela.

Partzela honetan eraikuntzaren eitea (eraikuntzaren profila eta altuera) erregulatuko duten baldintzak, xede horretarako onartutako proiektuan oinarriturik Udalak ematen duen lizentzian ezarritakoak izango dira.
- * Hirigintza esparruaren gainerakoa.
 - Sestra gainean:

Oro har, benetan gauzatu eta finkatzen denetik ondorioztatzen diren partzelatako eraikinen eitea (eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua) erregulatzeko baldintzak finkatuko dira.
 - Sestra azpian:

Antolamendu xehatutik ondorioztatzen den partzela eta eremu bakoitzean, sestra azpian gehienez baimenduko den solairu kopurua, kasuan-kasuan baimendutako eraikigarritasunak agintzen duena izango da, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan (23. artikulua) gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorriz.

D.-Eraikuntza eta partzelazio baldintza bereziak.

- * "1.1 Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua.

Dokumentuari erantsita doan "1.1. Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak. "a.1.1/1 partzela. "1.1. Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua" grafikoan zehaztuak daude.
- * "1.3 Errementari-atze" azpi-esparrua.

Dokumentuari erantsita doan "1.3. Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak. "a.1.1/1 partzela. "1.3. Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua" grafikoan zehaztuak daude.
- * Hirigintza esparruaren gainerakoa.

Antolatutako azpi-eremu xehatuei buruz Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuan ezarritako baldintzak izango dira, oro har.



Ildo horretan, benetan gauzatu eta finkatzen denetik ondorioztatzen diren eraikuntza eta partzelazio baldintza bereziak finkatuko dira.

E.- Antolatutako azpi-eremu xehatuen erabilera baldintza bereziak.

Antolatutako azpi-eremu xehatuei buruz Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritako baldintzak izango dira, oro har.

F.- Jabari baldintza bereziak.

Antolatutako azpi-eremu xehatuei buruz Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritako baldintzak izango dira, oro har.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

A.- "1.1 Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua.

Azpi-esparru honetako lursailak, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoruak izango dira.

B.- "1.3 Errementari-atze" azpi-esparrua.

Azpi-esparru honetako lursailak, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoruak izango dira.

C.- Hirigintza esparruaren gainerakoa.

Hirigintza esparruko gainerako lursailak hiri-lurzoru finkatutzat hartuko dira, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz, finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartu behar direnak izan ezik.

V.- HIRI ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

Horrelako baldintzatzailleak tartean izanik, Plan Orokor honetan ("1.2. Ingurumen Iraunkortasunaren Txostena" eta "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) arlo horretan ezarritakoari jarraituko zaio, oro har.

VI.- ERAIKIN EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Plan Orokor honetako Katalogoan sartu dira, kasuak kasu adierazitako mailan:

1.- Hirigintza ondarea.

1.A.- I. Maila. Udalaz gaindiko intereseko ondasun higiezinak:

- . Seroetxe.
- . Andresenea etxea.
- . San Joan Bataiatzailea eliza.

1.B.- II. Maila. Udal mailan babesteko ondasun higiezinak:

- . Udaletxea.
- . Erretore Etxea.
- . Lazkano Enea etxea.



- 2.- Ondare arkeologikoa.
2.B.- Balio arkeologikoa izan lezaketen zonak:
. San Joan Bataiatzailea eliza.

- 3.- Ondare etnografikoa.
Interes etnografikoa duten ondasun eta elementuak:
. Errebote jokoan satea egiteko harria.

Bestelako ondasunei (natur arlokoak, ...) dagokienez, arlo honetan sustatutako edo sustatu beharreko plan berezian ezarritakoari jarraitu beharko zaio.

VII. PLANA GAUZATZEKO ARAUBIDE ESPEZIFIKOA.

1.- Urbanizatzeko araubidea.

- A.-"1.1 Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua.

Erdiko Kalearen aurrean oinezkoentzako espazio publikoa handitzeko eta hobetzeko obrak egingo dira.

Urbanizazio lan horretarako araubidea, kasuan kasuko eraikuntza proiektuaren testuinguruan egin beharko den Urbanizazio Obra Osagarrien proiektuan zehaztuko da.

- B.-"1.2. Udaletxe-atze" azpi-esparrua.

Azpi-esparruaren antolamendu xehatutik ondorioztatzen den hiri plaza urbanizatzeko obrak egingo dira.

Urbanizazio lan horretarako araubidea, azpi-esparru osorako egin eta tramitatu beharko den Sistema Orokor edota Lokalen Zuzkidura Proiektuan zehaztuko da.

- C.-"1.3 Errementari-atze" azpi-esparrua.

Honako elementu hauek handitzeko eta hobetzeko obrak egingo dira: Beheko Kalearen aurrean oinezkoentzako espazio publikoa, kale horren hegoaldean dagoen bide sistema, eta partzelaren hegoaldeko atzealdean ondorioztatzen den oinezkoentzako ibilbide berria.

Urbanizazio lan horretarako araubidea, kasuan kasuko eraikuntza proiektuaren testuinguruan egin beharko den Urbanizazio Obra Osagarrien proiektuan zehaztuko da.

- D.-"1.4. Bidegurutzea" azpi-esparrua.

Azpi-esparru hau urbanizatzeko araubidea, Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharko diren proiektuetan zehaztuko da, dagokion Jarduketa Integratuko Esparruaren (1 JIE) Urbanizatzeko Jarduketa Programa ere barne hartuta.

2.- Plana gauzatzeko hirigintza araubide juridikoa.

- A.- Urbanizatzeko Jarduketa Programak egiteko eta programatzeko baldintza espezifikoak.

- * "1.1 Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua.

Baldintza espezifikorik ez da zehaztu.



- * "1.2. Udaletxe-atze" azpi-esparrua.
Baldintza espezifikorik ez da zehaztu.
- * "1.3 Errementari-atze" azpi-esparrua.
Baldintza espezifikorik ez da zehaztu.
- * "1.4. Bidegurutzea" azpi-esparrua.
Aurreko III epigrafeko "4.A" atalean azaldutako baldintzak izango dira.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze unitateak, jarduketa sistema).

- * "1.1 Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua.
Planteatutako garapena gauzatzerakoan, zuzkidura-jarduketak izenaz ezagutzen direnei buruz ezarritakoari jarraituko zaio.
- * "1.2. Udaletxe-atze" azpi-esparrua.
Gai honetan eskumena duen Administrazioak, desjabetze bidea erabiliko du desjabetze jarduketaren esparruko lursailak eskuratzeko. Xede horri begira, "1. DJE" Desjabetze Jarduketaren Esparru gisa izendatu da azpi-esparru hau.
- * "1.3 Errementari-atze" azpi-esparrua.
Planteatutako garapena gauzatzerakoan, zuzkidura-jarduketak izenaz ezagutzen direnei buruz ezarritakoari jarraituko zaio; eta, nolana ere, emandako udal lizentzian ezarritako baldintzak beteko dira.
- * "1.4. Bidegurutzea" azpi-esparrua.
Gauzatze unitatea mugatzeari dagokionez, eta beraz, jarraitu beharreko jarduketa sistema zehazterakoan, dagokion Jarduketa Integratuko Esparruarentzako ("1 JIE") sustatuko den Urbanizatzeko Jarduketa Programan xedatutakoari jarraituko zaio.

C.- Erabileren haztapen koefizienteak.

- * "1.4. Bidegurutzea" azpi-esparrua.
Batetik, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai honi buruz ezarritakoari jarraituko zaio; eta bestetik, plan hau garatzeko sustatu behar diren dokumentuetan xedatutakoari.
- * Hirigintza esparruaren gainerakoa.
Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan arlo honetan ezarritakora joko da.

D.- Urbanizazio zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak.

- * "1.1 Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua.



Eraikuntzari ekingo bazaio, antolatutako multzoaren aurrealdean bide komunikaziora zuzenduko den eremuari dagokion lurzorua Udalari laga beharko zaio, behar bezala urbanizatu ondoren.

- * "1.2. Udaletxe-atze" azpi-esparrua.

Azpi-esparruko hiri plaza eraikitzeko urbanizazio obrak, Udalaren ekimenaz gauzatuko dira, eta beronek finantzatuko.

- * "1.3 Errementari-atze" azpi-esparrua.

Eraikuntzari ekingo bazaio, antolatutako multzoaren partzelaren inguruan jendearen egonaldiak eta ibilgailu motorgabeen bide komunikaziorako izango den eremua Udalari laga beharko zaio, behar bezala urbanizatu ondoren.

- * "1.4. Bidegurutzea" azpi-esparrua.

Azpi-esparru hau integratuko den Jarduketa Integratuko Esparruarentzako "1 JIE" sustatuko den Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritakoari jarraituko zaio.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak.

- * "1.2. Udaletxe-atze" azpi-esparrua.

Plan Orokor honetako "5.Planoak" dokumentuko "VI.4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak" planoan arlo honetan identifikatutakoak.

- * "1.3 Errementari-atze" azpi-esparrua.

Plan Orokor honetako "5.Planoak" dokumentuko "VI.4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak" planoan arlo honetan identifikatutakoak.

- * Hirigintza esparruaren gainerakoa.

Berariaz plangintzarekin bat ez datorren eraikinik ez da identifikatu.

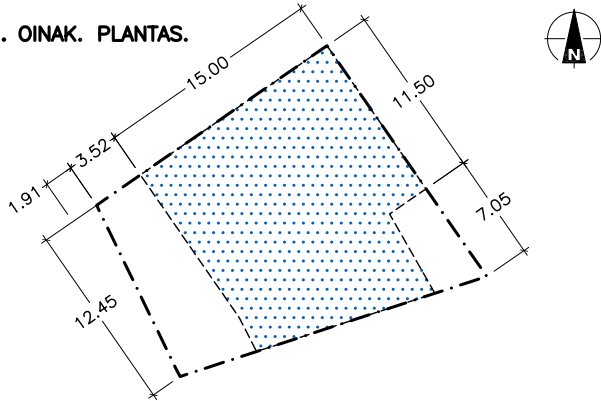
VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunaren txostena" dokumentuan azaldu diren ingurumen arloko neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak aplikatuko dira, plan hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan xedatutakoak bezalaxe.

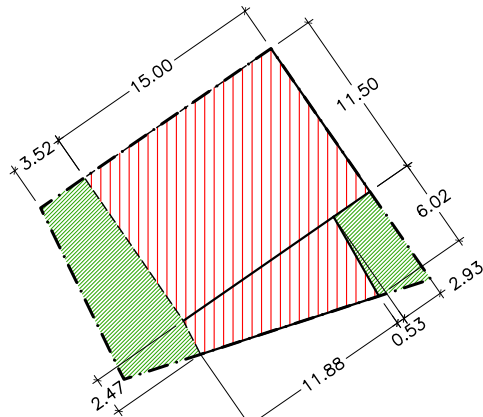
IX.- GRAFIKOAK.

- 1.- Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak.
"a.1.1/1" partzela. "1.1. Azpikoetxeko baratza" azpi-esparrua.
- 2.- Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak.
"a.3.1/1" partzela. "1.3. Errementari-atze" azpi-esparrua.

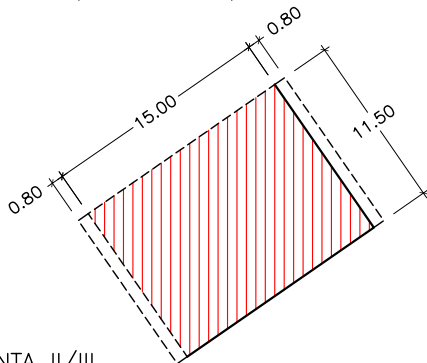
1. OINAK. PLANTAS.



PLANTAS DE SOTANO I

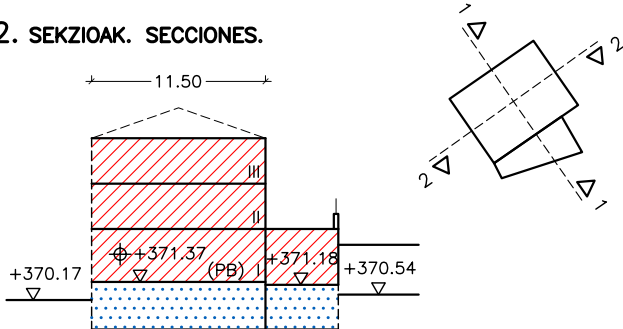


PLANTA I (PLANTA BAJA)

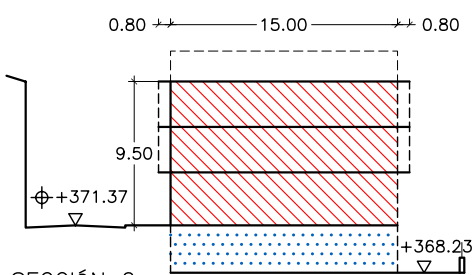


PLANTA II/III

2. SEKZIOAK. SECCIONES.



SECCIÓN 1

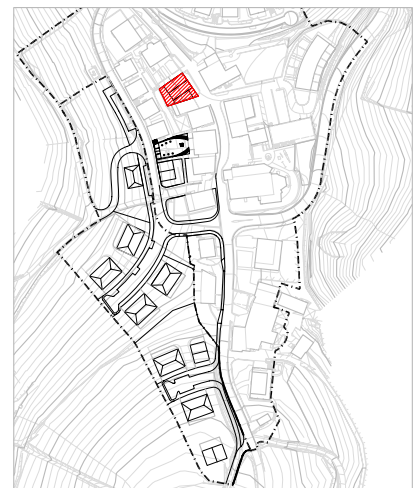


SECCIÓN 2

Escala: 1/500 Cotas en m.

	Partzelaren mugaketa Límite de parcela
	Eraikuntza-unitatea Unidad de edificación
	Sotoen lerrokadura (Gehienezkoa) Alineación de sótanos (Máxima)
	Derrigorrezko lerrokadura Alineación obligatoria
	Gehienezko lerrokadura Alineación máxima
	Hegalkinak onartutako altxaera Fachada con vuelos autorizados
	Etxebizitza Vivienda
	Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios
	Ekipamendu Komunitarioa Equipamiento comunitario
	Garaje eta erabilera lagungarriak Garaje y usos auxiliares
	Estaldu gabeko terraza (Etxebizitzaren erabilera pribatua) Terraza descubierta (Uso privado vivienda)
	Garaje sarreraren derrigorrezko kokapena Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Erabilera pribatuko eta eraiki ezinezko espazioa Espacio uso privado no edificable
	Eraiki ezinezko espazioa "g" partzelan Espacio no edificable en parcela "g"
+8.60	Urbanizazioaren/Eraikuntzaren sestra Rasante de urbanización/edificación
⊕ +12.00	Eraikuntzaren altuera negurtzeko erreferentzizko sestra Rasante de referencia de medición de la altura de edificación
• f1	Etxe aurreko (etxe sarrera) koordenaden puntua Punto de coordenadas en frente de edificación (portales)
Ⓡ3	Erreferentzia puntuaren koordenadak Coordenadas en punto de referencia

"A.U.1. HERRIGUNEA"

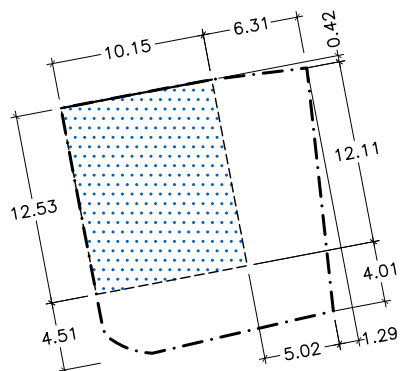


1. ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
 1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

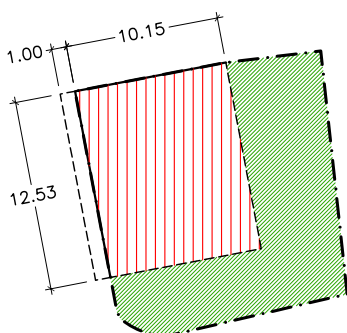
PARTZELA "a.1.1/1" PARCELA

SUBÁMBITO "1.1. AZPIKOETXEO BARATZA"

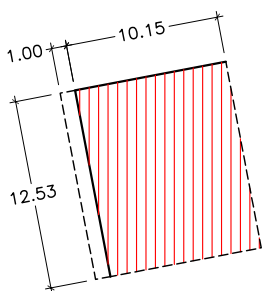
1. OINAK. PLANTAS.



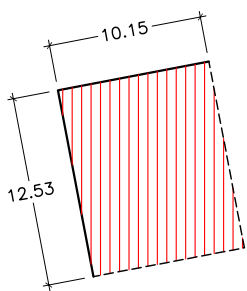
PLANTAS DE SOTANO I



PLANTA I (PLANTA BAJA)

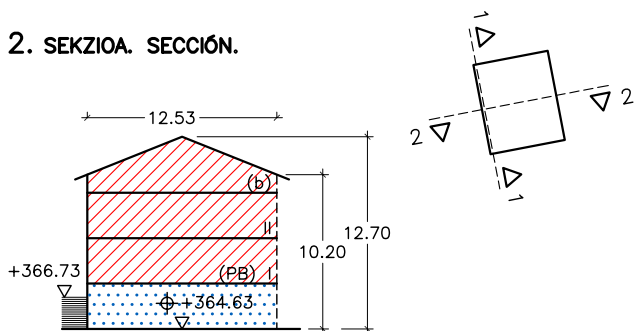


PLANTA II

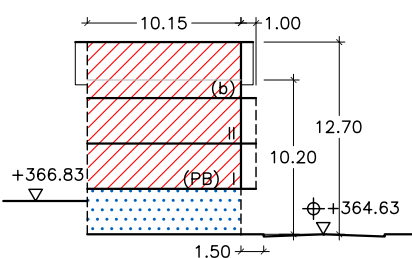


PLANTA BAJOCUBIERTA (b)

2. SEKZIOA. SECCIÓN.



SECCIÓN 1



SECCIÓN 2

Escala: 1/500 Cotas en m.

	Partzelaren mugaketa Límite de parcela
	Eraikuntza-unitatea Unidad de edificación
	Sotoen lerrokadura (Gehienezkoa) Alineación de sótanos (Máxima)
	Derrigorrezko lerrokadura Alineación obligatoria
	Gehienezko lerrokadura Alineación máxima
	Hegalkinak onartutako altxaera Fachada con vuelos autorizados
	Etxebizitza Vivienda
	Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios
	Ekipamendu Komunitario Equipamiento comunitario
	Garaje eta erabilera lagungarriak Garaje y usos auxiliares
	Estaldu gabeko terraza (Etxebizitzaren erabilera pribatua) Terraza descubierta (Uso privado vivienda)
	Garaje sarreraren derrigorrezko kokapena Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Erabilera pribatuko eta eraiki ezinezko espazioa Espacio uso privado no edificable
	Eraiki ezinezko espazioa "g" partzelan Espacio no edificable en parcela "g"
+8.60	Urbanizazioaren/Eraikuntzaren sestra Rasante de urbanización/edificación
⊕ +12.00	Eraikuntzaren altuera negurtzeko erreferentziako sestra Rasante de referencia de medición de la altura de edificación
• f1	Etxe aurreko (etxe sarrera) koordenaden puntua Punto de coordenadas en frente de edificación (portales)
Ⓡ3	Erreferentzia puntuaren koordenadak Coordenadas en punto de referencia

"A.U.1. HERRIGUNEA"



2. ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

PARTZELA "a.3.1/1" PARCELA

SUBÁMBITO "1.3. ERREMENTARI-ATZE"



2 HE. "ETXESORO"

I.- AZALERA ETA MUGAK.

2 HE "Etxesoro" hirigintza esparrua Abaltzisketako gaur egungo hirigunearen hegomendebaldean dago, Ibiur erreka aldera jaisten den mendi-hegalean. 12.750 m²-ko azalera du.

Esparru hau, bide komunikazioen ondorioetarako, "1. Herrigunea" HE hirigintza esparruaren mendebaldeko ertzean dagoen Beheko Kanean oinarritua dago, hori baita esparru berri hau eremu hiritarrean uztartzen duen elementua.

2003ko Arau Subsidiarioetan lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatutako lurzorua da. Udalerriko hirigunearen aldamenean dago, eremu horren mendebaldeko mendi-hegalean, eta hirigintza esparru berria gisa erantsiko zaio Abaltzisketako hiri garapenari.

Esparruaren mugak, "5. Planoak" dokumentuko "VI.1. Egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpi-esparruak) eta lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa" planoan adierazitakoak dira.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- * Udalerriaren gaur egungo hirigunearen mendebaldean dagoen lursaila hiri garapenari eranstea, eta horrela, herriaren bizitokiak areagotzeko premiei erantzutea.
- * Aipatutako lekuan, bizitoki erabilerako garapen berria aurreikustea eta antolatzea, garapen txikiko bizitokien tipologiari jarraituz, finkatutako egoitza erabilerako hirigunearen segidan; eta hori, eremua hirigunean txertatzeko ildoetara jarraituz, eta hirigunearen jarraipena eta garapen iraunkorra bermatuko diren moduan egitea.
- * Antolatutako etxebizitza berri guztien araubide juridikoa erregulatzea; esparru honetan guztira 28 etxebizitza aurreikusi dira, guztiak ere prezio libreko etxebizitzaren erregimenpean.

Plan Orokor hau tramitatzen den aldi berean, udalak eta lurjabeek hirigintza hitzarmen bat sinatuko dute, esparruaren hirigintza garapena bermatzearen. Antolatutako etxebizitza berrien araubide juridikoaren baldintza espezifikoak hitzarmen horretan ezarri beharko dira. Itundutako prezioa etxebizitzaren araubidea erregulatu ere beharko da, antolatutako etxebizitzetatik 8 behintzat erregimen horri atxiki beharko baitzaizkio. Etxebizitza horiek, ahal dela behintzat, Hirigintza Arau Berezi hauetan erregulatutako antolamendu xehatua mugatu den "a.3.1/2" partzelan kokatuko dira.

- * Esparrua behar bezala garatzeko beharrezkoak diren zuzkidura lokal guztiak antolatzea; eta hori, hirigune osoa eta bere ingurua eremu hiritarrean egoki txertatzeko ildoetara jarraituz, eta multzoaren garapen iraunkorra bermatuz egitea.

Gai honi gagozkiola, zuzkidura izaerako espazio publikoek beren baitan hartu beharko dute, indarrean dagoen hirigintza legeriak gai honi buruz erregulatutako gutxienezko estandarretatik ondorioztatzen den landaretza hornidura (zuhaitzia).

- * Esparru honetan, eraikuntza eta erabilera baldintzak, hala nola erabileren trinkotasuna erregulatzea.
- * Esparruko bide sareko komunikazioak eta sare horren egitura baldintzak optimizatzea. Eta horretarako, "1 HE. Herrigunea" hirigintza esparruari dagokion hirigune finkatuarekin



lotzeko bide sarea egitea eta hobetzea, esparrua Beheko Kalearekin eta GI-2133 errepidearekin uztartuz.

Esparru hau, halaber, bere landa ingurunearekin lotzea; zehatzago esanda, bere ingurutik iragaiten diren bide eta bidezidorrekin lotzea.

- * Esparruko irisgarritasun baldintzak egokitzea, oinezkoen eta ibilgailu motorgabeen komunikazioa bezalaxe; eta horretarako, ibilbide espezifikoak eratzea.

Gai honi gagozkiola, aipamen berezia merezi du hiri garapen honetatik ondorioztatuko den bizitoki erabilerako hiriguneko ibilgailu motorgabeek, lbiur urtegiarekin eta honen inguruarekin izango duten komunikazioak. Aipatzekoa, era berean, Larraitz aldearekin eta Aralar parke naturalarekin izango duen lotura, Txindokirako sarrera naturalekin izango duena bezalaxe.

- * Esparruaren hirigintza garapen egokia lortzeko beharrezkoak diren zerbitzu azpiegiturak ezartzea; eta gainera, esparru barruko hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta komunikazioak hobetzeko eta, esparruaz kanpokoekin lotzeko beharrezkoak diren jarduerak gauzatzea.
- * "2. Etxesoro" HE hirigintza esparru honetan eta "1.4. Bidegurutzea" azpi-esparruan sartutako lursailak, Jarduketa Integratuko Esparru berari eta bakarrari lotestea, "1 HJE" esparruari hain zuzen. Aipatutako lotespen hori, indarrean dagoen lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, 147. artikuluan eta gai honetan bateragarriak diren gainerako artikuluetan egindako aurreikuspenetan justifikatua eta babestua dago.
- * Antolamendu xehatua zehazteko araubidea Hirigintza Arau Berezi hauetan erregulatzea. Beraz, Plan Orokor hau garatzeko, gerora ez da esparru honi buruzko Plan Partzial bat egin eta tramitatu beharrik izango; nahiz eta, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako baldintzetan, aipatutako plan hori egiteko aukera hor egongo den.



III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ARAUBIDEA.

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A.1. Bizitoki erabilerako zona". (Azalera: 12.690 m²).

A.- Eraikitze baldintza orokorrak.

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean: 3.230 m²(t).
- * Sestra azpian:
Erabilera orokorreko zona osoan, sestra azpian baimenduko den hirigintza eraikigarritasuna, eremu horretan sestra azpian baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiei dagokiena bera izango da, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (23. artikulua) gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorritz.

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak:

- * Eraikuntzaren profila:
 - Sestra gainean: II.
 - Sestra azpian: I
- * Eraikuntzaren altuera: 10,00 m.

B.- Erabilera baldintza orokorrak.

- a) Erabilera baldintza orokorrak, Plan Orokor honetan ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "A.1. Bizitoki erabilerako zona" orokorrerako izaera orokorre ezarritakoak izango dira.
- b) Bizitokirako eraikigarritasunaren araubide juridikoa: Sustapen libreko etxebizitza erabilerako eraikigarritasuna.
 - * Bizitokirako ondorioztatzen den eraikigarritasuna, guztira: 3.230 m²(t).

1.2.- "E.1. Bide sistema orokorra". (Azalera: 60 m²).

Eremu honen eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak, Plan Orokor honetan ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona horretarako izaera orokorre ezarritakoak izango dira.

2.- Hirigintza sailkapena.

Hirigintza esparru honetako lursail guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatuak daude.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.

Antolamendu xehatuaren araubidea, Plan Orokor honetan ezarritakoa bera da.



4.- Programatzeko eta gauatzeko araubide orokorra.

A.- Plana gauatzeko eta programazio orokorra egiteko araubidea.

- * Udal barrutiko hiri garapenaren eta lurzuaren okupazioaren inguruan jarraitzen den estrategiari jarraituz, esparru hau Plan Orokorrean programatutako denborarepean garatzea aurreikusi da.
- * "2. Etxesoro" HE hirigintza esparruak eta "1.4. Bidegurutzia" azpi-esparruak osaturiko multzoak, Jarduketa Integratuko Esparru bera eta bakarra osatzen dute, Plan Orokor honetan "1 HJE" izenez identifikatu dena, hain zuzen.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez dira zehaztu.

C.- Sistema orokor publikoak eskuratzeko, gauatzeko eta ordaintzeko araubidea.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako hirigintza esparruko lursail guztiak, gauatzeko araubideari eta programazio orokorrari dagokienez xedatutakoaren arabera mugatu beharreko jarduketa integratuko esparruan, eta bidezko gauatzeko unitatean edo unitateetan sartuko edo atxikiko dira, lursail horiek eskuratu, gauzatu eta finantzatzeari begira.

IV.- HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHATUA.

Araubide hori, honako agiri hauetan zehaztua dago: Hirigintza Arau Berezi hauetan, Plan Orokor honetako "5. Planoak" dokumentuko "VI. Hirigintza esparruen (HE) (Hiri ingurunea) antolamendua" planoetan eta plan hau osatzen duten gainerako dokumentuetan.

Hala eta guztiz ere, hirigintza araubide xehatu horretan doikuntzak edo aldaketak egiteko aukera egongo da, hala egokituz gero. Horretarako, kasu kasuko plangintza xehatuak egin eta onartu beharko dira, indarrean dagoen hirigintza legeriak gai honi ezarritako baldintzetan.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpi-eremu xehatuaren tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek, Plan Orokor honetako "5. Planoak" dokumentuko "VI.3. Zonakatze xehatua" planoan adierazitakoak izango dira.

Antolatutako partzelen xehapena eta azalera, Partzelen-Azalaren Taula honetan ezarritakoak dira:

PARTZELAK ("a" eta "g")	AZALERA m ²
"a.3.1/2"	2.021,36
"a.3.2/2"	1.536,19
"a.3.3/2"	1.691,53
"a.3.4/2"	1.785,83
"g.1.1/2"	695,84
("a" eta "g") partzelak, guztira	7.730,75

Antolatutako "a" partzelak, erregulatutako antolamendu xehatuaren araubideari dagokionez, hirigintza partzela zatietan izango dira.



B.- Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

Antolatutako partzela eta eraikuntza unitate bakoitzaren eraikigarritasun fisikoak eta banaka esleitu zaiena, honako eraikigarritasunak-erabilerak-jabaria taula honetan ezarritakoak dira:

PARTZELA Eraikuntza unitatea	PROFILA		ERAIKIGARRITASUNAK – m ² (t)				
	Solairuak	Kop.	Bizitegia	Komunitatearen ekipamendua	Garajea/ Trastelekuak/ Erabilera lagungarriak	Hirigintza eraiki- garritasuna, guztira	Eraikigarritasun fisikoa, guztira
"a.3.1/2"							
"a.3.1-1/2"	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	450		354	450 354	450 354
"a.3.1-2/2"	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	450		359	450 359	450 359
"a.3.1/2" guztira	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	900		713	900 713	900 713
"a.3.2/2"							
"a.3.2-1/2"	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	450		344	450 344	450 344
"a.3.2-2/2"	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	450		344	450 344	450 344
"a.3.2/2" guztira	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	900		688	900 688	900 688
"a.3.3/2"							
"a.3.3-1/2"	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	450		341	450 341	450 341
"a.3.3-2/2"	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	250		188	250 188	250 188
"a.3.3/2" guztira	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	700		529	700 529	700 529
"a.3.4/2"							
"a.3.4-1/2"	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	450		346	450 346	450 346
"a.3.4-2/2"	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	280		210	280 210	280 210
"a.3.4/2" guztira	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	730		556	730 556	730 556
"g.1.1/2"	Sestra gainean Sestra azpian	2 1		280	140		280 140
Hirigintza esparru osoa	Sestra gainean Sestra azpian	2 1	3.230	280	2.626	3.230 2.486	3.510 2.626

C.- Partzelatako eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak. Eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua.

- Eraikuntzaren profila:
 - . Sestra gainean: II
 - . Sestra azpian: I
- Eraikuntzaren altuera:

Partzelari edota eraikuntza unitateari sarbidea ematen dion bide publikoa urbanizatzeko erreferentziatzen hartu behar den sestratik gora neurtuta, Hirigintza Arau Berezi hauetan esparru honi buruz jasotako grafikoetan adierazitako baldintzetan.

 - . "a.3.1/2" partzela: 6,00 m.
 - . "a.3.2/2" partzela: 9,50 m.
 - . "a.3.3/2" partzela: 6,00 m.
 - . "a.3.4/2" partzela:
 - "a.3.4-1/2" eraikuntza unitatea: 9,50 m.
 - "a.3.4-2/2" eraikuntza unitatea: 6,00 m.
 - . "g.1.1/2" partzela: 6,00 m.



D.- Eraikuntza eta partzelazio baldintza bereziak.

Eraikuntza eta partzelazio baldintza partikularrak honako hauetan definituak daude:

- Plan Orokor honetako "5. planoak" dokumentuko "VI.5" eta "VI.6" planoetan, eta
- Hirigintza Arau Berezi hauetan esparru honi buruz jasotako grafikoetan.

Ildo horretan, "a.3.4-2/2" eta "g.1.1/2" partzelentzako grafiatu diren gehieneko lerrokadurak, eraikuntzak kasuan kasuko partzelan okupa dezakeen gehieneko perimetroaren lerrokaduratzat hartu behar dira; horrela, eraikuntzak gehienez har dezakeen perimetro horren barruan, eraikuntzen gehieneko lerrokadurak nahi bezalakoak izango dira.

E.- Antolatutako azpi-eremu xehatuen erabilera baldintza bereziak.

Antolatutako azpi-eremu xehatuei buruz Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritako baldintzak izango dira, oro har.

Baldintza horiek, osagarri gisa, esparruari dagozkion Hirigintza Arau Berezi hauetan jasotako grafikoetan zehaztuta daude, halaber.

Bestetik, gehieneko etxebizitza kopuruaren eta gutxieneko aparkaleku kopuruaren erregulazioa, Erabilerak – etxebizitza kop. – aparkaleku kopurua taulan ezarritakoa da:

PARTZELAK ("a" eta "g")	GEHIENEO ETXEBIZITZA KOP.	GUTXIENEO APARKALEKU KOP.
Eraikuntza unitatea		
"a.3.1/2"		
"a.3.1-1/2"	4	7
"a.3.1-2/2"	4	7
"a.3.1/2" guztira	8	14
"a.3.2/2"		
"a.3.2-1/2"	4	7
"a.3.2-2/2"	4	7
"a.3.2/2" guztira	8	14
"a.3.3/2"		
"a.3.3-1/2"	4	7
"a.3.3-2/2"	2	4
"a.3.3/2" guztira	6	11
"a.3.4/2"		
"a.3.4-1/2"	4	7
"a.3.4-2/2"	2	4
"a.3.4/2" guztira	6	11
"g.1.1/2"		-
("a" eta "g") partzelak, guztira	28	50

Erregulatutako etxebizitzaren araubide juridikoa, sustapen libreko etxebizitzari dagokiena bera izango da, Hirigintza Arau Berezi hauetako "II" epigrafean eta "III" epigrafeko "1.1.B" apartatuan ezarritako baldintzetan.

F.- Jabari baldintza bereziak.

Antolatutako azpi-eremu xehatuei buruz Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritako baldintzak izango dira, oro har.



Baldintza horiek, osagarri gisa, esparruari dagozkion Hirigintza Arau Berezi hauetan jasotako grafikoetan zehaztuta daude, halaber.

Bereziki, Plan Orokor honetan antolatutako "g.1.1/2" zuzkidura-partzela osoaren jabari publikoa zehaztu da.

G.- Beste baldintza batzuk.

Partzela bakoitzak sarbide bakar bat izango ibilgailuentzako, eta sarbide hori, eskema grafikoan ezarritako derrigorrezko kokalekuan ipiniko da. Bizitoki erabilerako "a.3.4/2" partzelan ez da bete behar sarbide bakarraren baldintza hori; izan ere, duen orografiak sarbide bakarra ezartzeko aukera eragozten baitu. Beraz, partzela honetan, antolatutako eraikuntza unitate bakoitzak bere sarbidea izan dezake.

V.- HIRI ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

Horrelako baldintzatzailleak tartean izanik, Plan Orokor honetan ("1.2. Ingurumen Iraunkortasunaren Txostena" eta "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak) arlo horretan ezarritakoari jarraituko zaio, oro har.

VI.- ERAIKIN EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Esparru honetan ez da identifikatu Katalogoan sartutako eraikin edo elementu berezi bat bera ere.

Bestelako ondasunei (natur arlokoak, ...) dagokienez, arlo honetan sustatutako edo sustatu beharreko plan berezian ezarritakoari jarraitu behar zaio.

VII. PLANA GAUZATZEKO ARAUBIDE ESPEZIFIKOA.

1.- Urbanizatzeko araubidea.

Esparru hau urbanizatzeko araubidea, Hirigintza Arau Berezi hauetan eta berauek garatzeko sustatu behar diren proiektuetan zehaztuko da, esparru hau eta "1.4. Bidegurutzea" azpi-esparrua txertaturik dauden Jarduketa Integratuko Esparruaren (1 JIE) Urbanizatzeko Jarduketa Programa ere barne hartuta.

Plan Orokor honetan –"VI. Hirigintza esparruen (HE) (Hiri ingurunea) antolamendua" planoetan, "2. Etxesoro" hirigintza esparruarentzako eta "1. JIE" Jarduketa Integratuko Esparruari lotua dagoen "1.4. Bidegurutzea" azpi-esparruarentzako, hau da, aipatutako jarduketa esparrua osatzen duten esparru eta azpi-esparruarentzako– ezarritako antolamendu xehatutik ondorioztatzen diren urbanizazio obrak, aipatutako jarduketa integratuko esparruaren urbanizazio zama gisa gauzatzea aurreikusi da.

Aipatutako jarduketa integratuko esparruaren urbanizazio obretan sartuko dira, halaber, esparru barruko hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta komunikazioak hobetzeko eta, horiek esparru espezifiko honetaz kanpokoekin lotzeko beharrezkoak diren jarduerak.

Gai honi gagozkiola, zuzkidura izaerako espazio publikoek beren baitan hartu behar dute, indarrean dagoen hirigintza legeriak gai honi buruz erregulatutako gutxieneko estandarretatik ondorioztatzen den landaretza hornidura (zuhaitzia).



Beharrezkoak gertatzen diren urbanizazio proiektuak idatziko dira, eta horietan, mugatutako jarduketa integratuko esparruan ("1. JIE") planteatutako urbanizazio lan guzti-guztiak egitea aurreikusiko da, gorago aipatutako Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritakoarekin bat.

2.- Plana gauatzeko hirigintza araubide juridikoa.

A.- Urbanizatzeko Jarduketa Programak egiteko eta programatzeko baldintza espezifikoak.

Aurreko III epigrafeko "4.A" atalean azaldutako baldintzak izango dira.

B.- Jarduteko baldintzak (gauzatze unitateak, jarduketa sistema).

Gauzatze unitatea mugatzeari dagokionez, eta beraz, jarraitu beharreko jarduketa sistema zehazterakoan, Jarduketa Integratuko Esparru osoarentzako sustatuko den Urbanizatzeko Jarduketa Programan xedatutakoari jarraituko zaio.

C.- Erabileren haztapen koefizienteak.

Ildo honetan, batetik, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai honi buruz ezarritakoari jarraituko zaio; eta bestetik, plan hau garatzeko sustatu behar diren dokumentuetan (mugatutako "1. JIE" jarduketa integratuko esparrurako sustatu beharreko Urbanizatzeko Jarduketa Programa, besteak beste) xedatutakoari.

D.- Urbanizazio zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak.

Mugatutako Jarduketa Integratuko Esparruarentzako "1 JIE" sustatuko den Urbanizatzeko Jarduketa Programaren testuinguruan xedatutakoari jarraituko zaio.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak.

Berariaz plangintzarekin bat ez datorren eraikinik ez da identifikatu.

VIII.-INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunaren txostena" dokumentuan azaldu diren ingurumen arloko neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak aplikatuko dira, plan hau garatzeko sustatuko diren udal ordenantzetan xedatutakoak bezalaxe.

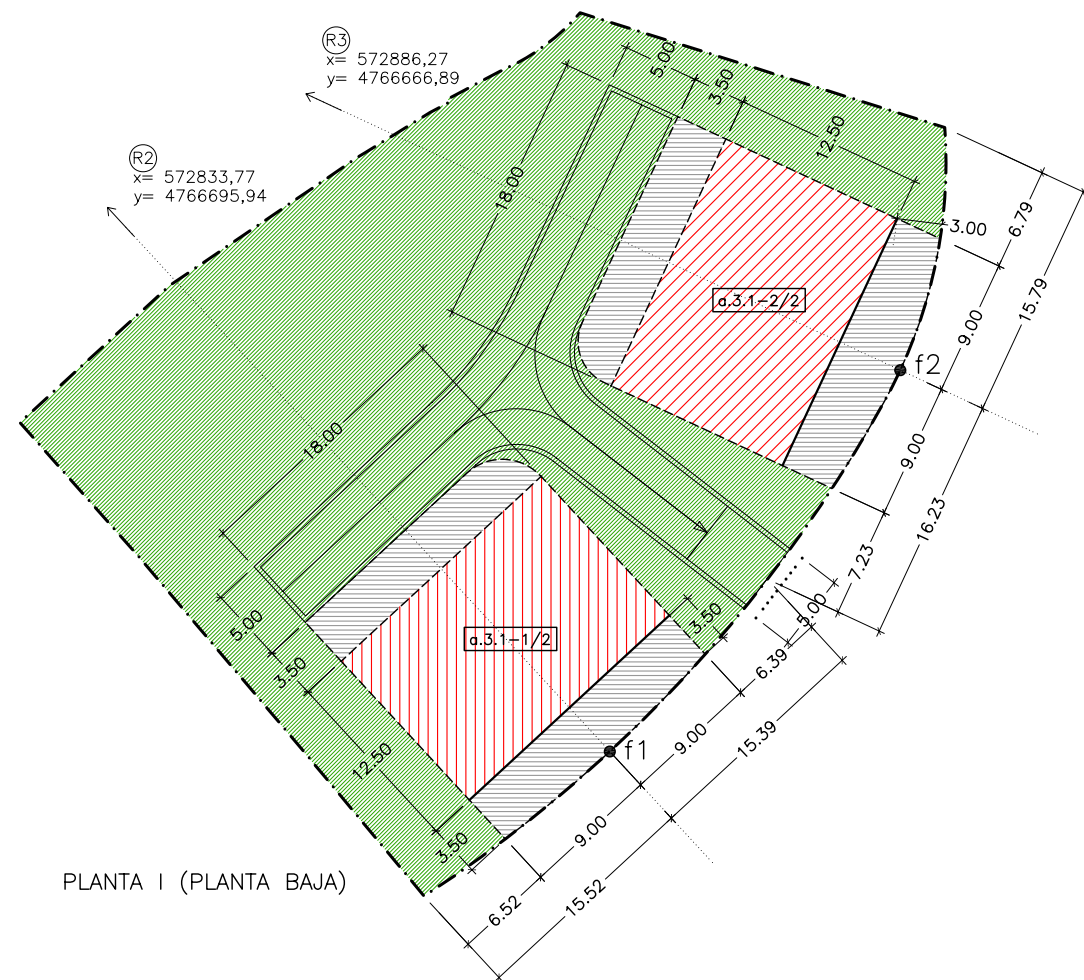
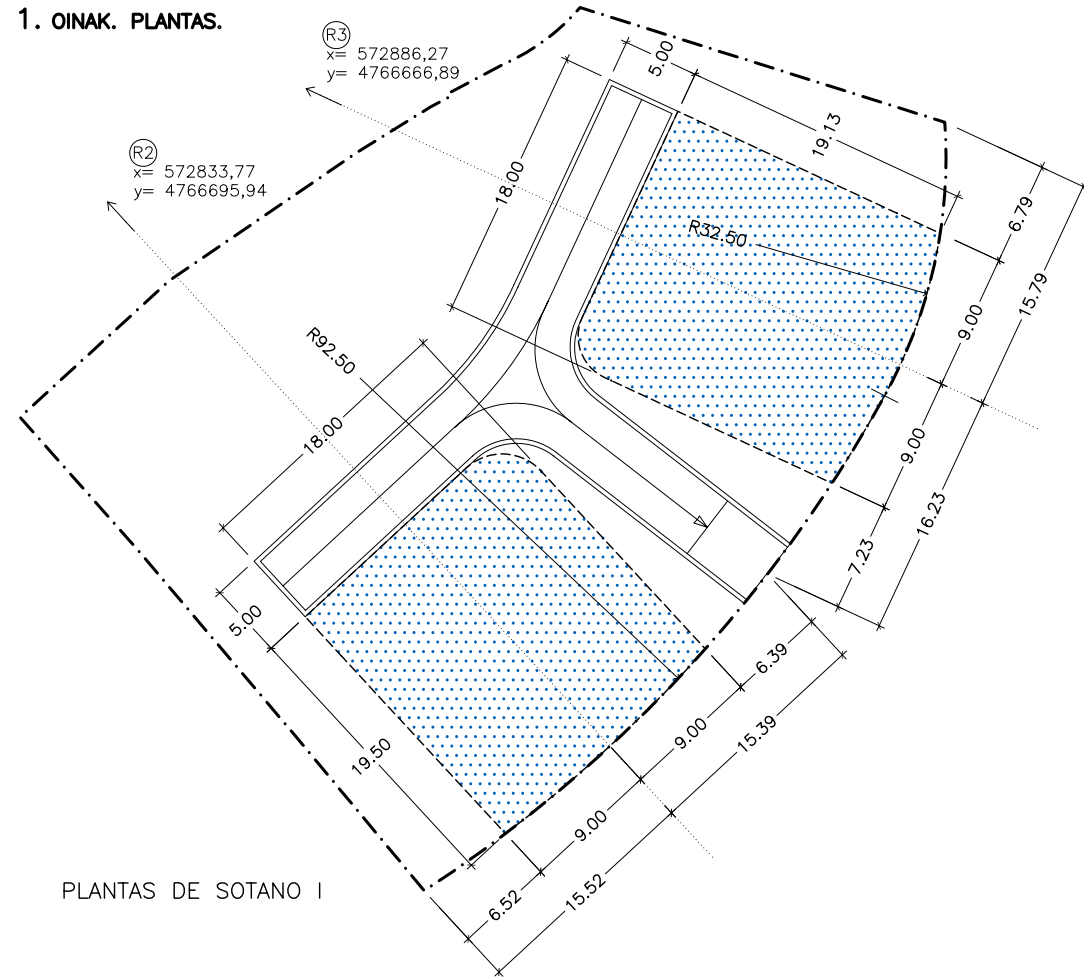
IX.- GRAFIKOAK.

- 1.- Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak.
"a.3.1/2" partzela.
- 2.- Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak.
"a.3.2/2" partzela.
- 3.- Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak.
"a.3.3/2" partzela.

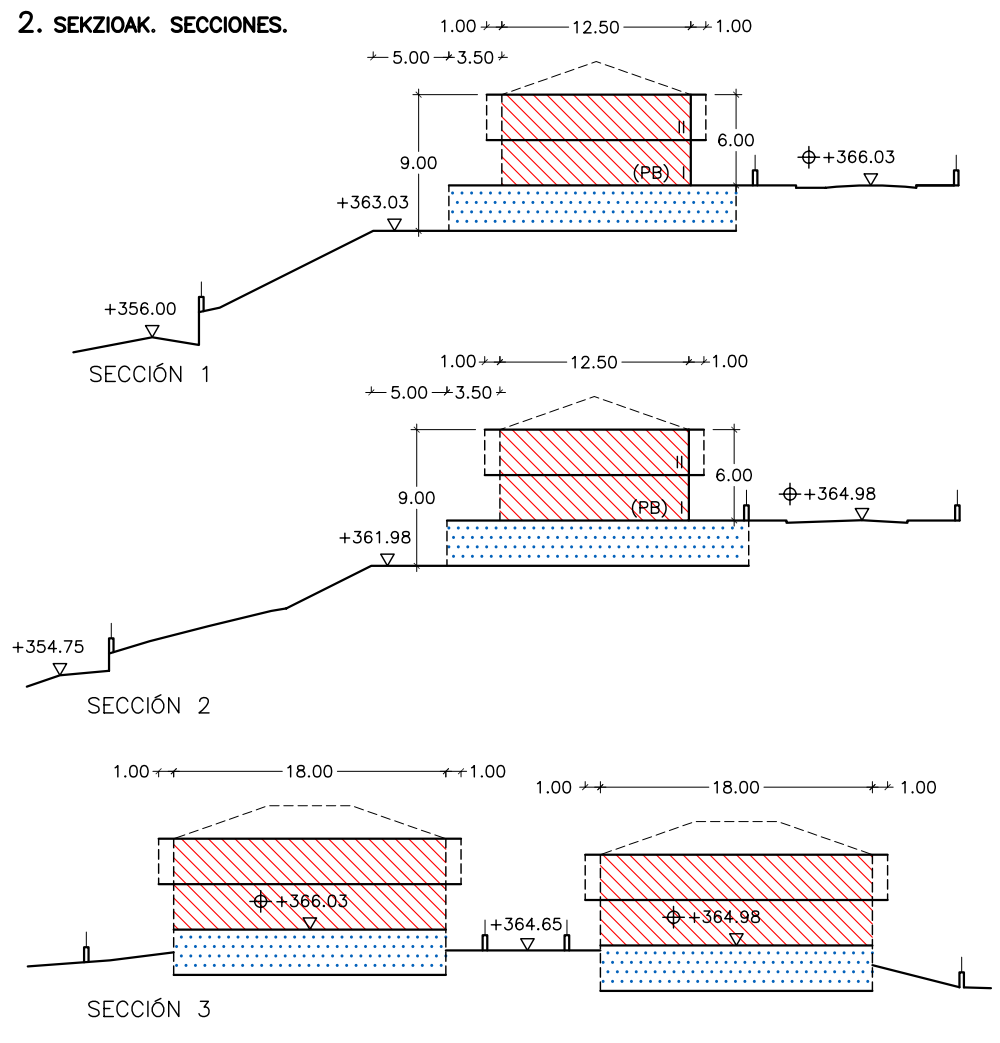


- 4.- Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak.
"a.3.4/2" partzela.
- 5.- Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak.
"g.1.1/2" partzela.

1. OINAK. PLANTAS.



2. SEKZIOAK. SECCIONES.



	Partzelaren mugaketa Límite de parcela
	Eraikuntza-unitatea Unidad de edificación
	Sotoen lerroakadura (Gehienezkoa) Alineación de sótanos (Máxima)
	Derrigorrezko lerroakadura Alineación obligatoria
	Gehienezko lerroakadura Alineación máxima
	Hegalkinak onartutako altxaera Fachada con vuelos autorizados
	Etxebizitza Vivienda
	Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios
	Ekipamendu Komunitarioa Equipamiento comunitario
	Garaje eta erabilerak lagungarriak Garaje y usos auxiliares
	Estaldu gabeko terraza (Etxebizitzaren erabilera pribatua) Terraza descubierta (Uso privado vivienda)
	Garaje sarreraren derrigorrezko kokapena Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Erabilera pribatuko eta eraiki ezinezko espazioa Espacio uso privado no edificable
	Eraiki ezinezko espazioa "g" partzelan Espacio no edificable en parcela "g"
+8.60	Urbanizazioaren/Eraikuntzaren sestra Rasante de urbanización/edificación
⊕ +12.00	Eraikuntzaren altuera negurtzeko erreferentziako sestra Rasante de referencia de medición de la altura de edificación
• f1	Etxe aurreko (etxe sarrera) koordinaden puntua Punto de coordenadas en frente de edificación (portales)
⊙ R3	Erreferentzia puntuaren koordinadak Coordenadas en punto de referencia

"A.U.2. ETXESORO"

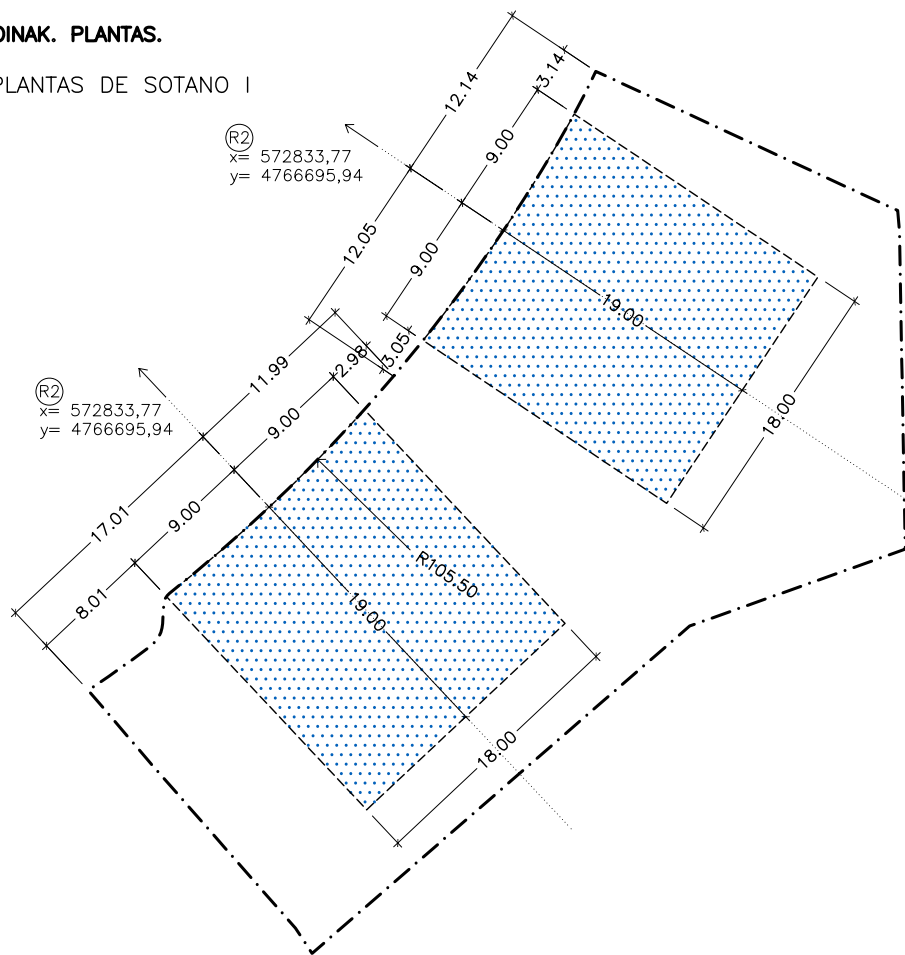


1 .ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
 1 .CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

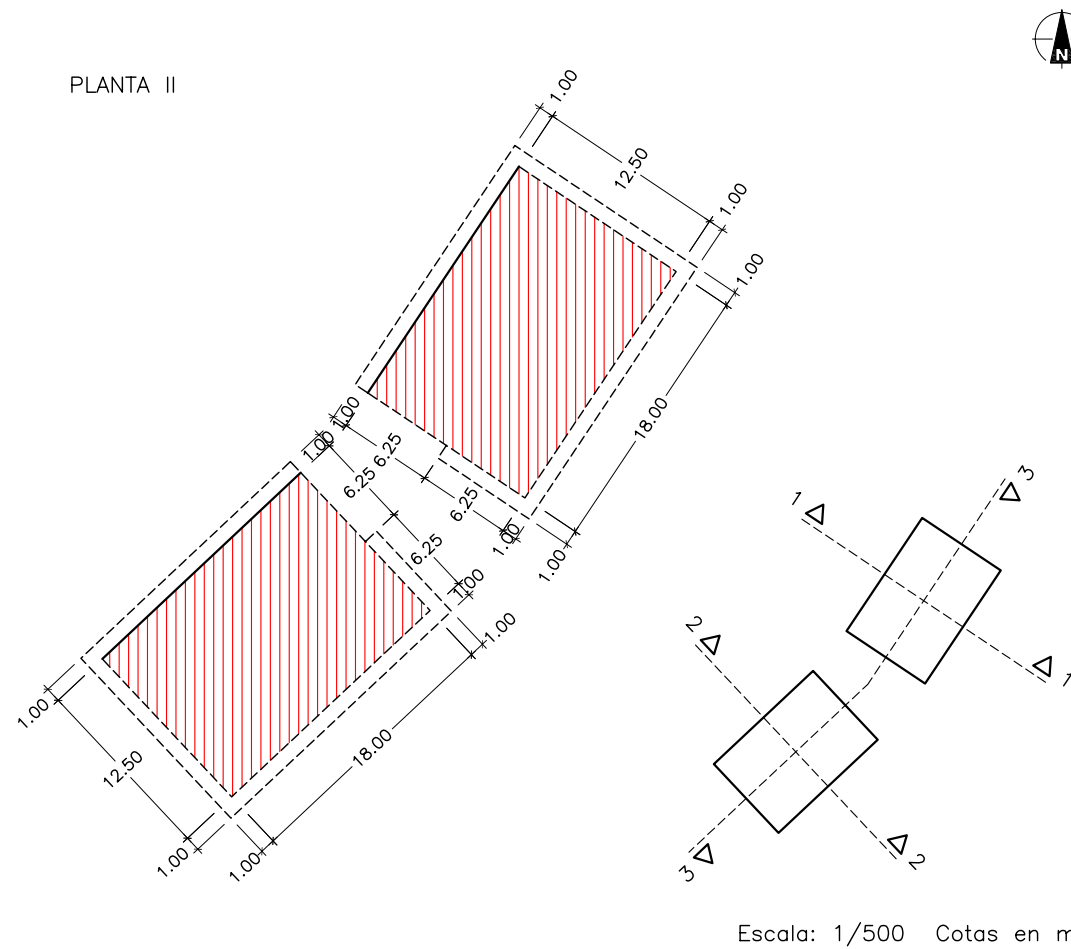
PARTZELA "a.3.1/2" PARCELA

1. OINAK. PLANTAS.

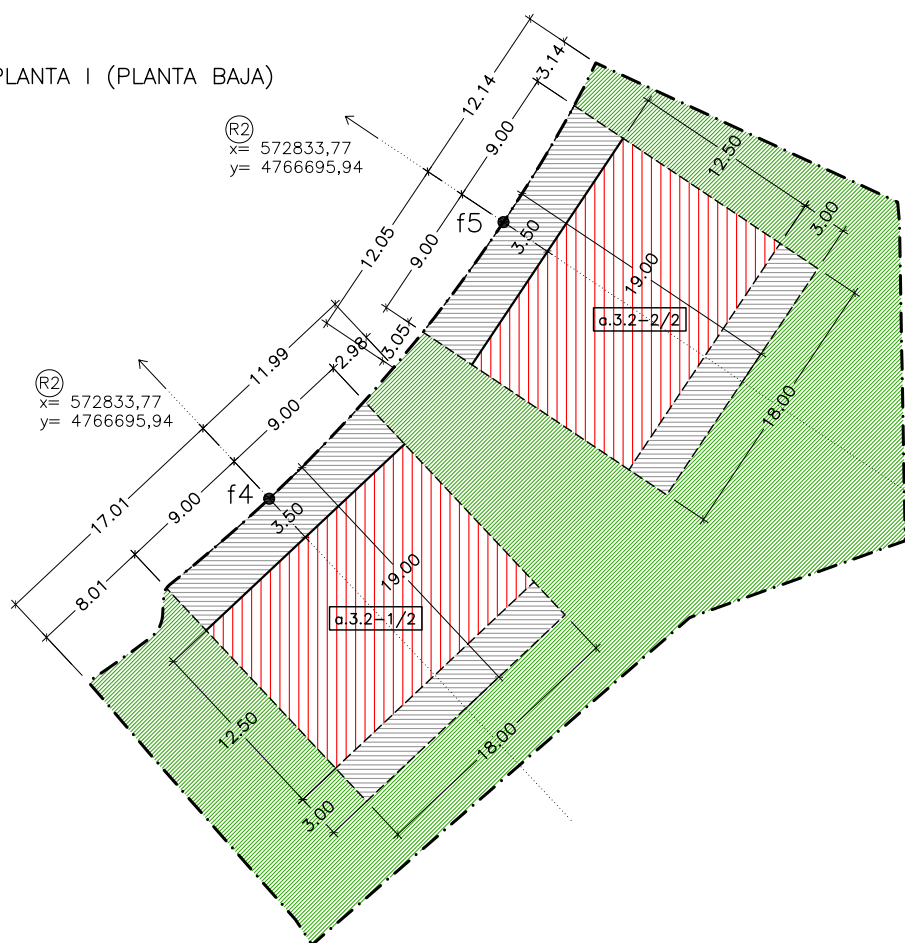
PLANTAS DE SOTANO I



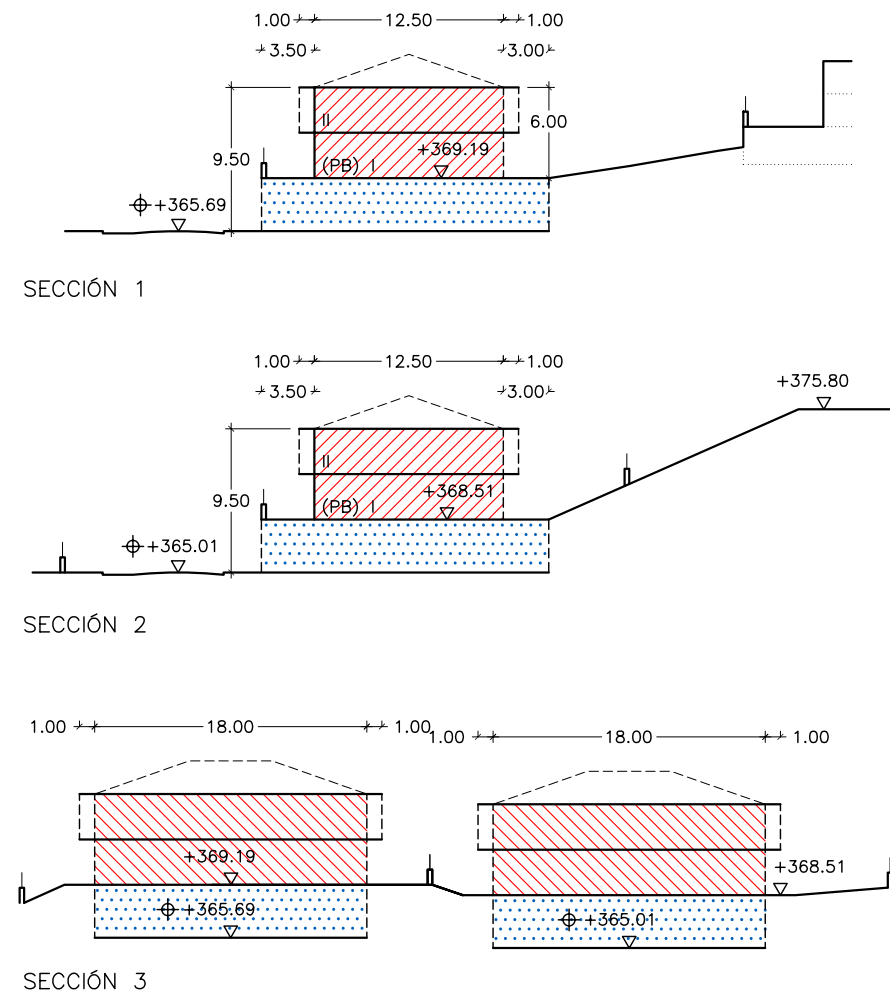
PLANTA II



PLANTA I (PLANTA BAJA)



2. SEKZIOAK. SECCIONES.



	Partzelaren mugaketa Límite de parcela
	Eraikuntza-unitatea Unidad de edificación
	Sotoen lerrokadura (Gehienezkoa) Alineación de sótanos (Máxima)
	Derrigorrezko lerrokadura Alineación obligatoria
	Gehienezko lerrokadura Alineación máxima
	Hegalkinak onartutako altxaera Fachada con vuelos autorizados
	Etxebizitza Vivienda
	Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios
	Ekipamendu Komunitarioa Equipamiento comunitario
	Garaje eta erabilera lagungarriak Garaje y usos auxiliares
	Estaldu gabeko terraza (Etxebizitzaren erabilera pribatua) Terraza descubierta (Uso privado vivienda)
	Garaje sarreraren derrigorrezko kokapena Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Erabilera pribatuko eta eraiki ezinezko espazioa Espacio uso privado no edificable
	Eraiki ezinezko espazioa "g" partzelan Espacio no edificable en parcela "g"
+8.60	Urbanizazioaren/Eraikuntzaren sestra Rasante de urbanización/edificación
⊕ +12.00	Eraikuntzaren altuera negurtzeko erreferentzizko sestra Rasante de referencia de medición de la altura de edificación
• f1	Etxe aurreko (etxe sarrera) koordinaden puntua Punto de coordenadas en frente de edificación (portales)
⊙ R3	Erreferentzia puntuaren koordinadak Coordenadas en punto de referencia

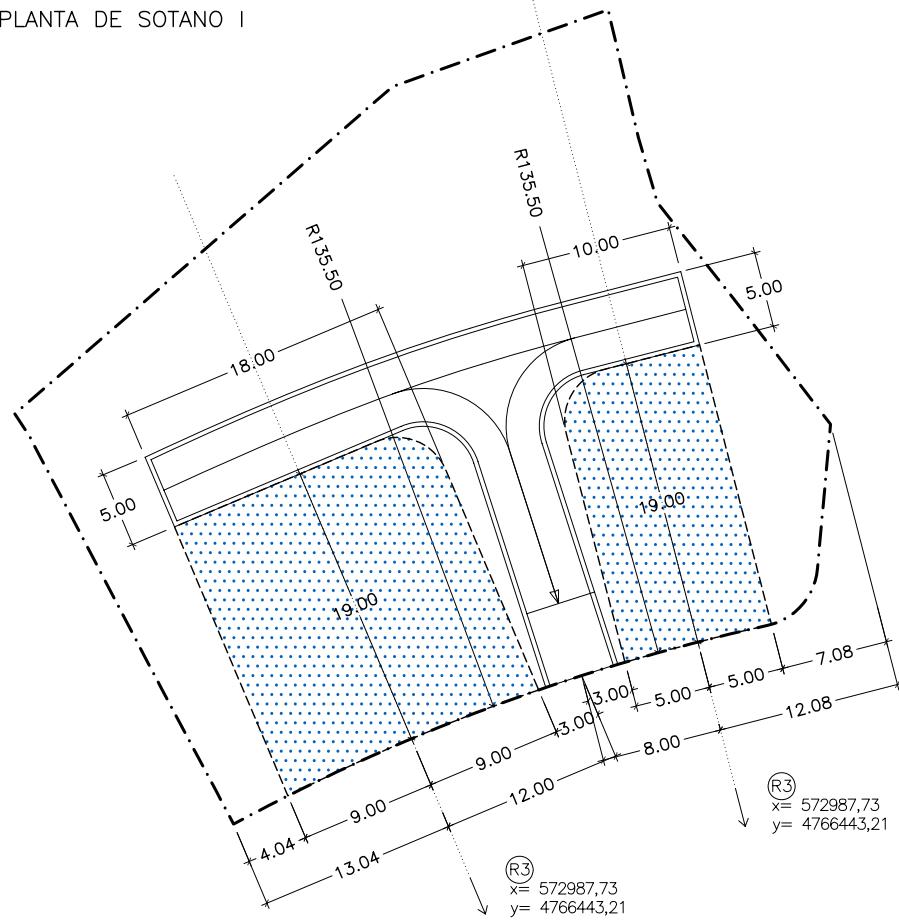
"A.U.2. ETXESORO"



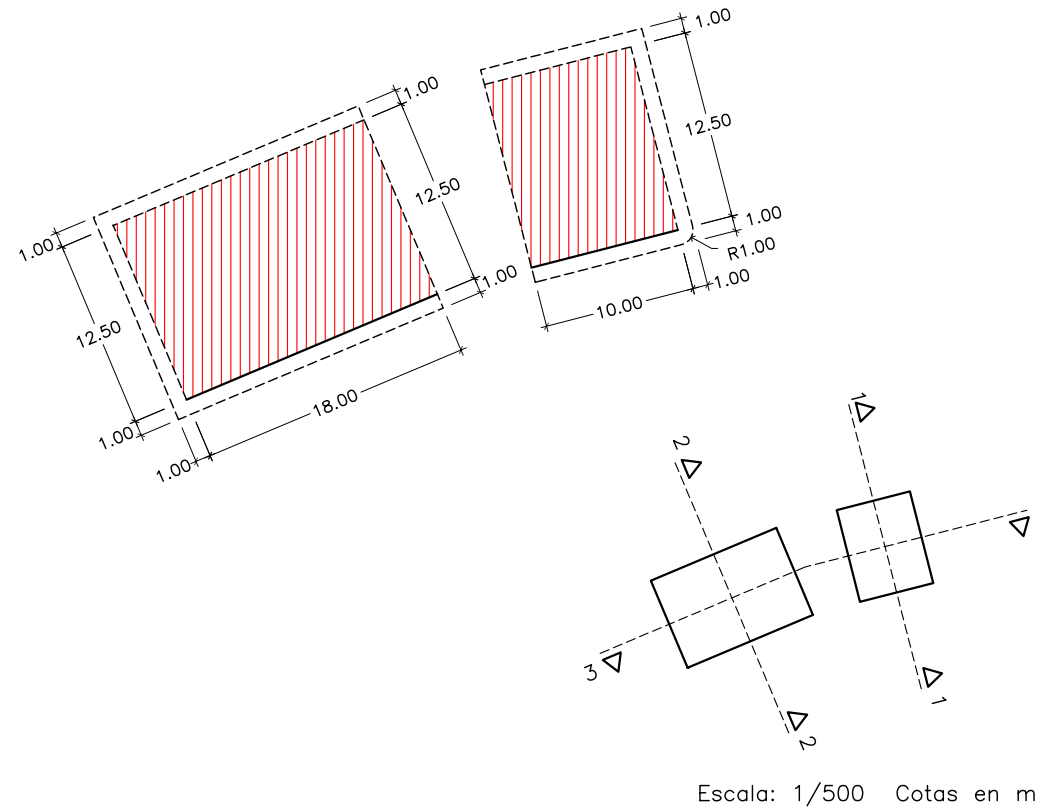
2. ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
 PARTZELA "a.3.2/2" PARCELA

1. OINAK. PLANTAS.

PLANTA DE SOTANO I



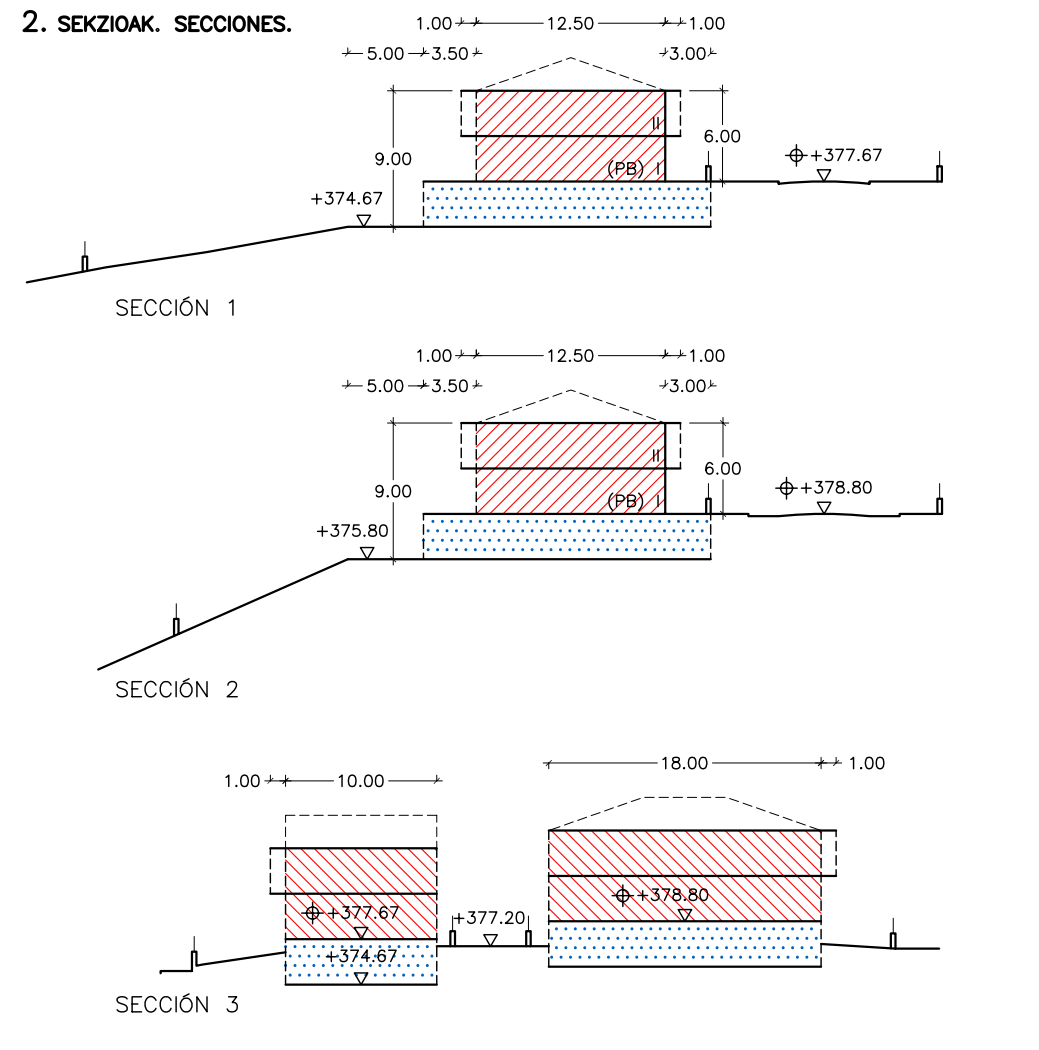
PLANTA II



PLANTA I (PLANTA BAJA)



2. SEKZIOAK. SECCIONES.



	Partzelaren mugaketa Límite de parcela
	Eraikuntza-unitatea Unidad de edificación
	Sotoen lerrokadura (Gehienezkoa) Alineación de sótanos (Máxima)
	Derrigorrezko lerrokadura Alineación obligatoria
	Gehienezko lerrokadura Alineación máxima
	Hegalkinak onartutako altxaera Fachada con vuelos autorizados
	Etxebizitza Vivienda
	Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios
	Ekipamendu Komunitarioa Equipamiento comunitario
	Garaje eta erabilera lagungarriak Garaje y usos auxiliares
	Estaldu gabeko terraza (Etxebizitzaren erabilera pribatua) Terraza descubierta (Uso privado vivienda)
	Garaje sarreraren derrigorrezko kokapena Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Erabilera pribatuko eta eraiki ezinezko espazioa Espacio uso privado no edificable
	Eraiki ezinezko espazioa "g" partzelan Espacio no edificable en parcela "g"
+8.60	Urbanizazioaren/Eraikuntzaren sestra Rasante de urbanización/edificación
⊕ +12.00	Eraikuntzaren altuera negurtzeko erreferentziako sestra Rasante de referencia de medición de la altura de edificación
• f1	Etxe aurreko (etxe sarrera) koordinaden puntua Punto de coordenadas en frente de edificación (portales)
(R3)	Erreferentzia puntuaren koordinadak Coordenadas en punto de referencia

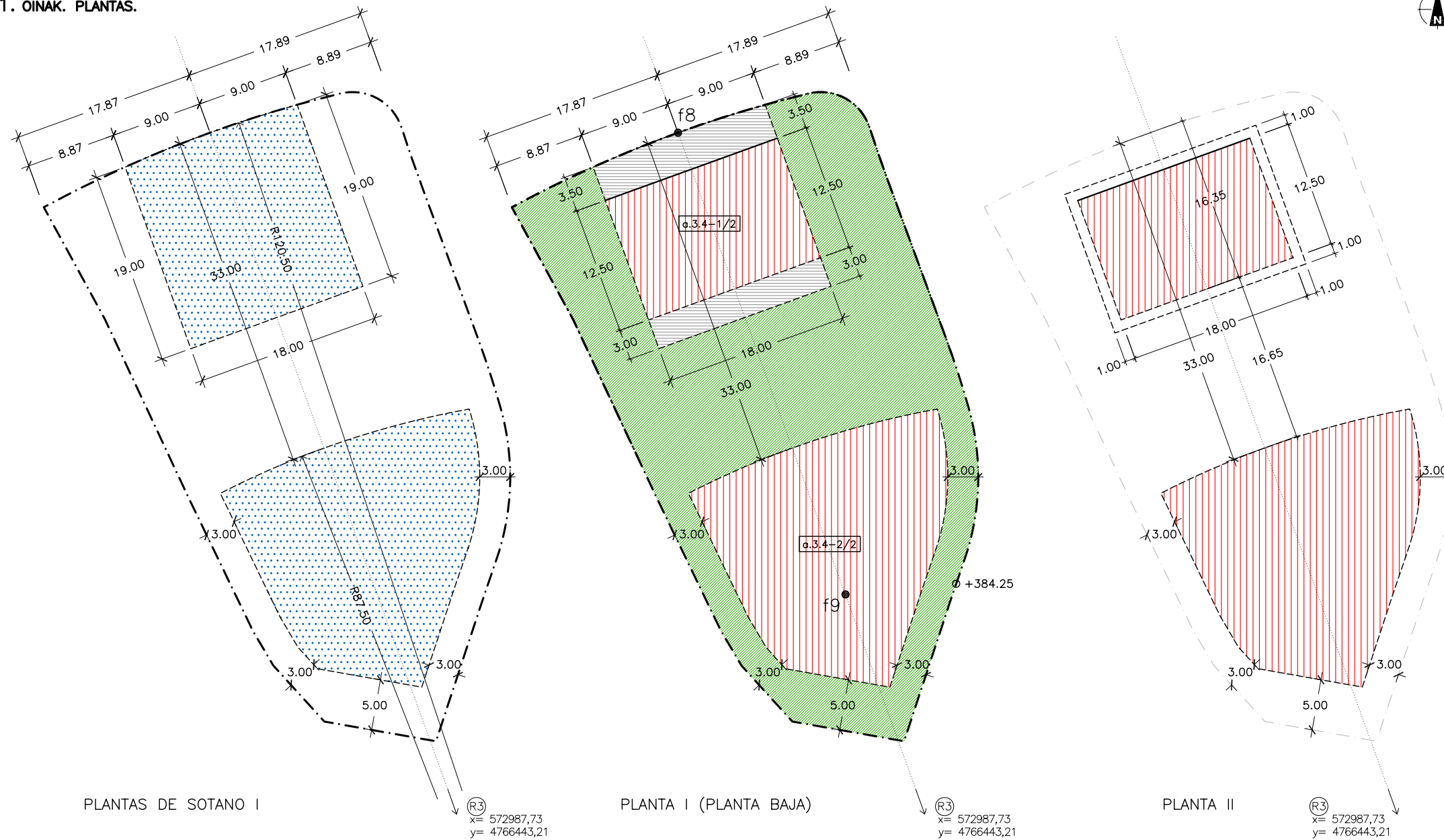
"A.U.2. ETXESORO"



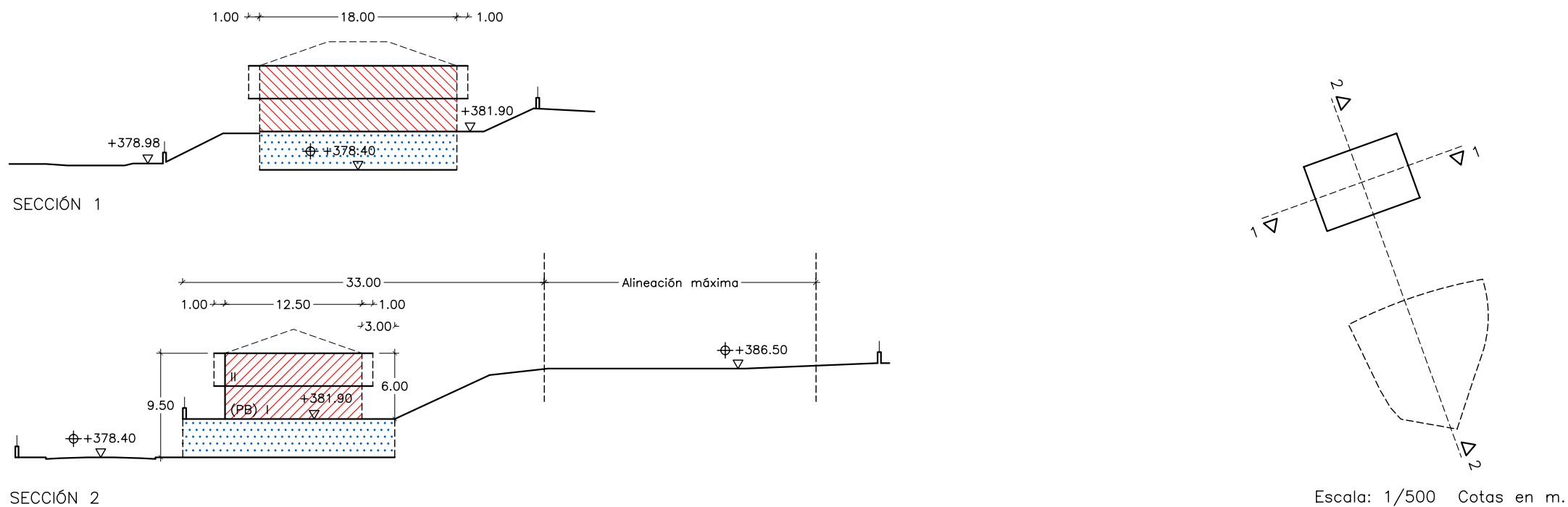
3. ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

PARTZELA "a.3.3/2" PARCELA

1. OINAK. PLANTAS.



2. SEKZIOAK. SECCIONES.



	Partzelaren mugaketa Límite de parcela
	Eraikuntza-unitatea Unidad de edificación
	Sotoen lerrokatadura (Gehienekoak) Alineación de sótanos (Máxima)
	Derrigorrezko lerrokatadura Alineación obligatoria
	Gehieneko lerrokatadura Alineación máxima
	Hegalkinak onartutako altxera Fachada con vuelos autorizados
	Etxebizitza Vivienda
	Hirugarren sektoreko erabilerak Usos terciarios
	Ekipamendu Komunitarioa Equipamiento comunitario
	Garaje eta erabilera lagungarriak Garaje y usos auxiliares
	Estaldu gabeko terraza (Etxebizitzaren erabilera pribatua) Terraza descubierta (Uso privado vivienda)
	Garaje sarreraren derrigorrezko kokapena Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	Erabilera pribatuko eta eraiki ezinezko espazioa Espacio uso privado no edificable
	Eraiki ezinezko espazioa "g" partzelan Espacio no edificable en parcela "g"
+8.60	Urbanizazioaren/Eraikuntzaren sestra Rasante de urbanización/edificación
⊕ +12.00	Eraikuntzaren altuera negurtzeko erreferentziako sestra Rasante de referencia de medición de la altura de edificación
• f1	Etxe aurreko (etxe sarrera) koordinaden puntua Punto de coordenadas en frente de edificación (portales)
⊕ R3	Erreferentzia puntuaren koordinadak Coordenadas en punto de referencia

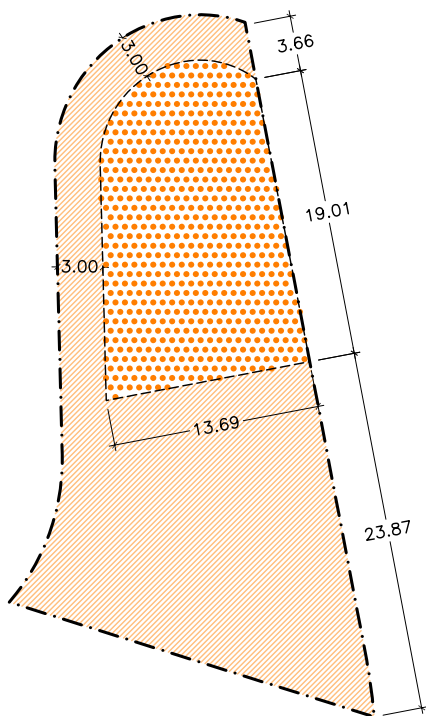
"A.U.2. ETXESORO"



4 .ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
 4 .CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

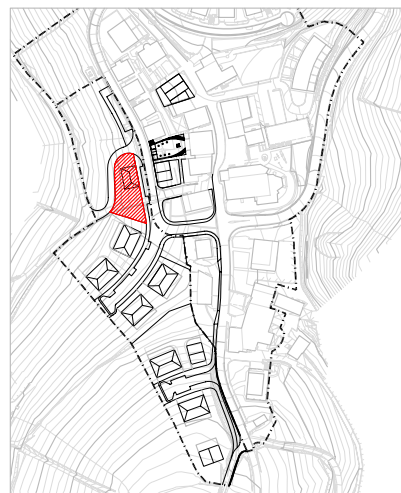
PARTZELA "a.3.4/2" PARCELA

1. OINA. PLANTA.



	<i>Partzelaren mugaketa</i> Límite de parcela
	<i>Eraikuntza-unitatea</i> Unidad de edificación
	<i>Sotoen lerrokadura (Gehienezkoa)</i> Alineación de sótanos (Máxima)
	<i>Derrigorrezko lerrokadura</i> Alineación obligatoria
	<i>Gehienezko lerrokadura</i> Alineación máxima
	<i>Hegalkinak onartutako altxaera</i> Fachada con vuelos autorizados
	<i>Etxebizitza</i> Vivienda
	<i>Hirugarren sektoreko erabilerak</i> Usos terciarios
	<i>Ekipamendu Komunitarioa</i> Equipamiento comunitario
	<i>Garaje eta erabilera lagungarriak</i> Garaje y usos auxiliares
	<i>Estaldu gabeko terraza (Etxebizitzaren erabilera pribatua)</i> Terraza descubierta (Uso privado vivienda)
	<i>Garaje sarreraren derrigorrezko kokapena</i> Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
	<i>Erabilera pribatuko eta eraiki ezinezko espazioa</i> Espacio uso privado no edificable
	<i>Eraiki ezinezko espazioa "g" partzelan</i> Espacio no edificable en parcela "g"
+8.60	<i>Urbanizazioaren/Eraikuntzaren sestra</i> Rasante de urbanización/edificación
	+12.00 <i>Eraikuntzaren altuera negurtzeko erreferentzizko sestra</i> Rasante de referencia de medición de la altura de edificación
• f1	<i>Etxe aurreko (etxe sarrera) koordenaden puntua</i> Punto de coordenadas en frente de edificación (portales)
	<i>Erreferentzia puntuaren koordenadak</i> Coordenadas en punto de referencia

"A.U.2. ETXESORO"



5. ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK
 5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO

PARTZELA "g.1.1/2" PARCELA