

---

**4 Gipuzkoako Lurralde Historikoko Administrazioa**  
**GFA-INGURUMENA ETA LURRALDE ANTOLAKETA**  
**Irurako Hiri Antolaketako Plan Orokorraren Testu Bategina. (GHI-288/11-P03).**

---

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

INGURUMENEN ETA LURRALDE ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

Irurako Hiri Antolaketako Plan Orokorraren Testu Bategina. (GHI-288/11-P03).

Diputatuen Kontseiluak, 2012ko maiatzaren 22ko batzarraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitara:

»Udalak izapideak egin ondoren, Irurako Hiri Antolaketako Plan Orokorraren Testu Bateginaren espedientea aurkeztu dute, Foru Aldundiak onar dezan.

Gogoratu behar da Diputatuen Kontseiluak, 2011ko azaroaren 29an, behin betiko onartu zuela Irurako Hiri Antolaketako Plan Orokorra, baina baldintza bat jarrita: Hura argitaratzeko eta indarrean sartzeko dokumentu bategin bat aurkeztu behar zela, alde batetik, Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuko zerbitzu teknikoek prestatutako txostenean adierazitako oharra betetzeko eta, bestetik, behin-behineko onartutako dokumentuan jasotzeko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak eta Foru Aldundiko ingurumen organoak eginiko nahitaezko txostenetatik eratorritako aldaketak eta akatsen zuzenketak.

Hori guztia betez, orain aurkeztu den testu bategina prestatu da. Testu hori 2012ko otsailaren 28ko Udal Batzarrak onartu zuen eta, ondoren, martxoaren 5ean, Foru Aldundira bidali zuten, Aldundiak onartzeko.

Geroago, ingurumen organoak dokumentu bateginari buruzko txostena egin du, eta hark aldeko iritzia ematen dio ingurumenaren gaineko eraginaren behin betiko txostenean ezarritako baldintzak bete izanari.

Halaber, dokumentua Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuko zerbitzu teknikoek aztertuta, irizten da, alde batetik, betetzen dituela Diputatuen Kontseiluaren 2011ko azaroaren 29ko Erabakian ezarritako baldintzak eta, bestetik, erantzuna ematen diela Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen 2011ko uztailaren 14ko txostenean jasotako alderdiei (ez dago beste txostenik egin beharrik).

Horrela, bada, kontuan hartuta eginiko esku hartzeak eta aldaketak, bidezkotzat jotzen da dokumentu bategina onartzea eta, ondorioz, agintzea berehala argitaratzea.

Hala, aplikagarri den legeria ikusita, eta Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko foru diputatuak proposatuta, eta gaiaz hitz egin ondoren, Diputatuen Kontseiluak,

**ERABAKITZEN DU**

Onartzea »Irurako Hiri Antolaketako Plan Orokorraren Testu Bategina», 2011ko abenduan idatzitako dokumentuaren arabera; eta, horrenbestez, agintzea berehala argitara dadila.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Erabaki honen aurka, Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoa aurkez daiteke Euskadiko Justizia Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan. Horretarako, bi hilabeteko epea izango da, erabakia argitaratu edo jakinarazpena jaso eta biharamunetik hasita».

Eraskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2012ko uztailaren 3a.—Juan José de Pedro, Idazkari Teknikoa.

(2091) (6541)

0. ATARIKO TITULUA  
XEDAPEN OROKORRAK, PLAN OROKORRA  
APLIKATZEARI BURUZKOAK

1. artikulua. Aplikazio esparrua.

Hiri Antolaketako Plan Orokorrak hau Irurako udal barruti osoan aplikatuko da, indarrean jartzen den une beretik aurrera.

2. artikulua. Indarrean irauteko baldintzak.

1. Plan Orokorrak honek, eta bertan egindako proposamenek, Gipuzkoako Foru Aldundiak 2008ko ekainaren 10ean emandako ebazpenaren bitartez behin betiko onartutako Irurako Hiri Antolaketako Arauak ordeztu eta indargabetzen dituzte, oro har, haietan jasotako xedapenak bezalaxe.

2. Halaber, aipatutako Hiri Antolaketako Arau horiek garatzeko sustatu eta onartu diren plan bereziak, plan partzialak eta xehetasuneko azterketak, ere horietan guztietan jasotako aurreikuspenak ere indargabetu egingo ditu, artikulua honetan ezarritako baldintzetan, baldin eta proiektu honetan proposatutako arauen kontraerak edo haiekin bateraezinak badira.

3. Plan Orokorrak honetako xedapenen bat 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.

4. Plan Orokorrak honetan gazteleraz eta euskaraz idatzitako aurreikuspenen artean kontraesanik gertatuz gero, gazteleraz idatzitakoak hobetsiko dira; izan ere, euskarazko bertsioa, gazteleraz idatzitakoaren itzulpena baita.

3. artikulua. Plan Orokorrak osatzen duten dokumentuak eta horien indar arautzailea.

1. Plan Orokorrak hau, honako dokumentu hauek osatzen dute:

— Informazioa eta diagnostikoa:

1 dokumentua. Memoria, informazioa.

2 dokumentua. Areen fitxak.

3 dokumentua. Planoak.

4 dokumentua. Diagnostikoa.

— Antolaketa:

1 dokumentua. Antolaketaren memoria.

2 dokumentua. Araudi orokorra.

3 dokumentua. Hirigintza fitxak.

4 dokumentua. Planoak.

5 dokumentua. Katalogoa.

6 dokumentua. Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketaren Azterketa.

7 dokumentua. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa.

8 dokumentua. Iraunkortasun ekonomikoaren memoria.

9 dokumentua. Hirigintza eraikigarritasuneko estandarrak betetzearen justifikazioa.

10 dokumentua. Exekuzio laburpena.

2. Plan Orokorraren eduki arauemailea aurreko epigrafean aipatutako dokumentuen osotasunean zehaztua badago ere, bereziki izaera arauemailea dutenak eta udalerriri osoan hirigintzako jarduerak arautzen dituztenak honako hauek dira: «2. Hirigintza arau orokorrak», «Araudi xehatua. Hirigintza fitxak»; «4. Antolaketa planoak»; «5. Katalogoa»; eta «6. Ingurumen eraginaren ebaluaketa (6 eta 7 kapituluak)».

3. Plan Orokorrak honetako dokumentu arauemaile desberdinen artean gerta daitezkeen desadostasunak, oro

har, indarrean dagoen araudian finkatutako irizpideei jarraituz erabakiko dira (ildo honetan aintzat hartu behar dira 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak 7. artikuluan ezarritako irizpideak, eta lege hori garatzeko xedez sustatzen diren xedapenak, halakorik izanez gero).

Ildo honetan, paperean egindako plano arauemailetan egin daitezkeen interpretazioen eta neurketen gainera, plano arauemaile digitalizatuen gainean egindakoak lehenetsiko dira.

Bereziki izaera grafikoa duten gaietan irizpide desberdinak edo kontraesankorrak ageri badira –esate baterako, esparruen neurketan (zona globalak; zona xehatuak; lurzatiak; lurzoru motak eta kategoriak; 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 gainera.

4. Egiturazko arau izaera izango dute lurzoruaren kalifikazioak, lurzoruaren sailkapenak eta hirigintzako arauetako 4. dokumentuan –antolaketa planoak– ezarritako area banaketak eragindako xedapenak, eta baita solairu estalgarriaren arabera ezarritako hirigintza eraikigarritasunak ere.

5. Area bakoitzaren hirigintza fitxan zehaztua dago hirigintza fitxetan jasotako antolaketa xehatuko xedapenei eragiten dien lotespen arautzailearen maila.

6. Plan Orokor honetan orientazio edo erreferentzia gisa eman diren gainerako antolaketa-xedapenak, kasuan kasuko plangintza xehatuan aldatu ahal izango dira.

Alabaina, interes orokorreko arrazoiek hala agintzen dutenean bakarrik egingo dira aldaketa horiek, eta ez dituzte aldatuko, inolaz ere, arau hauetan kasuan kasuko lurralde zatiarentzako ezarri diren oinarriko antolaketa-irizpideak.

Aldaketa horiek egiten badira, beren komenigarritasuna eta egokiera xehetasun osoz deskribatu eta berariaz justifikatu egin behar dira, bai halakorik proposatu duen proiektuan, eta baita bidezko onespen erabakietan ere.

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 antolaketa xedapenak.
- Antolamendu xehatuko zehaztapenak.
- Hiri antolaketa gainjarritako xedapenak.
- Hiri antolaketa gauzatzeko xedapenak.
- Beste hainbat xedapen.

2. Plan Orokor honetan jasotako xedapenak aldatu ahal izateko, xedapen horien lerrunari eta lotespen arautzaileari dagokion prozedura-irizpideak bete behar dira, xedapenaren izaera eta honako Plan honetan xede horrekin ezarritako sistematizazioa aintzat hartuz, betiere.

3. Egiturazko antolaketa berezko lerruna izango dute:

- «2. Hirigintza arau orokorrak» dokumentuan jasotako xedapenak, baldin eta bertan adierazitakoaren arabera, bestelako lerruna eta izaera –arauemaile edo orientagarria– ez badute behintzat.
- «3. Hirigintza esparruen (HE) arau bereziak» dokumentuan jasotako hirigintzako esparruetako arau berezietako «3. Egiturazko hirigintza erregimena» epigrafean jasotako xedapenak.
- 0.3. Zonakatze orokorraren planoak» dokumentuko planoak.

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

4. Antolaketa xehatuaren berezko lerruna izango dute:

- 2. Hirigintza arau orokorrak» dokumentu honetan jasotako xedapenak, bereziki adierazitako kasu eta baldintzetan.

— 3. Hirigintza esparruen (HE) arau bereziak» dokumentuan jasotako hirigintzako esparruetako arau berezietako «4. Hirigintza erregimen xehatua» epigrafean jasotako xedapenek.

— 0.4. Zonakatze xehatuko planoak» dokumentuko planoek.

Xedapen horietakoren bat aldatzeko edo osatzeko, plangintza xehatuaren lerrun bereko espediente bat (plan berezia edo plan partziala) edota xehetasunezko azterketa bat egin beharko 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 berariazko lerruna eta izaera xehatua aldatzen ez badira, non eta lerruna bera aldatzea agintzen duten arrazoi justifikatuak ez dauden.

5. Hiri antolaketa gauzatzeko aurreikuspenen berariazko izaera dute:

— 3. Hirigintza esparruen (HE) arau bereziak» dokumentuan jasotako hirigintzako esparruetako arau berezietako «5. Hirigintza gauzatzeko berariazko erregimena» epigrafean jasotako xedapenek.

Aurreikuspen horien lerrun arautzailea, indarrean dagoen legerian kasuak kasu ezarritakoa bera izango da. Lerrun hori finkatua dago, halaber, legeria hori garatzeko Plan Orokor honetan jaso den hiri plangintzan ere.

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

6. Honakoak dira aurreko xedapenei gainjarritzat jo daitezkeen xedapen edo baldintzak:

— Behar bezala eta behin betiko onartutako legezko xedapen, lurraldea antolatzeko tresna, proiektu sektorial eta abarretatik ondorioztatutakoak; hau da, beren izaera eta legezko indarraren arabera, hiri antolaketa zehazterakoan edo gauzaterakoan nahitaez aintzat hartu beharrekoak diren xedapenak, kasuan-kasuan ezarritako baldintzetan.

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

— Plan Orokorraren berezko proposamenetatik ondorioztatzen direnak.

Plan honek ezarritako lerrun orientagarria edo arautzailea izango dute, kasuak kasu.

Xedapen horiek, honako dokumentu hauetan jasota daude, zehazki:

— 2. Hirigintza arau orokorrak» dokumentu honetan, bereziki adierazitako kasu eta baldintzetan.

— 3. Hirigintza esparruen (HE) arau bereziak» dokumentuan jasotako hirigintzako esparruetako arau berezietako «3. Egiturazko hirigintza erregimena» epigrafean.

— 0.2. Zonakatze orokorraren planoak» dokumentuko planoetan.

Xedapen horiek aldatzeko, 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. Plan Orokor honetan bildutako aurreikuspenak, bai idatzizkoak bai grafikoak, legezko beste xedapen - batzuen, edo lurralde antolaketako tresnen edo beste hainbat espedienteren ondorioz badira, sorburuko xedapen horien isla edo ilustraziotzat joko dira.

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

Era berean, aurreikuspen horiekiko desadostasunik edo kontraesanik antzemanaz gero, bultzatu dituzten xedapen edo trena horietan ezarritakoa lehenetsiko da.

8. Aipatutako xedapen horiekin batera, beste hainbat xedapen espezifikoko bete beharko dira, esate baterako, Hirigintza Ondarearen Katalogoarekin lotutakoak. Hauek, indarrean dagoen legerian nahiz dokumentu

honetan bertan ezarritako lerruna eta izaera izango dute.

## 5. artikulua. Plan Orokorra aldatzea.

### 1. Aldaketen justifikazioa.

Plan Orokor honetan egiten diren aldaketek, indarrean dagoen hirigintza legeriak gai honen inguruan ezarritako irizpideak beteko dira. (Gai honi gagozkiola, aintzat hartu beharko dira, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 103. eta 105. artikuluetan ezarritako irizpideak).

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. Ildo horri jarraituz, 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 eraberri-tzearen garrantziak edo helmenak hala gitea eskatzen badu.

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

### 2. Hirigintza eraikigarritasuna handitzea:

a) Plan Orokor hau partzialki berrikusteko edo aldatzeko proiektu batek, ukitutako esparruaren hirigintza eraikigarritasuna handituko badu, horretarako irizpideei jarraitu beharko die (ildo honetan aintzat hartu beharko da, besteak beste, aipatutako 105. artikuluan ezarritakoa).

b) Indarrean dagoen legeriak aurreikusten dituen hornidurez gain (espazio libreak, eta abar), eta ukitutako zona edo lurzatiaren erabilera dena delarik ere, eraikigarritasunaren handitze hori aparkaleku edo garaje hornidura gutxieneko gehigarri batez osatu beharko da, hiri antolaketan edo udal ordenantzetan erabilera bakoitzarentzat ezarritako ratioaren arabera betiere.

### 3. Plan Orokorra bateratzea edo eguneratzea:

Plan Orokor honi aldaketarik egiten bazaio, bateratze edota eguneratzeraz begira indarrean dagoen legeriak ezartzen duenera joko da. (Gai honi gagozkiola, aintzat hartu beharko da, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 107. artikuluan ezarritakoa).

## 6. artikulua. Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.

1. Udalbatzak Plan Orokorra berrikusteko onartzen dituen ekimenak edonolakoak direlarik ere, hau da, legeak agindutakoak –lege aldaketak, lurraldearen antolaketako 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, Irurako gaur egungo biztanleria 2.250etik gora hazten denean, aipatutako aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da.

b) Aurreikusitako etxebizitza berrien %70 eraikitzeke 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, hiri eremuari (hiri-lurrari eta urbanizagarriari) eransten zaizkion eta alde aurretik lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuak zeuden sailen azalera Plan Orokor honetako aurreikuspenetatik ondorioztatzen den azalaren %25 gainditzen duenean, aipatutako aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da.

d) Gai honen inguruko egoera aztertuta ondorioztatzen denean Plan Orokor honetan definitutako hiri garapeneke 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 badute (ildo honetan aintzat hartu beharko da, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 30ko

ekainaren 102eko legeak, 102. artikulua «2» atalean ezarritakoa); eta bestetik, berraztertze horrek ukitutako esparruaren egiturazko antolaketa espezifikoa eragiten badu, baina ez udal barruti osokoa.

3. Arestian aipatutako berrikuspen orokor edo partziala egitea erabakitzen bada, aldeztetik aztertu egin behar 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. LEHEN TITULUA

### LURZORUA SAILKATZEKO ERREGIMENA

#### 1.1. 1 KAPITULUA. HIRIGINTZA ERABILERA

7. artikulua. Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.

1. Hirigintza erabileren oinarriko sistematizazioa.

Xede horrekin, honako erabilera hauek bereizi dira:

— Egoitza erabilerak.

— Jarduera ekonomikoak.

— Landa erabilerak.

— Komunikazio erabilerak.

— Espazio libreak.

— Komunitatearen ekipamenduko erabilerak.

— Zerbitzu azpiegiturak.

2. Hirigintza erabileren ezaugarriak, beren ezarpena erregulatzearen ondorioetarako.

a) Hirigintza erabilerak erabilera orokorreko zonetan edo erabilera xehatuko zonetan ezartzea bideragarria edo bideraezina den zehaztearen, honako erabilera motak bereizi dira:

— Erabilera nagusiak:

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

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

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

Erabilera debekatuak.

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

b) Erabilera jakin bati asimilatutako erabileratzat jotzen dira, beste erabilera bereizgarri baten antzeko baldintzetan ezartzen direnak, eta ingurunean ere antzeko eraginak dituztenak; beraz, normalean, erabilera bereizgarri jakin horren antzeko baldintzetan ezartzen direnak. (Esate baterako: Etxebizitza baten titularren bulego profesionala, etxebizitza erabilerari dagokionez; edota, komunitatearen ekipamenduko erabilerak, merkataritza erabilerei dagokienez).

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

c) Erabilera nagusien erabilera lagungarritzat joko dira, ematen dieten zerbitzuagatik haiei lotetsiak daudenak. Hortaz, erabilera nagusiari funtzionalki lotetsita ezartzen dira lurzati berean. (Erabilera orokorreko edota xehatutako zona jakin batean, erabilera bat beste erabilera batzuen osagarri gisa baimendua egon daiteke, baina autonomo gisa debekatu, esate baterako: Etxebizitza erabilera ekipamendurako zonetan).

Eta, erabilera nagusi hori, bere izaeraz, erabilera ezaugarria edota erabilera bateragarria izan daiteke.

d) Erabilera bat autonomoa dela esango dugu, era independentean ezartzen denean. (Erabilera orokorreko

edo xehatuko zona jakin batean, erabilera bat beste erabilera baten lagungarri gisa baimendu daiteke baina, aitzitik, erabilera autonomo gisa debekatua egon –esate baterako: Etxebizitza erabilera ekipamendurako zonetan–).

e) Erabilera bat eremu 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 den.

f) Oro har, erabilera asimilatuek eta lagungarriek beste erabilera batzuk izango dituzte erreferentziatzat; hain zuzen ere, zona orokor edo zona xehatu baten erabilera erregimenaren erregulazioan, erabilera ezaugarriak edo bateragarriak direnak.

Behar bezala justifikatuak dauden eta bidezkotzat jo daitezkeen salbuespenak salbuespen, erabilera asimilatuaren edo lagungarriaren izaera ezin izango zaie zabaldu izaera hori bera duten beste erabilerei.

g) Lurzoru urbanizaezineko zona edo esparru orokorretan, Plan honetan espreski aurreikusitako kasuetan bakarrik onartuko da erabilera asimilatuaren izaera hori; beraz, gainerako kasuetan ezin izango da aplikatu.

h) Araudi honetan ezarritako Kalifikazio Orokorraren erregimenean berariaz kontrakorik agindu ezean behintzat, hiri-lur edo urbanizagarri gisa sailkatutako sailez osatutako erabilera orokorreko zonetan, hurrengo artikuluan erregulatuko diren oinarrizko zerbitzu erabilerak, 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 urbanizaezin gisa sailkatutako lursailek osatzen dituzten zona orokorretan, erabilera autonomo gisa edo erabilera lagungarri gisa ezarri ahal izateko, aldeztu aurretik justifikatu egin beharko da bateragarriak edo egokiak direla, bai zona horien hirigintza erregimenarekin, bai hiri antolaketari gainjarritako baldintzatzaileen irizpide erregulatuarekin, eta bai indarrean dauden gainerako legezko xedapenekin; esate baterako, zona horietan eta landa-gunean ezarri beharra. Zehazki, oinarrizko zerbitzuen erabilera horiek ezartzeko baimen orokorra ez da luzatuko, ez babes bereziko landa-guneetara, ez ibai ibilguetara eta horien babes eremuetara, ez eta hiri antolaketari gainjarritako baldintzatzaileen mende dauden eta zaindu egin behar diren esparruetara. Horrelakoetan, oinarrizko zerbitzu horiek ezartzea bideragarria den ala ez zehazteko, bidezko ebaluaketa espezifikoak egingo da, indarrean dauden legezko xedapenen eta hirigintza erregimenaren testuinguruan.

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.

Erabilera horien artean, honakoak daude:

— Oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa (bai motorduna bai motorrik gabea).

— Aparkamendua.

— Espazio libreak.

— Komunitatearen ekipamendua.

— Zerbitzu azpiegiturak.

3. Erabilera baimenduei (nagusiak eta bateragarriak) aplikatu beharreko baldintzak.

Hirigintza erabilera bat erabilera ezaugarri edo bateragarri gisa kalifikatzeak, indarrean dauden legezko xedapenetan eta Plan honetan bertan ezarritako zenbait kasutan ez du baztertuko beren ezarpena legezkatutako 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 bete-tzeaz gain, gai honen inguruan indarrean dagoen legerian aurreikusitako baldintzak bete beharko dituzte (Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko lege orokorra, horren garapenean sustatutako xedapenak, eta abar).

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 bateraezinak diren, edota antolaketa hori nabarmen kaltetuko duten, beste hainbat alderdi.

Eta hori horrela izango da, baita instalazio horien ezarpena, espreski edo generikoki, aipatutako plangintzan 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. Aurreikusi gabeko erabilerak.

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

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

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

Halakorik gertatuz gero, Udalak berariazko udal ordenantzak onartuko ditu, sistematizazio eta erregulazio hori doitzeko eta osatzeko, baldin eta hirigintza erabilera horiek erregulatzeko araubidea garbiago eta zehatzago azaltzen lagunduko badute.

#### 8. artikulua. Hirigintza erabileren edukia.

##### 1. Egoitza edo etxebizitza erabilera.

###### a) Etxebizitza.

a) Oro har, egoitza edo 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.

###### b) Etxebizitza erabileraren osagarriak izango dira:

— Atariak, trastelekuak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzekoak.

— Garaje erabilera eta ibilgailuak gordetzea, kategoria guztietakoa.

— Etxebizitzari atxikitako kirol instalazioak –igerilekua, pilotalekua eta abar–.

— Etxebizitza eraikuntzetarako gas likidotuen deposituak.

— Etxebizitzei atxikitako gainerako instalazio eta azpiegiturak (igogailuak, instalazio energetikoak, termikoak, eta abar).

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

###### c) Etxebizitza erabilerari asimilatutako erabilerak izango dira:

— 1. kategoriako industri erabilerak.

— Bulego profesionalak.

Erabilera horiek guztiek, etxebizitzari asimilatutzat hartuko badira, honako bi baldintza hauek bete beharko 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 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera erabilgarria ere.



b) Egoitza kolektiboa.

Egoitza kolektibotzat hartzen da familia osatzen ez duten kolektiboei ostatu ematea, lokal bakoitzean 12 ohetik gora hartuz, jarduera hori laguntza izaerarik gabe eta titularitate pribatuko erregimenean gauzatzen denean.

Horietan sartzen dira, besteak beste, zaharren egoitzak, unibertsitarioen egoitzak, ikastetxe nagusiak, aterpe-txeak, komentuak, erlijiosoen erkidegoak, eta aurreko horien antzeko baldintzak eta izaera dituztenak.

Erabilera osagarriak izango dira etxebizitza erabilerari dagokionez horrelakotzat hartzen direnak.

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

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

2. Jarduera ekonomikoak.

2.1. Industri erabilerak.

A. Halakotzat hartzen dira honako jarduera hauek:

— Edozein motako produktuak eskuratu eta eraldatzeko lantegiak.

— Produktuak zaindu, gorde eta banatzeko biltegiak, produktu horiek txikizkako nahiz handizkako sal-tzaileei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edota banatzaileei zuzenduak direnean. Oro har, debekatuta dago produktu horiek jendeari zuzenean saltzea.

— Edozein motako ikerketa edo berrikuntzako laborategi edo ekoizpen guneak. Hala ere, landutako produktuek eta garatu beharreko ekintzek inolako kalterik eragiten ez badute, bulego gisa erabiltzen diren guneekin pareka daitezke.

— 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.

— Nekazaritzako industriak, horrelakotzat harturik:

\* Nekazaritza ekoizpena bideratutako jarduerak, baldin eta kokatuta dauden lurak zuzenean ekoizpen horretan erabiltzen badira. Horien artean sartzen dira azaldutako baldintzak betetzen dituzten abeltzaintza eta nekazaritza ustiapeneko industriak, zerrategiak eta landare zein lore mintegiak, eraikin irmo eta iraunkorra dutenak —metalezko profila duen egitura, zimenduekin, kristalez hornitutako itxiera eta zoruduna— baldin eta landaketa lurrean bertan burutzen ez bada, lursail horrekin zerikusirik izan gabe.

\* Ustiapenari atxikitako nekazaritzako eta basogintzako industriak, lehen transformazioa ustiategian bertan egitera bideratuak daudenak, horrela produkzio prozesuan aurrezte nabarmena lortzen dela justifikatzen denean, eta nagusiki bertan ustiatutako produktuak baliatzen direla bermatzen denean.

— Zerbitzu publikoko industriak, edozein kasutan errausketa-labe eta, hala egokitzuz gero, tanatorioak, baldin eta, azken kasu honetan, eta dituen ezaugarriak aintzat hartuta, ezin badira sorospeneko erabilera ter-tziario gisa hartu, ez eta izaera bereko ekipamendu gisa ere.

— Baliabideak eta zerbitzuak sortzeko, administratzeko, ustiatzeko eta abarretarako jarduerak (argindarra sortzea eta hornitzea, bai energia berriztagarrien bidez, bai bestelako teknikak erabilia, eragimena eta energia aurreztea dakartenak ere barne hartuta —plaka fotovoltaikoak, eta abar; erregaiak sortzea, administra-tzea, ustiatzea eta abar; hondakinak administratzea, kudeatzea, eta abar) eta horiei guztiei lotutako instalazioak ezartzea, baldin eta izaera industrialeko jarduera ekonomiko gisa hartzeko moduko baldintzetan garatzen badira.

— Mota guztietako meategiak eta erauzpen industriak; hala badagokio, lurzoru urbanizaezinean ezarri ahal izango dira.

— Oro har, erabili, eraldatu edo saldutako materialen ondorioz hala nola erabilitako baliabide teknikoak direla eta, pertsonentzako gogaikarriak, arriskutsuak edo deserosoak diren edota ondasunetan kalteren bat sor ditzaketen fabrikazio nahiz eraldaketako jarduera 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, hondakinen arazketarako instalazioak, eta abar–, 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 ezar-tzea.

B. Merkataritza edo, oro har, hirugarren sektoreko edo merkataritza izaerako funtzioak beren baitan hartzen dituzten industri jarduerak erabilera bakartzat hartuko dira, industri erabilera bereizgarriaren lokal edo lurzatietan ezartzearen ondorioetarako. Hala ere, aipatutako erabileretara berariaz destinatzen diren azalera azartekotzat hartu ahal izango dira, horiei aplikatu dakiekeen erregulazioaren ondorioetarako.

C. Industri erabilerak kategoria desberdinetan sailkatuko dira, ingurumenean izan dezaketen eraginaren arabera; hau da, ingurunean edota baimendutako beste hainbat erabilerarekiko sor ditzaketen eragozpen, kalte eta arriskuen arabera, alegia:

a) 1. kategoria:

Inolako gogaikarritasun edo arriskurik sortzen ez duten industri jarduerak biltzen ditu. Jardueran erabilitako azalera –azalera erabilgarria–, kasu guztietan, 125 m<sup>2</sup> baino txikiagoa izango da.

Kategoria honetako industri erabilerak etxebizitza erabilerei, hirugarren sektorekoei eta komunitatearen ekipamenduko erabilerei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan 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:

Oro har, egoitza erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota Komunitatearen ekipamenduko erabilerekin bateragarri diren industri jarduerak biltzen ditu, arriskugarritasunik ez dutelako, aldameneko erabileretarako gogaikarritasun edo deserosotasun zuzengaitzik sortzen ez dutelako —usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, eta abar sortzea—, eta gainera, honako baldintza hauek guztiak betetzen dituxztelako: Gehienez ere 4 ZP-ko potentzia unitarioko makinak edo motoreak erabiltzea, instalatutako potentzia dentsitatea gehienez 0,135 ZP/m<sup>2</sup>-koa izatea, eta 250 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera erabilgarriaz baliatzea.

Kategoria honetan sartutzat joko dira motozikletak eta automobilak konpontzeko lantegiak. Ez ordea, txapa eta pintura konponketak, ez eta ibilgailu astun edo makineria automobilenak ere.

Kategoria honetako industri erabilerak merkataritza erabilerei asimilatutzat hartuko dira; beraz, nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

c) 3. kategoria:

1. eta 2. kategoria horietan sartzeko baldintzaren bat ez betetzeagatik, kategoria horietan sartu ezin diren jarduerak biltzen ditu; eta, oro har, salbuespenak salbuespen, honako baldintza hauetakoren bat betetzen dituzten jarduerak:

— Neurri zuzentzaileak hartuta ere, normalean eraikuntza berean edo aldamenean kokaturik dauden etxebizitzei edota hirugarren sektoreko erabilerarako lokalei edo ekipamendu komunitariokoei gogaikarritasunak sor diezazkieketenak.

— Tamaina ertain eta txikiko industri jarduerak –eraikinak okupatzen duen lurzati okupagarriak 3.600 m<sup>2</sup>-tik (lo) beherako azalera eta 5.000 m<sup>2</sup>-tik (t) beherako solairu estalgarri eraikia–, salbuespenak salbuespen.

Zehazki, kategoria honetan sartzen dira: Aire zabaleko biltegi eta deposituak; txapa eta pintura tailerrak, ibilgailu astunak eta makineria automobilak konpontzeko tailerrak; erraustegiak; guztira 2.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera hartzen duten nekazaritza industriak; aipatutako etxebizitza erabilerekin, hirugarren sektorekoekin, ekipamendukoekin eta abarrekin bateragarriak egiten dituzten su-karga duten jarduerak; hornitegiak, erregaiak hornitzeko unitateak eta kotxeak aire zabalean garbitzeko instalazioak. Azken horiek bigarren kategoriako industri erabileratzat hartu ahal izango dira, garajeen edo bigarren kategoriako konponketa tailerren erabilera lagungarriak direnean, eta erabilera horretara destinatzen diren lokaletan antolatzen direnean.

Hirugarren kategoriako industri erabilerak bereziki industri erabilerarako diren zonetan ezarriko dira beti, Plan honetan adierazitako salbuespenetan eta plangintza xehatuan behar bezala justifikatuta zehazten diren kasuetan izan ezik.

Hauek dira, zehazki, aipatutako salbuespen horietako batzuk:

— Bestelako jarduera ekonomikoetara bideratutako zona orokorretan, Plan honetan zein, hala egokitzuz gero, antolamendu xehatuan ezartzen diren baldintzetan.

— Hornitegien kasuan (kotxeak garbitzeko instalazioak horiei asimilatutako erabileratzat hartuko dira), eta erregaiak hornitzeko unitateenean, bide sareen sistema orokor gisa kalifikatzen diren lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan ere ezarri ahal izango dira, eta salbuespen gisa, eta hirigintzako antolamenduak baimentzen duen kasuetan, zona hiritar orokor ez industrialetan.

— Nekazaritza industriak direnean, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailetan ere ezarri ahal izango dira, Plan Orokor honetan eta, halakorik izanez gero, plan honen garapenean sustatutako plangintza xehekatuan ezarritako baldintzetan.

— Era berean, motozikleta eta automobilen konponketa tailerrak, txapa eta pintura konpontzeko zerbitzuak dituztenak, hala nola beren izaera dela-eta, edota inguruko hiriguneari ematen dioten zerbitzua dela-eta, egokitzat jotzen diren erabilerak, industriaz bestelako erabilera orokorra hartuko duten zonetan onartu ahal izango dira, baita egoitza erabilerak ere, baldin eta osgarri gisa, besteak beste honako baldintzak betetzen badituzte:

\* Berariaz aurreikusi behar da ezarpena, bai Plan honetan, bai honen garapenean sustatutako plangintzan, oso-osorik horrelako erabilerak hartzera bideratutako eraikinetan edota erabilera horiekin bateragarriak direnetan, kanpoan utzita, besteak beste, egoitza eraikinak.

\* Beharrezko neurriak zehaztu eta aplikatu beharko dira erabilera horien jardueran zehar inguruan kalterik zein ondorio gogaikarriak sortuko ez dela bermatzeko.

\* Erabilera horiek zona horietan ezartzeak, horietako hiri inguru eta ereduaren aniztea eta aberastea ekarri beharko du.

Xede horretarako, hiri plangintzan, (bai Plan honetan bertan bai beronen garapenean sustatuan) eta, hala egokitzuz gero, onar daitezkeen udal ordenantzetan, zehaztu egingo dira eraikin eta erabilera horiek ezartzeko antolamendu, eraikuntza eta ezarpen baldintzak, hain zuzen ere aipatutako helburuak lortzeko kasuan-kasuan egoki irizitakoak.

d) 4. kategoria:

Tamaina ertain eta handiko industri jarduerak biltzen ditu —eraikinak okupatzen duen lurzati okupagarriak 3.600 m<sup>2</sup>-tik (lo) gorako azalera eta 5.000 m<sup>2</sup>-tik (t) gorako solairu estalgarri eraikia— eta baita tamaina horietara iritsi ez arren, aldameneko beste industria batzuekin bateraezinak gertatzen direnak ere, espazio librean erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen dituztelako edo baita neurri zuzentzaileak hartu arren, kaltegarriak, osasunkaitzak edo gogaikarriak direlako.

Kategoria honetan sartzen dira, beraz, hirugarren kategoriako industrientzako ezarritako hainbat baldintza – lurzatian okupa daitezkeen azalera gehieneko solairu estalgarria– gainditu ez arren, ondoko eremuetan maniobra, karga-deskarga, biltegiatze edo aparkaleku gaitan jarduera lagungarri ugari eragiten dituzten produkzio-jarduerak; eta, beraz, leku berean beste erabilerekin batera garatu ezin direnak. Beren ezaugarriak direla eta, 5. kategoriako industrietzat hartu behar direnak izan ezik, 2.000 m<sup>2</sup> (t) baino gehiagoko nekazaritza industriak ere kategoria honetan sartuko dira.

Industri erabilerako zonetan bakar-bakarrik ezarriko dira.

Kasuan kasuko industri instalazioen zaintzailearen etxebizitza (etxebizitza 1 lurzatiko), kategoria honetako industriaren erabilera lagungarritzat hartu ahal izango da. Dena den, etxebizitza horretarako baimena berariaz aurreikusi beharko da, bai kasuan kasuko hirigintza esparruaren arau berezian, bai plangintza xehatuan.

e) 5. kategoria:

Beharrezko produkzio-eremuaren hedapenagatik –20.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lurzati-azalera– edo beren izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik, berariazko kokalekuan soilik onar daitezkeen jarduerak biltzen ditu.

4. kategoriako industriaren baldintza beretan ezarriko dira, berariazko zona industrialetan, eta kasu guztietan, beharrezko neurri zuzentzaileak ipini beharko dituzte.

Kasuan kasuko industri instalazioen zaintzailearen etxebizitza (etxebizitza 1 lurzatiko), kategoria honetako industriaren erabilera lagungarritzat hartu ahal izango da. Dena den, etxebizitza horretarako baimena berariaz aurreikusi beharko da, bai kasuan kasuko hirigintza esparruaren arau berezian, bai plangintza xehatuan.

d) Industri jarduera bat industri erabileretako kategoria jakin batera atxikitzeko, instalatutako potentziaren gehieneko mugez gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak orokorki baloratuko dira:

— Gogaikarritasunak:

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

— Ondorio kaltegarri eta osasunkaitzak:

- \* Gas kutsagarriak, toxikoak edo osasungaitzak jaurtitzea.
- \* 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. Jarduera batean instalatutako potentzia esatean, elementu mekaniko mugikorrek dituzten makina finko guztien potentziaren batura ulertzen da, «ZP»tan neurtua. Konputu honetatik kanpo geratzen dira aire-erazgailu, igogailu edo antzeko instalazio mekanikoen potentzia, betiere beren funtzioa jardueraren beraren berezko xedeaz bestelakoa denean, eta bertako pertsonalak edo kanpoko publikoak erabiltzeko lokalaren giro egokitzapen eta egokitzapen funtzional hobea lortzera zuzendua denean. Hala eta guztiz ere, instalazio horiek lokalaren osotasunean exijitu daitezkeen neurri zuzentzaileen menpe jarri ahal izango dira.

F. Sor daitezkeen zaratei dagozkien mugak, kasu bakoitzean gai horretarako eskuduntza duen

Administrazioak ezarriko ditu.

G. Industria jardueraren bat kategoria jakin bati atxikitzeko, edozein kasutan, karga eta deskargara edota mota honetako konponketa tailerretan ibilgailuak jasotzera destinatutako espazio estaliak konputatuko dira. Aitzitik, garaje erabilera lagungarrietara destinatutako lokalen azalera ez da konputatuko.

## 2.2. Hirugarren sektoreko erabilerak.

a) Halakotzat hartzen dira irabazizko xedea duten jarduera hauek:

- Hotel erabilera.
- Merkataritza.
- Bulego erabilera.
- Aisialdi erabilera.
- Osasun erabilera.
- Sorospen erabilera.
- Erabilera soziokulturalak.
- Irakaskuntza erabilera.
- Kirol erabilera.
- Kanpamendu turistikoak.

b) Hotel erabileratzat hartzen da pertsonen irabazizko xedez ostatu ematea, edozein modalitatetan egiten delarik ere: Hotelak, ostatuak, hotel/egoitzak, motelak, pentsioak, aterpetxeak, landetxeak eta asimilatuak, aparthotelak, eta abar.

Hotel erabilerari atxikitako erabilera osagarriak izango dira: Hotel instalazio bakoitzeko etxebizitza bat; eta garaje erabilera, azken hau espreski arautu beharko delarik kasuan-kasuan.

Alokairu erregimenean ustiatzen diren apartamentu multzoak, ezartzeko baimenaren ondorioetarako, aplikagarri zaien legeria sektorialaren arabera, apartotel gisa hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte, egoitza erabileratzat hartuko dira; beraz, etxebizitza erabileratzat joko dira.

c) Merkataritza erabileretan sartzen dira:

- Era guztietako artikuluak eta produktuak jendeari saltzea, handizka zein txikizka.
- Ostalaritzako negozioak: Tabernak, kafetegiak, pub delakoak, jatetxeak eta abar.
- Jendeari zerbitzua ematekoak: Ileapaindegiak, apaindegi orokorrak, tindategiak jantziak jasotzea eta entregatzea, eta abar.
- Aurrekoen antzeko beste jarduerak.
- Aipatutakoen erabilera lagungarriak eta osagarriak.

Planeamendu xehatuaren arabera berriazko baimena beharko da, beren tipologia edo tamainarengatik ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzei, aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriei edota karga eta deskargarako espazio libre osagarrien antolamenduari buruzko premia bereziak planteatzen dituzten merkataritza erabilerak edo horiei atxikitakoak ezartzeko. Planeamendu xekatu horrek bermatu beharko du, halaber, aipatutako premia horiek behar bezala erabaki direla eta aurreko pasartean kategoria desberdinen-tzako finkatutako baldintzak betetzen dituztela. Edozein kasutan ere, Jarduera Ekonomiko eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurraren Sorrera Publikorako Lurralde Plan Sektorialak ezarritakoari jarraituz, merkataritzako ekipamendu berrietara bideratuko diren gehieneko azalera, honako parametro hauen arabera zehaztu dira: Zabaluneko plataformaren gehieneko azalera garbia: 40.000 m<sup>2</sup>; eta, Solairu estalgarriaren gehieneko azalera: 13.000 m<sup>2</sup>.

Dena den, merkataritza erabileraz bestelako erabilera nagusietara bideratutako lurzatiengan garajeak merkataritza erabileren lagungarri gisa edo horiei lotetsita ezarri ahal izateko, merkataritzaz aparteko erregulazioa berezia bete beharko da; hau da, ez dira lurzati horretako erabileren erabilera lagungarri

generiko gisa hartuko automatikoki.

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:

Behin-behineko eraikuntzetan, 25,00 m<sup>2</sup> arteko azalera erabilgarriko lokaletan burutzen den merkataritza txikia, espazio publikoen berariazko erabilerekin –espaloiak, lorategiak, oinezkoen ibilbideak eta antzeakoak– bateragarria dena.

Espazio horietan ezartzea baimendu ahal izango da, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat, planeamenduak berariaz aurreikusi ez badu ere. Era berean, hala erabakiz gero, espazio pribatuetan ere ezarri ahal izango da.

b) 2. kategoria:

25,00 m<sup>2</sup> eta 300 m<sup>2</sup> bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza jarduerak hartzen ditu, egoitza erabilerekin, industriarekin, hirugarren sektoreko erabilerekin edota komunitatearen ekipamenduarekin bateragarriak direnak; beraz, nagusiki jarduera horietara bideratutako lurzatietan ezar daitezkeenak, berariazko baldintzarik bete gabe.

c) 3. kategoria:

300 m<sup>2</sup> (u) baino gehiagoko eta 750 m<sup>2</sup> (u) baino gutxiagoko azalera erabilgarria hartzen duten merkataritza jarduerak.

Hiri plangintzak, udal ordenantzek, edota Udalak berak, kasuan kasuko lizentzia ematean, baldintza espezifikokoak ezarri ahal izango ditu, jendearentzako sarbideei, merkantziei, aparkaleku hornidurari edo zamalanetarako espazioen erabilgarritasunari buruz.

Edozein modutan ere, kalebidetik sarrera zuzena eta independentea duten lokaletan ezarriko dira beti, sarbide hori merkataritzako instalazio bat baino gehiagok partekatu ahal izango badute ere.

d) 4. kategoria:

750 m<sup>2</sup> (u) baino gehiagoko eta 2.000 m<sup>2</sup> (u) baino gutxiagoko azalera erabilgarria hartzen duten merkataritza jarduerak.

Plan Orokor honetan bereizitako jarduera ekonomikoetara bideratutako zona orokorretan, erabilera horiek ezarri ahal izango dira, jarduera horien hirigintza erregimenean araututako baldintzetan.

Bestetik, erabilera horiek Plan Orokor honetan bereizitako jarduera ekonomikoetara bideratutako zona orokorretan ezar daitezkeela ulertuko da, plan horretan ezarritako baldintzetan. Bandintza horiek, batetik, zona horietarako hirigintza erregimen orokorretik ondorioztatutako dira; eta bestetik, kokatu nahi diren esparruaren hirigintza erregimen espezifikotik, hau da, esparru horren hirigintza arau berezietatik.

Osagarri gisa, erabilera horiek egoitza erabilerako zona orokorretan baimentzeko eta ezartzeko, merkataritza erabilerak bereizi egingo dira: Batetik, helburu izango duten jarduera espezifikoen arabera eta azalera handia behar izan arren (adibidez, altzari dendak, etxetresna dendak, eta produktuak erakusteko azalera handia eskatzen duten antzeakoak) ukitutako ingurunean dauden etxebizitzetan eragozpenik sortzen ez dutenak; eta bestetik, etxebizitza horietan eragozpenak eragiten dituzten merkataritza jarduerak.

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

Hiri plangintzak, udal ordenantzek, edota Udalak berak, kasuan kasuko lizentzia ematean, baldintza espezifikokoak ezarri ahal izango ditu, aparkaleku hornidurari buruz.

e) 5. kategoria:

Guztira 2.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera okupatzen duten merkataritza jarduerak biltzen ditu.

Plan Orokor honetan bereizitako jarduera ekonomikoetara bideratutako zona orokorretan, erabilera horiek ezartzea baimendua edo debekatua dagoela ulertuko da, jarduera horien hirigintza erregimenean araututako

baldintzen arabera.

Bestetik, erabilera horiek Plan Orokor honetan bereizitako egoitza erabileretara bideratutako zona orokorretan ezartzea baimendua edo debekatua dagoela ulertuko da, plan horretan ezarritako baldintzen arabera. Bandintza horiek, batetik, zona horietarako hirigintza erregimen orokorretik ondorioztatuko dira; eta bestetik, kokatu nahi diren esparruaren hirigintza erregimen espezifikoetik, hau da, esparru horren hirigintza arau berezietatik.

Osagarri gisa, erabilera horiek egoitza erabilerako zona orokorretan baimentzeko eta ezartzeko, merkataritza erabilerak bereizi egingo dira: Batetik, helburu izango duten jarduera espezifikoaren arabera eta azalera handia behar izan arren (adibidez, altzari dendak, etxetresna dendak, eta produktuak erakusteko azalera handia eskatzen duten antzekoak) ukitutako ingurunean dauden etxebizitzetan eragozpenik sortzen ez dutenak; eta bestetik, etxebizitza horietan eragozpenak eragiten dituzten merkataritza jarduerak.

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

Hiri plangintzak, udal ordenantzek, edota Udalak berak, kasuan kasuko lizentzia ematean, baldintza espezifikoak ezarri ahal izango ditu, aparkaleku hornidurari buruz.

2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerei asimilatutzat joko dira: 1. eta 2. kategoriako industriak; bulegoak; aisialdirako elkarteen 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 sorospen ekipamendua, erabilera soziokulturalak, aisialdi edo erlijio arlokoak; hirugarren sektoreko eta ekipamendu alorreko beste hainbat erabilera, ingurunean aurreko erabileren antzeko afekzioak eragiten badituzte.

Erabilera asimilatu horiek, nagusiki aipatutako merkataritza erabileren kategorია horiek ezartzera bideratutako lokal eta lurzatietan ezarri ahal izango dira, merkataritza erabilera horien baldintza beretan, zirkunstantzia hori espreski adierazteko beharrik gabe, eta betiere, kasuan-kasuan betebeharreko baldintza bereziak baztertu gabe.

Beren ezaugarriak, 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 erabilerei aplikatzen zaizkien arauak zertuko dira. Horrez gain, gai honetan indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideei jarraituko zaie, lege hori Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra dela, edo beste edozein delarik ere.

Merkataritza erabilerak kategoría bati atxikitzeko, funtzionalki integratuta dauden komertzioak elkarrekin daudenean jarduera bakarra direla ulertuko da (galeriak, merkataritza-guneak etab.). Eta baita baimendutako muga barruan industri jarduerari lotutako merkataritza erabilerak ere, nahiz industri jardueretara berariaz bideratutako eremuak modu independentean hartuko diren, dagozkien lege irizpideak betetzeari dagokionez hain zuzen.

Merkataritza erabilerak araututako kategoría bati edo besteari atxikitzearen, jarduerari atxikitako espazio estali guztiak konputatu egingo dira; esate baterako, galeriak eta oinezkoen eremu estaliak, bulego lagungarriak, biltegi erabilerako eremuak, tailer lagungarriak, eta karga-deskargarako eremu estaliak, eta - antzeko izaerako gainerakoak. Aitzitik, garaje erabilera lagungarrietara destinatutako lokalen azalera ez da konputatuko.

Osterantzean, ostalaritza jarduerak baimentzeko, sustatzen eta onartzen diren ordenantzek jarduera horien ezarpenari buruz arautzen dutenera joko da. Dokumentu honetan azaldutako irizpideak birdoitu ahal izango dituzte, baita artikulua hau berau ere, hain zuzen aipatutako ostalaritza erabilerak ezarztearen ondorioetarako, dagokien kategoría zehazteari dagokionez.

D. Bulego erabileran sartzen dira titularitate edo jabetza pribatuko jarduera administratiboak; esate baterako: Edozein motatako enpresen ordezkariak eta egoitza administratiboak; banketxe, aseguru-etxe eta burtsaren bulegoak, gestoria eta bulego profesionalak, kalkulu zentroak eta laborategiak, ikerketa zentroak, aurrekoekin eta antzekoekin bat datozen garapen eta berrikuntza arloko erabilerak, horien antzekoak, eta guzti horiei atxiki diezaieketen jarduera osagarriak.

E. Aisialdi erabileran sartzen dira titularitate pribatua edo ondarezkoa duten aisialdiko eta denbora libreko

zenbait instalazio komunitario, dituzten helburuengatik edo baldintzengatik, komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin direnak. Halakotzat hartzen dira aisialdiko elkarteak edo elkarte gastronomikoak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, ausazko jokoetarako aretoak, kasinoak eta izaera bereko beste edozein.

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

G. Sorospen erabileretan sartzen dira, besteak beste, babesik gabe dauden biztanleei ostatu eta sorospena ematekoak, hala nola erretiratuaren etxeak edo zaharren eta pertsona babesgabeen egoitzak, baldin eta bere helburuak eta baldintzak direla-eta, komunitatearen ekipamendutzat hartzeko modukoak ez direnean.

Sorospen izaera hori izango dute, halaber, hildakoak artatzeko erabilerak, hala nola beilatokiak; ez ordea errausketa labeak, horiek industri erabileratzat hartuko baitira.

H. Erabilera soziokulturalak barne hartzen ditu, besteak beste, kultur sustapeneko edo arte sorkuntzako nahiz aisialdiko jarduerekin loturiko erabilerak (arte galeriak, museoak, antzokiak, zineak, jolas parkeak, aisialdi parkeak, atsedenlekuak eta abar), erlijio arlokoak (erlijio katolikoko eliza, ermita, kapera eta parroki zentroetan egiten diren erlijio prestakuntzarako jarduerak edo kultura, eta beste erlijio batzuetako zentroetan egiten direnak, eta horien erabilera osagarriak) edo titularitate pribatuko zein ondare titularitateko jarduera soziopolitikoak, betiere berariaz ekipamendutzat hartzen ez direnean. Azken horien artean, erakusketa areto pribatuak, erlijio zentroak, elkarteak, eremu politikoak eta sindikatuen egoitzak eta antzekoak daude.

I. Irakaskuntza erabilerak irakaskuntzarekin zerikusia duten titularitate pribatuko jarduerak 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 erabilera osagarriak, betiere beren xede eta baldintzengatik komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin daitezkeenean.

K. Kanpamendu turistikoaren erabilerak irabazizko xedez pertsonen aldi baterako ostatua ematea biltzen du, behin-behineko bitarteko ez-finkoz garatua, hala nola 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 aisi instalazioak; horrelakoak eraikin finko eta egonkorretan kokatu ahal izango dira.

Era berean, erabilera horretatik kanpo utziko dira etxola, bungalow nahiz edozein motatako eraikuntza finkoetan ostatu ematea, hori hotel erabileratzat hartuko baita.

Indarreko hirigintza legerian ezarritako balizkoetan, hiri antolamendua osatu egin beharko da sistema orokor eta lokaletako sarearen zuzkidurarako erreserbak, titularitate publiko nahiz pribatukoak, aurreikusiz. (Aintzat hartu behar dira, besteak beste, lurzoruariet aهيرigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 54, 57, 78 eta 79. artikuluetan ezarritakoa).

Alde horretatik, eta Plan Orokor honi zein hura garatu aldera 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 hori lotutako solairu estalgarria beren ezaugarriengatik aipatu ekipamenduaren parekotzat har daitezkeen hirugarren sektoreko erabileretara (merkataritza, kultura, irakaskuntza, osasuna, kirola, sorospena eta abar) bideratzen dela ulertuta.

— Aipatutako zuzkidura erreserba hori lotutako solairu estalgarria ekipamendu erabileretara bideratzen dela ulertuta.



Zuzkidura erreserba hori bai zuzkidura lurzatieta bai harekin bateragarria den bestelako edozeinetan (egoitzakoak, hirugarren sektorekoak eta abar) antolatu ahal izango da.

Nolanahi ere, indarreko hirigintza legerian ezarritakoari jarraiki, aipatu erreserbari lotutako solairu estalgarria irabazi asmokoa dela ulertuko da, hura komunitatearen ekipamenduko erabileratzat nahiz hirugarren sektoreko erabileratzat hartzen delarik ere.

### 3. Landa erabilerak.

A. Halakotzat hartzen dira xede nagusitzat lurralde ingurumenaz gozatzea, hala nola aisialdirako edo produktiorako erabiltzea duten jarduera guztiak. Honako modalitate hauek ezarri dira:

— Ingurumena babesteko erabilerak.

— Aisia eta olgetarako erabilerak.

— Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

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

Halakotzat hartzen dira, besteak beste, xedea aipatutako mantentze eta hobekuntza duten jarduera zientifikoak, kulturalak eta beste.

Ez dute inolako eraikinik barnebiltzen.

C. Aisia eta olgetarako erabileratzat hartu dira xedea natur/landa ingurunea baliatu eta gozatzea dutenak, bai aisia eta turismoaren ikuspegitik bai naturaren gaineko heziketa eta interpretazioaren ikuspegitik.

Ez dute inolako eraikinik barnebiltzen.

d) Oinarrizko baliabideen ustiapen erabileratzat hartzen dira honakoak:

a) Nekazaritza ustiapeneko erabilerak.

Halakotzat hartzen dira nahitaez landa ingurunean ezarri behar diren nekazaritza erabilerak –landare mota guztien laborantza eta ekoizpena, baso ustiapena izan ezik– eta abeltzaintza eta abelazkuntza erabilerak – animalia mota guztien hazkuntzarekin eta zainketarekin lotutako jarduerak–.

Bi kategoria mota bereizi dira:

— Nekazaritza ustiapeneko erabilera arruntak.

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

Ustiategi horien erabilera osagarriak dira, besteak beste, honakoak:

\* Ustiategiari atxikitako ibilgailuak eta makineria gordetzea.

\* Ustiapeneko produktuen biltegiatzea eta sorburuan bertan zuzenean saltzea.

\* Landa turismoko jarduerak baimenduko dira, baldin eta, gai horri buruzko indarreko legeriak ezartzen duena betetzeaz gain, nekazaritza ustiategiaren osagarri badira; ez dira baimenduko jarduera nagusiak badira.

\* Etxebizitza, betiere indarrean dagoen legerian nahiz Plan honetantxe eta, halakorik bada, berau garatuz sor litekeen planeamenduan horri buruz ezarritako betekizunak konplitzen badira.

\* Landare eta loreen mintegiak, landaketa bera esparru horretan burutzen ez denean.

\* Nekazaritza ekoizpena bideratutako negutegiak, baldin eta kokatuta dauden lurak zuzenean ekoizpen horretan erabiltzen badira.

\* Ustiapenari atxikitako nekazaritzako industriak, hala nola produktuen transformazioa ustiategian bertan, horrela produkzio prozesuan aurrezte nabarmena lortzen dela justifikatzen denean eta nagusiki bertan ustiatutako produktuak baliatzen direla bermatzen denean.

\* Bestelako nekazaritzako industriak, baina gehienez ere 2.500 m<sup>2</sup>(t)-ko solairu estalgarria izan beharko dute.

\* Beren izaera eta ezaugarriengatik, ustiategiaren osagarritzat har litezkeen bestelako erabilerak; horretarako, aurrez erabilera horien funtsa sakon arrazoitu beharko da.

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

— Abelazkuntza eta nekazaritzako ustiapen profesionalizatu gabeak.

Halakotzat hartuko dira nekazaritzako ustiapen arruntzat hartzeko bideragarritasun eta autonomia produktiboko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritzako 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 ustiapeneko jarduerak barne hartzen dituzte.

Horien erabilera osagarriak izango dira bai lortutako produktuen lehen transformaziokoak –betiere jarduera hori, bere ezaugarriengatik, industri erabileraren pareko ez bada– bai beren izaera eta ezaugarriengatik, ustiategiaren osagarritzat har litezkeen bestelako erabilerak; horretarako, aurrez erabilera horien funtsa sakon arrazoitu beharko da.

Etxebizitzak ez du inoiz erabilera osagarriaren izaera izango.

c) Baso industriako erabilerak.

Basoen zuzeneko ustiapenetik lortutako produktuen lehen transformazioa egiteko jarduerak izango dira.

d) Arrain haztegiko erabilera.

Arrain espezieen hazkuntzarako eta zaintzarako jarduerak nahiz horien lehen transformazioko jarduerak barne hartzen ditu.

e) Erauzketa erabilerak.

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

Ez dira erabilera osagarritzat hartuko:

— Zaintzailearen edo jagolearen etxebizitza.

— Hormigoia edo asfaltozko produktuak ekoizteko zentralak, ezta horiek kokatu nahi diren lekuaren ondoko harrobitik aterako agregakinak erabiliko badira ere, horiek 5. kategoriako industri erabileratzat hartuko baitira beti.

4. Komunikazioak.

a) Komunikazio erabileren barruan honako kategoria hauek bereizten dira:

— Oinezkoen zirkulazioa.

— Bizikleten zirkulazioa.

— Ibilgailu motordunen zirkulazioa.

— Aparkamendua.

— Garajea.

b) Oinezkoen zirkulazioa zera da, pertsonak hirian leku batetik bestera joateko jarduera, bai oinez bai bizikletaz, edo antzekoek, edo ibilgailu motordunak bestelakoak erabilia, aulki gurgildunak salbuetsita.

Modalitate honetan sartzen da aulki gurgildunetan (eskuz mugitzeak nahiz motordunak) ibiltzea, hala nola haur kotxeak eta antzekoak.

Oinezkoen zirkulazioa oinarritzko zerbitzu gisa hartuko da beti eta, hortaz, erabilera orokorreko zona guztietan onartuko da zuzenean, zirkunstantzia hori bereziki adierazteko premiarik gabe.

c) Bizikleta zirkulazioa, berriz, batetik bestera bizikletaz mugitzea da.

Oinarritzko zerbitzu gisa hartuko da beti eta, hortaz, erabilera orokorreko zona 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 zentzurik zabalenean, taxia barne) edota pribatuak (kotxea eta motorra, nagusiki).

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

Oinarritzko zerbitzu gisa hartuko da beti eta, hortaz, erabilera orokorreko zona guztietan onartuko da zuzenean, zirkunstantzia hori bereziki adierazteko premiarik gabe.

e) Aparkalekua litzateke jabari publiko edo pribatuko eremuetan, aire zabalean, ibilgailuak biltzeko gunea.

Aldiz, garajeak ibilgailuak gordetzeko guneak lirateke, estaliak eta batez ere itxiak, sestra gainean zein azpian daudelarik ere.

Duten helburuari begira, erabilera publikoko garajeak egoiliarren edota errotazioko modalitateetan sar daitezke, baita egokiak izan daitezkeen beste batzuetan ere (disuasiokoak eta abar), destino mistoak ere baztertu gabe.

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

Garajeak eta aparkalekuak, oro har, etxebizitza, industria, komunitatearen ekipamendu eta hirugarren sektoreko jardueren osagarritzat hartuko dira, baina hala ere, kasu horretan, dagozkion lurzatian garatu beharreko aparkaleku edota garaje plazen gehieneko kopurua, dagozkion erabilera nagusiaren zuzkidura premiei lotu beharko zaie.

## 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.

Horietan bazterturik 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 orokorren sarean txertatutako ekipamendu erabileretarako lurzati eta eraikinak, espazio libreetan.

— Oinezko eta bizikletentzako ibilbide sareak, espazio libre orokor eta lokaletan.

— Espazio libreen berezko erabileraren eraikin eta instalazio osagarri edota lagungarriak.

— Nekazaritza ustiapeneko erabilerak, horien osagarriak barne, landako espazio libreetan.

b) Honako modalitate hauek bereizten dira:

— Hiri-espazio libreak.

— Landa-lurretako espazio libreak.

c) Hiri-espazio libreen erabileran sartzen dira, berariaz:

— Hiri esparruan dauden espazio libre publikoak, jendearen aisialdi eta atsedenlekura bideratuak, landare edo berezko tratamendua izan dezaketenak, edo artifizialki urbanizatuak –plazak, oinezkoen eremuak, jolasguneak, pasealekuak, lorategiak, parkeak eta antzekoak–; 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–.

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

d) Landa eremuko espazio libreen erabilera, jendearen aisialdi eta atsedenekurako izaten dira. Normalean, landa eremuan kokatzen dira, baina ez beti, xede horietara destinatutako landako parke eta aisia-guneetako titularitate publikoko sailetan ere koka daitezke eta.

Landako espazio libreen erabilera osagarriak dira bai horiek mantentzekoak bai aurrez aipatu herritarren aisia eta atsedeneren ikuspegitik arrazoitutakoak.

6. Komunitatearen ekipamenduko erabilerak.

a) Komunitatearen ekipamenduko erabileretan sartzan dira, segidako atalean aipatuko diren alor desberdinetan herritarrei zerbitzua emateko diren jarduerak. Bi eratara gara daitezke:

— Titularitate publikoko erregimenpean (ekipamendu publikoa) eta irabazizko asmorik gabe.

— Titularitate pribatuko 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 hirigintza planeamenduan antolatu beharreko erabilerak hala ekipamendu pribatuko edo ondarezko erabilera gisa nola hirugarren sektoreko erabilera gisa hartu eta tratatu ahal izango dira.

b) Komunitatearen ekipamenduko erabileren artean honako modalitate hauek bereizten dira:

— Irakaskuntza ekipamendua.

— Kirol ekipamendua.

— Erakunde ekipamendua.

— Osasun arloko ekipamendua.

— Sorospen arloko ekipamendua.

— Gizarte eta kultur ekipamendua.

— Aisialdi ekipamendua.

— Erljio arloko ekipamendua.

— Zerbitzu publikoen ekipamendua.

c) Irakaskuntza ekipamenduko erabilerak irakaskuntzako modalitate guztiak hartzen ditu, titularitate publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe.

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; nolana ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasuotan, aipatutako erabileran txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

d) Kirol ekipamendurako erabilerak kirol praktika eta kultura fisikoa biltzen ditu, beren modalitate guztietan, eta berorien irakaskuntza, hala eraikinetan, nola espreski horretarako egokitutako espazio libreetan, baita dagozkien erabilera lagungarriak 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; nolana ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasutan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

e) Ekipamendu instituzionaleko erabilerak izaera publikoko erabilera instituzional eta zibiko-administratiboak barne hartzen ditu. Horien artean egongo dira administrazio publikoko erakundeen bulegoak, Ertzaintzaren eta beste polizia batzuen etxeak eta posta bulegoak. Kasu guztietan, horiei dagozkien erabilera lagungarriak ere barne hartuko dira.

f) Osasun ekipamenduko erabilera litzateke gaixoei tratamendua eman eta alojamendua eskaintzea ospitale, ambulatorio, klinika, erietxe, kontsulta eta antzekoetan, irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatu edo ondarezko erregimenaren mende gauzatutako osasun arloko jarduera; bereziki, indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena, sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke; nolana ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasutan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

g) Sorospen ekipamenduko erabilerak barne hartzen du, besteak beste, gizarteko talde ahulenei alojamendua eta sorospena eskaintzea, esaterako erretirodunen etxeak edo zaharrentzako zein baliabiderik gabeko pertsonentzako egoitzak, gazteak barne, irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean. Egoitza kolektiboa ere sail horretan sar daiteke, baldin eta irabazizko xederik gabe gauzatzen edo garatzen bada.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatu edo ondarezko erregimenaren mendeko sorospena, bereziki indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena, sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke; nolana ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Gaur egun indarrean dagoen hirigintza legeriak araututako zuzkidurazko alojamenduak dira, hain zuzen, ekipamendu erabilera modalitate honen aldaera espezifikoetako bat. (Gai honi gagozkiola, aintzat hartu behar da, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 17. artikuluan eta bederatzigarren xedapen gehigarrian ezarritako irizpideak). ALOJAMENDU HORIEK titularitate publikoak dira, ez dute irabazizko xederik, eta bereziki premian dauden gizarte kolektiboen beharrei erantzutea dute helburu, aldi baterako ostatu beren esku jarrita.

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

h) Ekipamendu soziokulturaleko erabilerak kultur sustapeneko edo sorkuntza artistikorako jarduerak biltzen ditu bere baitan, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa eta hitzaldietako aretoetan edota musika auditorioetan gauzatzen direnak, betiere irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatu edo ondarezko erregimenaren mendeko jarduera soziokulturala, bereziki indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena, sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke; nolana ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasutan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

i) Aisialdi ekipamenduko erabilerak antzokiak, zineak, jolas parkeak eta atsedan arloko xedea duten beste erabilerak biltzen ditu, betiere irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatu edo ondarezko erregimenaren mende gauzatutako aisialdi jarduera; bereziki, indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena, sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke; nolana ere, betiere ulertuko da

irabazi asmoa duela.

Bi kasuotan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

j) Erljio arloko ekipamenduko erabilerak, eliza, ermita, kapera eta 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 erabilera, aurreko modalitateetan sartu ez diren eta biztanleriari zerbitzua eskaintzeko diren erabilerak sartzen 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 pribatu edo ondarezko erregimenaren mende garatzen diren izaera horretako jarduerak, bereziki indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitezkeenak, sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekora atxiki liteke; nolahi ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasuotan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion 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) Indarreko hirigintza legerian batik bat etxebizitzak edo jarduera ekonomikoak (industriak eta hirugarren sektorekoak) hartuko dituzten esparruetarako derrigorrezko zuzkiduratzat hartzen diren komunitatearen ekipamenduko erabilerak, oro har eta esparru horietan guztietan, oinarrizko zerbitzuko erabileratzat joko dira, eta beraz horiek ezartzeko ez da planeamenduaren berariazko baimenik beharko.

## 7. Zerbitzu azpiegiturak.

a) Zerbitzu azpiegituren erabilera barruan honako modalitate hauek bereizten dira:

— Ur hornidurarako azpiegiturak.

— Estolderia eta hondakin urak arazteko azpiegiturak.

— Argindarraren hornidurarako azpiegiturak.

— Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.

— Erregaien hornidurarako azpiegiturak.

— Hondakinak kudeatzeko azpiegiturak.

b) Ur hornidurarako azpiegiturak honakoak biltzen ditu: Urtegiak; araztegiak; bilketarako nahiz banaketarako deposituak; hornidura adar handiak eta banaketa sareak; eta horien guztien erabilera osagarriak.

Modalitate honetan sartuko dira, halaber, ura girotzeko egokiak diren instalazio termikoak edo bestelakoak (bai ur bero sanitarioa sortzeko, bai igerilekuetako ura berotzeko, bai ura industrian baliatzeko, bai antzeko beste edozein helbururako), baldin eta, beren izaera dela eta, zerbitzu azpiegituratzat jo behar badira.

c) Estolderia eta hondakin urak arazteko azpiegiturak honakoak biltzen ditu: Hondakin urak tratatzeko eta arazteko estazioak; saneamendu sareak, hau da, euri urak edo hondakin urak biltzeko kolektoreez eta hauen elementu lagungarriez osatuak, esate baterako, ponpaketa estazioak, gainezkabideak, ekaitzen urak biltzeko deposituak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak; eta horien guztien erabilera osagarriak.

d) Argindarraren hornidurarako 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, sorburua edozein dutelarik ere (eguzkia, airea), hala nola energia aurrezteko eragimen sistemak (plaka fotovoltaikoak, instalazio termikoak 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 antzenak 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 biltegitratze 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 direla ere, industri erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

g) Hondakinak kudeatzeko azpiegituretan sartzen dira hiriko hondakin solidoak bildu eta tratatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak, modalitate eta izaera desberdineko biltegitratze eta tratamendurako instalazioak (konpostatzeko planta; erraustegia; zaborategia; eta abar), eta xede bera duten bestelako instalazioak nahiz horiei dagozkien erabilera osagarriak.

h) Aurreko ataletan aipatutako zerbitzu azpiegituren modalitate horietan guztietan sartutzat joko dira, oro har, natur baliabideak zentzuz eta modu iraunkorrean erabiltzen lagunduko duten elementu, instalazio eta bitarteko guztiak, bai gaur egun erabiltzen diren eta ezagunak direnak, eta bai sortu berriak.

i) Atal honetan aipatutako baliabideak eta zerbitzuak sortzeko, administratzeko, ustiatzeko eta abarretarako jarduerak, eta horiei guztiei lotutako instalazioak ezartzeko jarduerak, jarduera ekonomikotzat hartu ahal izango dira, baldin eta beren ezaugarriek eta baldintzek hori justifikatzen badute. Horrelakoetan, jarduera jakin bat ezartzeko baimena emango bada, jarduera horientzako ezarrita dauden betekizunak bete beharko dira.

Titulu honetako 2. kapituluaren kontrakoa adierazten ez bada behintzat, eta 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 fuel-olioa– deposituak, erabiltzaileei gas erregai likidotuak zuzenean zerbitzatzeko deposituak, eta hondakinak kudeatzeko zentroak, oinarriko zerbitzuetako erabileratzat joko dira, eta hiri izaerako erabilera orokorreko zona guztietan baimenduko dira, egoera hori berariaz zehaztu beharrik izan gabe. Jarduera horiek landako zona orokorretan baimendu eta ezarri ahal izateko, edozein kasutan ere, alde aurretik behar bezala justifikatu egin beharko da, besteak beste, indarrean dagoen legeriarekiko egokiak direla, eta nahitaez landa-gunean ezarri beharrekoak direla, bai erabilera autonomo bezala, edo bai baimendutako beste erabileren osagarri bezala.

Arestian aipatutako baldintzetan baimenduak izango dira, halaber, energia aurreztearen ikuspegitik exijitu edota justifikatu diren instalazioak (eguzki plakak eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak; plaka fotovoltaikoak; argiztapenaren alorrean eraginkorrak diren eta energia aurrezten duten instalazioak, eta abar), beste edozein natur baliabide (ura, eta abar) aurrezten dutenak bezalaxe.

Zerbitzu azpiegituretako sareen elementuak islatu egin beharko dira, bai egiturazko kalifikazioan bai kalifikazio xehatuan, baldin eta elementu horiek lurzorua hartuko badute, sestra gainekoa bereziki, eta lur hartze horren ondorioz, bertan beste erabilera batzuk ezartzeko aukera eragozten badu.

Nolanahi ere, aipatutako zerbitzu azpiegituren ezarpen material eta juridikorako baldintzak izango dira Plan Orokor hau garatuz taxutuko diren udal ordenantzetan finkatzen direnak.

## 1.2. 2. KAPITULUA. -KALIFIKAZIO OROKORRAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIOAREN ERREGIMEN OROKORRA

9. artikulua. Zona orokorrak eta beren sistematizazioa:

Kalifikazio Orokorren erregimen orokorra, segidan adieraziko ditugun zona orokorrak bereizita sistematizatu da:

A. Egoitza erabilerako zonak.

B. Jarduera ekonomikoetarako zonak.

C. Landa eremua.

- C.1. Babes bereziko zonak.
  - C.2. Ingurumena hobetzeko zonak.
    - C.2.1. Erriberako landaretza degradatuko zona.
    - C.2.2. Baso hostozabalak, gazteak edo degradatuak.
  - C.3. Basoa.
  - C.4. Nekazaritza eta abeltzaintzako zonak eta landazabala.
  - C.5. Lur gaineko uren babesguneak.
  - C.6. Baldintzatsaile gainjarriak.
    - C.6.1. Akuifero kutsakorreko eremuak.
    - C.6.2. Urak har ditzakeen eremuak.
  - D. Komunikazioen sistema orokorrak.
    - D.1. Bide komunikazioko sistema orokorra.
  - E. Espazio libreen sistema orokorrak.
  - F. Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorrak.
  - G. Zerbitzuen azpiegiturak.
10. artikulua. Zona orokorren eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.

1. A zonak. Egoitza erabilera.

a) Definizioa.

Batez ere egoitza erabilera oso asentamenduz osatutako zona da, batik bat tipologia irekiko eraikuntzak hartzen dituen, dentsitate handi, ertain edo txikiak.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Zona honetako eraikuntza erregimen orokorraren ezaugarria da, batez ere tipologia irekiko eraikinak izaten direla, bai bakanak bai elkarri atxikiak, bolumen handiagoko edo txikiagoko bloketan eratuak, batez ere egoitza erabilera bideratuak, etxebizitza kopuru desberdinarekin. batzuetan eraikuntzarik gabeko eremu atxikiak izaten dituzte, eta besteetan ez.

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

— A-1, lurzati berriaren eraikuntza erregimena. Eraikuntza irekiko egoitza-gunea; eta A-2, Dentsitate txikiaren egoitza-gunea, zona honetan ezaugarria dena, agiri honetan ezarritakoaren arabera.

— Zona horiei dagokien hirigintza esparruei buruzko arau berezietan ezarritako aurreikuspenak.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako aurreikuspen hauen ondorio da:

— Erabilera nagusiak: Egoitza erabilera.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

\* Egoitza erabilera lurzatiaren: Oro har, A-1, Eraikuntza irekiko egoitza-gunea; eta A-2, Dentsitate txikiaren egoitza-gunea lurzatiaren onartutako erabilera, aurreko tipologia bestelakoak izan arren, bertan antolatzen diren egoitza erabilera lurzatiaren onartutakoak.

\* Egoitza tipologia bestelakoak diren eta zuzkidura publikoetara bideratuta ez dauden beste lurzati eta espazio batzuetan:

\* Jarduera ekonomikoak, bai industrialak bai hirugarren sektorekoak, bai Plan Orokor honetako arau bereziaren arabera, bai antolamendu xehatuaren arabera, horrelako erabilera bideratzen diren lurzatiaren.

Lurzati horietan, oro har, 1. eta 2. kategoriako industria ezartzea baimenduko da.

Era berean, 3. kategoriako industri erabilera ezartzea onartzen da, baldin eta, besteak beste, horrelakoak



zona mota honetan ezartzeak bertako hiri inguruaren aniztea eta aberastea badakar eta, osagarri gisa, horien garapen eta funtzionamenduak inguruan eragozpenik zein kalterik ez eragitea bermatzeko beharrezkoak diren neurriak zehazten eta aplikatzen badira. Neurri hauek, gainera, erabilera horiek oso-osorik horrelako erabilerak hartzera bideratutako eraikinetan edota erabilera horiekin bateragarriak direnetan ezartzeari lotuta egongo dira, besteak beste egoitza eraikinak salbuetsita.

Zerbitzuguneak eta erregaia hornitzeko guneak ezartzea onartzen da, berariaz erabilera horretarako diren lurzatietan.

Oro har, halaber, 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza erabilerak ezarri ahal izango dira lurzati horietan, eta baita kategoria handiagokoak ere (4. eta 5. kategoriakoak), baldin eta ingurunean nagusiak diren egoitza erabilerako eraikinetan kalterik eragingo ez duten jardueretara bideratzen badira, edota egoitza-erabilera horiekin bateragarriak badira (altzarien, etxetresnen eta antzeko ezaugarriak eta eraginak dituzten produktu eta elementuen erakusketa eta salmenta).

Plan hau indarrean jartzean zutik zeuden erakinak finkatu egingo dira, baldin eta aurrez indarrean zegoen hirigintza erregimenarekin bat etorritik ezarriak badira, beharrezko baimen guztiak baldin badituzte. Horrelakoetan, 4. eta 5. kategoriako bestelako merkataritza jarduera berriak ezarri ahal izateko, Plan Orokor honetan berariaz aurreikusitakoa izan beharko du, edo bestela, bidezko plangintza xehatua egin beharko da aldez aurretik. Dena den, plangintza horretan justifikatu egin beharko da egokia dela jarduera hori ukitutako ingurunean ipintzea, eta jarduera horrek ez duela kalterik eragingo.

Edozein kasutan ere, indarrean dagoen Jarduera Ekonomiko eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurraren Sorrera Publikorako Lurralde Plan Sektorialak ezarritako baldintzetan, merkataritza ekipamendu handitzat jo daitekeen jarduera bat ezartzeko, Plan horretan aurreikusitako baldintza guztiak bete beharko dira. Eta, horren arabera, ekipamendu horiek har dezaketen azalera handiena, zabaluneko plataformaren azalera garbiaren 40.000 m<sup>2</sup> eta gehienez ere 13.000 m<sup>2</sup>(t) izango da.

\* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zona horretan bultzatzen diren erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

\* Aparkaleku eta garaje erabilera.

\* Zuzkidura publikoetarako erabilerak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), zonan bultzatzen diren erabilera nagusiekin bateragarriak diren modalitateetan.

Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

d) Hirigintzako gehienezko eraikigarritasun portzentajea egoitza erabilerarekin bateragarriak diren beste erabileretarako:

Oro har, eta dagozkion arau berezietan neurri murriztaileagoak ezar badaitezke ere, egoitza erabileraz bestelako irabazizko erabilera baimenduetarako hirigintzako eraikigarritasunaren gehienezko portzentajea, zonako hirigintzako eraikigarritasun osoaren %40aren baliokidea izango da.

e) Erregimen juridikoa.

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

2. B zonak. Jarduera ekonomikoetarako zonak.

a) Definizioa.

Batez ere, jarduera ekonomikoetara bideratutako zona da, hirugarren sektoreko erabilerak eta industrialak hartzen dituen. Batik bat, oro har mota horretako jarduerak eta horien osagarriak hartzen dituzten eraikinak izaten ditu.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Alderdi batzuk batera aintzat hartuta ondorioztatzen da erregimen hori; besteak beste:

— Agiri honetan ezarri den eraikuntza erregimena, zona horretan ezaugarriak diren B.1 eta B.2 lurzatiei berariaz dagokiena.

— Zona horiei dagokien hirigintza esparruei buruzko arau berezietan ezarritako aurreikuspenak.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Erabilera nagusiak: Jarduera ekonomikoak, kategoria guztietakoak.

Edonola ere, erabilera horien kategoria bat edo bestea ezartzeko eta onartzeko, zona horiek sartuta dauden hirigintza esparruen arau berezietan, edo Plan Orokor honen garapenean sustatu behar den planteamendu xehatua kasu bakoitzerako ezarritakora joko da.

Edozein kasutan ere, indarrean dagoen Jarduera Ekonomiko eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurraren Sorrera Publikorako Lurralde Plan Sektorialak ezarritako baldintzetan, merkataritza ekipamendu handizat jo daitekeen jarduera bat ezartzeko, Plan horretan aurreikusitako baldintza guztiak bete beharko dira. Eta, horren arabera, ekipamendu horiek har dezaketen azalera handiena, zabaluneko plataformaren azalera garbiaren 40.000 m<sup>2</sup> eta gehienez ere 13.000 m<sup>2</sup>(t) izango da.

— Erabilera onargarriak:

Jarduera ekonomikoen berezko tipologiaz bestelakoak diren eta zuzkidura publikoetara bideratuta ez dauden beste lurzati eta espazio batzuetan:

Etxebizitza autonomoaren erabilera: Bakar-bakarrik Plan hau onartu aurretik bazeuden eta erabilera horretara bideratuta zeuden lurzati edota eraikinetan.

Ekipamendu komunitarioko erabilerak, zonako erabilera nagusiekin bateragarriak diren modalitateetan.

Aparkaleku eta garaje erabilera.

Zuzkidura publikoetarako erabilerak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), zonan bultzatzen diren erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

d) Hirigintzako gehienezko eraikigarritasun portzentajea egoitza erabilerarekin bateragarriak diren beste erabileretarako:

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan neurri murriztaileagoak ezar badaitezke ere, industri erabileraz bestelako irabazizko erabilera baimenduetarako hirigintzako eraikigarritasunaren gehienezko portzentajea zonako hirigintzako eraikigarritasun osoaren %40aren baliokidea izango da.

e) Erregimen juridikoa.

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

3. C zona. Landagunea.

a) Definizioa.

Berariazko baldintza eta natur ezaugarriei begira, zaindu eta babestu beharreko landa-guneak dira, edonolako hirigintza-aldaketaz kanpo utzi beharrekoak eta, izatekotan ere, lehen sektoreko jarduerak garatzera bideratuak.

b) Eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.

Erabilera orokorreko zona hauetako eraikuntza eta erabilera erregimena jasotzen dutenak honakoak dira:

— Alde batetik, aurrez aipatu diren eta zona horietan indarrean dauden lege xedapen, plan eta proiektu espezifikoak.

— Beste aldetik, Plan Orokor honetan dagozkion Arau berezia.

— Azkenik, eta halakorik bada, Plan Orokor honen garapenean sustatutako plangintza.

c) Erregimen juridikoa.

Zona hauetako Erregimen juridikoa, pribatua edo publikoa, dagozkien lege xedapenetan eta plan eta proiektu espezifikoetan ezarritakoa da, Plan Orokor honetan dagozkien Arau berezian eta, hala egokituz gero, Planaren beraren garapenean sustatutako planeamenduan jasotakoarekin batera.

C.1. Babes bereziko zonak.

Kategoria honetan sartzen dira interes ekologiko eta paisajistiko handieneko lurzoruak, hobekien zaindutako

baso autoktonoak, eta gainerako ekosistema berezi eta adierazgarrienak.

— Erabilera erregimena:

— Erabilera nagusiak:

Ingurumen baldintzak zaintzeko eta ingurumena hobetzeko jarduerak.

— Erabilera onargarriak:

Abeltzaintzako jarduera estentsiboak eta basogintzako jarduerak onartuko dira, babestutako elementuak inolaz ere ez kaltetzeko baldintzapean, eta betiere, horiekin bateragarriak diren neurrian.

Lehendik dauden azpiegiturak finkatu egingo dira, oraingo baldintzetan.

Erabilera debekatuak:

Eraikuntza erabilerak bereziki debekatuak daude, araudi honen 101. artikuluan xedatutakoa salbuetsita.

Gainerako erabilera guztiak debekatuak daude.

Udalak egoki irizten badio, elementu horiek eta beren ingurunea babesteko Plan Berezia erredaktatu ahal izango da.

Eraikuntza erregimena.

Araudi honetako 99. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoa.

C.2. Ingurumena hobetzeko zonak.

C.2.1. Erriberako landaretza degradatua.

Degradazio maila nahiko handia erakusten duten erriberako landare-formazioak dira, baina hala eta guztiz ere, inguruneke baldintzak direla-eta, hobeto egituratutako formazioetara jo dezaketenak, baldin eta ingurumena berreskuratzeko lanak gauzatzen badira.

— Erabilera nagusiak:

Baso autoktonoak berreskuratzeko, ingurumena hobetzeko eta paisaia berreskuratzeko jarduerak sustatuko dira.

— Erabilera onargarriak:

Abeltzaintzako jarduera estentsiboak, basogintzako jarduerak eta nekazaritzakoak onartuko dira, babestutako elementuak inolaz ere ez kaltetzeko baldintzapean, eta betiere, horiekin bateragarriak diren neurrian.

Aisialdi estentsiboko erabilerak ere onartuko dira.

Bidezidorrak oinezkoentzako edo bizikletentzako egokitzea onartuko da.

Arrain eta ehiza jarduerak onartuko dira.

Erabilera debekatuak:

Eraikuntza erabilerak bereziki debekatuak daude, araudi honen 101. artikuluan xedatutakoa salbuetsita.

Gainerako erabilera guztiak debekatuak daude.

— Eraikuntza erregimena.

Araudi honetako 99. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoa.

C.2.2. Baso hostozabalak, gazteak edo degradatuak.

Baso autoktonoetatik hurbil dauden eta berreskuratu nahi diren, edota gazteak diren eremuak dira. Zenbaitetan, korridore ekologiko gisa erabil daitezke, ondo zaindutako landaretza duten eremu urrien artean.

— Erabilera erregimena:

— Erabilera nagusiak:

Baso autoktonoak berreskuratzeko, ingurumena hobetzeko eta paisaia berreskuratzeko jarduerak sustatuko dira.

— Erabilera onargarriak:

Basoetarako ezarritakoak.

Erabilera debekatuak:

Basoetarako ezarritakoak.

— Eraikuntza erregimena.

Araudi honetako 99. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoa.

C.3. Basoa.

— Mugaketa.

Malda bizia duten edota jasa ustiatuak dauden zonak biltzen ditu, erreka-ibarretako zonekin batera.

Zona honen zeregina da basoa babestea edota ustiatzea. basogintzako jarduerak sustatuko dira, zuhaitz masak mantenduta edo berrituta, eta espezie autoktonoak berreskuratzen saiatuz.

Erabilera erregimena:

— Erabilera nagusiak:

Zona honen berariazko erabilera nagusia basogintza da.

— Erabilera onargarriak:

Nekazaritza erabilerak onartuko dira. Abeltzaintza estentsiboko erabilerak onartuko dira, baldin eta eragin kaltegarriarik ez badute ez lurzoruan eta ez zonaren berariazko landaretzan.

Aisialdi estentsiboko erabilerak eta ehiza nahiz arrantza jarduera arautuak.

Garraio azpiegituren instalazioak onartuko dira, airetiko lineak, lurpeko hariteria eta izaera ez linealeko «b» motako instalazioak bezalaxe. Dena den, paisaian eta balioko elementu natural eta kulturaletan ahalik eta gutxien eragingo duten moduan ipiniko dira.

— Erabilera debekatuak:

Etxebizitza erabilera debekatua dago, lehendik udal baimenarekin zutik dauden eraikinak izan ezik.

Mendiko borda, txabola edo aterpetxe erabilera debekatua dago. Soil-soilik, honakoak onartuko dira: Baso ustiapenarekin lotuak daudenak, behin-behinekoak, eta herrilan zerbitzuak gauzatzeko edo mantentzeko beharrezkoak izanik, nahitaez zona honetan ezarri behar direnak.

Gainerako erabilera guztiak debekatuak daude.

Eraikuntza erregimena.

Araudi honetako 99. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoa.

C.4. Nekazaritza eta abeltzaintzako zonak eta landazabala.

— Mugaketa:

Nekazaritza eta abeltzaintza garatzeko edo berritzeko baldintzak dituzten lursailak biltzen ditu.

— Erabilera erregimena:

— Erabilera nagusiak:

Nekazaritza erabilera intentsiboak edo estentsiboak, eta abeltzaintza intentsiboa edo estentsiboa. Profesionalizatu gabeko nekazaritza erabilerak (103. art.).

— Erabilera onargarriak:

Negutegiak onartuko dira.

Basogintza.

Etxebizitza erabilera, bai lehendik udal baimenarekin zutik dauden eraikinak birgaitu edo egokituta, bai ustiapen berriak ezarrita, behar bezala justifikatutako eraikinetan, betiere Plan Orokor honetan ezarritako

baldintzak betetzen badituzte.

Abeltzaintzako ustiategi intentsiboei (granjak) edo nekazaritzakoei (upeldegia) lotutako eraikinek, Plan Orokor honetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Herrilan zerbitzuak gauzatzearekin edo mantentzearekin zuzenean lotutako erabilerak eta eraikuntzak.

Hirugarren sektoreko erabilerak soil-soilik ostalaritza modalitatean onartuko dira (nekazal turismoko etxeak, merendalekuak edo jatetxeak).

Era berean, onartuko dira garraio azpiegituren instalazioak, airetiko lineak, lurpeko hariteria eta izaera ez linealeko instalazioak. Dena den, paisaia eta balioko elementu natural eta kulturaletan ahalik eta gutxien eragingo duten moduan ipiniko dira.

Aisialdi estentsiboko erabilerak eta ehiza nahiz arrantza jarduera arautuak.

Bordak, txabolak eta mendiko aterpetxeak, honako Plan Orokor honetan ezarritako baldintzetan.

— Erabilera debekatuak:

Debekatua dago nekazaritzako edo abeltzaintzako ustiapenarekin lotu gabeko etxebizitza erabilera.

Gainerako erabilera guztiak debekatuak daude.

— Eraikuntza erregimena.

Araudi honetako 99. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoa.

C.5. Lur gaineko uren babesguneak.

— Mugaketa:

Kategoria honetan sartzen dira udal barrutitik iragaiten diren ibai eta errekek, eta beren babesguneak, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak Antolatzen Lurralde Plan Sektorialean halakotzat ezarritakoak.

Erabilera erregimena:

— Erabilera nagusiak:

Ingurumen baldintzak zaintzeko eta hobetzeko jarduerak sustatuko dira.

— Erabilera onargarriak:

Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak onartuko dira, nekazaritza industriak izan ezik.

Azpiegitura erabilerak ere onartuko dira, ibai eta erreka ertzen LPSean ezarritako tartek errespetatuta.

Jendearen onurako eta gizartearen intereseko eraikinak onartuko dira.

Aisialdi eta olgetarako erabilerak onartuko dira.

Erabilera debekatuak:

Gainerako eraikuntza erabilerak debekatuak daude, araudi honen 101. artikuluan xedatutakoa salbuetsita.

Hondakin solidoen zabortege eta hondakindegia debekatuak daude.

Gainerako erabilera guztiak debekatuak daude.

Eraikuntza erregimena.

Araudi honetako 99. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoa.

C.6. Baldintzatzaile gainjarriak.

Segidan aipatuko diren motetan sartutako azalerek, eremu horiek definitzen dituzten baldintzak bete beharko dituzte; eta horiek, gorago adierazi diren antolaketa kategoria desberdinei gainjarriz aplikatuko dira. Baldintza horiek mugatu egingo dute kategoria horietan zenbait jarduera garatzeko era, betiere jarduera bakoitzak kasuan-kasuan izan lezakeen arriskua aintzat hartuz.

Garapen plangintzak, oro har, mugatu egingo ditu baldintza horien eraginpeko eremuak, eta edozein jarduerarako lizentzia emateko irizpide eta betekizun batzuk ezarriko ditu, baldin eta erabilera hori jartzeak

arriskuren bat ekar badezake lurzoruen egonkortasun eta kontserbazioan, lurpeko uren kalitatean, uholdeei aurre egiteko unean, edota Korridore Ekologikoen Sareko eremuetarako ezarritako helburuak betetzearakoan.

#### C.6.1. Akuifero kutsakorreko eremuak.

— Mugaketa:

Lurpeko akuiferoak elikatzen diren alderdia da; baliabide hauek kutsadurarekiko oso urrakorrak izaten dira.

Erabilera erregimena:

— Erabilera onargarriak:

- \* Aisialdi eta olgetarako erabilerak onartuko dira.
- \* Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak onartuko dira.
- \* Azpiegitura erabilerak onartuko dira, hondakin solidoen zabortegei eta hondakindegia izan ezik.
- \* Eraikuntza erabilerak onartuko dira.

— Erabilera debekatuak: Debekatuak daude lurpeko akuiferoetako uraren kalitatea honda dezaketen edonolako isurketak.

Isurketa toxikoak eragin ditzaketen jarduerak neurri zorrotzak bete beharko dituzte, arrisku hori gutxienekoa izan dadin. Neurri horiek baimen berezia beharko dute eta etengabe kontrolatuko dira.

Bestelako isurketak eragin ditzaketen jarduerak (hiri hondakinak, abeltzaintzakoak) neurri eraginkorrak ezarri beharko dituzte, lurpeko urak kutsa ez daitezen.

Ongarritzeko sistemak aplikatzerakoan, aintzat hartu beharko dira Nekazaritzako Praktika Egokien Kodeko irizpideak (Eusko Jaurlaritzaren 380/98 Dekretua, abenduaren 22koa), akuiferoentzat kutsagarri izan litekeen dosirik ez erabiltzeko.

Edozein kasutan ere, jarduera lizentzia eskuratu behar duten abelazkuntzako ustiategi berriek, 515/2009 Dekretuak ezarritako higiene, osasun eta ingurumen arloko baldintzak eta arau teknikoak bete beharko dituzte. Ingurumenaren Babeserako Legean aurreikusita dagoen jarduera-lizentzia eskuratzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda ezartzen duen 1999ko martxoaren 9ko 165/99 Dekretuaren arabera, lizentzia hori eskuratu behar ez duten ustiategiek, aipatutako dekretu horren IV. eranskinean xedatutakoa bete beharko dute.

Nekazaritza eta abeltzaintzako instalazioetan, hala nola simaurtegi berriak, minda putzuak, ehorzketa -putzuak eta elementu kutsakorrek sor ditzaketen gainerako azpiegiturak eraikitzerakoan, akuiferoak ez kutsatzea bermatuko duten edukiera eta diseinu neurriak ezarriko dira. Horretarako, Nekazaritzako Praktika Egokien Kodetik eratorritako gomendioei jarraituko zaie eta 1999ko martxoaren 9ko 165/99 Dekretuan zehaztutako neurriak beteko dira.

Etxebizitzan saneamendurako hobi septikoei, aipatutako arriskuari aurre egiteko babes neurri bereziak hartu beharko dituzte nahitaez.

Aziendaren parasituak hiltzeko bainuontziak baldin badaude, horien iragazkortasuna bermatu beharko da. Era berean, nekazaritzako ustiategiek bete beharreko higiene, osasun eta ingurumen arloko arau teknikoak ezartzen dituen 2009ko irailaren 22ko 515/2009 Dekretuak ezarritakoari jarraituz, bainuontzi horretan sortzen diren hondakin urak berezita jaso eta kudeatuko ditu hondakin arriskutsuak kudeatzen dituen eta zeregin horretarako behar bezala baimendua dagoen enpresa batek.

Eraikuntza erregimena.

Araudi honetako 99. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoa.

#### C.6.2. Urak har ditzakeen eremuak.

Mugaketa: Beren kokapen, erliebe eta ezaugarri topografikoak direla-eta, Uholdeak Prebenitzeko Plan Integraleko errepika-aldien arabera, gehieneko ur kolpe arruntetan uholdeak jasateko nolabaiteko arriskua duten eremuak dira; edo, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak urak har ditzakeen eremuak mugatzeko

egin dituen azterlan eguneratuen arabera, halakotzat har daitezkeenak. «02: Lurzoru urbanizaezinaren zonakatzea» planoan grafiatuak daude.

Erabilera erregimena:

— Erabilera onargarriak: Eusko Jaurlaritzaren Uren Zuzendaritzak uholde arriskuen inguruan emandako informazioa eta irizpideak jarraituko dira uneoro.

Edonola ere, uraren zirkulazio librea bermatu egin beharko da, ur ibilguak eta gainezka bideak etengo edota oztopatuko ez diren moduan; era berean, gainezka doan urak uki ditzakeen instalazio, azpiegitura eta eraikuntzei egin dakiekeen kaltea prebenitu beharko da. Ildo honetan, erabilera horiek aipatutako zonetan arautzearen, aintzat hartu beharko dira Uholdeak Prebenitzeko Plan Integraleko gomendioak. Zehazki, ahal dela behintzat, zona hauetan ez dira ipiniko ekipamendu komunitarioak edota babes zibilaren intereseko zerbitzu publikoak; era berean, ez dira ezarriko, beren izaeragatik, ezaugarriengatik edo erabilitako materialengatik, arrisku larriak sor ditzaketen edota hondakin toxiko edo arriskutsuak pilatzea ekar lezaketen instalazio eta biltegirik. Zona horietan kokatzen diren eraikin eta jarduerak, uholdeak eragin ditzakeen kalteak ekiditeko diseinu egokiak izango dituzte.

Jarduera onargarriak: Onargarritzat joko dira, inolako mugarik gabe, eraikuntza edo azpiegitura bat bera ere ezartzea eskatzen ez duten jarduerak, eta uren berezko dinamika oztopa dezakeen edonolako material pilaketarik eragingo ez dutenak.

Eraikuntza erregimena.

Araudi honetako 99. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoa.

4. Komunikazio sistema orokorra.

4.1. D.1. Bide komunikazioen sistema orokorra.

a) Definizioa.

Komunikazio azpiegitura orokorrek eraturako zonak dira, joan-etorrietarako edozein bitarteko erabiltzen delarik ere (ibilgailuena ala ez; motorduna ala ez; oinezkoak, bizikleta, automobila; 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 gune bakoitzean erabili beharreko komunikazio eta mugikortasun moldeak dagozkion berariazko plan eta proiektuetan zehaztutakoak izango dira (hirigintzakoak, zirkulazioa eta abar). Era berean, mugikortasun mota bakoitzerako berariaz ezarritako guneak aipatutako plan eta proiektuetan xedatutakoak izango dira.

Hala planeamendu 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.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Zona hauetan, salbuespen batzuk izango badira ere, ez da eraikinik onartuko. Salbuespen horiek errepide, kale, oinezkoentzako sare eta bidegorrietako elementu eta instalazio funtzional eta osagarriak –barne harturik zerbitzuguneak eta aisialdikoak, gasolindegiekin batera, inolaz ere, errepideen kasuan– ezartzearekin daude lotuta, baldin eta horrelakoak ezartzea posible eta komenigarria bada.

Gainera, beharrezkoak direla aurrez justifikatuta, eta zonako erabilera nagusiekin bateragarria bada, bertako lurpean garaje publikoak eraikitzea onartuko da.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Erabilera nagusiak: Oinezkoen zirkulazio erabilera, bizikleten zirkulazio erabilera eta zirkulazio motordunarena.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

\* Erabilera sustatuen erabilera lagungarriak: Autobus geltokiak; pisatzeko baskulak; sorospen postuak; zerbitzu eta aisialdiguneak eta antzeko beste batzuk.

- \* Espazio libreak.
- \* Sestra gaineko aparkalekua eta sestrapeko garaje publikoa.
- \* Zerbitzu azpiegiturak, sestra azpian bakarrik.
- \* Zona mota honen berezko helburuekin zein bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren bestelako erabilerak.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, landa inguruneko eta zona honetako izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

Aipatutako erabilerak onartzeko edo ez onartzeko, arlo honetan indarrean dauden lege xedapenek xedatutakora joko da beti, lurraldearen antolamenduaren arloan indarrean dauden tresnetara bezalaxe.

#### d) Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko zona baten izaera bera izango du.

### 5. E. Espazio libreen sistema orokorra.

#### a) Definizioa.

Plangintza orokorrean antolatutako espazio libre orokorrek eratutako zonak; horien helburua da Irurako herritar guztien aisialdi eta olgetarako premiei erantzutea eta jarduera horiek ahalbidetzea, horretarako gune egokiak direnez.

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

#### b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Lehendik zutik dauden eta, antolamendu xehatuaren testuinguruan, ekipamendu komunitario publikoko erabileretara bideratuak dauden eraikinak finkatu egingo dira, baita eraikin horien handitze lanak ere, hala egokitzuz gero, baldin eta aldez aurretik lan horiek justifikatu badira eta egokitzat jo badira.

Modu osagarri gisa, bakar-bakarrik apaindurako eraikinak eta espazio libreen erabilera osagarrietarako eraikuntza finko edo behin-behinekoak eraikitzea baimenduko da sestra gainean.

Era berean, sestrapean espazio libreen instalazio osagarriak eraiki ahal izango dira, garaje erabilerara bideratzen diren eraikinekin batera. Lurpean beharrezko azpiegiturak instalatzea ere onartuko da.

#### c) Erabilera erregimen orokorra.

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Erabilera nagusiak: Espazio libreetako erabilerak, hauen erabilera osagarriak barne.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- \* 1. kategoriako merkataritza erabilerak -kioskoak, etab.-, osagarri gisa edota bultzatutako erabileren zerbitzurako.

- \* Ekipamendu erabilerak, espazio librearen bateragarriak diren modalitateetan, eta halaber, era horretako espazioetako erabilera nagusiarekin bateragarritzat jotzen diren helmen kuantitatiboa (tamaina, eraikigarritasuna, eta abar) eta kualitatiboa dutenak.

- \* Garaje erabilerak, bakar-bakarrik espazio libreetako lurpean.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, landa inguruneko eta zona honetako izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

#### d) Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko zona baten izaera bera izango du.

### 6. F. Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.

#### a) Definizioa.

Udalerriko sistema orokorren sarean txertatutako zonak; komunitatearen ekipamendu orokorreko erabilerak



ezartzen dira bertan, horiei atxikitako eraikin eta instalazioak barne.

Helburua da aipatutako ekipamenduen alorrean Irurako herritar guztien eta udalaz gaindiko herritarren premiei eta eskariei erantzutea.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baimendu egingo da kasuan-kasuan ekipamendua garatzeko zein beroni dagozkion erabilerak eta jarduerak, edota atxikiak, gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikinak eta instalazioak sestrapean jartzea, erabilera bateragarri edo onargarriekin batera.

Era berean, sestrapean garaje erabilerarako eraikinak egin ahal izango dira, dagozkien azpiegiturak instalatzearekin batera.

Eraikin eta instalazio horiek bete egin beharko dute bai Plan Orokor honen kasuan kasuko arau berezian ezarritako erregimena, eta bai plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan xedatuko dena.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Erabilera nagusiak: Komunitatearen ekipamendua.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

\* Espazio libreak.

\* Garajea.

\* Egoitza kolektiboa.

\* Zonan planteatutako helburuekin bateragarriak diren edota helburu horien zerbitzurakoak diren beste erabilera batzuk. Hauen artean daude, aparteko izaeraz eta ezartzea komeni dela aurrez justifikatuta, hirugarren sektoreko erabilerak, bai Plan Orokor honetan dagoen arau partikularrean bai planeamendu xehatuan finkatutako modalitate eta baldintzetan.

\* Tipologia honetako zona orokorretan lehendik martxan dauden ekipamendu erabileraz kanpoko jarduerak (egoitza erabilerak, hirugarren sektorekoak, eta abar) finkatu egingo dira, 2008an onartutako Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako hirigintza erregimenaren esparruan xedatutako baldintzetan.

Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, landa ingurune eta zona honetako izaerarekin eta helburuekin bateraezina badira.

d) Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, zona hau erabilera publikoko edo erabilera pribatuko zonatzat hartuko da, ekipamenduaren beraren eta bere titularitatearen izaera publiko edo pribatuaren arabera.

7. G. Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra.

a) Definizioa.

Zerbitzu azpiegitura orokorrak ezartzera bideratutako zonak. Zona bat hala kalifikatzen bada, azpiegiturak sestra gainean ezarriko direlako da, sestrapean eta lurzorua gainean ezartzeaz gain, baina lurzoru horretan zuzenean eragin gabe.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Kasuan kasuko hiri zerbitzu mota aurrera eraman ahal izateko behar diren eraikinak altxatzea baimenduko da.

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

Era berean, kasu bakoitzean, bai Plan honetan bertan, bai beronen garapenean sustatutako plangintzan, bai arlo honetan indarrean dagoen legeriak aurreikusten eta arautzen dituen beste tresna mota eta proiektu - batzuetan ezarritako eraikuntza eta ezarpen erregimenera joko da.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Erabilera nagusiak: Zerbitzu azpiegiturak.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Ekipamendu erabilerak, zona honen berezko helburuekin bateragarriak diren bestelakoekin batera.

Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, landa inguruneke eta zona honetako izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

d) Erregimen juridikoa.

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, eta zona gisa, erabilera publikoko zona baten izaera bera izango du. Hain zuzen ere horrexegatik, azpiegitura horiek doazen edukiontzi materialak (galeriak, kolektoreak, etab.), eta zonan sartutako sailak berak, titularitate publikokoak izango dira, udalerriko hirilur eta lurzoru urbanizagarriari dagokionez behintzat.

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

### 1.3. 3. KAPITULUA. -KALIFIKAZIO XEHATUAREN SISTEMATIZAZIO ETA ERREGULAZIOAREN ERREGIMEN OROKORRA

11. artikulua. Erabilera xehatuko zonak eta hauen sistematizazioa.

Kalifikazio xehatuaren erregimen orokorrak, udal barrutian hiri-lur eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuak dauden lursailetan eragingo du; eta, segidan aipatuko diren erabilera xehatuko oinarrizko zona moten arabera sistematizatu da. Zona horiek, halaber, segidan azalduko ditugun aldaera edo modalitate tipologikoak dituzte, bakoitza eraikuntza eta erabilera erregimen espezifikoko bati lotuta:

A. Egoitza erabilerako lurzatiak.

A.1. Eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzatiak.

A.2 Dentsitate txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lurzatiak.

B. Jarduera ekonomikoetarako lurzatiak.

B.1. Industri erabilerako lurzatiak.

B.2. Hirugarren sektoreko erabileretarako lurzatiak.

c) Landa erabileretarako lurzatiak.

C.1. Babes bereziko lurzatiak.

C.2. Ingurumena hobetzeko lurzatiak.

C.2.1. Erriberako landaretza degradatuko zonak.

C.2.2. Baso hostozabalak, gazteak edo degradatuak.

C.3. Basogintzako lurzatiak.

C.4. Nekazaritza eta abeltzaintzako lurzatiak eta landazabala.

C.5. Lur gaineko uren babesguneak.

C.6. Baldintzatzaile gainjarriak.

C.6.1. Akuifero kutsakorreko eremuak.

C.6.2. Urak har ditzakeen eremuak.

d) Komunikazio sistemak.

D.1. Bide sareen sistema.

D.1.1. Probintzia mailako bide sarea.

D.1.2. Hiribideak.

D.1.3. Bidegorria.

D.1.4. Aparkamenduak.

D.1.5. Espaloiak eta oinezkoen ibilbideak.

D.1.6. Errepideak eta landabideak.

e) Espazio libreen sistemak.

E.1. Hiri espazio libreak.

E.2. Landa inguruneko espazio libreak.

E.3. Ibai ibilguak - errekek.

F. Komunitatearen ekipamenduko sistemak.

F.1. Zehaztu gabeko ekipamendu komunitarioko lurzatiak.

F.2. Irakaskuntza ekipamendurako lurzatiak.

F.3. Kirol ekipamendurako lurzatiak.

F.4. Erakunde eta administrazio arloko ekipamendurako lurzatiak.

F.5. Osasun eta sorospen ekipamendurako lurzatiak.

F.6. Gizarte, kultur eta aisialdi ekipamendurako lurzatiak.

F.7. Erljio zentroak.

F.8. Zerbitzu publikoen ekipamendurako lurzatiak.

G. Zerbitzuen azpiegitura sareak.

G.1. Ur hornidurarako sarea.

G.2. Estolda sarea eta hondakin urak arazteko azpiegiturak.

G.3. Argindar hornidurarako sarea.

G.4. Telekomunikazio sareak.

G.5. Gas hornidura eta banaketarako sarea.

2. Plangintza xehatuak erabilera xehatuko zona mota horien aldaera berriak definitu ahal izango ditu, zona horiei esleitzen zaizkien eraikuntza eta erabilera baldintza berezien arabera.

12. artikulua. Erabilera xehatuko zonetan aplikatu beharreko eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.

1. A lurzatiak, egoitza erabilerakoak.

1.1. A.1 lurzatiak. Egoitza erabilera eta eraikuntza irekikoak.

a) Definizioa eta tipologia motak.

Eraikuntza irekiak, salbuetsiak edo, bestela, albotik atxikitako eraikinak hartzen dituzten edo har ditzaketen lurzatiak dira. Lurzati horiek, sarbide bertikalen nukleo komun baten gainean bertikalki nahiz horizontalki multzokatutako etxebizitzetarako izaten dira; hauek eraikuntza-modulu bat edo gehiago eratuko dituzte, eta zazpi etxebizitza edo gehiago izango dituzte. Eraikuntzarik gabeko eremu atxikiak izan ditzakete, ala ez.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Lurzati honetako eraikuntza erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Eraikuntzaren eitea erregulatzeke baldintza orokorrak agiri honetako 51. artikuluan eta hurrengoetan ageri dira.

— Lurzati bakoitzaren eraikuntza erregimen espezifikoa (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, atze-raemanguneak, solairu kopurua, altuera, etab) kasuan kasuko hirigintza esparruko arau berezian edota plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

— Lurzati berean eraikin bat baino gehiago koka daiteke, eta erkidegoak ere onartuko dira, erabilera komuneko eremuez eta zerbitzuez hornitzen badira.

— Eraikuntzaren eitea, eta sestra ganean eta azpian okupa daitekeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautu ahal izango dira; edo bestela, kasuan kasuko arau berezian edo plangintza xehatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako ordenantza xehatuan.

Ordenantza xehatu horrek eta bertan jasotzen diren aurreikuspenek Xehetasunezko Azterketen maila izango dute, hauek ukitu ohi dituzten kontuetan zein eremuan eragiten duten alderdi guztietan. Ordenantza eta aurreikuspen haiek, beraz, eta baldintza horietan, aipatutako Xehetasunezko Azterketen bidez aldatu ahal izango dira.

— Sestra ganean eraiki gabeko eremuak dituztenean eta eremu horiek ibilgailuak lurzatiarako eraikinetara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion hirigintzako elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu hala indarrean dagoen legerian nola Plan honetan eta beronen garapenean sustatzen diren bestelako plan eta ordenantzetan ezarritako ezaugarriak eta tamainari dagozkion gutxieneko baldintzak.

c) Erabilera erregimen orokorra:

Lurzati honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Erabilera nagusiak: Egoitza erabilerak.

Eraiki gabeko eremuetan etxebizitzaren erabilera lagungarriak ezarri ahal izango dira, –sarbideak eta aparkalekuak, lorategiak, kirol instalazioak, gas likidotuen deposituak eta antzekoak–.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

\* Bulegoak, hotel erabilerak, 1. eta 2. kategoriako merkataritza erabilerak –kategoria handiagoko ostalaritza jarduerak, baldin eta indarrean dauden edota arlo honetan sustatu behar diren udal ordenantzek baimentzen badituzte–, osasun eta sorospen erabilerak.

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

Aipatutako kategoriaz gaindiko merkataritza erabilerak ere ezarri ahal izango dira, baldin eta aukera hori berariaz aurreikusi bada arau berezian, edo bestela, plangintza xehatuan; eta betiere, honako baldintza eta hedadura hauetan:

\* Edozein kasutan justifikatu egin beharko da jarduera horiek ukitutako ingurunean jartzeko egokiak direla, eta ondorio kaltegarriarik ez dutela eragingo.

\* Edonola ere, horiek ezarri aurretik, beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta gauzatu beharko dira, hain zuzen ere etxebizitzetan eta kasuan kasuko eraikinean baimendutako beste erabileretan inolako eragozpenik eta afekziorik ez dutela sortuko ziurtatzearen.

\* Hauek dira, zehazki, arestian aipatutako baldintzetan baimenduko diren merkataritza erabilerak:

\* 3. kategoriako merkataritza erabilerak, beren hedadura guztian.

\* 4. eta 5. kategoriako merkataritza erabilerak, baldin eta ingurunean nagusiak diren egoitza erabilerako eraikinetan kalterik eragingo ez duten jardueretara bideratzen badira, edota egoitza-erabilera horiekin bateragarriak badira (altzarien, etxetresnen eta antzeko ezaugarriak eta eraginak dituzten produktu eta elementuen erakusketa eta salmenta).

Gainera, ostalaritza erabilerak ezartzeko, arlo hau arautzeko sustatzen den udal ordenantzaren finkatzen diren irizpideak bete beharko dira.

\* Industri erabilerak.

\* «1.» kategoriakoak: Etxebizitzari atxikitako erabilera gisa.

\* «2.» kategoriakoak: Kasuan kasuko arau berezian edo garapen plangintzan baimenduak daudenean, soil-soilik.

\* Aparkamendua eta garajea.

\* Komunitatearen ekipamendua.

Egoitza erabilerarekin bateragarriak diren modalitateak, haien segidan edo aldamenean.

Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilera guztiak.

— Erabilera nagusiak eta onargarriak ezartzeko, bete egin beharko dira hirigintza arau hauetan (agiri honetako laugarren tituluan) ezarritako baldintza orokorrak.

d) Erregimen juridikoa.

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

1.2. A.2 lurzatiak. Dentsitate txikiko egoitza erabilerakoak.

a) Definizioa.

Garapen txikiko eta tipologia irekiko eraikinak hartzen dituzten edo har ditzaketen lurzatiak dira. Eraikin horiek blokean izan daitezke, edo etxe banakak, batez ere etxebizitzara bideratuak. Sarbide bertikalen nukleo komun bat izan dezakete, edo autonomia, eta eraikuntza-modulu bat edo gehiago izan ditzakete.

Bloke moduan eraikitzen badira, bakoitzak sei (6) etxebizitza izango ditu gehienez. Kopuru hori gainditu ahal izango da, lehendik badauden eta finkatuak dauden elkarri atxikitako eraikinak dituzten lurzatietan.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Lurzati honetako eraikuntza erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintza orokorrak agiri honetako 51. artikuluan eta hurrengoetan ageri dira.

— Lurzati bakoitzaren eraikuntza erregimen espezifikoak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, atzeraemanguneak, solairu kopurua, altuera, etab.) hirigintza esparruko kasuan kasuko arau berezian edota Plan honen garapenean sustatzen den plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

Lehendik zutik eta finkatuak dauden garapen eta eraikinen kasuan, Plan Orokor honetako arau berezietan edota plangintza xehatuan xedatutakora joko da. Eta horiek, aurreko baldintza orokorrekin bat ez datozen egoerak ere finkatu ahal izango dituzte.

— Edozein kasutan ere, erantsitako lorategiak edo eraiki gabeko espazioak izan beharko dituzte.

— Lurzati berean eraikin bat baino gehiago koka daiteke, eta erkidegoak ere onartuko dira, erabilera komuneko eremuez eta zerbitzuez hornitzen badira.

— Eraikuntzaren eitea, eta sestra gainean eta azpian okupa daitekeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautu ahal izango dira; edo bestela, kasuan kasuko arau berezian edo plangintza xehatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako ordenantza xehatuan.

Ordenantza xehatu horrek eta bertan jasotzen diren aurreikuspenek Xehetasunezko Azterketen maila izango dute, haiek ukitu ohi dituzten kontuetan zein eremuan eragiten duten alderdi guztietan. Ordenantza eta aurreikuspen haiek, beraz, eta baldintza horietan, aipatutako Xehetasunezko Azterketen bidez aldatu ahal izango dira.

— Sestra gainean eraiki gabeko eremuak dituztenean eta eremu horiek ibilgailuak lurzatietakoa eraikinetara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion hirigintzako elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu hala indarrean dagoen legerian nola Plan honetan eta beronen garapenean sustatzen diren bestelako plan eta ordenantzetan ezarritako ezaugarriak eta tamainari dagozkion gutxieneko baldintzak.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Lurzati honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Erabilera nagusiak: Egoitza erabilerak.

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

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

\* Hirugarren sektorekoak.

Bulegoak, hotel erabilerak, 1. eta 2. kategoriako merkataritza erabilerak, –kategoria handiagoko ostalaritza jarduerak, baldin eta indarrean dauden edota arlo honetan sustatu behar diren udal ordenantzak baimentzen badituzte–, osasun eta sorospen erabilerak.

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

Aipatutako kategoriaz gaindiko merkataritza erabilerak ezarri ahal izateko, aukera hori berariaz aurreikusi beharko da arau berezian edo bestela, planeamendu xehatuan. Edonola ere, horiek ezarri aurretik, beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta gauzatu beharko dira, hain zuzen ere etxebizitzetan eta kasuan kasuko eraikinean baimendutako beste erabileretan inolako eragozpenik eta afekziorik ez dutela sortuko ziurtatzearen.

Gainera, ostalaritza erabilerak ezartzeko, arlo hau arautzeko sustatzen den udal ordenantzan finkatzen diren irizpideak bete beharko dira.

\* Industri erabilerak.

\* «1.» kategoriakoak: Etxebizitzari atxikitako erabilera gisa.

\* «2.» kategoriakoak: Kasuan kasuko arau berezian edo garapen plangintzan baimenduta daudenean bakarrik.

\* Garajea eta aparkamendua.

\* Komunitatearen ekipamendua.

Egoitza erabilerarekin bateragarriak diren modalitateak, haien segidan edo aldamenean.

Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilera guztiak.

— Erabilera nagusiak eta onargarriak ezartzeko, bete egin beharko dira hirigintza arau hauetan (agiri honetako laugarren tituluan) ezarritako baldintza orokorrak.

d) Erregimen juridikoa.

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

2. B lurzatiak. Jarduera ekonomikoetarako lurzatiak.

2.2. B.1 lurzatiak. Industri erabilerakoak.

a) Definizioa.

Eraikin industrialak, tipologia intentsibo edo bakanekoak, ezartzera bideratutako lurzatiak izaten dira, funtzionalki nahiz juridikoki enpresa batentzat edo gehiagorentzat bideratuak.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Lurzati honetako eraikuntza erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Eraikuntzaren eitea erregulatze baldintza orokorrak agiri honetako 90. artikuluan eta hurrengoetan ageri dira.

— Lurzati bakoitzaren eraikuntza erregimen espezifiko (eraikigarritasuna, lerrokadurak, atzeraemanguneak, solairu kopurua, altuera, etab.) hirigintza esparruko kasuan kasuko arau berezian edota Plan honen garapenean sustatzen den plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

— Lurzati banatzeari, eraikuntzak banatzeari –hauen zatiketa horizontala barne– hala nola lurzati eta eraikina jarduera bereziaz hartzeari dagokionez ere, aipatutako arau berezi horretan eta plangintza xehatuan ezarritakora joko da.

— Lurzati bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbide propioa beharko du ondoko bide publikoetatik edo bestela, eraikuntzarik gabeko eremu pribatuetatik –eremu horien jabetza, aurrez aurre dituzten lurzati edo lokalen titularrek partekatu ahal izango dutelarik–, edo karga-deskargarako gunetik. Horiek, edozein kasutan ere, Plan honetan edota plangintza xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

— Eraikuntzaren eitea, eta sestra gainean eta azpian okupa daitekeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautu ahal izango dira; edo bestela, kasuan kasuko arau berezian edo plangintza xehatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako ordenantza xehatuan.

Ordenantza xehatu horrek eta bertan jasotzen diren aurreikuspenek Xehetasunezko Azterketen maila izango dute, hauek ukitu ohi dituzten kontuetan zein eremuan eragiten duten alderdi guztietan. Ordenantza eta

aurreikuspen haiek, beraz, eta baldintza horietan, aipatutako Xehetasunezko Azterketen bidez aldatu ahal izango dira.

— Lurzati horietan, sestra gainean eraiki gabeko espazioak badaude eta horiek eraikinetara ibilgailuak sartzeko baliatu behar badira, bertako hiritartze elementuen antolaketak bete egin beharko ditu indarrean dagoen legeriak gai horren inguruan ezartzen dituen ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-eskakizunak; era berean, Plan honetan ezarritako baldintzak beteko dira, plan hau garatzeko sustatzen diren gainerako plan eta ordenantzetan ezarritakoak bezalaxe.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Lurzati honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Erabilera nagusiak: Industri erabilerak.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

\* Etxebizitza.

Soil-soilik lurzattia hartzen duen industriaren erabilera osagarri gisa baimenduko da. 2.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera duen lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1) onartuko da gehienez, eta lurzati horri lotetsiko zaio erregistroan. Edonola ere, baimena eman ahal izateko, alde zuzenetik, lotzen zaion jardueraren izaera dela-eta, etxebizitzaren beharrezkoa dela justifikatu beharko da.

\* Hirugarren sektorekoak.

\* Merkataritza erabilerak, 4. kategoriaraino, hau berau barne hartuta.

\* Hotel eta ostalaritza erabilerak, izaera autonomoaz, baldin eta kanpotiko jende etorrera adierazgarririk sortzen ez badute.

\* Bulego erabilerak, industri jarduerekin zerikusirik ez duten eta, gainera, kanpoko jendetza handia erakar dezaketenak izan ezik.

\* Aisialdi erabilerak, baldin eta kanpotiko jende etorrera adierazgarririk sortzen ez badute.

\* Hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, industri jarduerekin zerikusirik ez duten eta, gainera, kanpoko jendetza handia erakar dezaketenak izan ezik.

\* Aparkamendua eta garajea.

\* Komunitatearen ekipamendua.

Industri jarduerekin zerikusirik ez duen eta kanpoko jendetza handia erakarriko ez duten aldaera guztietakoak.

Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilera guztiak.

— Erabilera nagusiak eta onargarriak ezartzeko, bete egin beharko dira hirigintza arau hauetan (agiri honetako laugarren tituluan) ezarritako baldintza orokorrak.

d) Erregimen juridikoa.

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

2.2. B.2 lurzatiak. Hirugarren sektoreko erabilerak.

a) Definizioa.

Nagusiki hirugarren sektoreko erabilerak, tipologia intentsibo edo bakanekoak, jartzeko eraikinak ezartzera bideratutako lurzatiak izaten dira, funtzionalki nahiz juridikoki enpresa bat baino gehiagori lotuak.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Lurzati honetako eraikuntza erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Lurzati hauetako eraikuntza, erregimen arautzaile berezi baten pean egongo da eta, hau erregulatzeari dagokionez, Plan honetako kasuan kasuko arau berezira edota plangintza xehatura joko da, esleitutako erabilera baldintza espezifikoaren arabera betiere.

— Eraikuntzaren eitea, eta sestra gainean eta azpian okupa daitekeen azalera, lurzatiaren ordenantza

orokorretan arautu ahal izango dira; edo bestela, kasuan kasuko arau berezian edo plangintza xehatua lurzati bakoitzari buruz ezarritako ordenantza xehatua.

Ordenantza xehatu horrek eta bertan jasotzen diren aurreikuspenek Xehetasunezko Azterketen maila izango dute, hauek ukitu ohi dituzten kontuetan zein eremuan eragiten duten alderdi guztietan. Ordenantza eta aurreikuspen haiek, beraz, eta baldintza horietan, aipatutako Xehetasunezko Azterketen bidez aldatu ahal izango dira.

— Lurzati horietan, sestra gainean eraiki gabeko espazioak badaude eta horiek eraikinetara ibilgailuak sartzeko baliatu behar badira, bertako hiritartze elementuen antolaketak bete egin beharko ditu indarrean dagoen legeriak gai horren inguruan ezartzen dituen ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-eskakizunak; era berean, Plan honetan ezarritako baldintzak beteko dira, plan hau garatzeko sustatzen diren gainerako plan eta ordenantzetan ezarritakoak bezalaxe.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Lurzati honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Erabilera nagusiak: Hirugarren sektorekoak, baita merkataritza erabilerak ere, kokaturik daudeneko erabilera orokorreko zonan baimendutako kategoria guztietakoak.

Edozein kasutan ere, indarrean dagoen Jarduera Ekonomiko eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurraren Sorrera Publikorako Lurralde Plan Sektorialak ezarritako baldintzetan, merkataritza ekipamendu handitzat jo daitekeen jarduera bat ezartzeko, Plan horretan aurreikusitako baldintza guztiak bete beharko dira. Eta, horren arabera, ekipamendu horiek har dezaketen azalera handiena, zabaluneko plataformaren azalera garbiaren 40.000 m<sup>2</sup> eta gehienez ere 13.000 m<sup>2</sup>(t) izango da.

— Erabilera onargarriak:

\* Industri erabilerak:

\* «1.» kategoriakoak: Etxebizitzari atxikitako erabilera gisa.

\* «2.» kategoriakoak: Kasuan kasuko arau berezian edo garapen plangintzan baimenduak daudenean.

\* Aparteko kasuren batean, »3.» kategoriako industria ere ezarri ahal izango da, baldin eta hirigintza esparruko kasuan kasuko arau berezian bereziki baimendua badago eta, betiere, arau horretan finkatutako aldaera eta baldintza jakinetan. Edonola ere, horiek ezarri aurretik, beharrezkotzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta gauzatu beharko dira, hain zuzen ere kasuan kasuko eraikinean baimendutako beste erabileretan inolako eragozpenik eta afekziorik ez dutela sortuko ziurtatzearren.

\* Etxebizitza, kasuan kasuko arau berezian edo plangintza xehatua ezarritako baldintzetan, eta betiere, lurzatian nagusiak diren hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarria bada.

\* Garajea.

\* Komunitatearen ekipamendua, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren aldaeretan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartu gabeko guztiak.

d) Erregimen juridikoa.

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

3. D lurzatiak. Komunikazio sistema.

3.1. D.1 lurzatiak. Bide sareen sistema.

3.1.1. D.1.1. lurzatiak. Probintzia mailako bide sarea.

a) Definizioa.

Probintzia mailako azpiegiturek eratutako zonak dira, joan-etorrietarako edozein bitarteko erabiltzen delarik ere (ibilgailuak, motorduna, eta abar), eta betiere komunikazio eta mugikortasunerako bideko ardatz edo elementu lineal bat behar edo baliatzen denean. Plan eta proiektu espezifikoeetan definitutako komunikazio eta mugikortasun moduak erabiliko dira.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.



Baztertua, errepideei atxikitako elementu funtzionalak ez badira behintzat; esate baterako, autobus geltokietan babeserako ezartzen diren markesinak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak, zerbitzuguneak, erregaien hornidurarako eremuak eta antzekoak.

c) Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera nagusia:

Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

Erabilera nagusiaren lagungarriak, hala nola sorospen guneak, zerbitzuguneak, erregaien hornidurarako eremuak, aparkaleku eta atsedeen guneak, eta antzekoak.

— Aparkalekua.

— Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren guztiak.

d) Erregimen juridikoa:

— Erabilera publikoko lurzatiak (Gipuzkoako Foru Aldundia).

3.1.2. D.1.2 lurzatiak. Hiribideak.

a) Definizioa.

Izaera lokaleko azpiegiturek eratutako zonak dira, joan-etorrietarako edozein bitarteko erabiltzen delarik ere (ibilgailuak, motorduna, eta abar), eta betiere komunikazio eta mugikortasunerako bideko ardatz edo elementu lineal bat behar edo baliatzen denean. Plan eta proiektu espezifikotan definitutako komunikazio eta mugikortasun moduak erabiliko dira.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua, honakoak izan ezik: Zerbitzuen azpiegitura zentroak, garajeak, lurpean eraikitzea, edo hiribideei atxikitako elementu funtzionalak egitea; esaterako, autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak, zerbitzuguneak eta erregaien hornidurarako eremuak.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusiak:

— Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

— Bizikleta bidea» (publikoa).

— Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

— Aparkamendua (publikoa).

Erabilera onargarriak:

— Jarduera nagusien erabilera lagungarriak, esate baterako autobus geltokiak, erregaien hornidurarako eremuak, eta antzekoak.

— Udalak baimendutako behin-behineko erabilerak.

— Garajea (ibilgailuen gordelekua), sestra azpian eta emakida erregimenean.

Erabilera debekatuak:

— Bereziki baimendu ez diren guztiak.

d) Erregimen juridikoa:

— Erabilera publikoko lurzatiak (Irurako Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia).

3.1.3. D.1.3 lurzatiak. Bidegorria.

a) Definizioa.

Izaera lokaleko eta foru mailako azpiegiturek eratutako zonak, oinezkoen eta motor gabeko ibilgailuen

zirkulaziorako (bizikletak eta abar).

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua, honakoak izan ezik: Zerbitzuen azpiegitura zentroak, garajeak, lurpean, eta hiribideei atxikitako elementu funtzionalak.

c) Erabilpen erregimen orokorra.

Erabilera nagusiak:

— Oinezkoen eta bizikletarien zirkulazioa (publikoa).

— Erabilera onargarriak:

— Udalak baimendutako behin-behineko erabilerak.

— Garajea (ibilgailuen gordelekua), sestra azpian eta emakida erregimenean.

— Oinarrizko Foru Sarean, behin-behineko erabilera horiek ezarri ahal izateko, Foru Aldundiaren beharko da, Gipuzkoako lurralde historikoko bizikleta bideei buruzko 1/2007 Foru Arauak, urtarrilaren 24koak, III. tituluan ezarritakoari jarraituz.

Erabilera debekatuak: Berariaz baimendu gabeko guztiak, eta Oinarrizko Foru Sarean, oso bereziki, ibilgailu motordunen zirkulazioa.

d) Erregimen juridikoa:

— Erabilera publikoko lurzatiak (Irurako Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia).

#### 3.1.4. D.1.4 lurzatiak. Aparkamenduak.

a) Definizioa.

Garaje eraikinak altxatzeko lurzatiak da. Horiez gain, dagozkien erabilera lagungarriak eraiki ahal izango dira bertan. Horrenbestez, xede horixe da lurzatiaren kalifikazio xehatua zehazteko erreferentzia nagusia.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Sestrapean zein sestra gainean garaje erabilerarako eraikinak egin ahal izango dira, dagozkien erabilera lagungarrietarakoekin batera. Eraikin horien erregimen orokorra kasuan-kasuan eta xede hori duten lurzatiak bakoitzean indarrean dagoen planeamenduak berariaz ezartzen duena izango da.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

— Erabilera nagusiak: Garaje eta aparkaleku erabilerak.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak: Aipatutakoen erabilera lagungarriak eta osagarriak.

Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilera guztiak.

d) Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, lurzati hau erabilera publikoko edo erabilera pribatuko zonatzat hartuko da, garajearen beraren eta bere titularitatearen izaera publiko edo pribatuaren arabera.

Honi dagokionez, kasu bakoitzean bai Plan honetako arau berezietan eta bai plangintza xehatuan xedatutakora joko da.

#### 3.1.5. D.1.5. lurzatiak. Espaloiak eta oinezkoen ibilbideak.

a) Definizioa.

Izaera lokaleko azpiegiturek eraturako zonak, oinezkoen joan-etorrirako.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua, honakoak izan ezik: Zerbitzuen azpiegitura zentroak, garajeak, lurpean, eta hiribideei atxikitako elementu funtzionalak.

c) Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera nagusiak:

Oinezkoen erabilera (publikoa).

— Erabilera onargarriak:

— Udalak baimendutako behin-behineko erabilerak.

— Garajea (ibilgailuen gordelekua), sestra azpian eta emakida erregimenean.

Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren guztiak.

d) Erregimen juridikoa:

— Erabilerako publikoko lurzatiak (Irurako Udala).

3.1.6. D.1.6. lurzatiak. Errepideak eta landabideak.

a) Definizioa.

Izaera lokaleko azpiegiturek eratutako zonak dira, joan-etorrietarako edozein bitarteko erabiltzen delarik ere (ibilgailuak, motorduna, eta abar), eta betiere landa ingurunean kokatuak.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua, lurpean zerbitzuen azpiegitura zentroak eraikitzeke ez bada eta, betiere, landa eremuetarako ezarritako mugak gainditu gabe.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusiak:

— Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

— «Bizikleta bidea» (publikoa).

— Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

Erabilera onargarriak:

— Baimendutako erabilera lagungarriak.

— Udalak baimendutako behin-behineko erabilerak.

Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren guztiak.

d) Erregimen juridikoa:

— Lurzati honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publiko edota pribatuko baten izaera bera izango du.

5. E lurzatiak. Espazio libreen sistema.

5.1. E.1 lurzatiak. Hiri espazio libreak.

a) Definizioa.

Halakotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legeriak, kasuan kasuko legezko estandarrak aplikatzen den mota honetako espazioen sare orokorra eta lokala antolatzen begira, ezartzen dituen ezaugarriak (tamaina, eta abar) betetzen dituztenak.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua, oro har, tamaina txiki eta tipologia bereziko eraikuntzak ez badira behintzat, eta hauek betiere, area bakoitzean bereziki baimendutako erabilerei lotuak badaude.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Aisialdirako eta olgetarako espazio libreak.

Erabilera onargarriak:

— Merkataritza erabilerak, tamaina txikikoak, emakida erregimenean, area bakoitzean arautu eta

baimendutakoak.

— Komunitatearen ekipamendua.

— Garajea (ibilgailuen gordelekua), sestra azpian eta emakida erregimenean.

— Noizean behin, lur gaineko aparkalekua, udalaren jabetzako sailetan.

Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren guztiak.

d) Erregimen juridikoa.

— Erabilera xehekatuko zona hau, dagozkion ondorioetarako, titularitate publikokoa izango da.

5.2. E.2 lurzatiak. Landa ingurunekeo espazio libreak.

a) Definizioa:

Aisialdira, atsedenekura oro har, eta dibulgaziora bideratutako eremuak. Erabilera orokor horretarako lursailak, udal jabetzakoak ez direnean, desjabetzearen bidez eskuratuko dira.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua, espazio libreei –parkeak– lotua eta behar-beharrezkoa dena izan ezik.

c) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Espazio libreak.

— Komunitatearen ekipamendua, kirol, aisialdi, hezkuntza eta zerbitzu publikoak zehazki, area bakoitzean hala erabaki eta zehazten denean.

— Hirugarren sektorekoak, aire zabaleko aisialdi erabilerak, eskala txikikoak.

— Zerbitzuen azpiegitura, ur hornidura zehazki.

— Nekazaritza eta basogintza.

Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren guztiak.

d) Erregimen juridikoa.

— Erabilera xehatuko zona hau, dagozkion ondorioetarako, titularitate publikokoa izango da.

5.3. E.3. lurzatiak. Ibai ibilguak.

a) Definizioa:

Oro har, arlo honetan indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideei jarraituz tratatuko dira; eta, hala egokituz gero, Euskal Autonomia Erkidegoko ibai ertzak eta erreka ertzak antolatzekeo Lurralde Plan Sektorialak, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartuak, Kantauriko isurialdeari buruz jasotakoei.

b) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua.

c) Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera nagusia:

— Espazio libreak, erreken berariazko baldintzen arabera eta aplikatu beharreko legeriak ezarritako araubideari jarraituz (Uren Legea eta ibai ertzak eta erreka ertzak antolatzekeo LPS).

Erabilera debekatuak: Dagozkion legeria sektorialak baimendu gabeko guztiak.

d) Erregimen juridikoa.

— Erabilera xehatuko zona hau, dagozkion ondorioetarako, titularitate publikokoa izango da.

6. F lurzatiak. Komunitatearen ekipamenduko sistemak.

6.1. F.1. lurzatiak. Zehaztu gabeko ekipamendu komunitarioa.

a) Definizioa:

Definizio zehatzik gabe ondorioztatzen diren ekipamendu guneak dira. Beraz, kasuan kasuko garapen plangintzan definitzen dira, edo aurreikusi gabeko plan berezietan zehaztu.

b) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Komunitatearen ekipamendua (aldera guztietakoa. Hala egokituz gero, area bakoitzari buruzko erregulazio gehigarriak ezarriko dira).

Erabilera onargarriak:

— Etxebizitza (ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa).

— Egoitza komunitarioa.

— Hirugarren sektoreko erabilerak, area bakoitzean berariaz araututa.

Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren guztiak.

c) Erregimen juridikoa.

Titularitate pribatua zein publikoa.

6.2. F.2 lurzatiak. Irakaskuntza ekipamendua.

a) Eraikuntza erregimen orokorra.

Eraikuntza bakana, tipologia bereiziei jarraituz. Berariazko antolamendu proiektu baten bitartez arautua. Ekipamendua gaur egungo eraikigarritasunaren %30 arte handitu ahal izango da.

b) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Irakaskuntza ekipamendua, aldaera guztietakoa.

— Erabilera onargarriak:

— Etxebizitza 1 ikastetxe bakoitzeko, eta egoitza komunitarioa, betiere erabilera nagusiaren osagarri gisa.

— Komunitatearen ekipamendua (aldaera eta kategoria guztietakoa, erabilera nagusiarekin bateragarriak ez diren zerbitzu publikoko ekipamenduak izan ezik).

Erabilera debekatuak:

— Bereziki baimendu ez diren guztiak.

c) Erregimen juridikoa.

Titularitate pribatua zein publikoa.

6.3. F.3 lurzatia. Kirol ekipamendua.

a) Eraikuntza erregimen orokorra.

Eraikuntza bakana, tipologia bereiziei jarraituz. Berariazko antolamendu proiektu baten bitartez arautua. Ekipamendua gaur egungo eraikigarritasunaren %30 arte handitu ahal izango da.

b) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Kirol ekipamendua (herritar guztien zerbitzurakoa).

Erabilera onargarriak:

— Etxebizitza (kirol ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa).

Hirugarren sektorekoak, honako aldaeratan: Hotela (zona bakoitzerako berariaz baimendua eta erregulatuta), eta ostalaritza, biak ere erabilera nagusiaren osagarri gisa.

— Komunitatearen ekipamendua (erabilera nagusiarekin bateragarriak diren aldaera eta kategoria guztietakoa).

Erabilera debekatuak:

Bereziki baimendu ez diren guztiak.

c) Erregimen juridikoa.

Titularitate pribatua zein publikoa.

6.4. F.4 lurzatiak. Erakunde eta administrazio arloko ekipamendua.

a) Eraikuntza erregimen orokorra.

Eraikuntza bakana, tipologia bereiziei jarraituz. Normalean, berriazko antolamendu proiektu bat behar izaten du. Emango zaion erabilerearen arabera dagokion legeria sektorialari egokitu beharko zaio, eta kasuan kasuko arau berezietan ezarritako baldintzak beteko dira. Administrazio ekipamendua gaur egungo eraikigarritasunaren %30 arte handitu ahal izango da.

b) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Administrazioaren eta erakunde publikoen ekipamendua.

— Erabilera onargarriak:

— Hirugarren sektorekoak, oro har.

— Komunitatearen ekipamenduko beste aldaera batzuk ere onartuko dira, bateragarriak badira.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

c) Erregimen juridikoa.

Titularitate publikoa.

6.5. F.5 lurzatiak. Osasun eta sorospen ekipamendua.

a) Eraikuntza erregimen orokorra.

Eraikuntza bakana, tipologia bereiziei jarraituz. Berriazko antolamendu proiektu baten bitartez arautua. Gaur egungo eraikigarritasunaren %30 arte handitu ahal izango da.

b) Erabilera erregimen orokorra.

— Erabilera nagusia:

— Sorospen edo osasun ekipamendua.

— Erabilera onargarriak:

— Erabilera nagusiaren jarduera osagarriak.

— Etxebizitza eta egoitza kolektiboa ( ekipamenduaren lagungarri gisa).

— Komunitatearen ekipamendua (aldaera eta kategoria guztietakoak, erabilera nagusiarekin bateragarriak ez diren zerbitzu publikoko ekipamenduak izan ezik).

Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren guztiak.

c) Erregimen juridikoa.

Titularitate pribatua zein publikoa.

6.6. F.6 lurzatiak. Gizarte, kultur eta aisialdi ekipamendua.

a) Eraikuntza erregimen orokorra.

Jada garatuak dauden zonak edota berriak, hainbat tipologiako eraikinak ezartzeko edota finkatzeko, betiere berriazko antolamendu proiektua eginda. Emango zaion erabilerearen arabera dagokion legeria sektorialari egokitu beharko zaio, eta kasuan kasuko arau berezietan ezarritako baldintzak beteko dira. Gaur egungo

eraikigarritasunaren %30 arte handitu ahal izango da.

b) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Gizarte, kultur eta aisialdi ekipamendua.

— Erabilera onargarriak:

— Hirugarren sektorekoak, oro har.

— Egoitza komunitarioa.

— Komunitatearen ekipamenduko beste aldaera batzuk ere onartuko dira, bateragarriak badira.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

c) Erregimen juridikoa.

Titularitate pribatua zein publikoa.

6.7. F.7 lurzatiak. Erljio ekipamendua.

a) Eraikuntza erregimen orokorra.

Jada garatuak dauden zonak dira, oro har. Eremu horietan, erabilera nagusira bideratutako eraikin bereziak finkatu eta, gainera, katalogatu egiten dira. Garrantzi txikiko handitze lanak baimenduko dira, eraikinaren irisgarritasuna hobetzeko bada.

b) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Erljio arloko ekipamendua, aldaera guztietakoa.

— Erabilera onargarriak:

— Egoitza komunitarioa.

— Hirugarren sektorekoak: Bulegoak, erakusketa-aretoak, eta antzekoak.

— Komunitatearen ekipamenduarekin bateragarriak diren beste hainbat erabilera; esate baterako, erljio heziketa, irakaskuntza, sorospen arlokoak, eta abar.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

c) Erregimen juridikoa.

Titularitate pribatua.

6.8. F.8 lurzatiak. Zerbitzu publikoen ekipamendua.

a) Definizioa.

Eraikuntza bakana, tipologia bereiziei jarraituz. Berriazko antolamendu proiektu baten bitartez arautua. Gaur egungo eraikigarritasunaren %30 arte handitu ahal izango da.

b) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Zerbitzu publikoen ekipamendua, area bakoitzarentzako berariaz ezarritako aldaeratan.

Erabilera onargarriak:

— 1. kategoriako industria, hirugarren sektoreko erabilerak, eta komunitatearen ekipamenduarekin bateragarriak diren beste aldaerak, area bakoitzerako ezarritako baldintzetan.

Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren guztiak.

c) Erregimen juridikoa.

Titularitate publikoa.

## 7. G lurzatiak. Zerbitzuen azpiegitura sareak.

### 7.1. G.1 lurzatiak. Ur hornidurarako sarea.

#### a) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua, oro har, ur hornidurako zerbitzuari zuzenean atxikitako eraikuntzak izan ezik. Dena den, erabilera mota honek berariazkoa duen tipologia berezikoak izango dira.

#### b) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Ur hornidurako zerbitzua.

— Erabilera onargarriak:

— Erabilera nagusiaren lagungarriak.

Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren guztiak.

#### c) Erregimen juridikoa.

Zona publikoak diren guztietan, titularitate erregimen hau, oraingoz eta oro har, aipatutako azpiegiturek igarotzen dituzten edukiontzi materialetara ere zabalduko da (galeriak, kolektoreak, etab.), zonan sartutako sailalara beretara bezalaxe. Edonola ere, zerbitzuen prestaziorako erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, arlo honetan indarrean dauden xedapenetatik kasuan-kasuan ateratzen dena izango da.

### 7.2. G.2 lurzatiak. Estolda sarea eta hondakin urak arazteko azpiegiturak.

#### a) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua, oro har, hondakin uren arazketa zerbitzuarekin eta estolda sarearekin zuzenean lotutako eraikuntzak izan ezik; esate baterako, araztegia, ponpaketa-estazioak, eta antzekoak. Dituen ezaugarriak kontuan hartuta, instalazio eta jarduera industrialen inguruan arauen hauen bosgarren tituluan ezarritakoa beteko da.

#### b) Erabilera erregimena.

Erabilera nagusia:

— Hondakin uren hoderia, aurretratamendua eta tratamendua.

Erabilera onargarriak:

— Erabilera nagusiaren lagungarriak.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

#### c) Erregimen juridikoa.

Zona publikoak diren guztietan, titularitate erregimen hau, oraingoz eta oro har, aipatutako azpiegiturek igarotzen dituzten edukiontzi materialetara ere zabalduko da (galeriak, kolektoreak, etab.), zonan sartutako sailalara beretara bezalaxe. Edonola ere, zerbitzuen prestaziorako erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, arlo honetan indarrean dauden xedapenetatik kasuan-kasuan ateratzen dena izango da.

### 7.3. G.3 lurzatiak. Argindar hornidurarako sarea.

#### a) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua, oro har, argindarraren banaketa eta ekoizpen zerbitzuarekin zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak izan ezik; esate baterako, transformazio estazioak eta zentroak.

#### b) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Argindarraren ekoizpen, transformazio eta banaketa. Erabilera baimenduak:

— Erabilera nagusiaren lagungarriak; adibidez hirugarren sektoreko erabilerak, bulegoen aldaeran, eta etxebizitza (instalazioaren zaintzari lotua).

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.



c) Erregimen juridikoa.

Zona publikoak diren guztietan, titularitate erregimen hau, oraingoz eta oro har, aipatutako azpiegiturek igarotzen dituzten edukiontzi materialetara ere zabalduko da (galeriak, kolektoreak, etab.), zonan sartutako sailetara beretara bezalaxe. Edonola ere, zerbitzuen prestaziorako erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, arlo honetan indarrean dauden xedapenetatik kasuan-kasuan ateratzen dena izango da.

7.4. G.4 lurzatiak. Telekomunikazioen sarea.

a) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua, oro har, telekomunikazioen zerbitzuarekin zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak izan ezik (antena, zentral telefonikoak, eta antzekoak.).

b) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Telekomunikazioak, telefonia, ezartzeko instalazioak.

Erabilera onargarriak:

— Erabilera nagusiaren lagungarriak.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

c) Erregimen juridikoa.

Zona publikoak diren guztietan, titularitate erregimen hau, oraingoz eta oro har, aipatutako azpiegiturek igarotzen dituzten edukiontzi materialetara ere zabalduko da (galeriak, kolektoreak, etab.), zonan sartutako sailetara beretara bezalaxe. Edonola ere, zerbitzuen prestaziorako erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, arlo honetan indarrean dauden xedapenetatik kasuan-kasuan ateratzen dena izango da.

7.5. G.5 lurzatiak. Gas hornidura eta banaketarako sarea.

a) Eraikuntza erregimen orokorra.

Baztertua, erabilera nagusiari zuzenean atxikitako eraikuntzak eta instalazioak izan ezik.

b) Erabilera erregimen orokorra.

Erabilera nagusia:

— Gas naturalaren banaketa.

Erabilera onargarriak:

— Erabilera nagusiaren lagungarriak.

Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

c) Erregimen juridikoa.

Zona publikoak diren guztietan, titularitate erregimen hau, oraingoz eta oro har, aipatutako azpiegiturek igarotzen dituzten edukiontzi materialetara ere zabalduko da (galeriak, kolektoreak, etab.), zonan sartutako sailetara beretara bezalaxe. Edonola ere, zerbitzuen prestaziorako erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, arlo honetan indarrean dauden xedapenetatik kasuan-kasuan ateratzen dena izango da.

Gaur egun dagoen gas sarearen kartografia ez da fidagarria; horregatik, ez da planoetan grafiatu.

#### 1.4. 4. KAPITULUA. -HIRIGINTZA KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

##### 13. artikulua. Kalifikazio orokorra eta hori zehaztea.

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

— Agiri honetako titulu honetan bertan jasotako aurreko «2. Kalifikazio orokorra» kapitulua.

— Plan Orokor honetako «3» dokumentuan jasotako hirigintza esparruen arau berezien «3» atala.

— Agiri honetan izaera horrekin egin diren gainerako aurreikuspenak.

— Honako planoak: «0.3. Zonakatze orokorra», «0.7. Bide azpiegiturak», eta «0.8. Zerbitzuen azpiegiturak».

14. artikulua. Kalifikazio orokorraren lotespen arautzailea eta berraztertzeko araubidea.

1. Irizpide orokorrak.

Kalifikazio orokorreko erregimena arautzeko Plan Orokor honetan ezarri diren zehaztapenek plangintza orokorraren lerruna dute.

Erregimen hori doitzeko irizpideek, artikulua honetako hurrengo apartatuetan adieraziko direnek alegia, lerrun eta izaera hori berori 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 erregimena.

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

2. Doikuntzak, hiri-lur eta lurzoru urbanizagarriko zona orokorren mugaketan.

Hurrengo apartatuan azalduko duguna baldintzatu gabe, eta Udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboei jarraituz, aurrerago Plan Orokor hau hiri-lurrean eta lurzoru urbanizagarrian garatzeko xedez sustatuko den plangintza xehatuan, halako doikuntza batzuk egin ahal izango dira plangintza xehatu horren aplikazio esparruan Plan Orokor honek bereizi eta definitutako zona orokorren mugetan, baita sistema orokorre dagokienez ere.

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

Oro har, eta osagarri gisa, Plan honetan planteatutako bide sistema orokorraren trazadura doitu ahal izango da, ukitutako eremuan, Plan Orokor honetan mugatutako esparruen antolaketa xehatua definitzeko eta Plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan, betiere proposatutako antolaketa xehatuari egokitu dakion. Edozein kasutan ere, doikuntza horiek egiteko baimena emango bada, alde aurretik behar bezala justifikatu egin beharko da, batetik, bide sare orokorraren trazadura berria egokia dela bere zeregina bidezko eta zentzuzko baldintza orokorretan gauzatzeko; eta bestetik, proposatutako antolaketa xehatua egokia dela. Horrela bada, bide sare orokorrari lotutako zona orokorren mugetan ere eragingo dute, edo eragin dezakete, aipatutako doikuntza horiek.

Eragin horiek arestian aipatutakoak baino handiagoak izan daitezke, Plan Orokor honetako bidezko arau berezian espreski hala aurreikusi den kasuetan.

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

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

Halakorik egokitzuz gero, Udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboei jarraituz, aurrerago Plan Orokor hau hiri-lurrean eta lurzoru urbanizagarrian garatzeko xedez sustatuko den 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.

Doikuntza horiek zona orokorren mugetan eta ukitutako lursailen sailkapenean ere egin ahal izango dira, edonolako zonak edo sailkapena direlarik ere, baldin eta aipatutako portzentajea gainditzen ez bada.

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, alde 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.

4. Doikuntzak, lurzoru urbanizaezineko zona orokorren mugaketan.

a) Bestelako zona orokorretan sartutako lursailetan ere zuzeneko afekzioa erabaki ahal izango da, segidan aipatuko ditugun salbuespenekin. Afekzio hori, bidezko obra proiektuak edo sistema orokorretako elementuek eragindakoa izan daiteke. 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 herrilaren proiektuan edo hiritartze proiektuan.

Irizpide hori berariaz aplikatzeko adibide gisa, errepideen elementu funtzionalak edota errepideen zerbitzu-rako elementuak –zerbitzuguneak, sorospen guneak, autobus geltokiak, atsedenlekuak eta antzekoak–, horiei atxikiak, sistema horietarako kalifikatutako eremuez kanpo 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; baina, edozein kasutan ere, gorago adierazi diren mugetara egokitu beharko dute.

Aipatutako salbuespenek babes bereziko zona orokorretan edo ibai ibilguen babesguneetan sartutako lursailetan eragingo dute, edo baita baldintzatzaile gainjarrien 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) Aipatutako salbuespen bereberekin, lurzoru urbanizaezineko beste zona orokorretan sartutako lursailetan, komunikazioko sistema orokorretako eta zerbitzu azpiegituretako elementuei eragiten zaizkien afekzioak aipatutako %5 hori baino handiagoak izan daitezke, baldin eta, xede horrekin sustatu beharko den plangintzan, behar bezala aztertu eta justifikatu badira.

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

5. Lehendik zutik dauden eta kasuan kasuko zona orokorreko erregimen orokorrekin bat ez datozen eraikinak finkatzea.

Hirigintza esparruetako arau berezietan, lehendik badauden eraikinak finkatu ahal izango dira, kokaturik dauden erabilera orokorreko zonaren eraikuntza eta erabilera erregimenari egokitzen ez bazaizkio ere.

15. artikulua. Kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra.

Irurako udal barrutiko hiri-lur eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatuaren araubidea, izaera horrekin zehaztutakoa bera izango da, Plan honetan edota hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan zehaztutakoa. Zehazki, honakoak aplikatuta ondorioztatzen dena:

A. Titulu honetako «3» kapituluaren ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra, eta bereizitako erabilera xehatuko zona bakoitzarentzako agirian ezarritakoa.

B. Dokumentu honetan bertan (Laugarren titulua) eraikuntzaren eitea eta erabilera arautzeko ezarri diren baldintza orokorrak.

C. Hirigintza esparruetako arau berezien «4. Hirigintza erregimen xehatua» atalean jasotako xedapenak.

D. Plan Orokor honetako «0.4. Zonakatze xehatuko planoak» dokumentuko planoetan jasotako aurreikuspenak.

E. Plan Orokor honen garapenean sustatutako plangintza xehatuak hiri-lurrean zein urbanizagarrian ezarritako aurreikuspenak.

F. Oro har, eta egoki iritziz gero hainbat salbuespen egin ahal izango bada ere, indarrean dagoen hirigintza legeriak aurreikusten duen udalerriko sistema lokalen sareko ekipamendu pribatuaren estandarra bete ahal izango da lurzati xehatuetan, bai B.2 edo F.1 eta 8 tipologiako lurzatietan (titularitate pribatukoak edo ondarezkoak), bai irabazizko beste edozein tipologiakoetan, baldin eta horiek har baditzaizkete aipatutako legeriak ekipamenduztat hartzen dituen erabilerak (merkataritza, kultur, kirol, osasun sorospen, erlijio eta abeste hainbat alorretakoak). Hala ere, aintzat hartu beharko da, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 57. eta 79. artikuluetan ezarritakoa.

Ondorio horietarako, eta horietara erabat edo neurri batean bideratuko diren alde batera utzirik, estandartzat konputatuko da lurzati horietan aipatutako erabileretara berariaz bideratzen den eraikigarritasuna, baldin eta

eraikigarritasun hori bada, eta ez lurzorua, estandarren erreferentziarako parametroa.

G. Sistema lokalen sareko zuzkidurak antolatzen eta honi dagokionez indarrean dagoen legeriak ezarritako estandarrak betetzera begira –aparkaleku eta landaretza arloan planteatutakoak ere barne harturik–, kontuan hartuko dira, besteak beste, ondoren azalduko ditugun baldintzak, helburu horrekin erreferentzia gisa hartu behar den lurralde eremua identifikatzeari eta mugatzeari dagokionez:

- a) Hasteko, eta gaur egun indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen garapenean sustatzen den legeriak beste irizpide batzuk ezartzen ez dituen bitartean, aipatutako estandarrak aplikagarriak izango dira, bai hiri-lur finkatu gabeetan bai lurzoru urbanizagarrietan.
- b) 2/2006 Legea garatzeko presako neurriei buruzko 105/2008 Dekretuak, ekainaren 3koak, 3. eta 17. artikuluetan ezarritakoari jarraituz, erreferentziako lurralde esparrua, hiri-lur finkatu gabeetan planteatutako hiri garapenei lotutako zuzkidura lokalen estandarrak gauzatzeari eta betetzeari dagokionez, printzipioz eta oro har lur eremu horiek sartuta dauden hirigintza esparrua dela ulertuko da.

Era berean, erreferentziako lurralde esparru hori kasuan kasuko Hirigintza Esparrutik kanpoko beste lur - batzuetara hedatu dela ulertu ahal izango da, baldin eta behar besteko zorrotasunez justifikatzen bada ezarri behar diren zuzkidura publiko lokal berriek beste lursail horiei ere zerbitzua emango dietela, besteak beste elkarren aldamenean edo hurbil daudelako.

Gai horri gagozkiola, sistema lokalen sarea antolatzeko eta gauzatzeko neurriak zehaztearren erreferentziako lurralde esparrua osatzen dutenak kasuan kasuko Hirigintza Esparruak eta, hala egokituz gero, hirigintzako garapen berriari lotzen zaizkion esparruaz kanpoko bestelako sailak direla ulertuko da; izan ere, sare honek, bertan sartuko diren zuzkidura berriekin batera, zerbitzua ematen eta emango dio aipatutako eremu osoari, eta garapen horretatik ondorioztatzen diren hirigintzako onurek multzo osora heldu behar dute. Horrekin guztiarekin bat, hiritartze obrak gauzatzeko eta ordaintzeko betekizunek lurralde proiektio edota zabalpen horixe eduki behar dute.

Aipatutako ondorioetarako, erreferentziako lurralde eremuaren identifikazio eta mugatze eraginkor eta zehatza hainbat elementutan egingo da, honako hauetan:

— Plan Orokor honen garapenean sustatu behar den plangintza xehatua bertan, baldin eta formulazioa beharrezkoa dela jotzen bada.

— Jarduketa integratuko eremuetan sustatu behar den Hiritartze Jarduketarako Programaren formulazioaren eta tramitazioaren testuinguruan.

— Hiritartze proiektuetan edo eraikuntza proiektuetan beretan, zuzkidura jarduketan xede den lur eremu hiritarreen planteatzen diren garapenetan.

c) Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurak izanik, xede horretarako kontuan hartu behar den eremua dagokion arloa izango da, arloan sartutako sistema orokorrak kanpoan utzita edo barnean hartuta, kasuen arabera.

d) Landaretzaren arloan aurreikusitako estandarra gauzatzeko eta betetzeko, irizpide berberei jarraituko zaie, baina baita ondoren aipatutako ditugun beste bi irizpide hauei ere.

Alde batetik, landaretza horren ezarpenerako aurreikuspenak lur eremu pribatuak zein publikoak ukitu ahal izango ditu, horien hirigintzako kalifikazioa edonolako delarik ere.

Bestetik, lur eremu publikoak izanik, landaretza sistema lokalen sarean (espazio libreak, ekipamenduko lurzatiak, bideak, etab) zein sistema orokorren sarean (espazio libreak, ekipamenduko lurzatiak, bideak, etab) sartutako lurretan ezarri ahal izango da.

H. Indarrean dauden legezko xedapenek beste irizpide batzuk ezarri ezean, sail jakin batzuk babes publikoko erregimenari lotutako etxebizitzak eta hauen erantsiak eraikitzen bideratzeko egiten den kalifikazio xehatuak honakoak hartuko ditu:

a) Kasuan kasuko egoitza lurzatiak lursail guztiak, hirigintzako eraikigarritasun guztia, sestra gainekoa zein azpikoa, babes erregimen bati lotuta dagoen kasuetan.

b) Erregimen horri lotutako etxebizitza eta erantsiei dagokien lurzatiak sailen zati espezifikoari, hirigintzako eraikigarritasunaren, hots, sestra gaineko zein azpikoaren zati bat besterik ez dagoenean aipatutako erregimenari lotua.

Ildo horretan, Plan Orokor honetan, plangintza xehatua edo aurreko planak garatzeko bidean formulatutako beste xedapen batzuetan jasotako aurreikuspenek berekin baldin badakarte lurzati bateko egungo edo proiektatutako eraikinaren zati bat babes publikoko erregimenari lotzea, ulertuko da aurreikuspen horiek berekin dakartela eraikinari lotutako lurzati lursail eta portzentajearen hirigintzako kalifikazioa.

16. artikulua. Kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra, hiri-lurrean.

1. Zuzeneko jarduerarako eremuak.

Hiri-lur gisa sailkatutako esparruak, Plan Orokorak horietan antolamendu xehatua egitea xedatzen duenean, Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko esparrutzat hartuko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatu dira planean ezarritako antolamendu aurreikuspenak.

Edonola ere, zuzenean gauzatzeko eremutzat hartze horrek ez du kanpoan uzten xehetasunezko azterketak – bai eremu osorako bai zati baterako–, hiritartze jarduketarako programak, hainbanaketa programak edo hiritartze obretarako proiektuak formulatzeko izan daitekeen exijentzia. Eta, gainera, berrantolaketakarako plan berezi bat tramitatu beharra ere egon daiteke.

2. Antolaketa xehatu geroratu eremuak.

Plan honek antolaketa xehatua ezartzen ez duen eremu guztietan, helburu horrekin sustatu eta onartu beharko da garapenerako plangintza (Plan berezia), indarrean dagoen legeriak zein Plan honek beronek -kasuan kasuko arau bereziak barne- ezartzen dituzten baldintzekin eta irizpideekin bat jotatuz.

3. Plan bereziak formulatzea.

a) Hiri-lur 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 egokituz jotzen diren plan bereziak egingo dira edo egin ahal izango dira.

Araudi honetan finkatu diren antolaketa doitzeko aukerak hor badaude ere, plan berezi horiek errespetatu egin beharko dute Plan Orokor honetan ezarritako egitura antolaketa.

b) Plan berezien eremuak ez du zertan egokitu ukitutako hirigintza esparruei. Horrelakoetan, plan bereziak aukera hori behar bezala justifikatu beharko du, eta zirkunstantzia hori tituluetan adieraziko du berariaz. Horrez gain, Plan Orokor honetan xede horretarako ezarritako xedapenen testuinguruan, plan bereziak planteatutako antolaketa-proposamenak behar bezala justifikatu beharko dira, trinkotasuna barne, ukitutako hirigintza esparruetako bakoitzean planak berak izan dezakeen eragina zehaztuz. Era berean, kasuan kasuko arau bereziak ezarritako hornidura baldintzak bete beharko dituzte.

c) Plan berezi horien eremuan sartu egingo dira xedetzat dituzten hiri garapenera lotutako sistema lokalen sareko zuzkidura publiko guztien antolaketak ukitzen zein beharrezko dituen lur guztiak, aparkalekuak eta landaretza barne, hain zuzen legezko estandarrak betetzera begira.

Aipatutako eremuaren mugaketa, xede horretarako, aurreko 15. artikuluko «G» apartatuan azaldutako irizpideei egokituko zaie.

Ildo honetatik, Plan Orokor honetan helburu horrekin aurreikusitako plan berezien eremuan, Plan horrek berariaz mugatuaz gain, aipatutako zuzkidura lokalak antolatzeko beharrezkoak diren bestelako lur guztiak sartuko dira.

Parametro horien arabera mugatuta egonda, plan berezi horien xede den eremua segidakoa edo etena izan ahal izango da.

4. Xehetasunezko azterketak formulatzea.

a) Indarreko hirigintza legerian eta Plan honetan ezarritako mugen eta baldintzen baitan, goragoko mailako planeamenduan aurreikusitako eraikuntzen eraketa fisikoa edo hirigintzaren antolamendua aldatzeko, xehetasunezko azterketak egin beharko dira.

Azterketa hori egitea beharrezkoa izango da hala hirigintzaren nola eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, betiere horiek indarreko antolamendu xehatuaren baitan zehaztuta ez badaude eta ez bada aurreikusten akats horiek konpon ditzaketen hiritartze proiektuak nahiz planeamendu xehatu bat landu eta

izapidetzea.

b) Xehetasunezko azterketak derrigorrez tramitatu beharko dira, besteak beste, bideen eta espazio publikoen, edota lurzati eraikigarrien barruan erabilera publikoko zorpena izango duten ataletako sestrak egokitu nahi direnean eta, egokitzapen horien ondorioz, lurzati horien edo besteen antolaketa 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.

c) 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, bertako xedapenak 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.

d) Xehetasunezko azterketek, eraikinen egitura fisikoa edo hirigintza definitzerakoan edo doitzera, lerrun handiagoko plangintza batek ezarritako kalifikazio xehatua osatu ahal izango dute, eta baita aldatu ere, Agiri honetako 18. artikuluan aipatutako kasuetan.

e) Eraikinen egitura fisikoa definitzerakoan edo doitzera, horien forma arautzen duten parametroak (eraikinaren altuera eta solairu kopurua) aldatu ahal izango dituzte, horri dagokionez Plan Orokor honetan ezarritako erregimen orokorreko irizpide arautzaileen barnean betiere.

f) Dokumentu honetako hurrengo 18.3 artikuluan aipatutakoekin lotutako kontuei dagokienean izan ezik, Xehetasunezko Azterketek ezin izango dute jaso, inolaz ere, planeamendua gauzatzeko erregimenari buruzko xedapen loteslerik –jarduketa sistemen aplikazioa eta abar–, ezta gauzatzeko etapa edo epeei buruzkorik edota, hirigintzako esku-hartze baten ondorioz, hiritartze prozesuko kostuen finantzaketan ukitutakoei dagozkien betebeharrei buruzko xedapenik ere.

## 5. Finkatutako antolaketa xehatua.

Plan Orokorrak aurrez indarreko hirigintza planeamenduan (hala planeamendu orokorrean nola plan partziala, plan berezietan eta xehetasunezko azterketetan) ezarritako antolamendu xehatua finkatzen duen kasuetan, ulertuko da Plan honetan jasotako antolamendua aipatutako aurreko planeamenduan jasotakoaren isla hutsa dela.

Tankera horretako aurreikuspenetan, Plan Orokor honen eta aurreko planeamenduaren artean alderik edo kontraesanik badago, azken honetan jasotakoari jarraituko zaio.

17. artikulua. Kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra, lurzoru urbanizagarrian.

1. Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuetako antolamendu xehatuaren zehaztapenak plangintza xehatua –plan partziala eta, hala egokituz gero, berezia– formulatzea eta onartzea eskatzen du, Plan Orokor honetan dagokion arau berezian horrelakorik ez dela behar planteatzen den kasuetan izan ezik.

2. Dokumentu honetako aurreko 16. artikuluan finkatu diren antolaketa doitzeko irizpideak aplikatzeko aukera hor badago ere, garapen plangintza horrek derrigorrean bete beharko ditu Plan Orokor honetan ezarritako egitura antolaketan jasotzen diren aurreikuspenak.

3. Eta, dagokion arau berezian epe luzeagoak edo motzagoak ezartzen ez diren bitartean, lurzoru mota honetan aurreikusitako plangintza xehatua gehienez lau (4) urteko epean formulatu beharko da, Plan Orokor honen behin betiko onarpenetik kontatzen hasita.

18. artikulua. Kalifikazio xehatuaren lotespen arautzailea eta kalifikazio horretako xedapenak berraztertzeko araubidea.

1. Segidan aipatutako ditugun salbuespenak aintzat hartuta, Titulu honetako «3. Kalifikazio xehatua sistematizatzeko eta erregulatzeko erregimen orokorra» kapituluan eta agiri honetako bertako Hirugarren Tituluan »Lurzati eraikigarrien eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra» ezarritako xedapenak izango dira berezietako erabilera xehatuko zonen edo lurzatiaren eraikuntza eta erabileraren oinarritzeko erregimena osatuko dutenak.

Horregatik, xedapen horiek, egiturazko antolaketaren berariazko lerruna eta izaera dute. Beraz, xedapen

horietakoren bat aldatzeko, indar arautzaile bereko eta izaera bereko hirigintza espediente bat egin beharko da.

Aipatutako salbuespen horiek, kasuan kasuko arau berezian edo plangintza xehatuan xedapen horiek doitze-koak izango dira. Baina doikuntza horien xede bakarra, xedapenak kasuan-kasuan ukitutako esparruaren berezitasunei egokitzea izango da. Doikuntza horiek ez diete eragingo aipatutako zonen hirigintza erregimena arautzeko ezaugarriari eta oinarrizko baldintzei; eta, edozein kasutan ere, zorrotzasun osoz justifikatu beharko dira.

2. Plan Orokor honetan araututako erabilera xehatuko zonen tipologiak, plan hau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan osatu ahal izango dira, baldin eta hirigintzako baldintza bereziak zona horiei esleitzeak, haiengandik bereiztea justifikatzen badu.

3. Bai Plan honetan bai berau garatzeko sustatzen den plangintza xehatuan ezarritako zehaztapenak, xehetasunezko azterketen bidez aldatu ahal izango dira, honako kasu hauetan:

— Lurzati 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 lurzatiaren hirigintza erregimeneko baldintza arautzaileetara egokitzeko egiten bada.

— Antolaketa xehatua, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, 73. artikuluan aurreikusitako helmenarekin egokitzea.

Egokitze horretan sartuko da antolaketa xehatua ukitutako lursailen eta ingurunearen baldintza material eta orografikoetara moldatzea, antolaketa xehatuaren oinarrizko ezaugarriak aldatu gabe, betiere. Eta, antolaketa horretatik ondorioztatzen diren irabazi asmoko lurzatiatar eta zuzkidura publikoetara zabaldu ahal izango da.

Zuzkidura publiko horiei dagokienez, egokitze horrek mugaketa zehatza doitu beharra ekar dezake; baina, doikuntza horrek ez du eragingo, inolaz ere, ez azalera murriztea, ez eta baldintza kualitatiboek behera egitea ere.

— Irabazizko erabileretara bideratutako lurzati eraikigarrientzako ezarrita dagoen lurzati-banaketa aldatu nahi denean. Hala ere, gorago azaldutako salbuespenetan izan ezik, zonakatzea ez da inolaz ere aldatuko.

Aitzitik, komunitatearen ekipamenduko erabileretara bideratutako lurzati azalera kasu jakin batzuetan handitu ahal izango dira.

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.

4. Era berean, bide sarearen eta zerbitzu orokor nahiz lokalen azpiegituren osaketa, trazadura eta sestrak, obrak gauzatzeko proiektuetan doitu ahal izango dira, baldin eta Plan Orokor honetan ezarritako baldintza orokorrak betetzen badira.

19. artikulua. Lurzoru urbanizaezineko plangintza.

1. Plangintza orokorrean berariaz aurreikusitako kasuez gain, beharrezko irizten zaien antolaketa, babes eta bestelako plan berezi guztiak formulatu eta onartuko dira, planteatzen diren helburuak lortzeak horiek justifikatzen dituen kasu guzti-guztietan.

2. Indarrean dagoen hirigintzako legeriak zein Plan Orokor honek beronek ezartzen dutenarekin bat etorritz, Udalak ondoren aipatuko diren jarduketan garapen eta gauzatea baldintzatu ahal izango du, bai antolaketa, babes edo dena delako plan berezia aurrez formulatu eta onartu beharra ezarriz, bai honetatik ateratzen dena bete beharra ezarriz. Horrela jardun ahal izango da, hain zuzen ere, honako kasu hauetan:

— Landa inguruan kokatu behar diren interes publikoko eraikin eta instalazioak garatu eta gauzatzeko.

— Azpiegitura elementu berriak –errepideak, ibai ibilguak bideratzea, zerbitzu azpiegiturak jartzea, hiritar-tze lanak egitea edo antzeko beste hainbat– egiteko, hauek lurraldearen antolamendurako tresnetan edo hirigintzako plangintzan aurreikusita egon ala ez, eta baimendutako beste erabilera batzuk ezartzeko obra

osagarri edo lagungarritzat hartzerik ez badago.

— Ezarri beharreko erabileren berariazko ezaugarriak, burutu beharreko garapenaren munta, lurraldearen eraldaketa aurreikusgarria, bide sistemak jasango duen eragina edo beste faktore batzuk direla eta, komenigarria gertatzen denean jarduketa hirigintza mailan behar bezala txertatuko dela eta lurraldearen paisaia, eta ingurumen zein natur balioak babestuko direla bermatuko duen antolamendu bat aldeztu aurretik zehaztea.

Udalak erabakiko du plan hori formulatzeko ekimena eskatzaileari dagokion edo, aitzitik, Udalak bere gain hartu beharreko zeregina den. Edonola ere, Plan Orokor honetan definitu diren eta lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatuko duten elementuak garatzeko plan bereziak egiteko erantzukizuna ez da inolaz ere partikularren ardurapean utziko.

Plan berezi horiek, bidezko denean, indarrean dagoen legeriaren arabera ingurumen eragina aztertze beharrezkoak diren azterlanak hartuko dituzte beren baitan.

2. Plan honetan baimendutako esku-hartze eta jarduketak, aipatutako plan berezi hori formulatu beharrik ez dutenak, zuzenean gauzatuko dira.

20. artikulua. Plangintza xehatuaren eduki material eta dokumentala.

1. Plan bereziak eta partzialak.

a) Plan Orokor hau garatzeko xedez tramitatzen diren plan bereziek 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 hiritartze 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 espedienteei, mugako esparruetan behin-behinekoz aldatutako hiritartze elementuen gauzatze egokia bermatuko den moduan.

b) Plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera berez dagokien edukiaz gain, honako zehaztapenak definitu eta azaldu beharko dituzte:

— Proiektatutako antolaketatik ateratzen den urbanizazio berriaren kotak eta sestrak, sail publiko eta pribatuekikoak, aurreikusten diren eraikin berriak ezartzearekin batera; dena den, hauek doitu edota osatu ahal izango dira, formulatu beharko diren hiritartze proiektuen bidez. Kota eta sestra horiek definitzeko, besteak beste koordinatu digitalizatu egokiak erabiliko dira.

Testuinguru honetan, Agiri honetako 49. artikuluan aipatuko den eraikineko fatxadaren barruko erreferentzia maila zehaztuko da, eraikineko horretako lehen solairuak sestra gainean duen abiatze-kotarekin batera.

— Proiektatutako eraikinen kokapena (lerrokadurak, etab.) zehazteko behar diren koordinatu digitalizatuak.

— Kasuan-kasuan proiektatutako garapenaren programaziorako irizpideak, helburu horretara begira egoki irizitako aurreikuspenekin batera.

— Tratamendu eta erantzun irizpideak, indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenekin bat (kontuan hartu beharko da, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, ekainaren 30ekoak, bigarren xedapen gehigarrian ildo honetan ezarritakoa), planteatutako antolaketarekin bateraezinak diren legezko egoiliarak eta jarduera ekonomikoak birkokatzearen edota tokiz aldatzearen inguruan dauden arazoei dagokienez; dena den, hau guztia geroago doitu edota zehaztu ahal izango da, antolaketa horren gauzatze fasean hain zuzen.

— Hiritartze lanez arduratuko denaren eta Udalaren artean, hala nola haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean, ezarri beharreko konpromisoak, besteak beste kasuan kasuko eremuko urbanizazioaren kontserbazioari dagokienez.



— Jaso beharreko neurri babesgarri eta zuzentzaileak xeheki azaldu beharko dira, beren eraginkortasuna bermatzearen. Garapen plangintzako baldintza teknikoen agiriak bere baitan jaso beharko ditu, halaber, ingurumen eraginaren baterako ebaluaketaren 6. eta 7. artikuluetan, hurrenez hurren ezarritako neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsatzaileak, eta ingurumenaren ikuskapen programa, betiere ingurumen eraginaren behin betiko txostenaren arabera.

— Plan partzialetan justifikatu beharko da antolatutako eremuan proposatu diren erabilerak garatzeko behar besteko ur emaria badagoela.

c) Plan berezi eta plan partzial horiek dagozkien jarduketa integratuko eremuetako hiritartze jarduketarako programa jasotzen badute, programa horri dagozkion zehaztapenak eta agiriak jaso 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) Antolaketako figura honen berezko edukiaz eta kasu bakoitzean Plan honek edo hau garatzeko antolaketa xehatuak ezartzen dituen zehaztapen berezietan gain, aurrez mugatutako gauzatze unitateekin bat datozen lurralde esparruetako antolaketa garatzeko edo doitzeko egiten diren xehetasunezko azterketek zehaztu egin beharko dute lurzati eraikigarri desberdinei esleitutako hirigintzako eraikigarritasuna, baldin eta plangintza xehatuak behar bezala definitu ez badu. 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 hiritartze zein eraikitze kotak eta sestrak finkatzeko, azterketa horietan jaso beharko diren koordenatu digitalizatu egokiak baliatu beharko dira.

#### 1.5. 5. KAPITULUA. -ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZAKOA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA

21. artikulua. Eraikigarritasunaren erregimen orokorra sistematizatzea eta arautzea.

1. Irizpide orokorrak.

a) Indarreko hirigintza legerian ezarritakoaren arabera, hau da eraikigarritasun fisiko edo gordinaren definizioa: Hiri plangintzan aurreikusitako sestra gaineko eta azpiko solairu estalgarriaren azalera osoa. Azalera hori eraikita nahiz eraikitzeke egon daiteke, eta irabazizkoa izan daiteke, edo ez.

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) Lurzati eraikigarriei esleitutako eraikigarritasun fisiko edo gordina bi eratan definitu ahal izango da: Berariazko modu zuzenean (eraikigarritasun indizearen, guztizko eraikigarritasunaren eta abarren bidez), edo zeharka, eraikuntzaren eitea erregulatuta (lehendik duten eraikuntzaren eiteari eustea barne).

d) Eraikigarritasun fisiko edo gordinaren erregulazio zuzena sestra gainean aurreikusitakoarekin egongo da loturik oro har, baina baita sestra azpikoarekin ere, hala dagokionean.

e) Eraikigarritasun fisiko edo gordinaren zeharkako erregulazioa hiri-lurraren sailkapena duten hirigintza esparruetan (HE) kokatutako lurzatietan soilik onartuko da, bai eta mota horretako lurzoruetan nahiz lurzoru urbanizagarrietan ere, sestra azpitik aurreikusitako eraikigarritasunaren kasuan.

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

f) Eraikigarritasuna zeharka erregulatzen denean –hau da, eraikuntzaren eitea erregulatzearekin batera–, Plan Orokor honetan ezarritako konputu-irizpide berberak jarraituko dira oinarritzko parametro erregulatzaileak (eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua) neurtzeko.

g) Zona edo lurzati jakin bati esleitutako eraikigarritasuna xedapen ez homogeneous –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 murriztaileenak 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) Titularitate publikoko zuzkidura erabilerarako baliatzen diren sistema orokorreko nahiz lokaleko lurzatiei eta zonei esleituriko eraikigarritasun fisiko edo gordina, oro har, antolaketa xehatuko xedapena izango da, eta ez egiturazko antolaketakoa.

## 2. Hirigintza eraikigarritasuna.

a) Oro har, hiri-lur eta lurzoru urbanizagarrietan kokatutako honako erabilera mota hauei esleituriko eraikigarritasuna hirigintza eraikigarritasuntzat joko da: A –egoitza erabilera–, B –jarduera ekonomikok–, F –titularitate pribatuko komunitatearen ekipamendua– eta G –azpiegitura zerbitzuak modalitate pribatuan soilik–.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinei loturikoa ere hirigintza eraikigarritasuntzat joko da.

b) Aitzitik, hirigintza eraikigarritasun gabekotzat joko dira, eta beraz, irabazikotzat, sailkapen hauek dituzten izaera publikoko zuzkidura erabilerako lurzatiak eta espazioak: D –komunikazio sistemak–, E –espazio libreak–, F –titularitate publikoko komunitatearen ekipamendua– eta G –azpiegitura zerbitzuak modalitate publikoan soilik–. Lurzati eta espazio horietan aurreikusitako eraikinak ere hirigintza eraikigarritasun gabekotzat joko dira.

Horiez gainera, goiko «A» atalean aipatutako irabaziko lurzatieta aurreikusitako eraikigarritasunak ere sailkapen bera izango du, kasuan kasuko plangintzak berriazko xedapen baten bidez zuzkidura publikoko erabilera esleitzen dionean.

## 3. Sestra azpiko eraikigarritasuna.

A. Hiri-lur eta urbanizagarrietan sestra azpian aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna honako irizpide hauek aplikatuz kalkulatzen da:

a) Plan Orokor honek aurrez indarrean zegoen hiri plangintzan jasotako aurreikuspenak finkatzen dituen hirigintza esparruetan, sestra azpiko eraikigarritasuna kasuan kasu finkatutako espedientekoa izango da.

b) Hurrengo «d», «e», «f» eta «g» ataletan xedatuko dena baldintzatu gabe, hirigintza esparruetan, hala nola Plan Orokor honek antolaketa xehatua erabakitzen duen lurzatieta, eraikigarritasuna Plan Orokor honetako arau bereziek adierazitakoa izango da.

Eraikigarritasun hori erdisotoko solairuetan zehazteari dagokionez, sestra gaineko bolumenaren proportzioan dagokion azalera bakarrik konputatuko da, betiere bolumen hori lokalaren azalera osoarekiko neurtuta.

c) Hurrengo «d», «e», «f» eta «g» ataletan xedatuko dena baldintzatu gabe, Plan Orokorak antolaketa xehatua zehazteko hirigintza esparruen garapen plangintza idaztea aurreikusten duenean, honako hau izango da esparru horietan baimendutako eraikigarritasuna:

— Nagusiki, Plan Orokor honetako arau berezietan berriaz aurreikusitakoa, bai zuzenean (halako zenbateko bat zehaztuta), bai zeharka (eraikuntzaren parametro formal jakin batzuei –solairu kopurua– loturiko eraikigarritasun baimendua).

— Eta bestela, aurrean aipatutako berriazko eraikigarritasun hori zehaztu gabe dagoenean, sestra azpian hiru solairu dituen eraikinarena izango da, eta horrek eta hiri plangintzan –xehetasunezko azterketa barne– ezarritako lerrokadurekin bat datorren okupazioa izango du solairuan.

Eraikigarritasun hori erdisotoko solairuetan zehazteari dagokionez, sestra gaineko bolumenaren proportzioan dagokion azalera bakarrik konputatuko da, betiere bolumen hori lokalaren azalera osoarekiko neurtuta.

d) Edonola ere, katalogatutako eraikinak edo eraikin multzoak badira, goiko parametroak doitu egin beharko dira, eraikinei behar bezala eusteko mantentze eta zaintze lanek justifikatzen duten heinean.

Egoera horietan, sestra azpian baimendutako eraikigarritasuna mugaturik egongo da, eta eraikin nahiz eraikin multzo horien mantentze eta zaintze lanak egitearekin bateragarria den eraikigarritasuna soilik onartuko da, kasu bakoitzean ezarritako baldintzen arabera. Eta ez da baimenduko zaintza helburu horrekin bateragarri ez den eraikigarritasunik.

Egoera horietan sustatuko den plangintza xehatuak ezarriko ditu, halakorik izanez gero, esku-hartzeko

irizpideak kasuan kasu zein diren.

e) Aurreko ataletan aipatutako parametroak aplikatzen ateratako sestra azpiko hirigintza eraikigarritasuna, oro har, baimendutako gehieneko eraikigarritasuntzat joko da ondorio guztietarako, kasuan kasuko esparru edo lurzatiaren, eta ez du inolaz ere behin betiko izaerarik edo arau izaerarik izango.

f) Esparru edo lurzatiaren baimendutako sestra azpiko hirigintza eraikigarritasunaren xedapena, aurreko atal guztietan adierazitako irizpideak aplikatzen ateratakoa, benetakoa eta eraginkorra izan dadin, modu eraginkorrean justifikatu beharko dira, besteak beste, segidan aipatutako diren puntuak. Eta xedapen hori aintzat hartuko da esku-hartzeak gauzatzeko, eraginpeko lursailak jabeen artean banatzeko, eraginpeko lursailen ondare balioa zehazteko eta jabe horien hirigintza eskubideak ezartzeko. Hauek izango dira justifikatu beharreko puntu horiek:

— Sestra azpiko eraikinaren bideragarritasun teknikoa. Eraikinak hartzen duen eremu osoa hartuko da kontuan eta azterketa geotekniko zorrotzak ere egin beharko dira.

— Eraikinera sartzeko baldintzak gauzatzeko bideragarritasuna. Baldintza horiek bi modutan ezar daitezke: Eraikin edo lurzati bakoitzari banaka eta modu independentean, edo bestela, modu globalean lurzati eta eraikin multzoari.

Justifikazio hori honako dokumentu hauekin batera edo horien osagarri moduan egin daitezke: Kasuan kasuko plangintza xehatua, hiritartzeko jarduketara programa, hiritartze proiektua, hainbanaketa proiektua edo eraikuntza proiektua. Edonola ere, hirigintza eraikigarritasuna banatzean erabaki egokiak hartzeko, lurzatiaren birzartze proiektuaren aurretik, hiritartze proiektua egingo da. Hiritartze proiektu horretan, egin beharreko azterketa geotekniko zorrotza sartu beharko da, aipatutako erabakiak hartzeko.

Helburu horrekin egindako azterketek diotenean ezinezkoa dela gehieneko eraikigarritasun hori gauzatzea, kasuan kasuko esparru edo lurzatiaren sestra azpiko hirigintza eraikigarritasuna azterketa horien emaitzetatik ondorioztatutakoa izango da.

g) Lursail eta espazio publikoetan sestra azpian baimendutako eraikigarritasun fisikoa zehazteko, oro har, hiru solairuko eraikinei loturiko eraikigarritasun fisikoa erabiltzen da.

4. Eraikigarritasun fisikoa zehazteko eta arautzeko parametroak.

a) Oro har, erabilera orokorreko zonetan eta erabilera xehatutako lurzati eta espazioetan garatutako den eraikigarritasun fisikoa irizpide hauetakoren baten arabera zehaztu eta arautuko da:

— Zuzenean eta berariaz, solairu estalgarriaren azaleraren bidez, jarraian datorren «B» atalean azaldutako jarraibideen arabera.

Hau da solairu estalgarriaren definizioa: Eraikin baten solairuetako espazio eraiki eta estalien oineko azalaren batuketara. Murruiak eta elementu trinkoak ere sartzen dira batuketan horretan; eta horiek zenbatzeko, dokumentu honetan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

— Zeharka araututa, honako hauen bidez:

\* Eraikuntzaren eitea erregulatzea.

\* Lehengo eraikina finkatzea.

\* Beste parametro batzuk erabilita (adibidez: Sestra gainean baimendutako eraikigarritasunaren erreferentziako parametroak erabiliz, sestra azpiko eraikigarritasuna arautzeko).

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 daitezkeen guztizko solairu estalgarria zehaztuz. Bestela, kasuan kasuko esparruaren azaleraren arabera definitu ahal izango da; baina, kasu horretan, esparruari esleitutako eraikigarritasun indizea adierazi beharko da, esparruko metro koadro bakoitzeko solairu estalgarriko metro koadrotan neurtuta; hau da,  $m^2(t)/m^2$ -tan.

c) Hirigintza plangintzak zeharka arautzen duenean baimendutako eraikigarritasuna, aurreikuspenen ondorengo jarduketara faseetan, eta bereziki, kasuan kasuko eraikuntza proiektuetan, zuzenean eta berariaz neurtuko da eraikigarritasuna.

5. Eraikigarritasuna erregulatzeko aurreikuspenen lerruna eta izaera juridikoa eta hirigintza arlokoa.

- a) Plan Orokor honetan mugatutako zona orokorretako edo hirigintza esparruetako hirigintza eraikigarritasun orokorra, edo egiturazkoa, erregulatzeko aurreikuspenek egiturazko antolaketaren berezko lerruna izango dute.
- b) Plan Orokor honetatik edo antolamendu xehatutik ateratzen diren zona xehatu edo lurzatien hirigintza eraikigarritasuna erregulatzeko aurreikuspenek, antolaketa xehatukoaren berezko lerruna izango dute.
- c) Zuzkidura publikoetara bideratutako zona eta lurzatietako eraikigarritasun fisikoa erregulatzeko aurreikuspenek, antolaketa xehatuaren berezko lerruna izango dute.

## 2. BIGARREN TITULUA

### PLANGINTZA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

#### 2.1. 1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

22. artikulua. Lurzorua sailkatzeko erregimena.

Irurako udal barrutian honako lurzoru motak bereizi dira:

- Hiri-lurra.
- Lurzoru urbanizagarria.
- Lurzoru urbanizaezina.

Horien mugak Plan Orokor honetako «0.3. Hiri-lur eta lurzoru urbanizagarriaren zonakatzeko orokorra» planoan adierazita daude.

23. artikulua. Hiri-lurra, kategoriak.

1. Hiri-lur gisa sailkatzen dira, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako irizpideen arabera, halakotzat jotzeko baldintza guztiak betetzen dituzten lursailak. (Gai honi gagozkiola, aintzat hartu beharko da, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 11. artikuluan xedatutakoa).

2. Legeria horretan ezarritakoaren arabera (ez da ahaztu behar, besteak, beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 11. artikuluan gai honen inguruan xedatutakoa), hiri-lurreko bi kategoriak bereizi dira:

A. Hiri-lur finkatua.

Lurzoru mota eta kategoria honetan sartzeko dira, besteak beste lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 11.3.a) artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

Halakotzat hartuko dira honako hiri-lurrak:

- a) Urbanizatuak eta eraikiak daudenak, edota dauden-daudenean finkatzen direnak. Halakoetan, dena den, beherantz doitu ahal izango da lur horietan baimendutako eraikigarritasuna.
- b) Lursail eraikigarriak izanik eraiki gabe daudenak, eta orube izendapena jasotzeko beharrezko baldintzak betetzen dituztenak.
- c) Lursail eraikigarriak izanik eraiki gabe daudenak, eta orube izendapena jasotzeko beharrezko baldintzak betetzen ez dituztenak, izendapen hori jaso ahal izateko izaera mugatuko hiritartze obren zain daudenak. Obra horien kostu ekonomikoak ezingo ditu gainditu indarreko legerian ezarritako irizpideak. (Gai honi gagozkiola, aintzat hartu beharko da, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 195.1 artikuluan xedatutakoa).
- d) Eraikigarriak ez direnak baina urbanizatuak daudenak, eta dauden-daudenean finkatzen direnak. Halakoetan, dena den, hirigintza hori hobetzeko jarduerak aurreikusi ahal izango dira.
- e) Eraikigarriak ez diren eta helmen eta kostu mugatuko hiritartze obrak gauzatu zain dauden lursailak, betiere finkatutako hiri-bilbearen barruan badaude.

Hiri-lur finkatuaren izaera hori behar bezala grafiatuko da hiri antolaketaren hurrengo fasean, hau da, hainbanaketako proiektua, hala dagokionean, edo eraikuntza proiektua izapidetzean, osagarri gisa edo aldi berean burutuko den gauzatze fasean. Hori guztia egin aurretik batera ebaluatu beharko dira, batetik, hiri

plangintzan ezarritako antolaketa aurreikuspenak eta, bestetik, gauzatze fasean egiaztatutako datuak eta informazioa, aipatutako proiektuak barne.

Kategoria banaketa hori hiri plangintzan espreski grafiatua dagoen kasuetan, hiri-lur finkatuaren behin betiko izaera, 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-lurreko kategorian sartuko dira lursailak, baina horrek ez du aldaketarik eragingo plangintza horren egiturazko antolaketan eta antolaketa xehatuan egindako aurreikuspenetan. (Hiri lursailak hiri-lur finkatuko edo finkatu gabeko kategoriatan txertatzeari dagokionez, antolaketako aurreikuspenak gauzatzeko fasean –bidezko eraikuntza proiektuaren tramitazioa barne– egiaztatzen diren informazio eta datuetatik atera litezkeen doikuntzak, ulertuko da bat datozela, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 53.1.h) artikuluan xedatutako irizpideekin).

Edozein kasutan ere, azaldutako irizpideei jarraituz lursailak hiri-lur finkatuaren kategorian sartzea, antolaketa xehatuko xedapentzat hartuko da.

#### B. Hiri-lur finkatu gabea.

Halakotzat hartuko dira, aipatutako legerian ezarritako betekizunak dituzten lursailak, bai hiri-lur gisa sailkatzeko eta bai hiri-lur finkatu gabearen kategorian txertatzeko.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 11.3.b) artikuluan xedatutakoari jarraituz, kategoria horren barruan bi (azpi)kategoria hauek bereizten dira:

a) Finkatu gabeko hiri-lurra, finkatutako hirigintza elementurik ez duena edota proposatutako hiri antolaketari erantzuteko nahikoa finkatutako hirigintza elementurik ez duena; hau da, gabezia hori, hiri-lur finkatuaren izaera jasotzea justifikatuko lukeena baino handiagoa duena.

(Azpi)kategoria honetan sartzen dira, besteak beste aipatutako legeak, 11.3.b.1 artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak eta hortaz, halakotzat identifikatu eta hartzen direnak.

b) Finkatu gabeko hiri-lurra, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz:

— (Azpi)kategoria honetan sartzen dira, besteak beste aipatutako legeak, 11.3.b.2 artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

Baldintza horien arabera, halakotzat jotzen dira aurreko azpikategorian sartu ez diren hiri-lur finkatu gabeak, baldin eta horietan eraikigarritasun haztatu handiagoa aurreikusi bada.

Kasuan kasuko haztapan koefizienteak aplikatuta hala ondorioztatzen denean, eraikigarritasun haztatua handitu egin dela ulertuko da, horrekin batera hirigintza eraikigarritasuna handitu ala ez, edota erabilera aldatu ala ez.

— Hiri-lur finkatu gabearen izaera hori behar bezala grafiatuko da hiri antolaketaren hurrengo fasean, hau da, hainbanaketako proiektua, hala dagokionean, edo eraikuntza proiektua izapidetzean, osagarri gisa edo aldi berean burutuko den gauzatze fasean. Hori guztia egin aurretik batera ebaluatu beharko dira, batetik, hiri plangintzan ezarritako antolaketa aurreikuspenak eta, bestetik, gauzatze fasean egiaztatutako datuak eta informazioa, aipatutako proiektua barne.

Kategoria banaketa hori hiri plangintzan espreski grafiatua dagoen kasuetan, hiri-lur finkatu gabearen behin betiko izaera, 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-lurreko kategorian sartuko dira lursailak, baina horrek ez du aldaketarik eragingo plangintza horren egiturazko antolaketan eta antolaketa xehatuan egindako aurreikuspenetan. (Hiri lursailak hiri-lur finkatuko edo finkatu gabeko kategoriatan txertatzeari dagokionez, antolaketako aurreikuspenak gauzatzeko fasean –bidezko eraikuntza proiektuaren tramitazioa barne– egiaztatzen diren informazio eta datuetatik atera litezkeen doikuntzak, ulertuko da bat datozela, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 53.1.h) artikuluan xedatutako irizpideekin).

— Lurzoru (azpi)kategoria honetan sartzen dira, ondorioztatutako eraikigarritasun haztatua handitzeak kasuan-kasuan ukitutako lursail guzti-guztiak.

Izaera hori, kasuan-kasuan ukitutako lurzati osora zabaldu ahal izango da; edo bestela, lurzati horretan ondorioztatutako eraikigarritasun haztatua handitzeak ukitutako zati edo portzentaje espezifikoa iragingo dio.

— Azaldutako irizpideei jarraituz, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz lursailak hiri-lur finkatu gabearen kategorian sartzea, antolaketa xehatuko xedapentzat hartuko da beti.

24. artikulua. Lurzoru urbanizagarria.

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu dira natur baliabideak –lurra barne– zuhurki erabiltzeko printzipioarekin eta Plan honetan ezarritako hirigintzako helburu eta irizpideekin bat etorriz, hiri-lur gisa sailkatuak izateko behar diren baldintzak ez betetzeaz gain, udalerrien hirigintza premiei erantzun egokia emate aldera egiten diren hirigintza garapenen eragina jasaten dutenak.

25. artikulua. Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatu dira indarrean dagoen legerian ezarritakoarekin bat etorriz (ildo honetan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 13. artikuluan xedatutakoa gogoratu behar da, besteak beste) hirigintza garapenetatik babesten direnak, batetik lurren berezko balioei – lur horietarako ezarritako babes erregimena barne– erreparatuta, eta bestetik, Plan honetan ezarritako helburu eta irizpideak aintzat hartuta.

26. artikulua. Hiri-lur finkatuaren jabearen eskubide eta betebeharrak.

Finkatutako hiri-lur gisa sailkatutako lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoa izango da. Ildo horretan, lursailek ez badituzte betetzen orube izateko baldintzak, lursail horien jabeek betebeharrak hauek izango dituzte, besteak beste:

— Lursailek orube izaera jasotzeko egin behar diren hiritartze obrak gauzatzea eta ordaintzea, indarrean dagoen hiri antolaketaren arabera.

— Hala dagokionean, jarduketara horri lotutako gainerako hiritartze zamak ordaintzea.

— Administrazioari doan lagatzea lursail horietatik zuzkidura publikorako erabiliko diren zatiak.

27. artikulua. Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurraren jabearen eskubide eta betebeharrak.

1. Eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lur gisa sailkatutako lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoa izango da. (Betebehar horiek, zehazki, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 25.2 artikuluan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatzen direnak izango dira; edo bestela, lege hori garatzeko edo ordeztzeko ematen diren xedapenetatik –presako neurriei buruzko dekretua, 2008ko ekainaren 3koa, esaterako– ateratzen direnak).

2. Ildo horretan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legea, 2006ko ekainaren 30eko legea, garatzeko sustatzen diren legezko xedapenek ezar lezaketena baldintzatu gabe, lursail mota horien jabeek honako betebeharrak izango dituzte:

a) Udalerriko sistema orokorren sareko espazio libreetarako erabiltzen diren lursailak Udalari lagatzea, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako estandarren arabera, edo lursail horiek eskuratzeagatik horien balio ekonomikoa Udalari ordaintzea. (Estandar hori, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 78. artikuluan xedatutakoa izango da; edo bestela, lege hori garatzeko edo ordeztzeko ematen diren xedapenetan ezarritakoa).

Eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz esku-hartzearen esparruko egoitza erabilerako eraikigarritasuna hazteaz gain, biztanle kopurua ere hazten denean soil-soilik aplikatuko da betebehar hori.

b) Udalerriko sistema lokalen sistemen sarearen zuzkidurarako lursailak lagatzea, aipatutako legeak «79.2.a» artikuluan gai honi buruz ezarritako estandarren arabera, baldin eta aurreko 15.G artikuluan azaldutako irizpideak aplikatuta ondorioztatzen den lurralde esparruan, lursail horiek eskuratu behar badira. Lagapen horren ordeztzeko, lursail horien balio ekonomikoa ordain dakioke Udalari, honek eskura ditzan.

Eraikigarritasun haztatua handitzearen arrazoa sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna handitzeak bulztatu duenean soil-soilik aplikatuko da betebeharrak. Ez da aplikatuko, azkeneko handitze hori gertatzen ez denean, edota sestra azpian gertatzen denean.

c) Landaretza kontserbatzea edo landaketa egitea, indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan (Betebeharrak, zehazki, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 79.2 artikuluan ezarritako estandarra aplikatuz ondorioztatzen dena izango da; edo bestela, lege hori garatzeko edo ordeztuko ematen diren xedapenetatik ateratzen dena).

Eraikigarritasun haztatua handitzea, esku-hartze esparruko hirigintza eraikigarritasuna handitzearekin lotua dagoenean soil-soilik aplikatuko da betebeharrak.

Betebeharrak jabeak materialki edo ekonomikoki bete dezake; hau da, Udalari landaketaren kostua ordainduta, landaketa Udalak berak egin dezan. Betebeharrak betetzearen ondorioetarako, 15.G artikuluan azaldutako irizpideak aplikatuta ondorioztatzen den lurraldea izango da aipatutako esparru hori.

d) Honako irizpide hauek aplikatuz datozen hiritartze obrak eta kargak ordaintzea, eta hala dagokionean, gauzatzea:

— Eraikigarritasuna handitzeak dakarren jarduera gauzatu aurretik, halakorik izanez gero, eraginpeko lursailetan integratzen den zuzkidura jarduketa burutuko den esparruan susta daitezkeen edo sustatu behar diren hiritartze obrak proiektuan edo birzatiketa proiektuan, zehaztutako hiritartze obrak eta gainerako zamak.

— Arestian aipatutako proiektu espezifiko horietako bat bera ere egiten ez denean:

\* 15.G artikuluan azaldutako irizpideak aplikatuta ondorioztatzen den esparrua (ber)hiritartzeko xedez sustatzen diren hiritartze proiektuetan edo izaera orokorreko nahiz sektorialeko herrilan proiektuetan aurreikusitako obrak gauzatearen kostuetan, dagokion kuota proportzionala ordaintzea.

Horretarako, ordaindu beharreko kuota horiek zehaztu egin beharko dira, behar bezala justifikatuta, bai aipatutako proiektu horietan, bai horien osagarri moduan egiten direnetan.

\* Edonola ere, hiritartze obra horiek babespeko etxebizitzetan eragindako kostuaren zenbateko baliokidea ordainduko da gutxienez.

e) Indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako gainerako betebeharrak.

Birzatiketa proiektu bat egin behar bada, edo egin badaiteke, arestian aipatutako betebeharrak proiektu horretan zehaztu eta formalizatuko dira.

28. artikulua. Hiri-lur finkatu gabearen jabearen eskubide eta betebeharrak.

Hirigintza baldintzak behar bestekoak ez direlako hiri-lur finkatu gabe gisa sailkatutako lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoa izango da.

Zehazki, jabearen betebeharrak izango dira, bai hiri plangintzan, bai hiritartzeko jarduketa programan eta bai hainbanaketa proiektuan ezarritako aurreikuspenetatik, aipatutako lege esparruan ondorioztatzen direnak.

29. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren jabearen eskubide eta betebeharrak.

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoa izango da.

Zehazki, halako betebeharrak izango dira, bai hiri plangintzan, bai hiritartzeko jarduketa programan eta bai hainbanaketa proiektuan ezarritako aurreikuspenetatik, aipatutako lege esparruan ondorioztatzen direnak.

## 2.2. 2. KAPITULUA. -HIRI ANTOLAKETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

30. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Plan honetan eta berau garatzeko sustatzen den plangintzan jasotako antolaketa aurreikuspenak gauzatzekoan, plan horietan eta indarrean dagoen hirigintza legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

Osagarri gisa, antolaketa hori gauzatu bada, kasuan kasuko gaietan indarrean dauden gainerako legezko xedapenetan ezarritako txosten, baimen eta gainerakoak egin edota eskuratu beharko dira.

Ildo horretan, burutu nahi den esku-hartzeak uren jabari publikoan edota hauen zorpen edo kontrolerako zonan eragingo badu, jarduketa hori Kantauri Ekialdeko Arroen bulegoan izapidetu beharko da.

2. Ezarritako hiri antolaketa gauzatzeko, antolaketa horrekin bateragarriak ez diren higiezinetan bizi diren legezko egoiliarak, edota martxan dauden jarduera ekonomikoak higiezin horietatik atera behar badira, indarrean dagoen hirigintza legeriak berriz kokatzeari buruz xedatutakoa egingo da. (Ildo honetan aintzat hartu behar da, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, bigarren xedapen gehigarrian ezarritakoa).

3. Lehengo plangintzan jasota zeuden eta orain finkatu egin diren aurreikuspenak gauzatzeari dagokionez eta, zehazki, Plan Orokor honetan eta aurreko plangintzan zuzkidura publikoetara bideratutako lursailen jabari publikoa eskuratzeko eta eskualdatzeko, gaur egun indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideei jarraituko zaie, 1997ko uztailaren 4ko 1.093/97 Errege Dekretua barne.

31. artikulua. Hiri antolaketa gauzatzeko erregimena hiri-lurrean.

1. Hiri antolaketa gauzatzeko modalitateak.

Hiri-lurrean aurreikusitako hiri antolamendua, ezarritako helburuak lortze aldera egoki irizten zaion jarduketa motara egokitu beharko da kasu bakoitzean; jarduketa hori, noski, indarreko legerian araututako enperako bat izango da. (Zehazki, segidan adieraziko diren lau jarduketa motak dira, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 136, 137, 138 eta 139. artikuluetan arautuak: Jarduketa bakanak; zuzkidura jarduketak; jarduketa integratuak; sistema orokorren eta lokalen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak).

2. Jarduketa isolatuak.

Lurzati eta orube isolatuak jarduketa isolatuen erregimenaren menpe egongo dira; betiere, finkatutako hiri-lurren izendapena jasotzeko indarreko legeriak ezartzen dituen baldintzak betetzen badituzte, eta Plan honen bidez edo planaren garapenean sustatuko den plangintzaren bidez jarduketa horiekin lotzen badira, edo hiri antolaketaren gauzatze fasean nahiz kasuan kasuko eraikuntza proiektuaren formulazio eta izapidetzearekin batera lotzen badira jarduketa horiekin.

Ildo horretan, baldin eta eraikuntza jarduketa osatzeko, zuzkidura publikoetarako lursailak Udalari laga behar bazaizkio, lagapen hori bi eratara formalizatu ahal izango da: Sustatu eta onartu beharko den birzatiketa proiektuaren esparruan; edo bestela, xede hori lortzeko egoki irizitako beste edozein legezko sistemaren bitartez. Eta hori, kasuan kasuko eraikuntza proiektua tramitatzearekin batera edo horren osagarri gisa, egingo da, arauzko udal lizentzia eskuratzeko garaian.

Eraikuntza jarduketa osatzeko, hiritartze lanak gauzatu eta hiritartze zamak ordaindu behar direnean ere, modu berean jokatu da, nahiz eta egoki den kasuetan, hiritartze lan osagarrien proiektua formulatu beharko den.

Edozein kasutan ere, udal lizentzia hori jasotzeko, alde aurretik edota aldi berean aipatutako lagapen hori gauzatu beharko da, eta alde aurretik edota aldi berean, hiritartze zamak gauzatu eta ordaindu beharko dira, baina xede horretarako egokiak diren bermeak edo abalak ezarri ere.

3. Zuzkidura jarduketak.

a) Hauek dira zuzkidura jarduketaren erregimenaren arabera araututako lurzati eta lursailak: Eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurren izendapena jasotzeko indarreko legeriak ezartzen dituen baldintzak betetzen dituztenak, eta Plan honen bidez edo planaren garapenean sustatuko den plangintzaren bidez, jarduketa horiekin lotzen direnak, edo aurreko bietan aurreikusitako hiri antolaketaren gauzatze fasean nahiz kasuan kasuko eraikuntza proiektuaren formulazio eta izapidetzean lotzen direnak jarduketa horiekin, izapidetzearekin batera edo modu osagarrian.

b) Proposatutako antolaketa bat gauzatzeko, birzatiketa proiektu bat egitea komenigarritzat jotzen den guztietan, proiektu hori bultzatu duen gauzatze unitatea mugatu egin beharko da alde aurretik.

Proiektu hori, eta hala dagokionean, hiritartze obren proiektua, eraikuntza proiektua baino lehen egin eta onartu behar dira, bai eta eraikitze udal lizentzia jaso baino lehen ere.

c) Aipatutako birzatiketa proiektua eta hiritartze obren proiektua egin eta onartzea beharrezkoa ez den kasuetan, Agiri honetako 27. artikuluan azaldutako betebeharrak eraikitze udal lizentzia jaso baino lehen edota lizentzia ematearekin batera bete beharko dira.



#### 4. Jarduketa integratuak.

- a) Hauek izango dira jarduketa integratuen erregimenaren arabera araututako lursailak: Indarreko legeriak ezartzen dituen betekizunak betetzeagatik, Plan honen bidez, eta zehazki, plan honetan mugatutako hirigintza esparruen arau berezien bitartez, jarduketa horien artean edo jarduketa horietan adskribiturik daudenak, edo planaren garapenean sustatuko den plangintza xehatuaren bidez nahiz hiritartzeko jarduketa programaren bidez jarduketa horien artean edo horietara adskribiturik daudenak.
- b) Jarduketa mota horrekin loturiko esparru bakoitzean, kasuan kasuko hiritartzeko jarduketa programa egingo da.
- c) Aurrez horretarako arrazoiak zorrotz justifikatu eta azalduta, Programaren xede den esparruaren mugak, hirigintza plangintzan ezarritakoak, doitzeko eska eta onar daiteke programa hori izapidetzean. Dokumentu hau sustatzean antzeman edota ezagututako baldintza fisikoekin, titularitate baldintzekin eta abarrekin, egon daitezke loturik arrazoi horiek.

Edonola ere, doikuntza horren egokitasuna baldintzaturik egongo da, hain zuzen ere, indarreko hirigintza legerian ezarritako irizpideen eta doikuntzaren arteko egokitasunaren balorazioaren eta justifikazioaren bidez baldintzatuko da.

- d) Oro har, esparru horietako jarduketa integratuko unitateak, aipatutako Programaren bidez mugatuko dira. Muga horiek ezartzean, unitate horietan integratutako edo horietara adskribituriko lursailak identifikatu egin beharko dira. Era berean, gauzatze unitate bakoitzaren jarduketa sistema ere zehaztuko du Programak.

Egoeraren batek eraginda, erabaki horiek guztiak edo batzuk hirigintza plangintzan hartzen badira, erabaki horiek aipatutako Programaren bidez doitu ahal izango dira.

#### 5. Bestelakoak.

- a) Planteatutako hiri antolaketa gauzatzeko edozein jarduketa motari jarraitzen zaiolarik ere, jarduketa horren esparrua sartutzat joko dira integratuko esparruan sartuko dira edo horietara adskribituko dira, indarrean dagoen legeriak zuzkidura publiko lokalen estandarren gaian ezarritako baldintzak –landaretzaren inguruan aurreikusitakoa barne– betetzeko beharrezkoak diren lursailak, betiere zuzkidura horien ezaugarriak aintzat hartuta.

Esparru horiek identifikatu eta mugatzerakoan, agiri honen 15.G artikuluan azaldutako irizpideei jarraituko zaie. Eta irizpide horiekin bat, zuzkidura horiek gauzatu eta zehazteko, hirigintza plangintzan ezarritakoa hartuko da aintzat.

- b) Irizpide horiek aplikatuz ateratako gauzatze esparruak jarraituak edo etenak izan daitezke.
- c) Zuzkidura publiko orokor zein lokaletara atxikitako lursailak eskuratzeko, hirigintza legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

Oro har, aipatutako zuzkidurako lursailen hirigintza garapenak gauzatzeari dagokionez, lur horiek lagapenaren bidez eskuratu dira.

Desjabetzea baliatuko da beharrezkoa jotzen denean, bereziki horretara bideratutako lurak gorago aipatutako jarduketa motetako ezeinetan txertatzen edota atxikitzen ez badira.

#### 32. artikulua. Hiri antolaketa gauzatzeko erregimena, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.

1. Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako lursailetan proposatutako hiri antolaketa gauzatzeko, Plan honetako arau berezietan eta lursail horietan sustatuko den garapen plangintzan xedatutakoari jarraituko zaio.

Testuinguru honetan, eta betiere antolamendu xehatuaren berezko lerrunaz, jarduketa integratuko esparruak mugatu eta identifikatuko 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, hiritartzeko jarduketa programa bat izango badute.

2. Aurrez horretarako arrazoiak zorrotz justifikatu eta azalduta, Programaren xede den esparruaren mugak, hirigintza plangintzan aurrez ezarritakoak, doitzeko eska eta onar daiteke, programa hori izapidetzean. Dokumentu hau sustatzean antzeman edota ezagututako baldintza fisikoekin, titularitate baldintzekin eta

abarrekin, egon daitezke loturik arrazoi horiek.

Edonola ere, doikuntza horren egokitasuna baldintzaturik egongo da, hain zuzen ere, indarreko hirigintza legerian ezarritako irizpideen eta doikuntzaren arteko egokitasunaren balorazioaren eta justifikazioaren bidez baldintzatuko da.

3. Programa horrek mugatuko ditu, oro har, kasuan kasuko unitateak. Muga horiek ezartzean, unitate horietan integratutako edo horietara adskribituriko lursailak identifikatu egin beharko dira. Era berean, gauzatze unitate bakoitzaren jarduketa sistema ere zehaztuko du Programak. Egoeraren batek eraginda, erabaki guztiak edo batzuk hirigintza plangintzan hartzen badira, erabaki horiek programaren bidez doitu ahal izango dira.

4. Izaera orokor edo lokaleko zuzkidura publikoko lursailak eskuratzeko, aipatutako hirigintza legeriak ezarritakoa hartuko da aintzat. Dena den, goiko atalean beste zerbaitekin esaten bada, azken hori beteko da. Beharrezkotzat jotzen den aldi orotan, desjabetzeak egingo dira; batik bat, eskuratu nahi diren lursailak goian aipatutako jarduketa motetan sartzen ez badira edota horietan adskribiturik ez badaude.

33. artikulua. Plangintza gauzatzeko erregimena, lurzoru urbanizaezinean.

1. Zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak lortzea.

Oro har, eta indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera bestelako tratamendu bat izan lezaketen salbuespenak baldintzatu gabe, Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatzen diren proiektuetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta dauden eta zuzkidura publikoak hartuko dituzten lurrak, desjabetze bidez eskuratu dira.

2. Lurzoru urbanizaezinen lurzatiaketa.

a) Oro har, eta desjabetze jarduketan ondoriozkoak alde batera utzita, lurzoru urbanizaezineko finkak lurzatatze eta banantze, udal lizentzia beharko da aurrez. Eta lizentzia hori, jarraian aipatutako ditugun zatiketa irizpideei eta gainerako baldintzei lotu beharko zaie.

b) Segidan aipatutako dugun salbuespen kasuan izan ezik, proiektu hau onartu ondoren egin nahi izango diren finka-bananketek, zatiketarako baldintza hauek bete beharko dituzte:

Finkak banantze edo zatitze baimenik ez da emango, baldin eta horretatik ateratzen diren finka berrien azalera 10.000 m<sup>2</sup>-tik beherakoa bada, non eta ez den bermatzen aldameneko beste lurzatiei erantsiko zaizkiela.

Era berean, jatorrizko finka ez da 10.000 m<sup>2</sup>-tik beherako azalarekin geratuko, finka nekazaritza intentsiboko zonan badago behintzat. Finkaren zati bat nekazaritza intentsiboko sailtan badago eta beste zati bat sail arruntean, jatorrizko finkak 10.000 m<sup>2</sup>-ko azalera izan beharko du gutxienez, zona arrunteko metro koadroak eta nekazaritza intentsiboko metro koadroak batu eta azkeneko horiek 1,66 koefizienteaz biderkatu ondoren.

c) Zona batzuetan eta besteetan baimendutako eraikinak, erabilerak eta jarduerak ezartzeko, Plan honetan eskatzen den gutxieneko ekarpeneko lurzatiaren baldintza bete beharko da. Lurzati hori aipatutako eraikin eta erabilerekin loturik geldituko da, ondorio guztietarako –erregistroan eta abar–.

d) Zatiketaren helburua edozein delarik ere, proiektu hau onartu ondoren egin nahi diren bananketek betekizun hauek bete edo betekizun hauetara moldatu beharko dira:

— Nekazaritza ustiatzearen erabilerekin edo basogintzako erabilerarekin loturiko lurzatiak lursail etenekin osatuak egon daitezke.

— Beste erabilera batzuei lotetsitako lurzatiak espazialki jarraian egon beharko dute, eta dagokion eraikin edo instalazioa horretan kokatu beharko da.

e) Erabilerak eta eraikinak jartzeko, ezingo da finka bananketarik egin, baldin eta bananketa horren ondorioz Plan honetan eskatzen den ekarpeneko gutxieneko lurzati azalera baino azalera txikiagoko finkak sortzen badira, non eta modu horretan banandutako zatiak aldi berean beste finka batzuetan taldekatzen ez diren eta, betiere, finka berri horiek ekarpeneko lurzatiaren baldintza betetzen badute.

f) Plan Orokor hau onartu baino lehenago egindako eraikinei adskribituriko finkak egungo egoeran finkatuko dira, nahiz eta ez bete, batetik, kasuan kasu aplikagarri den ekarpeneko gutxieneko lurzatiaren

baldintza, ez eta, bestetik, garatutako hirigintza eraikigarritasunari dagokionez, beharrezko ekarpeneko baldintza ere.

Eraikin horietan, proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira. Alabaina, lurzati horietan ezin izango da bananketarik egin.

g) Proiektu hau onartu ondoren lurzoru urbanizaezinean egiten diren bananketak, artikulua honetan xedatutakoaren aurka, bananketa egin gabekotzat joko dira baimendutako erabilerak eta eraikinak ezartzeko garaian. Beraz, eskatzaileak finka bakar moduan aurkeztu beharko du jatorrizko finka; edo bananketa baimentzen bada, Plan honetan ezarritako lurzatiketarako lizentzia eskatu beharko du alde zuzenetik.

### 2.3. 3. KAPITULUA. -ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA

34. 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 haztapen koefizientea.

2. Legeria horretan ezarritakoaren arabera, batez besteko eraikigarritasuntza zatiketa honetatik ateratako emaitza izango da: Esparru jakin batean aurreikusitako eraikigarritasun haztatua zati, eraikigarritasuna banatzeko konputagarritzat jotzen den azalera.

Azalera konputagarri hori zehazteko, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideak beteko dira. (Gai honi gagozkiola, aintzat hartu beharko dira, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 35.5. eta 146. artikuluetan xedatutakoa).

Edonola ere, aintzat hartuko dira bai kasuan kasuko esparruan dauden lursailak, eta bai antolaketa gauzatzeko esparruari atxikitako sailak ere.

3. 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, konputagarriak ez direnak baztertuta –zaticizuna–.

Indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritakoaren arabera jokatu da, lehendik zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak konputatu ala ez erabakitzerako.

4. Erabileren haztapen koefizienteak, hirigintza plangintzan definituko dira antolaketa xehatuko berezko lerrunarekin, eta ondoren horren gauzatze prozesuan eguneratuko dira, egoki bada, bai hiritartzeko jarduketa programan, bai hainbanaketa proiektuan.

5. Indarreko legeriaren arabera egoki jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna hiri antolaketaren gauzatze prozesuan definituko dira, honako irizpide hauen arabera:

— Jarduketa integratuei lotutako esparruen kasuan, hiritartzeko jarduketa programan edo hainbanaketa proiektuan.

— Zuzkidura jarduketan kasuan, hala badagokio eta indarreko legeriaren arabera, sustatuko den hainbanaketa proiektuan; betiere, proiektu hori egitea eta onartzea beharrezkotzat jotzen bada.

— Zuzkidura jarduketan kasuan, eraikuntza proiektuaren osagarria moduan, edo proiektu horren barruan; betiere, hainbanaketa proiektua egitea beharrezkoa ez bada.

Hirigintza plangintzan ezartzen badira, hiritartzeko jarduketa programan edo birzaitze proiektuan doitu egin ahal izango dira aurreikuspen horiek, bakoitzaren helmenaren eta esku hartzeko aukeraren arabera.

35. artikulua. Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena, hiri-lurrean.

Hiri-lurreko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena, indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako betekizunen menpe egongo da, eta legeria horretan ezarritako irizpideen arabera esleituko zaie eraikigarritasun hori lurjabeei eta, bidezko denean, Udalari.

36. artikulua. Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena, lurzoru urbanizagarrian.

Hiri-lurreko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimenak, indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako betekizunen menpe egongo da, eta legeria horretan ezarritako irizpideen arabera esleitzeko zaie eraikigarritasun hori lurjabeen eta, bidezko denean, Udalari.

#### 2.4. 4. KAPITULUA. -HIRIGINTZA GAUZATZEKO ERREGIMENA

37. artikulua. Hiritartze obrak gauzatzeko proiektuak egiteko erregimena.

1. Hirigintza plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatzean, proiektu hauetako batean definitutako direnak dira kasu bakoitzean gauzatu diren hiritartze obrak:

a) Lurzoruari eta hirigintzari buruzko legean, 2006ko ekainaren 30eko legean, 194. artikuluan araututako hiritartze proiektuak.

b) Hiritartze obra osagarrien proiektuak, jarduketa bakanetan beharrezkoak diren obrak zehazteko xedez sustatuak. Aipatutako lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 195.1 artikuluan araututako daude.

c) Aipatutako legearen 195.2 artikuluan araututako bestelako obra proiektuak.

2. Plan honetan, planaren garapenean sustatuko den plangintzan, edo indarreko legerian ezarritako edozein mekanismoren bidez mugatutako jarduketa integratuko esparruak edota gauzatze unitateak, aurreko «1.A» atalean azaldutako proiektuen xede izango dira, oro har.

3. Hiritartze obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten zuzkidura jarduketan xede diren esparruek, horien helmenaren arabera, hirigintza proiektuak edo hiritartze obra osagarrien proiektuak izango dituzte; hau da, «1.A» eta «1.B» atalean hurrenez hurren azaldu diren proiektuak egin beharko dira.

4. Hiritartze obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten jarduketa isolatuak xede diren esparruek, aurreko «1.B» atalean azaldutako hiritartze obra osagarrien proiektuak izango dituzte.

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 gauzatze unitateetan txertatzen direnean ere sustatu ahal izango dira «1.C» atalean aipatutako proiektuak; betiere, horien izaerak eta ezaugarriak justifikatzen badute, proiektu horiek esparru horietan aurreikusitako gainerako hiritartze obraren aldean desberdinak direla.

38. artikulua. Hiritartze obrak garatzeko proiektuen mugak antolamendua egokitzeakoa.

1. Aurreko artikuluan aipatutako hiritartze obraren proiektuek doitu egin ditzakete espazio libreak, komunikazioak eta zerbitzu azpiegiturak hartuko dituzten zuzkidurazko elementuen antolaketaren osaera, lerroak eta sestrak. Eta beharrezkoa bada, plangintzak hiri-lur eta lurzoru urbanizagarrietan, zuzkidura horientzat ezarritako zonakatzeari ere eragin dezakete proiektu horiek, 2. atalean adierazitako salbuespenak aintzat hartuta.

Ildo horri jarraituz, plangintzan zehazten diren zerbitzu azpiegituretako sareen trazadura eta ezaugarriak soil-soilik orientagarriak direla ulertuko da espreski. Beraz, elementu horien behin betiko zehaztapenak, dagozkion hiritartze obraren proiektuetan finkatuko dira beti.

2. Hiri-lur eta lurzoru urbanizagarrietan, aurreko atalean aurreikusitako doikuntzak ezin izango dira hauetara hedatu:

— Lurzati eraikigarrien zonakatzeko xehatua.

— Gai horretan indarrean dagoen legeriak araututako estandarrak betetzearen ondorioetarako, konputagarriak diren espazio librearen zonakatzeko xehatua.

— Plangintzan aurreikusi gabeko bide elementuak irekitzea.

— Plangintzan aurreikusitako bide elementuak ezabatzea.

3. Bide komunikazioko sistema orokorrari nahiz lokalari dagokionez, hiritartze obraren proiektuek, ukitutako esparruari eman beharreko hirigintza tratamendu orokorra zehazteaz gain, espazio espezifikoak identifikatu ahal izango dituzte kasu bakoitzean erabil daitezkeen mugikortasun moduei (oinez, bizikletaz, ibilgailuz) dagokien bide-bandan. Eta horrez gainera, espazio horietako bakoitzari eman beharreko tratamendu berezia ezarri ahal izango dute, eta hori egiteak ez du hirigintza antolaketan aldaketarik eragingo; izan ere, antolaketan

horren lana modu orokorrean bide-banda identifikatzea izango baita.

39. artikulua. Hiritartze obren edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.

1. Hiritartze obren proiektuek indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituko diete eta haietan xedatutako baldintza teknikoak eta materialak bete, baita irisgarritasuna arautzen dutenak ere.

Nahikoa zehaztaperen ez dagoenean, udaleko zerbitzu teknikoek baldintza aplikagarriak definitu ahal izango dituzte kasuan 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.

2. Proiektu horien eduki formala bat etorriko da, halaber, lege xedapenetan eta udal ordenantzetan xedatutakoarekin.

3. Edonola ere, proposamenetatik ondorioztatutako hirigintza lanen kotak eta sestrak hiritartze obren proiektuek ezarriko dituzte, koordinatu digitalizatu egokien bidez. Koordinatu horiek hirigintza plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzean ezarriko dira, plangintza horretan gai horri buruz ezarritakoaren arabera.

4. Hiritartze proiektuen aplikazio esparrua, egoki irizten denean, hiri antolaketatik ondorioztatzen diren lursail pribatu zein publikoetara zabalduko da.

Zehazki, irizpide horri jarraituz jardun ahal izango da, antolaketa hori gauzatzeak eta antolatutako lurzatiek osakerak, jatorrizko orografia nolabait aldatzea eskatzen duenean.

Horrelakoetan, orografia berriaren osaera aipatutako proiektuen berariazko zeregina dela ulertuko da.

5. Hiritartze proiektuek ingurumena eta paisaia leheneratzeko proiektu bat jaso beharko dute, eta proiektu horretan, Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketako 6.2.1.1. atalean Hiritartze eta eraikuntza proiektuetarako gomendioak ezarritako xedapenak sartuko dira. Era berean, justifikatu egin beharko da:

a) Hiritartzeko eremu bakoitzean saneamendu eta hornidura sareak egokiak direla. Hustu beharreko emariak pila daitezkeela kontuan izanik, eta hornidura nahiz estolda sareen presioa eta emariak aurreikusiz, gainerako hiri-lurrek edo urbanizagarriek izan dezaketen eragina ere aintzat hartuko da, sareek gainezka egiteko arriskurik izan ez dezaten.

b) Esparru urbanizagarri berrietara sartzeko behar den bide gaitasuna badagoela, sarbide horiek zein maiztasunekin erabiliko diren kontuan hartuta; hau da, esparru horien eta udalerrriaren gainerakoaren artean dauden sarbide eta mugikortasun arazoak behar bezala konponduko direla, alegia.

c) Garraio publikoak, oinezkoek eta bizikletek irisgarritasun egokia izango dutela eremu horietara.

40. artikulua. Hiritartze obren proiektuak udalaz kanpoko sustatzaileek gauzatzea.

38. artikulua «1.A» atalean aipatutako proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko, aldeztu aurretik 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 beharko dizkio.

Hori horrela, Udalak obren gauzatze prozesuari egingo dizkion kontroletan, indarreko xedapenetan ezarritako dokumentu eta prozedura baldintzak bete beharko dira.

## 2.5. 5. KAPITULUA. -ERAIKUNTZA GAUZATZEKO ERREGIMENA

41. artikulua. Eraikuntza gauzatzea, hiri-lurrean.

1. Eraikinaren lerrokadurak eta sestrak definitzeko eskakizuna.

a) Hirigintza esparruetan edo horien zatietan dauden eta hiri-lur gisa sailkatuak dauden lursailetan inolaz ere ez da emango eraikuntza berriak egiteko lizentziarik, baldin eta, dagozkion proposamenak gauzatu aurretik, garapen plangintza bat edo xehetasunezko azterketa bat egin behar bada.

Kasuan kasuko arau berezian irizpide murriztaileagoak ezartzen direnean izan ezik, garapeneko plangintza-aren xede izango direla aurreikusten den esparruetan lehendik dauden eraikinek udal lizentziak jaso ahal izango dituzte, obrak egiteko eta erabilerarako nahiz mantentze-lanetarako beharrezko jarduerak jartzeko. Mantentze-lanek jardueren segurtasun eta osasungarritasun baldintzak behar bezala betetzen direla bermatu

beharko dute. Edonola ere, obra edota jarduera horiek esparruan ezarritako hirigintza erregimenarekin bat badatoz soilik baimenduko dira, eta behin-behineko erabilerak baimentzeko indarreko legeriak ezarritako betekizunetara moldatu beharko da kasu guztietan. (Gai honi gagozkiola, aintzat hartu beharko da, besteak beste, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 36. eta 37. artikuluetan xedatutakoa).

Ildo horri jarraituz, egoitza erabilerak, aurrez ere erabilera horietara bideratuak dauden eraikinetan bakarrik baimenduko dira.

b) Antolaketa xehatua baduten lurzatiek, hiri plangintzan definituak izan beharko dituzte fatxada guztien altuerak, solairu kopurua eta eraikuntzaren sakonera, eta baita lursail urbanizatuan eraikinak izango dituen euste sestren kotak ere; horrela, hiritartze lanak gauzatu ondoren, orubetzat har daitezten.

Lerrokaduren eta eusten sestren koten moduko aurreikuspenak, koordinatu digitalizatuen bitartez definituak egongo dira.

Udalak eraikuntza lizentziarik ez du emango betekizun hori osorik betetzen ez den kasuetan, eta xehetasunezko azterketa bat edo hirigintza dokumentu egoki bat aurrez izapidetzea eskatuko du, dauden hutsuneak betetzeko.

2. Hiritartze betekizunak eta hirigintza onurak eta zama banatzeko eskakizunak betetzea.

A. Jarduketa integratuen edota gauzatze unitateen xede diren esparruetako lurzatiengan, eraikuntza berriak egiteko lizentziarik ezin izango da eskatu, aldez aurretik honako baldintza hauek bete ez badira:

a) Hiritartzeko Jarduketa Programa egin eta onartua izatea.

b) Lurzatia integraturik dagoen gauzatze unitatearen onura eta zamen hainbanaketa proiektua egina eta behin betiko onartua izatea.

c) Hiritartze obrak zehazteko eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua egina eta behin betiko onartua izatea.

d) Hiritartze obrak aldez aurretik egitea. Hala ere, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarrien arabera, obra horiek eta eraikuntza obrak aldi berean egitea egokitzat jo ahal izango da. Kasu horretan, Udalak komenigarritzat jotzen duen berme oro eska dezake, bi obra horiek aldi berean egiteko baldintza moduan.

Baldintza horiek betetzen ez diren bitartean, lursailek eta lurzatiek orube izateko beharrezko baldintzak ez dituztela betetzen esango du Udalak.

B. Eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lur gisa sailkatuak dauden lurzatiengan, lehendik dagoen eraikigarritasun haztatua handituko duten obrak egiteko lizentziarik ezin izango da eskatu, ez eman, ez eta aurreko eraikinak ordezkatzeko erakin berriak egiteko obretarako ere, baldin eta aurrez honako baldintza hauek bete ez badira:

a) Lurzatia integraturik dagoen gauzatze unitateko onura eta zamen hainbanaketa proiektua behin betiko onartua izatea.

b) Hiritartze obrak zehazteko eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua behin betiko onartua izatea.

c) Aldez aurretik edo aldi berean, dokumentu honetako 28. artikuluan azaldutako betebeharrak betetzea, eta bidezko bermeak eta abalak gordailatuak izatea, aurreko proiektuak egitea beharrezkoa ez den kasuetan.

C. Jarduketa isolatuei loturiko eraikin berriak eraikitzeko udal lizentzia jasotzeko, beharrezkoa izango da, aldez aurretik edo aldi berean, obra horiek zehazteko eta gauzatzeko nahitaezkoa den hiritartze obra osagarrien proiektua egitea eta onartzea.

Oro har, hiritartze obrak eraikitze obrak baino lehen egingo dira. Edonola ere, Udalak baimendu ahal izango du hiritartze obrak eta eraikitze obrak aldi berean egitea, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarrien arabera, eta baimen hori emateko komenigarritzat jotzen dituen bermeak eskatu ahal izango ditu.

3. Eraikitzen hasteko lizentzia eskatzeko eta eraikuntza bukatzeko epeak.

- a) Gauzatze unitateetan edota jarduketa integratuko esparruetan sarturik ez dauden lurzati eraikigarriei dagokienez, proiektatutako eraikin berrietarako lizentzia eskatzeko epea lau (4) urtekoa izango da, eraikuntza obrak hasteko bezalaxe. Eta epe hori, kasuan kasuko antolaketa xehatua onartzen denetik aurrera kontatuko da.
  - b) Gauzatze unitateetan sartutako baina jarduketa integratuko esparruetan sartu gabeko lurzati 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 lurzati eraikigarrien kasuan berriz, lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea kasuan kasuko Hiritartzeko jarduketa Programan zehaztuko da.
  - d) Industriadako lurzatiengan, epe horiek enpresariengatik unean uneko egoerara egokituko dira.
  - e) Epe horiek alde 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.
  - f) Hala dagokionean, eraikitze obrekin batera edo modu osagarrian egin beharreko hiritartzeko obrak hartuko dira aintzat, epe horiek ezartzeko.
  - g) Garapen plangintza egitea erabakitzen denean, plangintza horretan zehaztuko da kasuan kasuko lizentziak eskatzeko epeak zein diren, baita, hala dagokionean, proiektatutako eraikinak eraikitzen hasteko eta bukatzeko epeak ere.
4. Plangintza bereziaren xede izango diren eta hiri-lur gisa sailkatuak dauden esparruetan lehendik zutik dauden eraikinetan obrak egitea eta jarduerak gauzatzea.

- a) Oro har, plan berezia egin eta onartu bitartean, esparru horietan lehendik dauden eraikinek, eraiki ziren garaian indarrean zegoen hiri antolaketak xedatutakoaren arabera egin baziren behintzat, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 101-3.c) artikuluan aipatzen diren alde aurreko eraikinen izaera izango dute.
- b) Plan berezia 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.
- c) Plan berezia onartu gabe badago, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 36. eta 37. artikuluetan aipatzen dituen erabilerak jartzea baimenduko da, artikulua horietan ezarritako behin-behinekotasun baldintzetan.

#### 5. Sistema orokorren sarearen zuzkidura publikoak garatzea eta gauzatzea.

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.

#### 42. artikulua. Eraikuntza gauzatzea, lurzoru urbanizagarrian.

- 1. Oro har, plangintza xehatua egin eta onartu ez badago, esparru horietan lehendik dauden eraikinak ez dira antolamenduz kanpokotzat joko, baldin eta eraikin horiek orduko indarreko hirigintza antolaketak xedatutakoaren arabera egin baziren.
- 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, artikulua horietan ezarritako behin-behinekotasun baldintzetan.
- 4. Plangintza xehatuak, eta hala dagokionean, plangintza horretako jarduketa integratuko esparru bakoitza-

ren Hiritartzeko Jarduketa Programak definituko ditu eraikitzeke 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.

43. artikulua. Eraikuntza gauzatzea eta jarduera baimenduak ezartzea, lurzoru urbanizaezinean.

1. Irizpide orokorrak.

Lurzoru urbanizaezinean jarduerak ezartzeko eta eraikinak nahiz obrak egiteko, gai honetan indarreko hirigintza legerian eta Plan Orokor honetan bertan xedatutakoari jarraituko zaio, eta, hala dagokioenan, baita agiri hau garatzeko sustatzen den plangintzan xedatutakoari ere.

2. Landa erabilerak eta herrilaneekin loturiko erabilerak jartzea.

a) Aipatutako erabilerak ezartzeko, alde aurretik egiaztatu beharko da aplikagarri den legeria sektorialera egokitzen direla; egiaztagiria kasu bakoitzean eskumena duen Administrazioaren erakundeak eman beharko du.

b) Betekizun horretatik salbuesita egongo dira nekazaritza ustiapeneko erabilera profesionalizatu gabeak; horiek ezartzeko nahikoa izango da udal lizentzia zuzenean eskatzea.

3. Beste erabilera baimendu batzuk ezartzea.

a) Plan Orokorra onartu aurretik zutik zeuden eraikinetan.

Plan honetan bertan, plangintzan eta plan hori garatzeko sustatzen diren proiektuetan ezarritako salbuespenak alde batera lagata, eraikin horiek finkatutzat joko dira beren oraingo baldintzekin –eraikinaren ezaugarriak, lotetsitako lurzattia, mugetarako tarteak, eta abar–, baldin eta, eraiki ziren garaian indarrean zegoen hirigintza erregimenaren arabera eraiki baziren, eta alde aurretik bidezko udal lizentzia eskuratu bada.

Salbuespen horiek, besteak beste, antolamenduz kanpokotzat jo diren edo jotzen diren eraikienei eragingo die, horietan sarturik txabolak, teilapeak, badaezpadako eranskinak eta ingurua degradatzen duten beste elementu batzuk. 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 betebeharririk izango –gutxieneko lurzattia, distantziak, eraikigarritasuna, eta beste–.

— Erabilera horiek ezartzeko baimena, indarrean dagoen hirigintza legerian eta gainerako xedapenetan adierazitako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta indarrean dagoen hirigintza 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.

b) Eraikin berrietan.

Lurzoru urbanizaezinean baimendu daitezkeen eta landa erabilerak ez diren jardueretarako eraikin berrietan erabilera berriak jartzeko – herritarren intereseko erabilerak ( ekipamendukoak, hirugarren sektorekoak, zerbitzu pribatuen azpiegiturak,) plan berezi bat egin eta onartu beharko da aurrez. Eta plan berezi horretan zehaztuko dira berariazko eraikigarritasun, eraikuntza eta erabilera baldintzak.

Espediente hori indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal dela behintzat, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 28.5 artikuluan aipatutako jardueraren interes publikoa deklaratzeko beharrezkoak diren jarduketak sartuko dira espediente hori izapidetzean. Kasu horretan, ahal dela, plan berezia eta aipatutako adierazpena jendaurrean aldi berean jartzeko beharrezko neurriak xedatuko dira.

Nolanahi ere, erabilera horiek baimendu eta ezartzeko, zonan nagusiak diren landa erabilerak –edo horien osagarriak– ezartzeko, alde aurretik egin diren beste lizentzia eskaera batzuetatik ondorioztatutako baldintzak bete beharko dira, baldin eta erabilera horiek, guztiz edo neurri batean, eskatu diren berriekin bateraezinez badira, hirigintza arau hauetan xedatutako bereizketa baldintzak tarteko.



#### 4. Lehendik dauden eraikinak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik badauden eraikintzat joko dira, egiteko unean indarrean zegoen hirigintza erregimenean ezarritako irizpideekin bat, bidezko udal lizentzia eskuratu ondoren eraikiak izanik, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak 30. artikuluan ezarritako irizpideetara moldatzen diren eraikinak, betiere aurreko egoeran ez badaude, eta antolamenduz kanpokotzat jo badira, hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera.

Eraikin horietan edozein motatako esku-hartze proposatzen denean, bai obrak egiteko bai jarduerak jartzeko, datu hauek behar besteko zehaztasunez eta zorroztasunez egiaztatu eta justifikatu beharko dira:

- a) Eraikina bera zutik egotea eta, bere garaian indarrean zegoen hirigintza erregimenaren arabera eraikia izatea, aurrez bidezko udal lizentzia eskuratuta.
- 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, egoitza erabilerak jartzea proposatzen denean, Plan Orokor hau onartu aurretik ere erabilera hori modu legalean izana ziurtatu beharko da.

- d) Eraikina bera eta hartzen dituen jarduerak bat datozela, bai indarreko hirigintza plangintzan eta bai gainerako lege xedapenetan –lurralde antolamenduko tresnak barne- ezarritako hirigintza erregimenarekin.

#### 5. Erregistroko akreditazio eskakizuna.

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 lehen erabilerako lizentzia eman ahal izateko.

#### 6. Populazio gunea.

Populazio gunek sor ez daitezten, egoitza erabilerako eraikuntzak debekatu egingo dira, 75 metroko erradioan guztiz edo neurri batean egoitza erabilerara bidera daitezkeen gutxienez lau eraikin egotea ondoriozta daitekeenean. Baldintza hori betetzat joko da eraikinak osorik edo zati batean daudenean erradio horren barruan.

#### 7. Ingurumen ebaluaketa.

Lurzoru urbanizazinean obra eta jarduera baimenduak ezarri ahal izateko, ingurumen ebaluaketa bat egin beharko da, gai honetan indarrean dagoen legeriak ezarritako kasu eta baldintzetan.

44. artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak.

##### 1. Irizpide orokorrak.

- a) Oro har, eta espreski ezar daitezkeen salbuespenak baldintzatu gabe, plangintzan ezarritako hirigintza erregimenarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak hiri antolaketaren kontraktotzat joko dira.
- b) Eta, kontrakoak direla ulertuko da, plangintzan banaka eta berariaz egoera horretan daudela esaten denean, edota, horrelako zehaztasunik gabe, plangintzan onartu eta ezarritako hirigintza erregimenarekin bat ez datozenean.

##### 2. Hiri-lur eta lurzoru urbanizagarrian.

A. Hiri antolaketaren kontraktotzat joko dira, hirigintza plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatzeko aukera eragozten duten eraikin eta instalazioak; eta, hala dagokionean, plangintza garatzeko formulatutako diren espedienteek halakotzat definitzen dituztenak.

B. Oro har, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak, 101.3.a) artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat joko dira:

- a) Jarduketa integratuko erregimenean hirigintza garapen berrietako esparruetan dauden eraikinak eta instalazioak; betiere, kasuan kasuko antolamendu xehatua Plan Orokor honetan definitzen bada, eta eraikin eta instalazio horiek antolamendu 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 eraikinetan garatutako erabilerak.

Eraikinen helburuarekin bat datozen erabilerak egin ahal izateko beharrezko diren jarduketak eta obrak soilik baimenduko dira eraikin horietan; betiere, Plan Orokor hau onartu aurretik helburu hori benetan eta modu eraginkorrean bazuten.

C. Jarduketa integratuko erregimeneko hirigintza garapen berrien xede diren esparru hiritar eta urbanizagarrietan jarritako erabilerak, instalazioak eta eraikinak lehenagotik bazeuden eraikin, instalazio eta erabileratzat hartuko dira, baldin eta horien antolaketa xehatua zehazteko, plangintza xehatua egitea aurreikusten bada.

Eraikinen helburuarekin bat datozen erabilerak egin ahal izateko beharrezko diren jarduketak eta obrak baimenduko dira eraikin horietan; betiere, Plan Orokor hau onartu aurretik helburu hori benetan eta modu eraginkorrean bazuten.

D. Kasuan kasu izan daitezkeen salbuespenak alde batera utzita, gainerako eraikin eta instalazioen kasuan, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, 2006ko ekainaren 30eko legeak 101.3.b) artikuluan araututako bat ez etortzearen erregimenari jarraituko zaio.

### 3. Lurzoru urbanizaezinean.

a) Plan honetan aurreikusitako zuzkidura publikoak jartzeko, handitzeko eta abarretarako aurreikuspenak gauzatzeko aukera oztopatzen 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 erregimenera adskribiturik daudela joko da.

b) 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.

c) Antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinak eta instalazioek Plan honetan ezarritako xedapenen bat ez badute betetzen, 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.

d) Eraikin bat lehendik bazegoen ala ez erabakitzeko, edota eraikin hori finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotzeko, aurreko artikuluko 4. pasartean xedatutakotik ondorioztatzen denari jarraituko zaio.

### 4. Beste aurreikuspen osagarri batzuk.

Egoitza erabilerako eraikinen kasuan, aurreko aurreikuspenen osagarritzat joko dira honako hauek:

a) Udalerrian lehendik zutik dauden egoitza erabilerako eraikinak plangintzarekin ez badatoz bat, eta Plan Orokor honetan (kasuan kasuko esparruaren arau bereziak barne) eraikin horiei buruzko erregulazio espezifikorik ez badago, finkatutzat joko dira, baldin eta mantentzen badira eta hurrengo B atalean aipatuko dugun egoeraren bat gertatzen ez bada.

b) Egoitza erabilerako eraikin horiek kasuan kasuko arau berezian ezarritako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorrera moldatu beharko dira, baldin eta eraikin horietan modernizatzeko, finkatzeko, bolumena handitzeko edota hobetzeko obrak egin nahi badira.

Hala eta guztiz ere, ez dira halakotzat joko, eraikina gutxieneko bizigarritasun eta osasungarritasun baldintzetan mantentzeko beharrezkoak diren obrak, ezta eraikinaren egoitza erabilerako solairuen irisgarritasun baldintzak hobetzeko obrak, edota hirugarrenei kalteak ekiditeko egiten direnak ere.

c) Aurreko B atalean aipatutako egoeraren bat gertatzen ez den bitartean, eta eraikina finkatua badago,

eraikin horretan jarraitu beharreko eraikuntza, baimen eta gauzatzeko erregimena, Agiri honetan eta, halakorik izanez gero, kasuan kasuko arau berezian izaera orokorrean ezarritako erregimena izango da.

45. artikulua. Behin-behineko erabilerak jartzea, hiri-lur eta lurzoru urbanizagarrian.

1. Udalak erabaki dezake geroko plangintza gauzatzeko oztopatuko ez duten interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea hiri-lur edo urbanizagarri gisa sailkatutako eta titularitate publiko edo pribatuko lursail hutsetan, horiek garatzeko hirigintza proiektuak behin betiko onartzen ez 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 eraikuntza edo hiritartze 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 ditzaketan eraikuntzako eta hiritartzeko elementuak; edo bestela, lursailen behin betiko hiritartze obran berriro erabil daitezkeen egokitzapen obren kostua kendu ahal izango du, ordaindu beharreko kalte-ordainetatik.

### 3. HIRUGARREN TITULUA

#### LURZATI ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA

##### 3.1. 1. KAPITULUA. -OINARRIZKO DEFINIZIOAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK

46. artikulua. Izen eta kontzeptu desberdinak, eta bakoitzaren definizioa.

Hirigintza arau hauek aplikatzearen ondorioetarako, segidan azalduko diren hitzek kasuan-kasuan adierazitako esanahia izango dute:

— Lurzatiaren lerrokadura:

Lerro bat da, lursail urbanizatuaren gainean lurzatiak mugatzen dituena, eta beste lurzati batzuetatik nahiz espazio publikoetatik ere bereizten dituena.

— Eraikuntzaren lerrokadura:

Lursail urbanizatuaren gaineko leerro bat da, baimendutako eraikuntzak oinplanoan duen gehieneko ingurakaria zehazten duena, sestra gainean nahiz sestra azpian.

— Erretiroa:

Lursailaren lerrokaduraren edozein puntutatik eraikuntzako puntu hurbilenera bitarteko distantzia da, plano horizontal batean neurtua, hegalkinak barne izanik, baina teiltategalak baztertuta.

— Fatxadaren azala:

Eraikuntzaren lerrokaduratik bertikalki goratzen den azalera da.

— Atzeraemangunea:

Berariazko fatxadaren azaleratik hasi eta azalera horretatik atzeratutako edozein puntu arteko distantzia da.

— Mehelina:

Elkarri atxikitako bi eraikuntza mugatzen dituen azalera bertikala da, bi eraikinen lurzati komunaren lerrokaduraren gainean.

— Eraikuntzaren altuera:

Eraikin baten fatxadako azaleraren altuera da, kasu bakoitzerako ezarritako irizpideen arabera neurtua.

— Solairu baten altuera fatxadan:

Erreferentziako solairu jakin baten zorutik (egituran forjatua) hasi eta gain-gainean duen solairuaren zorura bitarteko altuera da.

— Eremu estali 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, plano bertikal eta fatxadaren azalerekiko perpendikular batek egina.

— Sotoko solairua:

Sarreran izan ezik, sestra azpian dagoen solairua da, erabat lurpean edo hein batean lurperatua. Azken kasu horretan, gehienez ere 1,20 metro izango ditu, eraikina inguratzen duen eraikuntzarik gabeko eremu publiko edo pribatuaren sestratik gora.

— Erdisotoko solairua:

Partzialki lurperatua dagoen solairua da, sototzat edo behe solairutzat hartzeko behar diren baldintzak betetzen ez dituen. Solairu bat partzialki lurperatua dagoela ulertuko da, fatxada batek edo gehiagok sestra gainetik 1,20 metrotik gorako altuera hartzen badute.

— Behe solairua.

Erabat sestra gainean dagoen solairua da, edo sestra azpian 1,20 metrotik beherako altuera duena, fatxada guztietan. Zuzenean lurzoruaren gainean egin daiteke, edo sotoaren gainean.

— Goitegia edo tarteko solairua.

Solairu nagusi baten barruan 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.

— 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 badu fatxadan.

— Atikoa:

Estalkipea salbuetsita, eraikinean goien dagoen edo dauden oinei dagokien solairua, fatxadako azalera atzeratua duena, eraikinaren gainerako fatxadarekin alderatuta.

— Estalkipeko solairua:

Kasu bakoitzean baimendutako gehieneko ingurakariaren baldintzen ondorioz sortutako estalki taula edo forjatuaren azpian kokatuta dagoen solairua, fatxadan 1,20 metrotik beherako altuera duena.

Sestra gaineko solairu independente baten berezko izaera izan lezake, baldin eta, bai juridikoki eta bai erregistroko ondorioetarako, eraikinaren gainerako solairuez aparteko erabilera independenteetara bideratzen bada; edota, hala ez izan arren, eraikinaren gainerako solairuen erabilera lagungarri eta osagarrietara bideratzen bada.

— Fatxada:

Eraikina kanpotik ixten duen paramentu edo plano bertikala.

— Hegalkinak:

Bertan bizitzeko zein okupatzeko modukoak diren eta fatxadako 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.

47. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa konputatzeko irizpideak.

a) Eraikin baten eraikigarritasun fisiko edo gordin gisa konputatuko dira, oro har, honako espazio hauek:

— Espazio estaliak eta itxiak, 1,50 metrotik gorako altuera librearen dutenak, sestra gainean zein azpian daudelarik ere. Eremu horietan, aipatutako altuera gainditzen duen zatia konputatuko da.

— Eraikuntzaren elementu trinkoak.

— Patioak eta  $f < 1,50$  m duten instalazio hodiak.

— Igogailuen baoak.

— Era guztietako balkoiak, terrazak eta eguterak, baldin eta estalita badaude eta erabilera publikoko zorpenik ez badute. Horrelakoetan, azaleraren %50 konputatuko da.

— Estalkipeetan, arestian aipatu diren espazioak eta elementuak konputatuko dira, baldin eta nagusiki lurzatiko erabilera nagusietara edo onargarrietara bideratzen badira; edota, jarduera horien erabilera lagungarrietara eman arren –zerbitzu instalazioak edo trastelekuak–, kokatuta dauden lokalekin batera, erregistroan unitate zatiezina osatzen ez badute.

b) Aitzitik, hurrengo espazio eta elementu hauek, ez dira eraikigarritasun fisikoaren barruan konputatuko:

— Espazio estaliak eta itxiak, 1,50 metrotik beherako altuera dutenak.

— Estalkipean egonik, lurzatiko erabilera nagusietara edo onargarrietara bideratzen diren espazio eta elementuak, baldin eta azpi-azpiko solairuan dauden eta izaera bera duten erabileren jarraipen badira fisikoki eta juridikoki. Edota, eraikineko erabilera nagusi edo onargarrien jarduera lagungarrietara bideratzen direnak –zerbitzu instalazioak edo trastelekuak–. Kasu batean zein bestean, erregistroan unitate zatiezina osatuko dute.

— Patioak eta  $f > 1,50$  m duten instalazio hodiak.

— Behe solairuko atari-aurreak.

— Industriadako eraikinetan oro har onartutako goitegiak.

c) Edozein kasutan ere, eraikigarritasuna zehazteko orduan, oro har bereizi egingo dira lurzatiko sestra gainean eta sestra azpian aurreikusitako solairuak.

48. artikulua. Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

1. Oro har, eta eraikigarritasuna zein erabilpenaren zertarako erabakitzekeo tratamendua baldintzatu gabe, sestra gaineko solairutzat hartuko dira behegaina eta eraikinaren behe solairua eta goi solairuak; eta sestra azpiko solairutzat, sotoak.

Halaber, dituzten ezaugarri eta baldintzatzaileei erreparatua, erdisotoak sestra gaineko edo sestra azpiko solairuak izan daitezke. Horri dagokionez, Plan Orokor honetako arau berezietan ezarritakoari, eta plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan xedatutakoari jarraituko zaio.

2. Eraikin jakin baten solairu kopurua zehazteko, kontuan hartuko da, kasu bakoitzean, eraikina kokaturik dagoen hirigintza esparruari buruz Plan Orokor honetako arau berezian ezarritakoa, edota plan hau garatzeko

sustatzen den plangintza xehatuan ezarritakoa, bateko eta besteko grafikoak barne.

3. Kasu bakoitzean baimendutako solairu kopurua behar bezain zehatz erabakiko da, besteak beste, irizpide hauek erabiliz:

- a) Proiektatutako hirigintza garapen berriak badira, –eraberritzeko eta lehendik zeuden errealitate hiritarrak ordeztuko jardueri lotutakoak barne– aipatutako solairu kopurua berariaz eta zehatz erabakiko da parametro zenbakizkoak erabiliz; horiek desberdinak izango dira sestra gaineko eta azpiko solairuentzako.
- b) Hirigintza garapenak gauzaturata eta finkaturata badaude, aurreikuspen hori aipatutako parametro zenbakizkoekin egin ahal izango da; edo bestela, zeharka, dauden eraikuntzak beren solairu kopuruarekin batera finkaturata.
- c) Gainera, fatxadaren 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 desberdintzat hartzeko, ezinbestekoa izango da horrek erabilera bereziak eta independenteak izatea, juridikoki, eraikineko gainerako solairuetan kokaturata daudenekin alderaturata.

49. 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 teilatetarako ez badu–, eraikuntzak fatxada azalaren duen puntu gorenen maila izango da, edo hura eta estalkiaren planoak elkartzen diren puntuak; betiere, kasuan kasuko arau berezian edo plangintza xehatuan, altuera hori neurtzeko beste irizpide espezifikorik ezartzen ez bada.
2. Proiektatutako garapen berrien kasuan, –lehendik zeuden errealitate urbanoak eraberritzeko eta ordeztuko jardueri lotutakoak barne– bai eraikuntzaren altuera hori, baita horren goiko eta beheko erreferentzia mailak ere, sestra gaineko lehen solairuaren ezarpen kota barne, modu grafikoan ezarriko ditu hirigintza planeamenduak. Eta, egoki den kasuetan, xehetasuneko azterketa jasoko du, koordenatu digitalizatu egokien bidez.

Aurreikuspen horiek antolaketa xehatuaren berezko lerruna izango dute.

50. artikulua. Eraikuntza baldintza orokorrak.

1. Oro har, udal barrutiko eremu urbaonoko lurzatiaren sotoko hiru (3) solairu eraikitzea baimenduko da, betiere hirigintza esparruen arau berezietan, zein plangintza xehatuan arrazoizko aukera baztertu gabe.

Nolanahi ere, eraikin edo eraikin multzo katalogatuak badira, sestra azpian eraikitzeko aurreikuspen eta baimenak baldintza bat bete beharko du, hauxe: Zehazki eta zorrozki arrazoitu beharko da egin nahi dena bateragarria dela haiek eta aldamenekoak egoera onean mantendu eta zaintzearekin. Aipatutako zaintze horrekin bateragarria den kasuetan eta neurrian baino ez da baimendutako joko. Horrelakoetan, baimendutako solairu kopurua modu berean baldintzatuta dagoela ulertuko da.

Kasu horietan plangintza xehatua egitea aurreikusten bada, horri dagokionez, hartan xedatutakoari jarraituko zaio.

2. Arau bereziak edo plangintza xehatuak bestelako baldintzak ezarri ahal izango badituzte ere, egoitza erabilerako eraikinaren sestra gaineko lehen solairu bukatuaren zorua, gehienez ere 5,00 metroko altueran ipini beharko da lursail urbanoaren sestratik gora.

Gainera, udal ordenantzek aurreikuspen hori doitzeko planteatu dezakete, komenigarritzat iritzi eta behar bezala justifikatutako kasuetan.

3. Oro har, hirigintza arau hauetan ezarritako irizpideei jarraituz, goi solairuek 2,50 metroko altuera librean izango dute gutxienez.

Behar bezala justifikatutako aparteko kasuetan, Plan Orokor honetako arau berezietan aurreikuspen hori doitu ahal izango da, Plan hau onartu aurretik bazeuden eraikinei eta eraikin horietako solairuei dagokienez.

Lehendik zutik dauden eta aipatutako altuera baino txikiagoa duten eraikinak ordeztzen badira, eraikuntzaren altuera osoa gehitu ahal izango da, solairu horiek aipatutako gutxienezko altuerara iritsi daitezela. Alabaina,

irizpide hori ezin izango da erabili estalkipeko solairuen altuerari dagokionez. Irizpide hori ez da erabilgarria izango, halaber, eraikuntzari edo dagokion eraikin multzoari esleitutako katalogazio mailari begiratuta, bateraezina gertatzen bada.

4. Uren jabari publikoan edota hauen zorpen edo kontrolerako eremuan edozein esku-hartze gauzatzeko, alde zuzenetik arauzko baimen administratiboa eskuratu beharko da gai horretan eskuduntza duen erakundean.

### 3.2. 2. KAPITULUA. -HIRI-LURREKO ETA URBANIZAGARRIKO EGOITZA ERABILERA KO LURZATIETAN (A lurzatiak) APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK.

1. ATALA. -Egoitza erabilerako lurzatietan (A lurzatiak) eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintza orokorrak

51. artikulua. Eraikuntzaren lerrokadurak.

Plan Orokor honetan, Araudi Xehatuko hirigintza fitxetan eta orri grafikoetan, edota horiek garatzeko egiten diren plangintza tresnetan ezarritakoak izango dira.

Lerrokadura horiek errespetatzen ez dituzten gaur egungo eraikinak aldatzen, handitzen edo berreraikitzen direnean, lerrokadura horietara moldatu beharko dira.

Arau horiek interpretatzerakoan zalantzak sortzen badira, edo komenigarria dela iritziz gero, Udalak, antolaketa hobea lortzearren, xehetasunezko azterketa baten edo plan berezi baten bidez doikuntzak egin ahal izango ditu lehendik dauden lerrokaduretan.

52. artikulua. Sestrak.

Bide publikoen sestrak Araudi Xehatuko orro grafikoetan ezarri dira, kota altimetrikoa adieraziz. Bide horien puntu bakoitzaren sestra plano horretan adieraziko da, eta bereziki zehaztutako bi sestraren arteko kokagune ertainean duen balioa lortzeko, bien arteko interpolazio proportzionalari jarraituko zaio.

Lehendik urbanizatuak dauden eremuetan, puntu jakin batean aplikatu beharreko sestra ez badago finkatua, egitatez badagoena onartuko da. Hala ere, berriro hiritartzeko esku-hartzeetan, halako doikuntza batzuk egin ahal izango dira, irtenbiderik egokiena lortzearren.

53. artikulua. Eraikinaren gehieneko sakonera.

1. Plan Orokor honetan (Araudi Xehatuko hirigintza fitxetan eta orri grafikoetan), edota hori garatzeko egiten diren plangintza tresnetan ezarritakoa izango da, kasuak kasu.

2. Lerrokadurak aldatzeko aurreikuspenik egin ezean, gehieneko sakonera hori aurretik zegoen eraikinarena izango da.

54. artikulua. Eraikinen altuera eta solairu kopurua.

Plan Orokor honetan (Araudi Xehatuko hirigintza fitxetan), edota hori garatzeko egiten diren edo onartzen diren plangintza tresnetan, sektore, area edo partzela bakoitzari buruz ezarritakoak izango dira.

55. artikulua. Estalkiak.

a) Ahal dela behintzat, bi, hiru edo lau isurialdekoak izango dira, eta lehendik daudenen ezaugarrietara egokituko dira. Nolanahi ere, %35eko malda izango dute gehienez.

b) Kasu berezietan, estalki lauak onartuko dira, betiere eraikuntza egiten den ingurunea kontuan hartuta. Horrelakoetan, estalki lau horien gainean, soil-soilik eraikinaren instalazio komun elementu lagungarriak onartuko dira (igogailuaren etxola, tximiniak, antenak, sabaileihoak, eta antzekoak).

c) %35eko profilarren gainetik ez da elementu irtenik baimenduko, hauei dagozkienak izan ezik: Tximiniak, aireztatzeko edo hozteko hodiak, barandak eta bestelako segurtasun elementu batzuk.

d) Eraikineko instalazioetako elementu teknikoak –igogailu lekuak eta antzekoak– hartzen dituzten eremuek, baimendutako estalki ingurakariaren barruan egon beharko dute. Hori teknikoki ezinezkoa bada, elementu irtenak onartuko dira estalkiaren profiletik gora, baina funtzionamendu tekniko egokia lortzeko behar-beharrezkoak direnak bakarrik.

e) Estalkiko planoaren paraleloan sabaileihoak jarri ahal izango dira, patioak edo patiotxoak estaltzeko

badira. Sabaileihoak eremu bizigarriak argiztatzeko eta aireztatzeko baldin badira, gehienez ere 0,90 x 1,50 m-koak izango dira, eta fatxadako baoen ardatzarekin bat etorritz ipiniko dira.

f) Area eta sektore jakin batzuetan, bereziki adierazita dagoen kasuetan, estalkipeko eremuan terrazak egin ahal izango dira, baldin eta terraza horien elementu guzti-guztiak baimendutako estalki-profilaren azpitik geratzen badira. Gehienez ere terraza bat egingo da etxebizitza bakoitzeko, 3,00 metroko zabalera izango du gehienez, eta jabetzaren bananketara gutxienez 1,50 m-ko tartea utziko da; hau da, bi terrazen artean - gutxienez 3,00 m-ko tartea geratuko den moduan, alegia. Terrazaren sakonera, estalkiaren maldaren arabera izango da; gehienez ere 1,00 m-ko altuera izango du, 2,50 metro gainditu gabe. Terrazako eremuak etxebizitza eremuen segida izango da, inolaz ere ez trastelekuena. Fatxadako baoen ardatzarekin bat etorritz ipiniko dira. Elementu horrek gehienez ere 3,00 m-ko altuera izango du teiltategal horizontalaren planotik gora; eta, aparteko kasu horretan, estalkiko elementuak gehienez %70eko maldan ipini ahal izango dira, elementuaren diseinuaren arabera.

g) Izkinako lurzatieta, apaindurazko dorreak ezartzea baimen daiteke. Eraikinaren izkinan jarriko dira, eta gehienez ere 5,00 metroko luzera izango dute fatxadetako bakoitzean, bi lerroak elkartzen diren puntutik neurtuta. Elementu horien altuerak, teiltategal horizontalean, ez du gaindituko solairu baten altuera.

h) Karelek gailurraren altuera ez dute gaindituko puntu bat berean ere.

56. artikulua. Hegalkinak, atzeraemanguneak, teiltategalak eta beste elementu batzuk.

a) Hegalak itxiak izan daitezke (begiratokiak, galeriak) edo irekiak (balkoiak, terrazak).

b) Neurriei buruzko baldintzak, area edo sektore bakoitzaren fitxetan ezarritakoak izango dira.

c) Kanporatzen diren elementuak, eraikinaren lehendabiziko goi solairutik gora ipiniko dira beti, hau da, elementu horietan eraikitako zati oro gutxienez 2,50 m-ko altueran geratuko den moduan, bide publikoaren edo lursailaren sestratik gora.

d) Hegalkinak atzeratu egin behar dira aldameneko eraikinetik edo mehelinatik, eta atzeraemangune hori hegalkinaren irtenunea hainbestekoa izango da gutxienez, lehendik badauden hegalkinen jarraian ipintzen ez badira behintzat. Mehelin lana egingo dute etxebizitzaren artean.

e) Atzeraemanguneak aukerakoak izango dira, eta haien sakonerak ez du gaindituko aurrealdearen erdia.

f) Esekitokiak bide publikotik ikusiko ez diren moduan ipiniko dira.

g) Hegalkinaren edo teiltategalaren gehieneko irtenunea, area edo sektore bakoitzaren fitxetan ezarritakoa izango da. Karelek ez dute gaindituko, inolaz ere, gailurraren altuera.

57. artikulua. Patioak.

a) Etxadiko patio orokorrak.

1. Patio hauetan, titular desberdinen jabetzak bereizteko elementuak (hormak eta hesiak) ipini ahal izango dira. Hormek 0,50 metroko altuera izango dute gehienez, eta hauen gainean hesiak ipini ahal izango dira, 2,00 metro artekoak.

2. Plan Orokor honetan, edota Plan Berezi batean, edo Xehetasunezko Azterketa batean, patio horiek ez badira lorategira edo espazio publikora bideratzen, estali ahal izango dira kasuan kasuko etxearen lehendabiziko solairuko zorura arte, eta eremu horiek, sotoko eta behe solairuko lokalak handitzeko erabili ahal izango dira.

3. Zabalpen horien sabai guztien kotak ezin badira berdindu, patioaren itxura orokorra hobetzeko irtenbiderik egokienak zehaztuko ditu Udalak.

4. Patioko eraikuntza horiei sabaileihoen edo argizuloen bitartez emango zaie argitasuna eta hauek, gehienez ere, 0,50 metro kanporatuko dira kokaturik daudeneko estalkiaren goialdeko planotik.

5. Patioan egindako eraikuntzaren estalkiak sarbide zuzen eta erosoak izango du eraikinaren barrutik.

b) Lurzatikoa.

1. Barruko patioaren tamaina, bere altueraren heren bateko diametroko zirkulu bat barruan sartzeko modukoa izango da, gutxienez 3,00 metroko diametrokoa edozein kasutan ere, eta patioaren solairuko puntu bat berean ez da 2,00 metrotik beherako estugunerik izango.



2. Patioaren altuera, aireztatu beharreko gelaren zoruaren mailatik hasi, eta kasuan-kasuan aurrealdean duen fabrikako paramentuaren gailurreko lerroraino neurtuko da.
  3. Patio horien gaina sabaileihoez estali ahal izango da, buelta osoan espazio ireki bat lagata betiere, inolako itxiturarik gabe sabaileihoaren eta patioiko hormen artean, eta patioak oinean duen azaleraren %25 hartuz - gutxienez aireztapeneko azalera gisa.
  4. Patioko zoladura ez da ipiniko argitu edo aireztatu behar duen gelako behegainetik gorago. Zoru horretan ez da inolako eraikuntzarik onartuko.
  5. Behe solairuan etxebizitzarako erabiliko ez diren eremuen argiztapena eta aireztapena osatu behar denean, patioan argizuloak edo sabaileihoak onartuko dira baldin eta patio horrek aireztatzen eta argiztatzen dituen lehen solairuko gelen zoruko mailatik gora gehienez ere 0,50 metro irteten badira.
  6. Zoru iragazkaitz, hustubide eta sifoi arakagarriaz hornitu beharko da patioa.
- c) Aireztatzekoak (patiotxoak).

1. Barruan gutxienez hiru 1,80 metroko diametroko zirkulua sartuko den moduko neurriak izango ditu. Sei solairuren altuera gainditzen duen aireztapen patiorik ez da onartuko.

Altuerari dagokionez, argiztatzeko patioetan bezalaxe neurtuko da.

2. Aireztatzea izango da patio hauen eginkizuna, eta neurri batean eskailerak, komunak eta bainugelak argitzea.
3. Patio hauei dagokienez, lurzatiako patioetarako ezarritako jasotako arauetara joko da, gutxieneko neurriei dagokienean izan ezik.

d) Mankomunatuak.

1. Lurzatiako patioetarako ezarritako arau berak errespetatuko dira.
2. Mehelina eta patio mankomunatuaren zati bat agerian geratzen denean, zati hori estali egin beharko da beiraz eta arotzeriaz edo sareta bat ipinita, betiere behar duen aireztapena bermatuta.
3. Era horretako patioek bidezko zorpen baldintzak izango dituzte derrigorrez; orednantza hauetan ezarritakoak, hain zuzen ere.

58. artikulua. Sestra gainean eraikiezinak diren eremu pribatuak.

- a) Horietan ez da inolako eraikuntzarik onartuko. Hala ere, plangintza xehatuak espresuki erregulatu ahal izango du eraikin nagusiarekiko independentea den eraikin osagarriren baten eraikuntza.
- b) Oro har, baimenduta dago kirol edo aisialdirako instalazio estali gabeak eta obrako elementurik ez dutenak ezartzea sestra gainean, igerilekuak edo jolas pistak, esate baterako.
- c) Lursailaren itxiturak jarri ahal izango dira, betiere erabakitako zehaztapenak betetz, beste orubeekiko mugetan, eta espazio publikoekiko mugan. Hori, betiere, espazioak erabilerara publikoko zorrik ez badu.

## 2. ATALA. -ERABILERA ERREGULATZEKO BALDINTZAK

59. artikulua. Baimendutako erabileren erregimen orokorra.

1. Egoitza erabilerako lurzatiak, nagusiki etxebizitza gisa edo egoitza komunitario gisa erabiltzeko izango dira.
2. Egoitza erabilerara bideratutako eraikinetan, gainera, hirugarren sektoreko erabilerak, komunitatearen ekipamendukoak (hilerrria izan ezik) eta 1. eta 2. kategoriako industria ezarri ahal izango dira (hurrengo artikuluetan ezarriko diren salbuespenekin), osagarri gisa, hirigintza fitxetan hala zehazten den kasuetan.

60. artikulua. Sotoko eta erdisotoko lokalen erabilerara baldintzak.

1. Sotoko eta erdisotoko lokalak, kasuan kasuko eraikinaren sestra gaineko solairuetan garatzen den erabilerara nagusiaren edota gainerako erabilerara baimenduen eranskin edo lagungarri gisa erabiliko dira, soili-soilik; eta, izaera publiko zerbitzuen azpiegitura zentroak edota garajeak ere ezarri ahal izango dira, hirigintza fitxetan berariaz hala adierazten den kasuetan.
2. Arestian aipatutako erabilerara lagungarrietara bideratzen diren sotoko eta erdisotoko lokalek, dagokien goi

solairuko lokalekin unitate zatiezina osatuko dute erregistroan; eta, goi solairuetako lokal horiek ez badira etxebizitzarako erabiltzen, esparru funtzional bateratua osatuko dute, beheko eta goiko lokalen artean zuzeneko komunikazioa ipinita. Komunikazio hori ezin izango da egin, inolaz ere, eraikineko komunikazio-elementu orokorretatik. Hala ere, ibilgailuak gordetzeko lokalak direnean, finka independente gisa eratu ahal izango dira erregistroan.

3. Besteak beste, erabilera hauek hartuko dituzte:

a) Egoitza erabileren jarduera lagungarriak:

Etxebizitzetara edota egoitza komunitarioari atxikitako trastelekuak.

Eraikineko zerbitzuen elementuak, esate baterako, ur edo erregai deposituak, berokuntzako eta ur beroa hornitzeko galdarak, ponpaketarako instalazioak, igogailuen makineria eta horien pareko beste hainbat.

b) Behe solairuko lokaletan garatzen diren erabileren jarduera lagungarriak: Merkantzien, materialen edota jardueran erabiltzen diren lanabesen biltegia.

Lokal nagusiek bakar-bakarrik erabiltzen dituzten zerbitzuen instalazioak, esate baterako, kamera korazadunak, berokuntzako instalazioak, garbigelak, aldagelak eta antzekoak.

c) Ibilgailu lagungarri eta osagarrien gordelekua, berariaz hala ezartzen denean.

d) Argindarraren transformazio zentroak, berariaz hala ezartzen denean.

4. Egoitza erabilerako lurzatietan garaje erabilera ezartzea espreski baimendua dagoenean, eta garajeen - gutxieneko aparkaleku hornidura bat bermatu behar denean, baimendutako gainerako erabilerak sotoko eta erdisotoko lokalen gainerakoan ezarri ahal izango dira; hau da, gutxieneko aparkaleku hornidura beteta gero geratzen den azalera, alegia.

5. Era berean, jendeari zuzenean saltzeko erabilerak edota jendeak luzaroan bertan egon beharra dakarten erabilerak ere ezarri ahal izango dira erdisotoetan, kanpotik sarbide zuzena duten ataletan, baldin eta eremu horiek lursailaren sestratik behera 1,50 metro baino gutxiagora kokatuak badaude eta 1,20 metrotik gorako altuera duten fatxada-zatietara aurrez aurre ematen badute; eta betiere, lokalaren erabilera egokia bermatzeko bizigarritasun arauak uneoro betez. Lokal horiek, edozein kasutan ere, honako artikuluko honetan ezarritako gainerako mugak errespetatu beharko dituzte; besteak beste, erregistroan ezin izango dira unitate independente gisa inskribatu eta, betiere, unitate funtzional bakarra osatuko dute beren gain-gaineko solairuan kokatutako lokalekin.

6. Sotoko eta erdisotoko gainerako lokaletan espreski debekatua daude jendea zuzenean artatzea eskatzen duten jarduerak, edota jendea luzaroan bertan egotea dakartenak.

61. artikulua. Behe solairuko eta behegaineko lokalen erabilera baldintzak.

1. Behe solairuetan egoitza erabilerak ezarri ahal izango dira, honako baldintzetan:

a) Eraikin berrietan:

Area edo sektore bakoitzaren fitxetan ezarriko direnak. oro har, familia bakarreko eraikinetan, eraikin bakanetan edota elkarki atxikietan.

b) Eraikin finkatuetan:

Ez dira onartuko, gai horri buruz onartutako Udal Ordenantzan aurreikusitako kasu eta baldintzetan izan ezik.

62. artikulua. Goi solairuen erabilera baldintzak.

1. Goi solairuetan, lurzatiari esleitutako egoitza erabilerak ezarriko dira nagusiki, eta baita etxebizitzaren erabilera lagungarriak ere. Baina goi solairu horietan debekatua dago zuzenean lursailean ezarri beharreko instalazioen elementu teknikoak ipintzea, edota egoitza erabilerako lokalen erabiltzaileentzako gogaikarriak izan daitezkeen edonolako elementuak jartzea.

2. Era berean, hirigintza fitxetan ezarriko diren mugak errespetatuz, honako erabilerak ere baimenduko dira:

a) Hotel erabilera:

Lehen solairuan, etxebizitzaren sarbide komuna partekatuz.

Goi solairu batean edo gehiagotan, etxebizitzaren sarbideaz aparte sarbide propioaz.

b) Industri erabilera:

1. kategoriakoa bakar-bakarrik, eraikineko edozein solairutan.

b) Merkataritza:

Lehen solairuan, behe solairuan garatzen den merkataritza jarduerari lotua, bai jabetzaz eta bai funtzionalki, eta sarbide bakarra, lokal horretatik zuzenean emanda eta lokal honen azalera ez da izango lehen solairuko lokalarena baino txikiagoa.

Era berean, eraikinaren solairu guztiak hartuz ere onartuko da.

c) Bulegoak:

Lehen solairuan, etxebizitzaren sarbide komuna partekatuz. Gainerako solairuetan, berriz, «bulego profesional» gisa. Era berean, eraikinaren solairu guztiak hartuz ere onartuko da.

d) Aisialdi erabilerak:

Lehen solairuan, «aisialdiko elkarte» gisa. Sarbide independentea izango dute, zuzenean, behe solairuko lokal batetik.

e) Osasun, sorospen, irakaskuntza, kirol, administrazio, eta zerbitzu publikoko erabilerak:

Bulego erabileren baldintza beretan.

f) Kultur eta erlijio arloko erabilerak:

Aisialdi erabileren baldintza beretan.

63. artikulua. Estalkipeko solairuen erabilera baldintzak.

a) Eraikineko instalazioen elementu teknikoak ezartzeko eta etxebizitzari atxikitako trastelekuak ezartzeko erabiliko dira nagusiki.

b) Era berean, etxebizitza erabilera ere onartuko da, bidezko argiztapen, aireztapen edo altuera baldintzak eta beste betetzen dituzten lokaletan, honako baldintza hauetan:

— Aurrez zutik dauden egoitza erabilerako eraikinetan edo eraikin finkatuetan:

Profila gehienez BS+2 duten eraikinetan baimenduko da, goi solairuetako etxebizitzaz aparte etxebizitza independenteak ezartzea, baldin eta ordenantza hauetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte eta irisgarritasun arazorik ez badute, Eusko Jaurlaritzaren 2000ko apirilaren 68/2000 Dekretuaren arabera.

Baldintza horiek bete ezean, etxebizitza erabilera ez da onartuko.

— Eraikin berrietan:

Solairu horien etxebizitza erabilera araudi xehatuan erregulatuko da.

64. artikulua. Atari-aurreen eta sestra gainean eraikiezinak diren eremu pribatuen erabilera baldintzak.

a) Erabilera publikoko zorpenik ez duten eremu pribatuak:

Sestra gainean eraikigarriak ez diren espazioak, bizitegi erabilerako lursailei atxikita badaude, oro har, baratzak, lorategiak eta dagokien eraikineko bizilagunak egoteko guneak izateko baliaztu ahal izango da, bai eta oinezkoen sarbide gisa ere.

Lurzatiari atxikitako lursailen azalera ahalbidetzen duenean eta, berariaz baimentzen denean, eremu hauek ibilgailuen sarbiderako eta lur gaineko aparkalekuak egiteko ere erabili ahal izango dira, baldin eta lurzati horrek, ibilgailuak kirol instalazio pribatuetara heltzeko sarbide zuzena badu. Era berean, gas likidotuen deposituak ezartzeko ere erabili ahal izango dira.

b) Erabilera publikoko zorpenean duten eremu estali gabeak eta atari-aurreak:

Oinezkoentzako sarbide libreko egonleku eta zirkulaziorako erabiliko dira. Eremu horietan, soil-soilik tabernetako terrazak, salmentako kioskoak eta emakida erregimenean ustiatzekoak diren antzeko erabilerak ezarri ahal izango dira.

3. ATALA. -LOKALEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

65. artikulua. Baldintza orokorrak.

a) Plan Orokor honen babesean garatzen diren eta egoitza erabileretara bideratuko diren eraikin guztiek, indarrean dagoen araudi orokorrak agindutako bizigarritasun baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

b) Era berean, babes ofizialeko etxebizitzak erregulatzen dituzten arauak, edota horien ordean ematen direnak, gai honen inguruan ezarritako xedapenak aplikatuko dira, osagarri gisa, halakotzat kalifikatuta dauden etxebizitzetan.

c) Eraikin katalogatuak hartzen dituzten lurzatiak ez dira aplikatuko, honako atal honetan jasota egon arren, oraingo eraikuntza tipologia zaintzeko proposatutako helburu nagusiarekin kontraesanetan dauden xedapenak, edota eraikuntza garapena oztopatzen dutenak. Horrelakorik gertatuz gero, udal zerbitzu teknikoek beste hautabideren bat proposatu beharko dute, egin beharreko kontsultak egin ondoren.

66. artikulua. Etxebizitzara bideratuko diren lokaletan aplikatu beharreko baldintzak.

1. Etxebizitzaren neurri orokorrak eta programa:

a) Etxebizitzaren gutxieneko tamaina: Ezin izango da eraiki 40 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera erabilgarria duen etxebizitzarik, betiere esekitokia jo gabe.

b) Gutxieneko hornidura: Babes ofizialeko etxebizitzetara buruzko xedapenetan ezarritakoari jarraituz, etxebizitza guztiek gutxieneko azalera erabilgarri hauek izango dituzte:

— Logela leko etxebizitza:

Egongela-jangela-sukaldea: 18 m<sup>2</sup>.

Egongela-jangela: 14 m<sup>2</sup>.

Sukaldea: 5 m<sup>2</sup>.

Egongela: 12 m<sup>2</sup>.

Sukaldea-jangela: 7 m<sup>2</sup>.

Logela: 10 m<sup>2</sup>.

Bainugela-garbigela: 3,5 m<sup>2</sup>.

— 2 logelako etxebizitzak:

Egongela-jangela-sukaldea: 20 m<sup>2</sup>.

Egongela-jangela: 16 m<sup>2</sup>.

Sukaldea: 6 m<sup>2</sup>.

Egongela: 14 m<sup>2</sup>.

Sukaldea-jangela: 8 m<sup>2</sup>.

Logela nagusia: 10 m<sup>2</sup>.

Banakako logela: 6 m<sup>2</sup>.

Bainugela-garbigela: 3,5 m<sup>2</sup>.

— 3 logelako etxebizitzak:

Egongela-jangela-sukaldea: 22 m<sup>2</sup>.

Egongela-jangela: 18 m<sup>2</sup>.

Sukaldea: 7 m<sup>2</sup>.

Egongela: 16 m<sup>2</sup>.

Sukaldea-jangela: 9 m<sup>2</sup>.

Logela nagusia: 10 m<sup>2</sup>.

Logela bikoitza: 8 m<sup>2</sup>.

Banakako logela: 6 m<sup>2</sup>.

Bainugela: 3,5 m<sup>2</sup>.

Garbigela: 2,5 m<sup>2</sup>.

— 4 logelako etxebizitzak:

Egongela-jangela-sukaldea: 24 m<sup>2</sup>.

Egongela-jangela: 20 m<sup>2</sup>.

Sukaldea: 8 m<sup>2</sup>.

Egongela: 18 m<sup>2</sup>.

Sukaldea-jangela: 10 m<sup>2</sup>.

Logela nagusia: 10 m<sup>2</sup>.

Logela bikoitza: 8 m<sup>2</sup>.

Banakako logela: 6 m<sup>2</sup>.

Bainugela: 3,5 m<sup>2</sup>.

Garbigela: 2,5 m<sup>2</sup>.

Gela horietako bakoitzaren oineko azalera, gutxienez honako diametro hauetako zirkulu bat sartzeko modukoa izango da:

Egongela - sukaldea - jangela, egongela - jangela, egongela: 2,80 m.

Sukaldea: 1,60 m.

Logela nagusia: 2,50 m.

Gainerako logelak: 1,90 m.

— Gutxieneko zabalera librea:

Eraikin berrietan, Eusko Jaurlaritzaren irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuan ezarritako xedapenak bete beharko dira.

— Gutxieneko altuera librea:

Etxebizitza osoak 2,50 m-ko altuera librea izango du gutxienez baina hori 2,25 metrora murriztu ahal izango da komunetan, korridoreetan, biltegitxoetan eta pertsonak luzaroan bertan egon beharrik ez duten gainerako guneeetan.

Era berean, ganbara itxurako eremuak pertsonak bertan egoteko erabili ahal izango dira, baldin eta eremu horien altuera librea ezarritako gutxieneko altuera bera edo gehiago bada, eremu horren azaleraren %40an.

Ateek 2,00 m-ko altuera izango dute gutxienez.

2. Oinarrizko argiteria eta aireztapen baldintzak:

Indarrean dagoen araudian, Eraikuntzako Kode Teknikoa, ezarritakoa beteko da.

3. Etxebizitzaren antolakuntza funtzionala:

Etxebizitzako eremuak banatzerakoan honako baldintzak bete beharko dira:

a) Garbigelak barruti independenteak izango dira beti.

b) Logela bat behintzat barruti independentea izango da.

c) Logela orok pasabiderako gunetik edo egonlekutik izango du sarrera; inolaz ere ez da onartuko logela baten sarbide bakarra beste logela batetik egitea.

d) Komun eta bainugeletarako sarbidea pasabiderako eremuetatik egingo da, baldin eta, bainugela bat baino gehiago izanik, horietako batek arestian aipatutako baldintza hori betetzen ez badu behintzat. Hala izanez gero, gainerako bainugelak logelei atxiki dakizkieke, haietatik sarrera zuzena ipiniz.

e) Lau logela edo gehiagoko etxebizitzek bi bainugela oso izan beharko dituzte derrigorrez.

#### 4. Etxebizitzen sarbide baldintzak.

— Indarrean dagoen araudia bete beharko dute puntu guztietan.

##### a) Atariak:

— Eskailera kaxa bakoitzeko bat izango da, eta gutxienez 1,20 metroko zabalera izango du, 3,00 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera hartuz.

— Atariaren sestra sarbidearen kota berean egongo da.

— Atarira sartzeko ateak, eskaileraren edo eskailera guztien (bat baino gehiago izanez gero) zabalera edo handiagoa izango du, 1,50 metroko argi-azalera hornitua. Atearen orri bat, burdin-elementu mugikorrez finkatua eduki daiteke.

— Atarian ez da irekiko behe solairuetako lokaletara edo sotoetara sartzeko aterik, baldin eta eremu horiek, eraikineko etxebizitzekin zuzenean lotu gabe badaude edo etxebizitzaz aparteko jardueretarako erabiltzen badira.

— Eraikineko erabilera guztietarako ur, argindar, telekomunikazio eta gas kontagailuak atarian zentralizatuko dira, posta banatzeko ontziak bezalaxe. Ahala izanez gero, kontagailuak sotoan ere ipini daitezke.

Lehendik zutik dauden eraikinetan, sarrerako atearen eta igogailuen aurreko eskailburuaren artean desnibelak badaude, arrapalak ipini ahal izango dira, baita Irigarritasun Arauaren xedapenak oso-osorik betetzen ez badira ere. Horrelako kasu berezietan, kasuan-kasuan egokienak izan daitezkeen irtenbideak bilatu beharko dira.

##### b) Eskailerak:

— Eskailerak Irigarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuak xedatutakoaren arabera diseinatuko dira.

Gainerakoetan, indarrean dagoen araudian, Eraikuntzako Kode Teknikoa, ezarritakoa beteko da.

— Eskailerek argiztapen eta aireztapen naturala jasoko dute zuzenean, fatxadaren batetik edo patioetik. Patio horrek, gutxienez 1,50 m<sup>2</sup>-ko azalera izango duen leiho bat izango du goi solairu edo behegain bakoitzeko.

Lau goi solairu arte dituzten eraikinetan, argizuloen bitartez aireztapen eta argiztapen naturala hartzen duten eskailerak onartuko dira. Argizulo horiek gutxienez 1,00 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dute solairu bakoitzeko eta, eskaileraren altuera osoan espazio libre bat utziko dute erdian, bertan 1,10 metroko diametroko zirkulua sartzeko modukoa.

##### c) Igogailuak:

— Eskailerak Irigarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuak xedatutakoaren arabera diseinatuko dira.

— Lehendik badauden eraikinetan, igogailuak eskailera kutxetan edo patioetan instalatu ahal izango dira, betiere gelditzen den espazio librean honako ordenantza hauetan exijitutako neurriak eta ezaugarriak betetzen baditu. Hori betetzerik ez dagoenean, onartu egingo da eskaileraren zabalera 0,80 metro arte gutxitzea, horren barruan neurri minimoak dituen igogailu bat jarri ahal izateko; patioetan, betiere horietara ematen duten bizitzeko lokaletan airea eta argia izateko hutsarteei eragiten ez bazaie (gutxienez 2,00 m-ko aurrealde librean) igogailuaren ibilbidea elementu egokiekin babestuko da.

##### d) Trastelekuak estalkipean:

Estalkipean trasteleku gisa moldatzen diren eremuak, eskailera kaxatik bakarrik izango dute sarrera. Lokal horien sarbidea ondoko etxebizitza batetik egiten bada, etxebizitza horren luzapen gisa hartuko dira eta, ondorioz, beren probetxamendua konputatu egingo da. Nolanahi ere, erregistroan etxebizitzaren bati lotetsita inskribatuko dira.

##### e) Etxebizitzaren erabilera osagarriko lokalak:

Sotoan edo erdisotoan dauden eta erabilera pribatuetara bideratzen diren lokalak dira; esate baterako, ikasketarako, jolaserako, eta abar. Debekatua dago lokal horiek bizitoki gisa erabiltzea.

Sarbide bakar bat izango dute, ondo etxebizitzatik edo elementu komun batetik bestela.

Lokal horiek aireztatzeko, obrako kaxak ipini daitezke fatxadari atxikita. Urbanizazioaren sestra berean mailakatuko dira, sareta baten bitartez. Kutxa horietara irekitzen diren baoket karek bat izango dute, solairuaren forjatu azpian gutxienez 0,90 metroko altueran.

Nolanahi ere, erregistroan etxebizitzaren bati lotetsita inskribatuko dira, banatuko ez diren moduan.

67. artikulua. Bestelako erabileretara bideratutako lokalek bete beharreko baldintzak.

a) Sarbide baldintzak:

— Lehenengo sotoan, erdisotoan, behe solairuan, behegainean edo lehen solairuan dauden lokalak, batez ere etxebizitzaz aparteko erabileretara bideratuko badira, eraikin horretako etxebizitzaren eremu eta sarbide-elementuez aparteko sarbide propioa izan beharko dituzte.

— Gutxienerako altuera librea –ateak eta puntu kritikoak sarrera-irteerako ibilbideetan–: 2,10 m.

— Gutxienerako zabalera librea –edonork erabiltzeko korridoreetan–: 1,20 m.

— Lokalaren zorua kanpotik sartzeko eremuaren sestra desberdinean badago eta bi sestra horien arteko aldea eskaileren bitartez gainditzen bada, eskailera horiek lokalaren barruan ipini beharko dira. Gainera, sarbideko atetik hasi eta eskailera horien abiapuntura arte, gutxienez 1,20 metroko sakonera izango duen zabalunea ipini beharko da.

b) Eremuen gutxienerako altuera librea:

Era honetako lokalek gutxienez 2,60 metroko altuera librea izango dute 40 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duten eremuetan; 2,80 metrokoa, 80 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera duten eremuetan; eta 3,00 metrokoa, azalera hori 80 m<sup>2</sup>-tik gorakoa denean. Garbigelak edo biltegia ezartzeko diren eta beste ezertarako balio ez duten eremu lagungarrietan, aipatutako altuera libre hori 2,25 m-ra murriztu ahal izango da. Era berean, artikulua honetako d) epigrafean ezarritako baldintzak betetzen dituzten goitegien azpian, altuera hori 2,40 m-ra murriztu ahal izango da, baina ezaugarri horiek dituzten lokalak ezin izango dira erabili pertsonak luzaroan bertan egoteko. Aisialdi erabilerara edo ostalaritzara bideratutako lokalak, kasu guztietan: 3,00 m.

c) Gutxienerako azalera:

Lokal horien gutxienerako azalera erabilgarria ez da inoiz ere 25 m<sup>2</sup> baino gutxiago izango. Halaber, lokal bakoitzean jendeari zuzenean saltzeko dagoen zonak 15 m<sup>2</sup>-ko azalera izan behar du, gutxienez.

d) Goitegia:

— Bakar-bakarrik behe solairuko lokalaren zati direnak baimenduko dira, eraikineko elementu komun batera edo beste finka batera irteera independenterik gabe; eta, edozein kasutan ere, lokal horrekin batera unitate bakarra osatuko du erregistroan.

— Bakar-bakarrik 4,80 metro edo gehiagoko altuera librea duten lokaletan eraiki ahal izango dira horrelako solairuak. Lokalak gutxienez 2,20 m-ko altuera librea izango du behe solairuan, eta 2,20 m-koa, goitegian.

— Goitegiaren azalera ez du behe solairuaren azalaren %40tik gora egingo, eta fatxada-lerrotik lokalaren sakoneraren 1/3 metro atzeratuko dira gutxienez, fatxadaren lerrotik gutxienez 3 metroz.

e) Komun hornidura:

— Ostalaritzara edo aisialdi erabileretara bideratutako lokalek jendeari zerbitzurako komunak izan beharko dituzte beti, ordenantza hauetako 70. artikuluan ezarritako tamainakoak eta bertan agindutako komun hornidura betez.

— Garbigelak lehendabiziko sotoan edo erdisotoan ipini ahal izango dira; eta sarreraren aurrean espazio bat izango dute. Honetan, konketak bakarrik onartuko dira.

— Garbigelarako sarrera ez da egingo, inolaz ere, janariak prestatu, maneiatu edo gordetzen diren lekutik zuzenean –sukaldea, jangela eta antzekoak–; ezta jendea artatzeko guneetatik ere.

f) Argiteria eta aireztapena:

Artikulu honetan jasotako lokaletan, pertsonak bertan egoteko den zatiak argiztapen eta aireztapen naturala izango du, artifizialaz lagundurik, indarrean dauden arauen arabera hala behar izanez gero; hau da, airea orduko gutxienez lau bolumen berrituko dela bermatuko den moduan, alegia. Azken honetarako,

instalazioaren proiektu zehaztu bat aurkeztu beharko da derrigorrez, arlo honetan trebaturiko teknikari batek abalatu, eta Udalak onartu beharko du.

Aireztapen naturala bermatzeko baoak izango ditu, berauen azaleraren heren batez igarogarriak, eta baoen guztirako zabalera dauden lokal zonako azaleraren 1/10 hartuko du gutxienez.

Hori horrela, eraikin berrietan, behe solairuan edo behegainean egoitza erabileraz aparteko jarduerak hartuko dituzten lokaletan, aireztapenerako hodiak ipini beharko dira. Hodi horiek, etxebizitzetako apartekoak izango dira, eta gutxienez 200 cm<sup>2</sup> izango dute lokalean eraikitako 200 m<sup>2</sup> edo zatiki bakoitzeko.

Ostalaritza edo aisialdiko erabilerak hartuko dituzten lokalen barruan, sukaldea, frijigailua, erregailua, plan-txa, labea edo antzeko instalazioen bat badago, kea eta gasak ateratzeko hodi independente bat ezarri beharko da derrigorrez, gutxienez 200 cm<sup>2</sup>-ko sekziokoa. Hodi hori 2,00 metro arte arterako da teilatagailetik gora, eta eraikinaren barrutik egingo da derrigorrez; izan ere, espreski debekatua baitago fatxadan ezartzea.

Soilki eta bakarrik trasteleku eta biltegi emandako lokal eta gelen kasuan, onartuko da argiztapen eta aireztapen artifiziala besterik ez izatea.

68. artikulua. Garajerako erabiliko diren lokalen baldintzak.

Lehendik zutik dauden eraikinetan, artikulua honetan jasotako arauak derrigorrez bete beharko dira, hori ezinezkoa dela berariaz arrazoitzen ez bada behintzat.

a) Garajeak, oro har, sestra azpiko solairuetan jarriko dira.

b) Sestra gainean ez da onartuko garaje indibidualak jartzetik, familia bakarreko etxebizitzetan kasuan izan ezik. Horrelakoetan, lursail finkatuetan, kasuan kasuko azterlan eta proiektua egin ondoren, garajea izateko eraikuntza osagarriak ezartzea baimenduko da; eta gehienez 20 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dute.

c) Behe solairuan garajeak egin ahal izango dira, baldin eta solairu honetan bost aparkaleku edo gehiago jartzeko ahalmena badago, eta kalebidetik sarbide bakar bat badute.

d) Etxebizitzarako eraikin berrietan ibilgailuentzako garajeak egin beharko dira, baldin eta lurzatiaren ezaugarriak direla-eta, hori ez dela bidezkoa arrazoitzen ez bada behintzat.

e) Gutxienez 1,5 garaje-plaza ipini beharko da etxebizitza bakoitzeko, eta plaza 1, merkataritzako behe solairuko 100 m<sup>2</sup>-ko. Gutxienezko hornidura horiek, jarduera burutzen deneko zonaren arabera zehaztu egin beharko dira; hori horrela, ingurune harrera gaitasunera edo eskasiara egokituko dira, betiere lurpea gehiegi ezin sakondu duten hondeaketa lanak egiteko arazoak aintzat hartuta.

f) Garajeetara kalebidetik zuzenean sartu behar denean, Udalak garajeak ezartzeko lizentzia uka dezake kale horretako zirkulazio mailarengatik, 4 metrora gorako luzeran espazio publikoak hartzea eskatzen dutenean, edota bestelako hirigintza-arrazoi bereziak direla-eta, desegokiak suertatzen direnean. Hori horrela, sarbideak ingurunearen funtzionaltasunaren ikuspegitik begiratuta egokiagoak izan litezkeen gunetan ipini beharko dira beti.

g) Garajera bideratutako lokaletan honako funtzionaltasun baldintzak bete beharko dira:

Gutxienezko azalera eta gutxienezko neurriak:

— Etxebizitza unitate bakoitzeko eraikitako azalera gutxienez 20 m<sup>2</sup>(t)-koa izango da, ibilgailuen zirkulaziorako eremua sartuta.

— Aparkalekuen gutxienezko neurriak.:

Aparkaleku irekiak: 4,50 x 2,20 m.

Aparkaleku itxiak: 4,50 x 2,40 m.

Minusbaliatuentzako gordetako aparkalekuak: 5,00 x 3,60 m.

Gutxienezko altuera librea: Lokalak, orotara, 2,20 m-ko altuera librea izango du gutxienez.

Sarbideak:

— Garajerako sarrerak gutxienez 3,00 metroko zabalera izango du, 30 ibilgailu arte har ditzaketen garajeetan, eta 5,00 metrokoa, gainerako garajeetan. Azkeneko kasu horretan, garajearen sarrera bitan banatu ahal izango da, sarbide bakoitzari gutxienez 3,00 metroko zabalera emanez.



— Tarte zuzenetan, garajeko arrapalek %18ko malda izango dute gehienez, eta bihurguneetan, berriz, %15ekoa.

— Garaje guztiek arauzko sarbidearen zabalera bereko edo gehiagoko zabalune bat izango dute; eta horrek, arrapalari ekin aurretik gutxienez 5,00 metro izango ditu zabalean. Arrapala horrek %4ko malda izango du gehienez.

— Zabalune hori estalia bada, gutxienez 2,40 metroko altuera librea izango du zorutik sabaira, eta habeen azpiko punturik baxuenetan ere 2,20 metroko altuera librea izango du gutxienez.

— Garajea higiezinako igogailuarekin edo eskailerarekin komunikatua egon daiteke. Halakoetan, isolamendurako eremu bat ipini beharko da tartean, Eraikuntzako Kode Teknikoa betetzen duen itxiera automatikoko ateez hornitua, familia bakarreko etxebizitzetako garajeak ez badira behintzat. Garajeak 30 ibilgailutik gora hartzen baditu, oinezkoentzako sarrera independentea izango du, gutxienez 1,00 metro zabalekoa.

— 30 ibilgailu arte hartzen dituzten garajeetan, sarrerako arrapalaren ordezkari-igogailua ipini daiteke. Kasu horretan, arrapala ezartzekotan ipini beharreko zabalunearen antzeko bat egin beharko da irteeran.

— Ibilgailuak ilarako aparkalekuetara sartzeko erabili behar diren korridoreak 3,00 metrokoak izango dira; eta zeharkako aparkalekuetara heltzekoak, berriz, 4,50 m-koak.

— Garajeko sarrera-irteerako arrapalak eta zirkulaziorako kaleak, eraikin desberdinetako garajeen erabilpenerako badira, elkarrekiko zorpenak eratu beharko dira, beren funtzionaltasuna bermatu ahal izateko. Eta zorpen horiek, Udalak onartu ondoren, Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dira.

— Aireztapena:

Indarrean dagoen araudian, Eraikuntzako Kode Teknikoa, ezarritakoa beteko da.

Garajea familia bakarreko etxebizitzetan: Etxebizitza horiei erantsitako garajeek honako baldintzak bete beharko dituzte:

— Aparkalekuek 2,55 m-ko zabalera eta 4,80 m-ko luzera izan beharko dute gutxienez.

— Sarbideak eta arrapalak, halakorik izanez gero, 2,70 metroko zabalera izango dute gutxienez.

— Arrapalaren hasierak edo zabaluneak 2,70 x 3,50 metro izango ditu gutxienez.

— Garajeen aireztapen naturala onartuko da, hau da, zuzenean kanpotik airezta daiteke.

— Hustubide bat beharko dute, edo putzu iragazlea, sarera lotua.

4. ATALA. -Eraikuntzaren kalitateari eta instalazioen funtzionaltasunari buruzko baldintzak

69. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Honako Plan Orokor honen babesean garatzen diren eta egoitza erabilerako eraikin guztiek, indarrean dagoen araudi orokorrak agindutakoa beteko dute eraikuntzaren kalitateari eta instalazioen funtzionaltasunari dagokionez.

2. Hori horrela, aipatutako araudiak egitura-egonkortasunari buru ezarritako gutxieneko baldintzak beteko dituzte; istripuen eta ezbeharren aurkako segurtasuna; estankotasuna euriari eta hezetasunari dagokienez; baldintza termiko eta akustiko egokiak; lokalak aireztatzeko eta kea eta gasa erauzteko sistema; eta bidezko hornidura sareen zuzkidura: Ura, saneamendua, argindarra, telekomunikazioak eta gasa.

3. Era berean, babes ofizialeko etxebizitzak erregulatzen dituzten arauak, edota horien ordezkari ematen direnak, gai honen inguruan ezarritako xedapenak aplikatuko dira, osagarri gisa, halakotzat kalifikatuta dauden etxebizitzetan.

70. artikulua. Lokalen akabera eta gutxieneko instalazioak.

1. Etxebizitzarako lokalak.

— Etxebizitzarako zoruek, sabaiek eta hormek estalitako akabera izango dute beti.

— Sukaldeetan eta garbigeletan, estaldura hori iragazgaitza eta garbitzeko modukoa –sakon eta sarritan– izango da zoruan eta hormetan.

— Etxebizitzek honako instalazioak izango dituzte gutxienez:

— Ur hotzaren hornidura eta ur berorako instalazioa.

— Euri uren eta ur beltzen saneamendu sarea.

— Argiztatzeko eta etxeko erabileretarako argindarra.

— Berokuntza, berogailuak barne. Energia iturri honetan oinarritutako berokuntza sistemari eusteko moduko tamainako instalazio elektrikoa ezartzea onartuko da:

— Telekomunikazioko instalazioak –telefonía, eta telebista eta irratirako antena kolektiboaren kanalizazioak–.

— Bereziki debekatua dago etxebizitzaren kanpoaldean –balkoietan– galdarak eta antzekoak eta, oro har, etxetresna elektrikoak –garbigailuak eta abar– ezartzea; horrelakoak, soil-soilik, esekitokira bideratutako eremu erdi-itxietan baimenduko dira, edo saretaz edo antzekoek babestutako eremuetan.

2. Egoitzaz bestelako erabileretara bideratutako lokalak:

— Lokalek hartuneak izango dituzte gutxienezko zerbitzu edo instalazio hauetarako:

— Ur hornidura.

— Euri uren eta ur beltzen saneamendu sarea.

— Argindar hornidura.

— Telekomunikazioko instalazioak –telefonía, eta telebista eta irratirako antena kolektiboaren kanalizazioak–.

— Pertsonak luzaroan bertan egoteko izango diren eremuen zoruek, sabaiek eta hormek estalitako akabera izango dute beti.

— Sukaldeetan eta garbigeletan, estaldura hori iragazgaitza eta garbitzeko modukoa –sakon eta sarritan– izango da zoruan eta hormetan.

— Ostalaritzara edo aisialdi erabileretara bideratutako lokalek jendearen zerbitzurako komunak izan beharko dituzte beti. Horien hornidura eta osaketa, segidan adieraziko diren irizpidetara egokituko dira, jendea artatzeko eremuen azaleraren arabera:

— 30 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalera: Komun bat eta, horren ate aurrean, konketa.

— 50 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalera: Bi komun –gizonezkoena/emakumeena– eta bakoitzaren ate aurrean, konketa.

— 100 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalera: Bi garbigela bereiziak –gizonezkoena/emakumeena– komunaz eta konketaz hornituak –gizonezkoen garbigelan pixatokia ezartzea gomendatzen da–.

— 200 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalera: Bi garbigela bereiziak –gizonezkoena/emakumeena–: Komunaz, pixatokiaz eta konketaz hornitua gizonezkoena, eta bi komun eta bi konketaz hornitua, emakumeena.

— 200 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera –hori gainditzen duen 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko–: Gizonezkoen garbigelaren hornidurari komun bat eta pixatoki bat gehituko zaio; eta emakumeenari, berriz, komun bat eta konketa bat.

Garbigelek, gainera, paperezko esku-oihal botatzekoak edo aire beroko esku-lehorgailua, eta xaboi dosifikagailua izango dute.

— Ostalaritzako establezimenduek, jendea zerbitzatzeko barra dutenean, ur hartune bat edo bi eta bidezko hustubideak izango dituzte garbigelatan.

71. artikulua. Saneamenduko instalazioak.

— Aparatu sanitario guztiak, harraskak, garbitegiak eta antzekoak ixte sistema hidraulikoz hornituko dira beti; eta erraz heltzeko lekuan eta erraz ikuskatzeko moduan ipiniko dira.

— Debeekatua dago estolda sareari hondakin birringailuak lotzea.

— Edozein kasutan ere, euri urak eta hondakin urak husteko sareak bereizi egingo dira.

— Lurzatién barruko kutxeten edo erregistroko putzuen arteko hoderia zatiak, zuzenak eta malda uniformekoak izango dira.

— Garajeek hondakin urak biltzeko sistema bat izango dute beti, azalera osoaren 200 m<sup>2</sup> bakoitzeko hustubide batez hornitua. Lokal bakoitzak, koipeak bereizteko sistemaren bat izango du; eta hori, lurzatiako hondakin urak husteko sareari lotuko zaio, kanpora isuri aurretik.

— Sare bakoitza –euri urena eta hondakin urena– kutxeta sifoniko batean bukatuko da, eta hori, lurzatiaren barruan ipiniko da beti. Gero, sare orokorrari lotuko zaio, edo bestela, horren orde z sare bakoitzarentzako egiten den arazketa sistemara –putzu iragazlea edo antzeko instalazioa– isuriko da.

72. artikulua. Aireztatzeko eta errekontzako produktuak ateratzeko instalazioak.

1. Instalazioen baldintza orokorrak.

a) Aireztatzeko instalazioak: Aireztatzeko tximiniek, kolektore orokorra dutenean, honako baldintzak bete beharko dituzte:

— Kolektore bakoitzak zazpi (7) solairu zerbitzatuko ditu gehienez.

— Hodi guztiak –kolektoreak eta banakako hodiak– erabat bertikalak izango dira, eta material erregaitzez eginak.

— Kolektoreak 400 cm<sup>2</sup>-koak izango dira gutxienez, eta banakako hodiak, 150 cm<sup>2</sup>-koak.

— Hodiak, kanpoko girotik behar bezala babestuko dira termikoki, tximiniak izan behar duen tiro egokia oztopa dezakeen berotasun galerarik gerta ez dadin.

— Errekontzako kea ateratzeko banakako hodiak ez zaizkie aireztapen kolektoreei lotuko.

— Kolektorearen bukaeran zurgagailu estatikoa ipiniko da.

— Instalazioak Eraikuntzako Kode teknikoak ezarritako xedapenak beteko ditu.

b) Errekontzako produktuak ateratzeko instalazioak: Kea eta gasak aireztatzeko instalazioek, suteen aurkako babeserako ordenantzetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, berariaz dagokien araudia bezalaxe.

— Eraikin berrietan, eta eraikinak erabat eraberritzeko obretan, debekatua dago kea eta gasak fatxadatik edo patiotik ateratzea.

Tximiniek, banakakoak eta kolektiboak direla ere, estalkiraino iritsi beharko dute; eta eraikinen barruan ipiniko dira beti.

Tximiniek, teiltagealetik gutxienez 2,00 metro gorago iritsi beharko dute. Edota, 10,00 metro baino alderago dauden teiltatu-gailur, horma eta edozein oztopo baino 1,00 metro gorago iritsiko dira.

— Lehendik zutik dauden eraikinetan, tximinia estalkiraino eramatea ezinezkoa bada, fatxadara edo patiora atera ahal izango da, eta handik estalkira eraman, baldin eta tiro behartukoak badira, tiro naturalekoak ez baitira onartuko. Erauzketa sistema oro, lursail urbanizatuaren sestratik gutxienez 3,00 metro gorago ezarriko da, eta sistema bereziaz hornituko da, zarata edo usain gogaikarririk eragin ez dezan.

Gai honetan aplikagarriak diren berariazko araudiak betetzeaz aparte, patioak 3,00 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du - gutxienez; eta, edozein kasutan ere, barruan metro bateko diametroko zirkulua hartuko duen modukoa.

Gutxienez 2,00 m<sup>2</sup>-ko aireztapen azalera izango du.

Kea ateratzeko baoa eta aireztapen baoa aurrez aurre badaude edo alboka, angelua eginez, elkarren artean 3,00 metroko tartea utziko da gutxienez. Era berean, kea ateratzeko baoa alboko hormatik 1,00 m baino - gutxiagora badago, 3,00 metroko tartea utziko da albo horretako baoetara.

Hormatal bereko baoen artean, berriz, tarte hori 0,40 m-koa izango da.

Ke-irteera konbergenteen arteko distantzia: 3 m; dibergente edo paraleloen artean: 0,60 m.

2. Egoitza erabilerara emango diren lokalak:

— Eraikinen kanpoaldetik zuzenean aireztatzeko aukerarik ez duten komunetan, aireztapen sistema hauetakoren bat ipini beharko da:

— Hodien bidezko aireztapena, aurreko apartatuan ezarritako baldintzen arabera.

— Aireztapen behartua, orduko gutxienez 30 m<sup>3</sup>-ko emaria bermatuko duten bitarteko mekanikoen bidez. Sistema horrek ofizialki homologatuta egon beharko du.

— Patio bidezko aireztapena. Gutxienez 1,00 m-ko diametroa izan beharko dute.

— Sukaldea aireztatze eta kea ateratzeko honako elementuak ipiniko dira:

— Lokala oro har aireztatze hodia, lokal horri kolektore orokorreko irtenbideak onartzen bazaizkio.

— Hodi propioa, sukaldean sortzen diren ke eta gasak ateratzeko aktiba daitekeena. Sukaldea eta egongela batera daudenean, hodi horrek haizegailu zentrifugoa izan beharko du, orduko 300 m<sup>3</sup>-ko erauzketa bermatuko duen modukoa.

— Beste hodi independente bat, berogailuaren edota ur beroaren eta berokuntzarako uraren galdarako errektuntza-gasak ateratzeko, galdara hori sukaldean badago behintzat.

### 3. Egoitzaz kanpoko erabileretara emango diren lokalak:

— Aireztapen sistema mekanikoa ezartzeko –behar diren makinak eta girotzeko tresnak, halakorik bada, lokalaren barruan ipini beharko dira–, instalazioaren proiektu zehatz bat aurkeztu beharko da derrigorrez, arlo honetan eskumena duen teknikari batek izenpetua.

Hori horrela, eraikin berrietan, behe solairuan edo behegainean egoitza erabileraz aparteko jarduerak hartuko dituzten lokaletan, aireztapenerako hodiak ipini beharko dira. Hodi horiek, etxebizitzetako apartekoak izango dira, eta gutxienez 1.000 cm<sup>2</sup> izango dute lokalean eraikitako 200 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

— Komunak eta langileen aldagelak aireztatze, berriz, etxebizitzetarako ezarri diren sistemetako bat ipiniko da.

— Ostalaritzako edo aisialdiko jarduerak burutzen diren lekuetan, aireztapen behartua ezartzea exijituko da.

Lokalen barruan, jendea artatzeko eremuan, sukaldea, frijigailua, erregailua, plantxa, labea edo antzeko instalazioen bat badago, kea eta gasak ateratzeko hodi independente bat ezarri beharko da derrigorrez; eta horrek, 200 cm<sup>2</sup>-ko sekzioa izango du gutxienez. Hodi horrek haizegailu zentrifugoa izan beharko du, orduko 300 m<sup>3</sup>-ko erauzketa bermatuko duen modukoa.

Edozein kasutan ere, ireki daitezkeen leihoak ezarri daitezke, eta lan-kolperik handieneko garaian aireztapen naturalari laguntzeko erabili, baldin eta kanpoan zaratarik edo usainik ez dela eragingo bermatzen bada. Dena den, lanorduez kanpo, leiho horiek xede horretarako erabili ahal izango dira.

Lokal hauetako sukaldeetan, aurreko apartatuan etxebizitzetarako sukaldeei buruz ezarri diren baldintza berak bete beharko dira, aireztapenari eta ke zein gasak ateratzeari dagokionez.

### 4. Garajerako lokalak:

Eraikuntzako Kode Teknikoak agindutakoari jarraituko zaio.

#### 73. artikulua. Bibrazioen eta zaraten kontrola.

##### 1. Zaratak eta bibrazioak eragiten dituzten elementuak ainguratzea:

— Egoitza erabilerako lurzatietan bermatu beharko da, lokal jakin batean sortutako edonolako zaratek eta bibrazioek ez dituztela gaudituko indarrean dauden araudiek edota udal erregelamenduak ezarritako barnertze mailak, ez ondoko edo inguruko lokaletan, ezta eraikineko etxebizitzetan ere.

— Zaratak eta bibrazioak eragin ditzaketen elementuak –karga-igogailuak, airea girotzeko sistemak, ura banatzeko eta husteko instalazioak, argindarra eraldatzeko elementuak, industri makinak eta abar– eraikinaren egiturari ezarri eta ainguratzerakoan, eragin horiek murrizteko eta zuzentzeko behar diren gailuak ipini beharko dira. Gainera, gailu horiek, aipatutako xedapenetan agindutakoa betetzeko teknikoki nahikoak direla justifikatu beharko da kasuan kasuko lizentzian.

— Fluidoak era behartuan zirkularazteko instalazioek –ur banaketa eta hustuketa, aireztapena, girotze sistema, aire konprimatua eta bestelakoak– bibrazioen aurkako gailuez hornituko dira.

Presio tresnak eroanbide edo hoditerietara lotzeko, ekipo horiek –eta beharrezko bada, instalazio osoa– sarean ainguratzeko, eta hodiak fabrikako elementuetan zehar igarotzeko, elementu elastikoak erabiliko dira, eraikinaren egiturari zaratarik eta bibrazioik ez eragiteko.

## 2. Lokalak zarata eta bibrazio igorpenen aurka isolatzea:

— Zaratak eta bibrazioak eragin ditzaketan jarduerak edo elementuak hartuko dituzten lokalak –baita lokala neguan zein udan aireztatzeko hutsuneak eta gainerako elementuak ere– isolatu egin beharko dira.

Horretarako, zaraten eta bibrazioen aurkako behar beste elementu ipiniko dira, ondoko edo inguruko lokalen barruan zein kanpoan, indarrean dagoen araudiak edota udal erregelamenduak ezarritako gehieneko mugak inolaz gaindituko ez diren moduan.

Hori horrela, aipatutako lokalek, behar izanez gero behintzat, aireztapen sistema behartua izango dute, zaratak edo bibrazioak eragiten dituzten jardueraren edo elementuen funtzionamendu garaian, kanporako zuloak erabat itxi ahal izateko.

Alabaina, zarata igortzen duena elementu puntual bat denean, eskatutako isolamendua aipatutako elementu igortzaile horretara mugatu ahal izango da, baldin eta horrela, indarrean dagoen araudi orokorrak edo udal erregelamenduak baimendutako gehieneko igorpen mailak betetzen badira.

— Oro har, zaratak sortzen dituen lokalaren ondokoan, indarrean dagoen araudian ezarritako mailak gainditzen badira, zaratak sortzen dituen lokalaren betebeharra izango da zaraten igorpena murriztu edo isolamendua handitzea, ondoko lokalera iritsitako zaratak indarrean dagoen araudi orokorrak edo udal erregelamenduak baimendutako mailen barruan egon daitezen.

— Bere funtzionamenduan, kanpora irekitako baoak zabalik dituztela, arauz ezarritako zarata mailak baino handiagoak eragiten edo eragin ditzaketan jarduera guztiak –horien artean egongo dira beti ostalaritza eta aisialdirakoak– ateak eta leihoak itxita dituztela gauzatu beharko dira, eta horretarako sarrerako atondo iragazgaitza izan beharko dute, zarata zurgatzeko adinako ahalmena eta ate sistema bikoitza dituen.

Bi ate multzoak, eusteko malgukiez hornituko dira, edozein unetan irekia bietakoren bat bakarrik egongo dela bermatzearen; eta malguki horiek, ahal dela, plano ortogonaletan kokatuko dira.

## 5. ATALA. -Egoitza erabilerako eraikinen eta hauetako elementuen segurtasun baldintzak

### 74. artikulua. Baldintza orokorrak.

a) Egoitza erabilerako lurzatietan, segurtasun baldintzen inguruan indarrean dagoen legeriak ezarritako xedapenak aplikatuko dira; eta horien artean, bereziki, Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritakoak.

Baldintza zorrotzagoak edo eskakizun handiagoak ezartzen direnean, xedapen horiek lehenetsiko dira honako ordenantza hauetan ezarritako xedapenen gainetik.

b) Era berean, babes ofizialeko etxebizitzak erregulatzen dituzten arauak, edota horien ordean ematen direnak, gai honen inguruan ezarritako xedapenak aplikatuko dira, osagarri gisa, halakotzat kalifikatuta dauden etxebizitzetan.

### 75. artikulua. Baoak babestea.

a) Pertsonak erortzeko arriskua eragin dezaketen bao eta desnibelak, karel edo baranda batez babestuko dira eta horrek 0,95 metroko altuera izango du gutxienez.

b) Babeseko altuera horretatik behera ez da 0,12 m-tik gorako hutsunerik izango, ez lurraren mailan 0,05 m-tik gorako zirrikiturik, ezta karelean edo barandan gora abiatzea ahalbidetuko duen elementurik ere.

### 76. artikulua. Teilatu eta estalkietarako irteerak.

a) Egoitza erabilerako eraikin orok zuzeneko irteera izango du teilatura, eskailera-kaxa bakoitzetik erraz heltzeko modukoa; eta eskailera-kaxa hori, 0,60 m x 0,60 m-koa izango da gutxienez.

b) Kaxa hori erraz irekitzeko modukoa izango da, giltzarik edo sarrailarik gabe alegia, eta kanporantz irekiko da.

Irteera hori estalki inklinatura bada, uztaiak edo barra finkoak ezarriko zaizkio barrutik edo kanpotik, erabil-tzaileen segurtasun uhalak edo sokak lotzeko.

c) Familia bakarreko etxebizitzetan, estalkirako irteera gela itxi batetik egin ahal izango da.

## 6. ATALA. Tratamendu baldintzak

77. artikulua. Eraikinen kanpoaldeko tratamendu bateratua.

a) Eraikinen kanpoaldeari tratamendu arkitektoniko bateratu eta homoginoa eman beharko zaio, baita fatxaden osaketa eta elementu iraunkorren akaberari dagokionez ere. Ahal dela behintzat, ingurunean ohikoak diren materialak erabiliko dira, ingurunera egokitze aldera.

b) Eraikin bateko fatxadetan nolabaiteko aldaketarik egin nahi izanez gero –halakotzat harturik, goi solairuetan, estaldura aldatzea, arotzeriako, kareletako, balkoietako edota terrazen itxituretako materialak eta diseinua aldatzea; eta, behe solairuetan, elementu iraunkorrak aldatzea–, fatxada osoari tratamendu bateratua emango zaio, eta ondorioztatuko den fatxada osoaren plano aurkeztu beharko da.

Udalak, nolahi ere, baldintza hori bete beharra baztertu dezake, baldin eta egin nahi den aldaketa txikia bada eta, beraz, eskakizuna ez bada beharrezkoa.

Aitzitik, egin nahi den aldaketa handiagoa bada, edo eraikina berezia edota apartekoa bada, arkitekto batek izenpetutako proiektua agindu dezake Udalak.

c) Eraikin bateko edo eraikin multzo bateko fatxadak eta bertako elementu guztiak, era bateratuan pintatuko dira eraikin osoan, jatorrizko koloreak eta tonuak mantenduz betiere. Udalak, eraikinaren zati bakar bat pintatzea uda dezake –esate baterako, etxebizitza bakar bati dagozkion elementuak pintatzea–, baldin eta horren ondorioz, eraikinaren gainerakoarekiko nabarmen desberdin geratuko bada.

d) Fatxadan ezin izango da jarri ez telekomunikazio antenarik, ez galdararik, ez berogailurik, ez armairurik, ez aire-egokigailurik, ezta instalazioen banaketa sarerik ere, legeak agindutakoa betetzeko behar-beharrezkoak direnean izan ezik.

Aparteko kasuetan, beste inolako aukerarik ez dagoenean, era horretako elementuak baimendu ahal izango dira, baldin eta fatxada osorako proposatzen badira, hegalkinik izango ez badute, eta sareta moduko elementu finkoez ezkututzen badira.

78. artikulua. Estalkien tratamendua.

1. Txapitula erako estalkiak bereziki debekatuak daude.

2. Estalki etzanetako hormataletan, ahal dela behintzat, kolore naturaleko teila zeramikoa erabiliko da, edozein aldaeratan delarik ere; edo bestela, hormigoizko teila, aurrekoaren antzeko kolore eta egiturakoa. Bereziki de bekatua dago fibrozementua erabiltzea; eta aurrez horrelakorik duten eraikinetan, ordezkatu egin beharko da.

3. Eraikinetako instalazioen elementu teknikoak hartuko dituzten guneak, azken solairuaren gaineko espazio bizigarrietan ipintzen badira, eta estalkia inklinatua bada, ahal dela behintzat estalkiko isurialdeen barruan txertatuko dira; bestela, tratamendu arkitektoniko egokia emango zaie, eraikinaren gainontzekoarekin bat etorriko dena.

79. artikulua. Tarteko hormen tratamendua.

Tarteko hormak, baita aldi baterako soilik egin daitezkeenak ere, dagokien eraikinaren gainerako fatxaden oinarritzko material berberarekin bukatu beharko dira beti.

80. artikulua. Esekitokien tratamendua.

a) Esekitokiak barruko patioetan ipiniko dira, halakorik izanez gero; bestela, estalkipean ipiniko dira, xede horretarako egokitzerik badaude behintzat.

b) Hori ezinezkoa bada, fatxadan ipiniko dira; baina, horrelakoetan, estali egin beharko dira, esekitako arropa kanpotik ikusiko ez den moduan; esekitokiak ere, eraikineko fatxada osoarekin bat etorri diseinatuko dira.

81. artikulua. Behe solairuko fatxaden tratamendua.

a) Eraikin berriak egiteko proiektuek, eraikinaren behe solairuko fatxadako elementu trinkoei eman beharreko tratamendua definitu beharko dute, besteak beste; eta elementu horiek, fatxadaren gainontzekoarekin batera bukatu beharko dira. Elementu trinkoen zabalera ez da fatxadaren aurrealde guztiaren bosten bat (1/5) baino txikiagoa izango; eta elementu horiek, paramentu trinkoen guneekin bat etorri beharko dute

eraikinaren altuera osoan. Arau hauek, halaber, atari-aurreen barruko fatxadetan ere aplikatzekoak izango dira.

b) Aipatutako elementu trinkoak fatxadako elementu iraunkortzat joko dira; beraz, eraikinaren gainontze-koarekin bat etorritz diseinuko dira, material iraunkorrak eta nekez hondatzen direnak erabiliz.

Elementu horietan aldaketaren bat egitekotan, ondorioztatuko den fatxada osoaren plano bat aurkeztu beharko da, aipatutako koherentzia eta tratamendu bateratua bermatuz.

c) Eraikin finkatuetakoa lokalak eraberritu edo birgaitzerakoan, arestian aipatutako arauak errespetatu beharko dira oro har, fatxadaren tratamendua lehendik zegoenari egokituz.

d) Egiturako elementuen neurriei eta argiteriaren kokapenari dagokienez, atari-aurreen sabaiari tratamendu bateratua emango zaio atal bakoitzean. Debeztatua dago ageriko isurbideak eta eskaiolazko sabai faltsuak ezartzea. Era berean, atari-aurreetako habeak ere iraupen egokia izango duten materialez estaliko dira.

e) Lurzati bereko behe solairuetako lokaletako markesina guztiak altuera berean kokatuko dira. Udalak, dena den, markesina horien diseinuari eta tratamenduari buruzko zehaztapenak ezarri ahal izango ditu, eraikin osoak konposizio egokia eta bateratua erakuts dezan.

82. artikulua. Errotuluak eta iragarki argidunak.

1. Beheko solairuko errotuluak, iragarkiak edo publizitate elementuak fatxadaren paraleloan ipiniko dira, gehienez ere 10 cm kanporatuta, espaloien sestratik gutxienez 2,50 metro gorago, eta lehen solairuko zoruaren behe kota inolaz gaindituko ez duten moduan.

Luzetara garatuko dira, eta ordenantza hauetan horri buruz hartutako zehaztapenak betez ezarriko dira.

Eraikineko goi solairuetako fatxadan ez da errotulu eta iragarki argidunik onartuko.

2. Edozein solairuko baoetan ezar daitezkeen pertsiana kaxak ez dira fatxadaren azaleratik kanporatuko.

Fatxadaren osaketa orokorrek bat etorritz ipiniko dira, fatxadaren eraketa orokorra itxuraldatu edo kaltetu gabe. Ezin izango dituzte kaltetu behe solairuko fatxadako elementu iraunkorrak, ezta fatxada horren elkarzutean ipini ere.

83. artikulua. Finken arteko bananketak eta itxiturak.

a) Finken arteko bananketak eta bide publikoen mugekiko itxiturak, fabrikako hormaz edo –gutxienez 0,50 metroko altuerako– horma baten gainean hesia ipiniz egingo dira. Itxitura osoak guztira 2,00 metroko altura hartuko du gehienez, eta hormak berak edo itxituraitsuak, ez du 1,00 metrotik gora egingo bide publikoarekin muga egiten duen gunean.

Aipatutako altuera horiek honela neurtuko dira:

— Finken arteko bananketetan, hormaren euskarri den lursailaren sestratik hasita.

— Bide publikoekiko mugen itxituretan, bide horren sestratik gora. Lurzati zoruaren maila bide publikoaren sestratik gora badago, lurzatiaren sestra hartuko da erreferentziatzat.

b) Hormak, harri naturalez edo ageriko adreiluz bukatuko dira. Debeztatua dago hormak zarpeatu pintatuz eta ageriko hormigoi blokez amaitzea. Udalak, udal teknikarien aldeko txostena jaso ondoren, bestelako tratamenduak ere onartu ahal izango ditu.

Itxitura horiek, etenik gabeko landare-elementuez ere egin daitezke –ezpela, eta abar–, altuerari buruz ezarritako mugak errespetatzen badira. Itxitura egiteko tamaina handiagoko zuhaitzak ere landatu ahal izango dira, baldin eta elkarren artean gutxienez 5,00 metroko tartea uzten bada, eta aurreikusitako altueren gainetik ikuspegia erabat estaltzen ez badute.

84. artikulua. Sestra gainean eraikuntzarik hartuko ez duten erabilera pribatuko eremuen artapena eta apaindura.

a) Jabetza partikularreko lorategiak, patioak eta gainerako espazio libreak, derrigorrez apaindura eta txukuntasun baldintza egokitan edukiko dira uneoro eta bidezko hirigintza baldintzez hornituko dira –euri uren bilketa, argiteria eta abar–.

b) Eremitan, apaindurazko eraikuntza irekiak eta kasuan kasuko erabilera nagusiaren jardura

lagungarrietara bideratutako eraikuntzak bakar-bakarrik onartuko dira, arau berezietan finkatutako baldintzetan. Dena den, Udalak material, kolore eta itxura jakin bat exiji ditzake itxituretan, ingurunean ahalik eta hobekien txerta daitezen.

#### 7. ATALA. Jabari baldintza orokorrak

##### 85. artikulua. Jabari erregimen orokorra.

- a) Egoitza erabilerako lurzatiak jabari pribatukoak izango dira baina, dena den, ondorengo artikuluetan ezarriko diren baldintzak eta mugak errespetatuko dituzte.
- b) Lurzati horien barruan, jabari publikoko ondasunak edo Administrazioaren ondareko ondasunak egon daitezke.

##### 86. artikulua. Erabilera publikoko zorpenei buruzko baldintzak.

- a) Plangintzak, kasuan-kasuan zerbitzu azpiegituretako hodiariaren erabilera publiko eta pasabiderako ezarritako zorpen eskubide errealak, Udalari laga beharko zaizkio.
- b) Egoitza erabilerako lurzatietan plangintzak oinezkoen zirkulazioari eta egonaldia buruz ezarritako erabilera publikoko zorpenak, inolako murrizketarik gabe gauzatuko dira, eta ukitutako esparruetan ezin izango da aipatutako murrizketak eragin ditzakeen elementurik eraiki edo jarri, Udalak alde aurretik administrazio emakidaren bidez espreski baimendu ezean.
- c) Plan Orokor honetan erabilera pribatuko eta jabari publikoko eraikuntzara bideratzen baditu sestran, lurpean edo lur gainean dauden azalera gainjarriak, higiezin multzo bat osatu ahal izango da, eta horretan, esleipen pribatiboko finka berezien izaera emango zaie azalera haiei eta eraikuntza honi. Dena den, alde aurretik bidezko desafekzioak egin beharko lirarteke, jabari publikoa babesteko mugak eta zorpenak aintzat hartuta.
- d) Jadanik gauzatuta dauden eta erabilera publikoko zorpenei zehaztua duten egoitza erabilerako lurzatietan ere, aipatutako xedapen horiek aplikatu ahal izango dira, baita dagokion hirigintza plangintzan ez bada azalzen ere zorpen horiei buruzko berariazko aipamenik.
- e) Erabilera publikoko zorpenei duten eremuetan, Udalari dagokio argiteria publikoaren mantenimendu eta zerbitzu kostuak ordaintzea –lurzatiaren jabeek ipinitako argi gehigarriak edo premiazkoak ez direnak izan ezik–, lur gaineko akaberen mantentze-lanak, asfaltozko geruzak arte, hauek sartu gabe; eta estaldurak egitea –lokaletako fatxadenak eta sabaietakoak izan ezik–.

Era berean, lurzatiaren eragin dezaketean azpiegitura sare orokorretako elementuen mantentze-lanak ere Udalaren edo kasuan kasuko konpainiaren ardura izango dira.

Aitzitik, eremu horietan jabeen konturakoak izango dira atari-aurreen barruko fatxadak, egiturazko elementuak, isolamenduak eta iragazkaizteak kontserbatzea, hala nola hiriko zerbitzu sareak lurzatiara sartzeko eragindako gastuak ordaintzea.

##### 87. artikulua. Fatxadetan zerbitzu elementuak eta seinaleak jartzea.

- a) Udalak, egoitza erabilerako lurzatietan, herriaren intereseko euskarriak, seinaleak eta antzeko elementuak ezarri, ezabatu edo aldatu ahal izango ditu bere kontura, eta jabeek onartu egin beharko dute, elementu horiek ezartzea beharrezkoa edo komenigarria bada, eta espazio publikoetan jartzeko hautabide egokirik ez badago.
- b) Finketan edo eraikinetan obrak edo eraisketak egitearen ondorioz, zorpen publikoak osatzen duten elementu horiek kalteren bat jasaten badute, finkaren jabeak, obrek dirauten bitartean, behin-behineko zerbitzua mantendu beharko du nahitaez, eta gero elementu horiek berriro ezarri beharko ditu, Udalak adierazitako baldintzetan.

##### 88. artikulua. Lurzatiaren arteko zorpenak.

- a) Baldintza orokorrak: Egoitza erabilerako lurzatiek eta horietan kokatzen diren eraikuntzek behar hainbateko zorpenak izango dituzte, beste lurzatietakoa jabeek honako plan honek ematen dizkien eskubideak guztiz eta erabat erabili ahal izan ditzaten.
- b) Estolda sarea igarotzeko zorpenei: Finken jabeek, ondasun horiek estolda sarearen kolektorearekiko edota hurbileko ibilguarekiko duten kokagunea dela eta, beharrezko lotunea egiterik ez badute besteren sailak igaro gabe, beste finka horietan kokatu ahal izango dituzte hodiak, ahalik eta eragozpen txikiena sortuko duten



trazaduraz eta baldintzez, eta eragiten dituzten kalte eta eragozpenen zenbatekoa ordainduz.

c) Aldameneko eraikinen zimendu zapatak: Bi eraikin mugakideen elkargunean zimendu zapatak komunak izan daitezke, ukitutako lurzatietakako bakoitzean dagokion azalera okupatuz.

Ondorio hauetarako, lurzati horien artean elkarrekiko zorpen pasiboa eta aktiboa dagoela ulertuko da.

d) Garajeetara sartzeko zorpenak: Indarrean dagoen plangintzan espreski adierazitako kasuetan, egoitza erabilerako lurzatietakako garaje eta sarbideek –edo lurzatiak berak, sarbideak eta garajeak eraiki gabe egongo balira– mugako lurzatietan ezarritako garaje eta sarbide zorpena izango dute.

e) Patio komuna partekatzen duten finka mugakideetako jabeek, patio hori erabiltzeko, konpontzeko, kon-tserbatzeko eta garbitzeko araudi bat egingo dute; eta araudi horretan, patioaren xedea baliatzeko edo bete-tzeko beharrezkoak edo komenigarriak diren mugak, baldintzak eta elkarrekiko zorpenak ezarriko dira.

Udalak, araudia egin izanaren eta arauaren edukiaren berri ofiziala izan ondoren bakarrik baimendu ahal izango du patio komuna eraikitzea.

Araudi hori eskritura publikoan formalizatuko da, eta hori Jabetza Erregistroan izena emanda jartzea eskatuko da, ukitutako finkei dagokienez.

Eraikinen lehen erabilerarako lizentzia eman aurretik, aipatutako betebeharrak bete direla justifikatu beharko da.

89. artikulua. Derrigorrezko jabetza loturak.

Estalkipean dauden eta eraikigarritasunaren ondorioetarako konputatu ez diren eremuak, erregistroan ezin izango dira sekula jabetzako elementu independente gisa inskribatu.

Espazio horiek, zatituko ez badira, etxebizitzek edota eraikina okupatzen duten gainerako erabilerek osatutako komunitateari erantsitako jabeakidetzako elementu modura eratu beharko dira; eta eremu desberdinetan zatituak badaude, berriz, eraikina osatzen duten etxebizitzek eta gainerako lokalen eranskin bereiztezin modura.

### 3.3. 3. KAPITULUA. -INDUSTRI ERABILERA KO LURZATIEN ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ERREGULATZEKO ORDENANTZA OROKORRAK.

90. artikulua. Hirigintza eraikigarritasuna eta eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintza orokorrak.

Aipatutako lurzati mota guztiek bete egin beharko dituzte kasuan kasuko arau berezietan hirigintza eraikigarritasuna eta eraikuntzaren eitea erregulatzeko ezartzen diren baldintzak.

1. Hirigintza eraikigarritasunari buruzko baldintza orokorrak:

a) Industri erabilerako lurzatietan, eraikuntza guztiak kasuan kasuko arau bereziko «Lerrokadurak eta sestrak» planoan ezarritako eraikuntza lerrokaduretara egokitu beharko dira.

Eraikinaren gehieneko ingurakaria lerrokadura horiek zehaztuko dute, ezarritako altuera eta profil baldintze-kin batera. Ingurakari horrek, hala ere, gehieneko eraikuntza probetxamenduaren mugak ere errespetatu beharko ditu –azalera eraikigarrian–. Muga horiek arau berezietan ere zehaztuta daude. Hori dela eta, gehieneko ingurakaria ezin izango da oso-osorik okupatu, baldin eta horrek baimendutako azalera eraikigarriaren muga gainditzea badakar.

b) Industri erabilerako lurzatiaren barruan dauden eta planoetan espreski erabilera pribatuko eremu eraikiezin gisa kalifikatuta dauden esparruetan, honako hauek bakarrik ezarri ahal izango dira: Instalazioen elementuak, zerbitzuen azpiegitura zentroak, baskulak, deposituak edo teilape arinak, itxi gabeak eta behin-behinekoak, aparkatutako ibilgailuak babesteko helburua dutenak. Horiek ez dira aintzat hartuko gehieneko eraikuntza probetxamendua konputatzerakoan.

Aitzitik, erabilera publikoko zorpena duen 5,00 metroko zerrendan, hau da, indarrean dagoen legeriaren arabera ibai ibilguen ondotik hasita libre utzi beharreko zerrendan, eraikitako elementurik ezin izango da jarri; ezta lurzati industrial jakin bateko zati bada ere.

c) Arau hauetan finkatutako probetxamendu zein bolumen baldintza orokorrak betetzen ez dituzten eraikinen ordez egiten diren eraikuntza berriak, eraikuntza erregimen berriari egokitu beharko zaizkio derrigorrez.

d) «Zonakatzeko xehatua» planoen arabera industri erabilerako lurzatietan definitutako lurzati eraikigarrien

azalera, kalifikazio xehatuko xedapen arauemailearen indarra izango du. Beraz, xehetasunezko azterketek azalera hori ezin izango dute inoiz gainditu. Xehetasunezko azterketa horiek, hala ere, eraikuntza lerrokaduren antolamendua alda dezakete, –baina ez lurzati lerrokadurak, aipatutako izaera arauemaile bera edukiko baitute–. Era berean, eraikinetako solairuen eraketa alda dezakete, lurzatiaren barruan.

## 2. Eraikuntza baldintza orokorrak:

a) Industriadarako lurzatietan, eraikinen lursail urbanizatuarekiko sestrak eta euste mailak, hirigintza finkatzen den eremuetan hirigintza horrek dituen sestra berak izango dira. Dena den, hiritartze obren proiektuetan ere sestrak finkatu ahal izango dira, garapen berriko eremu eta bide elementuetan, hala nola lehengo hirigintza aldatzen kasuetan.

Lurzatiaren barruan erabilera publikoko zorpenak dituzten eremuek, integratuta daudeneko espazio publikoetako sestretara eta hiritartze mailetara moldatu beharko dituzte beren sestrak. Era berean, erabilera pribatuko eremu eraikiezinek, aurrez aurre dituzten espazioetako perimetroak, sestrak eta mailak mantenduko dituzte, espreski aurkakoa adierazten ez bada behintzat.

b) Eraikin bakoitzaren gehieneko altuera, area edo sektore bakoitzean finkatutakoa izango da. Profil horren gainetik, eraikinaren itxura nabarmentzeko elementu bereziak onartuko dira, gehienez ere 2,50 m-ko altuera hartuz. Probetxamenduaren ondorioetarako, azalera hori konputatu egingo da, gardena ez bada behintzat, eta betiere, udal irizpideen arabera egokia denean bakarrik gauzatuko da.

Era berean, instalazioen elementuek eta industri ekipoa ere aipatutako altuera gainditu ahal izango dute, beren ezaugarri teknologikoez ezinbestez hala agintzen badute. Horrelakoetan –ezinbesteko eragozpenik ez bada behintzat–, aipatutako elementu horiek lursailaren maila berean ipiniko dira, inoiz ez eraikinaren goi solairuetan; hau da, bistarako eragina ahalik eta gehien arindu beharko da.

c) Gehienez ere bi (2) goi solairu egingo dira. Goitegiak edo tarteko solairuak ere onartuko dira, solairu bakoitzerako zehaztutako baldintzak betetzen badituzte, eta azalera hori ez da konputagarria izango, kasuan kasuko solairuan behar den moduan txertatu beharko baita. Halaber, sotoko solairu bat eraiki ahal izango da, ordenantza hauetan aurreikusitako erabilera baldintzetan. Soto horren altuera libreak ez du 2,50 metrotik behera egingo, ezta 3,50 metrotik gora ere.

Industri erabilera zonetan dauden eta hirugarren sektoreko erabilerak hartuko dituzten lurzatietan, BS+3 profila baimenduko da asko jota ere, eta gehienez baimendutako altuera hori ezin izango da gainditu inolaz ere. Baldintza hori kasuan kasuko esparruari dagokion arau berezian (hirigintza fitxa) jaso beharko da berariaz.

d) Industri erabilera eraikinek 250 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia izango dute gutxienez, eta lehendik zutik dauden eraikinak ezin izango dira zatitu, baldin eta zatiketaren eraginez, aipatutako azalera baino txikiagoa ondorioztatuko bada.

## 3. Eraikuntza osatzen duten elementuen baldintza geometrikoak:

a) Gutxienezko altuera librea: 2,50 metro, sotoko solairuetan; 3,50 metro, produkzioarako goi solairuetan; eta 2,50 metro, bulego, komun eta biltegietan, eta enpresaren erabilera lagungarrietarako eremuetan.

b) Erdisotoak baldin badaude, behe solairuei buruz ezarritako baldintzak beteko dituzte gutxienez neurriei eta altuera libreei dagokienez; eta lokal independente gisa ere onartuko dira, baldin eta gutxienez 8,00 m-ko aurrealdea badute, eta sarrerako altuera libreak 3,50 metrotik behera egiten ez badu.

c) Tarteko solairuak edo goitegiak: Tarteko solairu horiek pabilioiaren azalaren heren bateko –1/3– azalera hartuko dute asko jota ere. Gune honetan, goiko aldeak 2,30 metroko altuera librea izango du; eta behekoak, berriz, 2,50 metrokoa. Alboetan biltegiarako galeriak prestatzen badira, nabe nagusiaren aldera irekiak egongo dira eta gehienez ere 2,50 metroko zabalera izango dute. Dena den, goitegiarentzako ezarritako dagoena bete beharko dute altuera libreei dagokienez.

d) Eraikinak estalki inklinatua badu, gehienez ere %35eko maldakoa izango da, baina estalki lauak ere onartuko dira.

e) Ibilgailuen sarrera nagusiak 3,00 metroko zabalera eta 3,50 metroko altuera librea izango ditu gutxienez.

f) Hegalkin edo elementu irtenkaririk ez da onartuko, ez irekirik ez itxirik, apaindurazko teilatagalak edo sarrera babestekoak ez badira behintzat.

g) Fatxadatik eta estalkitik kanpora, soil-soilik tximiniak, antenak eta garatu beharreko industri jarduerak berezkoak dituen gainerako instalazio osagarriak onartuko dira.

h) Errotuluak, iragarki argidunak eta gainontzeko apaindura elementuak, gehienez ere 0,25 m kanporatuko dira fatxadatik; eta fatxadaren perpendikularrean ezarritako letrero eta gainerako publizitate elementurik ez da onartuko. Estalki gainean letreroak ezarriko badira, eraikinaren elementu berezi moduan tratatu beharko dira.

91. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

a) Lurzati hauetan 2., 3. eta 4. kategoriako industria garatuko da nagusiki.

b) Udalak, industri erabilera nagusiarekin bateragarriak izan daitezkeen eta hurrengo zerrendan aipatuko diren erabilerak ere onar ditzake, baldin eta betekizun funtzionalei erantzuten badiete eta erabilera horietako bakoitzari aplikatu beharreko berariazko araudia betetzen badute.

Hotela (hirugarren sektoreko erabileretara bideratuko den eraikin bakanean). Merkataritza. Ostalaritzako jarduerak (tabernak, jatetxeak eta antzekoak) eta Udalaren iritziz egokiak izan daitezkeen gainerako erabilerak, betidaniko merkataritzaren ordutegi eta egutegi murriztuaren barruan garatuko dira. Bulegoak. Komunitatearen ekipamendua, kirol/administrazio/zerbitzu publiko/osasun eta sorospen arlokoa. Aparkamendua eta garajea. Zerbitzu azpiegiturak. Abelazkuntza intentsiboa.

c) Industriarako lurzoruan etxebizitza erabilera onartuko da, zerbitzu lagungarri gisa (zaintzaz eta kontserbazioaz arduratuko den jendearentzako bizilekua), baldin eta baldintza hauek betetzen badira:

— Etxebizitza lotuko zaion jarduera industrialari esleitutako azalera garbia, gutxienez: 4.000 m<sup>2</sup>.

— Lurzati bakoitzeko etxebizitza bakarra onartuko da, eta honek, gehienez ere, 110 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia izango du.

— Etxebizitzak eta honek zerbitzatzen duen lurzati industrialak unitate bakarra osatuko dute erregistroan.

d) Lurzatiaren barruan eraikinik hartuko ez duten eremu pribatuetan, honako erabilerak ezarriko dira: Ibilgailuen maniobrarako eremuak eta aparkalekuak, barruko bideak, aire zabaleko biltegiak, instalazioen elementuak edo lorategiz hornitutako eremuak. Edozein kasutan ere, bai eremu horiek eta bai eraikinak, apaindura eta osasun baldintza egokitan moldatu beharko dira.

e) Eraikin industrialetako sotoak, soil-soilik materialak eta egindako produktuak gordetzeko erabiliko dira, eta behe solairuko edo erdisotoko jardueri lotuak egon beharko dute nahitaez; hau da, sotoetan debekatuta dago pertsonak luzaroan bertan egotea ekarriko duen jarduera oro.

Garajerako erabiltzen badira, lokal horiek behe solairuko lokaletatik apartekoak izan daitezke; baina kasu horretan, garajeei dagozkien baldintzak bete beharko dituzte.

f) Erdisotoetan, behe solairuan onartutako jarduerak ezar daitezke; era berean, lokal independente gisa era daitezke, baldin eta 90. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

g) Baimendutako goitegi edo tarteko solairuetan bulegoak, komunak, biltegiak eta jarduera nagusiaren beste hainbat erabilera lagungarri ezar daitezke; baina produkziarako ezin izango dira erabili.

h) Gaur egungo lokalak oraingo egoeran finkatuko dira, baita arestian aipatutako xedapenak betetzen ez badituzte ere. Ordezten badira, ordea, xedapen horiek bete beharko dituzte nahitaez.

92. artikulua. Funtzionaltasun, higiene, segurtasun, eraikuntza-kalitate eta estetika baldintza orokorrak.

Arau hauen babesean garatzen diren eraikin eta instalazio industrial guztiek, indarrean dagoen araudi orokorrak eta gaian eskumena duten erakundeek agintzen dituzten baldintzak bete beharko dituzte eraikinen funtzionaltasun, higiene eta segurtasunari, hala nola eraikuntzaren kalitateari dagokionez.

1. Aparkamendu eta garaje hornidura:

Eraikuntza berrietan eta lehendik zutik dauden eraikinetan ezarri nahi diren jarduera berrien kasuan – ahalmen objektiboek ezarpen hori burutzeko aukera ematen duten heinean –, eta betiere, antolamendu xehatuak ezarritako antolamendu baldintzek horrelakorik ahalbidetzen badute, gutxienez aparkaleku bat edo garaje-leku 1 ezarri beharko da guztira eraikitako 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Sotoetan, erdisotoetan edo sestra gaineko solairu estalietan gaitzen diren garajeei, egoitza erabilerako

lurzatienezko ezarri diren funtzionaltasun baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

## 2. Isurketa eta arazketa baldintzak:

Hondakin uren baimendu gabeko kutsadura eragiten duten industri jarduerak beren arazketa sistema propioa ezarri beharko dute. Hondakinak sare orokorrera isuri aurretik laginak hartzeko moduko kutxeta bat ipini beharko da, bidezko analisiak egiteko.

## 3. Argi eta aireztapen baldintza orokorrak:

a) Pabilioiak baoen bitartez argizatuko dira eta bao horiek, lokalaren azalera erabilgarriaren %10etik gorako azalera hartuko dute guztira. Azalera horretara iristea ezinezkoa bada, eta ezintasun hori justifikatua badago, aurreikusitako jarduera garatzeko behar besteko argitasun artifiziala jarri beharko da. Argitasun hori, - gutxienez, 20 lux-ekoa izango da biltegi eta pasaguneetan; 50 lux-ekoa, ekoizpen edo manipulaziorako guneetan; eta 300 lux-ekoa, bulegoetan.

b) Aireztapena, berriz, langile eta ordu bakoitzeko 40 m<sup>3</sup>-tik gorako aire fresko eta garbia hornitzeko modukoa izango da.

c) Argiztapen eta aireztapen lagungarriko sistema ezarriko bada, teknikari eskudunak proiektu xehatua idatzi beharko du. Sistema hori, edozein kasutan ere, ikuskatu egin beharko da lokala martxan jarri aurretik eta gero, edozein unetan.

d) Sotoko aparkalekuek aireztapen naturala izango dute, zuzeneko edo hodian bidez egina. Indarrean dagoen araudian, Eraikuntzako Kode Teknikoan, ezarritakoa beteko da.

## 4. Higiene zerbitzuen hornidura:

a) Pabiloi guztiek, gutxienez «Laneko segurtasun eta higienari» buruzko eta Osasunari buruzko arauak ezarritako higiene zerbitzuak beharko dituzte langileentzako. Hamar langiletik gorako enpresetan, gutxienez, ondorengoa izango dute:

— Pertsona bakoitzeko bi metro karratuko aldagela eta komuna, sexuen arabera bereizita.

— Jardunaldi berean lan egiten duten hamar pertsonako, konketa bat.

— Komun bat jardunaldi berean diharduten hogeita bost gizonetako eta beste bat hamabost emakumetako.

b) Hamar langile baino gutxiago dituzten enpresen kasuan, konketa eta komun bat izango dira gutxienez.

c) Multzo bat osatzen duten lokaletako higiene zerbitzuak elkartu daitezke.

d) Komunetako aireztapen eta argiztapen sistema Ordenantza hauetan etxebizitzetako komun eta bainugeletarako aurreikusitako sistemetako bat izango da.

## 5. Tratamendu estetikoari buruzko baldintzak:

a) Lurzati industrial guztiek itxitura bat izango dute beren perimetro osoan, bide aldera begira dagoen zatian izan ezik. Itxitura horrek, honako arau hauetan ezarri diren baldintzak bete beharko ditu.

b) Udalak neurri bereziak hartzea exiji dezake, elementu teknikoak jartzeak edota materialak aire librean edukitzeak ingurumenean edo paisaian eragin ditzakeen inpaktu kaltegarriak arintzearen.

c) Bai eraikinak eta bai eraikuntzarik hartuko ez duten espazio libreak, apaindura eta osasun baldintza egokitan mantendu beharko dira.

## 3.4. 4 KAPITULUA. -HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAK HARTUKO DITUZTEN LURZATIETAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ERREGULATZEKO ORDENANTZAK

### 93. artikulua. Eraikuntza baldintza orokorrak.

1. Hiri-lurrean kokatuak dauden eta hirugarren sektoreko erabilerak hartzera bideratuak dauden lurzatietan, Plan Orokor honetan proposatutako aurreikuspenak finkatzea edo zuzenean gauzatzea erabakitzen bada, araudi xehatuan jasotako hirigintza fitxek kasuan-kasuan ezarritako eraikuntza baldintzak bete beharko dira.

2. Era berean, gehienbat erabilera mota hauetara atxikitako lurzatiak ere definitu ahal izango dira, horniduren zati gisa. Dena den, erabilera nagusia etxebizitza edo industria izango duten alorretan derrigorrez erredaktatu beharko den plan partzialak finkatuko ditu zuzkidura horiek. Kasu horretan, oinarriko eraikuntza baldintzak plan partzial horrek ezarriko ditu.

94. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

1. Arau hauek proposatutakoaren arabera hirugarren sektoreko erabilerak hartuko dituzten lurzatieta, kasuan kasuko hirigintza fitxak lurzati bakoitzerako onartutako berariazko erabilerak garatuko dira.
2. Soil-soilik generikoki kalifikatu diren lurzatieta, erabilera hauek garatuko dira nagusiki: Hotel erabilerak, merkataritza eta bulegoak.

Udalak, hirugarren sektoreko erabilera nagusiarekin bateragarriak izan daitezkeen eta hurrengo zerrendan aipatuko diren erabilerak ere onar ditzake, baldin eta betekizun funtzionalei erantzuten badiete eta erabilera horietako bakoitzari aplikatu beharreko berariazko araudia betetzen badute.

— Aisialdikoak.

— 1. kategoriako industria (2. kategoriako jarduerak ere bai, azalera eraikia gehienez 200 m<sup>2</sup>-koa bada).

— Komunitatearen ekipamendua, aldera guztietan, irakaskuntza, hilerrria eta erlijio arlokoak izan ezik.

— Garajea eta aparkalekua.

Ezar daitezkeen gainerako erabilerak debekatutzat joko dira.

95. artikulua. Bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, segurtasun, estetika eta baldintza orokorrak.

Ezarriko diren berariazko erabilera arabera, indarrean dagoen araudi orokorraz gain, nagusiki egoitza eta industri erabileretara bideratutako lurzatieta hirugarren sektoreko erabilerak hartuko dituzten lokalei buruz ezarritako baldintzak ere bete beharko dituzte, osagarri gisa.

### 3.5. 5 KAPITULUA. -KOMUNITATEAREN EKIPAMENDU SISTEMAK ETA ZERBITZUEN AZPIEGITURAK HARTUKO DITUZTEN LURZATIETAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ERREGULATZEKO ORDENANTZAK

96. artikulua. Eraikitze baldintza orokorrak.

Hiri-lurrean kokatuak dauden eremuetan Plan Orokor honetan proposatutako aurreikuspenak finkatzea edo zuzenean gauzatzea erabakitzen bada, komunitatearen ekipamendu sistemak eta zerbitzu azpiegiturak kasuan kasuko hirigintza fitxetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte: Eraikuntzaren lerroakadura eta tipologiari dagokionez, hala nola eraikuntzak lursail urbanizatuan izango dituen sestre, edota eraikuntzaren bolumen eta eraikuntza probetxamenduari dagokienez.

Fitxa horietan zehaztuta daude, katalogatuta egoteagatik ezin eraitsiko diren eraikinak, eraikinak ordezkatzeko baldintzak, lehendik zutik dauden eraikinak handitzeko edo aldatzeko baldintzak, eta oraindik garatu gabe dauden lurzatieta eraikin berriak egiteko jarraitu beharko direnak.

97. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

1. Kasuan kasuko hirigintza fitxak zehaztuko du, komunitatearen ekipamenduen barruan eta zerbitzu azpiegituren artean, zehazki zein erabilera ezarriko den.
2. «Ekipamendu publikorako erreserba» modura kalifikatutako eremuetan, Udalak horretarako egingo dituen programen ondorioz onartuko du lurzatieta erabilera zehatza, komunitatearen ekipamenduko erabilera barruan betiere. Erabilera hori titularitate publikoaren pean gauzatuko da; edo bestela, administrazioaren emakida bidez, interes orokorrak hala eskatzen badu.
3. Komunitatearen ekipamenduko lurzati publikoetan, nahiz eta Plan Orokor honetan erabilera jakin bat esleitua izan, zati bat edo eremu osoa mota bereko beste erabileretara bideratu ahal izango dira, titularitate publikoaren pean betiere, baldin eta Udalak, udal zerbitzuek arrazionalizatzeko egin ditzaketan programetan oinarriturik, hala erabakitzen badu.

Titularitate pribatuko ekipamendua denean, esleitutako erabilera zehatzaren orde, edo horrekin batera, dagokion hirigintza fitxan zehaztutako ordeko ekipamendu erabilerak gauzatu ahal izango dira, aldeztu aurretik Udalak horretarako baimena ematen badu behintzat. Baimen hori emateko, dena den, hasieran esleitutako erabilera erregimena aldatu beharra justifikatzen duten zirkunstantziak egiaztatu beharko dira eta, gainera, fitxan aurreikusitako hirigintza baldintzak bete beharko dira, ezarri nahi diren erabilera berriei aplikagarria zaien araudi orokorra bezalaxe.

98. artikulua. Eraikinen funtzionaltasun, eraikuntza, higiene, osasun eta segurtasun baldintzak.

Sistema orokorretako eta lokaletako lurzatieta garatzen diren eraikin guztiek, eraikitzeke unean indarrean dagoen araudi orokorrak agintzen dituen baldintzak beteko dituzte eraikinen funtzionaltasun, eraikuntza, higie, osasun eta segurtasunari dagokienez.

### 3.6. 6 KAPITULUA. -LURZORU URBANIZAEZINEAN APLIKATZEKOAK DIREN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK.

#### 1. ATALA. Eraikuntza baldintza orokorrak.

##### 99. artikulua. Eraikuntza erregimena.

Honako araudi honetan zona bakoitzarentzako ezarri diren erabileretara egokitutako eraikuntzak bakarrik onartuko dira.

Oraingo eraikuntzak finkatu egingo dira, honako araudi honetan ezarritakoari dagokionez leku desegokian kokatuak daudenak edota araudi berezia urratzen dutenak izan ezik.

##### 100. artikulua. Eraikitzeke eta hiritartzeko baldintza orokorrak.

#### 1. Kokalekuari buruzko baldintzak:

Honako arau hauetan ezarritako tarteak errespetatzeaz gain, Udalak betekizun gehigarriak ezarri ahal izango ditu, eraikuntza horiek paisaia edo ingurumenean eragin dezaketen inpaktua arintzearen, edota derrigorrezko tarte horiek aplikatzearen ondorioz, mugako finketako eraikuntza aukeretan eragin daitekeen kaltea murriztearen.

#### 2. Eraikinen eiteari eta bolumenari buruzko baldintzak:

Bolumenari eta itxurari dagokionez, eraikuntzak udal barrutian dauden betidaniko landa eraikinen tipologietara egokituko dira.

Bolumentria sinplea eta lursailari egokitua izango dute, baita estalkiari dagokionez ere. Hau inklinatua izango da, 2, 3 edo 4 isurialdekoa, eta gehienez %35eko malda izango du. Txapitula erako soluzioak bereziki debekatuak daude.

Eraikuntzak gehienez bi solairuko profila izango du sestra gainean. Dena den, sotoa edo erdisotoa eraikitzeke baimena emango da, eta estalkipean ondorioztatzen diren eremuak ere erabili ahal izango dira.

Eraikuntzak gehienez ere 7,00 metroko altuera izango du teilategal horizontaletara. Muga hau ez zaie aplikatuko betekizun funtzionalengatik altuera hori derrigorrez gainditu behar duten ekoizpen erabilerei edo azpiegiturei.

#### 3. Eraikinen kanpoaldeko tratamenduari buruzko baldintzak:

Estalkia egiteko, ahal dela behintzat, kolore naturaleko zeramikazko teila edo antzeko kolore eta ehundurako materiala erabiliko da.

Fatxadan, zuriz edo kolore argiz pintatutako entokatua eta harria erabiliko dira. Bereziki debekatuak daude bistako hormigoiaz edo bistako adreilu hutsez egindako akaberak. Bistako adreilua puntualki bakarrik onartuko da, ez eremu handitan; hau da, fatxada bakoitzaren azaleraren %20 hartuko du gehienez.

Arotziak zurezkoak edo antzeko ehundura eta kolorekoak izango dira. Bereziki debekatua dago aluminioa kolore naturalekoa edota tonu distiratsuetan anodizatua.

Oro har, ez da erabiliko kolorez, egituraz edo akabera motaren ondorioz, landa eremuko eraikuntza tradizioaletan erabilitako materialekin alderatuta nabarmen bateraezinak diren elementuak.

Dena den, adierazitako baldintza horiek guztiak derrigorrez bete beharrekoak diren arren, Udalak, gai honen inguruan egindako txosten tekniko batean oinarrituta, landa ingurunekeo paisaia eta ingurumen ezaugarrietara behar bezala egokitzen diren bestelako irtenbideak ere onartu ahal izango ditu, eraikinen kanpoaldeko tratamenduan.

#### 4. Hiritartzeko eta ingurunea tratatzeko baldintzak:

Finken itxiturak, halakorik eginez gero behintzat, harriz egingo dira nagusiki, edo bestela, material bereko enkofratu xurgatuzkoaz.

Itxiturak, halaber, hesi metalikoz, alanbrez edota zurez egin daitezke. Landarezko itxiturak edota aurrekoen konbinazioak ere onartuko dira.

Nolanahi ere, obrako itxitura itsuek 1,00 metroko altuera izango dute gehienez. Landarezko itxitura jarraien edo alanbrezko itxituren altuerak ez du 1,80 metrotik gora egingo.

Bestetik, itxitura guztiek 1,00 m-ko tartea utziko dute gutxienez, finkaren eta herribideen arteko mugetara.

Eustormak, ahal dela behintzat, bistako harlanduaz bukatuko dira, baina azalera txikietan ageriko hormigoia ere onartuko da, kalitate onekoa bada.

Lurzoru urbanizaezineko lurzatiek itxiturak, basabereen joan-etorri libre ahalbidetuko den moduan egingo dira.

Eraikin berriek paisaian eragin dezaketen inpaktua arintzearen, Udalak, espezie autoktonoak landatzea agindu dezake, kasuan-kasuan egoki eta bidezko irizten dion eran eta kopuruan.

Eraikuntza berriko esku-hartzeetan, lurzati edota jabetza berean kokatutako eraikuntzak ingurumenera egokitu beharko dira.

5. Lokalen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, instalazioen funtzionaltasun, estetika eta segurtasun arloko baldintzak:

Lurzoru urbanizaezinean eraikitzen diren lokalek, hiri-lurrerako ordenantzetan antzeko espazioetarako ezarritako baldintzak beteko dituzte bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, instalazioen funtzionaltasun eta segurtasunari dagokienez. Era berean, Eraikuntzako Kode Teknikoa beteko dute.

Egoitzara, hirugarren sektoreko erabileretara edo ekipamendura bideratutako eraikuntzei aplikatuko zaizkien estetika baldintzak, hiri-lur edo urbanizagarriko eraikin bakanei aplikatzen zaizkien baldintzen parekoak izango dira.

Nekazaritza ustiatzearako bideratutako eraikinak industri erabilerekin atxikiko zaizkie, eta erakunde eskudunek ezarritako arau eta xedapenetara egokitu beharko dira.

6. Hondakin uren saneamendua:

Eraikinen inguruan estolda sarerik ez badago, eraikin horiek hondakin urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte, eta instalazio horien garbiketaz eta mantentze-lanez arduratu beharko dute.

a) Soil-soilik etxebizitzara edota etxebizitza eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatzearako familiar tradizionalera bideratutako eraikinetako saneamendu instalazioek, hobi septiko bat edo antzeko putzu bat, eta bakterio iragazki bat eduki beharko dituzte. Arazketaren isurkia lurlean infiltratu ahal izango da edo ur ibilgu natural batera isuri, ezarritako baldintzei jarraituz. Lurrean infiltratu ahal izateko, ur freatikoa ez dela kutsatuko ziurtatu beharko da; horretarako, material iragazkorrez betetako edo hodi porotsuz hornitutako zangak erabiliko dira.

Hobi septikoen tipologia, tamaina eta diseinua Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzak egindako «Gune bakartuetako hondakin uren tratamendu sistemak» argitalpenean ezarritako irizpideen arabera izango dira.

b) Etxebizitzarako edo nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatzearako familiarerako ez diren eraikinetarako eskatzen diren instalazioek proiektu bat beharko dute. Proiektu hori Udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute, isurketak indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen baldintzak betetzen dituela bermatuz.

7. Simaurtegiak eta minda biltzeko putzuak.

Jarduera-lizentzia eskuratu behar duten abelazkuntzako ustiatzearako berriek, 515/2009 Dekretuak ezarritako higie, osasun eta ingurumen arloko baldintzak eta arau teknikoak bete beharko dituzte. Ingurumenaren Babeserako Legean aurreikusita dagoen jarduera-lizentzia eskuratzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda ezartzen duen 165/1999 Dekretuak, martxoaren 9koak ezarritakoaren arabera, lizentzia hori eskuratu behar ez duten ustiatzearako, aipatutako dekretu horren IV. eranskinean xedatutakoa bete beharko dute.

Abeltzaintzako ustiatzearako eraikinen kasuan, hondakinak biltegiratu eta ezabatzeko sistemei buruzko proposamen xehatu bat aurkeztu beharko da. Proposamen horretan honako alderdi hauek aztertuko dira, - gutxienez:

Simaurtegi eta minda putzuetarako proposatutako kokagunea, ur ibilguetatik urrun egongo da. Hori horrela, kareharrizko guneetan lurpeko uraren kutsadura saihesteko arreta neurriak areagotu egingo dira; gainera,

debekatua dago akuiferoen babeserako guneetan gorozkiak isurtzea.

a) Abeltzaintza jarduerak sortutako hondakin organikoak solidoak badira, barruti estali eta iragazgaitzean gordeko dira, betiere, hondakin lixibatuak hobi estanko batean gordetzea aurreikusiz. Hondakin likidoak eta mindak hobi iragazgaitzean gordeko dira eta hobi horrek, abeltzaintzako jarduerak 90 egunetan sor ditzakeen gorozkiak hilabetez gordetzeko moduko edukiera izango du, abelburu handi bakoitzak 1,5 m<sup>3</sup>-tik 2,00 m<sup>3</sup>-ra gorozki sor dezakeela kalkulaturik.

Abelgorrien ustiategietan, honako erreferentziak erabiliko dira minda putzuen edukiera kalkulatzeko:

— Behi bakoitzeko: 5,00 m<sup>3</sup>.

— Hazteko txekor bakoitzeko: 1,00 m<sup>3</sup>.

— Gizentzeko txekor bakoitzeko: 3,00 m<sup>3</sup>.

b) Mindak ustiapenaren lurretan edo beste batzuetan ongarri natural gisa zabaltzean, kontuan izan beharko da azalera-unitate eta zabaltze-lan bakoitzeko gehienez onar daitekeen ongarri edo karga organikoa, eta baita luraren topografia eta klimatologia ere, euriak eraman ez ditzen.

Irizpide orokor gisa, ureztaketarako 2azienda unitate baliokide bakoitzeko –U.A.U.B–, hektarea bat (1,00 ha) lur badagoela justifikatu beharko da. Horretarako, aintzat hartu beharko dira U.A.U.B. bakoitzeko azienda mota desberdinei dagozkien ondorengo baliokidetasunak:

— Hazteko behi-azienda buru 1.

— Gizentzeko 2 behi-azienda buru.

— Zaldi-azienda buru 1.

— 30 ardi edo ahuntz-azienda buru.

— Umetarako 3,5 txerrama.

— Gizentzeko 15 txerri.

— 150 untxiama.

— 250 oilo.

Gehieneko muga hauek joko dira onargarritzat: 45 m<sup>3</sup>/ha artzaintzarako belardietan eta 70 m<sup>3</sup>/ha segaz mozteko belardietan.

c) Simaurtegiak eta minda-putzuak abeltzaintzako instalazioen inguruan kokatuko dira; edozein kasutan ere, eraikin nagusia hartzen duen lurzatiaren barruan ipiniko dira behintzat.

8. Landare geruza berriro ezartzea:

Lurzoru urbanizaezinean egiten den hondeaketa orotan, obren titularrak eremu horretako berezko landaretza ezarri beharko du berriro, obren ondorioz hondatuta geratu diren sailetan beharrezko landare-lurrezko geruza ipiniz.

101. artikulua. Eraikuntza higikorrek edo aurrez fabrikatuak jartzea.

Eraikuntza aurrefabrikatuak, finkoak edo mugikorrek, edo karabanak modu egonkorrean ezartzea, edo, etengabe edo etenka izanik ere, bizitzeko, ostatu hartzeko edo olgetarako erabil daitekeen beste edozein elementu ezartzea, etxebizitza erabilera duen eraikin berri gisa hartuko da ondorio guztietarako, eta eraikuntza mota horri exijitutako baldintza guzti-guztiak izango zaizkio aplikagarri.

2. ATALA. -Eraikinen baldintza bereziak eta kokalekua, lurzoru urbanizaezineko gune desberdinetan

102. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiak.

1. Definizioa:

Landalurra ustiatzeko ondasunen eta eskubideen multzo antolatua hartzen da halakotzat.

Nekazaritza ekoizpeneko jardueratzat jotzen dira:

— Nekazaritzako jarduerak; horietan sarturik loregintza, mintegian sortutako laboreak, perretxiko haztegiak



eta laborantza hidroponikoak.

— Basogintzako jarduerak, hau da, zura eta egurra ustiatzea, basogintzako landareak, fruituak edo haziak ekoiztea eta biltzea, eta erauzketa lanak —meategietakoak eta hidrologikoak baztertuta—, baldin eta jarduera horiek mendian gauzatzen badira.

— Abeltzaintzako jarduerak; horietan sarturik hegazti, unxi eta erle haztegiak, eta arrautzak inkubatzera bideratutako granjak, larrugintzarako animaliak hazten dituzten granjak eta espezie zinegetikoen ekoizpena.

— Arrain haztegiko eta itsas laboreko jarduerak.

Aitzitik, ez dira nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueratzat jotzen:

— Nekazaritzako enpresa lagungarriak, hau da, lurrik ez izan arren, nekazaritzako ekoizpenean parte hartzen dutenak, nekazaritza makineria utziz edo salduz, edota ustiategietan normalean erabiltzen den zerbitzuren bat emanez.

— Txakurtegiak, animalien salerosketak, hiltegiak eta antzekoak.

— Parke zoologikoen ustiapena, animaliak gatibu edo erdi-gatibu daudela ere.

— Konpainiako abereen haztegiak.

## 2. Tramitazioa:

Arau hauetan ezarritakoaren ondorioetarako eta, bereziki, nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenei lotutako eraikuntzak edo instalazioak ezartzeari dagokionez, Gipuzkoako Foru Aldundian nekazaritza arloan eskumena duen departamentuak ezarritako baldintzak bete beharko dira. Jarduera lizentzia eskuratu behar duten abelazkuntzako ustiategi berriek, 515/2009 Dekretuak ezarritako higiene, osasun eta ingurumen arloko baldintzak eta arau teknikoak bete beharko dituzte. Ingurumenaren Babeserako Legean aurreikusita dagoen jarduera-lizentzia eskuratzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda ezartzen duen 165/1999 Dekretuak, martxoaren 9koak ezarritakoaren arabera, lizentzia hori eskuratu behar ez duten ustiategiek, aipatutako dekretu horren IV. eranskinean xedatutakoa bete beharko dute.

## 3. Gutxieneko lurzatia, eta saila lurzatitan banatzea:

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi berria ezartzeko, oro har, horri lotutako lursailek 1 hektareako azalera izango dute gutxienez.

Finkak banantzeko edo zatitzeko baimenik ez da emango, baldin eta horretatik ateratzen diren finka berrien azalera 1 ha-tik beherakoa bada, non eta ez den bermatzen aldameneko beste lurzatiei erantsiko zaizkiela. Nolanahi ere, finka nagusia ezin izango da geratu 1 ha-tik beherako azalerarekin.

## 4. Eraikitze eta hiritartzeko baldintza orokorrak:

a) Debekatua dago nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenari lotu gabeko etxebizitza erabilera, familia bakarrekoa, bikoa edo kolektiboa delarik ere.

b) Eraikuntza guztiek araudi honetan ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

c) Lehendik dauden etxebizitza erabilerako eraikinak handitu, hobetu, konpondu edo finkatzea:

— Nekazaritza eta abelazkuntzako ustiategian lehendik baserri bat edo etxebizitzarako erabiltzen den eraikin bat badago, solairuan hartzen duen azalera %20 handitu ahal izango da, baina betiere, jatorrizko baserriaren profila mantenduz, honako eskema hauen arabera.

— Baserria handitzeko premia hori, nekazaritza eta abelazkuntzako unitatearen ustiapen premien arabera justifikatuko da.

— Ondorioztatzen den eraikinak gehienez ere bi etxebizitza izango ditu, eta ez du inolako lur zatiketarik eragingo.

— Beste jardueretarako erabiltzen diren eraikuntza lagungarriak, ahal dela behintzat, eraikin nagusiaren barruan edo honi atxikita jarriko dira, eta eraikin nagusi horrekin bat etorriko diren materialak eta irtenbide arkitektonikoak erabiliko dira.

— Erosotasun edo osasungarritasun baldintzek hala aginduta, ukuiluak, granjak edo antzeko eraikinak egoi-

tza erabileratik bereizita ipini beharko balira, eraikin nagusitik aparte eraiki ahal izango dira.

— Eraikin bat handitu, zaharberritu edo eraberritzen bada, haren inguruko txabolak, badaezpadako eranskinak eta teilapeak kendu beharko dira derrigorrez, multzo osoak eta inguruneak itxura hobea har dezaten.

— Bestetik, katalogoan sartutako elementu interesgarriak izanez gero, mantendu edo berrerabili egin beharko dira, baldin eta eraikin zaharra bota eta berria egiten bada. Horrelakoetan, eraikin berria lehengoaren leku berean eraikiko da.

d) Aurri-egoeran dauden etxebizitzak berreraikitzea.

— Etxebizitzarako erabiltzen diren eta aurri-egoeran dauden eraikinak berregin ahal izango dira, baldin eta kokaturik daudeneko lurzatiak gutxienez 1 ha-ko azalera badu. Ustiategi bakoitzeko bi etxebizitza egin ahal izango dira gehienez, bi familiako eraikin batean.

— Jatorrizko eraikinen gailurrera iristen ez diren horma-hondarrak ezin izango dira berreraiki; hau da, oro har, jatorrizko higiezinaren solairu orokorra antzemateko aukerarik ematen ez duten, eta jatorrizko bolumetria jakiteko aukerarik ematen ez duten, horma-hondarrak ezin izango dira berreraiki.

Lurzoru urbanizazinean kokaturiko eraikinen eraberritzea edo birgaitzea ez da inolaz ere baserria birgaitzearen parekotzat joko, baldin eta lehendik ere legez etxebizitza gisa erabili ez badira.

— Lehendik eraikia dagoena berregingo da gehienez, eta araudi honetako 3. Atalean aipatutako baldintza orokorrak bete beharko dira.

— Kokapena aldatu ahal izango da, baldin eta higiene, osasun edo paisaia arloko arazoiek hala eskatzen badute.

— Eraikina berreraikitzen bada, lurzatiaren barruan dauden gainerako txabolak eta badaezpadako eranskinak ezabatu egin beharko dira.

e) Lehendik dauden eraikinak ordezte.

— Jatorrizko eraikinaren kokalekutik aparte eraiki ahal izango dira, baldin eta higiene, osasun, ingurumen edo paisaia arloko arazoiek hala eskatzen badute.

— Ezaugarri fisikoei dagokienez, artikuluko honetako 5., 6. eta 7. apartatuetan eraikin berrientzako ezarritako xedapenetara mugatuko dira.

5. Nekazaritzako eta abelazkuntzako ustiategi berriak ezartzea:

Artikulu honetako 1, 2, 3 eta 4 (a eta b) apartatuetan ezarritako baldintzak bete beharko dira. Eta gainera:

a) Baratze edo abeltzaintzarako ustiategiari lotetsita oin berriko eraikin bat egitea, soil-soilik, eraikin hori lehendik ere ustiategi ekonomikoaren titular eta kudeatzailearen ohiko etxebizitza izan denean onartuko da. Hori horrela, eskatzaileak, alde zurretik, kasuan kasuko lurralde historikoko nekazaritza departamentuaren baimena eskuratu beharko du; eta, gutxienez, honakoak egiaztatu beharko ditu:

a) Ustiategiak betetzen dituela bideragarritasun ekonomikoa bermatzeko gutxieneko baldintzak.

b) Eskatzailea, baimena eskatu baino gutxienez urtebete lehenagotik, Gizarte Segurantzaren bidezko erregimen berezian izena emanda dagoela.

c) Eskatzaileak, aurkeztutako azkeneko aitortzean, sarrera arrunten %50 baino gehiago baratze edo abeltzaintza jarduera ustiatzetik eratorria izan duela.

b) Aurreko zenbakian aurreikusitako baimenaren aurka, edo baimen hori gabe, ematen diren lizentziak erabat deusezak izango dira.

c) Nolanahi ere, lurzoru urbanizazinean egoitza erabilerara bideratuko diren eraikuntza obrak baimentzen dituzten lizentziek, legezko baldintza hau bete beharko dute nahitaterik: Erabilera hori baratze edo abeltzaintzako ustiategi ekonomikoari lotetsia, edo landa garapenerako berriazko beste erabilera batzuei lotetsia mantentzea, etengabe, gutxienez hogeita bost urteko epean. Era berean, eraikuntza hori baratze edo abeltzaintzako erabilerei lotetsia dagoela egiaztatzeko baliatzen diren lurzatiak, kasuan-kasuan baimendutako eraikuntzari lotuak geratuko dira erregistroan eta hirigintza arloan.

d) Legezko baldintza hori ez betetzeak, egoitza erabilera legez kanpo utziko du hirigintzaren arloan eta, gainera, eraikuntza antolamenduz kanpo geratuko da. Zirkunstantzia bat zein bestea Jabetza Erregistroan adieraziko dira legeak agindutako eran, eta jabearen kontura.

e) Ez-betetze hori gertatzean, eta interesdunari entzun ondoren, Udalak lizentzia iraungitza emango du eta urratzaileak ez du inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik izango.

f) Artikulu honetan xedatutakoaren ondorioetarako, kasuan kasuko lurralde historikoko nekazaritza departamentuak Udalari jakinaraziko dio baratze edo abeltzaintzako ustiapen ekonomiko hori dela-eta, Ustiategien Erroldan jasotako inskripzioan gertatutako aldaketa oro.

6. Egoitza erabilerak, nekazaritzako eta abelazkuntzako ustiategien berrietan:

Ustiategi bakoitzeko gehienez ere bi (2) etxebizitza onartuko dira, eta honako baldintzak beteko dituzte:

— Solairuan hartutako azalera: Gutxienez 100 m<sup>2</sup>.

Gehienez: 200 m<sup>2</sup>, familia bakarreko eraikinetan.

400 m<sup>2</sup>, familiabiko eraikinetan.

— Eraikuntzak solairuan har lezakeen azalera horren barruan konputatuko dira garajeak, lanabesak gordetzeko lekuak eta antzeko erabilera lagungarriak, horiek denak eraikin berriaren barruan kokatu behar baitira.

— Eraikin nagusitik kanpo, txabola, teilape eta antzekorik ez da egin ahal izango. Gainera, eraikin berria egiteak, lurzatian lehendik egon daitezkeen era horretako eraikuntzak ezabatu beharra ekarriko du berarekin.

— Eraikin horietan nekazal turismoko erabilerak baimenduko dira.

— Ura, saneamendu sarea, argindarra eta beharrezko zerbitzu guztiak izan beharko ditu.

— Nekazal turismoko erabilerak, «Lurzoru urbanizaezinenaren kalifikazioa» planoan mugatutako nekazaritza eta abeltzaintzako zona orokorrean bakarrik kokatu ahal izango dira.

7. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako eraikinak.

a) Horien artean sartzen dira zuzenean nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen erabileretarako edo horien osagarri eta lagungarri diren erabileretarako eraikin finko edo egonkor guztiak –kortak, ukuiluak, upeldegia, lastategiak, siloak, nekazaritzako makineria gordetzeko eraikinak, eta abar–, etxebizitza erabilerak izan ezik.

b) Araudi hau indarrean jarri aurretik zutik zeuden eta aipatutako erabilerak hartzen dituzten eraikinak finkatutzat joko dira, «antolaketaz kanpokotzat» deklaratu ez badira behintzat.

Eraikina handitzeko edo ordeztzeko, artikulu honetako 7.c) apartatuan ezarritako baldintzak beteko dira, hau da, nekazaritza eta abelazkuntzako jarduerak hartuko dituzten, baina etxebizitza erabilerarik izango ez duten, eraikin berrietarako ezarritako baldintzak, hain zuzen.

c) Egoitzaz kanpoko erabileretara eta abeltzaintza ustiapenera bideratutako eraikuntza berriak:

Artikulu honetako 7.a) artikuluan ezarritako erabilerak hartuko dituzten eraikin berriek, honako baldintzak bete beharko dituzte:

— Eraikina hartuko duen lurzatiaren gutxieneko azalera: 5.000 m<sup>2</sup>.

— Gehienez har dezakeen azalera: Lurzati hartzailearen azaleraren %15, baina 1.000 m<sup>2</sup>-tik gora ez, inolaz ere.

— Gehieneko altuera: 7,00 m eta Eraikuntzaren gehieneko luzera: 40,00 m.

Nekazaritza, abelazkuntza eta landazabaleko eremuan bakarrik ezarriko dira.

Higiene eta osasun baldintza egokiak dituela, eta isurketak biltzeko eta arazteko 7. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen direla bermatu beharko da.

Gutxieneko tartekak: (515/2009 Dekretua, irailaren 22koa, nekazaritzako ustiategiek bete beharreko higiene, osasun eta ingurumen arloko baldintzak eta arau teknikoak ezartzen dituena).

d) Negutegiak ezartzea.

Honako baldintza hauek bete beharko dira:

— Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko eremuan kokatu ahal izango dira, ahal bada behintzat bistabistako lekuetatik kanpo, paisaiari begiratzeari erraz ikus daitezkeen guneetan edota zeruertzeko lerrotik aparte.

— Solairu bakarrekoak izango dira eta 4,00 metroko altuera hartuko dute gehienez.

— Lurzatiaren mugara 3,00 metroko tartea utziko dute; eta beste finketako eraikinetara, berriz, 20,00 metrokoa.

— Negutegiak, kokaturik dagoen lurzatiaren %50 hartuko du gehienez.

— Negutegiak 2.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera hartzen badu, paisaian izan lezakeen eragina arintzeko neurriak hartu beharko dira; eta neurri horiek, bidezko proiektuan adieraziko dira.

— Negutegia paisaian txertatzen lagunduko duten heskaiak eta antzeko elementuak ipiniko dira, ahal den neurrian.

— Konpostatzeko instalazio bat izango dute, ustiatzean sortutako landare-hondakin guztiak tratatzeko moduko gaitasuna izango duena.

— Gainerako hondakin solidoak, kontaminazio arriskurik edo ingurumenean kalterik eragingo ez duten moduan gorde, eta indarrean dagoen araudiak agintzen duenari jarraituz kudeatuko dira. Debebatua dago hondakin horiek aire librean erretzea.

103. artikulua. Profesionalizatu gabeko nekazaritza erabilerak. Oraingo labore unitateak.

1. Halakotzat hartuko dira ustiatzailea bera mantentzeko adinakoak ez diren lurren nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenak.

2. Era honetako lurzatiak erabiltzeko eta eraikitzeko baldintzak, Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 1992ko martxoaren 17an onartutako 3 Zona Antolatze Plan Berezia ageri dira (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 66 zk, 1992ko apirilaren 7koa). Beraz, arau hauetan Plan Berezi horren edukia berresten da. Araubide hori, era horretako lurzatiei bakar-bakarrik aplikatzekoa da.

3. Lizentziari eta eraikuntzari buruzko baldintzak:

— Obra guztiek bidezko udal lizentzia beharko dute aurrez.

— Onartuko den erabilera bakarra, aisialdiko baratzea izango da.

— Debebatua dago lurzati horietan karabanak, kanpin dendak, aparkaleku iraunkorra, arroparen esekitokiak, eta dagokion xedearekin bat ez datozen gainerako erabilerak ezartzea.

— Eraikuntza baldintzak: Soil-soilik txabola bat eraiki ahal izango da lurzati bakoitzeko. Txabola horrek 3 x 4,5 m izango ditu, hau da, 13,50 m<sup>2</sup>-ko azalera, 3,2,5 m-ko atari-aurreaz hornitua. Txabolak solairu bakarra izango du, gehienez 4,00 m-ko altuerakoa.

— Txabola ez da etxebizitza gisa erabiliko, ez modu iraunkorrean, ezta asteburuetan ere. Txabola hori, lanabesak, erremintak, tresneria, haziak, eta abar gordetzeko erabiliko da; baita lurzatiak aisialdi aktiborako baliatzearekin zuzen-zuzenean lotutako elementuak edo produktuak gordetzeko ere.

— Debebatua dago itxituretan eta lurzatiaren arteko bananketan fabrikako obrak, hormak, zintarriak eta abar eraikitzea. Horrelako elementuek landarezkoak izan beharko dute derrigorrez.

— Debebatua dago profesionalizatu gabeko erabilera berriak ezartzea.

104. artikulua. Basogintzako erabilerak.

a) Zuhaitz landaketa handiak, «Lurzoru urbanizaezinenaren kalifikazioa» izeneko planoan «baso» eremu gisa mugatuak dauden zonetan egingo dira. Aldez aurretik, ordea, gai honetan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamenduaren txostena eskatu beharko da.

105. artikulua. Herrilanei lotutako erabilerak.

1. Hartzen dituzten eraikuntzak:

Halakotzat hartzen dira komunikazio sistemak ustiatzeko eta artatzeko beharrezkoak diren erabilerak eta eraikuntza osagarriak. Horietan sartzen dira, halaber, zerbitzuguneak eta zerbitzuen azpiegiturak (ur

hornidura, saneamendu sarea, hondakin uren arazketa, gas eta argindarraren hornidura, telefonia, irradi-telebista eta antzekoak). Titularitate publikoko beste hainbat ere onartuko dira, baldin eta ezinbestez landa ingurunean ezarri behar badira, eta erabilera ezarriko den esparrua honako Plan Orokor honetan berariaz sistema orokorrak ezartzeko izendatu ez bada behintzat.

## 2. Ekarpenerako lurzatiak:

Oro har aplikatzeko baldintzarik ez da xedatu baina, hala ere, egin nahi den obrak hala agintzen duenean, lurzati ekarpenak betetzea agindu dezake Udalak.

## 3. Tarteak:

Gutxienez 5,00 metroko tarteak utziko da lurzatiaren mugetara.

Horrez gain, indarrean dagoen legeriak kasu bakoitzerako ezarritako tarteak, edota eraikuntza mota desberdinentzako ezarritakoak bete beharko dira.

## 4. Eraikuntza baldintzak:

Udalak, kasu bakoitzean, bidezkotzat jotzen dituen eraikuntza baldintza bereziak ezarriko ditu, behar bezala arrazoitutako ebazpen baten bidez. Edonola ere, izaera orokorreko ezarritako arau hauek bete beharko dira.

## 5. Hiritartze lanak:

Instalazioek sarbidea eta aparkamendua izan beharko dute: Gutxienez aparkaleku bat eraikitako 100 m<sup>2</sup> edo horren zatiki bakoitzeko.

Udalak, paisaia eragin daitekeen inpaktua arintzeko neurriak agindu ditzake, ezarritako arau orokorrekin bat etorritik.

106. artikulua. Lurraldearen ustiapenera lotu gabeko egoitza erabilera autonomoak.

Araudi hau indarrean jarri aurretik zutik zeuden eta soil-soilik etxebizitza gisa erabiltzen diren eraikinetan bakarrik onartuko dira, baldin eta eraikin horiek «antolaketa kanpokotzat» deklaratu ez badira, eta nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko zonan badaude. Gehienez ere bi (2) etxebizitza onartuko dira.

Lehendik bazeuden lurzatiak finkatu egingo dira; beraz, zatitu daitezke araudi honetako 102. artikuluan aipatutako baldintzetan.

107. artikulua. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Halakotzat hartzen dira, titularitate publiko nahiz pribatuko ostalaritza erabilerak, nekazal turismoak, eta kanpamenduak, hau da, ezarri ahal izateko, 128/1996 eta 210/1997 dekretuetan xedatutakoa bete behar dutenak.

Hori horrela, gaur egun martxan dauden ostalaritzako eta nekazal turismoko instalazioak finkatu egingo dira.

Instalazio berriak:

— Lehendik badauden eraikinetan ostalaritzako eta nekazal turismoko erabilerak ezartzea:

Udal lizentziarekin eraikiak diren eta «antolamenduz kanpokotzat» jo ez diren eraikinetan bakarrik ezarri ahal izango dira, honako baldintza hauek betez:

Eraikinaren %20 arte handitu ahal izango da, gorago adierazitako profilak errespetatuz.

Ukitutako finkak ezin izango dira inolaz ere azpibanatu, baldin eta ondorioztatzen diren lurzati berriek 1,00 ha-tik beherako azalera izango badute, non eta lehendik martxan dauden aldameneko beste lurzati batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen ez den.

Lehendik badauden eta 2,50 ha baino azalera txikiagoa duten lurzatiak finkatu egingo dira, baina lurzati horiek ezin izango dira inoiz azpibanatu.

Jarduera ezartzen den lurzatiaren barruan aparkamendua ipini beharko da: Logela bakoitzeko aparkaleku bat edota jendea artatzeko zonaren 10 m<sup>2</sup> bakoitzeko aparkaleku bat, jabetxeen kasuan.

## 4. LAUGARREN TITULUA INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

108. artikulua. Ingurumena babestea eta ingurumenean txertatzea.

Oro har, gai honetan indarrean dagoen legeriak ezarritakoa beteko da. Edonola ere, ingurumena babesteari buruz agiri honetan jasotako arauak osatu egin beharko dira, Udalak onartu eta eguneratu beharko dituen ordenantza espezifikoen bitartez; eta hori guztia, estatu, erkidego edo foru mailako legeria orokor eta sektorialarekin bat etorri egingo da. Honako alderdiak har ditzakete: Atmosferaren babesa, berdeguneen eta lurzoru urbanizaezinen erabilera, hondakin solidoen bilketa eta tratamendua, zaraten eta bibrazioen kontrola, hondakin uren kontrola, eraikuntzek bete beharreko ingurumen baldintzak, paisaiari eta estetikari buruzko baldintzak, energia berriztagarrien erabilera, telekomunikazioen instalazioak, eta abar.

Edonolako hondeaketa egin nahi denean, obren titularrak eremu horretako berezko landaretza ezarri beharko du berriro, obren ondorioz hondatuta geratu diren sailetan beharrezko landare-lurrezko geruza ipiniz. Neurri berberak hartuko dira trazadura doitzearen ondorioz erabilpenik gabe gelditzen diren errepide eta bide zatietan ere; eta horretarako, kontserbatuko den bide zatiaren zorua altxa egin beharko da aurrez.

Zaborrak eta hondakinak, oro har, kontrolatutako zabortegei egokira botako dira. Aparteko kasuren batean, aurrez baimendutako obren barruan egindako hondeaketa lanetatik datozen lurak botatzeko baimena eman dezake Udalak, baldin eta lursailen jabeak hala eskatzen badio, lursail horien nekazaritza eta abeltzaintza edo baso erabilpenerako aukera hobetzeko, edota bere jabetzako lursailaren sestrak honako arau hauetan, edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuetan egindako aurreikuspenetara egokitzeko. Horrelakoetan, aldeztatik proiektu tekniko bat egin beharko da, Udalak beharrezkotzat jotzen badu. Eta proiektu horretan, egin beharreko betelanak drainatze egokia duela bermatu beharko da, hala nola ukituak gerta daitezkeen elementu naturalek edo eraikiek behar besteko babesa dutela, ondorioztatzen diren profilak lursailen txertatuko direla, eta ukitutako eremuaren azalera lehengoratuko dela.

109. artikulua. Errepideak eta landabideak.

a) Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean dauden errepide eta bide publiko guztiak, berariaz komunikazioen sistema orokorraren barruan kalifikatuta ez badaude, baina artikulua honetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.

b) Errepide eta bide berriak, soil-soilik honako kasuetan ireki ahal izango dira: Herriaren onurak edo gizarte intereseko arrazoiek hala agintzen dutenean, edota aurretik martxan dauden eta antolaketaz kanpokotzat jo ez diren eraikin partikularrei sarrera eman behar zaienean. Dena den, bestelako hautabiderik ez dagoela frogatu beharko da, eta aldeztatik, ingurumen eraginaren ebaluaketa erraztua egin beharko da, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege orokorrak xedatutakoaren arabera.

Kale itsu batean bukatuz gero, ibilgailuen maniobragarritasuna bermatu beharko da bukaerako muturrean. Era berean, nabarmen ezinezkoa ez bada behintzat, 300 metrotik 300 metrora gutxienez, gune zabalagoak jarriko dira, bai bi ibilgailu gurutzatzea bai noranzkoa aldatzea ahalbidetzeko.

Udalak gaur egungo landabideen eta errepideen sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du, bai zuzenean, bai kasuan kasuko lan arrunten proiektuak formulatuta –horiek implizituki ekarriko dute herri onuraren adierazpena, eragindako lurak desjabetzeko–, bai eta bide horiek baliatuko dituzten erabilera eta eraikuntza berriak baimenean, beharrezko hobetze eta zabalitze lanak egiteko baldintza ipiniz ere.

c) Lurzoru urbanizaezinean landa erabileraz aparteko jarduerak hartuko dituzten eraikin berriak egin nahi badira, aipatutako errepide edo bide publiko horietakoren batetik izan beharko dute sarbidea, eta bide horietatik gutxienez 10,00 metroko distantziara egingo dira, 100,00 metro baino gehiago urrundu gabe.

Eraikin horiek, aipatutako errepide edo bideetatik izango dute sarbidea eta hauek, asfaltozko edo hormigoizko zoladura izango dute, gutxienez 4,00 metroko zabalera, eta gehienez %15eko malda.

— Erabilera pribatuetarako eginda dauden eraikinetara sartzeko bideen kasuan, baliteke ez eskatzea aipatutako baldintza horietakoren bat, baldin eta betezina edo betetzen oso zaila bada.

Landa erabilerarako egiten diren eraikin berriek gutxienez 10,00 metroko tartea utziko dute aipatutako errepide edo bideetara.

d) Errepide eta bideetatik ikusten den paisaia babestu nahiaren ondorioz, eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukeraren murrizte berezia gerta daiteke.

e) Nolanahi ere, eraikuntza horiek, aurretikoak edo eraiki berriak izanda ere, besteak beste, Gipuzkoako

Errepide eta Bideen Foru Arauaren Testu Bategina onartzen duen 1/20006 Foru Dekretuak, ekainaren 6koak, ezarritako irizpideetara egokituko dira.

110. artikulua. Ibilgailuentzako pistak.

Debekatua dago lurzoru urbanizaezinean pistak irekitzea, beren xedea zein den justifikatzen ez bada, edo xede hori landa ingurunea ustiatzeko jardueraren bati lotua ez badago, edota baimendu den obra edo eraikuntzaren baten barruan ez badago.

Irteerarik gabeko pistetan, biratzeko eremuak ezarri beharko dira 1.000 metrotik behin eta, betiere, pista amaitzen den tokian.

111. artikulua. Lur gaineko urak babestea.

Aurreikusitako jarduketek uren jabari publikoan eta bere zorpen edo kontrolerako zonan eragingo badute, ibai ibilguen berezko baldintzak mantendu edo berreskuratuko diren moduan gauzatuko dira. Horretarako, besteak beste, EAEko ibai bazterrak eta erreka bazterrak antolatzen Lurralde Plan Sektorialean ezarritako xedapenak eta distantziak errespetatu beharko dira. Ibai bazterreko landaretza mantentzeko eta hobetzeko modua bilatuko da beti, ibai ibilgu bihurtuak diseinatuko dira, gaur egun estaliak dauden ibilguak bistan utziko dira, eta ohe zimurtsuko ibilguak mantendu egingo dira, besteak beste.

Ur baldintzak direla-eta, aipatutako eremu horietan aurreikusi diren jarduerak gauzatu ahal izateko, ibaia bideratzeko eta babesteko obrak egin behar badira, obra horiek ingeniari-tza biologikoko teknika bigunak lehenetsiz gauzatuko dira.

112. artikulua. Lurpeko urak babestea.

Lurpeko urak kutsatzeko arriskua duten eremu gisa kalifikatu dira udal barrutian dauden eta Eusko Jaurlaritzak egin eta sustaturiko xedapen, agiri eta proiektuetan halakotzat definituak dauden lur eremuak.

Eremu horietan debekatua dago beren toxikotasunagatik edo beren konposizio kimiko edo bakteriologikoagatik, lurpeko urak kutsatzeko arrisku nabarmena izan dezaketen isurkinak sortuko dituzten jarduerak ezartzea; esate baterako, zaborteak, zerbitzuguneak eta antzeko ondorioak izan ditzaketen gainerakoak.

Era berean, eremu horietan lurpeko urak kutsa ditzaketen hondakinak sortuko dituzten erabilera baimenduak ezarri ahal izateko, esate baterako, baimendutako nekazaritza eta abeltzaintzako instalazioak edo etxebizitzaren saneamendurako hobi septikoak ezarri ahal izateko, beharrezko babes neurriak hartu beharko dira aurrez. Gainera, lizentzia eskaerarekin batera, azterlan hidrologikoa aurkeztu beharko da, dokumentazio gehigarri gisa, proposatutako babes neurriak adierazitako arriskuaren aurrean eraginkorrak direla erakutsiz.

113. artikulua. Fauna.

Argindar sareak ezartzerakoan, hegaztiak linea horiek jo eta elektrokutatzen arriskua ekidindo duten babes neurriak ipiniko dira.

Lurzoru urbanizaezineko lurzati itxiturak, basabereen joan-etorri librea eragotziko ez den moduan egingo dira.

Lurzoru urbanizaezineko jarduketak mugatu egingo dira faunarentzako interes bereziko eremuetan (ondo kontserbatutako baso autoktonoetan,); arraldian eta kumeak hazteko garaian, batez ere.

Bide berriak egiterakoan abereentzako pasabide artifizialak eraikiko dira, bide horiek abereak maiz ibiltzen diren tokietan egiten badira behintzat.

114. artikulua. Jarduketa paisaian txertatzea.

Udalak, argindarraren eta telefoniaren airetiko hariteriaren trazadurari eta elementu desberdinen eraketari buruz baldintza bereziak ezar ditzake, paisaian edota nekazaritzako zein basogintzako probetxamenduetan izan dezaketen eragin kaltegarria arintzearen.

Paisaia zaharberritzeko jarduketetan, espezie autoktonoak eta lehengo paisaiari hobekien lotzen zaizkion espezieak erabiliko dira nagusiki, jarduketa geometrikoak baztertuz eta, ertz zehaztugabeko basoberritzeak eta landaketak eginez.

Beharrezko ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira, gaina izurtua eta kizkur antzean utziz, paisaian hobeto txerta daitezten. Ezponda horiek egonkortu behar badira, egonkortzeko teknika «bizietara» joko da (aldaxka-

tzea, egur xeheak, zurezko bilbadurak, murru berdeak eta abar). Eustormak egin behar diren kasuetan, ahal bada elkarren gainean jarritako harriez egingo dira, zimendurik gabe.

115. artikulua. Lurzorua egokitzea.

Lurzoru urbanizaezinean edonolako lur egokitzapenak egiteko, esate baterako betelanak lurrez edo obrako hondakinez egiteko, edota hondeaketan, lubakietan eta lur mugimenduetan ateratako lurrez egiteko, udal baimena lortu aurretik, Autonomia Erkidegoko Ingurumenaren Babesaz arduratzen den erakundearen baimena eskuratu beharko da; eta betiere, 49/2009 Dekretuan ezarritako baldintzak beteko dira.

116. artikulua. Publizitatea.

1. Debekatua dago »kanpoko publizitatea» esaten diogun hori erabiltzea; hau da, kartelak, euskarriak eta, oro har, publizitate panelak jartzea.

2. Debekatua dago, halaber, elementu naturaletan publizitatea pintatzea, elementu horiek edonon daudelarik ere.

## 5. BOSGARREN TITULUA IZAERA SEKTORIALEKO HAINBAT ARAU

### 5.1. 1. KAPITULUA. -HIRITARTZE OBRA, INSTALAZIO ETA AZPIEGITUREN DISEINU, ERAIKUNTZA-KALITATE ETA ZERBITZU MAILEI BURUZKO ARAUDIA

117. artikulua. Hirigintza oztupoak ezabatzea, eta baldintza hori betetzeko obligazioa.

Agiri hau garatzeko idazten diren planek, xehetasunezko azterketek eta hiritartze proiektuek, hirigintza oztupoak ezabatzeari dagokionez, beren xedapenak egokitu egin beharko dituzte bai Lurralde Antolaketa eta Ingurumen Sailaren 68/2000 Dekretuan, apirilaren 11koan, jasotakora eta bai dekretu hori garatzen duen Erregelamenduan ezarritakora. Era berean, hurrengo kapituluan ezarritako gutxieneko xedapenak beharko dituzte hiritartze elementuen eraikuntza-kalitateari eta zerbitzu mailari dagokienez.

118. artikulua. Azpiegituren hodi eta zerbitzuguneen antolaera.

Azpiegituren hodiak eta hiriko zerbitzuguneak lurpean ezarriko dira.

119. artikulua. Mantenimendua.

Legez laga eta jasotako espazioen, edo titularitate publikoko eremuen, hirigintza baldintzak kontserbatzeak eragiten dituen gastuak Administrazioak ordainduko ditu, eta xede horrekin kontribuzio bereziak jarrai ahal izango ditu.

Titularitate pribatuko eremuen mantentze-lanak partikularren kontura egingo dira beti, baita erabilera publikoko zorpena badute ere.

Hala eta guztiz ere, obren helburua akabera edo zolaketa jakin bat ordezteko edo erabilitako materiala aldatzea denean, eragiketa horren kostuen zati bat Udalak ordainduko du, baldin eta partikularrek kalitate bereziko materialak, harria eta antzekoak, erabiltzera behartzen badira.

Erabilera publikoko zorpena izango duten eremu pribatu horien argiteria gastuak jabe partikularrek ordainduko dituzte. Lurpeko hariteriaren kasuan, artikuluko honetako 2. pasartearen jasotakoa aplikatuko da.

### 5.2. 2 KAPITULUA. -INTERES HISTORIKO-ARTISTIKOA ETA NATURA ALDETIKOA DUEN ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

120. artikulua. Elementu katalogatuak babesteko erregimena zehaztea.

Titulu hau, indarrean dagoen hirigintza legeriak –Hirigintza Erregelamenduko 86. eta 87. artikulua eta horiekin bat datozen gainerako xedapenak– ezarritakoaren arabera erredaktatu da. Titulu honek, bada, beren interes artistiko, historiko, arkeologiko edo natura aldetiko interesengatik, bereziki zaindu behar diren elementu eraikiak edo naturalak babesteko derrigorrez hartu beharreko neurriak zehazten ditu.

Era berean, babestu beharreko ondasunen zerrenda zenbakitua duen Katalogo bat osatu da, Plan Orokor honetako xedapenen agiri osagarri gisa.

121. artikulua. Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra.

1. Katalogatutako ondasun eta elementuetan ezin izango da gauzatu esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileak; hala ere, horrek ez du baztertuko, baliorik ez duten edo haien nortasuna galarazten duten eranskinak



ezabatu beharra.

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.

Helburu horrekin, aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko dio Udalari; eta agiri horretan behar besteko zehaztasunez azalduko ditu gauzatu beharreko obraren oinarritzko alderdiak.

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 ekarriko aurkeztutako proiektua, benetako eraginkortasuna izan dezan, udal ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu behar ez izatea, ez eta baimentzeko eskatzen den esku-hartzea ukatuko ez denik ere, ematen diren txosten teknikoetan ezarritako begiratze irizpideetara ez egokitzeagatik.

3. Kontsulta eta dagokion eraikuntza edo obra proiektua, gai honetan eskumena duten erakundeei bidaliko zaizkie –Eusko Jaurlaritzan edo Foru Aldundia–, baldin eta proposatutako esku-hartzeak legez haien ardurapean edo esku-hartzearen mende dauden ondasunei eragiten badiete.

4. Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek betiere bete egin beharko dituzte aurreko ataletan aipatu ebazpenetan ezarrita dauden begiratze baldintzak.

5. EAEko Kultur Ondarearen Legean ezarritako erregimenari lotutako eraikinak edo haietako elementuak hondatuta daudelako adierazpena hartako 36. artikuluan finkatu erregimen eta prozedurara egokituko da.

122. artikulua. Eraikitako ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimena.

1. Oro har, honako babes erregimen mota hauek ezarri dira:

Babes berezia.

Babes erdi mailakoa.

Oinarritzko babesa.

2. Babes bereziari lotutako eraikinei babes mailarik handiena emango zaie; beraz, horietan gauzatzen diren eraberritze jardueretan, eta baimendutako gainerako esku-hartzeetan, ondasun horien egitura eta ezaugarriak mantendu egin beharko dira. Hau da, aparteko kasuren batean, eraikuntzaren zati esanguratsu bat galtzearen ondorioz ez bada behintzat, inolako asmakizun edo diseinu berririk ez da egingo; eta hori, Administrazio eskudunak ezarritako baldintzetan egingo da beti.

Babes berezia duten ondasunak guztiz edo hein batean eraitsi ahal izateko, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, 36. artikuluan ezarritakoari jarraitu beharko zaio zehatz-mehatz. Era berean, bete egingo da 306/1998 Dekretua, azaroaren 10ekoa, kalifikatutako eta zerrendatutako kultur ondasunen aurri-egoeraren deklarazioari buruzkoa, eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharreko buruzkoa; izan ere, dekretu horrek garatzen baitu aurreko lege hori.

Eraikin horietan eragin dezakeen obra edo esku-hartze orotan mantendu egin beharko dira, bai bere egitura baita lerrokadurak ere.

Higiezin horiei emango zaien erabilerak, haien kontserbazioa bermatu beharko dute. Hala ere, ez dira urratuko, inolaz ere, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, III. Tituluan jasotako zehaztapenak.

Eraikin horietan, kontserbatzera eta balioestera bideratutako esku-hartzeak baimenduko dira; beraz, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan, abenduaren 30ekoan, araututako zaharberritze zientifikoko obrak baimenduko dira.

3. Babes erdi mailakoa duten ondasunak guztiz edo hein batean eraitsi ahal izateko, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, 36. artikuluan ezarritakoari jarraitu beharko zaio zehatz-mehatz. Era berean, bete egingo da 306/1998 Dekretua, azaroaren 10ekoa, kalifikatutako eta zerrendatutako kultur ondasunen aurri-egoeraren deklarazioari buruzkoa, eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharreko buruzkoa; izan ere, dekretu horrek garatzen baitu aurreko lege hori.

Eraikin horietan eragin dezakeen obra edo esku-hartze orotan mantendu egin beharko dira, bai bere egitura baita lerroakadurak ere.

Higiezin horiei emango zaien erabilerak, haien kontserbazioa bermatu beharko dute. Hala ere, ez dira urratuko, inolaz ere, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, III. Tituluan jasotako zehaztapenak.

Eraikin horietan, kontserbatzera eta beren funtzionaltasuna ziurtatzera bideratutako esku-hartzeak baimenduko dira, eta gauzatzen diren obrek, hortaz, ukitutako ondasunen elementu tipologiko, formal eta egiturazkoak errespetatu egin beharko dituzte. Babes bereziko erregimenean onartutako obrez gain, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuak, abenduaren 30ekoak, Zaharberritze Kontserbatzaileko A eta B kategorietan ezarritako obrak ere gauzatu ahal izango dira, kasuan kasuko eraikinek erakusten duten kontserbazio-egoeraren arabera.

A eta B kategoriako (I. eranskina) Zaharberritze Zientifikoko eta Zaharberritze Kontserbatzaileko eraikuntza-lanak baimenduko dira.

Ezabatu egingo dira eranskin degradatzaileak eta, egin berriak izan arren, inolako interesik ez duten elementuak edota, eraikuntzaren jatorrizko ezaugarriak kaltetzen dituzten obrak.

4. oinarrizko babesa duten eraikinetan, kontserbatzeko eta apaintzeko obrak, hala nola finkatzeko eta eraberritzeko esku-hartzeak baimenduko dira.

123. artikulua. Interes arkeologikoa duten elementu eta zonak babesteko erregimena.

1. Interes arkeologikoa duten elementu eta zonen kategoria desberdinen edukia:

a) I. gradukoa.

— Interes arkeologikoa duten elementuak: Kategoria honetan sartzen dira hedadura mugatua, eta ondo definitutako kokapen eta edukia duten interes arkeologiko nabarmeneko elementuak –batez ere monumentuak–.

— Gune arkeologikoak: Kategoria honetan sartzen dira hedadura nahiko zabala duten eremuak, hiriaren historian zehar hiritartze edo eraikuntza prozesu intentsiboak nozitu dituztenak, baina oinarrizko edukia nahiko ezaguna eta mugatua dutenak, eta beraz, interes arkeologiko handiko elementuak aurkitzeko aukera handia dutenak.

b) II. gradukoa: Kategoria honetan sartzen dira bigarren mailako interes arkeologikoa duten elementuak, -batzuetan kokaleku zehatza eta beste batzuetan hain ezaguna ez dutenak, eta hedadura zabala izanik, beren morfologia eta aurrekari historikoengatik, nolabaiteko interes arkeologikoa izan lezaketen aztarnak.

2. Interes arkeologikoa duten elementu eta zonetan esku hartzeko erregimena:

a) I. gradukoa.

— Interes arkeologikoa duten elementuak:

Debekatua dago kalifikazio honekin katalogatutako elementuetan zuzeneko esku-hartze edo afekzio fisiko oro burutzea, eskumena duten erakundeek espreski baimendutako indusketa edo babes lanak izan ezik.

— Gune arkeologikoak: Gune arkeologikoetan egiten diren lur mugimendu eta indusketa lanak, Foru Aldundiko Kultura Departamenduak interes arkeologikoa duten ondasun eta elementuak zaintzeari buruz ematen dituen xedapenei lotuko zaizkie.

Horretarako, aurrez, titularrak azterlan arkeologikoa egin beharko du; eta Foru Aldundiak, obrei ekin aurretik, proiektu arkeologikoa egitea ere exiji dezake, hau da, eskatutako obrei ekin aurretik edo aldi berean gauzatu beharreko esku-hartze arkeologikoaren xehetasunak jasoko dituen proiektua, alegia.

b) II. gradukoa.

Kategoria honetako guneei eragiten dieten edo eragin diezaieketen edozein motatako lur mugimenduetarako lizentziak eskatzen direnean, Udalak dagokion emakida-erabakian, espreski emango du aditzera, izaera hori duten elementuei eragiteko aukera dagoela eta obren titularrek suntsipena saihestu eta ezaugarri hauek biltzen dituen edozein aurkikuntza berehala Udalari edo Foru Aldundiari jakinarazi behar diotela, indarrean dagoen Euskal Kultur Ondarearen Legearen 48. artikuluan ezarritakoaren arabera; eta kasu horretan, egintza guztiak lege horretako xedapenetara lotuta geratuko dira.

Udalak, edozein kasutan ere, lizentziak eman izanaren berri emango dio Foru Aldundiari; eta honek, bidezkotzat jotzen badu, aldeztu aurretik arkeologi prospekzioarako edo obren arkeologi kontrolerako neurriak hartzea eskatu ahal izango du, aipaturako Legeak xedatutakoaren arabera.

Euskal Kultur Ondarearen 7/1990ko Legeak 49. artikuluan ezarritakoaren arabera, aztarna arkeologikoak gorde ditzaketen zona, orube eta eraikinetan, eremuaren jabeak edo burutu nahi diren obren sustatzaileak, orubearen edo eraikuntzaren balio arkeologikoari buruzko azterlan bat egin behar du, eta obren proiektuan izango duen eragina zehaztu.

Foru Aldundiak, azterlan horren argitan, proiektu arkeologikoa egin behar den ala ez erabakiko du, eta horren arabera emango du obren lizentzia baino lehen eman beharreko baimena.

@@I1206541-01