

1. IDAZPURUA.- IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK, PLAN OROKORRA APLIKATZEARI BURUZKOAK ...	1
1. artikulua.- Aplikazio esparrua.....	1
2. artikulua.- Indarrean irauteko baldintzak.....	1
3. artikulua.- Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak eta horien indar arautzailea.....	1
4. artikulua.- Plan Orokorreko xedapenen lerruna eta lotespen arautzailea.....	2
5. artikulua.- Hiritartzeko eta eraikitzeo udal hirigintza ordenantzak.....	3
6. artikulua.- Katalogoak.....	5
7. artikulua.- Plan Orokorreko aldaketak.....	5
8. artikulua.- Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.....	5
II. IDAZPURUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA.....	6
II.1.- HIRIGINTZA ERABILERAK.....	6
9. artikulua.- Kalifikazioaren sistematizazio orokorra.....	6
10. artikulua.- Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.....	6
11. artikulua.- Hirigintza erabileren edukia.....	7
II.2.- KALIFIKAZIO OROKORRA SISTEMATIZATZEKO ETA ERREGULATZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	19
12. artikulua.- Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.....	19
13. artikulua.- Erabilera orokorreko zonen eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.....	19
II.3.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA SISTEMATIZATZEKO ETA ERREGULATZEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	29
14. artikulua.- Kalifikazio Xehekatuaren sistematizazioa.....	29
15. artikulua.- Erabilera xehekatuko zonetan aplika daitekeen eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.....	30
16. artikulua.- Kalifikazio xehekatuak beste hainbat baldintza material. Sistema lokalen sarearen antolamendurako irizpide orokorrak.....	39
II.4.- HIRIGINTZAKO KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ERREGIMENA.....	40
17. artikulua.- Kalifikazio orokorra eta honen zehaztapena.....	40
18. artikulua.- Kalifikazio orokorraren lotespen arautzailea eta onartuko diren tolerantziak.....	40
19. artikulua.- Kalifikazio xehekatua zehazteko erregimen orokorra.....	41
20. artikulua.- Lurzoru hiritarreko kalifikazio xehekatua zehazteko erregimen orokorra.....	42
21. artikulua.- Lurzoru hiritargarriko kalifikazio xehekatua zehazteko erregimena.....	43
22. artikulua.- Kalifikazio orokorraren lotespen arautzailea eta onartuko diren tolerantziak.....	44
23. artikulua.- Lurzoru hiritarrezineko plangintza.....	44
24. artikulua.- Plangintza xehekatuaren eduki material eta dokumentala.....	45
II.5.- ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZAKO ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA.....	46
25. artikulua.- Eraikigarritasunaren erregimen orokorra sistematizatzeko eta arautzea.....	46
III.- HIRIGINTZA ANTOLAKETARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK.....	48
26. artikulua.- Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak. Irizpide orokorrak.....	48
27. artikulua.- Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak sistematizatzeko erregimena.....	48
28. artikulua.- Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak erregulatzeko erregimen orokorra.....	49
29. artikulua.- Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak eta horien zehaztapena.....	56
30. artikulua.- Baldintza gainjarrien lotespen arautzailea eta horien berraztertze erregimena.....	56
IV. IDAZPURUA.- PLANGINTZAREN ERREGIMEN JURIDIKOA ETA GAUZATZE ERREGIMENA.....	57
IV.1.- LURZORUAREN SAILKAPENA.....	57
31. artikulua.- Lurzorua sailkatzeko erregimena formulatzea.....	57
32. artikulua.- Lurzoru hiritarra, kategoriak.....	57
33. artikulua.- Lurzoru hiritargarria.....	58
34. artikulua.- Lurzoru hiritarrezina.....	58

35. artikulua.- Finkatutako lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailen jabeen eskubideak eta betebeharrak	58
36. artikulua.- Eraikigarritasun haztatuaren hazkundearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharrak.....	58
37. artikulua.- Hirigintza elementu gabeko edo mota horretako nahikoa elementu ez duten lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharrak.....	59
38. artikulua.- Lurzoru hiritargarrien sailkapena duten lursailen jabeen eskubideak eta betebeharrak.....	60
Lurzoru hiritargarri sektorizatua	60
IV.2.- HIRIGINTZA ANTOLAKETAREN GAUZATZE JURIDIKOKO ERREGIMEN OROKORRA...	61
39. artikulua.- Xedapen orokorrak.....	61
40. artikulua.- Lurzoru hiritarreko hirigintza antolaketa gauzatzeko erregimena.....	61
41. artikulua.- Alor bihurtutako lurzoru hiritarraren hirigintza antolaketa gauzatzeko erregimena.....	62
Lurzoru hiritargarri sektorizatua	62
42. artikulua.- Sistema orokorren eta lokalen sareko zuzkidura publikoen plangintza gauzatzeko erregimena.....	63
43. artikulua.- Lurzoru hiritarrezineko plangintza gauzatzeko erregimena.....	63
IV.- ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMEN OROKORRA	64
44. artikulua.- Irizpide orokorrak	64
45. artikulua.- Lurzoru hiritarreko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena	65
46. artikulua.- Lurzoru hiritargarriko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.....	65
47. artikulua.- Erabileren haztapan koefizienteak.	65
IV.4.- HIRIGINTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA	66
48. artikulua.- Hiritartze obrak gauzatzeko proiektuak egiteko erregimena.....	66
49. artikulua.- Hiritartze obrak garatzen dituzten proiektuen bidez antolaketa moldatzeko aukeren mugak.....	67
50. artikulua.- Hiritartze obraren gutxienezko edukiak eta baldintza teknikoak.....	67
51. artikulua.- Udala ez den titularren batek hiritartze proiektuak gauzatea.....	67
IV.5.- ERAIKITZEKO ERREGIMEN OROKORRA	67
52. artikulua.- Lurzoru hiritarrean eraikitzea.....	67
53. artikulua.- Lurzoru hiritargarrian eraikitze ahalmena erabiltzea.....	69
54. artikulua.- Lurzoru hiritarrezinean baimendutako jarduerak jartzeko eta eraikitze ahalmena erabiltzea	69
55. artikulua.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.....	70
56. artikulua.- Lurzoru hiritarrean eta hiritargarrian erabilera publikoko eta gizartearen intereseko behin-behineko erabilerak jartzea.....	72
IV.6.- HIRIGINTZA ANTOLAKETA BERMATZEA ETA BABESTE A.....	72
57. artikulua.- Hirigintza lizentziak	72
V. IDAZPURUA.- LURZATI ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA	73
V.1.- XEDAPEN OROKORRAK	73
V.1.1.- OINARRIZKO DEFINIZIOAK ORDENANTZEN APLIKAZIORAKO	73
58. artikulua.- Kontzeptuen terminologia.....	73
59. artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa kalkulatzeko irizpideak	74
60. artikulua.- Eraikuntzaren profila erabakitzeko irizpideak.....	75
61. artikulua.- Eraikuntzaren altuera neurtzeko irizpideak	75
62. artikulua.- Oro har aplikatu daitezkeen eraikuntza baldintzak.....	76
V.2.- LURZORU HIRITARREAN ETA HIRITARGARRIAN APLIKATZEKO BALDINTZA OROKORRAK.....	77
V.2.1.- ETXEBIZITZA ERABILERAKO LURSAILETAN APLIKATZEKO BALDINTZA OROKORRAK –“a” lursailak–.....	77
63. artikulua.- Baldintza orokorrak	77
64. artikulua.- Etxebizitza izateko lokaletan aplikatu daitezkeen baldintzak.	78

65. artikulua.- “a.1 egoitza erabilerako asentamendu zaharrak” deritzen lurzatieta aplika daitezkeen eraikuntzaren formarako baldintza orokorrak.....	79
66. artikulua.- “a.2 eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lursailak” izenekoetan aplika daitezkeen eraikuntzaren formarako baldintza orokorrak.....	82
67. artikulua.-“a.3 garapen gutxiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak” izenekoetan aplika daitezkeen eraikuntzaren formarako baldintza orokorrak	83
68. artikulua.- “a.4 eraikuntza bakaneko egoitza erabilerako lursailak” izenekoetan aplika daitezkeen eraikuntzaren formarako baldintza orokorrak.....	85
69. artikulua.- Etxebizitzak beheko solairuan jartzeko baldintzak	87
70. artikulua.- Aparkaleku zuzkidura antolatzeke baldintza orokorrak.....	87
V.2.2.- ERABILPEN BALDINTZAK –“a” lursailak–	87
71. artikulua.- Baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra.....	87
V.2.3.- EGOITZA ERABILERAKO ERAIKUNTZEN ETA HAUEN ELEMENTUEN TRATAMENDU BALDINTZAK	90
73. artikulua.- Homogeneotasuna eraikuntzen kanpo tratamenduan.....	90
74. artikulua.- Estalkien tratamendua.....	91
75. artikulua.- Tarteko hormen tratamendua.....	91
76. artikulua.- Eraikuntza multzo bateratuen tratamendu uniformetasuna	91
77. artikulua.- Elementu komunak: eskailerak eta igogailuak	91
V.3.- EGOITZAZ BESTELAKO ERABILERAKO LURSAILEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK LURZORU HIRITAR ETA HIRITARGARRIAN	91
78. artikulua.- Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak.....	91
79. artikulua.- Erabilera baldintza orokorrak	93
80. artikulua.- Eraikuntza kalitate, funtzionaltasun, higiene eta segurtasun baldintza orokorrak	94
81. artikulua.- Baldintza bereziak.....	95
V.4.- LURZORU HIRITARREZINEAN APLIKATZEKO HIRIGINTZA ARAUAK	95
V.4.1.- XEDAPEN OROKORRAK	95
82. artikulua.- Eraikuntza eta erabilera baldintzak orokorrak	95
83. artikulua.- Eraikuntza higikor eta aurrez fabrikatuen ezarpena	97
84. artikulua.- Errepideak eta landabideak.....	97
85. artikulua.- Ibilgailuentzako pistak	98
86. artikulua.- Zuhaitziak babestea	98
87. artikulua.- Ibai ibilguak babestea.....	98
88. artikulua.- Lurzorua, zabortegeiak eta hondakindegia egokitzea	99
V.4.2.- LURZORU HIRITARREZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENA ARAUTZEKO XEDAPEN OROKORRAK.....	99
89. artikulua.- Erauzte erabilerak	99
90. artikulua.- Nekazaritza ustiategi komunak	99
91. artikulua.- Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabek –aisialdiko baratzeak–	105
92. artikulua.- Baso erabilerak	106
93. artikulua.- Herrilanei lotutako erabilerak eta eraikinak	106
94. artikulua.- Lurraldearen ustiapenari lotu gabeko nekazaritza industriak	107
95. artikulua.- Egoitza erabilera autonomoak.....	107
96. artikulua.- Baimen daitezkeen landaz bestelako beste erabilera eta eraikin batzuk	107
97. artikulua.- Turismo kanpamenduak.....	110
VI. IDAZPURUA.- INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK	110
98. artikulua.- Ingurumena babestea eta integratzea.....	110
99. artikulua.- Irizpide orokorrak	110
100. artikulua.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzak.....	111
VII. IDAZPURUA.- KATALOGATUTAKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK	111
101. artikulua.- Katalogatutako elementuak babesteko erregimena formulatzea.....	111

102. artikulua.- Katalogatutako ondasun eta elementuak babesteko erregimen orokorra.	112
103. artikulua.- Katalogatutako ondasunak eta elementuak babesteko erregimen motak	112
104. artikulua. -Hirigintza ondarearen katalogoaren indar arautzailea.....	112
XEDAPEN IRAGANKORRA.....	113

1. IDAZPURUA.- IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK, PLAN OROKORRA APLIKATZEARI BURUZKOAK

1. artikulua.- Aplikazio esparrua

Plan Orokorr hau Urnietako udal barruti osoan aplikatuko da, indarrean jartzen den une beretik aurrera.

2. artikulua.- Indarrean irauteko baldintzak

1.- Indarrean dagoen plangintza indargabetzea.

Urnietako Hiri Antolaketako Arauek 1990eko martxoaren 7an jaso zuten Gipuzkoako Foru Aldundiaren behin betiko onespena. Bada, honako proiektu honek, arau horietan ezarritako xedapenak ordeztu eta, hortaz, indargabetzen ditu –hurrengo epigrafean berariaz aipatuko ditugun salbuespenak aintzat hartuz–. Era berean, arau horiek eraberrituz, osatuz edo garatuz gerora eman diren arauak, espreski emandakoak eta inplizituak, indargabetzen ditu.

2.- Baliozkotu diren xedapenak

- Kasuan kasuko arau partikularretan espresi ezarritakoaren arabera zirkunstantzia hori gertatzen den Hirigintzako Esku-hartze Alderdietan, arestian aipatutako plangintzako antolamendu xehekatutako xedapenak ez dira indargabetuko eta, beraz, baliozkotu egingo dira, kasu bakoitzean finkatutako baldintzetan.

- Berariaz kontrako xedapenik eman ezean, indarrean jarraituko duten xedapen horiek plangintza xehekatuari dagokion lerruna izango dute. Eta, aipatutako plangintzako kalifikazio xehekatua honako Plan Orokorr honetan ezarritako kategoriei atxiki ondoren aplikatuko dira, baina betiere, Plan Orokorra garatuz erredaktatu beharko diren udal hirigintza ordenantzen pean.

- Baliozkotutako xedapenen eta Plan Orokorr honetan zein udal hirigintza ordenantzetan ezarritako xedapenen artean desadostasunik gertatuz gero, azkeneko horiek lehenetsiko dira.

- Baliozkotu diren plangintza xehekatutako xedapenak, honako kasu hauetan aplikatuko dira lehentasunez:

- a.- Esparruan bereziki aplikagarria den zonakatze xehekatua.
- b.- Lurzati eraikigarrien eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzen erregulazioa, gai horren inguruan honako proiektu honek ezarritako erregimen orokorra errespetatuz.
- c.- Esparruan gauzatu beharreko hiritartze obren definizioa.
- d.- Plangintza esparruan gauzatzeko erregimena erregulatzea.

3. Plan Orokorr honetako xedapen jakin bat edo baliozgabeak, deuseztatzeak edo aldatzeak ez du gainontzekoen baliagarritasuna ukituko, non eta horien arteko erlazio edo mendekotasunaren bat dela tarteko, xedapenen bat aplikaezina gertatzen ez den.

3. artikulua.- Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak eta horien indar arautzailea

1.- Proiektu honek honako dokumentuak ditu:

- A dokumentua: Memoria
- B dokumentua: Hirigintza arauak
- C dokumentua.- Katalogoa
- D dokumentua.- Azterketa ekonomiko finantzarioa
- E dokumentua.- Planoak
- F dokumentua.- Ingurumen ilraunkortasunaren txostena

2.- A. dokumentua. Memoriaren barruan atal hauek bereizi dira:

- A.1 dokumentua.- Hirigintza antolaketaren eta antolaketa hori gauzatzearen memoria justifikatzailea
- A.2 dokumentua.- Ingurumen ebaluaketaren memoria justifikatzailea

3.- B dokumentua. Hirigintza arauen barruan atal hauek bereizi dira:

- B.1 dokumentua.- Hirigintza arau orokorrak
- B.2 dokumentua.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdien –HEA– arau partikularrak

4.- E dokumentua. Planoak. Honako atal hauek bereizi dira:

- * Informazio planoak
- * Antolaketa plano orientagarria
- * Egiturazko hirigintza antolaketaren planoak
- * Xehetasunezko hirigintza antolaketaren planoak

- * Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak
- * Hirigintza gauzatzeko planoak
- * Katalogoa

5. El documento F. Informe de sostenibilidad ambiental:

- * Memoria
- * Planoak

6.- Plan Orokorraren eduki arauemailea aipatutako dokumentuen osotasunean jasotako xedapenetan zehaztua dago, oro har.

Hala eta guztiz ere, bereziki izaera arauemailea dutenak eta hirigintzako jarduerak arautzen dituztenak honako hauek dira: B. Hirigintza arauak, C. Katalogoa eta E. Planoak dokumentuko II. Egiturazko hirigintza antolaketa planoak, Xehetasunezko hirigintza antolaketaren planoak, Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak, Hirigintza gauzatzeko planoak; beraz, hirigintzako jarduera oro dokumentu horietako xedapenei lotu beharko zaie derrigorrez.

“F. Ingurumen Iraunkortasun Txostena” dokumentuari dagokionez, horixe izango da B. Hirigintza Arauak dokumentuan ezarritako xedapenak osatuko dituenak; bereziki, hirigintza esparru bakoitzaren Arau Partikularretan ezarritakoak.

Gainontzeko dokumentuek izaera adierazgarria, erreferentziazkoa edo justifikatzailea dute funtsean; horrela bada, aurrean aipatutakoekin kontraesanik izanez gero, haiek hobetsiko dira.

“Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak” planoan jasotako xedapenek, Memorian eta dokumentu honetan azaldutako lerruna eta izaera arautzaile edo orientagarria izango dute, kasuak kasu.

Katalogoan jasotako xedapenek, hirigintza antolaketaren tresna osagarri bati dagokion lerruna izango dute, indarrean dagoen araudian finkatutako irizpideei jarraituz.

A. Memoria dokumentuan, informazio planoetan, antolaketa plano orientagarrietan, eta D. Azterketa ekonomiko finantzarioa dokumentuan jasotako aurreikuspenek informazio izaera dute; eta aldi berean, aurreko dokumentuetan jasotako aurreikuspenak justifikatzeko eta interpretatzeko ere balio dute.

7.- Planoen izaera arauemailea, plano horiek egiteko erabili den euskarri informatikora nahiz paperean egindakora hedatzen da.

8.- Plan Orokor honetako dokumentu arauemaile desberdinen artean gerta daitezkeen desadostasunak, oro har, indarrean dagoen araudian finkatutako irizpideei jarraituz erabakiko dira –Lur Legeko 7. artikulua– .

Paperean egindako plano arauemaileetan egin daitezkeen interpretazioen eta neurketen gainetik, plano digitalizatuen gainean egindakoak lehenetsiko dira.

Aurkeztutako dokumentazio grafikoa, Udalak emandako plano topografikoak oinarritzat harturik egin dira, halako mugak antzeman badira ere. Eta, katastroko planoak hartu ditugu erreferentzia gisa, horietan ere zehaztasun akatsak antzemanaz. Plan Orokorra gauzatzeko erredaktatu beharko den garapen plangintzak, dokumentu honetako xedapenak osatzeko eta, behar bada, doitzeko behar diren datu guztiak jaso beharko ditu, hau da, plano topografikoa egin beharko da.

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 antolaketako xedapenak
- * Antolaketa xehekatuko xedapenak
- * Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak
- * Hirigintza antolaketa gauzatzeko xedapenak
- * Beste hainbat xedapen

2.- Plana aldatzeko espedienteen lerruna:

Dokumentu honetan jasotako xedapenak aldatu ahal izateko, xedapen horien lerrunari eta lotespen arautzaileari dagozkion prozedura-izapideak bete beharko dira, xedapenaren izaera eta honako proiektu honetan xede horrekin ezarritako sistematizazioa aintzat hartuz, betiere.

3.- Egiturazko antolaketaren lerruna duten xedapenak:

Honako hauek plangintza orokorraren berriazko lerrun eta lotespena izango dute: hirigintza arau hauetan jasotako xedapenek, Hirigintzako Esku-hartze Alderdietako arau partikularretan jasotako hirigintza erregimen orokorrak, eta bidezko planoetan jasotako egiturazko hirigintza antolaketak.

Xedapen horiek aldatzeko edo osatzeko, Plan Orokor hau aldatzeko berriazko espediente bat egin eta onartu beharko da, dokumentu honetan berriaz araututako tolerantziekin bat datozen xedapenak ez badira behintzat.

4.- Xehetasunezko antolaketaren lerruna duten xedapenak:

Bai proiektu honetan, bai berau garatzeko egiten diren hirigintza espedienteetan ezarritako gainerako xedapenek, kasuan kasuko garapen planeamenduaren berariazko lerrun eta izaera izango dute, hau da, zehetasunezko plangintzari –Plan Berezia edo Alorreko Plana– dagokiona, edota xehetasunezko azterketari dagokiona. Lerrun eta izaera hori, dena den, indarrean dagoen legeriak eta hirigintzako plangintzak berak, xehetasunezko plangintza horren esku hartzeko esparrua arautzeko ezarritako irizpideen arabera finkatuko da.

Xedapen horiek aldatzeko edo osatzeko, lege maila bereko dokumentu edo espedienteren bat egin eta onartu beharko da.

5.- Proiektua gauzatzeko baldintzei buruzko xedapenak:

Gauzatze unitateak mugatzeko eta jarduketa sistema zehazteko, hala nola horiek aldatzeko, indarrean dagoen hirigintza legeriak gai horri buruz ezarritako prozedurak eta mekanismoak erabiliko dira, planeamenduak beste era bateko irizpideak ezartzen dituen kasuan izan ezik; eta, horrelakoetan, planeamenduak ezarritakoari jarraituko zaio.

Xedapen horiek, hirigintza plangintzako espediente baten barruan aldatu ahal izango dira, baldin eta aldaketa horren ondorioz, aipatutako xedapenak gauzatzearen berariazko lerruna eta izaera aldatzen ez badira.

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

* Behar bezala eta behin betiko onartutako legezko xedapenei, lurralde antolatzeko bitartekoei, proiektu sektorialeiei eta abarri gainjarritakoak, hau da, beren izaera eta legezko indarraren arabera, hirigintza antolaketa zehazterakoan edo gauzaterakoan nahitaez aintzat hartu beharrekoak diren xedapenak, kasuan-kasuan ezarritako baldintzetan.

Xedapen horiek bultzatu dituzten xedapen, bitarteko edo proiektuan ezarritako lerrun arautzailea izango dute, kasu bakoitzean.

* Plan Orokorraren berezko proposamenei gainjarritakoak.

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

Xedapen horiek, honako dokumentuetan jasota daude, zehazki:

* “B-1. Hirigintza arau orokorrak” dokumentu honetan, bereziki adierazitako kasu eta baldintzetan.

* “B.2 Arau partikularrak” dokumentuan jasotako Hirigintzako Esku-hartze Alderdietako arau partikularretako “V” epigrafean jasotako aurreikuspenetan.

* “Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak” planoan.

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.

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.

7.- Aipatutako zehaztapen horiekin batera, beste hainbat xedapen espezifiko bete beharko dira, esate baterako, Hirigintza Ondarearen Katalogoarekin lotutakoak. Hauek, indarrean dagoen legerian nahiz dokumentu honetan bertan ezarritako lerruna eta izaera izango dute.

8.- Eraikuntzaren eta hirigintzaren eraketa fisikoari buruzko xedapenak:

Eraikuntzen eta hirigintzaren eraketa fisikoari buruzko xedapenak, xehetasunezko azterketen bidez definitu, aldatu edo osatu ahal izango dira, indarrean dagoen hirigintza legeriak, hiri antolaketako arau hauek eta, hala dagokionean, garapen planeamenduak ezartzen dituzten kasuen eta mugen arabera.

5. artikulua.- Hiritartzeko eta eraikitzeke udal hirigintza ordenantzak

1.- Plan Orokor hau gauzatzearren eta indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoari jarraituz, “Hiritartzeko eta eraikitzeke udal ordenantzak” egin eta onartu beharko dira. Ordenantza horien xedea izango da berariazko hirigintza antolaketaren osagarri gisa egiten den hirigintza nahiz eraikuntza esku-hartzeen baldintzak erregulatzea; eta esku-hartze horiek, hirigintza plangintzan zehaztutakoak edo zehaztu beharrekoak izango dira.

2.- Aplikazio esparrua: ordenantza horiek, udal barruti osoan aplikatuko dira, honako proiektu honetan ezarritako baldintzetan, edota ordenantza horietako xedapenek agintzen dituzten baldintzetan.

3.- Udal ordenantza horien edukia bat etorriko da aipatutako hirigintza legerian ezarritako irizpideekin; eta, aipatutako xedez nahiz hirigintza antolaketa osatzeko eta gauzatzeko, bere izaerako dokumentu batean erregula

daitezkeen alderdi guztietako parametroen zehaztapenean eragingo du. Besteak beste, honako gai hauek erregulatuko dira, zehazki:

A.- Hirigintzari dagokionez:

* Hirigintzaren ezaugarriak eta kalitatea erregulatzeko baldintzak, baita ingurumenaren ikuspegitik egokitzat jotzen direnak (hirigintza mota; erabili beharreko materialak, energiaren, uraren eta beste hainbat elementuren kontsumoa eraginkorra bermatzeko eta aurrezteko neurriak, eta abar), irisgarritasun arazoak konpontzekoak, ...

* Hiritartze obren gauzatzea erregulatzeko baldintzak, baita, ingurumenaren ikuspegitik begiratuta egokitzat jotzen direnak ere.

Hiritartze obrak gauzatzearen ondorioz sortzen diren kalteak eta deserosotasunak (zarata, hautsa, kutsadurak eta abar) prebenitzeko eta ahalik eta gehien murrizteko neurriak zehaztea izango da ordenantza horien helburu nagusietako bat.

* Hiri zerbitzuei lotutako azpiegiturak eta instalazioak (argindarraren hornidura, telefonia eta telekomunikazioen sareak, gasaren hornidura, hiri hondakinak kudeatzeko sistema, eta abar) materialki eta juridikoko gauzatzeak eta ezartzeko baldintzak, zerbitzu horiek emateko erregimena, edo xede horrekin erabilitako euskarri materiala (kableak, hodiak, uhinak, ehuna, antenak, deposituak, edukiontziak, ...) edozein delarik ere, eta elementu horiek ezarriko diren lursail, eraikin, galeria, kolektore eta abar, edozeinen titularitatekoak direlarik ere.

* Gune publikoetan eta pribatuetan publizitate-elementuak ezartzeko baldintzak.

* Hirigintza hartzeko eta mantentzeko baldintzak.

* Ordenantza horiek berariazkoak dituzten eta interesgarriak izan daitezkeen gainerako gai guztiak.

B.- Eraikuntzari dagokionez:

* Bizigarritasunari, morfologiari, eraikuntzaren kalitateari, tratamendu estetikoari, segurtasunari, funtzionaltasunari, suteen aurkako prebentzioari, irisgarritasunari eta abarri buruz egokitzat jotzen dituen baldintzak.

* Energiaren eta uraren kontsumo eraginkorra bermatzearekin eta aurreztearekin, hala nola hondakinaren tratamenduarekin lotutako ingurumen arloko baldintzak, eraikuntza bioklimatikoki egokiak sustatzearen.

* Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritako irizpideak betetzeko baldintza erregulatzailleak, baita Kode horrek energiaren arloan aurreikusitako instalazioak (eguzki panelak eta abar) ezartzearekin lotutakoak ere.

* Eraikuntza obren gauzatzea erregulatzeko baldintzak, baita ingurumenaren ikuspegitik begiratuta egokitzat jotzen direnak ere.

Hiritartze obrak gauzatzearen ondorioz sortzen diren kalteak eta deserosotasunak (zarata, hautsa, kutsadurak eta abar) prebenitzeko eta ahalik eta gehien murrizteko neurriak zehaztea izango da ordenantza horien helburu nagusietako bat.

* Hiri zerbitzuei lotutako azpiegiturak eta instalazioak (telefonia eta telekomunikazioen sareak, gasaren hornidura, hiri hondakinak kudeatzeko sistema, eta abar) ezartzeko baldintzak, bai eraikinetan eta bai eraikin horiei lotutako lurzatietan, horrekin erabilitako euskarri materiala (kableak, antenak, deposituak, edukiontziak, ...) edozein delarik ere, direlarik ere.

* Gune pribatuetan publizitate-elementuak ezartzeko baldintzak.

* Ordenantza horiek berariazkoak dituzten eta interesgarriak izan daitezkeen gainerako gai guztiak.

C.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko gaietan berariazkoak diren baldintza orokorrak, baita zarata eta bestelakoak prebenitzeko edo ezabatzeko neurriak ezartzen dituztenak ere.

D.- Hirigintza plangintzan ezarritako xedatutako baldintzak garatzeko erabilerak eta jarduerak ezartzeko baldintzak, honako gai hauei aparteko arreta ipiniz:

* Ostalaritza erabilerak ezartzerakoan, hiriko esparru desberdinetan dagoen trinkotasuna era egokian arautuko da, eta betiere, hiritarren bizi kalitatea kaltetuko ez duten moduan ezarriko dira.

* Lehendik zutik dauden eraikinen behe solairuetan, solairuarteetan eta abar etxebizitzak baimendu ahal izateko, ordenantza bat egin beharko da. Ordenantza horren xede bakarra izango da erabilera-aldaketa hori arautzea eta aldaketa burutzeko bete beharreko baldintza zehatzak ezartzea.

Gai horri dagokionez, besteak beste honako alderdiak zehaztu beharko dira:

- Etxebizitza erabilerarako baimenaren esparru materiala, bai udalerriko zonei dagokienez bai erabilera hori ezar daitekeen eraikineko oinei dagokienez.

- Ateratzen diren etxebizitzaren erregimen juridikoa, barnean sarturik, batez ere, etxebizitza babestuaren edo sustapen libreko etxebizitzaren erregimenarekiko duen lotura.

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

- Hornidura publikoen aurreikuspen edota ordainketa arloan bete behar diren baldintzak, arreta berezia jarriz espazio libreetan, komunikazio sarean eta zerbitzu azpiegiturretan.

- Interesgarriak izan daitezkeen gainerako gai guztiak.

Eragin guztietarako, ulertuko da erabilera horiek ezartzeko erregimena hirigintzako antolaketan -Plan Orokor hau barne- ezarritakoa dela, eta aipatutako Ordenantzaren eginkizuna erregimen hori garatzea izango dela, aplikazio irizpideak zehaztuz alegia egun dagoen kasu mota askotarikoen arabera. Testuinguru honetan, erabilera horietako batzuk edo denak jartzea galarazi ahal izango dute, baldin eta kasuan-kasuan egoki ikusten diren baldintzak betetzen ez badira.

E.- Udal lizentziak eskatzeko, tramitatzeko eta exekuzioa kontrolatzeko baldintzak.

F.- Hirigintzako plan, hiritartze proiektu, Hiritartzeko Jarduketa Programa, hainbanaketa eta desjabetze proiektu eta eraikuntza proiektuen edukia arautzeko baldintzak.

Testuinguru honetan, interesgarri irizitako besteekin batera, eta artxibo informatiko zehatz bat zein dagokion Informazio Geografikorako Sistema itxuratzearen, sare telematikoen sartzearren, edota beste edozein helburu izanik, zehaztu egin beharko dira aipatutako plan eta proiektu horien tratamendu informatikoa arautzeko baldintzak, bai egiteko unean betetzekoak bai horiek guztiak Udalari emateko momentukoak.

G.- Aipatutako ordenantzetan erregulatzeko interesgarritzat jotako beste edozein materia erregulatzeko baldintzak.

4.- Xedapen horiek, ordenantzei dagozkien berriazko lerruna eta izaera izango dute. Tramitazioa eta onarpena, aldaketarekin batera, indarrean dagoen legeriak horrelakoetarako ezarritako irizpideen arabera egingo da.

5.- Egungo baldintzak eta kasuan-kasuan lortu nahi diren helburu espezifikoak kontuan harturik, dokumentu edo proiektu bakar bat prestatu eta tramitatzeko erabaki ahal izango da, honetan jasoz alegia aipatutako hiritartze eta eraikitze Ordenantza guztiak, edo dokumentu edo proiektu bereziak egitea bestela.

6. artikulua.- Katalogoak

Katalogoak Udalak egingo ditu, Lur Legeak 76. artikuluan ezarritakoari jarraituz. C. Katalogoa dokumentuan jasota daude udalaz gaindiko administrazioak katalogo horretan sartu dituen edo proposatu dituen elementu guztiak. Udalari dagokio udal mailan katalogatu behar diren elementuekin aipatutako katalogoa osatzea.

7. artikulua.- Plan Orokorreko aldaketak.

1.- Aldaketen justifikazioa:

Plan Orokorreko aldaketak, indarrean dagoen hirigintza legeriak gai honen inguruan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Aldaketen oinarria interes orokorreko arrazoiek izan beharko dute, eta aldaketen edukiei eta garrantziari buruzko deskripzio xehekatua eskatuko dute, bai eta aldaketen berriazko justifikazioa ere. Ildo horri jarraituz, xehetasun osoz aztertuko dute aldaketa horiek Plan Orokorreko aurreikuspenen gainean izango duten eragina, hau da, biztanleria, enplegua, komunitatearen ekipamendu orokorra eta lokala, espazio libreak, bideak eta aparkalekuak, edota azpiegiturak nola eragingo dituzten azalduko dute, baldin eta aldaketaren garrantziak edo helmenak hala egitea 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 jaso gabekorik ere.

2.- Hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza:

Hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza ekarriko duen antolaketa orok, indarrean dagoen hirigintza legeriak – Lur Legearen 105. artikulua– aurreikusitako neurri konpentsatzaile guztiak aurreikusi beharko ditu.

Ukitutako zonaren edo lurzatiaren erabilpena edozein delarik ere, aipatutako eraikigarritasun gehikuntza hori gertatzen denean, indarrean dagoen legeriak aurreikusitako hornidurez gain(espazio libreak eta abar), gutxieneko aparkaleku edo garaje-plazen zuzkidura gehigarria ezarri beharko da, eta hornidura hori bat etorriko da hirigintza plangintzan edo hirigintza eta eraikuntzako udal ordenantza hauetan erabilera desberdinetarako ezarrita dauden estandarrekin.

3.- Plan Orokorra bategitea edo eguneratzea:

Plan Orokor honi aldaketak egiten bazaizkio, indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituz –Lur Legeko 107. artikulua– bategin edo eguneratuko da.

8. artikulua.- Plan Orokorra berrikusteko baldintzak

1.- Honako Plan Orokor honek, legeak hala aginduta, mugagabeko indarraldia du, baina bertan jasotako hiri garapenerako aurreikuspenek, hasiera batean behintzat, zortzi urteko indarraldia izango dute.

2.- Udalbatzak Plan Orokorra berrikusteko onartzen dituen ekimenak edonolakoak direlarik ere, hau da, legeak agindutakoak –lege aldaketak, lurraldearen antolaketa eta abar– edota egokierak zein premiak bultzatutakoak direlarik ere, arauak berrikusi egin beharko dira honako kasu hauetan:

a.- Aldaketa nabarmenak gertatzen direnean biztanleriari buruz egindako aurreikuspenetan edo biztanleriaren hazkunde indizeetan. Ondorio berberera iristeko bidea eman dezaketen bestelako egoerak alde batera utzi gabe, Urnietako gaur egungo biztanleria % 30etik gora hazten denean, aipatutako aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da.

b.- Lurzoru hiritargarrirako aurreikusita dauden egoitza erabilerako eraikin berrien % 75 eraikitzeke lizentziak ematen direnean.

3.- Era berean, Hiri Antolaketako Plan Orokorra egingo da, baldin eta Udaltzaren iritziz, sortutako hirigintza arazoak konpontzeko, horrelako hirigintza plan bati dagozkion mekanismoak eskura izatea komenigarria denean.

II. IDAZPURUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

II.1.- HIRIGINTZA ERABILERAK

9. artikulua.- Kalifikazioaren sistematizazio orokorra

1.- Ematen dituen xehetasunen arabera, kalifikazioa bi kategoriatan banatuko da: orokorra eta xehekatua.

2.- Kalifikazio orokorrean, udal barrutia banatzen den alderdi bakoitzari berriazko eraikuntza eta erabilera erregimen zehatza ematen zaio, izaera orokorrez edo generikoki. Banaketaren ondoriozko esparru horiek "erabilera orokorreko zonak" dira. Horietan, berriazko zonak eta sistema orokorrak bereizten dira.

Zonak dira nagusiko oinarrizko erabileraren bat –txebizitzak, jarduera ekonomikoak, nekazaritza eta abelazkuntza erabilerak, eta abar– hartuko dituzten lurralde-zatiak. Normalean pribatuak ziaten dira, eta irabazi asmokoak.

"Sistema orokor" gisa hartzen dira, nagusiki eta normalean eskusiboki, biztanleria osoaren zerbitzurako oinarrizko erabileretara –komunikazioak, espazio libreak eta komunitatearen ekipamendua– bideratzen diren azalerak. Normalean publikoak eta irabazi asmorik gabeak izaten dira, izan ere, biztanleria osoaren zerbitzura bideratzen diren ekipamendu pribatu handiak ere kategoria honetan sartzen baitira.

Halaber, sistema orokorren kontzeptuaren barruan sartzen dira lurraldea eskusiboki okupatu beharra dakarten zerbitzuen azpiegitura orokorretako elementuak ezartzeko gordetako alderdiak, eta ibai ibilguak.

3.- Kalifikazio xehekatua da erabilera orokorreko zonen antolaketa zehatza egiten duena, kalifikazio orokorrean zona horiei esleitutako erabilera eta eraikuntza baldintza orokorretatik abiatuta.

Xede horri begira, erabilera orokorreko zonen esparrua, eremu txikiagotan banatzen dira, erabilera xehekatuko zonetan; eta, hauetako bakoitzari, eraikuntza eta erabilera erregimen berezia esleitzen zaio, zehaztasun osoz adierazia eta gainera, zati horietan garatzen diren eraikuntzen eta jardueren erregulazio egokia egiteko aukera eman behar dute, gerorako doikuntzei begira egon gabe.

Erabilera xehekatuko zonetan bi kategoria nagusi bereizten dira: batetik, hein batean edo osorik eraikinak egiteko izango diren lurzatiak, eta betiere, azpibanatzea eta publikoaren sarrera murriztea eskatzen duten erabilerak hartzen dituztenak; eta bestetik, azpibanatu gabeko espazio publikoak, sarrera librekoak eta eraikuntzarik hartuko ez dutenak, batez ere bideak egiteko erabiliko diren lurzatiez osatutakoak.

10. artikulua.- Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.

1.- Hirigintza erabileren oinarrizko sistematizazioa.

Honako hauek bereizten dira:

- Egoitza erabilerak
- Jarduera ekonomikoak
- Landa erabilerak
- Komunikazio erabilerak
- Espazio libreen erabilerak
- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak
- Zerbitzu azpiegituren erabilerak

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

Beren ezarpena erregulatzearen ondorioetarako, hirigintza erabilerak honela sailkatu dira: erabilera nagusiak, bateragarriak edo onargarriak, eta debekatuak.

Erabilera orokorreko edo erabilera xehekatuko zona baten erabilera nagusitza hartzen da zona horretan nagusi dena eta bertan garatzen den eraikuntza tipologiaren ikuspuntu funtzionaletik nahiz eraketaren aldetik begiratuta, bereizgarri egiten duena.

Era berean, erabilera bateragarritzat edo onargarritzat hartzen dira, ondorengo artikuluan espreski halakotzat identifikatuko direnak eta ezarpen baldintzak aintzat hartuz, nahiz ingurune horretan garatzen diren jardueretan izan lezaketen eraginaren arabera, normalean, erabilera nagusiaren antzeko baldintzetan ezartzen direnak, eta beraz, erabilera nagusi horrekin bateragarriak edo osagarriak direnak.

Erabilera debekatuak, berriz, erabilera orokor edo xehekatuko zona batean baimendu ez diren eta baimendu ezin diren erabilerak dira, hau da, esparru jakin baten izaerarekin edo xede funtzionalarekin bateraezinak direnak.

Ildo berari jarraituz, beste erabilera batzuen erabilera lagungarritzat jotzen dira, haien zerbitzurako erabilerak, hau da, erabilera nagusiaren lurzati berean eta funtzionalki hari lotuta ezartzen direnak.

Aitzitik, erabilera bat era independentean ezartzen denean, erabilera autonomo gisa kalifikatzen da. Hori horrela, erabilera orokorreko zona edo lurzati jakin batean, erabilera bat beste erabilera baten lagungarri gisa baimendu daiteke baina, aitzitik, erabilera autonomo gisa debekatu egon. –adibidez, etxebizitza erabilera ekipamendurako zonetan–.

Erabilera bat eremu jakin batean nagusi bezala edo baimendu bezala hartzeak, eremu horretan bertan honen erabilera asimilatu edo lagungarritzat definitutako ezarpena onestea ekarriko du, nahiz eta azken kasu horretan, lurzati eraikigarri mota desberdinetako erabilera erregimenaren erregulazioan espreski aurkakoa adierazten duten erabilera lagungarriak salbuetsiko diren.

Gainera, erabilera orokorreko zonetan, Kalifikazio orokorrari buruzko kapituluaren kontrarik agindu ezean behintzat, oinarriko zerbitzu erabilerak erabilera onargarritzat hartuko dira, zirkunstantzia hori espreski adierazteko beharrik gabe.

Halakotzat hartuko dira azpiegitura eta zuzkidura erabilerak, salbuespenak salbuespen, jabari publikoko erregimenean betetzen badira, hau da, hurrengo artikuluan zerrendatu eta halakotzat definituko direnak:

Horietan sartzen dira, besteak beste:

- Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa
- Aparkamendua
- Espazio libreak
- Komunitatearen ekipamendua
- Zerbitzu azpiegiturak.

3.- Erabilera baimenduei –nagusiak eta bateragarriak– aplika dakizkiekeen baldintzak.

Hirigintza erabilera bat erabilera nagusi edo baimendu gisa kalifikatzeak, zenbait kasutan –lurzoru hiritarrezinean eta beste zenbaitetan– ez du baztertzuten beren ezarpena legeztatuko duen lizentzia eman aurretik bete beharreko izapide jakin batzuk bete beharra.

Ildo horretan, ezarri beharreko jarduerak, proiektu honetan eta udal ordenantzetan finkatutako baldintza orokorrez gain, indarrean dagoen legeria sektorialak agindutako baldintzak bete beharko dituzte.

Udal zerbitzu teknikoaren txostena jaso ondoren, zenbait instalazio ezartzea eragotzi ahal izango da baldin eta, beren tamaina edota ezaugarri funtzionalengatik, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzei, aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriak edota karga eta deskargarako espazio libre osagarrien antolamenduari buruzko premia bereziak planteatzen badituzte —indarrean dagoen plangintzak ezartzen duen antolamendu xehekatuaren esparruan behar bezala erabaki ezin daitezkeen premiak—, baita instalazio horiek ezartzeko hautatutako eremurako plangintzak definituriko antolamendu baldintzekin nabarmen bateraezinak diren bestelakoak ere, nahiz eta plangintzak espreski eta izaera orokorrez baimenduak izan.

Bestela, bidezko bada, adierazitako arazoak zuzentzeari dagokionez, obligazio bereziak ezarri ahal izango zaizkie, kasuan kasuko lizentzia emakidan.

4.- Aurreikusitako gabeko erabilerak.

Arestian aipaturiko sistematizazioa definizio irekitzat eta ez-baztertzailatzat hartuko da, hurrengo artikuluan sistematizazio horri buruz egingo den garapena bezalaxe; horrela, bere hirigintza eraginek aipaturiko beste erabileren eraginekin duten parekotasuna dela-eta, espreski barnebiltzen ez diren erabilerak tipifika ditzake Udalak.

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

11. artikulua.- Hirigintza erabileren edukia.

1.- EGOITZA ERABILERAK

a.- Bi eratako egoitza erabilerak bereizten dira: etxebizitza erabilera eta egoitza kolektiboaren erabilera.

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

Etxebizitzaren erabilera lagungarritzat hartuko dira:

- Atariak, trastelekuak, instalazioen gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzekoak.
- Garajeak eta ibilgailuak gordetzeko gunek, kategoria guztietakoak.
- Etxebizitzari lotutako kirol instalazioak –igerilekua, pilotalekua, eta abar–.
- Gas likidotuen deposituak, etxebizitzarako eraikinen zerbitzurako bakarrik direnak.
- Etxebizitzari lotutako gainerako instalazio eta azpiegiturak –igogailuak, energia lortzeko instalazioak, termikoak, eta abar–.

Etxebizitzari atxikitako erabileratzat hartuko dira:

- 1. kategoriako industria.
- Bulegoak eta profesionalen despatxuak.

Erabilera hauek etxebizitzari atxiki edo asimilatutzat hartuko badira, honako baldintzak bete beharko dituzte: erabilera horiek ezartzen direneko lokalak, beren titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko etxebizitza iraunkorra denean, eta horretara destinatutako azalera lokalaren azalaren erdia baino gehiago ez denean, eta betiere, 125 metro karratuko azalera erabilgarria baino gutxiago dituenean.

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

Horietan sartzen dira, besteak beste, zaharren egoitzak, unibertsitarioen egoitzak, aterpetxeak, komentuak eta antzekoak, baldin eta titularitate pribatukoak badira. Horretan sartzen dira, halaber, dagozkien erabilera lagungarriak ere.

2.- JARDUERA EKONOMIKOAK

2.1.- Industri erabilerak

a.- Halakotzat hartzen dira honako jarduera hauek:

- * Edozein motako produktuak eraldatu eta eskuratzeko lantegiak.
 - * Produktuak zaindu, gorde eta banatzeko biltegiak, produktu horiek txikizkako saltzaileei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edota banatzaileei zuzenduak direnean. Oro har, debekatuta dago horiek jendeari zuzenean saltzea.
 - * Edozein motako ikerketa edo ekoizpenerako laborategiak. Hala ere, landutako osagaiek 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 gunek eta ibilgailuen garbiketa-lekuak.
 - * Era guztietako erregai deposituak eta biltegiak, salmentara bideratuta badaude.
 - * Garraioa errepidez burutzen duten agentziak, eta kamioiak, autobusak zein bestelako ibilgailu edo makina automobilak gordetzeko aterpeak.
 - * Makinak, txatarra, ibilgailuak edo materialak aire zabalean gordetzeko biltegiak eta deposituak.
 - * Nekazaritzako industriak, horrelakotzat hartuz honakoak: nekazaritzako elikagai industriak –landare-kontserba, marmelada eta abarren produkzioa; sagardotarako dolareak; ardotarako upategiak; gaztandegiak; beste esneki batzuen produkzioa; haragi ekoizkinak; hegazti ekoizkinak ontziratzea eta tratatzea; etab.–; nekazaritza produktiorako eta landare eta loretarako mintegiak, etab.; baso industriak –zerrategiak eta zura leuntzekoak; zurari kontserbazio eta beste hainbatetarako produktu kimikoak ematea; etab.–; eta antzeko beste zenbait jarduera.
- Lehen transformazioko jarduera jakin batzuei loturiko berezitasunak hor badira ere, nekazaritzako industrietatik hartzeko unean ulertu behar da jarduera horretako produkzio prozesuan ez dituztela zuzenean erabiltzen jarduerari atxikiriko lurak. Era berean beste lur eta zona mota batzuetan baimenduak izan badaitezke ere, jarduera horiek lursail hiritarrezin gisa sailkatutako sailtan jartzea –horrelakoetan baimentzen direnean– mugatuta egongo da, oro har, produktuen lehen transformaziorakoetara; salbuespen gisa, dena den, bigarren transformazio edo eraldaketarakoetara zabaldu ahal izango da, baldin eta hauek lehenen jarraipena badira.
- * Mota guztietako meategiak eta erauzpen industriak; hala badagokio, lurzoru hiritarrezinean 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.
 - * Industri erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak, hala nola, 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; baita goarda edo jagolearen etxebizitza ere, baldin eta plangintzak espreski halakorik baimentzen badu.

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

* 1. kategoria

Norbanakoak diren nahiz izaera familiarra duten eta instalatutako potentzia mekaniko finkorik ez duten jarduera produktiboak biltzen ditu, 10 kW baino potentzia gutxiagoko makineria dutenak; hau da, gai honetan indarrean dagoen legeriaren arabera, inolako gogaikarritasun edo arriskugarritasunik sortzen ez dutenak. Jardueran erabilitako azalera, kasu guztietan, 140 m² baino txikiagoa izango da lokal bakoitzean. Indarrean dagoen araudiak ezarritako zarata-maila eragingo dute gehienez.

Etxebizitza erabilerei, hirugarren sektorekoei eta komunitatearen ekipamenduko erabilerei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

Aitzitik, aipatutako azalera baino txikiagoko lokalak edo eremuak hartu arren, batez ere jardueraren beraren sukarga dela eta, deserosoak edo arriskutsuak izan daitezkeen erabilerak, ez dira lehen kategoriako industriatzat hartuko.

* 2. kategoria

Egoitza erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota komunitatearen ekipamenduko erabilerekin bateragarri diren industri jarduerak biltzen ditu, arriskugarritasunik ez dutelako —indarrean dagoen legeriaren arabera arabera—, aldameneko erabileretarako gogaikarritasun edo deserosotasun zuzengaitzik sortzen ez dutelako —usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, eta abar sortzea—, gehienez ere 4 ZP-ko potentzia unitarioko makina edo motoreak erabili, instalatutako potentzia dentsitatea gehienez 0,135 ZP/m²-koa eta 300 m²-tik beherako azalera erabiltzen dutelako.

Motozikleta eta automobilen konponketa tailerrak ere kategoria honetan sartuko dira, baldin eta 300 m² baino gutxiagoko azalera badute. Ez dira inolaz ere horretan sartuko txapa eta pintura konponketak, ez eta ibilgailu astun edo makineria automobilenak ere.

Ibilgailuak konpontzeko tailerren barruan konponketa azkarrerako tailerrak sartzen dira; tailer horiek 100 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarria eta bi langile arteko tailerrek osatzen dute. Egoera jakin batzuetan tailer hauetarako berariazko erregulazioak ezartzen dira.

2. kategoriako industriak merkataritza erabilerei atxikitatzat hartzen dira; beraz, nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan ezar daitezke, motozikleten eta ibilgailuen konponketarako tailerrak izan ezik, horiek ez baitira inolaz ere egoitza erabilerako lurzatieta onartuko.

* 3. kategoria

Tamaina txiki edo ertaineko industri erabilerak biltzen ditu —4.000 m²-tik beherako lurzati azalera okupagarria eta 5.000 m²-tik beherako solairu estalgarri eraikia— galdatutako betekizunetakoren bat ez betetzeagatik lehen eta bigarren kategoriakotzat ezin har daitezkeenak; edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, eraikuntza berean edo aldamenean kokaturik dauden etxebizitzei edota hirugarren sektoreko erabilerarako lokalei edo ekipamendu komunitariokoei gogaikarritasunak sor diezaioketenak. Indarrean dagoen araudiak ezarritako zarata-maila eragingo dute gehienez.

Zehazki, aire zabaleko biltegi eta deposituak, txapa eta pintura tailerrak, ibilgailu astunak eta makineria automobilak konpontzeko tailerrak, hornitegiak, erregaiak hornitzeko unitateak eta kotxeak aire zabalean garbitzeko instalazioak kategoria honetan sartzen dira. 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, ondoren espreski aditzera emango diren kasuetan izan ezik.

Ezarritako berariazko baldintzak betetzen dituzten nekazaritza industriak, beroriek baimentzen diren landa-zonetan ezarri ahal izango dira, baldin eta azalera eraikiak 3.500 m²(t)-tik gora egiten ez badu.

3. kategoriako industri erabilerak, izaera orokorrean, honakootan ezarriko dira:

- Jarduera ekonomikoetara bideratutako zona orokorretan.

- Nekazaritzako industriak “D.4. Nekazaritza eta abelazkuntzako landazabaleko eremua” izeneko zonetan jarri ahal izango dira, baldin eta hirigintzako antolamenduari gainezarritako baldintzekin ere bateragarriak badira.

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

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, egokitzen 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, hirigintzako plangintzak, bai Plan honetan bertan bai beronen garapenean sustatuan eta, hala egokituz gero, agiri honexetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan, zehaztu egingo ditu eraikin eta erabilera horiek ezartzeko antolaketa, eraikuntza eta ezarpen baldintzak, hain zuzen ere aipatutako helburuak lortzeko kasuan-kasuan egoki irizitakoak.

* 4. kategoria

Tamaina ertain eta handiko industri jarduerak biltzen ditu —eraikinak okupatzen duen lurzati okupagarriak 3.600 m²-tik gorako azalera eta 4.000 m-tik gorako solairu estalgarri eraikia— eta baita tamaina horietara iritsi ez arren, aldameneko beste industria batzuekin bateraezinak gertatzen direnak ere, espazio libreen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen dituztelako edo baita neurri zuzentzaileak hartu arren, kaltegarriak, osasunkaitzak edo gogaikarriak direlako.

Era berean, hirugarren kategoriako industrientzako ezarritako hainbat baldintza –lurzatian okupa daitekeen azalera, gehieneko solairu estalgarria– gainditu ez arren, kategoria honetan sartuko dira ondoko eremuetan maniobra, karga-deskarga, biltegitratze edo aparkaleku gaietan jarduera lagungarri ugari eragiten dituzten produkzio-jarduerak; eta, beraz, leku berean beste erabilerekin batera garatu ezin direnak.

Kategoria honetan sartzen dira, halaber, beren ezaugarriak direla-eta —nekazaritza eta abeltzaintza industriak eta antzeko beste batzuk—, 5. kategoriako industritzat hartu behar direnak izan ezik, 3.500 m² baino gehiagoko nekazaritza industriak ere.

Bereziki industri erabilerarako zonetan ezarriko dira eta nekazaritza industriren kasuan, horiek baimentzen diren landa-zonetan berariaz erabilera horretara destinatzen diren lurzatietan. Jarduera, bereziki horretara bideratutako eremuan gauzatu beharko da, beharrezko erabilera lagungarriak ere horietan sartuz —aire zabalean biltegitratzea, karga eta deskarga, maniobra, aparkamendua edo antzeko beste batzuk—, kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan.

Instalazioko jagolearen etxebizitza ere industria mota horien erabilera lagungarritzat har daiteke (lurzati bakoitzeko etxebizitza bat). Zirkunstantzia hori espreski zehaztu beharko da Arau Partikularrean edo plangintza xehekatuan.

* 5. kategoria

Beharrezko produkzio-eremuaren hedapenagatik (20.000 m²-tik gorako lurzati-azalera) edo beren izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik, berariazko kokalekuetan soilik onar daitezkeen jarduerak biltzen ditu.

Berariazko industri zonetan ezarriko dira eta, nekazaritza industriren kasuan, hauek baimentzen diren landa-zonetan. 4. kategoriako industriaren baldintza beretan ezarriko dira, eta kasu guztietan, beharrezko neurri zuzentzaileak ipini beharko dituzte.

Instalazioko jagolearen etxebizitza ere industria mota horien erabilera lagungarritzat har daiteke (lurzati bakoitzeko etxebizitza bat). Zirkunstantzia hori espreski zehaztu beharko da Arau Partikularrean edo plangintza xehekatuan.

d.- Industri jarduera bat industri erabileretako kategoria jakin batera atxikitzeko, instalatutako potentziaren gehieneko mugez gain, jarraian zerrendatuko diren eraginak baloratuko dira oro har:

- Eragozpenak:

- Zarata sortzea (lokalaren beraren kanpoaldean eta auzokide kaltetuenarengan).

- Beroa sortzea.

- Bibrazioak sortzea.

- Hautsa sortzea.

- Hondakin urak sortzea.
- Industri hondakinak sortzea.
- Merkantzien karga eta deskarga handiak.
- Aparkaleku premia.
- Bistako instalazioak eta biltegiak.
- Jende pilaketa.
- Osasunerako kalteak:
 - Atmosferarako jaurtiketak.
 - Industriako hondakin urak sortzea.
 - Material toxikoak manipulatzeko.
 - Erradiazioak sortzea.
 - Hondakin arriskutsuak sortzea.
- Arriskua:
 - Material erregaiak, sukoiak edo lehergarriak manipulatzeko.
 - Presio arriskutsuan burututako ekoizpen prozesuak eta ontziraketak.
 - Erasotzaile kimikoak dituzten produktuen jario eta isurketak.

Jarduera batean instalatutako potentzia esatean, elementu mekaniko mugikorak dituzten makina finko guztien potentziaren batura ulertzen da, "ZP"tan neurtua. Konputu honetatik kanpo geratzen dira aire-eruzgailuak, igogailuak edo antzekoak, betiere beren funtzioa jardueraren beraren berezko xedeaz bestelakoa denean eta bertako pertsonalak edo kanpoko publikoak erabiltzeko lokalaren giro egokitzapen eta egokitzapen funtzional hobe lortzera zuzendua denean. Hala eta guztiz ere, instalazio horiek lokalaren osotasunean exiji daitezkeen neurri zuzentzaileen menpe jarri ahal izango dira.

Edozein kasutan ere, industria jarduera bat kategorian jakin bati atxikitzeko, karga eta deskargara edota mota honetako konponketa tailerretan ibilgailuak jasotzera destinatutako espazio estaliak konputatu egingo dira. Aitzitik, garaje erabilera lagungarrietara destinatutako lokalen azalera ez da konputatuko.

2.2.- Hirugarren sektoreko erabilerak

a.- Hirugarren sektoreko erabilerak honako honela bereizten dira:

- Hotel erabilera.
- Merkataritza.
- Bulegoak.
- Aisialdi arlokoak.
- Osasun arlokoak:
- Sorospen arlokoak.
- Soziokulturalak.
- Irakaskuntza.
- Kirol arlokoak.
- Hirugarren sektoreko erabilerak.
- Kanpamendu turistikoak.

b.- Hotel erabileratza hartzen da pertsonen irabazizko xedez ostatu ematea, edozein modalitatetan egiten delarik ere —hotelak, ostatuak, hotel/egoitzak, motelak, pentsioak eta aparthotelak—.

Ostalaritza erabileraren erabilera erantsi eta lagungarrien artean, etxebizitza-lokal bat eta garaje erabilera kontuan hartuko da hotel instalazio bakoitzeko, azken hau espreski arautu ahal izango 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 erabileratza hartuko dira; beraz, etxebizitza erabileratza joko dira.

c.- Merkataritza erabileren barruan sartzen dira jendeari zabalduko lokaletan zertutako handizkako edo txikizkako salmentak, taberna, kafetegi, pub, jatetxe eta antzeko ostalaritza negozioak, publikoari zerbitzua ematekoak, esaterako ileapaindegia, apaindegia, tindategiak —arropa jasotzea eta entregatzea— eta antzekoak, eta jardura horietako bakoitzaren erabilera lagungarriak. Alabaina, merkataritza erabileraz bestelako erabilera nagusietara bideratutako lurzatiaren garajeak —merkataritza erabileren lagungarri gisa— ezarri ahal izateko, merkataritza aparteko erregulazioa bete beharko da.

Merkataritza erabilerak kategorian desberdinetan sailkatzen dira, jendearen sarbide premien arabera, hala nola, aparkamendu, maniobra eta merkantzien karga-deskargarako premien arabera:

* 1. kategoria: behin-behineko eraikuntzetan, 30 m²(t) arteko azalera erabilgarriko lokaletan burutzen den merkataritza txikia, espazio publikoen berariazko erabilerekin —espaloiak, lorategiak, oinezkoen ibilbideak eta antzekoak— bateragarria dena; beraz, espazio horietan emakida administratiboaren erregimenpean ezar daitekeena, planeamenduak berariaz aurreikusi ez badu ere.

* 2. kategoria: 30 m²(t) eta 300 m²(t) 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.

* 3. kategoria: 300 m²(t) eta 900 m²(t) bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza jarduerak hartzen ditu. Baina, jarduera horiek egoitza erabilera, industria edota hirugarren sektoreko erabileretarako lurzatietan ezarri ahal izateko, Arau Partikularrak, edo planeamendu xehekatuak edota Udalak berak, lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak ezarri ahal izango ditu jendearen nahiz merkantzien sarbideen ezaugarriek, aparkamendu hornidurei edota karga-deskargarako eremu erabilgarriek dagokienez. 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. Era berean, Arau Partikularrak, edo planeamendu xehekatuak edota, horrelakorik egin ezean, Udalak berak, lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak ezarri ahal izango ditu aparkalekuen hornidurari dagokionez.

* 4. kategoria: 900 m²(t) eta 2.000 m² bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza jarduerak hartzen ditu. Sarbiderako, maniobrarako eta karga-deskargarako behar diren eremuak lokalen barruan ipiniko dira beti. Era berean, Arau Partikularrak, edo planeamendu xehekatuak edota, horrelakorik egin ezean, Udalak berak, lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak ezarri ahal izango ditu aparkalekuen hornidurari dagokionez.

* 5. kategoria: 2.000 m²-tik gorako azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza jarduerak hartzen ditu, baina horien ezarpena, kasuan kasuko arau partikularrean baimendu behar da berariaz. Sarbiderako, aparkalekurako, maniobrarako eta karga-deskargarako behar diren eremuak lokalen barruan ipiniko dira derrigorrez.

Bigarren, hirugarren eta laugarren kategoriako merkataritzari asimilatutzat hartuko dira, 1. eta 2. kategoriako industriak, bulegoak, aisialdirako elkarten edo elkarte gastronomikoen egoitzak, ausazko jokoaren aretoak, lokal itxietako kirol instalazioak, sendagile eta albaitarien kontsultak, hirugarren sektoreko hainbat erabilera, titularitate pribatu nahiz publikoko irakaskuntza, osasun edo sorospen ekipamendua, erabilera soziokulturalak, aisialdi edo erlijio arlokoak. Beraz, nagusiki merkataritza erabilerak ezartzera bideratutako lurzati edo lokaletan ezarriko dira beti, merkataritza erabilerentzako finkatutako baldintza beretan eta zirkunstantzia hori berariaz definitu beharrik gabe, nahiz eta kasuan kasuko baldintza partikularrak ezarri ahal izango diren.

Beren ezaugarriak, materialak edo erabiltzen, manipulatzeko edo biltzen dituzten baliabideak direla eta, eragozpen handiak edo jendearen osasunarentzako zein gauzetarako arriskuak sortzen dituzten merkataritza erabilerak, industri erabilerari aplikatzen zaizkion arauez zertuko dira, eta horiez gain, gai honetan indarrean dagoen legeriak ezarritakoa beteko dute.

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

Hori horrela, 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. 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. Ordenantza horiek dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutakoetan sartuta egon ahal izango dira, edo independenteak izan bestela. Dokumentu honetan azaldutako irizpideak biriditu ahal izango dituzte, baita artikulua hau berau ere, hain zuzen aipatutako ostalaritza erabilerak ezartzearen ondorioetarako, dagokien kategoriatan zehazteari dagokionez.

d.- Bulego erabileren barruan honako jarduera hauek sar daitezke: jarduera administratibo pribatuak, esate baterako, edozein motatako enpresen ordezkariak eta egoitza administratiboak; banketxe, aseguru-etxe eta burtsaren bulegoak, gestoria eta bulego profesionalak, pertsonak eta animaliak artatzeko diren medikuntzako eta albaitaritzako kontsultategiak edo antzekoak, kalkuluzko zentroak eta laborategiak, aurrekoekin eta antzekoekin bat datozenak alegia, eta guzti horiei atxiki diezaieketen jarduera osagarriak.

e.- Aisialdiko erabileretan sartzen dira titularitate pribatua duten aisialdiko eta denbora libreko zenbait instalazio komunitario ere, dituzten helburengatik edo dagokien irabazizko erregimenaren ondorioz, komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin direnak: 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 ekipamenduzat hartzeko modukoak ez direnean: ospitaleak, klinikak eta mediku nahiz albaitarien kontsultak, eta osasunarekin lotutako beste edozein.

Animaliak mantendu, ostatu eman, hazi, saldu eta abarrekin lotutako jarduerak ere (gune zoologikoak eta horiei atxiki dakizkienak) erabilera mota honetan sartuko dira, baldin eta jarduera horiek landa erabileratzen jo ahal izateko baldintzak betetzen ez badituzte.

g.- Sorospen erabileretan sartzen dira, besteak beste, babesik gabe dauden biztanleen ostatu eta sorospen erabilerak, hala nola erretiratuen etxeak edo zaharren eta pertsona babesgabeen egoitzak, baldin eta bere helburuak eta baldintzak direla-eta, komunitatearen ekipamenduzat hartzeko modukoak ez direnean.

Sorospen izaera bera izango dute hildakoak artatzeko erabilerak, tanatorioek esate baterako; errausketa-labeak ez dira hauen artean egongo, industri erabileratzen hartuko dira eta. Errausketa-labeak, ezin izango dira, inolaz ere, egoitza erabilerako partzeletan kokatu, non eta horietan baimentzen den eraikuntza ez den erabat egoitzaz bestelako beste erabilera batzuetara eta beste jarduera bateragarri batzuetara bideratzen. Era berean, jarduera ekonomikoetara edota ekipamenduetara bideratutako partzeletan ere ezarri ahal izango dira.

h.- Erabilera soziokulturalan, besteak beste, kultur sustapeneko edo arte sorkuntza eta aisialdiko jarduerekin lotutako erabilerak sartzen dira (arte galeriak, museoak, antzokiak, zineak, jolas eta aisi parkeak eta laketeke beste hainbat erabilera), erlijiosoak (erlijio katolikoari dagokionez eliza, ermita, kapera eta parroki zentroetan garatzen diren kultu eta erlijio prestakuntzakoak, eta beste erlijio batzuen zentroetan gara daitezkeenak, erabilera osagarri dagozkienekin batera), edota titularitate pribatu edo ondarezko sozio-politikoak, berariaz ekipamenduzat hartuta ez badaude. Horrelakotzat hartzen dira, halaber, erakusketa areto pribatuak, erlijio zentroak, elkarteak, alderdi eta sindikatuen egoitzak, eta antzeko izaera duen beste edozein.

i.- Irakaskuntza erabileretan sartzen dira irakaskuntzaren modalitate guztiekin lotutako jarduerak, titularitate publikokoak, eta hauei dagozkien erabilera osagarriak, baldin eta, dauzkaten helburu eta baldintzak direla eta, ez badira komunitatearen ekipamenduzat hartu behar.

j.- Kirol erabileretan kirol praktika eta kultura fisikoa sartzen dira, bere modalitate guztietan, horien irakaskuntzarekin batera, bai eraikinetan (kirol instalazioak lokal-gimnasio itxiak, igerilekuak eta beste) bai berariaz horretarako egokitutako espazio libreetan zertuak (aire libreko jolas eta kirol parkeak), dagozkien erabilera osagarri guztiekin batera, eta titularitate pribatukoak badira, baldin eta, dauzkaten helburu eta baldintzak direla eta, ez badira komunitatearen ekipamenduzat hartu behar. Aipatutakoen erabilera lagungarriak ere barne hartzen ditu.

Halakotzat hartu ahal izango dira, halaber, aipatutako xedeetara bideratuta egonik, landa ingurunean gauza daitezkeenak ere, baita gai horretarako egokiak diren animaliak –zaldiak eta beste– erabiliz garatzen direnak ere.

k.- Kanpamendu turistikoaren erabileran sartzen dira pertsonen aldi baterako lojamendua, dirua irabazteko xedez egina, behin-behineko baliabideez, ez finkoez garatua -kanpin-dendak, ibilgailu egokituak, karabanak eta abar-. Era berean, erabilera honetan sartuta egongo dira dagozkion erabilera osagarriak, hala nola langileen etxebizitza -etxebizitza bat (1)-, bulegoak, ostalaritza zerbitzuak, premiazko gauzen merkataritza, eta bertan egoitza hartutako jendearen erabilera esklusiborako kirol eta aisi instalazioak; horrelakoak eraikin finko eta egonkorretan kokatu ahal izango dira. Honetatik kanpo geratuko da, berriz, etxola, bungalow edo beste edozein eraikin egonkorretako lojamendua, horrelakoa ostalaritza erabileran sartutzat joko baita.

Indarrean dagoen legeriak ezarritako kasuetan, hirigintzako antolaketa sistema orokorren eta lokalen sareko horniduretarako behar diren erreserben, hala titularitate publikoko nola pribatukoaren, aurreikuspena eginez osatu behar da -Lur Legearen 54, 57, 78 eta 79. artikulua-.

Testuinguru honetan, eta Plan Orokor honi eta hau garatzeko sustatzen den hirigintzako antolaketa dagokionez, ulertuko da ezen sistema lokalen sareko ekipamendu pribatura bideratutako hornidura erreserba eta, hala egokituz gero, sistema orokorren sarerakoa, ondoren aipatzen diren moduetako edozein baliatuz bete ahal izango dela:

* Hornidura edo zuzkidura erreserba horri lotutako solairu estalgarria ekipamendu horren asimilagarriak diren erabilera tertziarioetara bideratzen dela ulertuz (merkataritza erabilerak, kultur erabilerak, irakaskuntzakoak, osasunekoak, kirolekoak, sorospenekoak, eta abar.).

* Zuzkidura erreserba horri lotutako solairu estalgarria ekipamendu erabileretara bideratzen dela ulertuz.

Zuzkidura erreserba hori zuzkiduretarako lurzati bidez antolatu ahal izango da, edo horrekin bateragarriak diren beste edozein (egoitzakoak, hirugarren sektorekoak eta abar) erabiliz.

Edonola ere, indarrean dagoen legeriak ezarritakoarekin bat etorritik, bai komunitatearen ekipamenduko erabileratzen hartuz bai hirugarren sektoreko erabileratzen hartuz, ulertuko da erreserba horri atxikiriko solairu eraikigarria irabazizkoa dela.

3.- LANDA ERABILERAK

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

- Ingurumena babesteko erabilerak
- Aisiarako eta lasaitzeko erabilerak.
- Baliabide primarioak ustiatzeko erabilerak.

b.- Ingurumenaren babeserako erabileratzat hartzen dira, helburutzat natur ingurunea gaur egungo egoeran eta baldintzetan mantentzea eta babestea duten erabilerak, edota natur ingurunea hobetzea edo birmoldatzea dutenak helburu, berezko izaera berreskuratzearren, izaera hori jatorrizkoa edo egoki ikusten den besteren bat delarik ere.

Horietan sartzen dira, besteak beste, helburutzat natur ingurunea mantentzea eta hobetzea duten kultur jarduerak, zientifikoak, eta abar.

Ez dute inolako eraikuntzarik hartzen.

c.- Aisialdiko eta denbora pasarako erabilerak izango dira helburutzat natur edo landa ingurunea erabiltzea eta gozatzea duten jarduerak, bai aisiaren eta turismoaren ikuspegitik begiratuta, bai natur arloko hezkuntza eta interpretazioaren ikuspegitik begiratuta zertuak izan.

Ez dute inolako eraikuntzarik hartzen.

d.- Baliabide primarioen ustiapen erabilerak honakoak dira:

* Nekazaritza ustiapeneko erabilerak.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapentzat 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–.

Honako kategorია hauek bereizten dira:

- Nekazaritza ustiapen arrunteko erabilerak.

Hauek neurri batean edo erabat profesionalizatutako pertsonalak daramatzen ustiategiak dira, maila ekonomikoan ustiategi gisa bideragarriak izateko gutxieneko produkzio neurriak badituzten kasuetan. Egoera hori egiaztatzeko, dena den, gai honetan eskuduntza duen administrazioaren (Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua) ziurtagiria erakutsi beharko da.

Ustiapen horien erabilera lagungarriak, besteak beste, honakoak dira:

- Ustiategiari atxikiriko ibilgailuak eta makinaria gordetzea.
- Ustiategiko produktuak egitea, biltegitratzea eta hauek sorburuan bertan zuzenean saltzea.
- Etxebizitza, etxebizitza kolektiboa eta nekazal turismoa, baldin eta honi dagokionez arlo honetan indarrean dagoen legeriak eta Plan honek zein hau garatzeko susta dadin antolaketak ezarritako baldintzak betetzen badira.
- Landaketa lurrian bertan egiten ez den lore eta landare mintegiak.
- Nekazaritza produktio jardueretarako negutegiak, produkzio horretan jarduera kokatuta dagoen lurra zuzenean erabiltzen dutenean.
- Ustiategiari lotutako nekazaritzako industriak, bertako produktuen sorburuko eraldaketarekin batera hau produkzio prozesuko aurrezpen garrantzitsuak direla eta justifikatuta dagoen kasuetan, eta mendekotasun hori nagusia dela bermatzen denean.
- Bestelako nekazaritza industria batzuk, gehienez 3.500 m²(t)–ko solairu eraikigarria hartzen badute.
- Bere izaera eta ezaugarriak direla eta, eta aurrez beharrezko justifikazio zorrotza eginik, ustiategiaren osagarritzat har daitezkeen beste erabilera batzuk.

Abelazkuntzako erabileren artean, bereizi egiten dira, batetik, eskala txikia eta produkzio autonomiarik eza ezaugarritzat dituztenak, hauek nekazaritzako ustiategiko erabilera baimendutzat hartuko baitira, eta bestetik, aplikatu daitezkeen alorreko xedapenekin bat, nekazaritako ustiapen estentsibo edo intentsibotzat hartzen direnak, bai ustiategiak duen abelburu kopurua, bai lanean ari den langile kopurua dela eta, garrantzitsuak direnak.

- Abelazkuntza-nekazaritzako ustiapen profesionalizatu gabeak.

Hauetan sartzen dira, besteak beste, nekazaritzako ustiapen arruntatzat hartzeko bideragarritasun eta autonomia baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritzako ustiategiak.

Erabilera osagarri bakarra ustiategiari lotuta dauden eta honek berezkoak dituen nekazaritzako lanabesak gordetzea izango da.

Oro har, salbuespenak salbuespen, animaliak mantendu, ostatu eman, hazi, saldu eta abarrekin lotutako jarduerak, baimentzeari eta ezartzeari dagokionez, abeltzaintzako erabilerei atxikitako jardueratzat hartu ahal izango dira, baldin eta kasuan kasuko jardueraren izaerak eta baldintzek hori justifikatzen badute. Salbuespen horiek aipatutako jarduerak izan ditzaketen berezitasunekin lotutatzat ulertuko dira; izan ere, berezitasun horiek

justifika dezakete, hain zuzen, lurzoru hiritarrezinean hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamenduak ezartzeko irizpideak erabiltzea.

Erle-haztegiak eta horiekin pareka daitezkeen jarduerak ere izaera eta tratamendu bera jasoko dute.

* Baso erabilerak.

Hauetan sartzen dira baso-masen zuzeneko ustiapenaren bidez zura eta beste produktu batzuk lortzera bideratutako jarduerak.

Basogintzaren erabilera osagarritzat joko dira lanabesak, makineria eta produktuak gordetzeko eta zaintzeko jarduerak, baso ustiapenerako bertarako ezinbestekoak direla egiaztatzen bada; baso masak zuzenean ustiatzetik sortutako produktuen lehen eraldaketara bideratutako jarduerari lotutako basogintzako industriak – zerrategiak eta antzekoak–; eta, aparteko kasuetan, bigarren eraldaketara zuzendutako jarduerak ere bai, baidin eta aurrekoen jarraipen gisa garatzen badira.

Era horretako industriak ezartzeko, dena den, berariazko baso jarduerarekin batera garatzea egokia edo komenigarria dela justifikatu beharko da, eta horretarako, produkzio prozesuaren ekonomiari edota logikari berari lotutako arrazoiak erakutsi beharko dira.

Etxebizitza ez da, inolaz ere, erabilera osagarri gisa hartuko.

* Arrain-haztegi erabilera.

Honetan, arrain espeziak hazteko eta zaintzeko jarduerak zein ateratako produktuaren lehen eraldaketara bideratutakoak sartzen dira.

* Erauzketa erabilerak.

Erauzketa erabileren barruan sartzen dira aire zabaleko edo lurpeko harrobiak eta meategiak eta horiei dagozkien erabilera lagungarriak.

Erabilera osagarri hauetatik kanpo geratuko dira hurrenak:

- Goardaren edo jagolearen etxebizitza.

- Hormigoia edo asfalto-produktuak produzitzeko zentralak, nahiz kokatu nahi duten harrobiko bertako agregakinak erabili; zentral horiek, edonola ere, 5. kategoriako industri erabileratzat hartuko dira.

4.- KOMUNIKAZIOAK

Komunikazio-erabileren barruan honako modalitate hauek bereizten dira:

- Ibilgailuen zirkulazioa
- Aparkamendua
- Garajea.
- Oinezkoen zirkulazioa
- Bizikleten zirkulazioa
- Trenbidea.

Ibilgailuen zirkulazioa eta aparkalekuak –zona horretan ezaugarriak edota onargarriak diren bestelako erabileren zerbitzu zuzen eta eksklusiborako aparkalekuak–, oinezkoen zirkulaziorako erabilerak eta bizikleta-bideak oinarrizko zerbitzu gisa hartuko dira kasu orotan, eta erabilera orokorreko zona guztietan baimendutzat hartuko dira, zirkunstantzia hori espreski seinalatu beharrik gabe.

Aparkalekua zera litzateke, jabari publiko edo pribatuko eremuetan, aire zabalean, ibilgailuak biltzeko gunea. Aldiz, garajeak ibilgailuak gordetzeko guneak lirateke, baina itxita daude eta estalkia ere badute. Garajeak bi kategoriatan banatzen dira:

- 1. kategoria: $\leq 400 \text{ m}^2(\text{t})$
- 2. kategoria: $> 400 \text{ m}^2(\text{t})$

Garajeen barruan, bi modalitate bereizten dira:

- Erabilera pribatuko garajeak: jabeek bakarrik erabiltzen dituztenak.
- Erabilera publikoko garajeak: jendeak orokorrean erabiltzeko dira, sarrera libreko baldintzetan, bai doan bai ordainduz izan.

Azken horretan sartzen dira, halaber, honako erabilera lagungarri hauek ere: komunak, igogailuen eta antzeko instalazioen gelak, ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa bizkorreko tailerrak. Aitzitik, kategoria horretatik baztertuta daude erregaiak banatzeko unitateak, hornitegiak eta bestelako konponketa tailerrak.

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 gehienezko kopurua, dagozkion erabilera nagusiaren zuzkidura premiei lotu beharko zaie.

Trenbide erabilerak burdinbideak, geltokiak eta azken horien erabilera osagarriak hartzen ditu.

5.- ESPAZIO LIBREAK

a.- Espazio libreetarako erabilera, eraikuntza garapenak baztertuta ditzuten eta, aparteko kasu berezietan izan ezik, komunikazio sareko elementuak —errepideak, aparkalekuak, espaloiak eta antzeko beste batzuk— ezartzera destinaturik ez dauden jabari publikoko eta sarrera libreko espazioen berariazko erabilera da.

Salbuespen horiek, gauzatzeko edo finkatzeko hainbat aurreikuspenekin daude lotuta; esate baterako:

- Sistema orokorren sarean sartutako espazio libreen ekipamendu erabileretara bideratutako lurzatiak eta eraikinak.

- Espazio libre orokorretako eta lokaletako oinezko eta txirrindularientzako ibilbide sareak.

- Espazio libreetako berezko erabileraren eraikin eta instalazio osagarriak edota lagungarriak.

- Nekazaritza ustiapeneko erabilerak, landako espazio libreetan izan ditzaketen erabilera osagarriak ere barne hartuta.

b.- Erabilera horretan, honako modalitateak bereizten dira:

- Hiriko espazio libreak

- Landa-lurretako espazio libreak

- Lurralde elementuak.

Hiriko espazio libreak, hiri aldean aurki ditzakegun eraikinik gabeko esparruak lirateke. Berez, jendearen aisialdirako mugatuak dira, baita landareak eta zuhaitzak landatzeko ere. Adibidez, plazak, oinezkoen alderdiak, jolasguneak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak. Horiez gain, azpiegiturak edo eraikinak babesteko mugatu ditzuten esparruak eta beren ezaugarriengatik eraikinak hartzerik ezin duten guneak ere sail honetan sartzen dira.

Era berean, horiekin lotutako zenbait zerbitzu eta jarduera sail honi dagozkio, besteak beste, lorezaintza –makineria, lanabesak, materiala eta antzekoak gordetzea– eta jendearentzako beharrezkoak diren bestelako zerbitzuak –komun publikoak eta antzekoak–.

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

Landa-lurretako espazio libreak erabiltzean, jendearen aisialdirako landa ingurunekeo lursail publikoetan gauzatzutako jarduera berak burutuko dira. Bereziki, helburu honetara destinaturiko landako parke eta aisialdizoneetan kokatzen dira, titularitate publikoko sailetan, bestelako lekuetan ipini badaitezke ere.

Landako espazio libreen erabilera osagarri edo lagungarritzat hartzen dira, bai horiek mantentzekoak bai biztanleriaren aisialdikorako eta lasaigarriarako izatearen ikuspegitik behar bezala justifikatuta daudenak.

Lurralde elementuak erabiltzea, lurraldeko elementu naturalak erabiltzea da, hauetan izaera hau baita nagusi giza jardueraren eraginaren gainetik, esate baterako ibai ibilgu, goi-mendiko gailur eta inguru, natura intereseko eremu eta produkzio jarduerarik edo beste giza erabilpen garrantzitsurik ez duten bestelakoetan.

6.- KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUA

a.- Komunitatearen ekipamenduko erabileretan sartzen dira biztanleriari zerbitzua eskaintzeko zertzen diren jarduerak, titularitate publikoko erregimenaren pean - ekipamendu publikoa- eta irabazi asmorik gabe garatzen direnak; edota titularitate erregimenean edota ondarezkoan - ekipamendu pribatua- irabazteko asmoz garatzen direnak.

Azken modalitate honetakoak direnean, ekipamendu erabilerak hirugarren sektoreko erabileren parekotzat har daitezke.

Sistema lokalen eta, hala egokituz gero, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuaren horniduraren arloan indarrean dagoen legeriak aurreikusten duen estandarra betetzearren hirigintzako plangintzan antolatu behar diren erabilerak ekipamendu pribatu edo ondarezkoaren erabileratzat hartu ahal izango dira, edo hirugarren sektoreko erabilera gisa.

b.- Honako modalitate hauek ezarri dira:

- Irakaskuntza ekipamendua.

- Kirol ekipamendua.

- Erakundeen ekipamendua.

- Osasun arloko ekipamendua.

- Sorospen arloko ekipamendua.

- Ekipamendu soziokulturala.

- Aisialdirako ekipamendua.

- Erljio arloko ekipamendua.

- Zerbitzu publikoen ekipamendua.

Irakaskuntza ekipamendurako erabilerak irakaskuntza biltzen du, bere modalitate guztietan, titularitate publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatuak direnean.

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 honetan, erabilera hori modalitate bereko erabilera tertziarioarekin asimilatu ahal izango da, eta betiere, irabazteko asmoz garatzen dela ulertuko da.

Bi kasu horietan, erabilera horretan sartzen dira dagozkien erabilera osagarriak ere.

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 honetan, erabilera hori modalitate bereko erabilera tertziarioarekin asimilatu ahal izango da, eta betiere, irabazteko asmoz garatzen dela ulertuko da.

Bi kasu horietan, erabilera horretan sartzen dira dagozkien erabilera osagarriak ere.

Erakunde ekipamendurako erabilerak izaera publikoko erakundeen eta administrazioen erabilerak biltzen ditu. Horietan sartzen dira, besteak beste, herri administrazioaren erakundeak, Ertzaintzaren eta bestelako polizia komisaldegiak, eta postetxeak. Horiekin batera garatutako ekimen osagarriak ere sail honetan sartzen dira beti.

Osasun arloko ekipamenduak, gaixoak tratatzeko zein ostatu emateko erabilerak hartzen ditu (ospitaleak, ambulatorioak, klinikak, eritexeak, kontsultategiak eta antzekoak). Irabazteko asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean gauzatzen dira beti.

Horrelakotzat har daiteke, gainera, titularitate pribatuko erregimenean edo ondarezkoan garatzen den osasun 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 honetan, erabilera hori modalitate bereko erabilera tertziarioarekin asimilatu ahal izango da, eta betiere, irabazteko asmoz garatzen dela ulertuko da.

Bi kasu horietan, erabilera horretan sartzen dira dagozkien erabilera osagarriak ere.

Sorospen arloko ekipamendu erabileran sartzen dira, besteak beste, babesik gabe dauden biztanleen ostatu eta sorospen erabilerak, hala nola erretiratuoen etxeak edo zaharren eta pertsona babesgabeen egoitzak zein gazteentzakoak, irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean garatuak.

Horrelakotzat har daiteke, gainera, titularitate pribatuko erregimenean edo ondarezkoan garatzen den sorospen 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 honetan, erabilera hori modalitate bereko erabilera tertziarioarekin asimilatu ahal izango da, eta betiere, irabazteko asmoz garatzen dela ulertuko da.

Bi kasu horietan, erabilera horretan sartzen dira dagozkien erabilera osagarriak ere.

Ekipamendu soziokulturalak kulturaren sustapen edo sorkuntza artistikorako jarduerak biltzen ditu bere baitan, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa eta hitzaldietako aretoetan, edota musika auditorioetan gauzatzen direnak, eta bestelakoak, irabazizko xederik gabe eta titularitate publikoko erregimenean garatuak, betiere.

Horrelakotzat har daiteke, gainera, titularitate pribatuko erregimenean edo ondarezkoan garatzen den sorospen 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 honetan, erabilera hori modalitate bereko erabilera tertziarioarekin asimilatu ahal izango da, eta betiere, irabazteko asmoz garatzen dela ulertuko da.

Bi kasu horietan, erabilera horretan sartzen dira dagozkien erabilera osagarriak ere.

Aisialdiko ekipamendurako erabilerak antzokiak, zineak, ikuskizun eta jolas parkeak eta irabazizko xederik gabe gauzatutako bestelako atsedeen erabilerak biltzen ditu, titularitate publikoko erregimenean gauzatzen direnean.

Horrelakotzat har daiteke, gainera, titularitate pribatuko erregimenean edo ondarezkoan garatzen den sorospen 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 honetan, erabilera hori modalitate bereko erabilera tertziarioarekin asimilatu ahal izango da, eta betiere, irabazteko asmoz garatzen dela ulertuko da.

Bi kasu horietan, erabilera horretan sartzen dira dagozkien erabilera osagarriak ere.

Erlijio 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.

Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabileran aurreko modalitateetan sartu ez diren biztanleriari zerbitzua eskaintzeko erabilerak sartzen dira, izaera anitzekoak, eta ez espezifikoki administratiboak, hala nola: suhiltzaileak, merkatuak, postetxeak, hilerriak, tanatorioak, errausketa-labeak, aterpetxeak, turismo kanpamentuak eta abar, bere ezaugarri funtzionalak direla eta bateraezinak gerta daitezkeenak nagusiki beste erabilera batzuetara bideratutako zona edo lurzatietan jartzeko. Horrelakoetan, beraz, kasuan kasuko araudi espezifikoa ezarri behar da. Dena den, irabazteko asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean garatu beharko dira.

Horrelakotzat har daitezke, gainera, titularitate pribatuko erregimenean edo ondarezkoan garatzen diren izaera bereko erabilerak ere, batez ere sistema lokalen eta, hala egokituz gero, orokorren sareko ekipamendu pribatuaren horniduraren arloan indarrean dagoen legeriak aurreikusten duen estandarrean sar daitezkeenak. Kasu honetan, erabilera hori modalitate bereko erabilera tertziarioarekin asimilatu ahal izango da, eta betiere, irabazteko asmoz garatzen dela ulertuko da.

Bi kasu horietan, erabilera horretan sartzen dira dagozkien erabilera osagarriak ere.

Modalitate honetako ekipamendu erabilerak, eragiten dituzten afekzio eta ondorioak direla eta (eragozpenak, kalteak eta abar) industri erabileratzat har daitezkeenak (esate baterako errausketa-labeen kasuan gertatzen den bezala), aipatutako azken hauen baldintza beretan ezarriko dira.

Nagusiki etxebizitzara edo jarduera ekonomikoetara (industria eta hirugarren sektorekoak) bideratutako eremuei dagokienez indarrean dagoen hirigintzako legerian derrigorrezko zuzkidura gisa hartzen diren komunitatearen ekipamenduko erabilerak, oro har, eta eremu horietan guztietan, oinarrizko zerbitzu erabileratzat hartuko dira; beraz, horiek ezartzeko ez da antolaketa berariaz emandako baimenik behar izango.

7.- ZERBITZUEN AZPIEGITURAK.

a.- Hiri zerbitzuetarako azpiegiturak hirigintzako erabileren artean sartuko dira, lursailak edo eraikinak okupatzean beste jarduerarik ezartzeko aukera baztertzea eragiten dutenean.

b.- Honako modalitate hauek ezarri dira:

- Ur hornidurarako azpiegiturak.
- Estolderia eta hondakin urak arazteko azpiegiturak.
- Argindarraren hornidurarako azpiegiturak.
- Telefonia, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegiturak.
- Erregaien hornidurarako azpiegiturak.
- Hondakin inerteen kudeaketa.

Ur hornidurarako azpiegituretan sartzen dira urtegiak, araztegiak, hornidura adar handiak, bilketarako nahiz banaketarako deposituak, horien guztien erabilera osagarriak eta banaketa sareak.

Estolderia eta hondakin urak arazteko azpiegituretan sartzen dira tratamendu estazioak eta araztegiak, saneamendu sareak, eta horien elementu lagungarriak, hala nola ponpaketa estazioak, gainezkabideak, ekaitz-tangak, tornuzilak, erpinak eta bestelakoak.

Argindarraren hornidurarako azpiegituretan sartzen dira argindarra banaketarako azpiestazioak, transformazio zentroak, airetiko nahiz lurpeko hornidura eta banaketarako sareak, eta argiteria publikorako sarea.

Telefonia, telekomunikazio eta seinaleen azpiegituretan sartzen dira zentral telefonikoak, irrati eta telebista ekoizpeneko zentro eta instalazioak, era guztietako antenak, horiei dagozkien erabilera osagarriak, eta aurreko guztiei dagozkien sare mota guztiak.

Erregaien hornidurarako azpiegituretan sartzen dira gasbideak, gasa banatzeko sareak, eta horiei erantsitako produkzio, tratamendu eta biltegitratze instalazioak.

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

Hondakin inerteen kudeaketa erabileran hiri hondakin solidoak biltzeko eta tratatzeko behar diren instalazioak sartzen dira, hala nola garbiguneak eta biltze eta tratamendu plantak, modalitatea eta izaera dena delarik ere (konpostatze planta, erraustegia, hondakindegia, eta abar), helburu bererako diren beste instalazio batzuekin eta hauei guztiei dagozkien erabilera osagarriekin batera.

Era guztietako zerbitzuen banaketa sareak –ura, saneamendua, argindarra, telefonia, gasa eta bestelakoak–, ura hornitzeko edo hondakin urak bideratzeko ponpaketa estazioak, argindarra transformatzeko zentroak eta petroliotik eratorritako produktuen deposituak –gasolioa edo fuel olioak erabiltzaileei zuzenean zerbitzatzekoak– eta hondakinak kudeatzeko zentroak oinarrizko zerbitzuetako erabileratzat joko dira, eta erabilera orokorreko zona guztietan baimenduko dira, egoera hori berariaz zehaztu beharrik izan gabe.

Era berean, energiaren aurrezpenaren ikuspegitik exijitzen diren edota justifikatuta dauden instalazioak baimenduta daudela ulertuko da (eguzki-plakak eta ur bero sanitariorako bestelako instalazioak, plaka fotovoltaiakoak, argiztapen arloko eragimen eta energi aurrezpenarako instalazioak, eta abar).

Zerbitzuen azpiegituren sareetako elementuak derrigorrez egiturazko kalifikazioan eta kalifikazio xehekatuan islatu beharko dira, baldin eta nagusiki lurzoruaren sestra gaina okupatu behar dutenean eta okupazio horrek bertan beste erabilera batzuk ezartzeko aukera bazterten duenean.

Edonola ere, zerbitzuen azpiegitura horiek ezartzeko baldintza material eta juridiko zehatzak, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharko diren udal ordenantzetan finkatzen direnak izango dira.

II.2.- KALIFIKAZIO OROKORRA SISTEMATIZATZEKO ETA ERREGULATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

12. artikulua.- Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.

Kalifikazio orokorra, erabilera orokorreko zona mota hauen arabera sistematizatu da:

- A.- Egoitza erabilerako zonak
- B.- Jarduera ekonomikoetarako zonak
- D.- Landa erabilerako zonak
 - D.1.- Babes berezia.
 - D.2.- Ingurumena hobetzea
 - D.3.- Basogintza
 - D.4.- Nekazaritza eta abeltzaintzako zonak eta landazabala.
 - D.5.- Ibai ibilguak eta horien babesguneak
- E.- Komunikazioen sistema orokorra
 - E.1.- Bide sareak
 - E.2.- Trenbide sareak
- F.1.- Espazio libreen sistema orokorra
- F.3.- Ibai ibilguen sistema orokorra
- G.- Komunitatearen ekipamendurako zonak
- H.- Zerbitzuen azpiegituretarako zonak

13. artikulua.- Erabilera orokorreko zonen eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.

A.- EGOITZA ERABILERA ZONAK

a.- Definizioa:

Nagusiki hainbat tipologiatako egoitza erabilerara bideratutako eraikin garapenez itxuratutako zona.

b.- Eraikuntza erregimena:

Egoitzarako eraikinak hartzera edo finkatzera bideratutako eremuak dira. Egoitza erabilerako asentamendu zaharrak, eraikuntza irekikoak, atxikiak edo bakanak izan daitezke eta, bidezko denean, eraikuntzarik gabeko eremu erantsiak ere izan ditzakete.

Eraikuntzaren eitea eta erabilera erregulatzeko oinarritzko baldintzak hirigintza arau orokor hauetako "V.1.1" eta "V.1.2" kapituluetan, eta Hirigintzako esku-hartze alderdien arau partikularrei buruzko apartatuan definituta daude, osagarri gisa.

c.- Erabilera erregimena:

* Erabilera nagusia:

- Egoitza erabilerak

* Erabilera bateragarriak:

- "a" lurzatietan oro har baimendutakoak.

- Egoitza tipologiaz bestelakoak diren eta zuzkidura publikoetara bideratuta ez dauden beste lurzati eta espazio batzuetan:

. Jarduera ekonomikoak, bai industria eta bai hirugarren sektoreko erabilerak: kasuan kasuko arau partikularrean edota planeamendu xehekatuan berariaz erabilera horietara bideratutako lurzatietan. Oro har, 1. eta 2. kategoriako industriak ezarri ahal izango dira lurzati hauetan.

Era berean, 3. kategoriako industri erabilerak 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, –kanpoan utzita, besteak beste, egoitza eraikinak–.

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

Oro har, 1., 2. eta 3. kategoriako merkataritza erabilerak ere ezarri ahal izango dira lurzati hauetan.

. Aparkaleku eta garaje erabilera.

. Komunitatearen ekipamendua: erabilera nagusiarekin bateragarriak diren modalitate guztietan.

* 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, egoitza erabileraz bestelako irabazizko erabilera baimenduetarako hirigintzako eraikigarritasunaren gehienezko portzentajea zonako hirigintzako eraikigarritasun osoaren %40koaren baliokidea izango da.

e.- Araubide juridikoa:

Zona hauek, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatu edota ondarezko baten izaera bera izango dute.

B. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ZONAK

a.- Definizioa:

Jarduera ekonomikoen erabilera -nagusiki industri erabileren eta tertziarioen modalitatean eta hauen osagarrietan- duten eraikin garapenen presentziaz itxuratutako zona.

INDUSTRI ERABILERAK

b.- Eraikuntza erregimena:

Nagusiki industriarako eraikinak ezartzeko erabiltzen diren eremuak dira. Beraz, jarduera horretara bideratutako eraikuntzek osatzen dute, eraikin horiek funtzionalki zein juridikoki bateratuak edo bereziak egon badaitezke ere.

Eraikuntza erregimena dokumentu honetan "b" lurzatiarentzat jasotako aurreikuspenak eta dagozkien Hirigintzako Esku-hartze Alderdien arau partikularretan ezarritakoak elkarrekin kontuan hartu izanaren emaitza da.

c.- Erabilera erregimena:

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

* Erabilera nagusiak: industri erabilerak, horien edozein kategoriatan.

Edonola ere, erabilera horien kategoriatan bat edo bestea ezartzeko eta onartzeko, kasu bakoitzari dagokionez ezarritakora joko da, hau da, zona horiek sartuta dauden Hirigintzako Esku-hartze Alderdietako arau partikularretan ezarritakora edo Plan Orokor honen garapenean sustatu behar den planteamendu xehekatuta.

* Erabilera onargarriak:

- Industri lurzatiaren: "b" lurzatiaren oro har onartzen diren erabilerak, Plan honetan zein, hala egokituz gero, antolaketa xehekatuan ezartzen diren baldintzetan.

- Industri tipologia 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. Era berean, onartzen da planteatzen den antolaketa egokitzen ez zaizkion etxebizitza eraikinak ordezkatzeko.

. Hirugarren sektoreko erabilera autonomoak: kasuan kasuko arau partikularrean edota planeamendu xehekatuan berariaz erabilera horietara bideratutako lurzatiaren, edo erabilera horietara eta beste bateragarri batzuetara bideratzen direnetan, edo, besterik gabe, baimentzen direnetan.

Lurzati horietan merkataritza erabilerak ezartzea onartzen da, gehienez 4. kategoriara iritsiz, hau ere barne hartuta.

. Komunitatearen ekipamenduko erabilerak, zonako erabilera nagusiekin bateragarriak diren modalitateetan.

. Aparkaleku eta garaje erabilera.

- Zuzkidura publikoetarako erabilerak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, eta abar), 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 %40koaren baliokidea izango da.

e.- Araubide juridikoa:

Zona hauek, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatu edota ondarezko baten izaera bera izango dute.

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAK

b.- Eraikuntza erregimena:

Nagusiki hirugarren sektoreko erabilera erabilerako eraikinak ezartzeko erabiltzen diren eremuak dira. Beraz, jarduera horretara bideratutako eraikuntzek osatzen dute, eraikin horiek funtzionalki zein juridikoki bateratuak edo bereziak egon badaitezke ere.

Eraikuntza erregimena dokumentu honetan "c" lurzatiarentzat jasotako aurreikuspenak eta dagozkien Hirigintzako Esku-hartze Alderdien arau partikularretan ezarritakoak elkarrekin kontuan hartu izanaren emaitza da.

c.- Erabilera erregimena:

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

* Erabilera nagusiak: hirugarren sektoreko erabilerak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Hirugarren sektoreko erabileretarako lurzatiaren: "c" lurzatiaren oro har onartzen diren erabilerak, Plan honetan zein, hala egokituz gero, antolaketa xehekatuan ezartzen diren baldintzetan.

- Hirugarren sektoreko erabileren tipologia bestelakoak diren eta zuzkidura publikoetara bideratuta ez dauden beste lurzati eta espazio batzuetan:

. Etxebizitza autonomoaren erabilera: bakar-bakarrik kasuan kasuko Arau Partikularrean edota plangintza xehekatuan berariaz erabilera horietara bideratutako lurzati edota eraikinetan, edo erabilera hori baimentzen denetan, bai modu esklusiboan bai etxebizitzarenarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuekin batera. Era berean, onartzen da planteatzen den antolaketa egokitzen ez zaizkion etxebizitza eraikinak ordezkatzeko.

. Industri erabilerak: kasuan kasuko arau partikularrean edota planeamendu xehekatuan berariaz erabilera horietara bideratutako lurzati edota eraikinetan, edo erabilera horietara eta beste bateragarri batzuetara bideratzen direnetan, edo, besterik gabe, baimentzen direnetan.

. Komunitatearen ekipamenduko erabilerak, zonako erabilera nagusiekin bateragarriak diren modalitateetan.

. Aparkaleku eta garaje erabilera.

- Zuzkidura publikoetarako erabilerak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, eta abar), 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, hirugarren sektoreko erabileraz bestelako irabaziko erabilera baimenduetarako hirigintzako eraikigarritasunaren gehienezko portzentajea zonako hirigintzako eraikigarritasun osoaren %40koaren baliokidea izango da.

e.- Araubide juridikoa:

Zona hauek, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatu edota ondarezko baten izaera bera izango dute.

D.1.- BABES BEREZIKO LANDA ZONAK

a.- Definizioa:

Bere baldintza eta ezaugarri naturalak direla eta babestu eta zaindu beharreko landa zonak.

b.- Eraikuntza eta erabilera erregimena:

Zona hauetako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra, honakoetan jasotakoa da:

* Aipatutako zona horietan indarrean dauden legezko xedapen, plan eta proiektu espezifikoak.

* Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintza.

* Eskualde biogeografiko atlantiarreko hamalau ibai eta estuario Kontserbatzeko Zona Berezi izendatzen, eta horien kontserbazio neurriak onartzen dituen 2012ko urriaren 16ko 215/2012 Dekretuaren indarrez, -EHAA, 112 zk., 2013ko ekainaren 13koa- Kontserbatzeko Zona Berezi izendatu ziren Leizaran ibaia KZB -ES2120013- eta Urumea ibaia KZB -ES2120015-. Zona horietan, 92/43/EEE Zuzentarauan ezarritako araubide orokorra, eta Natur Ondareari eta Biodibertsitateari buruzko 42/2007 Legeak, abenduaren 13koak, xedatutakoa aplikatu behar da.

* Bestetik, natur intereseko Adarra-Usabelartza eremuan, berariazko araudirik ez dagoen bitartean, Udalak eremu hori babesteko eta zaintzeko plan berezia egin beharko du, 2/2006 Legeak 72. artikuluan xedatutakoari jarraituz. Eta plan horretan, Urnietako herri mendiko eremu horren erabilera arautuko da.

c.- Araubide juridikoa.

Zona hauetako araubide juridikoa, pribatua edo publikoa, dagozkien lege xedapenetan eta plan eta proiektu espezifikoetan ezarritakoa da eta, hala egokituz gero, Planaren beraren garapenean sustatutako plangintzan jasotakoarekin batera.

D.2.- INGURUMENA HOBETZEA

a.- Definizioa:

Zona degradatuak, lur gutxi edo gaur egun higadura arrasto handiak dauzkatena; hauetan sartzen dira egungo harrobiak, bai aktibo daudenak bai abandonatuak, eta baita ingurua degradatzen duen biltze erabilera bereizketarik gabea zertzen den zonak ere.

Alderdi hauetako ezaugarrietako bat bertan jardun beharra dagoela da; izan ere, horietan leheneratzea edota hobekuntza bultzatu behar da, ingurumenari dagokionez, ingurune egoera hori maila ekologikoan eboluzionatuago dauden egoeratarantz eramanez, ekosistema hobetzeko eta leheneratzeko behar diren lanak bultzatuz, hain zuzen ingurumen balioa atzera eskuratzearren eta, betiere, luraren berezko ezaugarriekin bat datorren erabilera bat zertzeko bertan.

Zona horien izaera eta ezaugarriak kontuan hartuta, honako egoerak bereiz daitezke:

* Eremu degradatu eta alteratuak eta, hala izanez gero, kutsatzaileak izan daitezkeenak, sorburua giza jarduerak direnean eta leheneratu beharrean daudenean: hondakindegia aktiboak edo jarduerarik gabeak; erauzketa jarduerak (harrobiak, eta abar). * Landare-lur gutxi duten eremuak, kareharrizko substratua eta malda handiak dauzkatena, ingurumen hobekuntzarako neurriak behar dituztenak.

* Sastrakak edo zuhaitz-zuhaixka masa kolonizatzaile edo alteratuek hartutako eremuak, edo ingurumen hobekuntzarako lanak bultzatu behar diren bazter lurak.

b.- Eraikuntza eta erabilera erregimena:

Bakar-bakarrik Leheneratze Planaren arabera ezarriko den erabilera zehatzari erantzuna eman ahal izateko behar diren eraikinak onartuko dira. Erabileraren bat duten zonetan -harrobiak- egungo eraikinak finkatuta egongo dira jarduerak dirauen bitartean; hobekuntza eta handitze lanak baimenduko dira kasuan kasuko beharren arabera, beharrezko justifikazioaz betiere.

* Erabilera nagusiak:

- Aisialdi estentsiboa inolako murrizpenik gabe onartuko da.

- Aisialdi intentsiboa, ehiza eta arrantza jarduerak, abelazkuntza, baso erabilera, nekazaritzako industriak, erauzketa jarduerak, garraiobideak, linea elektrikoak, lurpeko lineak, zabor-tegiak eta hondakin solidoetarako hondakindegia, lehendik dauden guneeetan oinarritutako hiri hazkundera eta erabilgarritasun publiko eta gizarte interesa duten eraikinak onartu ahal izango dira, kasuan kasuko Leheneratze Planean planteatzen diren zehaztapenen arabera, eta udal irizpideek diotenaren ildotik joz betiere.

* Erabilera debekatuak:

- Nekazaritzako erabilerak, berotegiak eta eraikin erabilera guztiak, lehendik dauden guneeetan oinarritutako hazkundera eta erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinak izan ezik.

D.3.-. BASOGINTZA

a.- Definizioa:

Egun duten erabileragatik edota erabilera bokazioko arazoak direla eta (maldak, arriskuak, arrozen babesa, eta abar) argi eta garbi basogintza erabilerara bideratuta dauden lurak, zaindu eta bultzatu beharreko balioak dituztenak.

b.- Eraikuntza erregimena:

Hurrengo "c" apartatuan aipatzen diren salbuespen bakarrez, ez da zonan eraikin berririk altxatzea onartuko, baso jarduera garatzeko ezinbestekoak diren eta behar bezala arazoitzen direnak izan ezik; eta Plan Orokor hau indarrean sartzean daudenak finkatu egingo dira, baldin eta lehendik indarrean zegoen planeamenduan ezarritako hirigintzako erregimenaren arabera eraikitakoak badira.

Hurrengo c apartatuan aipatzen diren salbuespen bakarrez, ez da zonan eraikin berririk altxatzea onartuko, eta Plan Orokor hau indarrean sartzean daudenak finkatuko dira, baldin eta lehendik indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintzako erregimenaren arabera eraikitakoak badira.

Finkatze honetatik kanpo geratuko dira lehendik egon arren bai Plan Orokor honetan bai honen garapenerako sustatzen den plangintzan antolaketatik kanpokotzat deklaritzen diren eraikinak, mantentzea zona honetako izaerarekin eta berezko helburuekin bat ez datorren beste guztiak bezalaxe.

Testuinguru honetan, lehendik dauden baserriak eta nekazaritzako ustategiak finkatzen dira.

Eta lehendik eta finkatuta dauden eraikin horietan zona honetako erabilera nagusiak zein hauekin bateragarriak diren bestelakoak ezartzeko behar diren obrak egitea baimenduko da.

Plan Orokor honi dagokionez, obra horien irismena oso desberdina izan daiteke: hala, eraikin horiek eraberritzeko obrak zein eraikinak berak bota eta ordezkatzekoak baimentzen dira, Plan honetan ezarritako baldintzetan

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

c.- Erabilera erregimena:

* Erabilera nagusiak:

Basogintzako erabilerak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Ingurumena babesteko erabilerak

- Aisialdi eta jolas erabilerak, baldin eta zona honetako ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.

- Nekazaritza ustiapeneko erabilerak, basogintzako erabilerekin bateragarriak diren neurrian. Baina erabilera horietarako baimenean ez da sartuko lehendik dauden ustiapenen erabilera osagarriak gaitzea, lehen zutik eta finkatuak dauden, eta ezartzeko egokiak diren eraikin eta instalazioak ez badira behintzat.

- Egoitza erabilerak:

. Etxebizitza osagarria: bakar-bakarrik beste erabilera onargarri batzuei dagokiena.

Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden nekazaritzako ustiategien etxebizitza osagarria denean, eta honi dagokionez bai indarrean dagoen hirigintzako legerian bai Plan Orokor honetan ezarritako baldintzak betetzen badira, eraikin berriak ezarri ahal izango da.

Beste kasuetan, lehendik zeuden eraikinetan ezarri beharko da.

. Etxebizitza autonomoa: bakar-bakarrik Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean zeuden eraikin finkatuak, baldin eta aurrez dagoeneko etxebizitza erabilera eman izan bazaie.

- Erauzketak.

Baldin eta naturaren babesarekin eta zonako baso balioekin bateragarriak badira, eta horien guztien babesa bermatzen bada. Eskumena duten erakundeek aurrez emandako baimena beharko da.

- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak.

Landa-ingurunearekin edo basoarekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta landa-lurrean ezarri beharrezkoak badira eta herriaren onurak edo gizartearen interesak hala agintzen badu.

Lehenik, eta lehentasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik bazeuden, finkatuta dauden eta, bere ezaugarriak direla eta, aipatutako erabileretara bidera daitezkeen eraikinetan ezarriko dira.

Aparteko kasu gisa, eraikin berrietan ezarri ahal izango dira, aurrez Plan Berezi bat formulatuz inolaz ere; honetan definitu beharko dira eraikin eta erabilera baldintza espezifikoak, landa inguruaren babes eta zaintzarako baldintzekin batera, barne harturik era guztietako eragin edo inpaktuak deuseztatzeko edota minimora eramateko beharrezko irizitako beste guztiak ere.

- Hirugarren sektoreko erabilerak:

Hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta sorospen arloko erabileren modalitateetan, eta bakar-bakarrik Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden eraikinetan, baldin eta horiek landa inguruan ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiak direla eta justifikatzen bada.

Baimentzeko unean, berriz, aipatutako erabilera tertziario horiek ekipamendu erabilerei asimilagarriak direla ulertuko da.

- Zerbitzu azpiegituren erabilerak:

Landa-ingurunearekin edo basoarekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta landa-lurrean ezarri beharrezkoak badira eta herriaren onurak hala agintzen badu.

* Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, zona honetako izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

* Edonola ere, erabilera nagusi eta bateragarri horiek baimentzeak eta ezartzeak baldintza bat izango du, hain zuzen ere besteak beste indarrean dauden legeriak eta lurralde antolaketarako lanabesek honi dagokionez ezarritako irizpideetara egokitu beharra.

d.- Araubide juridikoa:

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

D.4.- NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZAKO ZONAK ETA LANDAZABALA.

a.- Definizioa:

Landa zona orokorra, Plan Orokor honetan bereizitako gainerako erabilera orokorreko zonetan sartu ez diren landa-lurzoruez osatua. Horretan sartzen dira udalerrian nekazaritzarako ahalmen handiena duten lurzorua.

b.- Eraikuntza erregimena:

Oro har, onartu egiten dira zona honetako erabilera nagusiei eta onargarriei lotutako eraikinak, indarrean dagoen legeriak, lurralde antolaketarako tresnek, Plan Orokor honek eta beronen garapenean sustatutako antolaketak ezarritako baldintzetan betiere.

Plan Orokor hau indarrean sartzean dauden eraikinak finkatuko dira, baldin eta lehendik indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintzako erregimenaren arabera eraikitakoak badira.

Finkatze honetatik kanpo geratuko dira lehendik egon arren bai Plan Orokor honetan bai honen garapenerako sustatzen den plangintzan antolaketatik kanpokotzat deklaritzen diren eraikinak, mantentzea zona honetako izaerarekin eta berezko helburuekin bat ez datorren beste guztiak bezalaxe.

Eta lehendik eta finkatuta dauden eraikin horietan zona honetako erabilera nagusiak zein hauekin bateragarriak diren bestelakoak ezartzeko behar diren obrak egitea baimenduko da.

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

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

Era berean, eraikin berriak egitea onartzen da, baldin eta zerbitzua emango dioten nekazaritzako ustiategiarekin loturarik badute, edo kasuan kasuko eraikina landa ingurunean eta, zehazki, zona honetan ezartzea behar bezala justifikatuta badago interes publikoaren ikuspegitik, eta inguru eta zona horretako berezko helburu eta izaerarekin bateragarria eta koherentea bada.

c.- Erabilera erregimena:

* Erabilera nagusiak:

Nekazaritza ustiapeneko erabilerak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Ingurumena babesteko erabilerak
- Basogintzako erabilerak.
- Nekazaritzako industriak
- Aisialdi eta jolas erabilerak, baldin eta zona honetako ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.
- Egoitza erabilerak:

. Erabilera nagusien edo beste erabilera onargarri batzuen erabilera osagarri gisa, eta ahal delarik lehendik dauden eraikinetan, eta baita, behar bezala justifikatutako kasuetan, eraikin berrietan, honi dagokionez arlo honetan indarrean dagoen legeriak eta Plan honek zein hau garatzeko susta dadin antolaketak ezarritako irizpideak eta baldintzak betetzen badira.

. Erabilera autonomo gisa, bakar-bakarrik Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zeuden eraikin finkatuetan, baldin eta aurrez dagoeneko erabilera horretara bideratuta egon badira.

- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak, landa-baso inguruarekin eta zona honekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta horiek ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiak direla eta justifikatuta badago.

Lehenik, eta lehentasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik bazeuden, finkatuta dauden eta, bere ezaugarriak direla eta, aipatutako erabileretara bidera daitezkeen eraikinetan ezarriko dira.

Aparteko kasu gisa, eraikin berrietan ezarri ahal izango dira, aurrez Plan Berezi bat formulatuz inolaz ere; honetan definitu behar dira eraikin eta erabilera baldintza espezifikoak, landa inguruaren babes eta zaintzarako baldintzekin batera, barne harturik era guztietako eragin edo inpaktuak deuseztatzeko edota minimora eramateko beharrezko irizpideak beste guztiak ere.

Modu osagarri gisa, kasuan-kasuan aztertu egingo da etxebizitza osagarri bat (1) egokitzea komeni ote den; hau onartzeko ezinbestekoa izango da ezartze hori behar bezala justifikatzea, erabilera nagusiarentzat beharrezkoa izatearen testuinguruan.

- Erauzketa erabilerak, eskumena duten erakundeek aurrez emandako baimenaz.

- Hirugarren sektoreko erabilerak, hotel, ostatu, aisialdi, kirol, osasun eta sorospen arloko erabileren modalitateetan, hala nola arlo soziokultural eta kanpamendu turistikoaren aldaeretan, baldin eta horiek landa inguruan ezartzea egokia bada eta interes publikoko arrazoiak direla eta justifikatzen bada.

Lehenik, eta lehentasunez, Plan Orokor hau behin betiko onartu aurretik bazeuden, finkatuta dauden eta, bere ezaugarriak direla eta, aipatutako erabilera horietara bidera daitezkeen eraikinetan ezarriko dira.

Aparteko kasu gisa, eraikin berrietan ezarri ahal izango dira, aurrez Plan Berezi bat formulatuz inolaz ere; honetan definitu behar dira eraikin eta erabilera baldintza espezifikoak, landa inguruaren babes eta zaintzarako

baldintzekin batera, barne harturik era guztietako eragin edo inpaktuak deuseztatzeko edota minimora eramateko beharrezko irizitako beste guztiak ere.

Modu osagarri gisa, kasuan-kasuan aztertu egingo da etxebizitza osagarri bat (1) egokitzea komeni ote den; hau onartzeko ezinbestekoa izango da ezartze hori behar bezala justifikatzea, erabilera nagusiarentzat beharrezkoa izatearen testuinguruan.

Baimentzeko unean, berriz, aipatutako erabilera tertziario horiek ekipamendu erabilerei asimilagarriak direla ulertuko da.

- Zerbitzu-azpiegiturak, baldin eta landa-lurrean ezarri beharrekoak badira eta herriaren onurak edo gizartearen interesak hala agintzen badu.

* Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, zona honetako izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

* Edonola ere, erabilera nagusi eta bateragarri horiek baimentzeak eta ezartzeak baldintza bat izango du, hain zuzen ere besteak beste indarrean dauden legeriak eta lurralde antolaketarako lanabesek honi dagokionez ezarritako irizpideetara egokitu beharra.

d.- Araubide juridikoa:

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

D.5- IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABESGUNEAK

a.- Definizioa:

Ondoren azaltzen diren hiru baldintzak betetzen dituzten ibai ibilguk eta hauen babes ertzek osatutako zona.

Lehen-lehenik, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialak, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartuak, isurialde kantabriarrari dagokionez grafikoki identifikatuta dauzkan ibai ibilguak dira.

Bigarrenik, Plan Orokor honek lurzoru hiritarrezintzat sailkatutako ibai ibilgu eta ertzak dira; beraz, kanpoan daude lurzoru hiritar edo lurzoru hiritargarri gisa sailkatuak.

Hirugarrenik, babes ertz horiek aipatutako Lurralde Plan Sektorialak arautzen duen hirigintza alderdiari jarraiki identifikatzen dira.

Osterantzean, oro har, horien tratamendua egokitu egin behar zaie bai arlo honetan indarrean dagoen legerian bai Lurralde Plan Sektorial horretan ezarritako irizpideei.

b.- Eraikuntza erregimena:

Ibai ibilguen eta ertzen eraikuntza erregimen orokorra arlo honetan indarrean dagoen legeriak, aipatutako Lurralde Plan Sektorialak eta hirigintzako plangintzak ezarritakoa da

c.- Erabilera erregimena:

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

* Erabilera nagusiak:

- Lurralde elementuak

- Ingurumena babesteko erabilerak

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Aisialdi eta jolas erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

- Nekazaritzako eta basoko ustiapen erabilerak, baldin eta zona honetako babes helburuekin bateragarriak badira.

- Espazio libreen erabilerak, baldin eta zona honetako babes helburuekin bateragarriak badira.

- Zerbitzu azpiegituren erabilerak, baldin eta zona honetako babes helburuekin bateragarriak badira.

- Zonako babes helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

* Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, landa ingurune 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 antolaketaren arloan indarrean dauden tresnetara bezalaxe.

d.- Araubide juridikoa:

Ibai ibilguak, uraren herri jabarian sartutako zatian dagokionez, erabilera publikoko zonatzat hartuko dira.

Era berean, ibai ibilgu horien babes ertzak, herri jabari horren kanpoaldeko zatian, erabilera pribatuko edota ondarezko zonatzat hartuko dira, hirigintzako antolaketan edota lurraldearen antolaketarako lanabesetan jasota dauden aurreikuspenak direla eta erabilera publikoko eremutzat hartu behar diren kasu eta zatietan izan ezik.

E.1.- BIDE SISTEMA OROKORRA –B.S.O.–

a.- Definizioa:

Komunikazio azpiegitura orokorrek osatutako zonak, mugitzeko erabiltzen den baliabidea dena dela (ibilgailuaz edo gabe; motorraz edo gabe; oinez, bizikletaz, autoz; garraio publiko edo pribatua; eta abar), eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide ardatz edo elementu lineal bat behar eta erabiltzen badute (errepideak eta kaleak bere galtzada eta espaloiez; oinezkoentzako sarea; bidegorria; eta abar).

Kasu eta espazio bakoitzean erabiltzen diren komunikazio eta mugikortasun moduak izango dira plan eta proiektu espezifikoetan (hiritartzeoetan, trafikoetan eta bestelakoetan) definituko direnak. Era berean, modu espezifikoan mugikortasun modu horietako bakoitzera bideratutako espazioak aipatutako plan eta proiektuetan zehaztutakoak izango dira.

Bai plangintza xehekatuak bai proiektu horiek beroiek osatu ahal izango dute Plan honetan definitutako sarea, bertan jaso ez diren udalerriko toki eta alderdietara hedatuz.

b.- Eraikuntza erregimena:

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 erregimena:

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

* Erabilera nagusiak:

Oinezkoen zirkulazio erabilera, bizikleten zirkulazio erabilera eta zirkulazio motordunarena.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Jarduera nagusien erabilera lagungarriak: autobus geltokiak; pisatzeko baskulak; sorospen postuak; zerbitzu eta aisialdi guneak 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 ingurune 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 antolaketa arloan indarrean dauden tresnetara bezalaxe.

d.- Araubide juridikoa:

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

E.2.- TRENBIDE SISTEMA OROKORRA –R.S.O.–

a.- Definizioa:

Trenbide komunikaziorako azpiegitura orokorrek eta hauek eskaintzen duten zerbitzuari lotutako instalazio eta elementuek (geltoki eta geralekuek, eta abar) osatutako zonak.

b.- Eraikuntza erregimena:

Bakar-bakarrik zonako erabilera nagusi eta onargarriekin lotutako eraikinak eta instalazioak onartzen dira, arlo honetan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen baldintzetan.

Trenbide sarea eta instalazioak lurpean sartzeko beharrezko irizten zaien obrak onartzen dira, sare horren azpitik ertzen lotura hobetzekoak bezalaxe.

c.- Erabilera erregimena:

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

* Erabilera nagusiak:

Trenbide erabilerak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Trenbidearen erabilera lagungarriak.

- Beste komunikazio erabilera batzuk, aurrekoekin bateragarriak diren neurrian, garaje erabilera barne.

* 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 antolaketaren arloan indarrean dauden tresnetara bezalaxe.

d.- Araubide juridikoa:

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

F.1.- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA –E.L.S.O. E.L.S.L.–

a.- Definizioa:

Plangintza orokorrean antolatutako espazio libre orokorrek eta sistema lokaleko parke handiek, osatutako zonak, biztanleriak oro har dituen eta zona horietan garatu eta gauzatu daitezkeen aisi eta laket behar eta jardueri erantzuna ematearren eratuak.

Udalerriko sistema orokorren eta lokalen sarean sartuta daude, eta horien bidez erantzuna ematen zaio indarrean dagoen hirigintzako legeriak arlo honetan aurreikusten duen estandarri.

b.- Eraikuntza erregimena:

Antolaketa xehekatuaren testuinguruan ekipamendu komunitario publikoko erabileretara bideratzen diren lehenagotiko eraikinak finkatzen dira, hala egokituz gero, eta aurretiazko beharrezko justifikazioaz, egoki iritzitako horien handitze lanekin batera. Era berean, aurreikusitako erabilerarekin bateragarriak ez izan arren, gaur egun zutik dauden eraikinak ere finkatua ahal izango dira, baldin eta antolaketa orokorrean txertatzen badira.

Modu osagarri gisa, bakar-bakarrik apaindurako eraikinak eta espazio libreen erabilera osagarrietarako eraikuntza finko edo behin-behinekoak eraikitzea baimentzen 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 erregimena:

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

* Erabilera nagusiak:

Espazio libreak eta hauen erabilera lagungarriak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- 1. kategoriako merkataritza erabilerak -kioskoak, eta abar-, osagarri gisa edota bultzatutako erabileren zerbitzurako.

- Komunitatearen ekipamendua, espazio libreekin bateragarriak diren aldaeretan.

- Garaje erabilerak, bakar-bakarrik espazio libreetako lurpean.

- Egoitza erabilera, aurreikusitako erabilerarekin bateragarriak diren bizilekurako eraikinetan.

* Erabilera debekatuak:

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

d.- Araubide juridikoa:

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

F.2.- IBAI IBILGUAK

a.- Definizioa:

Ibai ibilguen mugak LPSak jasotzen duen berariazko definizioaren arabera dagozkienak izango dira: halaz, ibilguaren zabalera dagokionez, honako definizio hau hartuko da kontuan: ibilguaren zabalera, ohiko uraldi handienetan urak hartzen duen mailak definitzen duena da; segidako 10 urtetan zehar neurtu eta korrontearen portaera hidraulikoaren adierazgarri diren urteko gehieneko emarien batez bestekoa da.

Zona orokor honetan, ibilguak eta ertzak lurzoru hiritarrean eta lurzoru hiritargarrian daudela jotzen da; hauen berariazko mugatze zehatza antolaketa xehekatutik egingo da, kontuan harturik, betiere, EAeko Oria eta Urumea ibaietako komunitate arteko arrotako hiriguneak uholdeen kontra babesteko eta ibaiak eta errekek bideratzeko proiektuak jasotzen dituen datuak eta zehaztapenak.

b.- Eraikuntza erregimena:

Zona hauetan, kasuan kasuko legeria sektorialak onartutako eraikuntzak bakarrik baimenduko dira. Honakoak aplikatuko dira: 1/2001 Errege Dekretu Legegilea, Ur Legearen testu bategina onartzen duena, eta Euskal Autonomia Erkidegoko ibai ertzak eta erreka ertzak antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.

c.- Erabilera erregimena:

* Erabilera nagusia:

- Lurralde elementuak –ibai ibilguak–.
- Ingurumena babesteko erabilerak

* Erabilera baimenduak:

- Indarrean dagoen legeria sektorialak onartutakoak.
- Aisialdi eta jolas erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
- Espazio libreen erabilerak, baldin eta zona honetako babes helburuekin bateragarriak badira.
- Zerbitzu azpiegituren erabilerak, baldin eta zona honetako babes helburuekin bateragarriak badira.
- Zonako babes helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

* Erabilera debekatuak:

Gainerako guztiak.

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

d.- Araubide juridikoa:

Ibai ibilguak, uraren herri jabarian sartutako zatiari dagokionez, erabilera publikoko zonatzat hartuko dira.

Era berean, ibai ibilgu horien babes ertzak, herri jabari horren kanpoaldeko zatian, erabilera pribatuko edota ondarezko zonatzat hartuko dira, hirigintzako antolaketan edota lurraldearen antolaketarako lanabesetan jasota dauden aurreikuspenak direla eta erabilera publikoko eremutzat hartu behar diren kasu eta zatietan izan ezik.

G.- KOMUNITATEAREN EKIPAMENDURAKO ZONAK

a.- Definizioa:

Udalerriko sistema orokorren sarean sartutako zonak, komunitatearen ekipamendu orokorreko erabilerak eta hauek lotutako eraikinak eta instalazioak ezartzera bideratuak.

Hauen helburua da udalerriko biztanleria osoaren zein udalaz gaindikoaren behar eta eskariei, ekipamendu horietan gara daitezkeenei, erantzuna ematea.

b.- Eraikuntza erregimena:

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

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

Eraikin eta instalazio horiek egokitu egin beharko zaizkie bai Plan Orokor honetan dagozkien arau partikularrean bai Planaren beraren garapenean sustatutakoan ezarritako erregimenari; betiere inplikaturako erakundeen beharren ildotik joz, proiektaturako eraikinen tipologi ezaugarri espezifikoaren arabera.

c.- Erabilera erregimena:

* Erabilera nagusia:

Komunitatearen ekipamendua.

* Erabilera baimenduak:

- Etxebizitza: ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa; gehienez ere bi (2) etxebizitza.
- Egoitza kolektiboa.
- Espazio libreen erabilerak
- Garajea.
- Zonan planteatutako helburuen osagarriak edota zerbitzurakoak diren beste erabilera batzuk. Hauen artean daude, salbuespen gisa eta ezartzea komeni dela aurrez justifikatuta, erabilera tertziarioak, bai Plan Orokor honetan dagozkien arau partikularrean bai plangintza xehekatuan finkatutako modalitate eta baldintzetan.

* Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, zona honetako izaerarekin eta helburuekin bateraezina badira.

d.- Araubide juridikoa:

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

H.- ZERBITZUEN AZPIEGITURETARAKO ZONAK

a.- Definizioa:

Izaera orokorreko zerbitzu azpiegiturak ezartzera bideratutako zonak. Hauek horrelakotzat kalifikatzean kontuan hartu da azpiegiturak lurren sestra gainean edota sestrapean eragina izatea, edo lurraren beraren gainean, honetan eraginik sortu gabe.

b.- Eraikuntza erregimena:

Kasuan kasuko hiri zerbitzuko 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 antolaketan, bai arlo honetan indarrean dagoen legeriak aurreikusten eta arautzen dituen beste lanabes mota eta proiektu batzuetan - agiri honexetako 5. artikuluan aipatzen diren Ordenantzak barne- ezarritako eraikuntza eta ezarpen erregimenera joko da.

c.- Erabilera erregimena:

* Erabilera nagusia:

Zerbitzuen azpiegiturak.

* Erabilera baimenduak:

Zerbitzu azpiegituren erabilerak, eta zona honetako babes helburuekin bateragarriak diren gainerakoak.

* Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, zona honetako izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

d.- Araubide juridikoa:

Zona honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko zona baten izaera bera izango du. Hain zuzen ere horrexegatik, azpiegitura horiek doazen edukiontzi materialak (galeriak, kolektoreak, eta abar), eta zonan sartutako sailak berak, titularitate publikokoak izango dira, udalerriko lurzoru hiritarrari eta lurzoru hiritargarriari dagokienean 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.

Agiri honexetako 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzek zehaztasun handiagoz argituko dute zona tipologia honen erregimen juridikoa; testuinguru honetan, eta aurretiazko ezinbesteko justifikazioaz, aurreko paragrafoetan azaldutako irizpideen birdoitzea planteatu ahal izango dute.

II.3.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA SISTEMATIZATZEKO ETA ERREGULATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

14. artikulua.- Kalifikazio Xehekatuen sistematizazioa.

Kalifikazio xehekatua, erabilera xehekatuko oinarrizko zona edo esparru mota hauen arabera sistematizatu da; zehazten den aldaeretakako bakoitzak erabilera eta eraikuntza erregimen espezifikoak du:

a.- Egoitza erabilerako lurzatiak

a.1.- Egoitza erabilerako asentamendu zaharren lurzatiak

a.2.- Eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzatiak

a.3.- Egoitza erabilerako lurzatiak, garapen txikikoak

a.3.1.- Egoitza erabilerako lurzatiak, dentsitate txikikoak –komunak–.

a.3.2.- Familia bakarreko eraikuntza atxikiko egoitza-lurzatiak

a.4.- Eraikuntza bakaneko egoitza erabilerako lurzatiak

b.- Industri erabilerako lurzatiak

c.- Hirugarren sektoreko erabileretarako lurzatiak

e.- Komunikazioen sistemak.

e.1.- Bide komunikazioko sareak.

e.2.- Trenbide sareak

e.3.- Aparkalekua

f.1.- Espazio libreak

f.2.- Ibai ibilguak

g.- Komunitatearen ekipamendurako lurzatiak

h.- Zerbitzuen azpiegiturarako lurzatiak

15. artikulua.- Erabilera xehekatuko zonetan aplika daitekeen eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.

a.- EGOITZA ERABILERAKO LURZATIAK

a.1.- EGOITZA ERABILERAKO ASENTAMENDU ZAHARREN LURZATIAK

a.- DEFINIZIOA:

Egoitza erabilera asentamendu zaharretatik etorritako lurzatiak dira, bere historia, kultur, arkitektura eta hirigintza aldetiko interesa dela eta oro har babestea proposatzen dena, jatorrizko lurzati banaketaren funtsezko alderdiak eta oinarritzko eraikuntza morfologia mantenduz eta bere balioek justifikatzen duten eraikin edo elementu guztien kontserbazioa ziurtatuz; lurzati hauen artean egon daitezke, halaber, berezitasun horiek ez dituztela eta ordezkari daitezkeen beste batzuk, baina hauetako eraikin berriak egokitu egin beharko zaizkie egoitza asentamendu horien berezko baldintza orokorreari.

b.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Lurzati hauetako eta kokatuta dauden eremuetako espazio eta eraikin morfologiaren funtsezko alderdiak mantendu behar dira, jatorrizko lurzati banaketarekin batera; honetan salbuespena izango dira bai Plan Orokor honetako arau partikularretan, bai antolaketa xehekatuan eremu horiek zein bertan dauden eraikinak birgaitzeko pizgarriak sortzearen birdoitzera jotzea komeni dela jasotzen den kasuak.

Era berean, balio garrantzitsua duten eraikin eta urbanizazio elementuak mantendu behar dira.

Helburu horien osagarriak izango dira hurrenak:

* Hondamen egoeran dauden elementu edo eraikinen ordezkatzeko posiblea.

* Balio berezirik ez duten eraikinak ordezkatzeko aukera, kasuan kasuko Hirigintzako Esku-hartze Alderdiaren Arau Partikularrean edota plangintza xehekatuan horrela jardutea aurreikusten den kasuetan.

* Balio berezirik ez duten elementu erantsiak ordezkatzeko edota kentzea, kasuan kasuko Arau Partikularrean edota plangintza xehekatuan horrela jardutea ezarritako kasu eta baldintzetan.

* Eraiki gabeko edo gutxiegi eraikitako lurzatiaren okupazioa edo betetzea.

* Egungo lurzati banaketaren doiketa posiblea, baldin eta, beharrezko justifikazioaz eta egungo eraikinen birgaitze eraginkorra lortzeko eta beharrezko kalitateaz hornitutako etxebizitzak eraikitzeko, komenigarri irizten bazaio.

Edonola ere, eraikin berriek edota horietako elementu edo zatiek horrelako ezaugarriak dituen zona baten funtsezko eta berezko irizpide tipologikoak jarraitu eta bete beharko dituzte.

Lurzati bakoitzaren eraikuntza erregimen espezifikoak, aipatutako irizpideekin bat betiere, kasuan kasuko Hirigintzako Esku-hartze Alderdiaren Arau Partikularrean edota plangintza xehekatuan ezarritakoa izango da.

c.- ERABILERA ERREGIMENA:

Hirigintzako Esku-hartze Alderdiaren Arau Partikularrean edota plangintza xehekatuan hainbat birdoitze ezarri ahal izango bada ere, "a.2 Eraikuntza irekiko lurzatiak" lurzatiarentako ezarritako erabilera erregimena aplikatuko da, eta berariaz galarazita egongo da industri erabilera ezartzea, 1. kategoriako salbuespenaz.

d.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

Lurzati hauek, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatu edota ondarezko lurzatiaren izaera bera izango dute.

a.2.- ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA ERABILERAKO LURZATIAK

a.- DEFINIZIOA:

Eraikin 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 dira; hauek eraikuntza-modulu bat edo gehiago eratuko dituzte.

Eraikin horiek kokapen irekian garatuko dira, eta eraiki gabeko espazio erantsiak eduki ahal izango dituzte. Eraikin hauek eraikinetara ibilgailu bidez sartzeko funtzioak bete behar dituztenean, indarrean dagoen legeriak eta proiektu honek beronek ezartzen dituzten ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-eskakizunak bete beharko dituzte.

a.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Lurzati honetako eraikuntza erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

a.- Eraikuntzaren eitea erregulatzeke baldintza orokorrak "a.2" lurzatiaren aplikatu daitezkeen eraikuntza forma erregulatzeke baldintza orokorretan azaldutakoak izango dira.

b.- Lurzati bakoitzaren eraikuntza erregimen espezifikoak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestra, atzeraemanguneak, oin kopurua, altuera, eta abar) kasuan kasuko Arau Partikularrean edota plangintza xehekatuan ezarritakoa izango da.

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

d.- Eraikuntzaren eitea, eta sestra gainean eta azpian okupa daitekeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautu ahal izango dira; edo bestela, arau partikularrean edo plangintza xehekatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako ordenantza xehekatuan.

Ordenantza xehekatu 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.

Oro har, sestrapeko oin edo estai kopurua hirukoa (3) izango da, eta garapen berrietarako eraikuntza profila zehazteko Arau partikularrean eta plangintza xehekatua jo beharko da; elementu berezietan IV/II- profila onartuko da, eta dauden profilak egungo itxuraketaz finkatuko dira.

e.- Sestra gainean eraiki gabeko eremuak dituztenean eta eremu horiek ibilgailuak lurzatiarako eraikinetara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion hirigintzako elementuen antolaketak 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.

b.- ERABILERA ETA JABARI ERREGIMENA:

c.- ERABILERA ERREGIMENA:

* Erabilera nagusia:

- Egoitza-erabilerak.

- Aurrekoaren erabilera osagarriak ezartzea baimenduko da hari lotutako eraiki gabeko espazioetan -sarbideak, aparkalekuak, lorategiak, eta abar-.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Egoitza kolektiboa

- Hirugarren sektorekoak: bulegoak, hotel erabilerak, 2. eta 3. kategoriako merkataritza erabilerak, hirugarren sektoreko askotarikoak, eta sorospen nahiz laguntza erabilerak; eta kategoria handiagoko ostalaritza jarduerak, baldin eta indarrean dauden edota arlo honetan sustatu behar diren udal ordenantzek baimentzen badituzte.

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 partikularrean edo bestela, plangintza xehekatuan. Edonola ere, horiek ezartzeko aurrez zehaztu eta hartu beharko dira beharrezko iriztitako neurri guztiak, hain zuzen etxebizitzetan eta kasuan kasuko eraikinean baimendutako beste erabileretan inolako eragozpenik eta afekziorik ez dela sortuko ziurtatzearen.

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; eta 2. kategoriakoak, kasuan kasuko arau partikularrean edo plangintza xehekatuan baimenduta badaude bakarrik onartuko dira.

- Garajea eta aparkamendua: ahal delarik sestrapean, eta bakar-bakarrik erabilera pribatukoa.

- Komunitatearen ekipamendua: egoitza erabileren segidan edo aldamenean jartzeko bateragarriak diren modalitateetan.

* Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

* Erabilera nagusiak eta onargarriak ezartzeko, bete egin beharko dira lurzati eraikigarrietako eraikuntza eta erabilera Erregimen orokorrean ezarritako baldintza orokorrak.

d.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

Lurzati hauek, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatu edota ondarezko lurzatiaren izaera bera izango dute.

a.3.- EGOITZA ERABILERAKO LURZATIAK, GARAPEN TXIKIKOAK

"a.3" lurzatiaren honako aldaera hauek ezartzen dira:

* a.3.1.- Egoitza erabilerako lurzatiak, dentsitate txikikoak –komunak–.

* a.3.2.- Familia bakarreko eraikuntza atxikiko egoitza-lurzatiak

* a.3.1.- Egoitza erabilerako lurzatiak, dentsitate txikikoak –komunak–.

a.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Lurzati honetako eraikuntza erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

a.- Eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintza orokorrak "a.3.1" lurzatietan aplika daitezkeen eraikuntza forma erregulatzeko baldintza orokorretan azaldutakoak izango dira.

b.- Sarbide bertikaleko gune baten edo batzuen gainean bertikalki eta saiheska bildutako etxebizitza moduluz osatutako hainbat bloke salbuetsiez osatutako eraikuntza, gehienez ere sei (6) etxebizitza dituen sarbideko gune eta solairu bakoitzeko; eta hamabi (12) etxebizitza bloke bakoitzeko.

Eraikuntza horiek era irekian egituratuko dira eta barruan ezin izango da barne patiorik ezarri etxebizitzetako gela nagusiak –egonlekuak, sukaldeak, jangelak edo logelak— aireztatzeko aitzakiaz.

Erantsitako lorategiak edo eraiki gabeko espazioak eduki beharko dituzte.

c.- Lurzati bateko sestra gaineko blokeak sestrapean bildu ahal izango dira, eraikin bakarra osatuz. Ez dago mugarik lurzati bloke kopuruari dagokionez; posible izango da lurzati bakar baten gainean aipatua baino etxebizitza kopuru handiago bat duten komunitateak eratzea, erabilera komuneko zerbitzu espazioez.

d.- Eraikuntzaren eitea, eta sestra azpian okupa daitezkeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautuko dira; edo bestela, arau partikularrean edo plangintza xehekatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako berariazko ordenantzan.

Ordenantza xehekatu 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.

d.- Lurzati hauetan sestra gainean eraiki gabeko espazioak daudenean eta horiek eraikinetara ibilgailuak sartzeko –ohikoan edo larrialdietan-- erabiltzeko direnean, espazio horien hiritartze elementuak indarrean dagoen legeriak gai horren inguruan ezartzen dituen ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-neurriak betez antolatuko dira; era berean, udal hirigintza ordenantzak beteko dira.

b.- ERABILERA ERREGIMENA:

* Erabilera nagusia:

- Egoitza erabilerak

- Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan baimenduko da erabilera osagarriak jartzea, hala nola: ibilgailuentzako sarrera eta aparkalekua; gas likidotuen deposituak; kirol instalazioak; lorategiak zein jolas eta egoteko espazioak, izaera pribatibokoak. * Erabilera bateragarriak:

- Egoitza kolektiboa: lurzatia oso-osorik hartzen duenean bakarrik.

- Hirugarren sektoreko erabilerak: bulegoak, hotel erabilerak, 2. eta 3. kategoriako merkataritza erabilerak, eta kategoria handiagoko ostalaritza jarduerak, baldin eta indarrean dauden edota arlo honetan sustatu behar diren udal ordenantzek baimentzen badituzte. Baita osasun eta laguntza arloko erabilerak ere.

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 partikularrean edo bestela, plangintza xehekatuan. Edonola ere, horiek ezartzeko aurrez zehaztu eta hartu beharko dira beharrezko iritzitako neurri zuzentzaile guztiak, hain zuzen etxebizitzetan eta kasuan kasuko eraikinean baimendutako beste erabileretan inolako eragozpenik eta afekziorik ez dela sortuko ziurtatzearen.

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; eta 2. kategoriakoak, kasuan kasuko arau partikularrean edo garapen plangintzan baimenduta badaude bakarrik onartuko dira.

- Garaje eta aparkaleku erabilerak.

- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak egoitza erabileren segidan edo aldamenen jartzeko bateragarriak diren modalitateetan.

* Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

* Erabilera nagusiak eta onargarriak, honako hirigintza arau hauetan (liburu honetako Laugarren Idazpuruan) ezarritako baldintza orokorretan ipiniko dira.

c.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

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

* a.3.2.- Familia bakarreko eta eraikuntza atxikiko egoitza-lurzatiak

a.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Lurzati honetako eraikuntza erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

a.- Eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintza orokorrak "a.3.2" lurzatietan aplika daitezkeen eraikuntza forma erregulatzeko baldintza orokorretan azaldutakoak izango dira.

b.- Etxebizitza bateko (1) eraikin moduluz osatutako eraikuntza; haiek elkarri saiheska atxikita daude, eta gehienez ere zortzi (8) moduluko multzoak osatzen dituzte. Hauek banakako sarbidea eta lorategiak edo sestra gaineko espazio eraiki gabeak edukiko dituzte, haietakoez eta ez beste inork erabiltzekoak, bi fatxada nagusietan.

c.- Lurzati batean bertan hainbat eraikuntza multzo biltzea baimenduko da, –etxebizitza kopuruari dagokionez inolako mugarik gabe–, baldin eta multzo horiek sestrapeko eraikuntzak eta lurzati etxebizitza guztientzako erabilera komuneko espazio eta zerbitzu elementuak badauzkate.

d.- Eraikuntzaren eitea, eta sestra azpian okupa daitezkeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautuko dira; edo bestela, arau partikularrean edo plangintza xehekatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako berariazko ordenantzan.

Ordenantza xehekatu 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.

b.- ERABILERA ERREGIMENA:

"a.3.1" lurzatiarentzat ezarritako erregimen bera aplikatuko da.

c.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

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

a.4.- ERAIKUNTZA BAKANEO ETA EGOITZA ERABILERAKO LURZATIAK

a.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Lurzati honetako eraikuntza erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

a.- Eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintza orokorrak "a.4" lurzatietan aplika daitezkeen eraikuntza forma erregulatzeko baldintza orokorretan azaldutakoak izango dira.

b.- Lurzati hauetako eraikuntzak tipologia bakanekoa izan behar du, eta lurzati bakoitzean etxebizitza bat edo bi onartuko dira gehienez.

c.- Plangintza xehekatuak bakar-bakarrik etxebizitzaren erabilera osagarrietara -eraikigarriak izan ala ez- bideratutako lurzati independenteak definitu ahal izango ditu, "a.4" lurzati multzoen zati gisa.

d.- Eraikinaren eitea erregulatzeko, lurzatiaren ordenantzen bidez jardungo da.

b.- ERABILERA ERREGIMENA:

"a.3.1" lurzatiarentzat ezarritako erregimen bera aplikatuko da.

c.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

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

b.- INDUSTRI ERABILERAKO LURZATIAK

a.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Lurzati honetako eraikuntza erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

a.- Eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintza orokorrak "b" lurzatietan aplika daitezkeen eraikuntza forma erregulatzeko baldintza orokorretan azaldutakoak izango dira.

b.- Eraikin industrial komunak ezartzera bideratutako lurzatiak izaten dira, tipologia intentsibo edo bakanekoa, funtzionalki nahiz juridikoki enpresa bat baino gehiagoren jabetzara bideratuak.

Lurzatiaren banatzeari edota eraikuntzak banatzeari dagokionez –zatiketa horizontala barne– hala nola lurzati jarduera desberdinez hartzeari dagokionez, lurzati mota honetarako baldintza orokorretan eta dagokien arau partikularrean ezarritakora joko da.

c.- Lurzati bakoitzaren eraikuntza erregimen espezifikoak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, atzeraemanguneak, oin kopurua, altuera, eta abar) Hirigintzako Esku-hartze Alderdiko kasuan kasuko Arau Partikularrean edota Plan honen garapenean sustatzen den plangintza xehekatuan ezarritakoa izango da.

d.- Lurzatiaren banatzeari, eraikuntzak banatzeari –hauen zatiketa horizontala barne– hala nola lurzati eta eraikina jarduera bereiziez hartzeari dagokionez ere, aipatutako arau partikular horretan eta plangintza xehekatuan ezarritakora joko da.

e.- 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, arau hauetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

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

Ordenantza xehekatu 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.

f.- 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-neurriak; era berean, proiektu honetan ezarritako baldintzak beteko dira.

b.- ERABILERA ERREGIMENA:

* Erabilera nagusia:

Industri erabilerak.

* Erabilera bateragarriak:

- Etxebizitza: soil-soilik lurzattia hartzen duen industriaren erabilera osagarri gisa baimenduko da. Lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1) onartuko da gehienez, eta lurzati horri lotetsiko zaio erregistroan. Edonola ere, baimena eman ahal izateko, aurrez etxebizitzaren beharra justifikatu beharko da, lotzen zaion jardueraren izaera dela eta.

- Hirugarren sektorekoak:

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

. Hotel eta ostalaritza erabilerak, izaera autonomoaz, baldin eta kanpotiko jende etorrera adierazgarriak sortzen ez badute.

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

. Aisialdiko erabilerak, baldin eta kanpotiko jende etorrera adierazgarriak sortzen ez badute.

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

- Garaje eta aparkaleku erabilerak.

- Komunitatearen ekipamendua: industri jarduerekin zerikusirik ez duen eta kanpoko jendetza handia erakarriko ez duen aldaera guztietan.

* Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

* Erabilera nagusiak eta onargarriak, honako hirigintza arau hauetan ezarritako baldintza orokorretan ipiniko dira.

c.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

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

c.- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO LURZATIAK

a.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

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

Lurzati honetako eraikuntza erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

b.- Lurzati hauetako eraikuntza erregimen arautzaile berezi baten pean egongo da eta, hau erregulatzeari dagokionez, Plan honetako kasuan kasuko arau partikularrean edota plangintza xehekatua joko da, atxikitako erabilera baldintza espezifikoaren arabera betiere.

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

Ordenantza xehekatu 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.d.- Sestra gainean eraiki gabeko espaziorik dagoenean, eta espazio hauek eraikinetarako sarbidea izan behar badute ibilgailuentzat, hiritartze elementuen antolaketak bete egin beharko ditu horrelakoetarako indarrean dagoen legeriak, Plan honek eta beronen garapenean sustatzen diren bestelako plan eta ordenantzek ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko neurrietarako baldintzak.

b.- ERABILERA ERREGIMENA:

* Erabilera nagusia:

Hirugarren sektoreko erabilerak.

* Erabilera bateragarriak:

- Egoitza erabilera: soil-soilik lurzatia hartzen duen hirugarren sektoreko erabileraren osagarri gisa baimenduko da. Lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1) onartuko da gehienez, eta lurzati horri lotetsiko zaio erregistroan, eta lurzatian nagusi diren hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarria izan beharko du. Edonola ere, eta salbuespen gisa, Arau partikularrak etxebizitza kopuru handiagoa ezartzea onartu ahal izango du.

- Industri erabilerak: 1. eta 2. kategoriakoak.

- Garaje eta aparkaleku erabilerak.

- Komunitatearen ekipamendua: hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateak.

* Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

c.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

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

e.- **KOMUNIKAZIOEN SISTEMAK**

e.1.- **BIDE KOMUNIKAZIOKO SAREA**

a.- Definizioa:

Komunikazio azpiegitura lokalek eta orokorrek osatutako zonak, mugitzeko erabiltzen den baliabidea dena dela (ibilgailuaz edo gabe; motorraz edo gabe; oinez, bizikletaz, autoz; garraio publiko edo pribatua; eta abar), eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide ardatz edo elementu lineal bat behar eta erabiltzen badute (errepideak eta kaleak, hala egokituz gero bere galtzada eta espaloiez; oinezkoentzako sarea; bidegorria; eta abar).

Kasu eta espazio bakoitzean erabiltzen diren komunikazio eta mugikortasun moduak izango dira plan eta proiektu espezifikoetan (hiritartzeoetan, trafikoetan eta bestelakoetan) definituko direnak. Era berean, modu espezifikoan mugikortasun modu horietako bakoitzera bideratutako espazioak aipatutako plan eta proiektuetan zehaztutakoak izango dira. Era berean, modu espezifikoan mugikortasun modu horietako bakoitzera bideratutako espazioak aipatutako plan eta proiektuetan zehaztutakoak izango dira.

Zona honetan sartzan dira, halaber, lorategiez edo zuhaitzez hornitutako espazioak edota zoladunak, hondar izaerakoak edo oso neurri txikikoak –ezpondak, egoteko eta gozatzeko egokiak ez diren espazioak–, edo eraikinak edo azpiegiturak babestekoak, betiere beren ezaugarrien ondorioz, espazio libre gisa konputatzeko modukoak ez badira.

b.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Zona hauetan, salbuespen batzuk izango badira ere, ez da eraikinik onartuko.

Salbuespen horiek bide sarearen (errepideak, kaleak, oinezkoentzako sareak eta bidegorriak, eta abar) erabilera osagarrietarako elementu, eraikin eta instalazioak, sestra gainekoak zein sestrapekoak, baimentzearekin daude lotuta; eta baita gasolindegia eta zerbitzuguneak baimentzearekin ere, horrelakoak ezartzeari komenigarri irizten bazaio eta arlo honetan indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideei egokitzen bazaie.

Era berean, beharra aurrez justifikaturik eta zona mota honetako berezko helburu eta erabilera nagusiekin bateragarriak direla erakutsiz gero, bertako lurpean garaje publikorako eraikinak egitea baimenduko da.

Eraikinetarako sarbideak bete egin beharko ditu indarrean dagoen legeriak eta proiektu honek beronek ezartzen dituzten ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-eskakizunak.

c.- ERABILERA ERREGIMENA:

Zona honetako erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

* Erabilera nagusiak:

- Oinezkoen zirkulazio erabilera, bizikleten zirkulazio erabilera eta zirkulazio motordunarena.

- Eraikuntzak eta azpiegiturak egin ondoren libre geratzen diren edota horien babeserako erabiltzen diren espazio libreak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Erabilera nagusien zerbitzuguneak.

- Aparkamendua.

- Bide sarearen erabilera osagarriak, gasolindegia eta zerbitzuguneak barne harturik errepideen kasuan, arlo honetan indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideekin bat betiere.

- Zerbitzu-azpiegiturak, sestra-azpian bakarrik.

- Espazio libreak

* Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

* Erabilera nagusiak eta onargarriak ezartzeko, hirigintzako plangintzan ezarritakoez gain, arlo honetan indarrean dagoen legeriak finkatutako irizpideak eta ezarritako baldintzak bete beharko dira.

d.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

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

e.2.- Trenbide sareak

a.- DEFINIZIOA:

Trenbide komunikaziorako azpiegitura orokorrek eta hauek eskaintzen duten zerbitzuari lotutako instalazio eta elementuek (geltoki eta geralekuek, eta abar) osatutako zona.

b.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

a.- Trenbide erabilerei lotutako eraikinak, indarrean dagoen legeriak ezarritako baldintzetan.

b.- Geltokiak: trenbide erabilerei eta hauen erabilera lagungarriari lotutako eraikinak, aplikatu daitezkeen alorreko legeriak ezarritako baldintzetan.

c.- ERABILERA ERREGIMENA:

* Erabilera nagusia:

- Trenbidea.

* Erabilera bateragarriak:

- Trenbide erabilerearen erabilera lagungarriak, aplikatu daitezkeen alorreko legeriak ezarritakoarekin bat etorritik.

- Era berean, beste komunikazio erabilera batzuk baimenduko dira, sestra gaineko eta sestrapeko aparkalekua barne, tren erabilerearekin bateragarriak diren neurrian.

- Erabilera nagusiekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko erabilerak.

- Erabilera nagusiekin bateragarriak diren ekipamenduko erabilerak.

- Erabilera nagusiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

* Erabilera debekatuak:

Bereziki baimendu ez diren guztiak.

* Erabilera nagusiak eta bateragarriak ezartzeko, hirigintzako plangintzan ezarritakoez gain bete egin beharko dira arlo honetan indarrean dagoen legediak finkatutako irizpideak eta ezarritako baldintzak.

c.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

Jabari publikoa.

e.3.- Aparkalekua

a.- DEFINIZIOA:

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

b.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

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 lurzatiarako bakoitzean indarrean dagoen plangintzak berariaz ezartzen duena izango da.

c.- ERABILERA ERREGIMENA:

* Erabilera nagusia:

- Garaje eta aparkaleku erabilera.

* Erabilera bateragarriak:

- Aipatutakoen erabilera lagungarriak eta osagarriak.

* Erabilera debekatuak:

Bereziki baimendu ez diren guztiak.

c.- ARAUBIDE 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 partikularretan bai plangintza xehekatuan xedatutakora joko da.

f.1.- ESPAZIO LIBREAK

a.- DEFINIZIOA:

Halakotzat joko dira indarrean dagoen hirigintzako legeriak, kasuan kasuko legezko estandarrak aplikatuz ateratzen den mota honetako espazioen sare orokorra eta lokala antolatzena begira, ezartzen dituen ezaugarriak (neurriak eta abar) betetzen dituztenak.

b.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Lorategi eta zuhaitzez hornitutako espazioak -parkeak edo lorategiak-, edo gehienbat zolatutakoak izaten dira – jolasguneak eta plazak, pasealekuak eta oinezkoen beste hainbat eremu–, printzipioz inolako eraikuntzarik gabeak; izan ere, eraikinak bakar-bakarrik honako kasutan onartuko dira:

- Sestra gaineko eraikinak, komunitatearen ekipamendukoak, plangintza xehekatuak edo arau partikularrak berariaz definituak.

– Behin-behineko eta solairu bakarreko (1) eraikuntzak, erabilera baimenduetara bideratuko direnak, ezarritako baldintzetan.

– Sestra azpiko eraikuntzak, erabilera baimenduetara bideratuko direnak, ezarritako baldintzetan; erabilera horiek, plangintza xehekatuan definitu beharko dira espreski.

c.- ERABILERA ERREGIMENA:

* Erabilera nagusia:

Hiri espazio libreak: hirigintza legeriak hala agintzen duenean, plangintza xehekatuak zehaztasun osoz definitu beharko du berariaz esleitutako erabilera –parkea, lorategia, jolasgunea edota oinezkoen eremua–.

* Erabilera bateragarriak:

- Hirugarren sektoreko erabilerak: 1. kategoriako merkataritza eta hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera, esate baterako, aldi baterako ezar daitezkeen behin-behineko erabilerak, administrazioaren emakida erregimenekoak. Dagokion arau partikularrak edo plangintza xehekatuak finkatzen dituen lehenagotiko eraikinetan garatutako erabilerak eta jarduerak.

- Garaje erabilera: sestra azpian bakar-bakarrik.

- Komunitatearen ekipamendua: sestra gainean, soil-soilik behin-behineko erabilera gisa eta aldi baterako. Sestrarean, behin-behinekoak ez diren eraikinetan ezarri ahal izango dira.

- Zerbitzu azpiegituren zentroak: sestra azpian bakar-bakarrik.

- Egoitza erabilerak, soil-soilik gaur egun badauden eta parkearen eremuan txertatuak geratuko diren eraikinetan.

* Erabilera debekatuak:

Bereziki baimendu ez diren guztiak.

d.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

Erabilera xehekatuko zona hauek, dagozkien ondorioetarako, titularitate publikokoak izango dira.

f.2.- IBAI IBILGUAK

a.- DEFINIZIOA:

Lurzoru hiritarren eta lurzoru hiritargarrien ondoan kokatutako ubideek osatutako zona.

Oro har, hauen tratamendua egokitu egingo zaie arlo honetan indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideei zein, hala egokituz gero, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzena Lurralde Plan Sektorialak, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartuak, isurialde kantabriarrari dagokionez jasotakoei.

b.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Ibai ibilguen eta ertzen eraikuntza erregimen orokorra arlo honetan indarrean dagoen legeriak, aipatutako Lurralde Plan Sektorialak eta hirigintzako plangintzak ezarritakoa da

c.- ERABILERA ERREGIMENA:

* Erabilera nagusiak:

- Lurralde elementuak

- Ingurumena babesteko erabilerak

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Aisialdi eta jolas erabilerak, baldin eta zona hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.

- Espazio libreen erabilerak, baldin eta zona honetako babes helburuekin bateragarriak badira.

- Zerbitzu azpiegituren erabilerak, baldin eta zona honetako babes helburuekin bateragarriak badira.

- Zonako babes helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.

* Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

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

d.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

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

g.- KOMUNITATEAREN EKIPAMENDURAKO LURZATIAK

a.- DEFINIZIOA:

Zona hau komunitatearen ekipamenduko erabilera ezartzera dago bideratuta, erabilera hauei lotutako eraikinak eta instalazioak barne.

b.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

a.- Eraikuntzak arau erregimen bereizi bati jarraituko dion lurzatiak; hauen arauketarako, dagozkion Arau Partikularrera edo garapen antolaketara joko da, esleitutako erabilera baldintza espezifikoaren arabera.

b.- Sestra gainean eraiki gabeko espaziorik dagoenean, eta espazio hauek eraikinetarako sarbidea izan behar badute ibilgailuentzat, hiritartze elementuen antolaketak bete egin beharko ditu horrelakoetarako indarrean dagoen legeriak ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko neurrietarako baldintzak, proiektu honetan eta udal Ordenantzetan finkatutakoekin batera.

c.- ERABILERA ERREGIMENA:

* Erabilera nagusia:

Komunitatearen ekipamendua. Komunitatearen ekipamenduaren modalitate batzuk lurzati bateko erabilera nagusitzat definitu ondoren, beste ekipamendu modalitate batzuk ere ezarri ahal izango dira bertan, hasieran finkatutako modalitateetan dagoeneko behar besteko hornidura maila badagoela egiaztatuz gero, edo erabilgarritasun publiko edo gizarte intereseko arrazoiek behar beste justifikatuz gero. Lehen kasuan, gaiaren arabera eskumena duten beste erakunde edo antolakundeen –publiko zein pribatu— iritzia eskatuko da, halakorik izanez gero behintzat.

* Erabilera bateragarriak:

- Etxebizitza: bakar-bakarrik erabilera lagungarri gisa -etxebizitza bat (1)-, dagoeneko kopuru handiagoa badagoen eta Plan honek edo plangintza xehekatuak horiek finkatzen dituen kasuetan izan ezik.

- Hirugarren sektoreko erabilera: erabilera nagusiarekin bateragarriak eta osagarriak diren modalitate guztietan.

- Aparkalekua sestra gainean eta sestrapean.

- Zerbitzu azpiegituren zentroak:

* Erabilera debekatuak:

Bereziki baimendu ez diren guztiak.

d.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

Lurzatiaren jabari erregimen orokorra –publikoa edo pribatua– eta titularitate baldintzak, arau partikularretan edo plangintza xehekatuan ezarritakoak izango dira; horiek bete egin beharko dituzte, edonola ere, indarrean dagoen hirigintzako legeriak eskatzen dituen zuzkidura izaerako lurzatiak herri jabarian sartzeko gutxieneko baldintzak.

Hauek, kasu bakoitzean, kasuan kasuko erabilera ezartzeko eskumena duen administrazioari atxikiko zaizkio, eta plangintza xehekatuak erabilera ezarri ez duen kasuetan, Udalari; ondoren, horien titularitatea dagokion administrazioari eskualdatuko zaio, Udalbatzak lurzatia erabilera espezifiko bati atxikitzen dion unean.

Herri jabariari atxikitako lurzatiaren titularitate pribatuko komunitatearen ekipamenduko erabilera ezartzen badira, lagapen edo emakida administratiboaren erregimenari jarraituko zaio, indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen baldintzetan.

h.- ZERBITZUEN AZPIEGITURETARAKO LURZATIAK

a.- DEFINIZIOA:

Erabilera xehekatuko zona, izaera lokal eta orokorreko zerbitzu azpiegiturak ezartzera bideratua. Hauek horrelakotzat identifikatzean kontuan hartu da horiek ezartzeak lurren sestra gainean berariaz eragina izatea; gainera, eragin hori, hala egokituz gero, sestrapean ere zabaldu ahal izango da, edota lurraren beraren gainean (hegala), lurrean bertan eraginik sortu gabe.

b.- ERAIKUNTZA ERREGIMENA:

Eraikuntzari dagokionez, kasuan-kasuan aplikagarri zaion legeria sektorialak ezarritako baldintza orokorrak beteko dira, eta arau partikularretan ezarritako baldintza partikularrak, dagozkion plangintza xehekatuak edota beronen garapenean sustatzen diren ordenantzek ezarritakoekin batera.

c.- ERABILERA ERREGIMENA:

* Erabilera nagusia:

Zerbitzu azpiegiturak.

* Erabilera bateragarriak:

Jarduera nagusien erabilera lagungarriak.

* Erabilera debekatuak:

Bereziki baimendu ez diren guztiak.

d.- ARAUBIDE JURIDIKOA:

Zona xehekatu hau titularitate publikokoa edo pribatukoa izango da, kasuen arabera.

Zona publikoak diren guztietan, titularitate erregimen hau, printzipioz eta oro har, aipatutako azpiegiturek igarotzen dituzten edukiontzi materialetara ere zabalduko da (galeriak, kolektoreak, eta abar), azpi-zonan sartutako sailletara beretara bezalaxe.

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

Hala eta guztiz, agiri honexetako 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzek zehaztasun handiagoz argituko dute zona tipologia honen erregimen juridikoa; testuinguru honetan, eta aurretiatzko ezinbesteko justifikazioaz, aurreko paragrafoetan azaldutako irizpideen birdoitzea planteatu ahal izango dute.

16. artikulua.- Kalifikazio xehekatuak beste hainbat baldintza material. Sistema lokalen sarearen antolamendurako irizpide orokorrak

1.- Sistema lokalen sareko zuzkiduren antolamendua eta, beraz, indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarritako estandarrak betetzea, aparkaleku eta landaretza arloan planteatuak ere barne harturik, ondoren jasotzen diren irizpideen arabera gauzatuko da:

a.- Printzipioz, eta egun indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen garapenean sustatzen diren legezko xedapenek beste irizpide batzuk ezartzen ez dituzten bitartean, estandarrak aplikagarriak izango dira, bai hirilur finkatu gabeetan bai sektore barruan sartutako lurzoruri hiritargarrion.

b.-Hirilur finkatu gabeak izanik, zuzkiduretarako estandarrak gauzatzeko eta betetzeko unean erreferentziatzko lur eremua antolamendu honek mugatzen dituen Hirigintzako Esku-Hartze Alderdiak osatu multzoa izango da, betiere ondoren aipatzen diren irizpide osagarri hauekin bat:

* Oro har, zuzkidura lokal berriak kasuan-kasuan planteatzen diren garapenek zuzenean ukitzen duten hirigintzako eremu edo azpieroemuen barnean kokatu behar dira.

* Horrela egin ezean, eta beharra edo komenigarritasuna frogatuta beti, zuzkidura horiek zuzenean ukitutako eremu edo azpieroemutik kanpo kokatu ahal izango dira, betiere dagokien eremu edo azpieroemu horretatik ahalik eta hurbilen.

* Zuzkidura horien antolamendurako aurreikuspenek ukitzen dituzten lurren multzoa sustatu beharreko antolamendu xehekatuaren eremuaren barnean sartuta dagoela ulertuko da, segidako espazioak edo espazio etenak diren alde batera utzita. Multzo hau areatza hartu beharko da, indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak areari ematen dion zentzuaz eta irismenez.

* Eskubideen titularrek hirigintzako kargak gauzatzeko eta ordaintzeko dituzten obligazioak ere lur eremu horietara iritsiko dira.

* Aipatutako ondorioetarako, erreferentziatzko lurralde eremuaren identifikazio eta mugatze eraginkor eta zehatza modu berezian zein modu osagarrian egingo da, honakootan:

- Plan Orokor honen garapenean zehar sustatu behar den antolamendu xehekatuan.

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

- Kargak eta onurak hainbanatzeko proiektuetan.

- Hiritartze lanetarako proiektuetan edo eraikuntza proiektuetan, zuzkidura jarduketan xede den hirilurrean planteatzen diren garapenetan.

* Espazio libreen sistema lokalaren estandarra betetzeari dagokionez, bere eremuan bertan erantzuna emateko behar adina lur ez daukaten hirilurreko jarduketa eremuen kasuan, xede honetarako berariaz mugatutako 35 HEA, Lekun parkea eremuan jarriko dituzte beharrezko lurak.

c.- Lur eremu hiritargari gisa sailkatutako lurak izanik, kontuan hartu behar den eremua dagokion arloa izango da, arloan sartutako sistema orokorrak kanpoan utzita edo barnean hartuta, kasuen arabera.

Honi dagokionez, bereziki hartu beharko dira aintzat indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideak, jarduera ekonomikoetarako eta merkataritzako ekipamenduetarako lurzoruri publikoari sortzeko Lurralde Plan Sektorialean jasotakoak barne (Antolamendu Arauetako 11. artikulua).

d.- Landaretzaren arloan aurreikusitako estandarra gauzatzea eta betetzea irizpide berberei egokituko zaie, baina baita ondoren aipatzen diren beste bi irizpideei ere.

* Landaretza horren ezarpeneko aurreikuspenak lur eremu pribatuak zein publikoak ukitu ahal izango ditu, horien hirigintzako kalifikazioa dena dela.

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

2.- Izaera orokorrez, indarrean dagoen hirigintzako legediak aurreikusten duen udalerriko sistema lokalen sareko ekipamendu pribatuaren estandarra bete ahal izango da lurzati xehekatuetan, bai "c.20 Hirugarren sektoreko erabilera" edo "g. Ekipamendu komunitarioa" tipologiakoetan (titularitate pribatuaz edo ondarezkoaz), bai irabazizko beste edozein tipologiakoetan, baldin eta horiek har baditzakete aipatutako legediak ekipamenduztat hartzen dituen erabilerak (merkataritzakoak, kulturalak, kirolekoak, osasunekoak, sorospeneakoak, erlijiozkoak, etab).

Ondorio horietarako, eta horietara erabat edo neurri batean bideratuko diren alde batera utzirik, estandartzat konputatuko da lurzati horietan aipatu erabileretara berariaz bideratzen den eraikigarritasuna, baldin eta eraikigarritasun hori bada, eta ez lur eremua, estandarraren erreferentziarako parametroa.

II.4.- HIRIGINTZAKO KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

17. artikulua.- Kalifikazio orokorra eta honen zehaztapena

Proiektu honetan antolatutako eremua, honako dokumentu hauetan ezarritako kalifikazio orokorraren erregimenpean dago:

"II.2.- Kalifikazio orokorra" puntua, Hirigintzako Esku-hartze Alderdietako Arau Partikularretako III. apartatua eta "Zonakatze orokorra – Udal barrutia-" planoak.

18. artikulua.- Kalifikazio orokorraren lotespen arautzailea eta onartuko diren tolerantziak.

Plan Orokor honetan ezartzen diren kalifikazio orokorreko erregimena arautzeko zehaztapenek plangintza orokorraren lerruna dute.

Erregimen horretako birdoitze irizpideek ere, artikulua honetako hurrengo apartatuetan azalduen alegia, lerrun eta izaera hori berori dute.

Horrengatik hain zuzen, Plan honetan irizpide horien arabera ezartzen diren kalifikazio orokorreko aurreikuspenen doiketak ez du Plan Orokor honetan horri dagokionez ezarritako erregimena aldaraziko.

Osterantzean, irizpide horiei egokitzen ez zaizkien birdoitzeak Planaren aldaketatzat hartuko dira, eragin guztietarako, eta aurrez Plana aldatzeko espediente bat formulatzea eskatuko dute.

a.- Lurzoru hiritargarrian, Udalbatza osoak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboek jarraituz, aurrerako egingo den Alorreko Planak halako doikuntza batzuk egin ahal izango ditu antolatutako erabilera orokorreko zonen eta lurzoru hiritarrezinaren mugetan. Baina, edozein kasutan ere, doikuntza horien ondorioz aipatutako zonen azalera gehienez ere %5 handitu edo txikitu ahal izango da. Azalaren aldaketa horren ondorioz, ordea, esleitutako eraikigarritasuna ez da ez gehituko ez murriztuko. Baztertutako eremuak – baztertzeko, dena den, ukitutako jabeek bazterketa hori berariaz onartu beharko dute notarioaren aurrean egindako agirian– mugako lur eremu hiritarrezineko erabilera orokorreko zonari atxikiko zaizkio beti.

b.- Era berean eta oharpen berberak aintzat hartuta, lurzoru hiritarrean aurrerako egingo den plangintzak –Hiri Antolaketako Plan Berezia– halako aldaketa edo doikuntza batzuk egin ahal izango ditu antolatutako erabilera orokorreko zonen eta lurzoru hiritargarriaren mugetan, lurzoru hiritarrezinean eta gaur egungo sistema orokorretan, hauek bide sareak edo trenbide sareak direlarik ere.

c.- Lurzoru hiritargarrian, egoitza erabilerara bideratutako erabilera orokorreko zonen zati batzuek sistema orokorretako elementuen eraginez izango duten afekzioa ezarri dezake plangintza xehekatuak, baldin eta okupatutako azalera mugatutako zonaren azalaren % 5 gainditzen ez badu.

Horrelakoetan, adierazitako okupazioak ez du ekarriko ukitutako zonari edo zonei esleitutako hirigintza eraikigarritasuna doitu beharrik.

Era berean, plangintzarik egin beharrik izango ez den arren, aipatutako portzentaje horren azpitik ere sistema orokorren eraginpeko afekzioak erabaki ahal izango dira lur eremu hiritarrezinean.

d.- Sistema orokorreko zona baten behin betiko mugaketak, gerora gai honetan eskuduntza duen administrazioaren baimena beharko badu, mugaketa hori doitzekoan aipatutako administrazio horrek ezarritakoari jarraitu beharko dio; eta, doikuntza hori oro har adierazitako mugen barruan ez badago ere, ez da Plan Orokorraren aldaketatzat hartuko.

e.- Aurreko pasartean adierazitako irizpidea berariaz aplikatzeko adibide gisa, aipatutako lur mota horietan, errepideen elementu funtzionalak edota errepideen zerbitzurako elementuak —sorospen guneak, autobus geltokiak eta antzekoak— ezarri ahal izango dira, eta sistema orokorren zerbitzurako elementuak eta horiei atxikiak, sistema horietarako kalifikatutako eremuez kanpo, 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.

Elementu horiek jartzearen ondorioz irabazizko garapen pribatu berriak sortzen badira eta ukitutako erabilera orokorreko zona horrentzako, zuzenean eta espresuki, gehienezko eraikigarritasun jakin bat ezarri bada, izaera arautzaileaz, garapen berri horiek aipatutako gehienezko eraikigarritasunaren barruan konputatu ahal izango dira. Aldiz, zuzkidura izaerako erabilerak badira edota lur eremu publikoan ezartzen badira, ez da irizpide hori aplikatuko. Aldiz, zuzkidura izaerako erabilerak badira edota lur eremu publikoan ezartzen badira, ez da irizpide hori aplikatuko.

f.- Lurzoru hiritarrezinean, plan bereziak eta obretarako proiektuek komunikazioen eta zerbitzu azpiegituren sistema orokorretako elementuen zonakatzea aldatu ahal izango dute, trazadura doitu eta elementuak xehetasunez egituratu ahal izateko.

g.- Proiektu honetan ezarritako zonakatze orokorrean egiten diren doikuntza guztiak, aurreko pasarteetan adierazitako mugez kanpo badaude, Plan Orokorraren aldaketatzat joko dira ondorio guztietarako; beraz, delako doikuntzari ekin ahal izateko dagokion espedientea egin beharko da.

h.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikularretan lehendik dauden eraikinak finkatu ahal izango dira, kokaturik dauden erabilera orokorreko zonaren eraikuntza eta erabilera erregimenari egokitzen ez bazaizkio ere.

i.- Proiektu honetan ezarritako zonakatze orokorrean egiten diren doikuntza guztiak, aurreko pasarteetan adierazitako mugez kanpo badaude, Plan Orokorraren aldaketatzat joko dira ondorio guztietarako; beraz, delako doikuntzari ekin ahal izateko dagokion espedientea egin beharko da.

19. artikulua.- Kalifikazio xehekatua zehazteko erregimen orokorra

Hurrengo artikuluan bereiziko diren lur eremu hiritarretako eta lur eremu hiritargarrietako erabilera xehekatuko zona desberdinen erregimen juridiko eta hirigintza arlokoari dagokionez, honako xedapen hauek guztiak bete beharko dira:

a.- Aurreko III.3 apartatuan zona horietako bakoitzarentzat ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.

b.- Dokumentu honetako lurzati eraikigarrien eraikuntza forma eta erabilera arautzeko baldintza orokorrak.

c.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdietako Arau Partikularretako "IV. Hirigintzako erregimen xehekatua" epigrafeko "1. Kalifikazio xehekatua" atalean jasotako zehaztapenak.

d.- Plan Orokorraren honetako "E.- Antolaketa xehekatuko planoak" dokumentuko planoan sartutako aurreikuspenak.

e.- Plan Orokorraren honen garapenean sustatutako plangintza xehekatuak lur eremu hiritarreen zein lur eremu hiritargarrien ezarritako aurreikuspenak.

f.- Izaera orokorrez, eta egoki iritziz gero hainbat salbuespen egin ahal izango bada ere, indarrean dagoen hirigintzako legeriak aurreikusten duen udalerriko sistema lokalen sareko ekipamendu pribatuaren estandarra bete ahal izango da lurzati xehekatuetan, bai "c" edo "g" tipologiakoetan (titularitate pribatuaz edo ondarezkoaz), bai irabazizko beste edozein tipologiakoetan, baldin eta horiek har baditzakete aipatutako legeriak ekipamendutzat hartzen dituen erabilerak (merkataritzakoak, kulturalak, kirolekoak, osasunekoak, sorospenekoak, erlijiozkoak, eta abar).

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 lur eremua, estandarraren erreferentziarako parametroa.

g.- Sistema lokalen sareko zuzkidurak antolatzen eta honi dagokionez indarrean dagoen legeriak ezarritako estandarrak betetzera begira —aparkaleku eta landareta arloan planteatutakoak ere barne harturik—, kontuan hartuko dira, besteak beste, ondoren azaltzen diren baldintzak, helburu horrez erreferentzia gisa hartu behar den lurralde eremua identifikatzeari eta mugatzeari dagokionez:

1.- Printzipioz, eta 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 lur eremu hiritar finkatu gabeetan bai lur eremu hiritargarrietan.

2.- Lege horren 79.1 artikulua aipatzen duen araudiak bere garaian ezartzen duenaren kaltetan izan gabe, ulertuko da ezen erreferentziako lur eremua, lur eremu hiritar finkatu gabeetan planteatutako hiri garapenei lotutako zuzkidura lokalen estandarrak gauzatzeari eta betetzeari dagokionez, printzipioz eta oro har lur eremu horiek sartuta dauden Hirigintzako Esku-hartze Alderdia izango dela.

Era berean, erreferentziazko lurralde eremu hori Hirigintzako Esku-hartze Alderdiak 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 lur horiei ere zerbitzua emango dietela, besteak beste hurbil daudelako edo elkarren aldamenean daudelako.

Honi dagokionez, sistema lokalen sarea antolatzeko eta gauzatzeko neurriak zehaztearren erreferentziazko lurralde eremua osatzen dutenak kasuan kasuko Hirigintzako Esku-hartze Alderdiak eta, hala egokituz gero, hirigintzako garapen berriari lotzen zaizkion Alderdiak kanpoko bestelako sailak direla ulertuko da; izan ere, sare honek, bertan sartuko diren zuzkidura berriekin batera, zerbitzua eman 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, erreferentziazko lurralde eremuaren identifikazio eta mugatze eraginkor eta zehatza hainbat elementutan egingo da, honako hauetan:

- * Plan Orokor honen garapenean sustatu behar den plangintza xehekatuan 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 hiritarrean planteatzen diren garapenetan.

3.- Lur eremu hiritargarri 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.

4.- Landaretzari dagokionez aurreikusitako estandarra gauzatzea eta betetzea irizpide bereberri egokituko zaie, baina baita ondoren aipatzen diren beste bi irizpideei ere.

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

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

20. artikulua.- Lurzoru hiritarreko kalifikazio xehekatua zehazteko erregimen orokorra

1.- Zuzeneko jarduerarako eremuak.

Plan Orokor honek antolaketa xehekatua ezartzen duen lurzoru hiritar gisa sailkatutako eremuak Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko eremutzat hartuko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatuko dira bertan ezartzen diren antolaketaen 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 esijentzia. Eta, gainera, berrantolaketarako plan berezi bat tramitatu beharra ere egon daiteke.

2.- Antolaketa xehekatu geroratu eremuak.

Plan honek antolaketa xehekatua ezartzen ez duen eremu guztietan, helburu horrekin sustatu eta onartu beharko da garapeneko plangintza -Plan Berezia-, indarrean dagoen legeriak zein Plan honek beronek -kasuan kasuko Arau Partikularrak barne- ezartzen dituzten baldintzekin eta irizpideekin bat jotuz.

3.- Plan bereziak formulatzea

a.- Lur eremu hiritar gisa sailkatutako eremuetan, eta, honi dagokionez indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideekin bat, horrelakotzat hartzen diren bestelakoetan, plan bereziak formulatuko edo formulatu ahal izango dira, ezarritako antolaketa xehekatua definitzeko, aldatzeko edo osatzeko egoki irizten bazaie.

Aurreko 18. artikuluan finkatu diren antolaketa birdoitzeko 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 ez ukitutako Hirigintzako Esku-hartze Alderdiakoei ez hauetako (azpi)eremu berezienei. 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 Hirigintzako Esku-hartze Alderdiakoei bakoitzean planak berak izan dezakeen eragina zehaztuz. Era berean, kasuan kasuko arau partikularrak ezarritako hornidura baldintzak bete beharko dituzte.

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

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.

d.- Egin nahi diren aldaketen helburu nagusia ukitutako eremuak hobetzea eta berriro hornitzea bada, aldaketa horiek erabilera eta jabari publikoko zuzkidura-eremuetan, espazio libreetan, bideetan edota komunitatearen ekipamendurako lurzatietan gehikuntza nabarmena eragiten badute, ukitutako eremuari esleitutako hirigintzako eraikigarritasuna gehitzen ez badute, eta proiektatutako erabilera berrien edonolako zuzkidura-premiak behar bezala beteko direla bermatzen badute, helburu horiez planteatzen diren plan bereziak Plan Orokorra aldatzeko espedienterik aurrez tramitatu gabe formulatu ahal izango dira, baita plan berezi horiek egiturako hirigintza erregimenean ezarritako xedapenetakoren bat berariaz aldatzen badute ere.

4.- Xehetasunezko azterketak formulatzea.

a.- Lerrun handiagoko plangintza batean aurreikusitako eraikinen eraketa fisikoa edo hirigintzaren antolaketa aldatzeko –indarrean dagoen hirigintza legeriak eta proiektu honek ezarritako mugen eta baldintzen barruan–, xehetasunezko azterketak egin beharko dira.

Formulazio hori ezinbestekoa izango da bai urbanizazioaren bai eraikinen kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta horiek ez badaude indarrean dagoen antolaketa xehekatua testuinguruan definituta, eta gabezia horiek konpondu ahal izateko plangintza xehekaturik edo hiritartze proiekturik prestatzea eta tramitatzea aurreikusita ez badago.

b.- Xehetasunezko azterketak derrigorrez formulatu 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 plangintzako 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 formulatu 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 Alorreko Plana edo Plan Berezia egin behar den lurraldeetan, xehetasunezko azterketak ez dira sekula bidezkotzat joko, baldin eta baldintza hori aurrez bete ez bada.

d.- Eraikinen eta urbanizazioaren eraketa fisikoa definitzean edo doitzean, goragoko lerruna duen plangintzak ezarritako kalifikazio xehekatua osatu ahal izango dute, are aldatu ere.

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

f.- Dokumentu honetako hurrengo artikuluan aipatutakoekin lotutako kontuei dagokienean izan ezik, Xehetasunezko Azterketek ezin izango dute jaso, inolaz ere, plangintza 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 xehekatua.

Plan Orokor honek lehendik indarrean zegoen hirigintzako plangintzan (bai plangintza orokorrean bai alorreko planetan eta berezietan eta xehetasunezko azterketetan) ezarritako antolaketa xehekatua finkatzen duen kasu guztietan, Plan honi erantsia aurretiko plangintza horretan jasotakoaren isla hutsa dela ulertuko da.

Plan Orokor honetan eta lehenagotiko plangintzan jasotako aurreikuspen horiei dagokienez bat etortzerik ez edo kontraesanik gertatuz gero, aipatutako azken honetatik ateratzen dena joko da.

21. artikulua.- Lurzoru hiritargarriko kalifikazio xehekatua zehazteko erregimena

1.- Plan Orokor honetan lur eremu hiritargarri gisa sailkatutako eremuetako antolaketa xehekatua zehaztutako plangintza xehekatua –alorreko plangintza eta, hala egokituz gero, berezia– formulatzea eta onartzea eskatzen du, Plan Orokor honetan dagokion arau partikularrean horrelakorik ez dela behar planteatzen den kasuetan izan ezik.

2.- Dokumentu honetako aurreko 18. artikuluan finkatu diren antolaketa birdoitzeko 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 partikularrean epe luzeagoak edo motzagoak ezartzen ez diren bitartean, lur mota honetan aurreikusitako plangintza xehekatua gehienez lau (4) urteko epean formulatu beharko da, Plan Orokor honen behin betiko onarpenetik kontatzen hasita.

22. artikulua.- Kalifikazio orokorraren lotespen arautzailea eta onartuko diren tolerantziak

1.- "II.4.- Kalifikazio xehekatua" izeneko puntu honetan eta "Lurzati eraikigarrien eraikuntza eta erabilera erregulatzeko ordenantzak" izeneko bosgarren idazpuruan ezarritako xedapenek -xedapen hauek osatzen dute, guztiek batera, erabilera xehekatuko eremu edo zona desberdinen oinarriko eraikuntza, erabilera eta jabari erregimena- plangintza orokorraren berariazko lerruna izango dute. Beraz, xedapen horietakoren bat aldatzeko, indar arautzaile bereko espediente bat egin beharko da.

2.- Kalifikazio xehekatuari buruz ezarritako gainerako xedapenek, kalifikazio hori zehazteko egokia den hirigintza tresna baten indar arautzailea izango dute, dela garapen plangintza, xehetasunezko azterketa edota plangintza garatzeko proiektuena, besteak beste. Beraz, horiek aldatzeko edo osatzeko, aipatutako tresna horien artean egokiena dena formulatu beharko da, indarrean dagoen legeria sektorialean eta proiektu honetan bertan ezarritako irizpideei jarraituz.

3.- Xehetasunezko Azterketa bidez edo plangintza formulatu beharrik gabe alda daitezkeen zehaztapenak.

a.- Kalifikazio xehekatuako ezarritako zehaztapenak, xehetasunezko azterketen bidez aldatu ahal izango dira honako kasu hauetan:

* Bide sareari -"e.1"- eta espazio libreei -"f.1"-lursail berriak erantsi behar zaizkienean. Hala ere, aurrez ezarrita daukaten zonakatzea ez da inolaz ere aldatuko.

* Irabazizko erabileretara bideratutako lurzatienezko ezarritako dagoen lurzati banaketa aldatu nahi denean, zonakatze bera mantenduz betiere.

Aitzitik, komunitatearen ekipamenduko erabileretara bideratutako lurzatienezko azalerak kasu jakin batzuetan handitu ahal izango dira.

* Esleitutako eraikigarritasuna, edo dagoena, handitzea, eta dagokion arau partikularrak zehazten duenean komunitatearen ekipamendurako lurzatienezko antolatzea.

b.- Udalak, planteatutako proposamenen helmenaren arabera, plangintza xehekatuaren espedientea formulatzeko eskatu ahal izango du, proposamen horiek aurreko pasarteetan adierazitako eskakizunak bete arren.

c.- Bide sarearen eta zerbitzuen azpiegitura orokor nahiz lokalen osaketa, trazadura eta sestrak, obrak gauzatzeko proiektuetan doitu ahal izango dira, baldin eta dokumentu honetako 10. artikuluan eta honako artikulua honetan bertan ezarritako baldintza orokorrak betetzen badira.

23. artikulua.- Lurzoru hiritarrezineko 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 lortzeko horiek justifikatzen dituen kasu guzti-guztietan.

2.- Indarrean dagoen hirigintzako legeriak zein Plan Orokor honek beronek ezartzen dutenarekin bat etorritik, Udalak ondoren aipatzen diren jarduketan garapen eta gauzatzeko baldintzatu ahal izango du, bai antolaketa, babes edo dena delako plan berezia aurrez formulatu eta onartu beharra ezarritik, bai honetatik ateratzen dena bete beharra ezarritik. Horrela jokatu ahal izango da, hain zuzen ere, honako kasuetan:

* Landa ingurunean ezarri beharreko herri onurako eta gizarte intereseko eraikin eta instalazioak garatzeko eta gauzatzeko.

* Lurraldea antolatzeko tresnetan edo hirigintza planeamenduan aurreikusi ez diren eta beste erabilera baimendu batzuen ezarpenetako obra osagarri edo lagungarri gisa ere justifikatu edo baimendu ez diren, azpiegitura elementu berriak egitea –errepideak, ibai ibilguen bideratzeak, zerbitzuen azpiegiturak ezartzea, hiritartze obrak edo antzeko beste elementu batzuk–.

* Ezarri beharreko erabileren berariazko ezaugarriak, burutu beharreko garapenaren munta, lurraldearen eraldaketa aurreikusgarria, bide sistemak jasango duen eragina edo beste faktore batzuek direla eta, komenigarria gertatzen denean jarduketa hirigintza mailan behar bezala txertatuko dela eta lurraldearen paisaia, 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. Udal ebazpenak zehaztuko du plana taxutzeko ekimena eskatzaileari dagokion edo Udalak beretzat gordetzen duen; nolana ere, Plan Orokor honek definitutako lurraldearen egitura orokor eta organikoa moldatzen duten elementuak garatzen dituzten plan bereziak egikaritzea ezingo zaie inola ere partikularrei esleitu.

Plan berezi horiek, hala dagokionean, indarrean dagoen legeriaren arabera beharrezkoak diren ingurumen eraginari buruzko ebaluaketa azterketak barne hartu beharko dituzte.

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

24. artikulua.- Plangintza xehekatuaren eduki material eta dokumentala.

1.- Plan bereziak eta alorrekoak

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

b.- Plan bereziek eta alorreko planek, 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 ezartzekoekin batera; dena den, hauek birdoitu edota osatu ahal izango dira, formulatu beharko diren hiritartze proiektuen bidez. Kota eta sestra horiek definitzeko koordinatu digitalizatu egokiak erabiliko dira.

Testuinguru honetan, Liburu honetako dagokion artikuluan aipatzen den eraikineko fatxadaren barreneko erreferentzia maila zehaztuko da, eraikineko bereko lehen oinak sestra gainean duen abiatze-kotarekin batera.

Gai honetan esku hartzeko irizpideak, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarritakoak izango dira.

* Proiektatutako eraikinen kokapena (lerrokadurak, eta abar) 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, planteatutako antolaketarekin bateraezinak diren legezko egoiliarak eta jarduera ekonomikoak birkokatzearen edota tokiz aldatzearen inguruan dauden arazoei dagokienez; dena den, hau guztia geroago birdoitu 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 dagokionez.

Edonola ere, kontu horiei guztiei zein interesgarri jotako plan horietako edukiarekin lotutako beste batzuei dagokienez, 5. artikuluan aipatutako Udal Ordenantzek zehazten dutenera joko da; izan ere, hauek birdoitu eta osatu ahal izango dituzte aipatutako baldintzak.

c.- Plan berezi eta alorreko plan horiek dagozkien jarduketa integratuko eremuetako hiritartze jarduketarako programa jasotzen badute, programa honi 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 aparte eta kasu bakoitzean Plan honek edo hau garatzeko antolaketa xehekatuak ezartzen dituen zehaztapen partikularrez gain, aurrez finkatutako 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 xehekatuak behar bezala definitu ez badu. Zehaztapen hori, dena den, aipatutako plangintza xehekatuak 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 koordinatu digitalizatu egokiak baliatu beharko dira.

Horri dagokionez, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzek ezartzen dutenarekin bat etorritik jardungo da.

II.5.- ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZAKOAZ ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA

25. artikulua.- Eraikigarritasunaren erregimen orokorra sistematizatzea eta arautzea

1.- Irizpide orokorrak

a.- Indarreko hirigintza legerian ezarritakoaren arabera, hau da eraikigarritasun fisiko edo gordinaren definizioa: hirigintza 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: lehenagotik dagoen zuzkidura publiko finkatuarekin zein zuzkidura publiko berriarekin loturiko eraikigarritasuna alde batera utzita, hirigintza plangintzan aurreikusitako irabazizko eraikigarritasun fisikoa.

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, eraikuntza eitearen erregulazioaren bidez (lehendik duten eraikuntzaren eiteari eustea barne).

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

e.- Eraikigarritasun fisiko edo gordinaren zeharkako erregulazioa lurzoru hiritarren sailkapena duten hirigintzako esku-hartze alderdietan (HEA) kokatutako lurzatietan soilik onartuko da, bai eta era horretako lurzoruetan nahiz lurzoru hiritargarrietan 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 erregulatzailerak (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 zehaztaper 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 xehekatuko xedapena izango da, eta ez egiturazko antolaketakoa.

2.- Hirigintza eraikigarritasuna

a.- Oro har, lurzoru hiritar eta hiritargarrietan kokatutako honako erabilera mota hauei esleituriko eraikigarritasuna hirigintza eraikigarritasuntzat joko da: "a" –egoitza erabilera–, "b" eta "c" –jarduera ekonomikoko erabilera–, "g" –titularitate pribatuko komunitatearen ekipamendua– eta "h" –azpiegitura zerbitzuak modalitate pribatuan soilik–.

Lurzoru hiritarrezinean baimendutako eraikinei loturikoa ere hirigintza eraikigarritasuntzat joko da.

b.- Bestalde, hirigintza eraikigarritasun gabekotzat joko dira, eta beraz, irabazizkotzat, sailkapen hauek dituzten izaera publikoko zuzkidura erabilerako lurzatiak eta espazioak: "e" –komunikazio sistemak–, "f" –espazio libreak–, "g" –titularitate publikoko komunitatearen ekipamendua– eta "h" –azpiegitura zerbitzuak modalitate publikoan soilik–. Lurzati eta espazio horietan aurreikusitako eraikinak ere hirigintza eraikigarritasun gabekotzat joko dira.

Horiez gainera, goiko "a" atalean aipatutako irabazizko lurzatietan aurreikusitako eraikigarritasunak ere sailkapen bera izango du, kasuan kasuko plangintzak berariazko xedapen baten bidez zuzkidura publikoko erabilera esleitzen dionean.

3.- Sestra azpiko eraikigarritasuna

A.- Lurzoru hiritarretan eta hiritargarrietan sestra azpian aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna honako irizpide hauek aplikatuz kalkulatzen da:

a.- Batzuetan, plan orokor honek finkatu egiten ditu aurretik indarrean zegoen hirigintza plangintzako aurreikuspenak. Kasu horietan, hirigintza (azpi)-esparruen sestra azpiko eraikigarritasuna kasuan kasu finkatutako espedientekoa izango da.

b.- Hirigintza (azpi)-esparruetan eta lurzatietan Plan Orokor honek antolaketa xehekatua xedatzen badu, eraikigarritasuna kasuan kasuko arau partikularrek adierazitakoa izango da. Hala ere, beheko atalek beste zerbait esaten badute, atal horiek esandakoa beteko da.

c.- Kasuan kasuko antolaketa xehekatua xedatzeko, Plan Orokorrak hirigintza esparruen eta (azpi)-esparruen garapen plangintza idaztea aurreikusten duenean, beheko parametro hauek batera eta koordinaturik aintzat hartzetik lortuko da horien eraikigarritasuna. Hala ere, beheko atalek beste zerbait esaten badute, atal horiek esandakoa beteko da.

* Sestra azpitik hiru solairu dituen eraikina, eta hirigintza plangintzan ezarritako lerrokadurekin bat datorren oineko okupazioa duena, xehetasunezko azterketa barne.

* Oro har, sestrapean baimendutako hirigintzako eraikigarritasuna, sestra gainean eraikigarritasuna baduten partzeletan, sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasunaren % 75ekoa izango da. Portzentaje hori txikiagoa edo handiagoa izan ahal izango da, arrazoi geotekniko, tekniko edota eraikuntzakoek handiagoa edo txikiagoa izatea justifikatzen badute.

Portzentaje hau kalkulatzeko unean, sestra gaineko eraikigarritasunean sartuko da erdisotoko solairuei dagokiena ere, baldin eta ezarritako baldintzak betetzen dituztela-eta antolamenduak egoitza erabileretarako, jarduera ekonomikoetarako, ekipamendu pribaturako edo antzeko eta dirua irabazteko beste erabilera batzuetarako jaso baditu berariaz.

Aparkaleku, trasteleku eta antzeko beste erabilera osagarri batzuetarako erdisotoko solairuetako eraikigarritasuna sestrapeko eraikigarritasuntzat hartuko da, ondorio guztietarako.

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 xehekatuak ezarriko ditu esku hartzeko irizpideak kasuan kasu zein diren.

e.- Kontserbazio egoera txarrean dauden eraikinak ordezkatzeko aurreikuspenak dituzten azpi-esparruetan eta "1. Alde Zaharra" hirigintzako esku-hartze alderdian, goiko gai horiek erabakitze honako hauek hartuko dira aintzat: plan orokor honetan esparru horientzat garatuko den plangintza xehekatua edo kasuan kasuko arau partikularretan erabakitako xedapen zehatzak.

Plangintza horrek sestra azpiko eraikigarritasuna doitu edo debeka dezake, neurri hori babesten duten arrazoiak aurrez azaldu eta justifikatu ondoren.

f.- Goian azaldutako parametroak aplikatetik ateratako sestra azpiko hirigintza eraikigarritasuna, oro har, baimendutako eraikigarritasun maximotzat joko da kasuan kasuko esparru edo lurzatietan, eta ez du inolaz ere behin betiko izaerarik edo arau izaerarik izango.

g.- Esparru edo lurzati baimendutako sestra azpiko hirigintza eraikigarritasunaren xedapena, goiko ataletako irizpide multzoak aplikatetik ateratakoa, benetakoa eta eraginkorra izan dadin, lehenik eta behin, modu eraginkorrean justifikatu beharko dira beheko puntu horiek, besteak beste. 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. Honako puntu hauek, hain zuzen:

* 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: batetik, eraikin edo lurzatiei banaka eta modu independentean, eta, bestetik, modu globalean lurzati eta eraikin multzoiei.

Justifikazio hori honako dokumentu hauekin batera edo horien osagarri moduan egin daiteke: kasuan kasuko plangintza xehekatua, hirigintzako jarduketa programa, hiriritartze proiektua, hainbanaketa proiektua edo eraikuntza proiektua. Edonola ere, hirigintza eraikigarritasuna banatzean erabaki egokiak hartzeko, lurzati birtzatitze proiektuaren aurretik, hirigintza proiektua egingo da. Hirigintza proiektu horretan, egin beharreko azterketa geotekniko zorrotza sartu beharko da, aipatutako erabakiak hartzeko.

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

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

4.- Eraikigarritasun fisikoa arautzeko eta xedatzeko parametroak

A.- Oro har, erabilera orokorreko zonetan eta erabilera xehekatuko lurzati eta espazioetan garatuko den eraikigarritasun fisikoa irizpide hauetakoren baten arabera xedatu eta arautuko da:

* Zuzenean eta berariaz, solairu estalgarriaren bidez, jarraian datorren "B" atalean azaldutako jarraibideen arabera.

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

* Zeharka, honako hauen bidez:

- Eraikuntza eitearen erregulazioa.
- Lehengo eraikina finkatzea.
- Beste parametro batzuk, adibidez: sestra gainetik baimendutako eraikigarritasunaren erreferentziazko parametroak erabiliz, sestra azpiko eraikigarritasuna arautzea.

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

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan erregulatu ahal izango da, esparruan gauzatu daitekeen guztizko solairu estalgarria zehaztuz. Bestela, kasuan kasuko esparruaren azalaren 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.

Salbuespen moduan, eraikigarritasun hori metro kubikoan (m^3) neur daiteke, hori justifikatzen duten arrazoiak eta beharrak azaldu ondoren. Kasu horietan, zehaztu egin beharko dira modu osagarrian bolumen hori solairu estalgarriko metro koadrotan bihurtzeko parametroak.

C.- Aurreikuspenen ondorengo jardute-faseetan, eta bereziki, kasuan kasuko eraikuntza proiektuetan, zuzenean eta berariaz neurtuko da eraikigarritasuna, hirigintza plangintzak zeharka arautzen duenean baimendutako eraikigarritasuna.

5.- Eraikigarritasunaren aurreikuspen erregulatzailen izaera eta lerrun juridikoa eta urbanistikoa

A.- Hirigintza eraikigarritasunaren aurreikuspen erregulatzailerek egiturazko antolaketako berezko lerruna dute.

B.- Plan Orokor honetatik edo antolamendu xehekatutik ateratzen diren azpizona xehekatu edo partzelen hirigintzako eraikigarritasunaren aurreikuspen erregulatzailerek, antolaketa xehekatuko berezko lerruna dute.

C.- Zuzkidura publikoko erabileretako lurzati eta zonetako eraikigarritasun fisikoaren aurreikuspen erregulatzailerek antolaketa xehekatuko berezko lerruna dute.

III.- HIRIGINTZA ANTOLAKETARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

26. artikulua.- Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak. Irizpide orokorrak

1.- Hirigintza plangintzatik ondorioztatutako hirigintza antolaketa, bai orokorra bai xehekatua, beheko artikuluan identifikaturiko errealitate eta elementuen tratamendu erregimena arautzen duten xedapenekin osatzen da; betiere, errealitate eta elementu horien ezaugarri eta egoerek arreta berezia ematea justifikatzen dutenean. Arreta berezi horren arabera, errealitate eta elementu horiek zaindu eta kontserbatzeko, lehengoratu edo hobetzeko, edo kentzeko neurriak hartuko dira.

Errealitate eta elementu horiek, bai eta horien tratamendurako parametro erregulatzailen multzoak ere, hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak dira.

2.- Gainjarritako baldintza horiek bi jatorri dituzte: batetik, udalerriko hirigintza plangintzaren gainetik dauden araudi lerruneko lege xedapenetatik etor daitezke, behar bezala eta behin betiko onartutako lurralde antolaketako tresnak barne. Eta, bestetik, aipatutako plangintzatik ere etor daitezke.

Horregatik, preseski, baldintza horien araudi izaera edota lerruna nahiz baldintza horien izaera edota lerrun orientagarria kasuan kasu ezarritakoa da, eta honako hauetan ezartzen da: lege xedapenetan, aipatutako lurralde antolaketako tresnak barne; plan honetan; eta plana garatzeko sustatzen den plangintzan.

3.- Plan honetako "E. Planoak" dokumentuko "Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak" izeneko planoan adierazten dira baldintza horiek izango dituzten lurralde esparruak.

Edonola ere, baldintza horien jatorria plan honen gainetik dauden araudi lerruneko xedapen edota tresnetan badago, xedapen eta tresna horietatik ondorioztatutakoa beteko da, baita eraginpeko esparruak mugatu eta identifikatzeko ere. Horregatik, preseski, plan orokor honetako planoan adierazitako mugak erreferentzia hutsa izango dira beste xedapen eta tresna horien aldean, kasu batean izan ezik; hain zuzen, kasuan kasuko baldintzak direla medio, eraginpeko esparrua hedatzeko planteatzen duenean planak, eta hori berariaz adierazten denean.

Era berean, planetik datozen baldintzak direnean, plan honetan adierazitako mugak doitu edota osatu daitezke ondorio guztietarako, plana garatzeko sustatuko den plangintza bereziaren bidez.

27. artikulua.- Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak sistematizatzeko erregimena

Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzen tratamenduko erregimen orokorra baldintzen oinarrizko modalitate hauek bereiztearen bidez sistematizatzen da:

* C.1 Interes bereziko natur guneak eta elementuak

- * C.2 Balio agrologiko handiko esparruak
- * C.3 Herri onurako mendiak
- * C.4 Baso-masa autoktonoak babesteko esparruak
- * C.5 Lurpeko urak babesteko esparruak
- * C.6 Ibai ibilguak eta horien babesguneak
- * C.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua
- * C.8 Korridore ekologikoak
- * C.9 Eremu higagarriak
- * C.10 Eremu akustikoak
- * C.11 Zorpen aeronautikoa duten eremuak

Kasuan kasuko garapeneko plangintza egitearen bidez, edo helburu horrekin egokitzen den beste edozein mekanismoren bidez, baldintza gainjarriren aldaera berriak defini daitezke, baldintza horiek tratamenduko eta esku-hartzeko erregimen partikular batean sartzeko.

28. artikulua.- Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak erregulatzeko erregimen orokorra

C.1 Interes bereziko natur guneak eta elementuak

a.- Definizioa eta arautzeko erregimen orokorra:

Natur balioetatik edo beste arrazoiren batengatik zaindu beharreko esparru eta elementuak dira, eta egun duten egoerari eutsi behar zaio.

Mugatutako esparruak honakoak dira: Leitzarango Biotopoa, Aiako Harria parke naturalaren babes eremu periferikoa, balio arkeologikoa izan lezaketen zonak, estazio megalitikoak eta ikusgai dauden saroiak.

Era berean, identifikatu egin dira, dokumentazio grafikoan berriaz mugatuak ez dauden baina muturluze piriniarraren eta bisoi europarraren interes berezikoak diren eremuak, Leitzaran eta Urumea ibaiak, maiatzaren 12ko Foru Aginduekin bat.

Babes bereziko florari dagokionez, grafikoki bereziki adierazi ez diren baina bestelako baldintzatzaileek babestutako eremuetan dauden espezie hauek identifikatu dira: "Drosera intermedia", Adarra-Usabelartza eta Leitzaran ibaia hezeguneetan –ES2120013 GKL eta biotopo babestua– aurki daitezkeen eta galtzeko arriskuan dagoen populazioa; "Huperzia selago", Aiako Harria parke naturalean –ES2120016 GKL– aurki daitezkeen eta espezie arrazo gisa sailkatu dagoen populazioa; "Hymenophyllum tunbrigense" Aiako Harria parke naturalean –ES2120016 GKL– eta Leitzaran ibaia –ES2120013 GKL eta biotopo babestua– aurki daitezkeen eta kaltebera gisa sailkatua dagoen populazioa; "Trichomanes speciosum" Aiako Harria parke naturalean –ES2120016 GKL– eta Leitzaran ibaia –ES2120013 GKL eta biotopo babestua– aurki daitezkeen eta kaltebera gisa sailkatua dagoen populazioa; "Stenogramma pozoi" eremu itzaltsu eta hezeetan –adibidez harkaizti, zulgune eta ezpondetan– aurkitzen den populazioa.

Kasu horietan guztietan, indarrean dagoen araudi aplikagarrian araututako jarduerak eta baldintzak beteko dira eremu horietan.

Zehazki, Leitzarango Biotopoen babes eremu periferikoan, 416/1995 Dekretuak, irailaren 29koak, 5. artikuluan ezarritako xedapenak beteko dira; izan ere, Leitzaran ibaia dekretu horretan izendatu baitzen babestutako biotopo. Eskualde biogeografiko atlantiarreko hamalau ibai eta estuario Kontserbatzeko Zona Berezi izendatzen, eta horien kontserbazio neurriak onartzen dituen 2012ko urriaren 16ko 215/2012 Dekretuaren indarrez, –EHA, 112 zk., 2013ko ekainaren 13koa– Kontserbatzeko Zona Berezi izendatu ziren Leitzaran ibaia KZB –ES2120013- eta Urumea ibaia KZB –ES2120015–. Zona horietan, 92/43/EEE Zuzentarauan ezarritako araubide orokorra, eta Natur Ondareari eta Biodibertsitateari buruzko 42/2007 Legeak, abenduaren 13koak, xedatutakoa aplikatu behar da.

Era berean, Aiako Harria parke naturalaren babes eremu periferikoan, honako dekretuetan ezarritakoa beteko da: Aiako Harria parke natural izendatzen duen 241/1995 Dekretuak, 1995eko apirilaren 11koak, 4. artikuluan ezarritakoa; eta bertako natur balibideak Antolatzeko Plana onartzen duen 240/1995 Dekretuak, apirilaren 11koak, ezarritakoa. Hain zuzen ere, gaur egun tramitazio bidean dago erabilera eta kudeaketa Plan zuzendaria.

Muturluze piriniarraren eta bisoi europarraren interes bereziko eremuak, bi espezie horiek kudeatzeko 2004ko maiatzaren 12ko foru aginduetan onartutako planen arabera arautuko dira. Hauxe diote, hain zuzen, hurrenez hurren, 9. eta 10. artikuluetan: "interes bereziko guneetan, espeziea kontserbatu edo suspertzea zuzenki edo zeharki nabarmen oztapatzen duten plan edo proiektuek, eragin hori banaka edo beste plan edo proiektuekin batera dutelarik ere, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuaren arauzko txostena izan beharko dute".

Beren kokapena dela-eta, interes bereziko flora populazioak dituzten eremuetan, bereziki babestutako eremuen berriazko babes arauak bete beharko dira, babes maila bera duten baso-masa autoktonoentzako ezarritakoak

bezalaxe. Kasu guztietan, aipatutako esparru horiek zaindu egin beharko dira, horiek kontserbatzea, mantentzea edota hobetzea erraztuko duten neurriak erabilia.

b.- Erregimen orokorra eta eraikuntza erregimena:

Oro har, debekatua dago eraikin edo instalazio berriak egitea. Baina salbuespen moduan, esparruan eraikitzea baimendu ahal izango da, baldin eta eraikin edo instalazio horiek beste leku batean jartzea bideraezina dela justifikatzen bada, eta horrez gainera, behar diren neurri babesgarri eta zuzentzaileak aldez aurretik zehazten badira.

c.- Erabilera erregimena:

Balio paisajistikoak edo mota horretako beste balio batzuk hobetzeko, zaintzeko eta babesteko helburua duten erabilerak bultzatuko dira. Modu osagarrian, goiko helburu horiekin bateragarriak diren erabilerak baimendurik daude; betiere, aipatutako balioei eutsi ahal izatea bermatzeko moduko baldintza egokietan egiten badira erabilera horiek, babes espezifikoko arautzen dituen indarreko araudia aintzat hartuz.

Sarrietan, berariaz finkatzen dira lurzaticeta, bertako eraikinak eta espazioen itxiturak. Lurzaticeta da sarrien ezaugarri bereizlea, horiek identifikatzeko bidea ematen duena. Bertako eraikinak finkatzean, horien kontserbazioa bultzatzen da. Egun eraikinik ez dagoen eremuetan, eraikin berriak egin ahal izango dira, lurzoru hiritarrezinako baldintza orokorrak betez.

d.- Baldintzaren izaera arautzaile edo orientagarria:

Esparru horien erabilera eta eraikuntza erregimena arautzen duten aurreikuspenek kalifikazio xehekatuen berezko izaera arautzailea dute.

Plan Orokor honetatik ez datozen lege xedapenek araututako baldintzak direnean, behin betiko onartutako lurralde antolaketako tresnak barne, baldintza horien izaera juridikoa lege horietan ezarritakoa izango da.

C.2 Balio agrologiko handiko esparruak

a.- Definizioa:

Nekazaritzarako balio handiena duten esparruak dira, eta beraz, esparru horiek babestu egin behar dira.

Baldintzatzailer honen eraginpeko lursailetan aplikatu beharreko erregimen orokorra, Plan Orokorrean kasuan-kasuan dagozkien erabilera orokorreko eremuentzako ezarritako araubide bera izango da; eta, behar den kasuetan, erregimen hori osatu edo doitu egingo da, lursail horien nekazaritza-balioa mantendu eta zaintuko direla bermatzeko, eta bertan dauden ustiapen estrategikoak ziurtatzeko. Hori guztia, segidan azalduko diren irizpideak aplikatzearekin lotuta ulertu behar da:

b.- Erregimen orokorra eta eraikuntza erregimena:

Eraikuntza erregimena, esparru horiek integratzen diren erabilera orokorreko zonentzat ezarritakoa bera da. Edonola ere, beharrezko neurriak sustatuko dira egin nahi diren jarduketek eta eraikinek esparru horietan ondorio zuzenik izan ez dezaten, edo hala dagokionean, ondorio horiek ahalik eta txikiak izan daitezken. Honako irizpideei jarraituko zaie:

* Udalerriko nekazaritza balio handiko lur eremu nagusiak egiaz eta benetan babestuko dira, natur ondare ordezkazina direlako; bide batez, horiek jardueran jartzeko beharrezko neurriak zehaztu eta gauzatuko dira.

Helburu horretara begira beharrezko irizten zaien neurriak arlo honetan eskumena duten edota esku hartzen duten erakunde publiko eta pribatuak akordioak zehaztuko dira, Gipuzkoako Foru Aldundia barne.

* Kasuan kasuko neurri babesle, zuzentzaile edota konpentsaziokoak modu egiazko eta eraginkor batez zehaztearren, hiri garapenak -bestelako azpiegiturak barne harturik, (bideak, trenbidea, hiri zerbitzuak, etab.) lur horietan izan ditzaketen afekzio eta eraginak berariaz eta zehatz ebaluatuko dira.

Lur horiek kentzea bideragarria edo komenigarria den zehazteko unean, kontuan hartu beharko da afekzio mota hori eragin dezaketen jarduerak interes publiko handiagokoak diren.

* Beharrezko neurriak zehaztuko dira, ahal den neurrian lur horien babesa eta inguruan planteatzen diren hiri garapenak bateragarri egin ahal izateko.

* Planteatzen diren hiri garapenak -udal edo udalaz gaindiko sustapeneko azpiegiturak barne- nekazaritzako ustiapen estrategikoei eragiten badiete, ustiapen horiek mantentzea erraztu eta bultzatuko da, titularrek hori nahi badute. Helburu horretarako, zehaztu egingo dira ustiapen horiek udalerrian mantentzeko baldintzak, baldin eta jatorrizko kokagunetik hurbil bideragarriak badira, lehenagoko ahalmenari eta baldintzei ahalik eta kalterik eta murrizpenik txikiena eraginez betiere.

c.- Erabilera erregimena:

Esparru hauetako erabilera eta jarduera nagusiak, lurzoruen gaitasunagrologikoari eusteko helburua duten erabilerak eta jarduerak izango dira, nekazaritza jarduerak barne.

Esparruko berezko ekosistemak eta nekazaritza paisaiak babestea bermatuko duten erabilerak bateragarriak izango dira esparruan proposatutako helburuekin eta bertako erabilera nagusiekin.

d.- Baldintzaren izaera arautzaile edo orientagarria:

Esparru hauen erabilera eta eraikuntza erregimena arautzen duten aurreikuspenek kalifikazio xehekatuen berezko izaera arautzailea dute.

Plan Orokor honetatik ez datozen lege xedapenek araututako baldintzak direnean, behin betiko onartutako lurralde antolaketako tresnak barne, baldintza horien izaera juridikoa lege horietan ezarritakoa izango da.

C.3 Herri onurako mendiak

a.- Definizioa:

Herri onurako mendiak definitzen dituzten esparru handiekin bat datoz. Esparru horiek Mendien Foru Arauak erregulatzen ditu.

b.- Erregimen orokorra eta eraikuntza erregimena:

Oro har, debekatua dago eraikin edo instalazio berriak egitea. Baina salbuespen moduan, esparruan eraikitzea baimendu ahal izango da, baldin eta eraikin edo instalazio horiek beste leku batean jartzea bideraezina dela justifikatzen bada, eta horrez gainera, behar diren neurri babesgarri eta zuzentzaileak aldeztatik zehazten badira.

c.- Erabilera erregimena:

Basogintza erabilerak eta ekosistema kontserbatu eta hobetzeko erabilerak dira baldintza honen eraginpeko esparruetako erabilera nagusiak.

Gaian eskumena duen administrazioak ezarriko du eremu horien tratamenduko erregimen orokorra.

d.- Baldintzaren izaera arautzaile edo orientagarria:

Esparru hauen erabilera eta eraikuntza erregimena arautzen duten aurreikuspenek kalifikazio xehekatuen berezko izaera arautzailea dute.

Plan orokor honetatik ez datozen lege xedapenek araututako baldintzak direnean, behin betiko onartutako lurralde antolaketako tresnak barne, baldintza horien izaera juridikoa lege horietan (Mendien Foru Araua) ezarritakoa izango da.

C.4 Baso-masa autoktonoak babesteko esparruak

a.- Definizioa:

Zuhaizti eta baso hostozabal eta autoktonoek osatutako esparruak dira, bata bestearengandik isolaturik daudenak eta azalera ertain/txikikoak. Esparru horiek babestu egin behar dira, bertan espezie edo komunitate biotikoak baitaude; batik bat, erreketako erriberetan.

Mugatutako esparru horien barruan, babes bereziko esparrutzat jotzen dira batasunaren lehentasunezko intereseko habitatak hartzen dituzten eremuak; besteak beste, honakoak dituztenak:

* 6210. Belardi lehor erdi-naturalak eta sasitza fazeiak substratu karetsuen gainean –FESTUCO-BROMETALIA–

* 6230. NARDUS duten belar-formazioak, espezie ugariarekin, zona menditsuen substratu silizeoen gainean.

b.- Erregimen orokorra eta eraikuntza erregimena:

Eraikin berriak egitea debekaturik dago.

Ondoren aipatuko diren aurreikuspenak aplikatuko dira:

A.- Funtsean sorburu eta izaeraz naturalak diren habitat eta errealtateak.

Horien erregulazio eta tratamendua egokitu egingo da sartuta dauden zona orokorretarako izaera orokorrezt planteatutako irizpide orokorretara, ondoren azaltzen direnekin egokitu edo osaturik, inolaz ere:

a) Izaera orokorreko proposamenak:

* Oro har, eremu horiek babestera jo beharko da eta, horien barnean, bertan dagoen landaretza interesgarria mantentzera, arreta berezia eskainiz betiere komunitate mailan interesgarriak edota lehentasunezkoak diren habitatei.

* Era berean, eta aipatu helburura begira, zehaztu eta gauzatu egin beharko dira horiek kontserbatzea, mantentzea edota hobetzea errazten duten jarduerak positiboak.

* Eremu horien babeseko zonak 10 metroko zerrenda bat hartuko du, kanpo aldeko mugetan dauden adaburuetatik edo zuhaitz multzoetatik kontaktzen hasita edo, zuhaitzak ez diren beste landare multzo batzuk diren kasuetan, ukitutako eremuaren kanpoko mugatik hasita.

* Oro har, babesaren ikuspegitik justifikatuta dauden erabilerak eta praktikak baimentzen dira.

* Plan Orokor honen garapenean, zehaztu egingo dira biodibertsitateari dagokion balioa emateko plan eta neurri espezifikoak, bai jendeari oro har zuzenduak bai kolektibo espezifiko batzuei (eskola-umeak, erabiltzaileak, etab.) zuzenduak.

* Ondoren azaltzen diren salbuespenak izango badira ere, saihestu egingo dira landare formazio interesgarri horiei zuzenean eragin diezaieketen jarduerak; edonola ere, eragin gutxien duten alternatibetara jo beharko da.

b) Proposamen alternatiboak edota apartekoak:

Aipatu eremuetan dauden landare formazioak arriskuan jar ditzaketen edo horiek galtzea eragin dezaketen jarduketak baimentzeko, honakoak beharko dira modu osagarrian:

* Planteatutako jarduketak, proiektatutako izaera hiritarreko jarduketak barne, ukituko diren landare formazioak babestea baino interes publiko handiagokoak direla aurrez justifikatzea.

* Jarduketa horietatik ukitutako landare formazioentzat ondorioztatuko diren eraginen ebaluazioa.

Ebaluazio horretan sartu egingo da ukitutako eremuari eta landare formazioei buruzko analisia edota diagnostikoa; honek, besteak beste, honakoak jasoko ditu: horiei lotutako lur eremuaren azalera; ukituko diren baso espezie interesgarrien zenbatekoa eta horien ezaugarri kualitatiboak; interesgarri irizten zaion beste edozein zertzelada.

* Kasuan kasuko neurri babesle, zuzentzaile edota konpentsaziokoen zehaztapena.

Zehazki, konpentsazio neurritzat hartuko dira ukitutako landare eremu eta formazioen ordez beste batzuk jartzea xede dutenak. Neurri horiek zehazteko, besteak beste ondoko irizpideok hartuko dira kontuan:

- Izaera material eta kualitatiboko neurriak:

- Irizpide orokor gisa, eta kenduko diren landare formazioei dagokienez, kentzen den kopuru edota eremuaren berdineko plantazio bat egingo da, ezaugarri kualitatibo berberetz.

- Landare formazio berriei lotu beharreko ordezkatze sail berrien eremua, planteatutako jarduketek ukitzen dituzten sailen eremuaren berdina izango da gutxienez.

- Salbuespen gisa, eta egoki eta posible irizten bazaio, ukitutako formazioetako landare bereziak tokiz aldatu eta birlandatu egingo dira.

* Neurri material horiek gauzatzeko unean, besteak beste ondoren datozen izaera espazialeko neurri hauek hartuko dira:

- Nagusiki, eta posible eta komenigarri denean, esku-hartze eremuaren barnean bertan gauzatuko dira, edo inguru hurbilean.

- Horrela egin ezean, eta aipatutako aukera posible ez dela edota komeni ez dela justifikatuz gero, kasu bakoitzean ukitzen den zonatik hurbileko beste sail batzuetan gauzatuko dira.

- Udalerriko beste sail batzuetan, xede horretarako egokiak badira, baldin eta aurreko aukeretako bat bera ere ez bada posible eta komenigarri.

- Landare formazio berriei lotutako sail berriak titularitate publiko edo pribatukoak izan daitezke.

* Aurreko neurriak gauzatzen diren sailak direnak direla, eta hirigintzako sailkapena dutena dutela, horiek ordaintzea eta, hala egokituz gero, gauzatzea hirigintzako jarduketaren berezko hiritartze kargatzat hartuko dira, jarduketaren garapenerako zuhaitz formazio horiek kendu eta ordezko berri batzuez konpentsatu behar den kasuetan.

Karga hori gauzatzeko, ondoren aipatzen den moduetakoren batera jo daiteke:

- Udalari ordaintzea neurri horiek gauzatzeko kostu ekonomikoa.

- Neurriak ordaindu eta gauzatzea egungo landare formazioak kentzea justifikatzen duten jarduketan sustatzaileek berek.

- Aurrekoak bateragarri egiten dituzten irtenbide mistoak.

Kasuan kasuko behin betiko erabakiak, egungo landare formazioak kentzea ekarriko duten jarduketei buruzko proiektuak prestatze eta onartzearekin batera –edo honekiko modu osagarrian- hartuko dira, edo hirigintzako eskubideak eta kargak hainbanatzeko proiektuekin batera bestela, horrelakorik behar den kasuetan.

* Jarduketa horiek ukitzen dituzten sailak hiritar edo hiritargarri gisa sailkatuta dauden kasuetan, konpentsazio neurriak osagarritzat hartuko dira, edota zuzkidura publikoen arloko legezko estandarrak -landaretzari buruzkoak barne- betetzera zuzendutako gehitu beharrekotzat.

* Modu osagarri gisa, aipatu neurriak beste batzuekin osatuko dira, jarduketetatik ateratzen diren eremu berriak, orain edo geroago, udalerriko landaretza interesgarriko habitatan zerrendan sartzeko beharrezko neurriak aplikatuta.

c) Normalean baldintza hau bete behar duten habitatak modu bereizi eta independente batez identifikatzen badira ere, batzuetan, eta elkarrekin bateragarriak direla jotzen den neurrian, C.2 Balio agrologiko handiko esparruetako baldintza gainjarriaren mendean geratzen diren eremuetan sartzeko dira.

Horrelakoetan, kontuan hartu behar da ezen, eremu global horien barnean, baldintza gainjarri hauetako bakoitzaren mendean dagoen zati zehatza baldintza horietako bakoitza arautzen duten irizpideei loturik dagoela ulertu behar da; dena den, kasu bakoitzean zehaztu egin behar dira egoki irizitako koordinazio edota bateragarri egiteko jarraibideak.

B.- Landaretza interesgarriko eremuak eta errealitateak, neurri handi batean sorburua gizakiaren esku-hartzeetan dutenak, hiritartze prozesuei loturik eskuarki.

Horien erregulazio eta tratamendua hurrengo C apartatuan aipatzen den Planaren testuinguruan zehazten diren irizpideei egokituko zaie.

Egokitzat jo daitezkeen beste neurri batzuk izan badaitezke ere, eta hainbat salbuespen edota doiketa egiteko modua dagoela, Plan horrek proposatu ahal izango du egoki irizitako eremu eta errealtateak Katalogoan sartzea edo horiek aurreko apartatuan azaldutako baldintzen mende jartzea.

Interes publiko handiagoa aurrez justifikaturik, horiek mantentzeko arriskua sor dezaketen edota desagertzea eragin dezaketen jarduketak baimendu ahal izango dira, hiri garapenak barne. Edonola ere, baimena eman ahal izateko zehaztu egin beharko dira kasuan kasuko neurri zuzentzaileak edota konpentsaziokoak, ukitutako eremu eta elementuen benetako ordezkatzeko eraginkorraren pareko izaera eta irismenaz betiere.

Irizpide horiek aplikatuko dira aurrez dagoen hirilurrean sartutako parke, lorategi eta zuhaitzi bereziei dagokienez.

C.- Aurreko bi apartatuetan azalduaren osagarri gisa, Plan Orokor honen garapenean hiriko landaretza interesgarria zein arlo honetako eremu edota espazio garrantzitsuak antolatze eta babesteko Plan Berezi bat prestatu eta onartuko da.

Plan horren helburuak, besteak beste, honakoak dira:

* Hirian dagoen landaretza interesgarriaren eta honi lotutako eremu eta espazioen identifikazioa.

* Landaretza hori zein aipatutako espazio eta eremuak erregulatzeko eta tratatzeko neurrien zehaztapena, Plan honetan planteatuen garapen gisa.

* Bere balio berezia dela eta, hala egokitzuz gero hiriko Katalogoan sartu behar diren eremuak eta elementuak identifikatzea.

D.- Plan Orokor honen garapenean sustatu behar diren ordenantzek zehaztu egingo dituzte aurrez egin proposamenen osagarri edota garapen gisa egoki irizten zaien neurriak.

c.- Erabilera erregimena:

Basogintza erabilera eta ekosistema kontserbatu eta hobetzeko erabilera dira baldintza honen eraginpeko esparruetako erabilera nagusiak.

Gaian eskumena duen administrazioak ezarriko du baso horien tratamenduko erregimen orokorra (bakanketak eta entresakak, suebakiak, eta abar).

d.- Baldintzaren izaera arautzaile edo orientagarria:

Esparru hauen erabilera eta eraikuntza erregimena arautzen duten aurreikuspenek kalifikazio xehekatuen berezko izaera arautzailea dute.

Plan orokor honetatik ez datozen lege xedapenek araututako baldintzak direnean, behin betiko onartutako lurralde antolaketako tresnak barne, baldintza horien izaera juridikoa lege horietan ezarritakoa izango da.

C.5 Lurpeko urak babesteko esparruak

a.- Definizioa:

Lurpeko urak daudela-eta, justifikaturik dago esparru hauetan ur horiek behar bezala babesteko beharrezko neurriak zehaztea, ur masa horiek babesteko edo ez kutsatzeko.

b.- Erregimen orokorra eta eraikuntza erregimena:

Baimendutako erabilerekin loturiko erakin eta instalazio berriak eraikitze eta instalatzeko, ur horiek kutsatzeko arriskuak ezabatu behar dira.

Eraikin eta instalazio horiek jartzeko, isurkin kutsatzaileak ez sortzeko edo ezabatze beharrezko neurriak xedatu eta gauzatu beharko dira; hori egin ezean, ez da onartuko eraikin eta instalazio horiek egitea.

Era berean, lehendik dauden eraikin finkatuak, gutxika neurri horietara moldatuz joan behar dira; gehienbat, horietan hobetze eta birgaitze lanak egiten direnean.

Horregatik, preseski, eraikin guztien (lehendik daudenak eta berriak) isurkinak esparru hauetatik kanpo kanalizatu behar dira, lurpeko akuiferoak ez kutsatzeko.

c.- Erabilera erregimena:

Lurzoru hiritarrezin gisa sailkatutako sailtan eragiten duten neurrian, aplikagarriak izango dira Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritzako Praktika Egokien Kodean (1998ko abenduaren 22ko dekretuaren bidez onartua) ezarritako irizpideak; salbuespen bakarra zera izango da, kasu bakoitzean planteatzen diren helburuak direla-eta aplikatzeari –aurrez behar den justifikazioaz betiere- desegoki edota neurritz kanpoko irizten zaienak.

Eta kode horretan ezarritakoarekin bat, esparru hauetan debekatuta dauden lurzorua kutsa dezaketen erabileren artean lurpeko uren kalitatean zuzenean edo zeharka eragin dezaketenak (simaurtegiak, minda-putzuak, hobiratze zuloak, parasitoak kentzeko bainerak, eta kutsatzaileak sor ditzaketen beste abeltzaintza azpiegitura batzuk). Horrelako instalazioentzat, beste kokaleku batzuk bilatu beharko dira.

Beste kokaleku bat aurkitzea ezinezkoa den kasuetan, erabilera horiek baimendu ahalko dira; betiere, baldintza hauek betetzen badira:

- * Beste aukera edo kokalekurik ez dagoela eta proposatutako kokalekuan jartzea bideraezina dela justifikatzen duen azterketa aurrez egitea.
- * Gaiaren eskumena duten erakundeek aurrez baimena ematea edo ontzat ematea.
- * Kasuan kasuko babeseko neurriak eta neurri zuzentzaileak xedatu eta gauzatzea.
- * Ereku hiritarretan, bai direnetan bai proposatuetan, hainbat neurri ezarriko dira hondar akuiferoak babesteko, ahal den neurrian, eta hiritartze jardueraren eraginez kutsadurarik jasan dezaten saihesteko.

d.- Baldintzaren izaera arautzaile edo orientagarria:

Esparru hauen erabilera eta eraikuntza erregimena arautzen duten aurreikuspenek kalifikazio xehekatuen berezko izaera arautzailea dute.

Plan orokor honetatik ez datozen lege xedapenek araututako baldintzak direnean, behin betiko onartutako lurralde antolaketako tresnak barne, baldintza horien izaera juridikoa lege horietan ezarritakoa izango da.

C.6 Ibai ibilguak eta horien babesguneak

a.- Definizioa:

Baldintza honek D.5 (ibai ibilguak eta horien babeseko ertzak) erabilera orokorreko zonan sartzen ez diren ur ibilguak eta ur bazterrak babesten ditu.

Gai honetako indarreko legerian eta EAEko kantauriar isurialdeko ibai- eta erreka-ertzen Antolakuntzako Lurralde Plan Sektorialean ezarritako tratamenduko eta babeseko irizpideei loturiko ibai ibilguen multzoa ere sartzen da, nahiz eta azken plan horretan grafikoki ez ageri, eta plan orokor honetan duten hirigintza sailkapena aintzat hartu gabe. Aipatutako lurralde plan sektorial hori 1998ko abenduaren 22an onartu zen behin betiko.

b.- Erregimen orokorra eta eraikuntza eta erabilera erregimena:

Esparru hauetako eraikuntza eta erabilera erregimena, oro har, ibai eta ertz hauek integratzen diren erabilera orokorreko zonarako ezarritakoa izaten da. Eraikuntza erregimen hori doitu egiten da, erregimenaren tratamendua gai honetan indarrean dagoen legerian eta lurralde plan sektorialean ezarritako babeseko irizpideen arabera moldatzeko.

Xedapen horietan jasotako aurreikuspenak osatu egingo dira, kasuan-kasuan beharrezko irizten zaienekin, betiere ondoren datozen helburuak lortzearen:

- * Hirigintzako garapen berriek ibilguetarako isurketei buruz dauden eta etorkizunean egiten diren arau guztiak betetzen dituztela zaintzea. Horretarako, ahalegina egin behar da etxeko hondakin ur guztiak edo asimilagarriak estolda sistemetan jasotzeko, eta tratamendu eta arazte puntuetara eramateko, eta euri urek kudeaketa egokia izan dezaten, ingurune hartzaileetako uraren kalitateari kalterik ez egiteko sistemak barne, eta etxekoekin asimilatzerik ez dagoen industri isurketek ere dagokien tratamendu egokia izan dezaten.
- * Hiri zuzkidurarako hartuneei beharrezko babes maila ematea.
- * Ura aurrezteko neurriak bultzatzea, ondasun publiko honen kontsumoa murriztearen bai eraikinetan eta urbanizazioetan, bai espazio libre eta abarretan.
- * Hirigintzako proposamen berrietan ibai morfologiarekiko tratamendu errespetuzkoa bultzatzea, permeabilitaterako oztipoak sortzen dituzten jarduerak, estaldurak, ibilgu zuzenketak, garapen berrietan eremu eraikigarria handitzeko edo hobetzeko bideratzeak eta abar kenduz edota benetan ezinbestekora mugatuz.

c.- Baldintzaren erabilera nagusi edo izaera orientagarria:

Ibai ibilgu eta ibai ertz hauen babeseko eta tratamenduko neurrien araudi-izaera eta -eragina aipatutako legeriak eta lurralde plan sektorialak haien zati ezarritakoa izango da.

C.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruek

a.- Definizioa:

Dituzten ezaugarri eta baldintzak direla-eta, 2005eko otsailaren 4ko Legeak, lurzoruen kutsadura prebenitzeari eta kutsatutakoa zuzentzeari buruzkoak, ezarritako esku-hartzeko neurriei loturik dauden lurzoruek eta esparruek dira.

b.- Erregimen orokorra eta eraikuntza nahiz erabilera erregimena:

Esparru hauetako eraikuntza eta erabilera erregimena, oro har, lurzoru eta esparru hauek integratzen diren erabilera orokorreko zonarako ezarritakoa izaten da, edo hala badagokio, xehekatutako zonarako ezarritakoa. Erregimen hori behar beste doitzen da, legeak zehazten dituen irizpide eta jarraibideak betez, lurzoru horiek lehengoratu eta saneatzeko.

Aipatutako lurzoru eta esparru horien kasuan, lurzoruaren kalitateari buruzko deklaraziorako espedientea beharko da.

c.- Baldintzaren izaera arautzaile edo orientagarria:

Gai honetan indarrean dagoen legeriak ezartzen duen izaera arautzailea du baldintza honek.

Aipatutako arazoei aurre egiteko eta lurzoru nahiz esparru hauek deskontaminatzeko, aipatutako legean ezarritako irizpideen arabera jokatu da kasu guztietan. Modu horretan, legean aurreikusitako azterketa eta proiektuak egin beharko dira, bai eta horietan xedatuko diren jarduketak eta neurriak gauzatu ere.

C.8 Korridore ekologikoak

a.- Definizioa:

Kontuan hartuta, helburua ugaztun espezieen balizko mugimendurako korridoreak zehaztea dela, halakotzat hartu dira:

a.- Lotune diren korridore ekologikoak: Aralar-Aiako harria eta Adarra-Usabelartza.

b.- Indargetze-eremuak mugatu eta ukitutako lurraldea

b.- Erregimen orokorra eta eraikuntza nahiz erabilera erregimen orokorra:

Aipatutako korridore ekologiko horien eraikuntza eta erabilera erregimena, oro har, korridoreak txertatuak daudeneko zona orokor bakoitzerako ezarritakoa bera izango da, baina behar beste egokitua, besteak beste honako helburuak lortzeko moduan:

* Definitutako korredoreekin zerikusia duen konektibitate ekologikoa mantentzea, edozein eskalatakoa delarik ere. Horretarako, lurzoruaren erabilerak (batez ere abereen mugimenduari gehien laguntzen diotenak, esate baterako basotxoak, heskai biziak, ...), ur masen integritatea eta tentsio-zatietan elementu artifizialez eginak dauden pasabideak (goi pasabideak, bidezubiak, abereentzako pasabide espezifikoak, halakorik izanez gero), faunaren konektibitate hori lortzeko ahalik eta baldintzarik hoberenetan edukiko dira beti.

* Jardueraren batek konektibitate ekologikoa edota abereen mugimendua arriskuan jar balezake, ondorio hori murrizteko edota ezabatzeke neurri babesgarri eta zuzentzaile egokiak ezarriko dira.

* Hiri garapen berriak zehazteko garaian, haustura ekologikoa murriztu edota gutxituko diren modua bilatuko da beti, baina haustura hori inolaz ere areagotu gabe.

* Konektibitatea berreskuratzeko sustapen aktiboa egitea, konektibitate hori konprometituagoa dagoen gune edo eremuetan, teknikoki horrelakorik egin badaiteke behintzat.

Bide, trenbide eta abarren azpiegiturak, bai gaur egun martxan daudenak eta bai aurrekusi direnak, behar den arreta bereziaz tratatuko dira gai honi dagokionez.

Plan honetan erreferentzia gisa edota orientagarri moduan grafikoki identifikatu diren korridoreei buruz, beharrezkotzat jotzen diren azterlan edo proiektu espezifikoak egin beharko dira; eta horrela, ildo honetan interesgarriak diren esparruak zehaztasun handiagoaz mugatu ahal izango dira, eta esparru horietan esku hartzeko neurriak ere zehatzago finkatu ahal izango dira.

c.- Baldintzaren araudi izaera edo izaera orientagarria:

Gai honetan indarrean dagoen legeriak ezartzen duen araudi izaera du baldintza honek.

C.9 Eremu higagarriak

a.- Definizioa:

Beren ezaugarri litologikoengatik eta duten erliebearen ondorioz, higadurak jasateko arrisku handia duten eremuak dira.

b.- Erregimen orokorra:

Irizpide orokorra zuhaitz edo zuhaiska estalkia mantentzea izango da, lehendik horrelakorik badagoen kasuetan. Eta hura narriatua dagoenean hobetu egingo da, higadura prozesuen garapenaren aurrean babes tresna nagusia den heinean. Lurraren egonkortasuna kaltetu dezaketen jarduerak baztertu egingo dira; eta, nekazaritzako nahiz basogintzako jarduerak burutzerakoan, aparteko arreta ipini beharko da.

C.10 Eremu akustikoak.

a.- Definizioa:

Baldintza honen jomuga, berorri lotutako zarata eta kutsadura dira; eta, indarrean dauden lege-xedapenek ezarritako irizpideen arabera, arazo horri erantzuna emateko sistemetako bat eremu horiek mugatzea da, hain zuzen ere.

Udalerriak lurralde osoaren zarata-maparik izan gabe aurrekusi da baldintza hau; beraz, bidezko zarata-mapak egin beharko dira, eta zorpen akustikoko eremuak mugatu egin beharko dira, babes akustiko berezia behar duten eremuak bezalaxe. Gero, horiek guztiak kontuan hartuta, prebentzio, tratamendu eta irtenbide egokiak erabaki beharko dira.

Bide azpiegiturei buruz –GI-131 errepidearen saihezbidea–, eta trenbide sarearen azpiegiturei dagokienez –gaur egun gauzatze bidean dagoen AHT– orain arte behintzat azterketarik ez da egin.

b.- Eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra:

* Eremu akustikoak mugatu ondoren, esparru horiek erregulatzeko eta tratatzeko erregimena, oro har, eremu horiek txertatuak daudeneko zona orokorrenzako ezarritakoa bera izango da. Eta erregimen hori, indarrean dauden lege-xedapenetan zarata-gaiei buruz ezarritako irizpideekin osatuko da, aipatutako xedapenetan gai honen inguruan aurreikusitako helburuak bete daitezzen.

* Lege-xedapenetan gai honi buruz ezarritako irizpideei jarraituz, bidezko zarata-mapak egin eta onartuko dira. Eta zeregin hori, komunikazioko azpiegitura handietan (bideak, trenbideak eta abar) eskumena duten administrazioek ezezik, Urnietako Udalak berak ere bultzatuta egingo da, batetik gai honen inguruan dagoen arazoaren diagnostiko zehatza egiteko, eta bestetik, arazo hori prebenitu, ezabatu edota zuzentzeko hartu beharreko neurriak zehaztu ahal izateko.

Mapa horiek, besteak beste, zorpen akustikoa duten eremuak mugatuko dituzte.

* Babes akustiko berezia behar duten eremuak eta, jakina, bidezko zona-planak egingo dira, baldin eta, aipatutako lege-xedapenek gai honen inguruan ezarritako irizpideen arabera, babes bereziko eremu eta zona-plan horiek beharrezkoak badira.

* EAEko kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuak, urriaren 16koak, 37. artikuluan xedatutakoari jarraituz, Plan Orokorra garatzeko egingo den plangintza xehatuak, bidezko azterlan akustikoa jaso beharko du. Eta azterlan horretan, eremuak jasango duen eragin akustiko orokorra aurreikusteko bidea emango duten zarata mapak eta ebaluazio akustikoa jasoko ditu. Plan partzialak eta urbanizazio proiektua onartuko badira, kalitate akustikoari buruzko helburuak eta indarrean dagoen legeriak gai honetan ezarritako gainerako baldintzak bete beharko dira.

c.- Baldintzaren araudi izaera edo izaera orientagarria:

Kasu guztietan, arlo honetan indarrean dagoen araudi sektorialean eta Plan honetan bertan ezarritako irizpideei jarraituz arautu eta tratatzea aurreikusi da.

C.11 Zorpen aeronautikoa duten eremuak

Udalerrri oso-osoak zorpen aeronautikoa du.

Kasu guztietan, arlo honetan indarrean dagoen araudi sektorialean ezarritako irizpideei jarraituz arautu eta tratatzea aurreikusi da.

29. artikulua.- Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak eta horien zehaztapena

Hauek dira hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak:

* Dokumentu honetako aurreikuspenak.

* Hala dagokionean, hirigintza esku-hartzeko esparruetako eta plan orokor honetako esparru naturaletako arau partikularretan sartutako izaera horretako aurreikuspenak.

* Plan orokor hau garatzean sustatutako planetan sartutako izaera horretako aurreikuspenak.

* Plan orokor honetako "E. Planoak" dokumentuko "Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak" izeneko planoak.

30. artikulua.- Baldintza gainjarrien lotespen arautzailea eta horien berraztertze erregimena

1.- Hirigintza plangintzaz gaindikoa araudi lerruna duten lege xedapenetatik, lurralde antolamenduko tresnetatik eta abarretik etorritako baldintza gainjarrien araudi lerrun edota araudi orientagarria xedapen eta tresna horietan baldintza horientzat ezarritakoa da.

Horregatik, preseski, baldintza horien eraginpeko esparruak xedapen eta tresna horietan ezarriko dira edota horietatik ondorioztatuko dira; eta modu horretan, hirigintza plangintzan sartutako baldintzak xedapen eta tresna horien adierazgarri hutsak izango dira.

2.- Hirigintza plangintzatik etorritako gainjarritako baldintzek plangintza horretan ezarritako araudi lerrun edota lerrun orientagarria izango dute.

Plan orokor honetan dauden izaera horretako baldintzek, oro har, antolaketa xehekatuko berezko lerruna izango dute, eta kasuan kasuko garapeneko plangintzaren bidez osatu eta doitu ahalko dira, normalean plangintza berezian bidez.

Baldintza horiek esku-hartzeko neurritzat hartuko dira, eta behar bezalako arreta eta balioa eman beharko zaie, zaintzeko eta eraberritzeko balioak aintzat hartuz uneoro. Horrexegatik xedatu eta gauzatu behar dira proposatutako helburuak lortzea bermatuko duten neurriak.

IV. IDAZPURUA.- PLANGINTZAREN ERREGIMEN JURIDIKOA ETA GAUZATZE ERREGIMENA

IV.1.- LURZORUAREN SAILKAPENA

31. artikulua.- Lurzorua sailkatzeko erregimena formulatzea

Proiektu honen esparruan hauek dira definitutako lurzoru motak:

- Lurzoru hiritarra.
- Lurzoru hiritargarria.
- Lurzoru hiritarrezina.

Horien mugak "Egiturazko hirigintza antolaketa. Lurzoruaren sailkapena" planoan daude adierazirik.

32. artikulua.- Lurzoru hiritarra, kategoriak

1.- Irizpide orokorrak:

Lurzoru hiritarren izendapena jasotzeko indarreko hirigintza legerian ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurrek lurzoru mota horren sailkapena dute.

Aipatutako legerian xedatutakoaren arabera, lurzoru hiritarra bi kategoriatan banatzen da:

- * Finkatutako lurzoru hiritarra
- * Finkatu gabeko lurzoru hiritarra

Lurzoru hiritarrak kategoria batean edo bestean integartzeko aurreikuspenek, ondorio guztietarako, antolaketa xehekatuko xedapenen izaera izango dute.

2.- Finkatutako lurzoru hiritarra:

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen "11.3.a" artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurak finkatutako lurzoru hiritarrak dira.

Zehazki, egoera hauetakoren batean dauden lurrek izango dute finkatutako lurzoru hiritarren sailkapena:

A.- Egoera bakoitzean proposatutako hirigintza antolaketa xehekatuaren arabera moldatzerakoan, egungo egoeran finkatzen diren lur hiritartuak eta eraikiak. Dena den, horien baimendutako eraikigarritasuna beherantz doitu ahalko da.

B.- Orube izendapena jasotzeko beharrezko betekizunak dituzten lursail eraikigarri eta eraiki gabeak.

C.- Orube izendapena jasotzeko beharrezko betekizunak ez dituzten lursail eraikigarri eta eraiki gabeak, izendapen hori jaso ahal izateko izaera mugatuko hiritartze obren zain daudenak. Obra horien kostu ekonomikoak ezingo ditu gainditu indarreko legerian ezarritako irizpideak.

D.- Hirigintza erabilera dela-eta eraikigarriak ez diren lursailak; edo behinik behin, modu adierazgarrian eta protagonistan eraikin ezin daitezkeenak. Lursail horiek hiritarturik daude, eta horien egungo egoera finkatu egiten da; hala ere, hiritartze hori hobetzeko jarduketak aurreikusi ahalko dira. Zehazki, zuzkidura publikoko erabilerako lursailen artean, eraikin egiteko aurreikuspenik ez duten lursailak dira edo garrantzi gutxi edo garrantzi gabekoak eraikin egiteko aurreikuspenak dituztenak; esaterako, bideak egiteko lursailak eta hiriko espazio libreak.

E.- Hirigintza erabilera dela-eta eraikigarriak ez diren lursailak; edo behinik behin, modu adierazgarrian eta protagonistan eraikin ezin daitezkeenak. Lursail horietan, izaera eta kostu mugatuko hiritartze obrak daude aurreikusirik.

Finkatutako lurzoru hiritarraren izendapenaren behin betiko identifikazio grafikoa kasuan kasuko antolaketa xehekatua xedatuko duen hirigintza plangintzan adierazi ahalko da, bai eta hirigintza antolaketaren ondorengo gauzatze faseetan ere.

Azken kasu horretan, izendapen hori behar bezala grafiatuko da hainbanaketako proiektua (hala dagokionean) edo eraikuntza proiektua izapidetzean, eta proiektuekiko modu osagarrian edota paraleloan egingo da. Hori guztia honako hauen ebaluazio bateratua egin ondoren egingo da: batetik, hirigintza plangintzan ezarritako antolaketa aurreikuspenak, eta, bestetik, gauzatze fasean frogatu beharreko datuak eta informazioa.

3.- Finkatu gabeko lurzoru hiritarra:

Kategoria horretako lurzoru hiritarren izendapena jasotzeko aipatutako hirigintza legerian ezarritako betekizunak dituzten lursailak finkatu gabeko lurzoru hiritarrak dira.

Kategoria horren barruan, bi azpi-kategoria daude; lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen "11.3.b" artikuluan, besteak beste, aurreikusitakoaren arabera:

* Finkatu gabeko lurzoru hiritarra, finkatutako hirigintza elementurik ez duena edota proposatutako hirigintza antolaketari erantzuteko nahikoa finkatutako hirigintza elementurik ez duena: Azken kasu horretan, finkatutako

hirigintza elementuen ehunekoa finkatutako lurzoru hiritarraren izendapena jasotzeko behar dena baino ehuneko txikiagoa izan beharko da.

* Egungo eraikigarritasun haztatua haztearen ondorioz finkatu gabeko hirigintza lurzoria.

Finkatu gabeko lurzoru hiritarrak azpi-kategoria batean edo bestean integratzeko aurreikuspenak, ondorio guztietarako, ordenazio xehekatuko xedapen baten izaera izango du.

Aipatutako legearen "11.3.b.1" artikuluan ezarritako betekizunak izateagatik, plan orokor honetako "E. Planoak" dokumentuko "Xehekatutako hirigintza antolaketa. Gauzatze baldintzak" planoan berariaz identifikaturik dauden edo planaren garapenean sustatutako plangintza xehekatuan berariaz identifikaturik dauden lursailek izendapen hau izango dute: finkatutako hirigintza elementu gabeko edota mota horretako elementu nahikorik ez duten finkatu gabeko lurzoru hiritarra.

Aipatutako legeko "11.3.b.2" artikuluan, besteak beste, ezarritako betekizunak dituzten lursailek izendapen hau jasoko dute: eraikigarritasun haztatua haztearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarra.

Zehazki, betekizun horien arabera, aurreko kategoria eta azpi-kategorietan sartzeko baldintzak betetzen ez dituztenen artean, hazkundera izateko aurreikuspena duten lursailak dira (sestra gainetik, azpitik edo bi moduetan).

Lehendik zegoen erabilera eta etorkizunerako aurreikusitakoa bera badira, hirigintza eraikigarritasuna hazteak baldintzatu egingo du eraikigarritasun haztatu horren hazkundera. Bestalde, erabilera aldatzen denean, kasuan kasuko erabileren haztapen koefizienteak aplikatuz ateratakoa hartuko da aintzat.

Finkatutako lurzoru hiritarraren izendapenaren behin betiko identifikazio grafikoa kasuan kasuko antolaketa xehekatua xedatuko duen hirigintza plangintzan adierazi ahalko da, bai eta hirigintza antolaketaren ondorengo gauzatze faseetan ere.

Azken kasu horretan, izendapen hori behar bezala grafiatuko da hainbanaketako proiektua (hala dagokionean) edo eraikuntza proiektua izapidetzean, eta proiektuekiko modu osagarrian edota paraleloan egingo da. Hori guztia honako hauen ebaluazio bateratua egin ondoren egingo da: batetik, hirigintza plangintzan ezarritako antolaketa aurreikuspenak, eta, bestetik, gauzatze fasean frogatu beharreko datuak eta informazioa.

33. artikulua.- Lurzoru hiritargarria

Lurzoru hiritargarriek bi baldintza betetzen dituzte: batetik, plan honetan ezarritako hirigintza izaerako irizpide eta helburuen eta baliabide naturalen (lurra barne) erabilera arrazionalaren printzipioaren arabera, lurzoru hiritar izateko beharrezko baldintzak ez betetzea, eta, bestetik, udalerriko hirigintza izaerako beharrei erantzuteko, plan horretan proposatutako hirigintza garapenean ageri diren lursailak izatea.

34. artikulua.- Lurzoru hiritarrezina

Indarreko legeriak xedatutakoa errespetatzeko, eta plan honek ezarritako irizpide eta helburuak aintzat hartzearen ondorioz, hirigintza garapenak izango ez dituzten lursailak dira, lurzoru hiritarrezinak lursail horien berezko balioak direla-eta (hala dagokionean, lursail horientzat ezarritako babes erregimena barne).

35. artikulua.- Finkatutako lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailen jabeen eskubideak eta betebeharrak

Finkatutako lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena indarreko hirigintza legerian ezarritakoa da. Lursailek ez badituzte orube izateko baldintzak betetzen, lursail horien jabeek betebeharrak hauek izango dituzte, besteak beste:

* Lursailek orube izendapena jaso dezaten egin beharreko hiritartze obrak gauzatu eta ordaintzea, indarreko hirigintza antolaketaren arabera.

* Hala dagokionean, jarduketa horri lotutako gainerako hiritartze kargak ordaintzea.

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

Betebeharrak horiek eraikuntzako udal lizentzia eman/gauzatu baino lehen edo lizentzia hori ematean/gauzatzearan xedatu eta bete beharko dira.

36. artikulua.- Eraikigarritasun haztatuaren hazkunderaren ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharrak

1.- Eraikigarritasun haztatuaren hazkunderaren ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena indarreko hirigintza legerian ezarritakoa da.

2.- Lursail mota horien jabeen betebeharrak behekoak dira. Dena den, 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen garapenean sustatutako diren beste lege xedapenek batzuk ezarri ahalko dira.

A.- Udalerriko sistema orokorren sareko espazio libreterako erabiltzen diren lursailak udalari lagatzea, indarreko hirigintza legerian ezarritakoaren arabera, edo lursail horiek eskuratzeagatik horien balio ekonomikoa ordaintzea indarrean dauden legezko xedapenekin bat.

Esku-hartzeko esparruko biztanleen kopuruaren hazkundera eta eraikigarritasun haztatuaren hazkundera loturik daudenean soilik aplikatuko da legeria horrek ezarritakoa, eta lege hori garatzean beste lege xedapen batzuk ezarri ahalko dira.

B.- Udalerriko tokiko sistemen sarearen zuzkidurarako lursailak lagatzea, aipatutako legeko "79.2.a" artikuluan ezarritakoaren arabera; betiere, lurralde esparrua eskuratu behar bada. Lagapen hori lursail horien balio ekonomikoa ordaintzearekin ordezkatu daiteke, indarrean dauden legezko xedapenekin bat.

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundera sestra gainera hirigintza eraikigarritasuna haztearen ondorio denean soilik aplikatuko da legeria horrek ezarritakoa, eta ezingo da aplikatu, aipatu berri dugun hazkunderik ez badago, ez eta hazkundera sestra azpikoa izan bada ere. Dena den, lege hori garatzean beste lege xedapen batzuk ezarri ahalko dira.

C.- Indarreko legeriak ezarritako moduan landaredia kontserbatu eta landatzea.

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundera sestra gainera egoitza hirigintzaren eraikigarritasuna haztearen ondorio denean soilik landatu beharko da zuhaitz bat etxebizitza berri bakoitzeko (aipatutako legerian azaltzen da). Dena den, lege hori garatzean beste lege xedapen batzuk ezarri ahalko dira.

Betebehar hori jabeak bete dezake, edo ekonomikoki bete dezake; hau da, udalari landaketaren kostua ordain diezaioke, udalak lan hori egin dezan.

D.- Honako irizpide hauek aplikatuz datozen hiritartze-obrak eta -kargak ordaintzea, eta hala dagokionean, gauzatzea:

* Eraginpeko lursailetan integratzen diren zuzkidura jarduketak egingo diren esparruetan kasuan kasuko eraikina egin baino lehen, hala dagokionean, sustatu beharreko birzatatze- eta hiritartze-obren proiektuetan xedatutako obrak eta gainerako hiritartze kargak.

* Goiko proiektu espezifikorik egiten ez den kasuetan:

- Esparrua (ber)hiritartzeko sustatutako izaera orokorreko nahiz zati izaerako obra publikoko proiektuetan edo hiritartze obren proiektuetan aurreikusitako gauzatze kostuei dagokien kuota proportzionala ordaintzea.

- Horrelako proiekturik egon ezenean, etxebizitza babestuetan hiritartze obra horiek duten eraginaren pareko kostua ordaintzea gutxienez.

E.- Ateratako eraikigarritasun haztatuaren hazkunderaren % 15 udalari lagatzea, edo hala dagokionean, horren balio ekonomikoa ordaintzea, indarrean dagoen eta kasu honetan aplikatzekoa den legeriaren arabera.

F.- Birzatatze proiektu bat egin behar bada, goiko betebeharrak proiektu horretan zehaztu eta formalizatuko dira.

3.- 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzen arabera ezarriko dira egokitzat jotzen diren irizpideak, aurreko atalean azaldutako betebeharrak betetzeko irizpideak zehatz eta zuzen sistematizatuz.

37. artikulua.- Hirigintza elementu gabeko edo mota horretako nahikoa elementu ez duten lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharrak

1.- Lursail mota horien jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena indarreko hirigintza legerian ezarritakoa da.

Zehazki, aipatutako legeri esparruko dokumentu hauetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatutako betebeharrak dira: hirigintza plangintza, hiritartzeko jarduketa programak, hiritartze proiektuak, eta hainbatzere edo desjabetze programak.

2.- Horiez gain, hauek ere betebehartat jo ahalko dira:

A.- Beste lurzoru mota batzuetan integraturik dauden eta zuzkidura publikorako diren lurzoruaren balio ekonomikoa eskuratu edota ordaintzea, hiritarrezina barne; betiere, zuzkidura horiek lurzoru hiritar horri zerbitzua emango diotenean.

B.- Zuzkidura horien gauzatze obrak ordaintzea.

Edonola ere, betebehar horietara behartzeko, gutxienez bi ikuspegi justifikatu beharko dira. Batetik, kasuan kasuko hirigintza garapenera zuzkidurak emango diren zerbitzuaren eraginaren egokitasunaren ikuspegia. Eta bestetik, garapen horretan zuzkidurak izango duen helmenaren edota ehunekoaren xedapen zehatzaren ikuspegia.

Beharrezko hiritartze obrek –Lurzoruaren Legearen 147 artikulua– lurzoru hiritarrezinen sailkapena duten lursailetan gehiago edo gutxiago eragin ahalko dute. Modu horretan, lurzoru mota honetan antolaketa aurreikuspen hauek izan ahalko dira: hirigintza garapen berriei zerbitzua emateko beharrezkoak diren ur-,

saneamendu-, elektrizitate-azpiegiturak, besteak beste. Horiez gain, lehendik dauden azpiegiturak hobetu eta handitzeko aurreikuspenak ere egin ahalko dira. Bai lursailak eskuratzea, bai kasuan kasuko obrak ordaintzea garapen horien hiritartze kargen zati dira; kasu bakoitzean egokitzat jotzen den ehunekoa bai, behinik behin.

38. artikulua.- Lurzoru hiritargarrien sailkapena duten lursailen jabeen eskubideak eta betebeharrak

Lurzoru hiritargarri sektorizatu

1.- Lursail mota horien jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena indarreko hirigintza legerian ezarritakoa da.

Zehazki, banatutako lurzoru hiritargarriari dagokionez, aipatutako legeri esparruko honako dokumentu hauetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatutako betebeharrak izango dira: indarreko hirigintza plangintza, hirigintzako jarduketa programak, hiritartze proiektuak, eta hainbanatze edo desjabetze programak.

2.- Horiez gain, hauek ere betebehartzat jo ahalko dira:

A.- Beste lurzoru mota batzuetan integraturik dauden eta zuzkidura publikorako diren lurzoru balio ekonomikoa eskuratu edota ordaintzea, hiritarrezina barne; betiere, zuzkidura horiek lurzoru hiritar horri zerbitzua emango diotenean.

B.- Zuzkidura horien gauzatze obrak ordaintzea.

Edonola ere, betebeharrari behartzeko, gutxienez bi ikuspegi justifikatu beharko dira. Batetik, kasuan kasuko hirigintza garapenari zuzkidurak emango dion zerbitzuaren eraginaren egokitasunaren ikuspegia. Eta bestetik, garapen horretan zuzkidurak izango duen helmenaren edota ehunekoaren xedapen zehatzaren ikuspegia.

Beharrezko hiritartze obrek –Lurzoruaren Legearen 147 artikulua– lurzoru hiritarrezinen sailkapena duten lursailetan gehiago edo gutxiago eragin ahalko dute. Modu horretan, lurzoru mota honetan antolaketa aurreikuspen hauek izan ahalko dira: hirigintza garapen berriei zerbitzua emateko beharrezkoak diren ur, saneamendu, eta elektrizitate azpiegiturak, besteak beste. Horiez gain, lehendik dauden azpiegiturak hobetu eta handitzeko aurreikuspenak ere egin ahalko dira. Bai lursailak eskuratzea, bai kasuan kasuko obrak ordaintzea garapen horien hiritartze kargen zati dira; kasu bakoitzean egokitzat jotzen den ehunekoa bai, behinik behin.

Lurzoru hiritargarri sektorizatu gabea

1.- Lurzoru hiritargarri sektorizatu gabe gisa mugatu eta sailkatutako alorrak, etorkizunean garatuko badira, Plan Orokor honetan ezarritako baldintzatzaileak erabaki beharko dituzte alde aurretik, udalaz gaindiko jardueretatik etorritakoak baitira.

2.- Lurzoru hiritargarri sektorizatu gabeko alorrei dagozkien lurjabeek, honako ahalmenak izango dituzte:

A.- Hasierako baldintzatzaileak erabaki ondoren, Udalari kontsulta ez-loteslea egitea, beren lursailak udal barrutiko hiri hazkundearen ereduari nola egokitzen zaizkion ikusita, sektorizatzeko baldintza eta aurreikuspenetara eraldatzea bideragarria den jakiteko, eta hiri garapen antolatu, arrazional eta iraunkorra sortzeko egokiak diren jakiteko.

B.- Lursail horien transformazioa sustatzeko ekimena hartzeko eskubidea, sail horiek lurzoru hiritargarri sektorizatuaren kategoriari atxikita, betiere bidezko SektORIZAZIO Plana izapidetuz eta onartuz.

3.- SektORIZAZIO Plan hori onartu arte, eta sektorearen antolaketa xehatua onartu arte, alor horietan dauden lursail eta eraikinetan honako jarduera hauek bakarrik baimenduko dira:

A.- Esparru horietan lehendik zutik dauden, eta plangintza orokorreko dokumentu honetan espreski finkatu diren elementu eraikiak.

B.- Azpiegitura eta zerbitzu publikoekin lotutako obrak eta instalazioak; batez ere, bai dokumentu honetan eta bai udalaz kanpoko jardueretan lurzoru horietarako aurrekusiak dauden sistema orokorrak gauzatzera bideratuak, baldin eta esparruaz gaindiko eragina eta interesa badute.

C.- Erraz desmunta daitezkeen materialez egindako behin-behineko eraikuntzak eta instalazioak. Horiek, udal administrazioak eskatzean desmuntatu egin ebharko dira, inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe.

D.- Interes publikoko jarduerak, betiere herriaren onurakoak eta gizartearen interesekoak direnean, baldin eta Plan Orokor kasuan kasuko lurzoru hiritargarri sektorizatu gabeko eremurako ezarritako erabilerekin bateraezinak ez badira behintzat.

4.- Behin SektORIZAZIO Plana onartutakoan, lurzoru hiritargarri sektorizatuari dagokion erregimena aplikatuko da.

IV.2.- HIRIGINTZA ANTOLAKETAREN GAUZATZE JURIDIKOKO ERREGIMEN OROKORRA

39. artikulua.- Xedapen orokorrak

- 1.- Proiektu honetako aurreikuspenen eta proiektuaren garapenean egingo den plangintzaren gauzatzea indarreko hirigintza legerian xedatutakoaren eta aipatutako plangintzaren arabera moldatuko da.
- 2.- Ezarritako hirigintza aurreikuspenak gauzatzeko, aurreikuspen horiekin bateragarri ez izateagatik legezko egoiliarrak edo martxan dauden jardura ekonomikoak higiezinetatik irtenaraztea aurreikusten den kasu guztietan, birkokatzeari buruzko indarreko hirigintza legerian xedatutakoa egingo da.
- 3.- Aurreko plangintzan eta indarreko legerian (uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretua barne) ezarritako irizpideen arabera jokatu da orain finkatzen diren aurreko plangintzako aurreikuspenak gauzatzeko, zehazki, plan orokor honetan eta aurreko plangintzan zuzkidura publikoko erabilera ematen zaien lursailen jabari publikoa eskuratzeko eta transmititzeko.

40. artikulua.- Lurzoru hiritarreko hirigintza antolaketa gauzatzeko erregimena

1.- Hirigintza antolaketa gauzatzeko modalitateak

Proposatutako helburuak lortzeko kasuan kasu egokituz jotzen diren jarduketa moten (indarreko legeriak araututakoan artean) arabera gauzatu da lurzoru hiritarrean aurreikusitako hirigintza antolaketa.

2.- Jarduketa bakanak

A.- Hirigintza garapenak izan ditzaketen lurzati eta orube isolatuak jarduketa isolatuen erregimenaren menpe egongo dira; betiere, finkatutako lurzoru hiritarren izendapena jasotzeko indarreko legeriak ezartzen dituen betekizunak betetzen badituzte, eta plan honen bidez edo planaren garapenean sustatuko den plangintza xehekatua bidez jarduketa horiekin lotzen badira, edo hirigintza antolaketaren gauzatze fasean nahiz kasuan kasuko eraikuntza proiektuaren formulazio eta izapidetzearekin batera (modu osagarrian) lotzen badira jarduketa horiekin.

B.- Eraikuntza jarduketa zuzkidura publikorako lursailak udalari lagatzearekin osatu behar denean, lagapen hori honela formalizatuko da:

* Sustatu eta onartu beharreko birzatiitze proiektuaren esparruan, eraikuntzako udal lizentzia jaso/eman baino lehen.

* Kasuan kasuko eraikuntza proiektua eta udal lizentzia jaso/eman baino lehen, horiekin batera, edota horien osagarri moduan, helburu hori lortzeko egokituz jotzen den beste edozein lege mekanismoren bidez.

C.- Eraikuntza jarduketa osatzeko, lursailak orube izan daitezen egin beharreko hiritartze-kargak edota obrak gauzatu eta ordaindu behar direnean, modu berean jokatu da.

Kasu horretan eta egoki jotzen denean, hiritartze obra osagarrien proiektua idatziko da; eta horrez gainera, obra horiek egoki gauzatzen direla bermatzeko, zenbait neurri eta abal finkatuko dira.

3.- Zuzkidura jarduketak

A.- Hauek dira zuzkidura jarduketaren erregimenaren arabera araututako lurzati eta lursailak: eraikigarritasun haztatuaren hazkundearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren izendapena jasotzeko indarreko legeriak ezartzen dituen betekizunak betetzen dituztenak eta plan honen bidez edo planaren garapenean sustatuko den plangintza xehekatua bidez, jarduketa horiekin lotzen direnak, edo aurreko bietan aurreikusitako hirigintza 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, birzatiitze proiektu bat egitea komenigarritzat jotzen den guztietan, kasuan kasuko gauzatze unitate edo esparrua mugatuko da.

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

C.- Aipatutako birzatiitze proiektua eta hiritartze obra egin eta onartzea beharrezkoa ez den kasuetan, egin beharreko betebeharrak eraikitze udal lizentzia eman/jaso baino lehen edota lizentzia ematearekin batera egin behar dira.

D.- Dokumentu honen 5 artikuluan aipatutako udal ordenantzetan, dagokion nahitaezko garapena izango du aurreko ataletan azaldutako irizpide multzoak.

Ordenantza horiek irizpideak doitzeko proposa dezakete, aurrez beharrezko justifikazioa egin ondoren.

4.- Jarduketa integratuak

A.- Lursail hauek jarduketa integratuen erregimenaren arabera arautzen dira: indarreko legeriak ezartzen dituen betekizunak betetzeagatik, plan honen bidez, eta zehazki, plan honetan mugatutako hirigintza esku-

hartzeko esparruen arau partikularren bidez, jarduketa horien artean edo jarduketa horietan adskribiturik daudenak, edo planaren garapenean sustatuko den plangintza xehekatuaren bidez nahiz hirigintzako jarduketa programaren bidez jarduketa horien artean edo horietara adskribiturik daudenak.

B.- Jarduketa mota horiekin loturiko esparru guztiak, horietara adskribituriko lursailak barne, kasuan kasuko hirigintzako jarduketa programan sartuko dira.

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 detektatu 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.- Jarduketa integratuko esparruan sartuko dira edo horietara adskribituko dira lursail horiekin loturiko zuzkidura publikorako lursailak, indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera. Eta barne sartuko dira tokiko zuzkidura publikoaren gaian indarreko legeriak ezarritako betekizunak betetzeko beharrezko lursailak, kasuan kasu eta ezaugarrien arabera. Zuzkidura horiek gauzatu eta zehazteko, hirigintza plangintzan ezarritakoa hartuko da aintzat.

B.- Irizpide horiek aplikatuz ateratako gauzatze esparruak jarraituak edo etenak izan daitezke.

D.- Oro har, jarduketa integratuko esparruen gauzatze unitateak hirigintzako jarduketa programaren bidez mugatuko dira. Muga horiek ezartzean, unitate horietan integratutako edo horietara adskribituriko lursailak identifikatu beharko dira. Era berean, gauzatze unitate bakoitzaren jardute sistema zehaztuko du programak.

Egoeraren batek eraginda, erabaki guztiak edo batzuk hirigintza plangintzan hartzen badira, erabaki horiek programaren bidez doitu ahalko dira.

5.- Bestelakoak

Izaera orokor eta lokaleko zuzkidura publikoko lursailak eskuratzeko, aipatutako hirigintza legeriak ezarritakoa hartuko da aintzat.

Oro har, eskuratzeko hori lagapen bidez formalizatuko da zuzkidura lursail horiekin loturiko hirigintza garapenak gauzatzean.

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.

41. artikulua.- Alor bihurtutako lurzoru hiritarraren hirigintza antolaketa gauzatzeko erregimena

Lurzoru hiritargarri sektorizatua

1.- Alor bihurtutako lurzoru hiritargarrien sailkapena dute lursailetan proposatutako hirigintza antolaketa gauzatzeko, plan honetako arau partikularrak eta lursail horietan sustatuko den garapen plangintza hartuko dira aintzat.

Antolaketa xehekatuko lerrunaren bidez identifikatu eta mugatuko dira jarduketa integratuko esparruak,.

Kasuan kasuko hirigintzako jarduketa programen xede izango dira esparru horiek, eta esparruan integratu behar diren lursailez eta, hala dagokionean, esparrura adskribitu beharreko lursailez daude osaturik.

2.- 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 detektatu 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 beharko dira. Era berean, gauzatze unitate bakoitzaren jardute sistema zehaztuko du programak. Egoeraren batek eraginda, erabaki guztiak edo batzuk hirigintza plangintzan hartzen badira, erabaki horiek aipatutako programaren bidez doitu ahalko dira.

4.- Izaera orokor edo lokaleko zuzkidura publikoko lursailak eskuratzeko, aipatutako hirigintza legeriak ezarritakoa hartuko da aintzat. Dena den, goiko atalean beste zerbait 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.

Lurzoru hiritargarri sektorizatu gabea

Behin Sektorizazio Plana onartutakoan, lurzoru hiritargarri sektorizatuari dagokion erregimena aplikatuko da hirigintza antolaketa gauzatzeko.

42. artikulua.- Sistema orokorren eta lokalen sareko zuzkidura publikoen plangintza gauzatzeko erregimena

Zuzenean gauzatzen da, eta eraginpeko lurzoru eta eskubideak desjabetze bidez eskuratzen dira; izan ere, lurzoru, ondasun edo eskubide horiek ez daude lurzoru hiritar edo hiritargarrietako jarduketa integratuetan sarturik edo horietara adskribiturik.

43. artikulua.- Lurzoru hiritarrezineko plangintza gauzatzeko erregimena

1.- Zuzkidura publikorako lursailak eskuratzea eta horietan obrak gauzatea

A.- Plan orokor honetan edota planaren garapenean egingo diren proiektu eta plangintzetan zuzkidura publikorako lurzoru hiritarrezinen izendapena jasoko duten lursailak desjabetze bidez eskuratuko ditu udalak, oro har. Hala ere, kasuan kasu indarreko legeriak ezarritako irizpideen arabera, beste modu batean tratatu ahal izango dira.

B.- Gaian eskumena duen administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu, oro har, zuzkidura publiko horiek. Dena den, salbuespenak ere egon daitezke.

C.- Lursail horiek eskuratzea edota horien balio ekonomikoa ordaintzea, bai eta kasuan kasuko obrak gauzatu eta ordaintzea ere, betebeharrak izan daitezke lurzoru hiritar eta hiritargarrietan proposatutako hirigintza garapenetan; betiere, lursailetan jarriko diren edota horiei eragingo dieten zuzkidurek, azpiegiturak eta abarrek lursailen zerbitzua ematen badiete –Lurzoruaren Legearen 147 artikuluko 1.b,1.c eta 1.h ataletan azaldutako hiritartze kargak–.

Edonola ere, ondorio horiek aplikatzeko, gutxienez bi ikuspegi justifikatu beharko dira: batetik, kasuan kasuko hirigintza garapenari zuzkidurak emango diren zerbitzuaren eraginaren egokitasunaren ikuspegia; eta, bestetik, garapen horretan zuzkidurak izango duen helmenaren edota ehunekoaren xedapen zehatzaren ikuspegia.

2.- Lurzoru hiritarrezinaren zatiketak

a.- Oro har, eta desjabetze jarduketan ondoriozkoak alde batera utzita, lurzoru hiritarrezineko finkak lurzatatze eta banantze, udal lizentzia beharko da aurrez. Lurzatiketa egiteko, gai horretako indarreko legerian, plan orokorrean eta plan horren garapenean idatziko den plangintzan ezarritako banaketa irizpideak eta gainerakoak hartuko dira aintzat. Gai horretako indarreko legeria 1997ko uztailaren 8ko 168 Dekretuak edo hiri aldatu edo osatuko duten xedapenek ezartzen dute. Dekretu horren bidez, gutxieneko labore unitatea arautzen da.

b.- Hurrengo apartatuetan aipatzen diren baldintzak bete beharko badira ere, eta horietan azaltzen diren salbuespenekin, lurzoru hiritarrezin gisa sailkatutako sailen partzelazio edo lurzatiketak, Plan Orokorrak hau onartu ondoren egin nahi direnek, ondoko irizpide orokor hauei egokitu beharko zaizkie:

40.000 m²-tik beherako azalera duten finkak: ezin izango dira bereizi.

Orokorrean, eta hurrengo apartatuetan azaltzen dena bete beharko bada ere, kasu bakoitzean bereizirik ateratzen diren finken gutxieneko azalera gutxieneko labore-unitatearen adinakoa izango da, indarrean dagoen legerian jasotako baldintzei jarraituz.

c.- Salbuespen gisa, aurreko apartatuetan azaldutako irizpideez bestelako batzuek finkak lurzatatzea baimenduko da, are apartatu horretan bertan aipatutakoa baino azalera txikiagoa duten finka berriak itxuratzerako helduta, baldin eta ateratzen diren lurzatiketa edo partzelazioak egokitzen bazaizkie ondoren aipatzen diren irizpidetako bati, edo batzuei:

1.- Arlo honetan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideekin bat, gutxieneko labore-unitatearena baino azalera txikiagoak eginez zatitzea justifikatuta egon daitekeen jarduketak izatea.

2.- Finkako sail zati batzuk –hartzen duten azalera dena dela- lurzoru hiritar edo hiritargarri gisa, eta beste zatiak lurzoru hiritarrezin gisa sailkatzea ekar dezaketen hirigintzako jarduketan (hiri garapenak; komunikazio eta hiri zerbitzuetarako azpiegiturak; etab.) emaitza izatea.

3.- Arlo honetan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat datozen jarduketan emaitza izatea –lege xedapen horietan barne harturik behin betiko onartutako lurraldearen antolamendurako lanabesak- edota indarrean dagoen hirigintzako antolamenduan jasotakoena izatea (komunikazio azpiegiturak; hiri zerbitzuetarako azpiegiturak; lurzoru ondare publikoan sartzeko lurzoru erreserbak; nekazaritzako proposamenen gauzatea; ingurumeneko proposamenen gauzatea; uholde eta beste hainbat arriskuren prebentziorako zein horiek desagerrarazteko neurrien gauzatea; etab.)-, alde batera utzirik jarduketa horiek finkako sailen hirigintzako sailkapeneko aldaketei lotuta dauden, are sail horiek guztiak lurzoru hiritarrezin gisa sailkatuta daudela horrelaxe sailkatuta segitzen badute ere.

4.- Indarrean dauden lege xedapenetan zein hirigintzako antolamenduan ezarritako irizpideekin bat, aipatua baino azalera txikiagoa duten sailetak erabilera, eraikin edota instalazio baimenduei lotzea egoki edota behar besteko irizten bazaio.

d.- Eraikina, erabilerak era jarduerak zonetan ezartzeko, arau orokor hauetan eskatzen den gutxieneko ekarpeneko lurzatiaren baldintza bete beharko da. Lurzati hori aipatutako eraikin eta erabilerekin loturik geldituko da, ondorio guztietarako (erregistrokoak...).

e.- Helburua edozein delarik ere, proiektu hau onartu ondoren egin nahi diren bananketek betekizun hauek bete edo betekizun horietara moldatu beharko dira:

- Nekazaritza ustiatzearen erabilerekin edo basogintzako erabilerarekin loturiko lurzatiak lursail etenekin osaturik egon ahalko dira. Edonola ere, erabilera jakin batzuk jartzeko, bai eta erabilera horiei loturiko eraikinak eta instalazioak egiteko, edozein arrazoirengatik espazio jarraitasuneko zenbait betekizun bete behar badira, betekizun horiek betetzen direla bermatzen bada soilik onartuko da erabilera horiekin loturiko lursailak banantzea.

- Baimendutako beste erabilera batzuekin loturiko lurzatiek espazio jarraituko lursail bat osatu beharko dute; edo behinik behin, erabilera horiekin lotuko diren lurzatiaren azalerari buruz eta beste baldintza batzuei buruz planean ezarritako gutxieneko baldintzak betetzeko beharrezko zatia osatu beharko dute. Baldintza horiek planean ezartzeaz gain, planaren garapenean egingo den plangintzan edo baimen espezifiko emango den unean ere ezarriko dira. Espazialki etenik gabeko esparru horretan kokatu beharko da, hala badagokio, kasuan kasuko baimendutako eraikina edo instalazioa.

f.- Erabilerak eta eraikinak jartzeko, ezingo da finka banaketarik egin, bananketa horren ondorioz arau orokor hauetan eskatzen den ekarpeneko gutxieneko lurzati azalera baino azalera txikiagoko finkak sortzen badira, modu horretan banandutako zatiak aldi berean beste finka batzuetan taldekatzen badira izan ezik; betiere, finka berri horiek ekarpeneko lurzatiaren baldintza betetzen badute.

g.- Plan orokor hau onartu baino lehenago egindako eraikinei adskribituriko finkak egungo egoeran finkatzen 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 jarri ahalko dira; dena den, lurzati horiek ezingo dira banandu.

h.- Proiektu hau onartu ondoren lurzoru hiritarrezinean egingo diren bananketak, artikuluko 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, arau orokor hauetan ezarritako lurzatiekarako lizentzia eskatu beharko du aldez aurretik.

IV.- ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMEN OROKORRA

44. artikulua.- Irizpide orokorrak

1.- Indarreko hirigintza legerian ezarritakoren arabera, biderketa honetatik ateratako emaitza hartzen da eraikigarritasun haztatutzat: esparru batean proiektaturiko irabazizko erabilerak jartzeko aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna bider erabilera horietako bakoitzari esleitutako haztapen koefizienteak.

2.- Legeri horretan ezarritakoaren arabera, zatiketa honetatik ateratako emaitza batez besteko eraikigarritasuntzat hartzen da: esparru jakin batean aurreikusitako eraikigarritasun haztatua zati, indarreko legerian ezarritako irizpideei jarraiki, eraikigarritasuna banatzeko konputagarritzat jotzen den azalera. Indarreko legeri hori Lurzoruaren Legeko 35.5 eta 146 artikuluetan azaltzen da.

Edonola ere, batez besteko eraikigarritasuna kalkulatzeko, esparru barruan sartutako lursail guztiak hartuko dira kontuan, bai eta hirigintza antolaketa gauzatzeko esparruari adskribituriko lursailak ere.

3.- Jarduketa integratu baten edo gauzatzeko unitate baten batez besteko eraikigarritasuna bi hauen arteko zatiketaren emaitza izango da:

* Batetik, esparru bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasun haztatu osoa (zatikizuna).

* Bestetik, gauzatzeko ondorioetarako esparruan sartutako edo esparruari adskribituriko lursailen azalera osoa, konputagarriak ez direnean izan ezik (zatitzailea).

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

4.- Erabileren haztapeneko koefizienteak, antolaketa xehekatuko berezko lerrunarekin, hirigintza plangintzan definitutako dira, eta ondoren horren gauzatzeko prozesuan eguneratutako dira, bai hirigintzako jarduketa programan, bai hainbanaketako programan.

5.- Eraikigarritasun ponderatua eta batez bestekoa hirigintza antolamenduko eremu bati buruzkoak izan daitezke, edo hirigintzako gauzatzeko eremu bati buruzkoak, bai eremu hau egikaritze unitate bat denean bai gauzatzeko unitate bat denean.

6.- Hirigintza antolamenduko eremu bat erreferentziatzen duten guztietan, eraikigarritasun ponderatu eta batez besteko eraikigarritasun horiek eremu horretan bi gauzatze unitate edo gehiago bereiztea planteatzen duen hirigintzako antolamenduko dokumentuan definituko dira.

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

*Jarduketa integratuei loturiko esparruen kasuan, hirigintzako jarduketa programan edo hainbanaketako proiektuan.

* Zuzkidura jarduketan kasuan, hala badagokio eta indarreko legeriaren arabera, sustatuko den hainbanaketako proiektuan; betiere, proiektu hori egitea eta onartzea beharrezkotzat jotzen denean.

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

* Jarduketa bakanen kasuan, bai birzitatze proiektuan, hori egitea egokia bada, bai eraikuntza proiektuaren osagarri moduan; betiere, proiektu horiek egitea beharrezkotzat jotzen bada.

Hirigintza plangintzan ezartzen badira, hirigintzako jarduketa programan edo birzitatze proiektuan doitu egin ahalko dira aurreikuspen horiek, bakoitzaren helmenaren eta esku-hartzeko mailaren arabera.

45. artikulua.- Lurzoru hiritarreko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena

Lurzoru hiritarreko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako betekizunen menpe egongo da, eta legeri horretan ezarritako irizpideen arabera esleitu die eraikigarritasun hori lurjabeei eta, bidezko denean Udalari.

46. artikulua.- Lurzoru hiritargarriko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena

Lurzoru hiritargarriko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimenak indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako betekizunen menpe egongo da, eta legeri horretan ezarritako irizpideen arabera esleitu die eraikigarritasun hori lurjabeei eta, bidezko denean Udalari.

47. artikulua. –Erabileren haztapen koefizienteak.

Plan Orokor honetan proposatutako erabileren haztapen koefizienteak honako irizpide hauei jarraituz zehaztu eta aplikatuko dira:

a.- Mugatutako Hirigintzako Esku-hartze Alderdien multzoak, oro har, erreferentziako lurralde esparru bakar bat osatzen dute erabileren haztapen koefizienteak mugatzearen ondorioetarako. Koefiziente horiek, bada, multzo osoan aplikatuko dira, lursailek edonolako sailkapenak dutelarik ere, eta antolaketa xehatua zehaztu eta gerora gauzatzeko xedez, esparru horietan edonolako agiriak sustatzen direlarik ere.

Aldatu edota generikoki eguneratu beharra gertatuz gero, hiriaren osotasunean era orokorrean eta unitarioan aldatu edota eguneratuko dira.

b.- Koefiziente horiek, erreferentziako parametro orokor eta balio ekonomiko orokorraren adierazpen gisa hartuko dira ondorio guztietarako; era berean, erabileren batez besteko edo bakarkako koefizientetzat joko dira kasu bakoitzean ukitutako multzoan.

Koefiziente horiek ez badira egokitzen hiriaren zati jakin baten errealtate ekonomiko-urbanistikora, eta desegokitasun hori behar bezala arrazoitua badago, eguneratu edota errealtate horretara egokituko da, eta ondorioz, koefiziente horiek ordeztuko dituzten beste berriak ere doitu egingo dira. Zeregin hori, dena den, ukitutako esparru edo azpiesparruen antolaketa xehatua zehazterakoan egingo da (bai Plan honetako arau partikularretan bai plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan) edo bestela, plana gauzatzeko xedez sustatzen diren dokumentuen esparruan (hainbanaketa espedienteak; kasuan kasuko eraikuntza baimena emateko osagarri gisa, batez ere, zuzkiduretarako eta abarretarako jardueri lotutako garapenetan).

c.- Haztapen koefizienteak honako kasu hauetan aplikatuko dira:

*Zuzkidura jarduerak izeneko horiei lotutako hirigintza garapenetan.

* Hirigintza eraldatzeko jardueri lotutako hirigintza garapenetan, betiere hiritartze jarduerak izeneko horietan, baldin eta lursailen jabeek jarduera horien sustapenean parte hartzen badute eta hori, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera egiten badute.

* Aurreko pasartearen adierazitako baldintzak betetzen dituzten jarduera integratuei lotutako garapenetan.

d.- Kasuan kasuko koefizienteak zehazterakoan, oro har, erabilera tipologia bakar eta jakin bat hartuko da erreferentzia gisa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza). Eta, alderaketa egiteko, 1 koefizientea emango zaio erreferentzia orokor gisa, nahiz eta dagokion esparruan antolatzen ez bada ere.

e.- Plan honetan definitutako haztapen koefizienteak honako taula honetan jasotakoak dira:

ERABILERA	HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK
ETXEBIZITZA	
Babes ofizialeko etxebizitza –BOE–	1,0
Erregimen orokorreko etxebizitza tasatua –PTE–	2,1
Erregimen bereziko etxebizitza tasatua –VTM–	2,6
Prezio libreko etxebizitza –PLE– (a.1)	7,1
Prezio libreko etxebizitza –PLE– (a.2)	7,1
Prezio libreko etxebizitza –PLE– (a.3.1)	7,1
Prezio libreko etxebizitza –PLE– (a.3.2)	7,1
Prezio libreko etxebizitza –PLE– (a.4)	7,3
INDUSTRIA	2,2
HIRUGARREN SEKTOREKOA, ERAIKUNTZA SALABUETSIA	1,8
MERKATARITZA, BEHE SOLAIRUAN	3,0
GARAJEAK	
BOEei atxikiak	0,4
PTEei atxikiak	0,5
VTMei atxikiak	0,5
PLEei eta jarduera ekonomikoei atxikiak	0,7

IV.4.- HIRIGINTZA GAUZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

48. artikulua.- Hiritartze obrak gauzatzeke proiektuak egiteko erregimena

1.- Hirigintza plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatzean, proiektu hauetako batean definituko direnak dira kasu bakoitzean gauzatuko diren hiritartze obrak:

A.- Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 194. artikuluan araututako hiritartze proiektuak.

B.- Hiritartze obra osagarrien proiektuak, jarduketa bakanetan beharrezkoak diren obrak xedatzeko sustatuak. Proiektu horiek aipatutako lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 195.1 artikuluan arautzen dira.

C.- Zuzkidura orokor eta lokalak gauzatzeke obra publikoko proiektuak edota mota horretako gauzatze proiektuak, aipatutako lege horren 195.2 artikuluan arautuak.

2.- Plan honetan, planaren garapenean sustatuko den plangintzan edo indarreko legerian ezarritako edozein mekanismoren bidez mugatuko diren integratutako jarduketako esparruak edota gauzatze unitateak aurreko "1.A" atalean azaldutako proiektuen xede izango dira, oro har.

Modu osagarrian, eta hori justifikatzen duten baldintzak eta ezaugarriak daudenean, esparru horietan integratutako edo horietara adskribituriko lursailetan eragiten duten obrak eta zuzkidurak aurreko "1.C" atalean azaldutako proiektuen xede izan ahalko dira.

3.- Hiritartze obrak xedatzeke eta gauzatzeke dituzten zuzkidura jarduketan xede diren esparruek, horien helmenen arabera, hirigintza proiektuak edo hiritartze obra osagarrien proiektuak izango dituzte. Proiektu horiek hurrenez hurren azaldu dira "1.A" eta "1.B" ataletan.

Proiektu hori eraikuntza proiektua baino lehen edo aldi berean egin eta onartu behar da, bai eta eraikitzeke udal lizentzia jaso/eman baino lehen edo aldi berean ere.

4.- Hiritartze obrak xedatzeke eta gauzatzeke dituzten jarduketa isolatuen xede diren esparruek aurreko "1.B" atalean azaldutako hiritartze obra osagarrien proiektuak izango dituzte.

Proiektu hori eraikuntza proiektua baino lehen edo aldi berean egin eta onartu behar da, bai eta eraikitzeke udal lizentzia jaso/eman baino lehen edo aldi berean ere.

5.- Obra publikoak, eta zehazki, sistema lokal eta orokorretako sarean integraturiko zuzkidura publikoak aurreko "1" atalean azaldutako edozein proiekturen bidez definitu eta tratatu ahalko dira.

Obrak edota zuzkidurak jarduketa integratuko esparruetan edota gauzatze unitateetan integratzen direnean ere sustatu ahalko dira "1.C" atalean azaldutako proiektuak; betiere, horien izaerak eta ezaugarriek justifikatzen badute, proiektu horiek esparru horietan aurreikusitako gainerako hiritartze obren aldean desberdinak direla.

49. artikulua.- Hiritartze obrak garatzen dituzten proiektuen bidez antolaketa moldatzeko aukeren mugak

1.- Aurreko artikuluan azaldutako hiritartze obren proiektuek doitu egin ditzakete espazio libreen, komunikazioen eta zerbitzu azpiegituren antolaketa elementuen osaera, lerrokadurak eta sestrak. Eta beharrezkoa bada, zuzkidura horientzat plangintzak ezarritako lurzoru hiritarren eta hiritargarrien zonakatzean eragin dezakete proiektu horiek, 2 ataleko salbuespenak aintza hartuz.

Ildo horretatik, plangintzan definituriko zerbitzu azpiegituren sareen ezaugarri eta trazadurek izaera orientagarria dute; eta beraz, horien behin betiko zehaztapena kasuan kasuko hiritartze obren proiektuen bidez egingo da.

2.- Lurzoru hiritar eta hiritargarrietan, aurreko atalean aurreikusitako doiketak ezingo dira hauetara hedatu:

* Lurzati eraikigarrien zonakatze xehekatua.

* Gai horretako indarreko legeriak araututakoaren arabera konputagarri diren espazio libreen zonakatze xehekatua. Kasu horretan, hiritartze proiektuen mugak doitu ahalko dira; betiere, doiketa horrek ez dakarrenean azalera murriztea, ez eta baldintza kualitatiboek behera egitea ere.

* * Plangintzan aurreikusi gabeko bide elementuak zabaltzea.

* Plangintzan aurreikusitako bide elementuak kentzea, plangintzan hori egitea baimentzen denean izan ezik.

3.- Bide komunikazioko sistema orokorrari dagokionez, hiritartze obren proiektuek esparruko tratamendu orokorraren hiritartze alorrari buruzkoak ezartzeaz gain, kasu bakoitzean erabil daitezkeen mugikortasun moduei dagozkien bide bandentzako espazio espezifikokoak identifikatu ahalko dituzte. Eta horrez gainera, horietako espazio bakoitzaren tratamendu singularra ezarri ahalko dute, eta hori egiteak ez du hirigintza antolaketan aldaketarik eragingo; izan ere, antolaketa horren lana modu orokorrean bide banda identifikatzea da.

50. artikulua.- Hiritartze obren gutxieneko edukiak eta baldintza teknikoak

Dokumentu honen 5 artikuluan ezarritakoren arabera, indarreko legeriak (irisgarritasuna arautzen dutenak barne) eta udalerrian sustatuko den hirigintzako udal ordenek ezarritako eduki eta baldintza teknikoaren arabera moldatuko dira hiritartze obrako proiektuak.

Nahikoa espezifikazio ez dagoenean, udaleko zerbitzu teknikoek baldintza aplikagarriak definitu ahalko dituzte kasuan kasu, udal sustapen zuzeneko obretan erabili ohi diren irizpideen arabera.

Horretarako, aintzat hartu beharreko jarraibideak eskatu beharko ditu obren sustatzaileak, proiektua egiten hasi baino lehen.

Edonola ere, proposamenetatik ondorioztatutako hirigintza lanen kotak eta sestrak hiritartze obrako proiektuek ezarriko dituzte, koordinatu digitalizatu egokien bidez. Koordinatu horiek hirigintza plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzean ezarriko dira, plangintza horretan gai horri buruz ezarritakoaren arabera.

51. artikulua.- Udala ez den titularren batek hiritartze proiektuak gauzatzea

Behin betiko onartutako hiritartze proiektu batean aurreikusitako obrak egiteko, ez da beharko udal lizentzia aurrez eskatu eta eskuratzerik.

Dena den, kasuan kasuko titular edo sustatzaileak obra horien hasieraren eta bukaeraren berri eman behako dio udalari; eta obrak etapak baditu, horiek ere jakinarazi beharko dizkio.

Horretarako, ondoren obrak gauzatzeko egingo den udal kontrolean, indarreko xedapenetan ezarritako prozedura eta dokumentu baldintzak bete beharko dira.

IV.5.- ERAIKITZEKO ERREGIMEN OROKORRA

52. artikulua.- Lurzoru hiritarreen eraikitzea

1.- Eraikinaren sestrak eta lerrokadurak definitzeko eskaera

a.- Lurzoru hiritarren sailkapena duten esparruetako lursailetan eraikin berriak egin ahal izateko, garapeneko plangintza edo xehetasunezko azterketa egitea eskatzen bada aldez aurretik, ezingo da inola ere horiek aurkeztu baino lehen, eraikin horiek egiteko lizentziarik eman.

Arau partikularretan irizpide murriztaileagoak ezartzen direnean izan ezik, garapeneko plangintzaren xede izango direla aurreikusten den esparruetan lehendik dauden eraikinek udal lizentziak jaso ahalko 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 da hori, eta behin-behineko erabilerak baimentzeko indarreko legeriak ezarritako betekizunetara moldatu beharko da kasu guztietan. Legeria hori Lurzoruaren Legeko 36 eta 37 artikuluetan azaltzen da.

b.- Goian deskribatutako egoeran ez dauden lurzatiek orube izendapena jaso dezaten, proiektu honetan horien fatxada guztien lerroak, altuerak, profilak eta eraikinaren sakonera definitu beharko dira, bai eta euste sesten kotak ere lurzoru hiritartuan.

Era horretan, udalak ez du emango eraikuntza lizentziarik betekizun hori osorik betetzen ez den kasuetan, eta xehetasunezko azterketa bat edo hirigintza dokumentu egoki bat aurrez izapidetzea eskatuko du, dauden hutsuneak betetzeko.

2.- Kargak eta onurak banatzea eta hirigintzako betekizunak betetzea

a.- Ezingo da inolaz ere jarduketa integratuen edota gauzatze unitateen xede diren esparruetan integratutako lurzati berrientzat eraikuntza lizentziarik eskatu, baldintza hauek betetzen badira:

* Hirigintzako jarduketa programa egin eta onartzea.

* Lurzatia integratzen den gauzatze unitateko karga eta onuren hainbanaketa proiektua behin betiko egin eta onartzea.

* Hiritartze obrak xedatu eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua egin eta behin betiko onartzea.

* Hiritartze obrak alde aurretik egitea. Hala ere, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarrien arabera, obra horiek eta eraikuntza obrak aldi berean egitea egokitzat jo ahalko 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 betetzen ez dituztela esango du udalak.

b.- Beheko baldintza hauek betetzen badira, lehendik dagoen eraikigarritasun haztatua handituko duten obrak egiteko lizentziarik ezingo da eskatu ez eman (aurreko eraikinak ordezkatzeko erakin berriak egiteko obrak barne), eraikigarritasun haztatua haztearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren sailkapena duten lurzatietan, besteak beste.

* Lurzatia integratzen den gauzatze unitateko karga eta onuren hainbanaketa proiektua behin betiko onartzea.

* Hiritartze obrak xedatu eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua behin betiko onartzea.

* Aldez aurretik edo aldi berean, dokumentu honetako 40 artikuluko "3" atalean azaldutako betebeharrak betetzea, berme eta abalak barne, aurreko proiektuak egitea beharrezkoa ez den kasuetan.

c.- Jarduketa bakanei loturiko eraikin berriak eraikitzen udal lizentzia eman/jasotzeko, beharrezkoa izango da, alde aurretik edo aldi berean, obra horiek xedatu eta gauzatzeko nahitaezko den hiritartze obra osagarrien proiektua egin eta onartzea.

Oro har, hiritartze obrak eraikitze obrak baino lehen egingo dira. Edonola ere, udalak baimendu ahalko du hiritartze obrak eta eraikitze obrak aldi berean egitea, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarrien arabera, eta baimen hori emateko komenigarritzat jotzen dituen bermeak eskatu ahalko ditu.

Era berean, udal lizentzia hori eman/jasotzeko, jarduketarekin loturiko zuzkidura publikoko lursailak laga beharko zaizkio udalari alde aurretik edota aldi berean.

3.- Eraikitzeko eta bukatzeko lizentzia eskatzeko epeen zenbaketa

a.- Gauzatze unitateetan edota jarduketa integratuko esparruetan sartzen ez diren lurzati eraikigarrien kasuan, lau (4) urteko epea izango da lizentzia eskatu eta eraikitzeko hasteko, kasuan kasuko antolaketa xehekatua onartu ondoren.

b.- Gauzatze unitateetan sartutako baina jarduketa integratuen esparruetan sartu gabeko lurzati eraikigarrien kasuan berriz, lizentzia eskatu eta eraikitzeko hasteko epea bi (2) urte izango da, karga eta onuren hainbanaketa proiektua onartu ondoren.

b.- Gauzatze unitateetan sartutako jarduketa integratuen esparruetan kokatutako lurzati eraikigarrien kasuan berriz, lizentzia eskatu eta eraikitzeko hasteko epea kasuan kasuko hirigintzako jarduketa programan zehaztuko da.

d.- Jarduera ekonomikoko lurzatietan, epe horiek enpresa egoeraren arabera moldatuko dira.

c.- Epe horiek definiturik ez daudenean, eraikitze lizentzia emateko ebazpenean ezarriko dira proiektatutako obrak hasteko, gehienezko etenerako eta bukatzeko epeak.

Hala dagokionean, eraikitze obrekin batera edo modu osagarrian egin beharreko hiritartze obrak hartuko dira aintzat, epe horiek ezartzeko.

d.- Garapeneko plangintza egitea hitzartzen denean, plangintzan zehaztuko da kasuan kasuko lizentziak eskatzeko epeak zein diren, bai eta hala dagokionean proiektatutako eraikinak eraikitzen hasteko eta bukatzeko lizentziak ere.

4.- Plangintza bereziaren xede izango direla aurreikusten den lurzoru hiritarren sailkapeneko esparruetako eraikinetan obrak egitea eta jarduerak gauzatzea

a.- Oro har, plan berezia egin eta onarturik ez badago, esparru horietan lehendik dauden eraikinek lehendik dauden eraikinen izaera izango dute; betiere, orduko indarreko hirigintza antolaketak xedatutakoaren arabera egin baziren eraikin horiek. Izaera horiek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko "101-3.c" artikuluan azaltzen dira.

b.- Plan berezia onartu gabe badago, ezingo da eraikin horietan ordezkatzeko-, jasotze- edo zabaltze-obrarik egin, ez eta hirigintza probetxamendua handitzeko obrarik ere. Hala ere, mantentze eta kontserbazio lanak egiteko beharrezko obrak egin ahalko dira, eta horiez gain, baimendutako jarduerak eta erabilerak garatzeko obrak ere egin ahal izango dira.

c.- Plan berezia onartu gabe badago, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 36 eta 37 artikuluetan azaltzen diren erabilerak jartzea baimendurik egongo da, artikuluko horietan ezarritako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

5.- Sistema orokorren sarearen zuzkidura publikoak garatu eta gauzatzea

Sistema orokorreko sarean integratutako zuzkidura publikoak garatu eta gauzatzeko, horri buruz indarreko legerian eta plan honetan sartutako garapeneko hirigintza plangintzan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

53. artikulua.- Lurzoru hiritargarrin eraikitze ahalmena erabiltzea

1.- Oro har, plangintza xehekatua egin eta onarturik ez badago, esparru horietan lehendik dauden eraikinak ez dira antolamenduz kanpokotzat joko, eraikin horiek orduko indarreko hirigintza antolaketak xedatutakoaren arabera egin baziren.

2.- Plangintza xehekatua onartu gabe badago, ezingo da eraikin horietan ordezkatzeko, jasotze edo zabaltze obrarik egin, ez eta hirigintza probetxamendua handitzeko obrarik ere. Hala ere, mantentze eta kontserbazio lanak egiteko beharrezko obrak egin ahalko dira, eta horiez gain, baimendutako jarduerak eta erabilerak garatzeko obrak ere egin ahal izango dira.

3.- Plangintza xehekatua onartu gabe badago, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 36 eta 37 artikuluetan azaltzen diren erabilerak jartzea baimendurik egongo da, artikuluko horietan ezarritako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

4.- Plangintza xehekatuak, eta hala dagokionean, plangintza horretako jarduketa integratuko esparruen hirigintzako jarduketa programek definitutako dituzte eraikitze lizentziak eskatzeko epeak, bai eta hala dagokionean obrak hasi eta bukatzeko lizentzien epeak ere.

5.- Sistema orokorreko sarean integratutako zuzkidura publikoak garatu eta gauzatzeko, horri buruz indarreko legerian eta plan honetan sartutako garapeneko hirigintza plangintzan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

54. artikulua.- Lurzoru hiritarrezinean baimendutako jarduerak jartzeko eta eraikitze ahalmena erabiltzea

1.- Lurzoru hiritarrezinean baimendutako jarduerak jartzeko eta eraikitze ahalmena indarreko hirigintza legerian eta dokumentu honetan xedatutakoaren arabera moldatuko da, bai eta hala dagokionean dokumentuaren garapenean sustatuko den plangintzan xedatutakoaren arabera ere.

2.- Landa erabilerak eta obra publikoekin loturiko erabilerak jartzea

a.- Erabilera horiek jartzeko, erabilerak sektore legeria aplikagarria moldatzen direla bermatzen duen ziurtagiria eskatuko da. Ziurtagiri hori kasuan kasuko eskumeneko administrazio organismoak emango du.

b.- Nekazaritza ustiapen profesionalizatu gabeko erabilerak ez dute betekizun hori bete behar, eta erabilera horiek jartzeko nahikoa izango da udal lizentzia zuzenean eskatzea.

3.- Baimendutako beste erabilera batzuk jartzea

a.- Proiektu hau onartu aurretik zeuden eraikinetan: eraikin horiek finkatutzat joko dira dituzten baldintzekin (eraikinaren ezaugarriak, loturako lurzatia, mugetarako distantzia...), plan orokorrean edo planaren garapenean egingo diren espediente eta proiektuetan antolamenduz kanpokotzat jotzen direnean izan ezik (txabolak, teilapeak, badaezpadako eranskinak eta ingurua degradatzen duten beste elementu batzuk barne). Antolamenduz kanpoko erandapena jasotzen duten eraikinak, erabilera horiek jartzeko, existitzen ez diren eraikintzat hartuko dira.

Eraikin berrientzat ezarritako betekizunak (esaterako, gutxieneko lurzatia, distantziak eta eraikigarritasuna) betetzea beharrezko izan gabe jarri ahalko dira erabilera horiek.

Edonola ere, erabilera horiek baimentzeko, indarreko hirigintza legerian ezarritako irizpideak eta izapidetzeak aintzat hartuko dira, eta indarreko hirigintza plangintzan ezarritako betekizunak betetzea baimen hori eskuratzeko baldintza izango da, batik bat, plangintza horrek eraginpeko inguruaren garbitasunari eta txukuntasunari buruz ezarritakoak betetzea, bai eta erantsiak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari buruz ezartzen duena betetzea ere.

b.- Eraikin berrietan: baimendu daitezkeen eta landa erabilerak ez diren jardueretarako eraikin berriak jartzeko, plan berezi bat egin eta onartu beharko da aurrez. Erabilera, eraikinaren ezaugarriak eta eraikigarritasuna definituko dira plan berezi horretan. Baimendutako erabilera horiek erabilera publikokoak edo interes sozialekoak dira (ekipamenduko erabilerak, hirugarren sektorekoak, azpiegitura pribatuen zerbitzukoak...). Espediente horiek indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko dira. Ahal dela, aurreikusitako jarduketak interes publikoko izendapena jasotzeko beharrezko jarduketak sartuko dira izapidetzean. Jarduketa horiek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "28.5.a" artikuluan azaltzen dira. Horretarako, Gipuzkoako Foru Aldundira bidaliko da plan berezia, izendapen hori eman dezan. Kasu horretan, ahal dela, plan berezia eta izendapen hori jendaurrean aldi berean jartzeko beharrezko neurriak xedatuko dira.

Edonola ere, zonako landa erabilera nagusiekin bat ez datozen –erabat edo zati batean– erabilerak baimendu eta jartzeko, landa erabilera horiek jartzeko beharrezko diren beste lizentzia batzuen (erabilera jartzeko lizentzia baino lehenagokoak) baldintzak bete beharko dira, indarreko hirigintza legerian ezarritako banaketa baldintzak direla medio.

4.- Lehendik dauden eraikinak

Aurreko ondorioetarako, hau da lehendik dauden eraikinen definizioa: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30 artikuluan ezarritako irizpideetara moldatzen diren eraikinen artean, auri egoeran ez daudenak, ez eta antolamenduz kanpokotzat jo direnak ere, hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera.

Eraikin horietan edozein motatako esku-hartzeak proposatzen direnean, bai obrak egiteko bai jarduerak jartzeko, datu hauek behar besteko zehaztasunez eta zorrotzasunez bermatu eta justifikatu beharko dira:

a.- Eraikina existitzen dela.

b.- Eraikinaren egoera eta kontserbazio egoera, horren formaren ezaugarriak (oineko okupazioa, lerrokadurak, altuera, solairu kopurua...), eta hirigintza eraikigarritasuna.

c.- Orain dituen eta iraganean izandako beste erabilerak eta jarduerak. Egoitza erabilerak jartzea proposatzen denean, iraganean erabilera hori modu legalean eduki izana ziurtatu beharko da.

d.- Indarreko hirigintza plangintzan eta gainerako lege xedapenetan (lurralde antolamenduko tresna aplikagarriak barne) ezartzen den hirigintza erregimenarekin bat datorrela.

5.- Erregistro akreditazioko eskaera

Eraikin berrietan baimendutako erabilerak jartzeko, erabilera horiek lursail batekin lotzea eraikitzeke baldintza moduan jartzen da arau hauetan, eta lehen erabilerako lizentzia eskuratzeko, lotura hori bermatu eta egiaztatzen duen erregistro ziurtagiri bat aurkeztu beharko da.

6.- Populazio guneak

Populazio guneak sor ez daitezzen, debekaturik daude egoitza erabilera osoko edo partzialeko lau eraikin gutxienez egotea eragin ditzaketen egoitza eraikuntzak 75 metroko erradioan. Baldintza hori betetzat joko da eraikinak osorik edo zati batean daudenean erradio horren barruan.

7.- Ingurumen ebaluaketa

Lurzoru hiritarrezinean mota guztietako jarduerak jartzeko eta obra proiektuak egiteko, gai honetako indarreko legeriak xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren ingurumen eraginaren ebaluazio eta zuzenketa azterketak egin beharko dira.

55. artikulua.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak

1.- Oro har, antolamenduz kanpokotzat joko dira lehendik dauden eta proiektu honetako aurreikuspenekin edo proiektuaren garapenean egingo diren plangintza espedienteetako aurreikuspenekin bat ez datozen eraikinak eta instalazioak.

Bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak bi egoera hauetako batean daudenak dira: hirigintza plangintzan banaka eta berariaz egoera horretan daudela esaten denean, edo, horrelako zehaztasunik gabe, plangintzan onartu eta ezarritako hirigintza erregimenarekin bat ez datozenean.

2.- Lurzoru hiritarra eta hiritargarria

a.- Antolamendu kanpokotzat joko dira hirigintza plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatzeko biderik ematen ez duten eraikin eta instalazioak, bai eta besteak beste II.8 planoan zehaztutakoak ere. Horiez gainera, hala dagokionean plangintzaren garapenean formulatuko diren espedienteek definitzen dituztenak ere antolamenduz kanpokotzat joko dira.

b.- Oro har, eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.a" artikuluan xedatutakoaren arabera honako hauek antolamenduz kanpokotzat joko dira:

- Jarduketa integratuko erregimeneko hirigintza garapen berrietako esparruetan dauden eraikinak eta instalazioak; betiere, kasuan kasuko antolamendu xehekatua plan orokor honetan definitzen bada eta eraikin eta instalazio horiek horrekin bat ez badatoz.
- Epe jakin bat edo gauzatze muga bat duten zuzkidura publikoak gauzatzeko aurreikuspenen eraginpeko lursailetan lehendik dauden eraikinak eta instalazioak.
- 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 hiritargarrietan jarritako erabilerak, instalazioak eta eraikinak lehenagotik zeuden erabilera, instalazio eta eraikintzat hartuko dira; betiere, horien antolaketa xehekatua xedatzeko, plangintza xehekatua 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, bat ez etortzeari buruzko erregimena, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.b" artikuluan araututakoa, hartuko da aintzat.

3.- Lurzoru hiritarrezina

a.- Proiektu honetan aurreikusitako zuzkidura publikoak jartzeko, handitzeko (besteak beste) aurreikuspenak gauzatzeko biderik ematen ez duten eraikinak eta instalazioak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira, bai eta dituzten ezaugarriengatik berariaz debekaturiko erabileretarako soilik erabil daitezkeenak ere.

Eraikin eta instalazio horiek indarreko hirigintza legerian ezarritako erregimenera adskribiturik daudela joko dira.

b.- Landa ingurunean dauden txabolak, teilapeak, badaezpadako eranskinak eta beste elementu batzuk antolamenduz kanpokotzat jotzen dira; betiere, horiek bere horretan uztea ingurunearen baldintza naturalak, ingurumenekoak eta paisaia baldintzak zaindu eta lehengoratzeari kontrakoa bada. Baldintza hori betez gero, kendu egin behar dira.

c.- Antolamenduz kanpokoak ez diren erakin eta instalazioek proiektu honetan ezarritako xedapenen bat betetzen ez dutenean, udalak eraikin eta instalazio horiek osorik edo zati batean xedapen horien arabera moldatzeko eska dezake, horiek kokaturik dauden finkari eragiten dion edozein hirigintza lizentzia emateko. Eta moldaketa hori lizentzia ematean edo eman aurretik egin beharko da.

d.- Erabiltzen ez diren erakinak, eta aldi berean, dituzten kontserbazio egoera nahiz bizigarritasun baldintzengatik aurrigo egoeran egotearen izendapena jaso dezaketenak ez dira kontuan hartuko kasuan kasuko eraikuntza probetxamendua finkatzeko, ez eta lehendik dauden eraikinetan baimendutako jarduerak eta erabilerak jartzeko, eta beraz, existitzen ez diren eraikintzat joko dira.

4.- Bestelakoak

Hirigintzako antolamenduarekin bat ez datozela edota egoera honekin asimila daitezkeela ulertuko da, eraikinetako solairuak edo zatiak eta horietan garatzen diren erabilerak, hirigintzako antolamenduan –Plan Orokor hau barne- ezarritako erregimenarekin bat ez badatoz, non eta ez den, modu osagarri gisa, horiek desagertzea edo kentzea aurreikusten aipatu antolamenduak ezarritako epe jakin batzuetan; edo inolako diziplina espedienterik, beren izate edota legezkotasuna bera zuzenean edo zeharka ukitzen duenik, ireki ez zaien; edo indarrean dagoen legediak ezarritako epeak igaro direlako, edo beste edozein zertzelada dela eta, hirigintzako legedia ezartzeko neurririk ematea bidezkoa ez bada.

Zehazki, egoera honetan daudela ulertuko da nagusiki egoitza erabileretara, jarduera ekonomikoetara edo ekipamendura bideratutako lurzatietan dauden eraikinetako solairuak edota zatiak, lurzati horietarako baimendutako garaiera eta solairu kopurua arautzen duten parametroekin bat ez datozenak, baldin eta epe zehatz batean horiek kentzea aurreikusi ez bada. Solairu edota eraikin zati hauek artikuluko 2.d apartatuan ezarritako desadostasun erregimenari lotuta daudela ulertuko da.

Lurzoru eta Hirigintza Legearen 101. artikuluko 5. apartatuan eraikin horietarako ezarritako hirigintzako erregimenaren testuinguruan, baimendu egingo da solairu edota eraikin zati horietan beharrezko irizitako obrak eta jarduketak egitea, horiek dagokienaren arabera erabiltzera begira, baldin eta ondoko baldintza hauek betetzen badituzte: erabilera hori modu erreal eta eraginkorrean eduki izana Plan Orokor hau onartu aurretik; indarrean dauden lege xedapenetan, hirigintzako antolamendua barne, kasuan kasuko erabilerak jartzeko ezartzen diren gutxieneko kalitate, habitagarritasun eta bestelako baldintzak betetzea.

56. artikulua.- Lurzoru hiritarreen eta hiritargarrin erabilera publikoko eta gizartearen intereseko behin-behineko erabilerak jartzea

- 1.- Ondoren plangintza gauzatzea oztopatuko ez duten behin-behineko erabilera publikoko eta gizartearen intereseko erabilerak ezarri ahaliko ditu udalak (autoen, autobusen eta kamioien aparkalekuak, besteak beste), titularitate publiko edo pribatuko lursail hutsetan, horiek garatzeko hirigintza proiektuak behin betiko onartzen ez diren bitartean.
- 2.- Horretarako, aurreikusitako erabileraren elementuen egokitasuneko proiektua onartu beharko da. Proiektu horretan, erabilerak eraginpeko esparruan duen eraginaren azterketa bat egin beharko da. Hala badagokio, esparruaren behin-behineko erabilerarako desjabetze espedientea izapidetu ahaliko da; dena den, eraginpeko jabeekin hitzarmen bat lortzeko aukera ere badago.
- 3.- Plangintzaren aurreikuspenen arabera hiritartze- eta eraikitze obrekin hasteko okupazio eskaera egitez titularrak edo titularrek egindako idatzizko eskaeraren jakinarazpena jaso eta hile bateko epean, lursail horiek erabiltzeari uzteko inposatu beharko die udalak lursailen erabilera duten titularrei.
- 4.- Okupatutako lurzoruen gainean kokatuta dauden eraikuntzako eta hiritartzeko elementuen artean, plangintzaren garapenean egindako obren kostua handitu edo obra horiek oztopatu ditzaketanak kendu beharko ditu udalak; eta horrez gainera, behin betiko hiritartzeko obran berriro erabil daitezkeen txukuntze obren kostua ordaindu beharreko kalte ordainetatik kendu beharko du.

IV.6.- HIRIGINTZA ANTOLAKETA BERMATZEA ETA BABESTEA

57. artikulua.- Hirigintza lizentziak

- 1.- Lurzoruaren Legeko 207 artikuluan eta araudi osagarrian azaltzen diren ekintzak egiteko, udal lizentzia beharrezkoa izango da.
- 2.- Artikulu horretan azaltzen diren ekintzek, udal lizentzia eskatzen dutenek, ez dute izaera mugatzailerik. Lurzoruan, hegalkinetan edo lurpean egiten diren eta hirigintza plangintzan arauturik dauden jarduketak gauzatzeko ere udal lizentzia beharko da; batik bat, higiezina fisikoki aldatzea dakartenean, udal lizentzia hori behar ez dela berariaz esaten den kasuetan izan ezik.
- 3.- Udalerriko edozein lurzoru klasetan dauden ondasun publikoak administratzen dituzten estatuko organoek, erkidego autonomoek edo zuzenbide publikoko erakundeek sustatutako ekintzek, aurreko epigrafeetan zerrendaturik daudenak, udal lizentzia beharko dute, indarreko legerian ezarritako baldintzetan.
- 4.- Lizentzia behar duten egintzen zerrenda zehatzari dagokionez, Plan Orokor honen garapenean sustatu behar diren udal ordenantzetan ezartzen denera joko da.
- 5.- Goiko epigrafeetan azaltzen den lizentzia eskatu eta eskuratzeko ez du ezabatzen gainerako nahitaezko baimenak, txostenak, izapidetzeak eta abar egin edo izateko betebeharra. Dokumentu horiek indarreko legeriak ezartzen ditu, eta kasuan kasu aldatu egiten dira.
- 6.- Ildo horretatik, hau da obra txikien definizioa: teknika errazeko eta eraikuntza- nahiz ekonomia-garrantzi eskaseko barruko eta kanpoko obrak. Obra mota horrek ez die eragiten etxebizitza eta lokal kopuruari, helburuzko erabilerari eta bolumenari, eta aldi berean, ez dute eraginik izaten egituran nahiz kanpo diseinuan, ez eta eraikin edo instalazioaren segurtasun nahiz bizigarritasun baldintzetan ere.
- 7.- Bestalde, jarduera jakin bat lursail, eraikin edo lokal batean garatzeko jarduketari jarduera ezartzea esango zaio. Jarduera horrek "ex novo" izaera izan dezake, edo aurreko bat ordezkatu dezake, baina edonola ere, indarreko hirigintza araudian eta aplikagarri diren beste lege xedapen batzuetan xedatutakoa bete beharko da. Hirugarrenek jasan ditzaketan eragozpenak direla medio, eta indarreko legeriak horri buruz esaten duenaren arabera, jarduera horiek aldagai honen arabera bi taldetan sailka daitezke: Ingurumena Babesteko Legeak edo lege hori ordezkatu edo osatzen duten araudiek xedatutakoa bete behar dutenak eta ez dutenak, eta beraz, irekitzeko lizentzia nahitaezkoa dutenak eta ez dutenak. Jarduera jartzeko edozein motatako obrak beharrezkoak badira, obra horiek egiteko eta jarduera jartzeko baimena eskatzeko, espediente bakarra egitea posible izango da, eta udal ebazpen bakarra edo aldi bereko bi ebazpen izatea ere posible izango da. Bestela, nahikoa izango da irekitzeko edota jarduerako lizentzia izapidetzea.
- 8.- Erabilera aldaketa proposatzen den kasuetan (hirugarren sektoretik etxebizitzara), erabilera aldaketako lizentzia izapidetu beharko da lehenik, eta ondoren, obra lizentzia. Jarduketa horiek arau orokorretan bultzatu eta onartzen dira, eta dagokien ordenantza partikularrean arautuak daude.
- 9.- Hirigintza lizentziek dakartzaten izapidetzeak, edukiak eta gainerako betekizunak udalak arautuko ditu berariaz araudi partikularrean.

V. IDAZPURUA.- LURZATI ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA

V.1.- XEDAPEN OROKORRAK

V.1.1.- OINARRIZKO DEFINIZIOAK ORDENANTZEN APLIKAZIORAKO

58. artikulua.- Kontzeptuen terminologia

Hirigintza arau hauek aplikatzeari dagokionez, segidan aipatuko diren kontzeptuek honako esanahi hau izango dute:

1.- Oinarrizko erreferentzia geometrikoak eraikuntzaren forma erregulatze:

* Lurzatiaren lerrokadura: lursail hiritartuaren gainean lurzatiak mugatzen dituen lerroa da, beste lursail batzuetatik bezala espazio publikoetatik ere bereizten dituena.

* Eraikuntzaren lerrokadura: lur hiritartuaren gainean, baimendutako eraikuntzak oinplanoan, sestra gainean bezala sestra azpian duen gehieneko ingurakaria zehazten duen lerroa da.

* Erretiroa: lursailaren lerrokatik edozein puntutatik hasi eta eraikuntzako puntu hurbilenera bitarteko distantzia da, plano horizontal batean neurtua, hegalkinak barne izanik, baina ez teiletegalak.

* Fatxadaren azalera: eraikuntza lerrokatik bertikalki goratzen den azalera da.

* Atzeraemangunea: fatxadaren azalerari dagokionez, barrurago dagoen fatxadaren edozein lekutatik azalera hori arteko distantzia da.

* Tarte-horma: elkarri atxikitako bi eraikuntzek komunean duten lurzati lerrokatik eraikuntza horiek mugatzen dituen azalera bertikala da.

* Eraikuntzaren altuera: eraikin baten fatxadako azalaren altuera da, dokumentu honetan ezarritako irizpideekin neurtuta: Eraikuntzaren altuera baldintzak erregulatzen direnean, adierazitako zenbatekoa baimendutako gehieneko eraikuntza altuera dela ulertuko da beti.

* Solairu baten altuera fatxadan: erreferentziako solairuko eta horren gain-gaineko solairuko lurzoruen mailen artean –egiturari forjatuta– dagoen eraikuntza garaiaren zatia da.

* Estalitako eremu baten altuera librea: eraikitako eremu baten sabai bukatuaren beheko aldeko puntu jakin batetik bukatutako lurzoruaren azalera arteko distantzia laburrena da.

* Eraikuntza profila: eraikuntza baten solairu kopurua, solairu horiek sestra gainean edo azpian daudela ere.

* Estalkiaren malda: estalkiaren bolumenaren ingurakari baimenduak fatxadaren azalaren goialdetik egiten duen malda da.

* Estalkiaren profila: estalkiaren bolumenaren baimendutako ingurakariaren sekzioa da, plano bertikal eta fatxada azalarekiko perpendikular batek egina.

2.- Eraikinetako solairuak:

* Sotoa: solairu hau, sarbidean izan ezik, sestra azpian dago, edo guztiz lur azpian, edo erdi lurpean; azken kasu horretan, beti 1,20 m baino gehiagora egongo da, eraiki gabeko perimetro-espazioaren sestratik neurtuta, hori publikoa edo pribatua izanda ere.

* Erdisotoa: solairu hau partzialki dago lur azpian, baina ez ditu beharrezko baldintzak betetzen sototzat edo beheko solairutzat hartzeko. Solairu bat lur azpian partzialki dagoela esateko, beti beharrezkoa izango da fatxada bat edo gehiago sestra gainetik 1,20 metro baino gehiago azaltzea, aldameneko eraikinekin mehelina osatzen dutenak aintzat hartu gabe, ondorio hauetarako.

* Behe solairua: honetan, zoru guztia sestra gainean dago, edo azpian, baina 1,20 metro baino gutxiagora, bere fatxadetan; lurzoruaren edo sotoaren gain-gainean egon daiteke.

* Behegaina edo solairuartea: erdisoto baten gain-gainean ezarritakoa da, kale-plazen edo perimetro-espazio libreen sestraren gainetik 1,20 metrora baino gehiagora.

* Goi solairua: solairu hau beheko solairuaren edo behegainaren gainean dago, eraikuntzaren estalkiaren azpi-azpian dagoen solairua barne, betiere punturen batean 1,20 m-tik gorako fatxada altuera badu.

* Atikoa: goiko solairua, estalkipea salbuetsita, eraikuntzan goien dagoenari dagokiona, eta fatxada aldea, eraikuntzaren gainerako fatxadaren aldean, atzerantz daukana.

* Estalkipea: kasu bakoitzean baimendutako ingurakari maximoaren baldintzen ondorioz sortutako estalki taula edo forjatuaren azpian kokatuta dago, eta fatxadan 1,20 metrotik beherako altuera du.

3.- Eraikinetako elementuak:

* Fatxada: eraikinaren paramentua edo kanpoko itxura.

* Irtenguneak: elementu finkoak dira, ez bizigarriak, ez eta okupagarriak ere, eraikuntzako edo apaindurazkoak, eta fatxadaren zati gisa, edo hari erantsita, fatxadatik kanpora ateratzen dira: zokaloak, pilastrak, inpostak, mentsulak, teilategalak, erlaitzak eta markesina finkoak.

* Hegalkinak: fatxadatik ateratzen diren elementu bizigarriak edo okupagarriak dira, eta itxiak izan daitezke –alde guztietatik itxita dauden begiratokiak, arotz lanak edo fabrika lanak izan–, edo irekiak –eguterak, terrazak eta balkoiak–.

Hegalkin batean gehien irteten den zati edo elementutik hari dagokion fatxadarainoko distantziari hegala sakonera esango zaio.

* Patioak:

- Etxadikoak: eraikuntzako etxadien barruan egoten dira, eta lursail batek edo batzuek eratuta daude, osatzen dituzten eraikinei argia eta bistak emateko.

- Barrualdekoak: eraikinen barrualdean egiten dira, haietako gelei eta guneei argia, bistak eta aireztapena emateko; arropa zabaltzeko gunek dira, edo zerbitzu instalazioen hodi bertikalak modu integratu eta irisgarrian jartzekoak.

- Kanpoaldekoak: fatxadan irekitzen dira, fatxada azalarekiko atzeraemangune gisa, haren altuera osoan, edo zati batean.

Lursail bi edo gehiagotako eraikinetarako balio duten patioak –lehen aipatutako motetakoak– mankomunatuak deitzen dira; eta lursail bakar batentzakoak, lursaileko patioak dira.

* Goitegi edo solairuartera: gehigarriko solairu edo forjatua, fatxadara iritsi gabe eraikinetako estaietan jartzen dena, funtzionalki eta juridikoki horietatik bereiztezin izanik; daukan azalera ez da kontuan hartzen ez hirigintza eraikigarritasuna kalkulatzeko, ez eta eraikuntzaren profila adierazteko ere.

4.- Udal ordenantzek bidezko jotzen diren grafikoak jasoko dituzte, azaldutako termino eta kontzeptuak zuzen eta zorrotz definitu eta ulertzeko.

59. artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa kalkulatzeko irizpideak

1.- Orokorki, honako elementu hauek hartuko dira eraikin baten eraikitako azalera sabaiduntzat $-m^2(t)-$:

* Espazio estaliak eta itxiak, 1,50 metrotik beherako altuera librean dutenak. Espazio horien barruan aipatutako altuera gainditzen duten atalak konputatuko dira.

* Eraikuntzako elementu trinkoak.

* Patioak eta 1,50 metrotik beherako diametroa duten instalazio hodiak.

* Igogailuetako baoak.

* Arrapalek, eskailburuek, atondoek eta eskailerek hartzen duten azalera, azkeneko horiek osatzen dituzten plano inklinatuak edo bihurriak barne hartuta.

* Balkoi, terraza, egutera eta era guztietako atari-aterpeen azalaren % 50 konputatuko da, estalita badaude, eta erabilera publikoko zorpenik ez badute.

Elementu edo instalazioek estaliak dauden, eta alboren bat edo guztiak irekiak dituzten eremuen azalaren %50 ere konputatu egingo da, baldin eta ataurre estalirako edota lurzatian garatzen den jarduerari –edo aurreko erabileren parekagarri– lotutako produktuen biltegi gisa erabiltzen badira.

* Estalkipeetan, 1,50 metrotik gorako altuera duten espazioak kontuan hartuko dira; trastelekuen kasuan, lokal bakoitzeko 15,00 m² (u)-tik gorako azalera erabilgarria dutenak, eta betiere erregistro-unitateak izango dira, etxebizitzetatik edo kasuan-kasuan baimendutako beste erabilera batzuetatik bereiziezina.

2.- Aitzitik, hurrengo espazio eta elementu hauek, ez dira inoiz ere solairu estalgarriaren barruan konputatuko:

* Espazio estaliak eta itxiak, 1,50 metrotik beherako altuera dutenak.

* Patioak eta 1,50 metrotik gorako diametroa duten instalazio hodiak.

* Behe solairuan dauden erabilera publikoko atari-aurreak.

* Berariaz baimendutako goitegiak edo solairuarterak.

* Gasolindegia eta erregai hornikuntzarako unitateen ahoak kokatu beharreko guneean ipini behar diren estaldurak, bai instalazioak eta bai erabiltzaileak babestu ahal izateko, baldin eta zeregin horretara bakarrik mugatzen badira.

* Teilategalak, erlaitzak edota aurrekoekin parekagarriak diren eraikuntza-elementuak, betetzen duten eginkizunaren arabera.

* Elementu edo instalazioek estaliak dauden, eta alboren bat edo guztiak irekiak dituzten eremuak, baldin eta ibilgailuak (kotxeak, motorrak, bizikletak eta abar) gordetzera bideratuak badaude, edota antzeko helburuetara bideratuak badaude. Dena den, ez da halakotzat hartuko, lurzatian edo bertan dagoen eraikinean garatzen den jardueraren berariazko produktuak biltegitratzea.

* Irakaskuntza ekipamendurako lurzatietakoa jolas patioetan ipini behar diren estaldurak.

- 3.- Aipatutako eraikigarritasuna zehazteko orduan, lurzatiaren sestra gainean eta azpian egotea bereiziko da.
- 4.- Irizpide horiek osatu ahal izango dira, dokumentu honetako 5. artikuluan ezarritakoari jarraituz Plan Orokorra garatzeko sustatzen diren ordenantzetan.

60. artikulua.- Eraikuntzaren profila erabakitzeko irizpideak

1.- Orokorki, eta eraikigarritasuna zein erabilpenaren zertarakoa erabakitzeko tratamendua baztertu gabe, sestra gaineko solairutzat hartzen dira behégaina eta eraikuntzako beheko zein goiko solairuak, eta sestra azpiko solairutzat sotoak eta erdisotoak.

2.- Lursail jakin batean aurreikusitako eraikuntzako solairu kopurua zehazteko, kontuan hartuko da, kasu bakoitzean, plan orokor honetan hura kokatuta dagoen Hirigintzako Esku-hartze Esparrurako arau berezi egokia, edo, bestela, haren garapenean sustatutako plangintza xehekatua, hartan eta honetan dauden 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 ordeztu jardueri lotutakoak barne, aipatutako solairu kopurua berariaz eta zehatz erabakiko da parametro zenbakizkoak eta grafikoak erabiliz; horiek desberdinak izango dira baimendutako eraikuntza sestra gainekoa izan edo azpikoa.

b.- Hirigintza garapenak gauzaturata eta finkaturata badaude, aurreikuspen hori aipatutako parametro zenbakizko eta grafikoekin egin ahal izango da, edo, bestela, zeharka, dauden eraikuntzak haien solairu kopuruarekin batera finkatuz.

c.- Gainera, fatxadan atzeraemandako atiko solairu bat ere egitea baimentzen bada, hori berariaz eta era berezian identifikatuko da.

d.- Bestalde, eraikuntzako solairu kopurua erregulatzean estalkipeko solairua solairu gehigarriko eta desberdintzat hartzeko, beharrezkoa izango da horrek erabilera bereizgarriak edo onargarriak izatea, eta horiek, juridikoki, desberdinak eta independenteak izatea, eraikuntzako gainerako solairuetan kokatuta daudenez den bezainbatean.

Solairu kopuru hori kontatzera begira, erditosoko solairuak sestra gaineko solairutzat joko dira, baldin eta, bai Plan Orokor bai bidezko garapen plangintzan ezarritako baldintzak betetzen dituztela-eta egoitza erabileretara, jarduera ekonomikoetara edo ekipamenduetara bideratzen badira.

4.- Eraikuntzako profilaren erregulazioa sinbologia honen bidez adierazten da:

IV/II: sestra gaineko solairu erregularren kopurua/ sestra azpiko solairu kopurua.

IV(a)/II: atiko konputagarria.

IV(bc)/II: estalkipe konputagarria.

IV(a edo bc)/II: baimendutako atikoa edo estalkipea; konputagarria.

IV(a eta bc)/II: atikoa, eta haren gainean estalkipea; konputagarriak.

61. artikulua.- Eraikuntzaren altuera neurtzeko irizpideak

a.- Neurketarako irizpide orokorra: Eraikuntzaren altuera neurtzeko behe-erreferentzia bat hartuko da; hau da, fatxada azalaren erdiko puntua, lurzoru hiritartuarekiko elkartzeko gunean. Eta goi-erreferentzia bat – eraikuntzak teilatu-hegalik ez badu–; hauxe: fatxada azalaren puntu gorenen maila, edo hura eta estalkiaren planoa elkartzen diren lekukoarena.

Eraikuntzak estalkian teilategalak baditu, neurtzeko goiko erreferentzia-maila fatxada azaleraren eta estalkiko forjatu edo taularen goiko aldearen arteko intersekzioko puntu gorena izango da.

Elementu irtenak edo atzeraemandakoak egonez gero –atikoak–, elementu irten edo atzeraemandakoaren fatxada azalarekikoa izango da neurketa.

Eraikuntzako edo apaindurazko elementuak badaude, eta horien luzera, guztira, ez bada fatxadaren perimetroaren %15 baino handiagoa, ez dira kontuan hartuko eraikuntza altuera neurtzeko.

Plangintzak modua ematen badu txapitulak egiteko estalkipean, horiek ez dira kontuan hartuko eraikuntza altuera neurtzeko.

Eraikinetan erabilera industrialak edo hirugarren sektorekoak badaude, eraikuntzaren altuera neurtzeko erreferentzia maila sestra gaineko azken solairu konputagarriaren goiko maila izango da –forjatuaren goiko aldea–, edo estalkiko taula.

b.- Proiektatutako garapen berrien kasuan, lehendik zeuden errealitate hiritarrak eraberritzeko eta ordeztu jardueri lotutakoak barne, bai aipatutako eraikuntza altuera, bai eta horren goiko eta beheko aipatutako erreferentzia mailak ere, sestra gaineko lehen solairuaren ezarpen kota barne, modu grafikoan ezarriko ditu

hirigintza planeamenduak, horren barnean izanik, hala egokituz gero, kasuan kasuko xehetasunezko azterlana, koordinada digitalizatu egokien bidez.

Mailakatutako zatiez edo moduluez osatutako eraikinen kasuan, eraikuntzaren modulu edo zati mailakatu bakoitzean neurtuko da, berezita, fatxadaren batez besteko puntua.

Aurreikuspen horiek antolaketa xehekatua maila izango dute.

c.- Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzek zehaztuko dute zein diren esku hartzeko egokitzat jotzen diren irizpideak, aurreko ataletan adierazitakoak garatzeko.

d.- Bai eraikinen altuera orokorra bai solairu bakoitzaren altuera arautzeko hiri plangintzan (Plan Orokorra, edota Plan Orokorra garatzeko finkatzen edo sustatzen den plangintza) egindako aurreikuspenak doitu egingo dira, oro har, eraikuntza gaietan (CTE, eta abar) indarrean dagoen araudi teknikitik etorritako eskakizunak betetzeko ezinbestekoa den neurrian. Beraz, aurrez ezarritako altuerak zuzenean gainditu ahal izango dira, baldin eta aipatutako eskakizun horiek betetzeak hala eskatzen edo justifikatzen badu, eta horretarako ez da plangintza aldatu beharrik izango, inolako hirigintza espedienteren bitartez.

62. artikulua.- Oro har aplikatu daitezkeen eraikuntza baldintzak

A.- Eraikuntzako solairuen altuera fatxadan

1.- Sotoak eta erdisotoak: Orokorki, eta inola ere baztertu gabe Hirigintzako Esku-hartze Alderdietako arau bereziek edo garapen plangintzak kasu bakoitzean ezar ditzaketen baldintza murriztaileagoak, sotoko hiru (3) solairu eraikitzea onartzen da udalerrian egiten diren eraikuntzetan.

Solairu horien gutxieneko altuera librea 2,50 metrokoa izango da, betiere ez badira erabili behar garaje edo eraikinei erantsitako gune –trasteleku– gisa. Lokalak jendea sartzeko erabili behar badira –behe solairuaren erabilera tertziarioari lotutako erdisotoak edo sotoak–, gutxieneko altuera librea 2,80 metrokoa izango da.

Nolanahi ere, eraikuntza edo multzo katalogatuak badira, edo alde zaharreko eraikuntzak, sestra azpian eraikitzeko aurreikuspen eta baimenak baldintza bat bete beharko du, hauxe: zehazki eta zorrozki arrazoitu beharko da egin nahi dena bateragarria dela haien eta aldamenekoak egoera onean mantendu eta zaintzearekin. Aipatutako zaintze horrekin bateragarria den kasuetan eta neurrian baino ez da baimendutzat joko. Horrelakoetan, baimendutako solairu kopurua modu berean baldintzatuta dagoela ulertuko da.

Kasu horietan plangintza xehekatua egitea aurreikusten bada, horri dagokionez, hartan xedatutakoari jarraituko zaio.

2.- Behe solairua: eraikuntza berriko zein lehendik dauden eraikinak ordeztzeko esku-hartzeetan, fatxada altuera –erreferentziako solairuaren eta gain-gainekoaren lurzoruen mailen arteko altuera– horien erabileraren araberakoa izango da:

* Erabilera tertziarioa edo ekipamendua –jendearentzako sarbidea duten lokalak–: fatxada garaiera gehienez 4,50 m-koa izango da. Lokal horien gutxieneko garaiera librea 3,50 m-koa izango da.

Aparteko kasuetan, goian beste altuera bat onartuko da, justifikatu baldin badago –topografia gorabeheratsua, dauden desnibelak, eraikin jakin batzuen berezitasuna, batez ere beren kokapen espazialari dagokionez–. Horretarako, edozein kasutan ere, udalaren baimena beharko da alde zuzenetik.

Goitegiak edo tarte-solairuak egokituz gero, goitegi azpiko solairuaren gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa izango da; eta goitegi gainean 2,20 m-koa izatea onartuko da.

* Etxebizitza erabilera. fatxadan, altuera 3,00 m-koa izango da eraikuntza berrietan; gutxieneko altuera librea, beti, 2,50 m-koa.

Erabilera mistoak jartzekotan –hirugarren sektorekoak, etxebizitzak– altuera gehienez ere 4,50 m-koa izango da.

* Eraikuntzari buruzko udal ordenantzek gutxieneko altuera libreak doitu ahal izango dituzte.

3.- Goi solairuak: goi solairuen gutxieneko fatxada altuera –estalkipeko solairua salbuetsita– 3,00 m-koa izango da, eta solairu horien gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa.

Lehendik zutik dauden eta aipatutako altuera baino txikiagoa duten eraikinak ordeztzen badira, eraikuntzaren altuera osoa gehitu ahal izango da, solairu horiek aipatutako gutxieneko altuera iritsi daitezkeen. Horrelakoetan, kontuan hartu beharko dira aldameneko eraikinetako erlaitzen kokaera eta behe solairuko altuerak.

Lehendik zeuden eraikinak eraberritu edo birgaituz gero, fatxada altuerak mantendu egingo dira.

4.- Kasu berezietan, Alde Zaharrean esaterako, garaierak egokitu egingo dira, eta kokapenaren eta inguruko eraikinen baldintzen arabera moldatuko dira, betiere solairu bakoitzari dagokion gutxieneko garaiera librea betez.

B.- Estalkiaren tratamendua:

* Lurzoru hiritar eta hiritargarriko etxebizitza erabilerako lursailetan, oro har, estalkiaren ingurukarian %35eko estalki malda izango da, eraikuntzaren altuera neurtzeko goi-erreferentziatutako puntutik neurtuta. Garapen gutxiko eta bakartuta eraikitako lursailak salbuetsita daude, horietan malda hori, gehienez, %40a izan ahal izango baita. Kasu berezietan, kokapenagatik, irtenbide gisa estalki laua jartzea onartzen da.

* Gainerako lursail tipologietan –industrialak, tertziarioak eta komunitate ekipamendukoak–, kokaera bakartua badute, eta etxe-irletan edo bizitzeko eraikuntza blokeetan integratuta ez badaude, malda %40koa izan ahal izango da; horrelakoetan, gainera, estalki laua onartuko da.

* Orokorrean, estalki profilaren gainetik eraikineko zerbitzu instalazioetako elementuak eta argizuloak baino ezingo dira nabarmendu, hala nola, berariaz baimenduz gero, apaindurazko dorreak eta teilapeak.

* Estalkian aireztatzeko eta argia emateko irekitzen diren hutsarteak haren planoan ezarri beharko dira, eta berariaz debekatuta dago horiek modu bertikalean paratzea.

* Itenbide gisa estalki laua hautatzen bada, estalki inklinatuen kasuan estalki profilaren gainean jartzeko oro har baimenduta dauden elementu osagarriak baino ezingo dira paratu haren gainean.

* Egoitza erabilerak dituzten lursailetan garatutako eraikuntzetan, eta Arau partikularrak onartzen badu, elementu bereziak jarri ahal izango dira. Horiek gehienez ere eraikuntzak hartzen duen eremuaren %20 hartuko dute, eta haren oinarritzko profilaren gainean beste solairu bat edo gehiago jasoko dira haietarako; betiere konputagarria izango da hirigintza eraikigarritasunaren ikuspegitik.

* Erabilera tertziarioak edota industrialak dituzten lursailetan garatutako eraikuntzetan elementu bereziak jarri ahal izango dira. Horiek gehienez ere eraikuntzak hartzen duen eremuaren %20 hartuko dute, eta haren oinarritzko profilaren gainean beste solairu bat jasoko da haietarako; betiere konputagarria izango da hirigintza eraikigarritasunaren ikuspegitik.

C.- Eraikuntzaren eta hirigintzaren sestrak:

* Lurzoru hiritar gauzatu eta finkatuetan, finkatutzat joko dira aurrez dauden eraikinaren eta hiritartzearen sestrak. Sestra hauek erreferentzia izango dira hiritartzea ezartzeko erregulaziorako, eta baita eraikinetarako ere, horiek ordezkatzeko esku-hartzeen kasuan.

* Garapen berrietako lurzoru hiritarrean, hiri erreformako prozesuetatik ateratzen direnak barne, zein lurzoru hiritargarrin, antolamendu zehatua definitzen duen hirigintzako antolamenduak finkatuko ditu sestrak. Antolamendu horrek sestrak zehatzago aurreikusi ahal izango ditu, kasuan kasuko hiritartze proiektuaren bidez. Sestra hauek antolamendutik ateratzen diren sail publiko eta pribatuetarako zein horietan proiektatzen diren eraikinetarako izango dira.

V.2.- LURZORU HIRITARREAN ETA HIRITARGARRIAN APLIKATZEKO BALDINTZA OROKORRAK

V.2.1.- ETXEBIZITZA ERABILERAKO LURSAILETAN APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA BALDINTZA OROKORRAK –“a” lursailak–

63. artikulua.- Baldintza orokorrak

1.- Eraikuntzaren forma zeharka erregulatzea lerrokaduren arabera:

Bide horri jarraituko zaio hainbat zonatan, horiek osatzen dituzten lursailetan hirigintza eta eraikuntza garapenak finkatuta badaude, eta eraikinen lerrokadurek dagokien lursailarenarekin bat egiten badute. Eraikin horiek fatxada jarraituak osatzen dituzte, eraikuntza profil homogeen samarrekoak dira, eta mugakideak, fatxada horietako batean behintzat, aldameneko espazio publikoekin –kaleak, espazio libreak eta abar–.

Horrelakoetan, eremu eraikigarria zeharka erregulatzen da, lehendik dagoen eraikinaren eitearen arabera, eta ez espresuki.

Eraikuntzak fatxada azaleratetik eta, egonez gero, tarte-hormetatik lursail bakoitzean onartutako eraikuntza altuera handienera arteko bolumen osoa okupatuko du, edo horren zati bat, eta erregulazio espezifikoak ezarriko dira hegalei eta atzeraemanguneei buruz, hala nola barne patioak irekitzeari buruz, baimendutako hirigintza eraikigarritasunaren barruan.

Lurzati horietan hiru eratako eraikuntza esku-hartzeak egin daitezke:

* Kontserbazio esku-hartzeak, kontserbazio zorrotzeko mailan sailkatutako eraikinetan. Eraikin horiek ezin izango dira eraitsi, ez eta haien bolumetria eta kanpo tratamendua aldatu ere.

* Lehendik dauden eraikinak eraberritzeko eta birgaitzeko esku-hartzeak. Eraikin horietan eraberritutako elementuek –teilatu jasotzeak barne, lehengo eraikina baimendutako gehieneko eraikuntza altuerara iristen ez bada– ezarritako eraikuntza baldintzak bete beharko dituzte.

* Eraikinak ordezkatzeko esku-hartzeak. Horrelakoetan, kasuan kasuko eraikuntza lerrokadurak zehazten dira, eta horiek oso-osorik gauzatuko dira, ezarritako eraikuntza baldintzen arabera.

2.- Lerrokaduren, hirigintza eraikigarritasunaren eta berariaz zein zuzenean finkatutako lursail ordenantzen arabera erregulatzea:

Bide horri jarraituko zaio, nagusiki, garapen berriko lurzatietan.

Horri dagokionez –lerrokadurak, hirigintza eraikigarritasuna, altuera, profila eta abar–, Hirigintzako Esku-hartze Alderdietako arau berezietan eta proiektu honetan jasotako planoetan adierazitakoa kontuan hartuko da, hala nola hura garatzeko egindako plangintzan adierazitakoa.

3.- Sestrei eta eraikuntzaren euste mailei buruzko baldintzak, oro har etxebizitza erabilerako lursailetan aplikatzekoak:

Lehendik hiritartuta dauden esparruetan sendotu egiten dira eraikuntzen euste mailak eta sestrak, baina berriz hiritartzeko esku-hartzeetan berregokitzapenak egin ahal izango dira, hirigintza lanen proiektuetarako oro har ezarritako egokitze aukeren barruan.

Esparru edo elementu hiritartu berrietan, garapen plangintzak eta hirigintza proiektuek erabakiko dute mailen eta sestren behin betiko zer-nolakoa.

64. artikulua.- Etxebizitza izateko lokaletan aplikatu daitezkeen baldintzak.

1.- Etxebizitza kopurua:

a.- Finkatutako esparruetan, etxebizitzaren kopurua handitu ahal izango da, ordezteak eginez, neurri handiko etxebizitzak zaituz, edo beheko solairuetan etxebizitzak jarriz eta erabilera aldatuz.

b.- Era berean, garapen plangintzari lotutako esparru berri bakoitzean etxebizitzaren kopurua handitu ahal izango da, eskaintza egungo eskariari egokitzeko, etxebizitza kopurua adierazitako batez besteko neurrien arabera erabakiz.

2.- Etxebizitzaren neurri orokorrak eta programa:

a.- Etxebizitzaren gutxieneko tamaina: Ezingo da etxebizitzarik eraiki, azalera erabilgarria 40 m²(u)-tik beherakoa bada, esekitokia eta espazio irekiak (balkoiak, terrazak eta abar) kenduta. Baldintza hori bete ezean – lokalak toki gutxiago du–, etxebizitza berria onartu ahal izango da, ezaugarrien eta asmatutako konponbidearen arabera, betiere gutxieneko bizigarritasuna eta aldeko txosten teknikoa izanez gero. Lokal bat inoiz ere ezingo da zatitu etxebizitzetan, horien azalera hasieran aurreikusitakoa baino txikiagoa bada.

b.- Etxebizitzaren batez besteko tamaina:

Etxebizitzaren batez besteko tamaina honela adieraziko da beti: m²(t)/etx. –eraikitako metro karratuak etxebizitza bakoitzeko–.

b.1.- Irizpide orokorrak.

- “a.1 Egoitza erabilerako asentamendu zaharretako” lurzatietan, etxebizitza ez da izango 75 m²(t)-tik beherakoa; hala ere, etxebizitza unitate txikiagoak onartuko dira, dagoen lurzatiak eta, beraz, eraikuntza unitatearen garapenak hura zorrotz betetzeko modurik ematen ez duten kasuetan. Horrelakoetan, gutxieneko etxebizitza tamainaren baldintza bete egin behar da.

- “a.2 Eraikuntza irekiko etxebizitza erabilerako lurzatiak” direlakoetan, etxebizitzaren batez besteko azalera eraikia ez da 85 m²(t)-tik beherakoa izango.

- “a.3 Garapen gutxiago eraikuntzako egoitza erabilerako lurzatiak” izenekoetan, azalera eraikia ez da 85 m²(t) baino txikiagoa izango, blokeak txikiak izanez gero –“a.3.1”–, ez eta 120 m²(t) baino txikiagoa izango ere, elkarri atxikitako familia bakarreko etxebizitzaren kasuan –“a.3.2”–, azalera horretatik elementu osagarriei –garajeak, trastelekuak eta abar– dagokiena kenduta.

- “a.4 Eraikuntza bakaneko egoitza erabilerako lurzatiak” direlakoetan, azalera eraikia ez da 150 m²(t)-tik beherakoa izango, azalera horretatik elementu osagarriei –garajeak, trastelekuak eta abar– dagokiena kenduta.

Etxebizitzaren aipatutako batez besteko tamainaren aplikazio esparrua kasuan kasuko esku-hartze edota eraikuntza proiektuak eragindakoa izango da. Beraz, eraikuntza osora, hartako solairu batera edo gehiagotara, edo solairu bereko gune jakin batzuetara zabaldu ahal izango da.

b.2.- Irizpide osagarriak

* “a.2” motako eraikuntzaren kokatutako lokal eta espazioetan, ondoren azaltzen diren baldintzak betetzen dituztenetan, baimendu daitezkeen etxebizitza kopurua ondoren adierazten dena izango da:

- Lehendik dauden lokalak, 50 m²(t) baino gehiago eta 85 m²(t) baino gutxiagokoak, aurretiazko udal baimena lortuta egokituta egoteaz gain etxebizitza erabilera baimentzeko ezarritako baldintza guzti-guztiak betetzen dituztenak (hirigintzako kalifikazioa, sarbideak, garaiera, bizigarritasuna, etab.): etxebizitza bat

- Eraikin batean edo zati batean, lehen azaldutako irizpide orokorrekin bat, baimendu daitezkeen etxebizitza kopuruaren kalkulu orokorretik ateratzen diren zatiak, 50 m²(t) baino gutxiagokoak, etxebizitza erabilera baimentzeko ezarritako baldintzak betetzen dituztenak (hirigintzako kalifikazioa, sarbideak, garaiera, bizigarritasuna, etab.): etxebizitza bat

* “a.3.2” motako lurzatiak eraikuntza modulu bakoitzeko gehienezko etxebizitza kopurua etxebizitza batekoa (1) izango da.

* Lehendik dauden eraikin finkatueta dauden eta azaldutako irizpideei egokitzen ez zaizkien etxebizitzak baliozkotu egingo dira, baldin eta eraiki zituzten unean indarrean zegoen legediaren arabera egokitu edo geroago legeztatu bazituzten.

Finkatze hau ez da eraikin horietan dauden eta Plan honek ezartzen duen gutxieneko azalerara iristen ez diren etxebizitzetara ailegatzeko. Eraikin horien ordezkapen edota eraberritze integralaren kasuan, kasu guztietan gutxieneko azalera aipatu hori betetzeko beharrezko neurriak hartu beharko dira.

* Hirigintzako ondare katalogatu eta babestu beharrekoan sartutako eraikinak edota eraikin zatiak direnean, kasu bakoitzean zehaztu beharko da egokituko den etxebizitza kopurua, betiere ondarearen benetako babes eraginkorrera begira.

* Lehendik dauden eta "a.3.1" motako lurzatieta kokatutako eraikin finkatuak izanik, egun dagoen etxebizitza kopurua areagotzeko gutxieneko aparkaleku dotazio bat prestatu beharko da, plaza bat ateratzen den etxebizitza berri bakoitzeko, eraikin edo lurzati pribatuaren barnean. Gainera, Arau Partikularretan beste baldintza mota batzuk ezarri ahal izango dira ateratzen diren etxebizitzetako gutxieneko neurriari dagokionez; dena den, eremu bakoitzeko zertzelada partikularrak hartuko dira kontuan.

c.- Etxebizitzetako batez besteko gutxieneko neurria erregulatzeko eta aplikatzeko baldintzak:

* Oro har, etxebizitzetako batez besteko neurria erregulatzeko baldintzak mota guztietako eraikuntza esku-hartzeetan aplikatuko dira, lizentziak hartzen duen eremu osoan, bai eraikin zati bat, eraikin oso bat edo eraikin multzo bat izan.

* Baimentzen da eremu baten multzoan oro har betetzea, bertan antolatutako eraikin edota lurzati guztiak multzotzat hartuta. Tratamendu global hori bideragarria izateko, dokumentu edo proiektu batean planteatu beharko da (antolaketa, hainbanaketa, eraikuntza proiektu batean), eta honek behar besteko ahalmena izan beharko du proposamen globala planteatu eta, behar besteko bermekin, hori, ondoren, Jabetzaren Erregistroan inskribatu ahal izateko.

* Batez besteko neurri horren konputura begira, kontuan hartuko da erabilera horretara nagusiki bideratzen diren solairuetan eraikitako azalera, sarbideetarako espazio komunak barne –eskailerak, igogailuak, banaketako korridoreak eta beste-, ez baina erabilera osagarrietarako espazioak –trastetegiak, instalazio-gelak, etab-, ezta etxebizitzarik ez dagoen eraikineko beste solairu batzuetan dauden sarbide espazioak ere –beheko solairuko atariak eta beste-.

* Lehendik dauden eraikin finkatuak ordezkatzeko esku-hartzeetan, baimentzen da lehendik dagoen etxebizitza kopuru bera eraikitzea, nahiz horien batez besteko neurria ezarriaren azpitik egon; lehendik dagoen etxebizitzetat hartuko da baimendutako eraikin profilaren barnean garatua. Edozein kasutan egin ahal izango da hau, ezarrita dagoen gutxieneko etxebizitza neurria beteta.

* Egoitza lurzati batean kokatutako eraikin batean etxebizitza erabilera baimentzeko, lehendik beste erabilera baimendu baterako zenean erabat, modu unitarioan jaso eta aztertu beharko da eraikin multzoa hartzen duen proiektu bakar baten testuinguruan, eta honek udal baimena beharko du.

* Egoitza eraikin bateko zati jakin batzuetan etxebizitza erabilera baimentzeko, zati horiek aurrez beste erabilera baimendu baterako zirenean, bete egin beharko da aipatutako batez besteko etxebizitza neurria, eraikinaren zati horien guztien gainean aplikatua.

65. artikulua.- "a.1 egoitza erabilerako asentamendu zaharrak" deritzen lurzatieta aplika daitezkeen eraikuntzaren formarako baldintza orokorrak

Egoitza erabilerako asentamendu zaharretatik etorri, eta honela gorde nahi diren lurzatiak: funtsezko alderdietan hasierako lurzatiketa eta oinarrizko eraikuntza-morfologia mantanduta, eta, duten balioagatik hala jokatzea zentzuzkoa delako, haietan dauden eraikin edo elementu balioetsuen kontserbazioa ziurtatuta. Ez da baztertzeko ekonomikoki hondatuta dauden elementuak edo eraikuntzak ordeztzeko aukera, ez eta, plangintza xehekaa hala erabakiz gero, baliorik ez duten gehitutako elementuak ordeztzeko ere.

"a.1" lursail multzoan lursail hauek sartzen dira: hasierako kokalekutik datozenak, ezaugarri bereziak izanik; zabalgunek zaharretan trazatutako etxe-iridak osatzen dituztenak; eta bizitegi kolektibokoak. Azken lursailotan, eraikuntza erregimen arau-emaile berezi baten ondorio da, eta horren erregulazioa kasuko araudi bereziari eta plangintza xehekatuari dagokie.

Eraikin horiek gorde egin beharko dira birgaitzea onartuz, eta arau berezian zehazki adierazi beharko da unitate haietatik zein ordeztu daitezkeen, eta zein diren hori egiteko baldintza zehatzak.

1.- Lurzatiketa:

a.- Kasuan kasuko arau berezian berariaz besterik esan ezean, orain arteko lur-zatiketa finkatu egiten da, eta ordenantza hauek modu berezian aplikatu behar dira dagoen lursail bakoitzean.

b.- Horrek ez du baztertuko haiek zatitzeko aukera, edo lursail bat edo batzuk batzekoa.

c.- Ez da lursail zatiketarik onartuko, lursail berrietako behealdeko fatxada zabalera 8,00 metrotik beherakoa bada. Hala ere, onartu egingo da proiektu hau onetsi aurretik zeuden lursailen eraikuntza, baldintza hau ez bete arren.

2.- Hirigintza eraikigarritasuna:

a.- Plangintza xehekatuak modu berezian zehaztuko du izendatutako hirigintza eraikigarritasuna eraikigarria den lursail bakoitzarentzat.

Egungo eraikuntza ordezte aurreikusia duten lursailetan, eraikigarritasuna kasuan kasuko arau berezian zehazten da.

b.- Eraikita dauden lursailetan, lehendik dauden garapenak orokorrean finkatzen diren esparruetan egonez gero, okupatzen dituzten eraikuntzen eraikigarritasuna finkatu egiten da haietako bakoitzean, dokumentu honetan adierazitako irizpideen arabera neurtuta finkatu ere.

Eraikuntza zentzuzko arrazoiengatik ordeztuz gero, eta dokumentu honetan jarduera hori aurreikusita ez badago, eraikuntza berria sestra gainean garatuko da aurreko parametroekin, eta, sestra azpian, esparruan oro har aurreikusitako eraikigarritasuna garatu ahal izango da.

3.- Eraikuntzaren formaren erregulazioa:

a.- Eraikuntzaren formaren erregulazioa berariaz jasota dago kasurako arau berezian ordezteen kasuan, eta erabakitakoa ondoren xehetasunezko azterlan bat idatzita osatu ahal izango da; baina plangintza xehekatuak finkatuko ditu parametro horiek lursailerako ordenantza berezi baten bidez.

b.- Egungo garapenen kasuan, berariaz finkatzen badira, eta haien gaineko esku-hartze berririk proposatzen ez bada, ordenantza hori egungo eraikuntzak zehazten duela ulertuko da.

c.- Erabilera eta jabetza publikoko espazioetara irekitako tarte-horma itsuak dituzten egungo eraikuntzetan, horien osoan hutsarteak irekitzea onartuko da, eta fatxada berri bat osatuko da, osotasunean taxutu beharko dena.

4.- Eraikuntzaren lerrokadurak:

Bidezko arau partikularrean berariaz besterik esan ezean, egungo eraikuntza lerrokadurak finkatu egiten dira, bai kanpoaldeko fatxadetakoak, bai etxe-irletako patioetakoak. Ordezte kasuetan, proposatutako jarduera dagokion eraikuntza multzoak markatutako lerrokadurak errespetatuko dira.

5.- Eraikuntzaren profila eta altuera:

* Eraikuntzaren profila: Arau partikular bakoitzean adierazitakoa

* Behe solairuen altuera fatxadan: 5,00 m gehienez –hirugarren sektoreko erabilerak–; 3,50 metroko gutxieneko altuera librea

3,00 m –egoitza erabilerak–; 2,50 metroko gutxieneko altuera librea

* Goi solairuen altuera fatxadan: 3,00 m; 2,50 metroko gutxieneko altuera librea.

* Atikoaren atzeraemangunea: 1,20 m.

a.- Antzinako eraikinen eta, bateaz ere, mehelinek artean dauden eraikinen garaiera baldintzak, aldamenean lehendik daudenei egokitu beharko zaizkie, betiere solairuetako bakoitzaren gutxieneko garaiera libreen baldintza beteta.

b.- Xedapen orokor horien gainetik egongo dira kasuan kasuko arau berezian esparru bakoitzerako bereziki adierazitakoak.

c.- Atiko solairua jartzea berariaz baimenduta daukaten lursailetan, hura atzeraemanda egongo da eraikuntzako fatxada guztietan, etxadiko patioetakoena barne.

d.- Etxadiko patioetara ematen duten fatxadetan, eraikuntzako profil eta altuera baldintzak kanpoaldeko fatxadarako berak izango dira, eta haietan erremateko erlaintza aipatutako azken horretan dagoen maila berean egongo da. Era berean, erlaintzetik abiatuta, egokituz gero, atikoa ezarriko da, eta horren gainean baimendutako estalki malda.

d.- Etxadiko patioak sestra azpian edo sestra gaineko lehen solairuan, edo beheko solairuaren garaieran, okupatu ahal izango dira.

f.- Eraikuntzari buruzko udal ordenantzek, oro har ezarritako altuera horiek baino txikiagoak erregulatu ditzakete, baldin eta hirugarren sektoreko erabilerak ezarri behar badira.

6.- Hegalkinak, atzeraemanguneak, teilategalak eta beste elementu batzuk:

a.- Hegalkinak itxiak izan daitezke –begiratokiak, galeriak–, edo irekiak –balkoiak, terrazak–. Fatxadaren azaleratik abiatuta, aurrealdean dagoen bidearen zabalaren hamarrena izan behar dute sakonera maximotzat; gehienez ere, guztira, 1,20 metrokoa.

b.- Hegalkinak, gutxienez, 1,50 metro atzeratu beharko dira aldameneko eraikuntzetatik –tarte-hormak–, non eta ez diren lehendik dauden hegalen jarraipen gisa ezartzen, etxebizitzaren arteko bereizketan tarte-horma osatuz.

c.- Hegalkinak ezartzeko, ezinbestekoa izango da horiek aurrea ematen dioten lur hiritartuaren edo espazio publikoaren sestratik 3,00 metrotik gora egotea.

d.- Etxadietako patioetan hegalkinak jartzeko, ezinbestekoa izango da eraikuntzak garapen berrikoak izatea, eta, betiere, plangintza xehekatuak erregulatuta egotea.

Lehenagoko etxadiko patioetan berariaz dago debekatuta hegalki berriak jartzea.

e.- Atzeraemanguneak, bestalde, libreak izango dira, eta haien hondoa ez da izango aurrealdearen erdia baino handiagoa.

f.- Esekikokiak kale-plazetatik ez ikusteko moduan egongo dira.

g.- Solairu erregularretan –eraikinaren erlantz orokorra–, teilategala gehienez ere 1,20 metro aterako da fatxada azalez; atikoetan, teilategala 0,60 metrokoa izango da.

7.- Estalkiak:

a.- Ahal dela behintzat, bi, hiru edo lau isurialdekoak izango dira, eta lehendik daudenen ezaugarri eta antolaraera egokituko dira; betiere, baimendutako profil maximorako baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalkiko isurialdeetarako baimendutako gehieneko malda %40koa izango da.

b.- Kasu berezietan, estalki lauak onartuta daude, betiere kontuan hartuta eraikuntza egiten den ingurunea. Horrelakoetan, estalki inklinatueterako orokorki onartutako elementu osagarriak baino ezingo dira ezarri haien gainean.

c.- Profilaren gainetik ez da elementu irtenik baimenduko, hauei dagozkienak izan ezik: tximiniak, aireztatzeko edo hozteko hodiak, barandak eta beste segurtasun elementu batzuk.

d.- Eraikineko instalazioetako elementu teknikoak hartzen dituzten espazioek –igogailu lekuak eta antzekoak– baimendutako estalki ingurakariaren barruan egon beharko dute.

Hori ezinezkoa bada, eta teknikoki bideraezina dela frogatzen bada, horretarako estalki planoaren gainetik irteten diren gorputzak baimenduko dira, baina baldintza hauek betez gero:

* Etxolaren gehieneko altuera 1,75 metrokoa izango da.

* Etxolaren estalkiak eraikinaren estalkikoen plano paraleloak osatuko ditu.

* Tratamendu arkitektonikoa eta gauzatze teknikoak ingurunearen eta dagoen eraikuntzaren ildokoa izango da.

e.- Estalki azalarekiko argizulo paraleloak jartzea onartuko da, 0,40 metrotik beherako altuerakoak; fatxadako hutsarteekiko ardatzean kokatuta, eta 0,90 x 1,50 m-ko gehieneko neurriarekin.

f.- Apaindurazko dorreen kokaera: izkinako lursailetan, apaindurazko dorreak jartzea baimendu ahal izango da. Eraikineko izkinan jarriko dira, eta gehienez ere 5,00 metroko gehieneko luzera izango dute fatxadetako bakoitzean, bi lerroak elkartzen diren puntutik neurtuta.

8.- Patioak:

a.- Barruko patioek, beren barruan gutxienez 3,00 metroko diametroko zirkulua sartzeko moduko dimentsioa izan beharko dute gutxienez, EKTan ezarritakoa baldintzatu gabe.

b.- Patio horien gaina argizuloz estali ahal izango da, betiere inguruan espazio libre bat uzten bada haien eta patioen hormen artean, aireztatzeko gutxienezko azalera patioak oinplanoan duen azalaren %20 izanik.

c.- Patioko zoruaren gainean ezingo da ezer eraiki.

d.- Esekigailuak baino ez jartzeko patio estaliak eta aireztatuak prestatu ahal izango dira; gutxienez, 1,50 metroko diametroa izango dute.

9.- Sestra gaineko erabilera pribatuko espazio eraiki gabeak:

a.- Horietan ez da onartuko inolako eraikuntzarik, eraikin nagusiko beheko solairuak inguruko espazio publiko batera ematen duten fatxadak izanez gero.

b.- Lursail batzuek eraikuntzako lursail librea badute, edota erantsitako eraikinak lursailaren zati honetan, inguruko espazio publikoetara –ezpondak, lursail ixteak edo bestelakoak– irekita egon gabe, horietan eraiki ahal izango da, edo, egokituz gero, erantsitako eraikinak eraberritu, egungo baldintzak hobetzeko, soil-soilik beheko solairua okupatuta. Horrelakoetan, edozer egin baino lehen, nahitaezkoa izango da aldeko txosten teknikoak izatea.

66. artikulua.- “a.2 eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lursailak” izenekoetan aplika daitezkeen eraikuntzaren formarako baldintza orokorrak

1.- Lurzatiketa:

a.- Lurzatiketa plangintza xehekatuak zehaztuko du, eta, garatu artean, aldian behin egiten diren gauzatze espedienteek.

b.- Garatuta dauden esparruetan, egungo zatiketa finkatzen da, kasuan kasuko arau bereziek espresuki kontrakoa adierazi ezean. Eraikuntza finkatu horiek ordezteko esku-hartzeek nahitaez eragina izango dute lursail horretan dagoen guztian.

2.- Hirigintza eraikigarritasuna:

a.- Plangintza xehekatuak modu berezian zehaztuko du izendatutako hirigintza eraikigarritasuna eraikigarria den lursail bakoitzarentzat.

Egungo eraikuntza ordezte aurreikusia duten lursailetan, eraikigarritasuna kasuan kasuko arau berezian zehazten da.

b.- Eraikita dauden lursailetan, lehendik dauden garapenak orokorrean finkatzen diren esparruetan egonez gero, okupatzen dituzten eraikuntzen eraikigarritasuna finkatu egiten da haietako bakoitzean, dokumentu honetan adierazitako irizpideen arabera neurtuta finkatu ere.

Eraikuntza zentzuzko arrazoiengatik ordeztuz gero, eta dokumentu honetan jarduera hori aurreikusita ez badago, eraikuntza berria sestra gainean garatuko da aurreko parametroekin, eta, sestra azpian, esparruan oro har aurreikusitako eraikigarritasuna garatu ahal izango da.

3.- Eraikuntzaren formaren erregulazioa:

a.- Orokorki adieraziko du plangintza xehekatuak, lursail bakoitzarentzako ordenantza berezi baten bidez.

b.- Egungo garapenen kasuan, berariaz finkatzen badira, eta haien gaineko eraikuntza esku-hartze berririk proposatzen ez bada, ordenantza hori egungo eraikuntzak zehazten duela ulertuko da, eta ordezteko edozein esku-hartze hartatik ondorioztatzen diren bolumetriara eta parametro erregulatzaila egokitu beharko da. Horiek aldatu ahal izango dira, artikulua honetan elementu guztietarako ezartzen diren perdioen barruan.

c.- Erabilera eta jabetza publikoko espazioetara irekitako tarte-horma itsuak dituzten egungo eraikuntzetan, horien osoan hutsarteak irekitzea onartuko da, eta fatxada berri bat osatuko da, osotasunean taxutu beharko dena.

4.- Lerrokadurak:

a.- Horien definizioa, orokorki, plangintza xehekatuari dagokio.

b.- Garatuta dauden esparruetan, kasuan kasuko arau bereziek espresuki kontrakoa adierazi ezean, egungo lerrokadurak finkatzen dira –bai eraikuntzakoak, bai lursailekoak–.

Eraikuntzaren ordezte kasuan, eraikuntzako lerrokadura berriak, sestra gainekoak edo azpikoak izan, eraikin ordeztuaren eraikuntzako lerrokaduratik nabarmentzen badira, lehenago xehetasunezko azterlan bat egiteko eskatuko da.

5.- Eraikuntzaren profila eta altuera:

a.- Garapen berrien kasuan, espezifikoki zehazten dira esparru bakoitzerako kasuan kasuko arau partikularrean.

Gehienezko profilaren baldintza eraikineko bi fatxada nagusietan bete beharko da, eta aurreikusten den mazelako topografiari egokituta.

b.- Garatuta dauden esparruetan, lursail bakoitzean finkatzen dira egungo eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera, kasuan kasuko arau bereziek espresuki kontrakoa adierazi ezean.

Parametro horien berariazko zehaztapena esparru bakoitzeko arau berezian egingo da, aplika daitezkeen ordenantza orokorren arabera.

6.- Teilategalak:

Solairu erregularretan –eraikinaren erlaitz orokorra–, teilatu-hegala gehienez ere 1,20 metro aterako da fatxada azaletik; atiko solairu bat garatuz gero, teilatu-hegala 0,60 metrokoa izango da.

Hegalik izanez gero, hegala 0,60 metro atera ahal izango da horietatik.

7.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak:

a.- Hegalkinak itxiak izan daitezke –begiratokiak, galeriak–, edo irekiak –balkoiak, terrazak edo antzekoak–. Fatxadaren azaleratik abiatuta, aurrealdean dagoen bidearen zabalaren hamarrena izan behar dute sakonera maximotzat; gehienez ere, guztira, 1,20 metrokoa.

b.- Teilategalak, gutxienez, 1,50 metro atzeratu beharko dira aldameneko eraikuntzetatik –tarte-hormak–, non eta ez diren lehendik dauden hegaleen jarraipen gisa ezartzen, edo eraikin multzoak arkitekturako unitate bat osatzen ez duen.

c.- Hegalkinak ezartzeko, ezinbestekoa izango da horiek aurrea ematen dioten lur hiritartuaren edo espazio publikoaren sestratik 3,00 metrotik gora egotea.

d.- Hala ere, lehendik dauden hegalkinak finkatu egingo dira. Ordeztu edo eraberrituz gero, arau orokorra aplikatu beharko da.

e.- Atzeraemanguneak, bestalde, aukerakoak izango dira.

8.- Estalkiak:

a.- Ahal dela behintzat, bi, hiru edo lau isurialdekoak izango dira, eta lehendik daudenen ezaugarri eta antolaerara egokituko dira; betiere, baimendutako profil maximorako baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalkiko isurialdeetarako baimendutako gehieneko malda %40koa izango da.

b.- Kasu berezietan, estalki lauak onartuta daude, betiere kontuan hartuta eraikuntza egiten den ingurunea. Horrelakoetan, estalki inklinatueterako orokorki onartutako elementu osagarriak baino ezingo dira ezarri haien gainean.

c.- Profilaren 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 hartzen dituzten espazioek –igogailu lekuak eta antzekoak– baimendutako estalki ingurakariaren barruan egon beharko dute.

Hori ezinezkoa bada, eta teknikoki bideraezina dela frogatzen bada, horretarako estalki planoaren gainetik irteten diren gorputzak baimenduko dira, baina baldintza hauek betez gero:

* Etxolaren gehieneko altuera 1,75 metrokoa izango da.

* Etxolaren estalkiak eraikinaren estalkikoen plano paraleloak osatuko ditu.

* Tratamendu arkitektonikoa eta gauzatze teknikoa ingurunearen eta dagoen eraikuntzaren ildokoa izango da.

e.- Estalki azalarekiko argizulo paraleloak jartzea onartuko da, 0,40 metrotik beherako altuerakoak; fatxadako hutsarteekiko ardatzean kokatuta, eta 0,90 x 1,50 m-ko gehieneko neurriarekin.

9.- Patioak:

a.- Barruko patioek, beren barruan gutxienez 3,00 metroko diametroko zirkulua sartzeko moduko dimentsioa izan beharko dute gutxienez, EKTan ezarritakoa baldintzatu gabe.

b.- Patio horien gaina argizuloz estali ahal izango da, betiere inguruan espazio libre bat uzten bada haien eta patioko hormen artean, aireztatzeko gutxienerako azalera patioak oinplanoan duen azalaren %20 izanik.

c.- Patioko zoruaren gainean ezingo da ezer eraiki.

d.- Esekigailuak baino ez jartzeko patio estaliak eta aireztatuak prestatu ahal izango dira; gutxienez, 1,50 metroko diametroa izango dute.

10.- Sestra gaineko erabilera pribatuko espazio eraiki gabeak:

a.- Horietan ez da inolako eraikuntzarik onartuko. Hala ere, plangintza xehekatuak 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.- Lursailen itxiturak jarri ahal izango dira, betiere erabakitako espezifikazioak betez, beste orubeekiko mugetan, bai eta espazio publikoekiko muga ere. Hori, betiere, espazioak erabilera publikoko zorpenik ez badu.

67. artikulua.-“a.3 garapen gutxiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak” izenekoetan aplika daitezkeen eraikuntzaren formarako baldintza orokorrak

Lursail hauek biltzen ditu, bakoitzarentzat espezifikazio bereziak izanik:

* "a.3.1.- garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak -komunak-": sarbide bertikaleko gune baten edo batzuen gainean bertikalki eta saiheska bildutako etxebizitza moduluz osatutako hainbat bloke bakartuzko eraikina, gehienez ere sei (6) etxebizitza dituen sarbideko gune eta solairu bakoitzeko; eta hamabi (12) etxebizitza bloke bakoitzeko.

* "a.3.2.- Elkarri atxikitako familia bakarreko eraikuntzako egoitza erabilerako lurzatiak": etxebizitza bateko (1) eraikin moduluz osatutako eraikuntza; haiek elkarri saiheska atxikita daude, eta gehienez ere zortzi (8) moduluko multzoak osatzen dituzte.

1.- Lurzatiketa:

a.- Zatiketa plangintza xehekatuak adierazitakoa izango da, 4.c epigrafean adierazitako gutxieneko lursailerako baldintzen barruan.

b.- Dagoeneko garatuta dauden esparruetan, aurretik baden zatiketa finkatuko da, kasuan kasuko arau bereziek berariaz kontrakoa esan ezean.

2.- Eraikuntzaren formaren erregulazioa:

a.- Orokorki, zatiketaren definizioaren bidez eta artikuluko honetan zehaztutako ordenantzen geroko aplikazioaren bidez formulatuko da.

b.- Berariaz antolakuntzatik kanpokotzat jotzen ez diren aurretiko eraikuntzak finkatutzat hartuko dira ondorio orotarako. Ordezte kasuan, aipatutako erabakiak bete beharko dira.

3.- Eraikuntzaren tipologia:

* "a.3.1.- garapen txikiko eraikuntzako egoitza erabilerako lursailak" -komunak-

a.- Garapen gutxiko eraikuntzako egoitza erabilerakoa": sarbide bertikaleko gune baten edo batzuen gainean bertikalki eta saiheska bildutako etxebizitza moduluz osatutako hainbat bloke bakartuzko eraikina, gehienez ere sei (6) etxebizitza dituen sarbideko gune eta solairu bakoitzeko; eta hamabi (12) etxebizitza bloke bakoitzeko.

b.- Onartu egiten da, gehieneko etxebizitza kopurua mugatu gabe, lursail bakar batean hainbat bloke biltzea, eta horiek erabilerara osagarrietarako eraikuntzak izan ahal izango dituzte sestra azpian, unitarioak izan ere, bai eta titularitate eta erabilerara komuneko beste espazio eta elementu batzuk ere.

* "a.3.2.- Elkarri atxikitako familia bakarreko eraikuntzako egoitza erabilerako lurzatiak":

a.- Etxebizitza bateko (1) eraikin moduluz osatutako eraikuntza, gutxienez 6 metroko aitzinaldekoa; haiek elkarri saiheska atxikita daude, eta gehienez ere zortzi (6) moduluko multzoak osatzen dituzte. Moduluek banabanako sarrera izango dute, hala nola eraiki gabeko lorategiak edo espazioak sestra gainean, haietakoek eta ez beste inork erabiltzekoak, bi fatxada nagusietan.

b.- Onartu egiten da, gehieneko etxebizitza kopurua mugatu gabe, lursail bakar batean hainbat eraikuntza multzo biltzea, eta horiek erabilerara osagarrietarako eraikuntzak izan ahal izango dituzte sestra azpian, unitarioak izan ere, bai eta titularitate eta erabilerara komuneko beste espazio eta elementu batzuk ere.

c.- Etxebizitza unitate bakoitzeko eraikitako gutxieneko azalera 120 m²(t)-koa izango da.

d.- Etxebizitza modulu bakoitzari sestra gainean erantsitako lorategi edo espazio eraiki gabeen azalera betiere 60,00 m²-koa edo handiagoa izango da.

e.- Eraikuntzako gutxieneko aurrealdea 7,00 metrokoa izango da.

4.- Lerrokadurak eta erretiroak:

a.- Plangintza xehekatuak erabakiko ditu kasu bakoitzean lursail lerrokadurak, eta eraikuntza lerrokadurak inplizituki erregulatuko ditu ezarritako atzerapen baldintzen bidez. Plangintza xehekatuak lursail bakoitzerako antolakuntza berezia adieraziko du, eta derrigorrezko eraikuntza lerrokadurak ezarriko ditu.

b.- Antolatutako espazio publikoen mugatik, 2,00 metroko gutxieneko atzerapena ezartzen da eraikineko solairu guztietan.

c.- Arau orokor gisa, lursail bereko blokeen arteko gutxieneko tartea haien fatxada nagusietan 12,00 metrokoa izango da; bigarren mailako fatxadetan, blokeen arteko gutxieneko tartea 6,00 metrokoa izango da.

d.- Dagoeneko garatuta dauden esparruetan, arau bereziek berariaz kontrakoa esan ezean, aurretik badiren lerrokadurak finkatu egiten dira.

5.- Eraikuntzaren profila eta altuera:

Erdisotoko solairuak izanez gero, horiek, fatxadan, gehienez ere, 1,20 metroko altuera izan ahal izango dute.

"a.3.1." lursailetan, eraikuntza profil maximoa IV/II izango da, eta sestra gaineko gehieneko altuera, berriz, solairu bakoitzaren fatxada altuera 3,00 metrokoa izango delako baldintza betetzetik ondorioztatzen dena.

Gehienezko profilaren baldintza eraikineko bi fatxada nagusietan bete beharko da, eta aurreikusten den mazelako topografiari egokituta.

"a.3.2." lursailetan, eraikuntza profila II(b)/II izango da, eta sestra gaineko gehieneko altuera, berriz, baldintza orokorrak betetzetik ondorioztatzen dena; estalkipea salbuetsita dago, fatxadan 1,20 metroko altuera izan ahal izango baitu, eta horretatik ezarriko da estalkiko planoak.

6.- Teilategalak:

Solairu erregularretan –eraikinaren erlaitz orokorra–, teilatu-hegala gehienez ere 1,20 metro aterako da fatxada azaletik; atiko solairu bat garatuz gero, teilatu-hegala 0,60 metrokoa izango da.

7.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak:

a.- Eraikin berrietan –aurretik baden beste bat ordeztu zein ez– gorputz irtenak jarri ahal izango dira kale-plazen edo aldameneko espazio librearen gainean. Horiek itxiak izan daitezke –begiratokiak, galeriak eta antzekoak–, edo irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak– eta gehienez ere 1,20 m-koak. Hegalkin horiek espazio libreetara irekitzen badira, 1,50 metro arte zabaldu ahal izango dira, eraikuntzari eusten dion sestratik 3,00 metroko altueratik gora.

b.- Hegalkin irekiek, gehienez, eraikuntzaren fatxadan, haren aurrealdearen luzeraren %40 eta solairu kopurua biderkatuta lortzen den emaitza baino ez dute okupatuko, eta solairu batean edo batzuetan pilatu ahal izango dira. Haien sakonera, fatxadaren azaleratik, gehienez 1,20 metrokoa izango da.

c.- 7,00 metrotik beherako fatxada aurrealdeetan, betiere, hegalkinak 3,00 metroko gehieneko aurrealdean ezartzea baimenduko da.

d.- Eraikuntzako edozein elementuren eta orube mugakidearen arteko gutxieneko distantzia 2,00 metrokoa izango da.

8.- Estalkiak:

a.- Ahal dela behintzat, bi, hiru edo lau isurialdekoak izango dira, eta lehendik daudenen ezaugarri eta antolaerara egokituko dira; betiere, baimendutako profil maximorako baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalkiko isurialdeetarako baimendutako gehieneko malda %40koa izango da blokeen kasuan, eta %40koa elkarri atxikitako familia bakarrekoak badira.

b.- Kasu berezietan, estalki lauak onartuta daude, betiere kontuan hartuta eraikuntza egiten den ingurunea. Horrelakoetan, estalki inklinatueterako orokorki onartutako elementu osagarriak baino ezingo dira ezarri haien gainean.

c.- Profilaren 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 hartzen dituzten espazioek –igogailu lekuak eta antzekoak– baimendutako estalki ingurakariaren barruan egon beharko dute.

Hori ezinezkoa bada, eta teknikoki bideraezina dela frogatzen bada, horretarako estalki planoaren gainetik irteten diren gorputzak baimenduko dira, baina baldintza hauek betez gero:

* Etxolaren gehieneko altuera 1,75 metrokoa izango da.

* Etxolaren estalkiak eraikinaren estalkikoen plano paraleloak osatuko ditu.

* Tratamendu arkitektonikoa eta gauzatze teknikoa ingurunearen eta dagoen eraikuntzaren ildokoa izango da.

e.- Estalki azalarekiko argizulo paraleloak jartzea onartuko da, 0,40 metrotik beherako altuerakoak; fatxadako hutsarteekiko ardatzean kokatuta, eta 0,90 x 1,50 m-ko gehieneko neurriarekin.

f.- “a.3.2.” lursailetan, teilatupeak jarri ahal izango dira baimendutako estalki azpiko solairu konputagarrian, baldintza hauek betez:

* Gutxieneko atzeraemangunea: 1,00 m.

* Fatxadaren gehieneko aurrealdea: Fatxadaren luzeraren %35

9.- Barruko patioak:

Berariaz dago debekatuta barruko patioak jartzea, non ez dauden estalita eta aireztatuta, eta esekilekua jartzeko baino ez diren erabiltzen; 1,50 metroko gutxieneko diametroa izango dute.

10.- Sestra gaineko erabilera pribatuko espazio eraiki gabeak:

a.- Horiengan ez da inolako eraikuntzarik onartuko. Hala ere, plangintza xehekatuak espresuki erregulatu ahal izango du eraikin nagusitik bereizitako eraikuntza osagarriren bat egitea.

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.- “a.3.1” lursailetan, lursail itxiturak jarri ahal izango dira, betiere erabakitako espezifikazioak betez gero, beste orubeeikiko mugetan bezala espazio publikoekiko mugan ere. Hori, betiere, espazioak erabilera publikoko zorpenik ez badu.

d.- “a.3.2” lursailetan derrigorrezkoa izango da itxiturak eraikitzea lursail mugetan, eta horiek osagarritzko udal ordenantzetan eskatutako baldintzetara egokitu beharko dira.

68. artikulua.- “a.4 eraikuntza bakaneke egoitza erabilerako lursailak” izenekoetan aplika daitezkeen eraikuntzaren formarako baldintza orokorrak

1.- Zatiketa, hirigintza eraikigarritasuna eta eraikuntzaren formaren erregulazioa:

"a.3 garapen gutxiko egoitza erabilerako lursailak" izenekoentzat ezarritako baldintzak aplikatuko dira, espezifikazio hauekin:

a.- Arau orokor gisa, lursail baldintza eta etxebizitza kopuru batzuk ezartzen dira:

400 m ² (p)-tik gorako azalera	1 etx../lursail
900 m ² (p)-tik gorako azalera	2 etx../lursail

Lursail orok kale-plazetara ematen duen 12,00 metroko gutxieneko aurrealdea izan behar du, eta, betiere, ibilgailuentzako sarbidea izango du, bi etxebizitzak edo gehiagok partekatu ahal izango dutena.

b.- Esparru eta jarduera berrien zatiketa plangintza xehekatuak zehaztutakoa izango da.

c.- Etxebizitza unitate bakoitzeko eraikitako gutxieneko azalera 150 m²(t)-koa izango da.

d.- Dagoeneko garatuta dauden esparruetan, aurretik badiren zatiketa finkatzen da, kasuan kasuko arau bereziek berariaz kontrakoa esan ezean.

Planteatzen den edozein jardueratan –aurretik badiren lursailen zatiketak– aurrez ezarritako gutxieneko lursail eta aurrealde baldintzak bete beharko dira.

e.- Egun finkatuta dauden lursailetan, eta estalkipean etxebizitza erabilera badute, hori egokitu ahal izango da, bai eta estalkiko planoak jaso ere, elementu horietarako ezarritako altuerak betez gero, solairu horren bizigarritasuna ahalbidetzeko; nolana ere, estalkipeko solairuak erregistro unitatea osatu beharko du behean duen solairuarekin, eta inola ere ezingo da unitate bereizirik sortu.

2.- Eraikuntzaren tipologia:

a.- Eraikuntza tipologia bakartukoa izango da, lursaileko gehienez ere bi etxebizitza unitate izanik.

b.- Araudi partikularrak lursail bakoitzean eraiki beharreko etxebizitzaren kopurua –bat edo bi– haren azaleraren baldintzapean jarri ahal izango du.

c.- Lursail okupazioa %40tik azpikoa izango da sestra gainean, eta %60koa sestra azpian.

3.- Lerrokadurak eta erretiroak:

a.- Plangintza xehekatuak erabakiko ditu kasu bakoitzean lursail lerrokadurak, eta eraikuntza lerrokadurak inplizituki erregulatuko ditu ezarritako atzerapen baldintzen bidez. Antolaketa xehekatuak antolaketa berezia zehaztuko du lursail bakoitzarentzat, eta derrigorrezko eraikuntza lerrokadurak ezarriko; gainera, eskatutako atzerapenek eragindako espazioak sestra azpian okupatzea baimendu ahal izango du.

b.- Orokorki finkatzen da 3,00 metroko gutxieneko atzerapena eraikuntzaren edozein elementutatik.

d.- Dagoeneko garatuta dauden esparruetan, arau bereziek berariaz kontrakoa esan ezean, aurretik badiren lerrokadurak finkatu egiten dira.

4.- Eraikuntzaren profila:

Orokorki, II(b)/I profila ezartzen da, estalkipea konputagarria izanik.

5.- Eraikuntzaren altuera:

Kasuan kasuko arau partikularrak esparru bakoitzerako ezarritako baldintza bereziak aplikatuko dira.

6.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak:

Nahi den moduan ezar badaitezke ere, ezarritako erretiro baldintzak errespetatu beharko dituzte.

7.- Estalkiak:

a.- Orokorki, %40ko estalki malda ezartzen da.

b.- Baimendutako estalkipeko solairu konputagarrian teilatupeak ezarri ahal izango dira, baldintza hauek betez gero:

* Gutxieneko atzeraemangunea: 1,00 m.

* Fatxadaren gehieneko aurrealdea: Fatxadaren luzeraren %35

8.- Sestra gainean eraiki gabeko espazioak:

Oro har, sestra gainea eraiki gabeko espazioetan eraikin nagusiarekiko eraikuntza bereizi osagarriak ipintzeko, plangintza xehekatuak aukera hori berariaz arautu beharko du. Hori egin ezean, debekatuta daudela ulertuko da.

Lursail finkatuetan, kasuan kasuko azterlan eta proiektua egin ondoren, garajea izateko eraikuntza osagarriak ezartzea baimenduko da; 20,00 m²-ko gehieneko azalera izango dute.

Nolana ere, eraikuntza horiek itxiak badira, eta sestra gaineak, lursailari egokitutako eraikuntza baliatzearen zati gisa kontuan hartu beharko dira, eta gainera, aintzat hartuko dira lurzatian hartutako eremua konputatzerakoan. Eraikuntza lagungarri irekien kasuan, eraikigarritasunaren %50 konputatuko da.

Guztiz debekatuta dago eraikuntza osagarri prekarioak egitea –txabolak, atxikitako erantsiak eta abar–.

b.- Baimenduta dago sestra ganean kirol instalazioak jartzea, obra elementurik ez badute, hala nola igerilekuak, jolas pistak, frontoiak –atzerapen baldintzak betez– eta beste zenbait.

c.- Derrigorrezkoa izango da itxiturak eraikitzea lursailaren mugetan, ezarritako baldintza orokorretara egokituta.

69. artikulua.- Etxebizitzak beheko solairuan jartzeko baldintzak

1.- Artikulu honen aplikazio esparrua hau da:

a.- Beheko solairuak etxebizitza eraikin berrietan, bai egoitza erabilerako asentamendu zaharretan, bai zabalguneean, eraikuntza irekia eta garapen gutxikoa izanik, betiere arau bereziak baimendu eta garapen plangintzan antolatuz gero eta, betiere, Udalaren baiespena izanez gero.

b.- Aurretik badiren eraikinetako beheko solairu finkatuak, erabilpena aldatzeko jarduerak –erabilera tertziariorik edo beste batzuetatik bizitegi erabilerara– errazago arautzeko. Jarduera horietako berariazko zehaztapenak, aukera hori erregulatzen dituen ordenantza partikularrean arautuko dira.

2.- Ezartzeko baldintzak:

a.- Eraikuntza berriak: bete beharreko baldintzak horrelako eraikuntzetarako orokorrak dira; horien fatxada altuera betiere 3,00 metrokoa izango da.

b.- Finkatutako eraikuntzak: kasuan kasuko ordenantzak arautuak egon beharko dute.

70. artikulua.- Aparkaleku zuzkidura antolatzeko baldintza orokorrak

Oro har, eta hirigintzako garapen berriak izanik, hiritartzerik edota behar adinako hiritartzerik ez dutela-eta finkatu gabeko lurzoru hiritarrean zein lurzoru hiritargarrarian aurreikusita baitaude, aparkaleku zuzkidura orokor bat antolatuko da, hain zuzen 2 plaza/etxebizitzako, lurzati edota eraikuntza pribatuaren barnean.

Eraikigarritasun ponderatuaren hazkundearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren dauden eraikinetan, ordezte jarduerak aipatutako arau orokor hori betetzetik salbuetsita egongo dira, baldin eta lurzoruaren neurriek edo inguruneke baldintzek, arau hori betetzea eragozten badute.

V.2.2.- ERABILPEN BALDINTZAK –“a” lursailak–

71. artikulua.- Baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra

1.- Irizpide orokorrak

Bizitegi erabilerako lursailak nagusiki etxebizitza gisa erabiltzeko izango dira.

Lursail horietan baimendutako gainerako erabilpenen ezarpena artikulu honetan bertan adierazitako irizpideetara egokituko da. Betiere, haietarako baimena bizitegi erabilpen nagusiarekiko bateragarritasunaren mende egongo da.

2.- Erabilpen erregimen orokorra

A.- EGOITZA ERABILERAK

Etxebizitza: Orokorrean, haien ezarpena sestra gaineko solairuetan baino ez da baimentzen.

Salbuespen gisa, erdisotoko solairuetan ere baimentzen da, baldin eta, erabilera horiek ezartzeko jarritako baldintza orokorrak (bizigarritasuna, altuera eta abar) betetzeaz gain, haien eraikuntza fatxadetako baten osotasunean, alde batetik, behar adinako altuera badute sestra ganean, etxebizitzak 2,50 metroko gutxieneko altuera librea izan dezan, hori guztia kokatuta egonik fatxada horren aurreko espazio publikoaren sestraren gainetik, eta, bestetik, baldin eta fatxada horrek berak 6 metroko gutxieneko zabalera badu, hots, fatxadarekiko bi espazio bizigarri baditu, ezarritako gutxieneko neurriak betez.

Etxebizitza erabileraren erabilpen osagarriak: Etxebizitza erabileraren erabilpen osagarriak –garaje erabilpena izan ezik– eraikinetako solairu guztietan ezarri ahal izango dira, etxebizitzetan eragozpenak sortzen dituzten zerbitzu instalazioak salbuetsita; horiek beheko solairuan edo sestra azpikoetan jarri beharko dira.

B.- ERABILERA INDUSTRIALAK

Beheko solairuan edo erdisotoan jartzea baino ez dago baimenduta; sarbide berezia izango dute, eta 1. mailan egongo dira.

C.- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAK

* Hotel erabilera eta egoitza kolektiboa:

- Eraikina partzialki erabiltzen bada horretarako: eraikinaren sestra gaineko solairu guztietan, betiere hotel erabilerari lotutakoan azpian kokatuetakoz ezeinek ere ez badu etxebizitza erabilerarik.

Erabilera hori edo bizitegi erabilera ez den beste edozein izanez gero, sestra gaineko bigarren solairuaren gainean dauden solairuek etxebizitzetarako sarbideetik bereizitako sarbidea izan beharko dute.

- Lurzatia eta eraikineko solairuak oso-osorik hartuz.

- Okupatutako azalera erabilgarria 250 m²(u) baino txikiagoa bada, lehen solairuan jartzea baimenduko da, etxebizitzek duten sarbide berberaz.

* Merkataritza erabilera:

Ezarpena, oro har, baimenduta dago erdisotoan edo beheko solairuan, etxebizitzetarako sarbideetik bereizitako sarbidea izanik. Behegainean ezartzea ere baimentzen da, aurrekoan bezala etxebizitzetarako sarbideetik bereizitako sarbidea izanik, betiere beheko solairua etxebizitzaz besteko erabilerak izanez gero.

* Bulego erabilera:

- Erdisotoan eta beheko solairuan, etxebizitzetarako sarbideetik bereizitako sarbidea izanik.

- Behegainean eta lehen solairuan, etxebizitzetarako sarbideetik bereizitako sarbidea edo sarbide komuna izanik.

- Goiko solairuetan, dela era autonomoan, dela etxebizitzaren osagarritzako erabilera gisa.

- Lurzatia oso-osorik hartuz.

* Aisialdi erabilerak:

- Merkataritza erabileraren baldintza beretan

* Bizitegi erabilerekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk:

- Bulego erabileren baldintza beretan.

- Ostalaritzako erabilera lagungarriak behe solairuan bakarrik onartuko dira.

D.- KOMUNITATEAREN EKIPAMENDU ERABILERAK.- Etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren aldaerak.

Egoitza kolektibo erabileraren baldintza beretan. Merkataritzako erabilerari asimilatutako erabileratzat baimendu ahal izango da, azken hauek ezartzea baimentzen den baldintza berberetan.

E.- GARAJEA

Kasuan kasuko arau berezietan edo plangintza xehekatuan bestelako irizpideak ezarrita ere, baimendu egiten da lehentasunez sestra azpiko solairuetan jartzea; eraikinetako beheko solairuan jartzea ere baimentzen da, "a.1" motakoak izan ezik, horietan lehendik daudenak finkatuko baitira. donde quedan consolidadas las existentes.

Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen diren udal ordenantzek eraikineko beste solairu batzuetan, horretako estalkia barne, hori baimentzea aurreikusitako ahal izango dute, betiere, horretarako, ondo oinarritutako arrazoiak – lurraren topografia eta abar– izanez gero.

Garapen berriko bizitegi lursailen barruan, gutxienez, etxebizitza bakoitzeko bi garaje-leku prestatu beharko dira, nahiz eta udal ordenantzek zuzkidura hori egokitu dezaketen. Udalak, halaber, zuzkidura hori murriztu edo betetzetik salbuetsi dezake, lurzatiaren edota ingurunearen baldintzek (neurri txikiko lurzatiaren ordezkapenak egitea, ingurunean aparkaleku gehiegi izatea, etab.) hala agintzen badute. Era berean, Udalak aparkaleku zuzkidura handiagoa ezar dezake, beren baldintzak direla-eta, zuzkidura horren premian dauden zona edo eremu finkatuen zerbitzurako aparkalekuak jartzeko aukera baldin badago.

Gainera, garajea jartzeko, betiere, hurrengo baldintza hauek bete beharko dira:

a) Orokorki, eta argi eta garbi arrazoitutako gorabeheren ondorioz ezin gomendatuzkoa edo bideraezina izan ezean, ibilgailuentzako garaje sarbide bakarra baimenduko da lursail edota eraikuntza bloke bakoitzeko.

Horri dagokionez, Udalak egoera bakoitzean zehaztuko ditu bete beharreko baldintzak, eta, betiere, beste pasabide bat baimentzeko, beharrezkoa izango da garajeak gutxienez hiru auto hartu ahal izatea.

b) Lanon kostua eta ondorio kaltegarriak ahalik eta gehien murrizteko, egokitzen jotzen bada eraikin jakin batean aurreikusitako garajera aurretik beste lursail edo eraikin batean baden beste leku batetik sartzea, eragindako aldean arteko ondoriozko akordioak alde batera utzi gabe, Udalak desjabetze espediente bat abiarazi ahal izango du, kasuan kasuko igarotze zorra formalizatzeke.

c) Eraikin edo lursail jakin bateko garajerako sarrera berria egokia bada eraikin edo lursail mugakideentzat, azken horien aldeko igarotze zor egokia formalizatzea izango da hura eraikitzeke baldintza.

72. artikulua.- Eraikineko solairuetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra.

1.- Sotoko lokalen erabilpen baldintzak.

Lehentasunez kasuan kasuko eraikinaren sestra gaineko solairuetan edo beste eraikuntza batzuetan garatzen den bizitegi erabilera nagusiaren edota gainerako erabilera baimenduen eranskin edo osagarri gisa erabiliko dira,

soili-soilik –garajeak, trastelekuak, eraikinaren eta horretako lokal eta etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak, beste erabilera osagarri batzuk–.

Garajeko aparkalekuen gutxieneko hornidura bat ezartzen bada, eta garaje hori sotoan edo erdisotoan ezartzea baimentzen bada, espazio horietan beste erabilera batzuk jarri aurretik, aparkamendu hornidura hori betetzeko behar den azalera gorde eta bermatu beharko da.

Sotoko lokaletan espresuki daude debekatuta jendea zuzenean artatzea eskatzen duten jarduerak edota jendea luzaroan bertan egotea dakartenak.

Salbuespen gisa, sotoko lehen solairuak hirugarren sektoreko erabilerak edo ekipamenduak hartu ahal izango ditu, hauen erabilera osagarriekin batera, espazio hauetako bizigarritasunari lotutako baldintzetan betiere. Edonola ere, horiek baimenduko badira, behe solairuko lokalei lotetsi beharko zaizkie eta horietatik sarbide zuzena izango dute.

Behe solairuei lotetsitako lokaletan, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan ezarritako baldintzak bete beharko dira (bizigarritasunari, sarbideei eta abarri dagokienez).

2.- Erdisotoko lokalen erabilera baldintzak.

Kasuan kasuko eraikinaren sestra gaineko solairuetan edo beste eraikuntza batzuetan garatzen den bizitegi erabilera nagusiaren edota gainerako erabilera baimenduen eranskin edo osagarri gisa erabiliko dira, soili-soilik –garajeak, trastelekuak, eraikinaren edota horretako lokal eta etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak–.

Hirugarren sektoreko eta ekipamendu arloko erabilerak ere izan ahal izango dira, betiere aipatutako erabilera horiek solairuetan egiteko beharrezko baldintzak betetzen direla azalduz gero. Baldintza horiek, besteak beste, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan adierazitakoak izango dira.

Salbuespen gisa, eta betiere plan orokor honetan, hori garatzeko sustatutako plangintzan eta dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan altueraz, argiztapenaz eta aireztapenaz, isolatze termikoaz, bizigarritasunaz eta abarrez erabakitako baldintza egokiak betez gero, bizitegi erabilera izan ahal izango dute.

Nolanahi ere, etxebizitza erabilera baimentzeko, hainbat baldintza bete beharko dira, hurrengo atalean adierazitakoak, erabilera hura bizitegi eraikuntzetako behe solairuetan ezarri nahi izanez gero (baldintza materialak; erregimen juridikoa, lagatzeko obligazioa; eta abar).

Horri dagokionez, ulertuko da etxebizitza erabilerak berarekin batera dakarrela eragiten dien lurraz haztatutako eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritartzat hartzea, eta, horren ondorioz, liburu honetako dagokion artikuluan azaldutako irizpideak erabiltzea.

3.- Behe solairuko lokalen erabilera baldintzak.

Behe solairuko lokaletan nagusiki hirugarren sektoreko eta ekipamendu arloko erabilerak izango dira, hala nola etxebizitzaren erabilera osagarriak eta bizitegi lursailak berezko dituzten gainerakoak, bai eraikin horretan bertan kokatuta egon, bai aurrekoa ez den beste batean. Bizitegi erabilerak ere izan ahal izango dituzte, ondoren azaltzen diren baldintzetan.

Oinarriztat daukaten zorura transmititzen duten karga handiak ezaugarritzat dituzten instalazioetako elementu tekniko jakin batzuk –biltegiak, igogailu makineriak, galdara lekuak, eta abar–, bestalde, lehentasunez lurzoruan eta, izanez gero, soto zein erdisotoetan jarriko dira.

Onartuta dago bizitegi erabilerak ezartzea eraikuntzako aipatutako solairuetan, betiere ateratzen diren lokalek bai plan honetan bai indarreko lege xedapenetan altueraz, argiztapen eta aireztapenaz, isolatze termikoaz, bizigarritasunaz eta abarrez adierazitako baldintzak betez gero.

Solairu horietan etxebizitza erabilera baimentzeko irizpideak behar bezala eta zorrotz zehazteko, Udalak, kontu hori arautze aldera, udal ordenantza bat egin eta bideratuko du, eta hori bereizi eta autonomoa izango da, edo, bestela, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako ordenantzetan sartuta egongo da.

Ordenantza horrek, justifikatzen duten motiboak arrazoituta eta zehatz azaldu ondoren, erabilera eraikuntza batzuetan salbuetsi ahal izango du, komenigarritzat jotzen bada haietan erabilera tertziarioa edo beste batzuk izaten jarraitzea.

Ondoriozko etxebizitzak babestutako etxebizitzaren erregimenari lotu ahal izango dira. Horri dagokionez, ulertuko da zertarako horren xede den eraikineko solairuari lotutako lurzoruaren edo lursailaren zatiaren hirigintza erregimena etxebizitza mota horrena dela, are hirigintza kalifikazioari gagozkiola ere. Aipatutako ordenantzek zehaztuko dituzte kontu horren inguruko esku-hartze irizpideak.

Era berean, etxebizitza horiek baimentzeko baldintzatzat hartuko da egoki irizitako betebeharrak betetzea haietako hornidura publikoak osatzeari dagokionez, bai gaiaz proposamen zehatzak eginez, bai eta ekonomikoki ere. Horri dagokionez, arreta berezia jarriko da espazio libreen horniduretan; aipatutako ordenantzek zehaztuko dituzte kontu horren inguruko esku-hartze irizpideak.

Horri dagokionez, ulertuko da etxebizitza erabilerak berarekin batera dakarrela eragiten dien lurraz haztatutako eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritartzat hartzea, eta, horren ondorioz, liburu honetako dagokion artikuluan azaldutako irizpideak erabiltzea.

Lokal horietan, halaber, baimendutako beste erabilera batzuk izan ahal izango dira, kasu bakoitzean ezarritako muga eta baldintzekin.

Oin berriko eraikinetan etxebizitzak ezartzeko aukera espreski baimendu beharko da esparruaren arau partikularrean, eta era berean, aurreikusita egon beharko du Plan Orokorraren antolamendu xehatuan, edota plan hori garatzeko egiten den plangintzan.

4.- Goiko solairuen erabilera baldintzak

Goiko solairuetan, bizitegi erabilerak ezarriko dira nagusiki, bai eta haien erabilera osagarriak ere. Baina goiko solairu horietan debekatuta dago zuzenean lurzoruaren gainean kokatu beharreko instalazioen elementu teknikoak ezartzea, edo etxebizitzentzat gogaikarriak izan daitezkeenak.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk ere onartuko dira.

Aipatutako erabilera nagusi horretaz gain, baimendutako beste erabilera batzuk ere ezarri ahal izango dira goiko solairu horietan, proiektu honetan kasu bakoitzerako finkatutako baldintzetan.

Estalkipeko solairuen erabilera baldintzak.

a.- Lehenetsunez, eraikineko elementu teknikoak ezartzeko erabiliko dira, bai eta osagarriko erabilerak edo etxebizitzetara eta eraikineko gainerako erabilereira erantsitakoak (trastelekuak eta abar) ezartzeko ere.

b.- Orobat, ondoriozko lokalek proiektu honetan, indarreko lege xedapenetan eta udal ordenantzetan altueraz, argiztapen eta aireztapenaz, isolatze termikoaz eta abarrez adierazitako baldintzak betetzen badituzte, etxebizitza erabilerak baimendu ahal izango dira, baldintza hauekin:

* Azpiko solairuko etxebizitzetara erantsitako edo lotutako bizitegi gune gisa, juridikoki eta fisikoki etxebizitza horiei lotuta, dena batera erregistro-orube bakarra osatzen dutela.

* Etxebizitza bereizi eta desberdin gisa, juridikoki eta erregistro aldetik, halaber, modu autonomoan eraturik, bai aurretik baziren eraikuntza finkatuetan, beren egungo ezaugarri formalekin, estalkipeko solairua barne, bai eraikuntza berrietan.

Adierazitakoari jarraituz, aipatutako argiztapen, aireztapen eta gainerako baldintzei dagokienez, kontuan hartuko dira, besteak beste, aipatutako udal ordenantzetan erabakitakoak.

5.- 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, baratzeak, lorategiak eta dagokien eraikineko bizilagunak egoteko guneak izateko baliatu ahal izango da, bai eta oinezkoen sarbide gisa ere.

Lursailari atxikitako lurren azalera modua emanez gero, eta berariaz hala baimendu, espazio horiek, gainera, ibilgailuen sarbide eta aparkaleku gisa baliatu ahal izango dira, lursailak ibilgailuentzako sarbide zuzena badu, hala nola kirol erabilera pribatuetarako eta gas likidotuen biltegiak ezartzeko.

b.- Erabilera publikoko zorpena duten eremu estali gabeak eta atari-aterpeak:

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.

6.- Eraikineko solairu jakin batzuetan etxebizitzak egokitzeko baldintza bereziak

A.- Artikulu honetan azaldutako irizpideen arabera, plan orokor honen aurretik indarrean zegoen plangintzaren testuinguruan beste erabilera batzuk zituzten eraikineko solairuetan (erdisotoetan, beheko solairuetan eta estalkipekoetan) etxebizitza erabilera prestatzeko, nahitaezko baldintza izango da indarreko hirigintza legeriaren aplikaziotik ondorioztatzen diren obligazioak betetzea, eta kontuan hartzea kasuan kasuko udal ordenantzetan xedatutakoa.

B.- Etxebizitza berriak prestatzeko, aurretik baziren beste batzuk bereizi edo zatitu behar badira, halaber, aurreko puntuan xedatutakoa bete beharko da.

C.- Aurreko bi ataletan aipatutako kasuetan etxebizitzak prestatzeko haztatutako eraikigarritasuna handitzea badakar, ulertuko da hori zuzkidura jardueren erregimenari lotuta gelditzen dela, eta dokumentu honetako dagokion artikuluan azaldutako baldintzak bete beharko dira.

V.2.3.- EGOITZA ERABILERA KO ERAIKUNTZEN ETA HAUEN ELEMENTUEN TRATAMENDU BALDINTZAK

73. artikulua.- Homogeneotasuna eraikuntzen kanpo tratamenduan

Eraikinetako fatxadek tratamendu arkitektoniko bateratua eta homogeneoa izan beharko dute, eta, lehenetsunez, ingurunera egokitze aldera, bertako ohiko materialak erabiliko dira.

Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzek tratamendu bateratu hori arautzeko baldintzak zehaztuko dituzte, beheko solairuen tratamenduan aplikatu beharrekoak barne, aurreikusitako erabileraren arabera.

74. artikulua.- Estalkien tratamendua.

Konponbide gisa, debekatuta daude estalki mantsardatuak, baina baimentzen da teilatupe bakartuak egitea estalkiko isurialdeen gainean, "a.3.2 familia bakarreko egoitza erabilerako eraikinen" eta "a.4 eraikuntza bakaneko egoitza erabilerako" lurzatiertan.

75. artikulua.- Tarteko hormen tratamendua

Bistan dauden tarteko hormak dauden eraikinaren gainerako fatxadaren antzera bukatuko dira.

Aurrez dauden eraikinek, mehelinitsuak dauzkatenek aurrealdea espazio publikoetara begira, fatxada irekia gaitu ahal izango dute, baldin eta espazio haiek espazio publiko izaera horri eusten badiote eta jarduketa batera gauzatzen bada eraikin osoarentzat. Ildo honetatik, ez da inolaz ere jarduketa zein obra partzialik onartuko.

76. artikulua.- Eraikuntza multzo bateratuen tratamendu uniformetasuna

Lurzoru hiritar eta hiritargarri gisa sailkatutako Hirigintzako Esku-hartze Alderdietan aurreikusitako garapen berriko eraikuntza multzoetan, fatxada tratamendu bateratua egin beharko da.

Horretarako, Udalak, kasu bakoitzean, irizpide egokiak finkatuko ditu, helburu hori lortzeko. Antolaketa xehekatua finkatzeko plan berezi bat egitea aurreikusten bada, lan hura aipatutako planak abiarazi eta zehaztuko du.

Lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako esparruetan, kasu bakoitzean egin beharreko plan partzialak zehaztuko ditu, horri dagokionez, bidezkoztat jotzen dituen irizpideak.

77. artikulua.- Elementu komunak: eskailerak eta igogailuak

- Eskailerak Irisgarritasunari buruzko 68/2.000 Dekretuak xedatutakoaren arabera diseinatuko dira.

- Lehendik dauden eraikinetan, igogailuak eskailera kutxetan edo patioetan instalatu ahal izango dira, betiere gelditzen den espazio librean arautegi aplikagarriak eskatutako neurriak eta ezaugarriak izanez gero. Hori betetzerik ez dagoenean, onartu egingo da eskaileraren zabalera 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 (ezingo da hutsarterik itxi, ez eta inongo espazioaren aireztapena eragotzi ere), igogailuaren ibilbidea elementu egokiekin babestuko da.

Igogailua, beste espazio egoki bat izatea ezinezkoa delako, eraikuntzaren fatxadan jarri behar bada, eta zati batean espazio publiko bat hartzen badu, baimen egokia lortu beharko da, eta proiektuan berariaz adierazi aurreikusitako okupazioa. Instalazio berriak, alde batetik, estetika zainduko du, eta, bestetik, okupatutako espazioaren egokitasuna, ohiko erabilera publikoa murriztu gabe.

Jarduketa hauetan, onartu egiten eraikigarritasunaren beharrezko igoera, igogailuaren edota eskailera-kaxaren instalazioa egin ahal izateko; era berean, lehendik dauden eraikin lerrokadurak aldatu ahal izango dira, behar den neurrian. Kasu hauek jaso egin beharko dira erredaktatu beharreko obra proiektuan; honexek bideratuko du, era berean, instalazio berriak murrizten duen espazio librearen antolaketa.

Era horretako irtenbideei jarraituz egiten diren proposamenak, udalekin adostu beharko dira, bidezko gauzatze proiektua bera idazteari ekin aurretik.

V.3.- EGOITZAZ BESTELAKO ERABILERA LURSAILEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK LURZORU HIRITAR ETA HIRITARGARRIAN

78. artikulua.- Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma erregulatze baldintza orokorrak

1.- Bizitegiz besteko erabilerako lursail mota guztietan, kasu bakoitzean, eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma erregulatze baldintzak kontuan hartuko dira, betiere hirigintza arau hauetako kalifikazio xehekatuari dagokion kapituluaren, haiek sartuta dauden hirigintzako esku-hartze esparruaren arau berezietan eta, hala egokituz gero, plan hau garatzeko egiten den plangintzan adierazitako parametro orokorren barruan.

2.- Aipatutako arau bereziek gai honen inguruan xedapen espezifikorik ezarri ezean, edo hori era partzialean edo osatugabearen eginez gero, aplikatzekoak izango dira, subsidiarioki aplikatu ere, arau horiek ondoren zehazten diren lursailetarako ezarritako baldintza orokorrak; aipatutako lursailok kokatuta dauden erabilera orokorreko zonako erabilera bereizgarrien hartzailak dira.

3.- Kasuan-kasuan baimendutako eraikuntzaren lerrokadurak eta eraikuntzaren altuerari zein solairu kopuruari buruzko baldintzak erregulatzen dituzten parametroen multzoak zehaztuko du haren ingurakari maximoa.

Nolanahi ere, aipatutako arau berezietan kasu bakoitzerako zehaztutako eraikigarritasunaren gehieneko mugak ere errespetatu beharko ditu ondoriozko eraikinak.

4.- Ezingo da baimendu aipatutako ingurakari maximo horren eraikuntza, horrek erabakitako eraikigarritasuna gainditzea badakar.

Sestra gainean ezin eraikizkoak diren aipatutako lursailtako zatietan, soil-soilik dago baimenduta instalazioetako elementuak, zerbitzuen azpiegitura guneak, baskulak, biltegiak edo teilatu arinak jartzea, itxiak ez badira, eta material ez-iraunkorrez egiten badira, ibilgailuak babesteko egin ere.

Elementu horiek ez dira kontuan hartuko lursailaren eraikigarritasuna zehazteko.

Inoiz ere ezingo da ezarri eraikitako inolako elementurik edo instalaziorik aipatutako lursaileko zerrendetan, baldin eta, dena delakoagatik, erabilera publikoko zorra badute, edo indarreko lege xedapenetan ezarritako eraikuntza debekuek eraginda badaude.

5.- Lurzatiek barnean bideratu beharko dituzte jarduerari zerbitzua emateko beharrezko zamalanetarako espazioak, beharrezko aparkalekuekin batera.

6.- Egungo eraikinak ordeztzen dituztenak, kasuan kasuko arau berezietan ezarritako eraikigarritasun eta eraikuntza baldintzak bete ezean, baldintza horietara egokitu beharko dira kasu bakoitzean.

7.- Eraikuntzak lurzoru hiritartuan izango dituen sestrak eta euste mailak hirigintza finkatuta duten esparruetako hirigintzaren beraren ondorio izango dira.

Bai garapen berriko esparruetan, bai aurretik baden hirigintza finkatzen ez denetan, sestrak eta eraikuntzaren euste mailak egin beharreko hirigintzako lan proiektuetan zehaztuko dira, eta horien abiapuntuztat plan honetan eta plangintza espedienteetan, haien garapenerako xehetasun azterlanak barne, finkatutako erreferentziako mailak izango dira.

Erabilera publikoko zorra duten aipatutako lursailtako zatiek sestrak eta hiritartze mailak integratuta dauden espazio publikoek dituztenetara egokituko dituzte.

8.- Eraikin hauek ezartzean, gutxienez 25 m-ko tartea mantendu beharko da lehendik dauden egoitza erabilera eraikinekiko; zerrenda honetan, espazio berde zuhaitzunik jarriko dira, egoitza erabilera babes gisa.

Era berean, lurzoru hiritarrezinetatik hurbil edo horiek ukituz jartzen direnean, gutxienez 25 m-ko zerrendak gorde beharko dira, espazio berde zuhaitzunik hartuta era berean.

Ezarritako erretiroak, lehendik martxan dauden egoitza erabilera eragozpenak edo kalteak eragin ditzaketen erabilera industrialak edo bestelakoak har ditzaketen eraikuntzetan aplikatuko dira.

Distancia horiek txikiagoak izan daitezke aparteko kasu justifikatueta (lurzoru hiritarreko esparruak eraberritu behar direnean eta tarte horiek mantentzea ezinezkoa denean). Dena den, alde aurretik Udalaren baimena beharko da.

9.- Baimendutako sotoko solairuen altuera librea, oro har, 2,50 metrokoa izango da. Salbuespen gisa, eta behar bezala azaldutako arrazoiengatik, altuera txikiagoak baimenduko dira, baina inoiz eta ezergatik ere ezingo dira izan 2,20 metrotik beherakoak.

Bestalde, orokorrean, halaber, altuera hori ez da 4,50 metrotik gorakoa izango. Salbuespen gisa, eta behar bezala azaldutako arrazoiengatik (aparkaleku robotizatuen eraikuntza eta abar), altuera hori gainditu ahal izango da.

Sotoko bi solairu ere baliatu ahal izango dira, horiek jartzeko modua eskaintzen duten lursailetan.

10.- Kasuan kasuko arau berezietan gorantz bezala beherantz ere har daitezkeen erabaki espezifikoak baztertu gabe, nagusiki industria erabilera duten lursailetan, oro har, baimendutako gehieneko eraikuntza altuera 12,00 metrokoa da. Altuera horren gainetik, gehienez ere 2,50 metrora, estalkiko elementuak egon ahal izango dira. Instalazioetako zein hornidura industrialeko elementuak eta abarrek ere gainditu ahal izango dute gehieneko altuera hori, dauzkaten ezaugarri teknologikoengatik hori gertatzea ezin saihestuzkoa bada. Nolanahi ere, elementu horiek lurzoruaren mailan jartzeko eskatuko da –hori egingarria bada, eta eragotziko duen ezer ez badago–, eta ez eraikuntzako goiko solairuetan, ikus-eragina ahalik eta gehien gutxitzeko. Era berean, eraikin bakoitzak oinplanoan hartzen duen azaleraren gehienez ere %20an, kasuan kasuko arau berezietan finkatutako gehieneko altuera baino 4,00 metro gehiago hartu ahal izango dira.

Batez ere erabilera industrialak duten eraikinetan, betiere gehieneko altuera baldintzak errespetatuz gero, solairu bat baliatu ahal izango da (habearte osoa), edo are hiru solairu ere, goiko solairuetako bakoitzaren altuera librea 3,50 metrokoa izanik. %40ko gehieneko maldako estalki makurtuak baliatu ahal izango dira, hala nola, irtenbide gisa, estalki lauak, eta horiek, egokituz gero, kanpoko aparkaleku gisa erabili ahal izango dira.

Aurreko parametroak berregoki daitezke, are gorantz ere, eraikinean garatu nahi den jardueraren ezaugarriek eta haren nolakoak hori egitea justifikatuz gero. Aurrekoen ordezkako parametroak erabakitzeko, betiere beharrezkoa izango da antolakuntza xehekatua egiteko plan bat edo xehetasunezko azterlan bat gauzatzea.

11.- Gehienbat hirugarren sektoreko erabilera duten lursailen forma (solairu kopurua eta eraikuntza altuera) erregulatzeako parametroak kasu bakoitzean adieraziko dira plan orokor honetako arau berezi egokietan, edo hori garatzeko sustatu beharreko plangintza xehekatuan.

Eraikin hauetako estalkiak makurtuak izan daitezke, gehienez ere %40ko malda izanik, edo lauak, eta horiek, hala egokituz gero, kanpoko aparkaleku gisa balia daitezke; edo taxu berezia eman dakieke.

12.- Solairu bakoitzeko altuera librea ez da 3,50 metrotik beherakoa izango, hirugarren sektoreko erabileretarako (bulego eta abarretarako) eta ekipamenduetarako lokaletan izan ezik; horietan, 2,50 metroraingo gutxitu ahal izango da.

13.- Hegalkinak jarri ahal izango dira erabilera tertziario edota industrialetarako eraikinetan, gehienez 1,20 m hartuta, eta lehen solairutik edo 3,50 m-ko garaieratik gora.

14.- Erabilera industrialeko lursailetan baimenduta dago, eraikigarritasunaren aldetik konputatu gabe, bai biltegitartzeko bai jarduera nagusiaren antzeko osagarritzko erabileretarako goitegiak jartzea, bulegoak bezalaxe. Goitegi horiek, funtzionalki eta juridikoki, behe solairuko kasuan kasuko lokalaz eta hartan egiten den jardueraz integratuta egongo dira. Ezingo dute izan sarrera edo irteera berezirik, kokatuta dauden eraikineko elementu komun batera joan edo handik ateratzeko.

Eraikitzeko, beharrezkoa izango da kokatuta dauden lokaletako altuera librea 4,80 metrotik beherakoa ez izatea. Goitegiaren eta horren azpiko ondoriozko lokalaren gutxieneko altuera libreak, hurrenez hurren, 2,20 m eta 2,40 m izango dira. Ezin izango dira etxebizitza gisa erabili, ez eta jendea zuzenean artatzeko edo pertsonak bertan denbora luzez egoteko ere.

Gainerantzekoan, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzek goitegi horiek planoan gehienez ere izan dezaketen okupazioa edo hedadura eta gisako baldintzak arautuko dituzte.

Espazio hauen berariazko baldintzak –altuera libreak, baldintza geometrikoak, solairuan har daitekeen azalera, etab.– eraikuntzari buruzko udal ordenantzaren arautuko dira.

79. artikulua.- Erabilera baldintza orokorrak

1.- Bizitegi erabilera ez duten lursailetan bete egin beharko dira, kasu bakoitzean, hirigintza arau hauetako kalifikazio xehekatuari dagokion kapituluaren finkatutako irizpideak, hala nola kasuan kasuko arau berezietan eta plan hau garatzeko plangintzan ezarritako erabilera baldintzak.

2.- Sestra azpiko eremuen –sotoa eta erdisota– erabilera:

Aipatutako lursailetan baimendutako eraikuntzetako sotoetan, kokatuta dauden lursailari edo lursail hori kokatuta dagoen zonari egotzitako erabilera nagusien osagarritzko erabilerak –biltegitartzea, garajea eta abar– baino ezingo dira egin, eta, era berean, debekatuta egongo da pertsonak denbora luze egotea dakarren edozein jarduera.

Erdisotoetan erabilera nagusiak edo onargarriak ezarri ahal izango dira, baldin eta lurzati hauetan aplikatu beharreko baldintza orokorrak betetzen badituzte: kanpora ematen duen fatxada izan beharra, eta ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea izatea bide publikoaren edo lurzati pribatuaren sesten kota berean.

Horrela, lursail gorabeheratsuetan ezarri beharreko eraikinetan, bi solairu bereziko eraikinak egin daitezke, solairu bakoitzak bere sarbide propioa izanik, kota desberdinetan ezarritako kaleetatik.

Aukera hori espreski aurreikusi beharko da Plan Orokorraren antolamendu xehatuan, edota plan hori garatzeko egiten den plangintzan.

3.- Sestra gaineko solairuetako erabileren bateragarritasuna

Sestra gainean hiru solairu antolatzeraz jotzen duten eraikinen kasuan, eraikuntza unitate berean industri erabilerak edota tertziarioak egon ahal izango direla, bermatu egin beharko da, eta horrenbestez beharrezko neurriak hartu, aipatu erabileren arteko bateragarritasun egokia; zarata, bibrazio, interferentzia eta beste hainbat arazo konpontzeko eraikuntzako eta teknika aldetiko neurriak hartuta.

4.- Zamaletarako edo ibilgailuak hartzeko espazioak

Eraikuntza industrialek, hala nola beharrezkoa duten beste batzuek, barrualdean, edo sestra gaineko eraiki gabeko guneeetan, salgaien zamaletarako gune bat izan beharko dute.

Gune hori irisgarria izango da biltegi, industria edo kasuan kasuko jarduerarako lokal guztietatik, eta, gutxienez, kamioi bat hartzeko adina leku izan beharko du, bai eta ibilgailuen sartu-irtenetarako ate bat ere.

Jarduerara bideratutako azalera 1.000 m²(t)-tik gorakoa bada, aipatutako karga-deskargarako zona horrek bi kamioi aparkatzeko moduko azalera izan beharko du. Zehaztapen hauek dagozkion udal ordenantzaren ezarritakoari egokitu beharko zaizkie.

Jarduera eraikuntzako goiko solairu batean egiten bada, eta hartara iristeko arrapala egokirik ez badago, aipatu gune hori beheko solairuan izan beharko da, edo lursailaren sestra gaineko eraiki gabeko aldean, eta, maila berean, zamaletarako atondo bat ere izan beharko da, karga-igogailu bidez lotua.

5.- Sestra gainean eraikiezinak diren eremuak

Sestra gainean eraikigarriak ez diren aipatu lursail horietako zatiak honako hauetarako izango dira: ibilgailuak maniobratu eta aparkatzeko, barne bideetarako, aire zabalean biltegitartzeko, instalazioetako elementuetarako edo lorategi guneetarako.

6.- Aparkalekuak

* Ibilgailuek bizitegi erabilera ez duten lurzatiarako dituzten sarbideetan, hiri bideetatikoetan, hainbat murrizpen egongo dira, hain zuzen dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan, udalaren hirigintzako ordenantzetan edota trafikoaaren arloan sustatzen diren planetan ezartzen direnak.

* Antolamendu xehatuaren testuinguruan ezartzen diren antolaketa baldintzek ahalbidetzen badute, bizitegi erabilera ez duten lurzatiaren altxatzen diren eraikin berrietan, eta lehendik dauden eraikinetan jarduera berriak ezartzen direnean, eta gauzatzeko aukera objektiboen arabera betiere, ibilgailuentzako gutxienezko aparkaleku dotazio bat exijituko da, 1,0 plz/100 m²(t).

Dotazio hau handitu egingo da ondoko kasuetan:

a.- Automobilak konpontzeko lantegietan, konponketa bizkorretarako lantegien salbuespenaz, lantegiak batera konpondu dezakeen ibilgailu kopuruaren berdineko dotazio bat eskatuko da. Honi dagokionez, Plan Orokor honen garapenean sustatu behar diren udal ordenantzetan ezartzen dena joko da.

b.- Merkataritza erabilerak:

* Kontsumoko produktuen txikizkako salmenta:

3. eta 4. kategoriak: 4,0 plz/100 m²(t)

5. kategoria: 6,0 plz/100 m²(t)

* Beste produktu batzuen txikizkako salmenta (2., 3., 4. eta 5. kategoriak): Udalak, kasu bakoitzean, beharrezko dotazioa ezarriko du, eta gehienezko erreferentzia kontsumoko produktuen salmentarako eskatzen den dotazioa izango da.

* Automobil salmenta: 1,5 plz/100 m²(t)

c.- Ostalaritza eta laketa erabilerak, 3. eta 4. kategorietakoak: 3,0 plz/100 m²(t)

d.- Ostalaritza erabilerak –erabilera horietarako sabai azalera > 2.000 m²(t)-: 1,0 plz/2 gela

e.- Beste erabilera tertziario eta komunitatearen ekipamenduko batzuk –erabilera horietarako sabai azalera >2.000 m²(t)-: 2,0 plz/100 m²(t)

Edonola ere, kasuan kasuko Arau Partikularrek, antolamendu xehekatuak edota udalaren Hirigintzako Ordenantzak, trafikoa eta hiri garraioa antolatzen begira, eskakizun hori neurri batean edo erabat kendu ahal izango dute eremu edo eremu-zati jakin batzuetan, are gehiago, eremu batean garajeak ezartzea galarazi ahal izango dute.

c.- Bizikletetarako aparkalekuari dagokionez:

* Hirigintzako garapen berrietan zein hiri eraberritze eta berritze jarduketetan eta lehendik dauden eraikinen ordezkapen eta birgaitze integralekoetan, kasuan kasuko eraikin edota lurzatiaren barnean, bizikletak aparkatzeko espazioak antolatu beharko dira, betiere ondoko irizpide hauei jarraiki:

- Jarduera ekonomikoetara bideratutako eraikinak: 3 plaza/100 m²(t)

- Zuzkidura bizilekuak: 2 plaza/100 m²(t)

- Ekipamenduak: 3 plaza/100 m²(t)

- Garraio publikoko terminal edo geltokiak: dagokion mugikortasun planean edota instalazio horiei buruzko proiektu espezifikoetan ezartzen dena joko da.

* Bizitegi erabileraz bestelako bat duten eraikin eta instalazioak izanik, plaza horiek prestatzeko bete egin beharko dira garapenean antolamenduan edota Udalaren hirigintzako ordenantzetan ezartzen diren baldintzak.

80. artikulua.- Eraikuntza kalitate, funtzionaltasun, higiene eta segurtasun baldintza orokorrak

1.- Egoitzarako ez diren lursailetan eraikitzen eta ezartzen diren eraikin eta instalazio guztiek indarreko lege xedapenetan funtzionaltasunari, higienerari, segurtasunari eta eraikuntza kalitateari dagokienez ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Baldintza hauek bete eta mantendu egin beharko dira bai eraikinetan beretan, bai inguruko eraikinik gabeko espazio libreetan.

2.- Zamalanetarako eremuak.

Eraikuntza industrialek, hala nola beharrezkoa duten gainerakoek, barrualdean, edo kasuko lursailaren sestra gaineko eraiki gabeko guneetan, salgaien zamalanetarako gune bat izan beharko dute.

Gune hori irisgarria izango da biltegi, industria edo kasuan kasuko jarduerarako lokal guztietatik, eta, gutxienez, kamioi bat hartzeko adina leku izan beharko du, bai eta ibilgailuen sartu-irtenetarako ate bat ere.

Jarduera horretarako lekua 1.000 m²-tik gorakoa bada, zamalanetarako guneak, gutxienez eta oro har, bi kamioi hartzeko nahikoa izan beharko du, non eta, kasu jakin batzuetan eta behar bezala justifikatutako arrazoiak izanez gero, ez den ratio txikiago bat ezartzen, edo, bestela, handiagoa.

Jarduera eraikuntzako goiko solairu batean egiten bada, eta hartara iristeko arrapala egokirik ez badago, aipatutako gune hori beheko solairuan izan beharko da, edo lursailaren sestra gaineko eraiki gabeko aldean, eta, maila berean, zamalanetarako atondo bat ere izan beharko da, aurrenekoarekin karga-igogailu bidez lotua.

81. artikulua.- Baldintza bereziak

1.- Hirigintzako eraikigarritasun baldintzak.

Baldintza horiek lursailak barneratuta dauden Hirigintzako Esku-hartze Alderdiaren kasuan kasuko arau berezietan ezarritakoak dira, edo, bestela, plan hau garatzeko sustatutako plangintzan; gutxienez baldintza hauek bete behar dira:

* Erabilera industrialeko habearten zatiketa kasuetan, lokal bakoitzaren gutxieneko azalera erabilgarria 200,00 m²(t)-koa izango da.

* Nagusiki hirugarren mailako erabilera duten eraikinen kasuan, horien banaketa baimendu egingo da, betiere lokal bakoitzaren gutxieneko azalera 50,00 m²-koa izanik, betiere elementu hauei dagokien zati proportzionala azalera-parametro honetan sartu gabe.

* Aurretik badiren pabiloien zatiketa onartuko da, eta ordenantza hauetan eskatutako gutxienekoak bete egin beharko dira.

2.- Zatiketa baldintzak.

Baldintza horiek, kasu bakoitzean, lursailak barneratuta dauden arau berezi egokietan ezarritakoak dira, edo, bestela, haiek garatzeko sustatutako plangintzan.

V.4.- LURZORU HIRITARREZINEAN APLIKATZEKO HIRIGINTZA ARAUAK

V.4.1.- XEDAPEN OROKORRAK

82. artikulua.- Eraikuntza eta erabilera baldintzak orokorrak

1.- Irizpide orokorrak

Oro har, eraikinak eta erabilerak lurzoru hiritarrezinean ezartzeko, kontuan hartu beharko dira indarreko lege xedapenetan, aurrekoan bezala indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan, plan orokor honetan, eta hori garatzeko sustatzen den plangintzan adierazitako irizpideak.

2.- Kokapen baldintzak

Mota guztietako paisaia edo ingurumen eragina ahalik eta gehien gutxitzeko, edo bestela gerta daitekeen edozein eragin kaltegarri saihesteko, Udalak, kasu bakoitzean, horri dagokionez planteatzen daitezkeen proposamenak aldatuz, baldintza batzuk jarri ahal izango ditu baimendutako eraikinak kokatzeko; baldintzok dokumentu honetan berariaz eta kasu bakoitzean adierazitako engehigarriak izango dira.

Baldintza horiek eragina izan ahal izango dute bai proiektatutako eraikuntza berrietan, bai aurretik badiren eraikin eta instalazioak ordeztu, handitu eta abar egiteko proposamenetan.

3.- Eraikinen eiteari eta bolumenari buruzko baldintzak

Eraikinek bolumetria simplea izango dute. Estalkiek ez dute izango %40tik gorako maldarik.

Estalki horren gainetik azal litezkeenetik, baimenduta egongo da tximiniak eta beste instalazio batzuk egitea, hala nola 2,00 metrotik gorako aurrealderik izango ez duten txapitulak, beren artean, gutxienez, 3,00 metro izanik.

Profilarik dagokionez, eraikuntzak gehienez ere bi (2) solairu izango ditu sestra gainean. Hala ere, horrez gain, sotoak edota erdisotoak eraiki ahal izango dira –gehienez bi (2) solairu sestra azpian–, eta estalkipean ondorioztatzen diren eremuak erabiltzeko aukera emango da. Soto horiek sestra gaineko eraikinarenarekin bat ez datorren oinplano okupazioa izan ahal izango dute, eta azken eraikin horretatik desberdintutako lurretan ere kokatu ahal izango dira.

* Eraikinak gehienez bi (2) solairuko profila izango du sestra gainean, eta baimenduta dagoen estalkipea, eta solairu (1) sestrapean.

Salbuespen gisa, sestrapeko bi (2) solairu eraikitze baimena emango da, baldin eta komenigarri eta behar beste justifikatu irizten bazaio sailaren topografiari lotutako arazoengatik. Sestrapeko eraikin hauek sestra gaineko eraikinarenarekin bat ez datorren oinplano okupazioa izan ahal izango dute, gehienez ere sestra gaineko eraikigarritasunaren % 60ko eraikigarritasuna baliatuta.

Eraikinak gehienez 9,00 metroko altuera izango du, edozein fatxadatiko edozein puntutan neurtuta, teilatuan jarri behar diren instalazioen salbuespenarekin.

Ibilgailuak sotora edo erdisotora sartzeko lekuan inoiz edo behin gainditu ahal izango da gehieneko altuera hori.

Landa erabilerarako eraikin eta instalazioetan, gehieneko baldintza horiek ez dira aplikatuko, etxebizitza osagarriarako erabiltzen den eraikinean izan ezik. Era berean, zerbitzuen azpiegiturek ere ez dute muga hori bete

beharko, baldin eta funtzionalki egokitzeko arrazoi bazterrezinek hala eskatzen badute, eta arrazoi horiek behar bezala justifikatzen badira.

Nolanahi ere, eraikuntza eta instalazio horiek parametro orokor hauetara egokitu beharko dira:

* Eraikuntzaren gehieneko luzera: 50,00 m.

* Eraikin bakoitzaren oinplano okupaziorik handiena: 1.000,00 m²

Foru Aldundiko Nekazaritza Sailak horretaz ezarritako irizpideetatik ondorioztatzen dena kontuan hartuko da.

* Eraikin bakoitzeko, sestra gainean eraikigarria den solairu estalgarria: 1.200,00 m²(t)

Salbuespen gisa, eta justifikatzen duten gorabeherak ondo eta zehatz arrazoituta azaldu ondoren, parametro horiek gorantz berregokitu ahal izango dira irizpide hauen arabera:

* Udalak zuzenean baimenduz parametro horietakoren bat edo guztiak handitzea dakarten proiektuak; handitze hori betiere %25etik beherakoa izango da. Horri dagokionez planteatutako proposamenak behar bezala ebaluatu beharko dituzte udal zerbitzuek.

* Aldez aurretik proiektatutako eraikuntza eta instalazioen antolakuntza plan berezi egokia formulatu eta onartuz, betiere aipatutako parametro guztiak edo horietakoren bat %25ean baino gehiagoan gaintuz gero.

4.- Hirigintzari eta ingurunearen tratamenduari buruzko baldintzak.

Eraikuntza berriak ezartzea baimenduta daukaten lursailek –profesionalizatu gabeko nekazaritza erabileretarakoak izan ezik, bai eta zerbitzuen ekipamendu eta azpiegituretarakoak izan ezik ere, horrelakorik eskatzea objektiboki beharrezkoa ez den kasuetan– ibilgailuentzako sarrera izan beharko dute, kapitulu honetan ezarritako baldintzetan, hala nola ur hornidura, saneamendua, elektrizitate hornikuntza eta kanpo argiztapena.

Zerbitzu horietakoren bat ez badago, edo beharrezko baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak horiek bere kontura ezarri edo hobetu egingo direla bermatu beharko du, eta, hala egin ezean, Udalak eskatutako baimena ukatu ahal izango du. Landaz besteko erabilerak ezarri gero, betebeharrak hori sare orokorretara ere zabalduko da –bide eta zerbitzu sareetara–, baldin eta horien ahalmena ez bada aski eskatutako jarduera egokiro garatzeko.

5.- Airetiko hariteria paisaian txertatzea

Udalak egokitzen jotzen dituen baldintzak jarriko ditu airetiko elektrizitate eta telefono lineetako elementuen trazaketa eta osakerari buruz, paisaian bezala nekazaritza eta baso ingurunean ere ahalik eta eragin txikiena izan dezaten.

Plan orokor hau garatzeko egin beharreko udal ordenantzek baldintza horiek zehaztu ahal izango dituzte.

6.- Erabilera debekatuak eta salbuespen gisa onartutako erabilerak

Lurzoru hiritarrezinean espresuki daude debekatuta erabilera hiritarrak, eta, zehazkiago, erabilera industrialak, nekazaritza, abeltzaintza eta baso industriak izan ezik, baldin eta haien ekoizpenak zerikusia badu ezarritako dauden lurren erabilerarekin, eta gai horretan eskumena duen erakunde sektorialaren oniritzia lortzen badute. Nolanahi ere, industria horiek dokumentu honetan adierazitako baldintzak eta mugak kontuan hartu beharko dituzte.

Egun dauden jarduera industrialak beren erabilera espezifikoarekin finkatzen dira, eta handitze txikiak onartzen dira, indarreko araudi sektorialetara egokitzeko, egungo eraikigarritasunaren %25erainokoak, jarduera horiek justifikatuta egonez gero, instalazioak aipatutako arautegira egoki daitezten. Aukera hori Udalak bere garaian ezarritako baldintzekin emango da; baldintzok eraikuntza elementu desegokien –erantsitako eraikin, txabola eta abarren– egokitasunari, apaindurari eta osasungarritasunari buruzkoak izango dira. Jarduera etenez gero, Udalak aztertu eta erabakiko du landa ingurune horretan jarduera berri edo desberdin bat ezarri behar den ala ez.

Era berean, debekatuta gelditzen dira etxebizitza kolektiborako eraikin berriak; halakotzat hartzen dira lau etxebizitza unitate baino gehiago hartzekoak direnak. Aurretik badiren eraikinak finkatu egiten dira, baldin eta, plan hau onartu aurretik, etxebizitza kopuru handiagoa badute, legez beharrezko eta egoki diren baimenekin ezarritako. Etxebizitza izateko eraikuntza berriek, lurzoru urbanizaezinean baimenduta egonez gero dokumentu honetan bertan planteatutako irizpideen arabera, nekazaritza eta abeltzaintza ustiategi bati lotuta egon beharko dute. Espresuki dago debekatuta eraikin berriak egitea, etxebizitza autonomia eta landa ingurunearen erabilera edo ustiapenari lotu gabea izan daitezten.

Baserriei lotuta egon ohi diren ostalaritza erabilerak baimendu egiten dira, hala nola sagardotegiak, askaldegiak eta abar, betiere landa erabileren osagarri gisa planteatzen badira, aurretik diren ustiategiari lotuta, bai eta, hurrengo artikuluetan araututako baldintzetan, ostalaritza erabilerak ere (landa turismoa).

7.- Populazio gunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak

Debekatuta dago bizitegi eraikuntza, gauzatuz gero, bizitegi erabilerako gutxienez lau eraikin batera izatea, eta, soilik neurri batean izan arren, horiek 75 metroko erradioko zirkulu batean integratzea ekar bidezake.

8.- Elementu andeatzaileak desagerraztea

Aurretik baden eraikin bat birgaitzeko, horren erabilera aldatzeko eta eraikin berriak egiteko edozein esku-hartzetan, edozein izanda ere haiek izango duten erabilera, bete beharreko baldintza izango da aldeztu aurretik txabolak, teilatuak, eranskin prekarioak eta eraikin horiei lotutako lurretan dauden gainerako elementuak kendu eta botatzea, horiek mantentzea eragozgarria bada natur ingurunea natur, ingurumen eta paisaia baldintza egokietan gordetzeko eta, hala egokituz gero, lehengoratzeko.

Helburu haietako edozeinekin egiten diren eraikuntza eta jarduera proiektuak osatu egin beharko dira, elementu andeatzaile horiek desagerrarazi eta botatzeko beharrezko proposamenekin, dela beren edukian jasoz, dela horretarako egindako beste proiektu espezifiko batzuen bidez. Nolanahi ere, azken horiek Udalari aurkeztu beharko zaizkio, udal baimen egokia lortzeko, haiekin batera edo lehenago.

Proiektu horien xede diren lanak edota jarduerak gauzatzeko udal baimena emateko, betiere, nahitaezko baldintza izango da aipatutako elementu andeatzaileak lehenago edota aldi berean eraistea.

9.- Aurretik badiren eraikinen lehentasunezko erabilera

Lurzoru hiritarrezinean baimendutako erabilerak eta jarduerak, lehentasunez, aurretik badiren eraikin finkatueta kokatuko dira, betiere horiek egokiak badira haiek ezartzeko.

Erabilera eta jarduera horietarako eraikin berriak egiteko baldintza izango da aurretik helburu horietarako eraikin egokirik ez izatea.

10.- Eraikin kopurua mugatzea.

Ahalik eta gehien gutxituko da aurretik diren eraikinen kopurua, edo eraiki beharrekoena, nekazaritza ustiategi edo landa lursail bat berari lotuta egonez gero.

Orokorki, nekazaritza ustiategiaren osagarritzako bi (2) etxebizitza baimentzen badira, horiek eraikin berean egongo dira, ahal bada, aurretik baden eraikin batean. Salbuespen gisa, soil-soilik hori ezinezkoa dela justifikatzen bada, baimena emango da etxebizitza horiek bi eraikinetan egokitzeko, lehentasunez lehenagotik ere zeuden bitan. Lehendik eraikitako bi etxe egokirik ez dagoela helburu horretarako justifikatuz gero, baimena emango da xede horretarako gutxienez eraikin bat egiteko, eta, betiere, hurrengo artikuluan azaltzen diren baldintzak bete beharko dira. Xede horretarako eraikinen kopurua inoiz ere ez da izango bitik gorakoa (2).

Nekazaritza erabilerak eta jarduerak, halaber, garatzeko eraikinak edo instalazioak behar badituzte, eraikin bakar batean kokatuko dira, edo haien ahalik eta kopuru txikienean. Helburu horrekin bi eraikin edo gehiago egiteko, beharrezkoa izango da lehenago haien beharra justifikatzea. Nolanahi ere, eraikuntza inguratzaile baten barruan batuko dira, betiere hori egokituz joz gero, eta, aldi berean, landa ingurunea errespetatzen badu.

83. artikulua.- Eraikuntza higikor eta aurrez fabrikatuen ezarpena

Eraikuntza aurrefabrikatuak, finkoak edo mugikorak, 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.

84. artikulua.- Errepideak eta landabideak

1.- Halakotzat hartuko dira lurzoru hiritarrezinean aurretik dauden edo proiektatu diren errepideak –Gipuzkoako Foru Aldundiaren titularitateko sarea– eta bide publikoak, udalerriko sistema orokorren sarean integratuta egon zein ez.

2.- Errepide eta bide berriak zabaltzea soil-soilik baimenduko da baliagarritasun publikoko edo gizarte intereseko arrazoiengatik, edo aurretik badiren eta antolaketaz kanpokotzat jota ez dauden eraikin partikularrei sarrera emateko.

Irteerarik gabeko gune batean bukatuz gero, ibilgailuen maniobrarako gaitasuna bermatu beharko da bukaerako muturrean. Era berean, ageriko ezintasuna izan ezean, 300 metrotik 300 metrora gutxienez, gune zabalagoak jarriko dira, bai bi ibilgailu gurutzatzea bai norabidea aldatzea ahalbidetzeko.

Udalak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak egungo landa bideen eta errepideen sarea hobetu eta zabaldu ahal izango dute, bai zuzenean, bai kasuan kasuko lan arrunten proiektuak formulatuz –horiek inplizituki ekarriko dute herri onuraren adierazpena, eragindako lurra desjabetzeko–, bai eta bide horiek baliatuko dituzten erabilera eta eraikuntza berriak baimentzeko baldintza gisa jarriz beharrezko hobetze eta zabaltze eginkizunak bete egin beharko direla.

3.- Lurzoru hiritarrezinean landa erabileretarako egin nahi diren eraikuntza berriek sarbidea izan beharko dute aurreko 1 atalean aipatutako errepide edo bideetako batetik. Haien ezarpena bide azpiegitura horiek arautzen dituzten lege xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da, eta inoiz ere ezingo dira egon errepideetatik 10,00 metrora baino gutxiagora, eta landa bideetatik 5,00 metrora baino gutxiagora.

Horietara errepide edo bideetatik sartu beharko da, eta azken horiek, halaber, zoladura asfaltoduna edo hormigoizkoa izango dute, eta 3,00 metroko gutxieneko zabalera. Bide berrien eta errepideen arteko

elkarguneetako barne erradioak gutxienez 9,00 metrokoak izango dira, eta sarrerako sestra, errepide ondoko lehen hamar metroetan, ez da %4tik gorakoa izango. Urak bildu eta desbideratu egingo dira errepidera iritsi baino lehen.

Erabilera pribatuetarako eginda dauden eraikinetara sartzeko bideen kasuan, baliteke ez eskatzea aipatutako baldintzetako bat, beteezina edo betetzen oso zaila izanez gero.

Aurretik badiren eraikinak finkatu egiten dira, haiekiko distantziak adierazitakoak baino txikiagoak izan arren.

4.- Lurzoru hiritarrezinean, errepide eta bideetatik ikusten den paisaia babestu nahiaren ondorioz, eraikitzeke edo zuhaitzak landatzeko aukeraren murrizte berezia gerta daiteke.

5.- Aipatutako errepide eta landa bideekin muga egiten duten lurrak behar bezain garbi eta apain mantenduko dira.

6.- Nolanahi ere, eraikuntza horiek, aurretikoak edo eraiki berriak izanda ere, besteak beste, 2006ko ekainaren 6ko Gipuzkoako Errepide eta Bideen gaineko Foru Arauan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

7.- Errepideetako elementu funtzionalak ezartzeko, horrek, gaur egun, dagokien jabetza publikoan barneratuta ez dauden lurrei eragiten badie, nahitaezkoa izango da aurretik plan berezi bat prestatzea, plan honetan zein indarreko legerian lurzoru hiritarrezinean egin beharreko plangintzaz ezarritako baldintzen arabera prestatu ere, non eta, Udalaren iritzia arabera, ez den beharrezkoa, ezarri beharreko elementuen munta txikiaren eta haien kudeaketaren titulartasun publikoaren ondorioz.

8.- Lurzoru hiritarrezinean egiten diren trazaketa zuzenketen ondorioz erabili gabe gelditzen diren errepide eta bide zatietan, obren titularrak lur beltzeko geruza bat berrezarri beharko du, eta, horretarako, lehenago, oraindik gordetzen den zorua jaso egin beharko da.

85. artikulua.- Ibilgailuentzako pistak

Debekatuta dago pistak irekitzea lurzoru hiritarrezinean, haien zertarakoa justifikatzen ez bada, edo landa ingurunea ustiatzeko jardueraren bati lotuta ez badago, edo baimendu den obra edo eraikuntzaren baten barruan ez badago.

Irteerarik gabeko pistetan, 12,50 metroko erradioko espazio zirkularrak ezarri beharko dira 1.000 metrotik 1.000 metrora, eta, betiere, haiek amaitzen diren tokian.

86. artikulua.- Zuhaitziak babestea

Babestutako zuhaitz gunetzat hartuko dira plan hau onartzen denean bertako zuhaitzak dituzten eremuak, eta, bereziki, plan orokor honetako "E. Planoak" dokumentuko "Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzatzaileak" planoan identifikatutakoak.

Eremu horietan debekatuta daude mozteak eta esku-hartze suntsitzaile edo andeatzaileak, honako hauek izan ezik: eremuok hobetzeko garbiketak eta bakanketak; ezinbestean beharrezkoak izan daitezkeenak lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikuntzak edo instalazioak egiteko; baso baliabidearen zentzuzko ustiapenak justifikatzen dituenak, inola ere alde batera utzi gabe horri dagokionez beharrezko izan daitezkeen baimenak, eta, betiere, jatorrizko zuhaitz masa antzeko ezaugarriekin birsortzea bermatuz gero.

Era berean, debekatuta dago zuhaitzak eta zuhaixka-itxurako landaredia moztea ibilgu publikoen ertz eta bazterretan, ez bada horiek garbitu eta hobetzeko, eta, orduan ere, baimena izan beharko da.

Lurzoru hiritartuan eta hiritargarrian lizentziak eskatzen badira zuhaitz edo aipatua bezalako zuhaitz gune batetik hurbil obrak egiteko, bata edo bestea eraginda gerta daitekeen lurzoru hiritarrezinean egonik, kontu hori eskabide egokian idatziz jasoko da, eta udal zerbitzu teknikoek horretaz adierazitako babes neurriak hartu beharko dira. Horiek erabaki ondoren babestu nahi dena desagerraraztea dakarten kalteak gertatzen badira, Udalak zigor egokiak ezartzea izango du, eta kaltea izandako zuhaitza edo zuhaitzak publikoak badira, haiengatik kalte-ordaina eskatu ahal izango du.

Babespeko zuhaiztietan eta basoetan egin daitezkeen kalteak, hau da, halabeharrez izanda ere, zuhaiztietan eragindako guztizko edo hein bateko suntsiketak, haien jabeek konpondu beharko dituzte jatorrizko zuhaitzen antzekoak landatuz.

87. artikulua.- Ibai ibilguak babestea.

Oro har, aipatutako ibilguak babesteko, gai horretaz indarrean dauden lege xedapenetan erabakitakoa kontuan hartuko da, lurraldea antolatzeko tresnak barne –EAEko (Kantauriar isurialdeko) ibai eta erreka bazterrak antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartua–.

Eraikin berriak, edozein kasutan ere, 15,00 metro urrutiratuko dira ibai ibilguetatik, aipatutako LPSak ezarritako gutxieneko distantziak betez, ibai-zati bakoitzari dagokionaren arabera.

Distantzia hori ez zaie aplikatuko ibai ibilguen erabilera eta probetxamendurako eraikinei, ez eta zuzkidura publikoei –bideak, zerbitzu azpiegiturak eta abar– lotutako eraikinei ere, baldin eta, indarrean dauden xedapenekin bat etorritz, gaian eskumena duen administrazioak baimendutakoak badira.

Aipatutako distantzia baino hurbilago dauden aurretiko eraikinak finkatu egiten dira, betiere horiek indarreko lege xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzen badira.

88. artikulua.- Lurzorua, zabortegeak eta hondakindegia egokitzea

Lurzoru hiritarrezinean edonolako lur egokitzapenak egiteko, esate baterako betelanak lurrez edo obrako hondakinez egiteko, edo hondakin inerteak isurtzeko, kasuan kasuko udal baimenak ez ezik, indarreko legerian aurreikusitako baimenak ere izan beharko dira –hondakin inerte eta inertizatuen kudeaketari buruzkoa, hala nola hori garatzeko emandako gainerako xedapenak–.

Ildo honetako jarduketa orok udal teknikariek emandako aldeko txostena eduki beharko du aurrez.

Esku-hartze horiek, betiere, urak jaso eta bideratzeko erabakia zein proposamenaren ingurumen egokitasuna arazoituko dituen proiektu bat izan beharko dute.

Salbuespen gisa, Udalak baimena eman ahal izango du baimendutako obren barruan egindako hondeaketa lanetatik datozen lurrak botatzeko, lursailen jabeak hori egiteko eskatzen badu, haien nekazaritza eta abeltzaintza edo baso erabilpenerako aukera hobetzeko, eta betiere haiek lurzoru hiritarrezinean badaude, edo, bestela, jabearen lursailaren sestrak plan orokor honetako, hori garatzeko sustatutako plangintzako edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuetako aurreikuspenetara egokitzeak. Kasu horretan, ziurtatu egin beharko dira, are proiektu tekniko baten bidez ere, Udalak beharrezkotzat jotzen baditu, egin beharreko betelanaren drainatze egokia, eragina jasan dezaketen elementu naturalen edo eraikien babes nahikoa, ondoriozko profilak ingurunean integratzea, eta eragindako lurraren azalaren lehengoratzea. Azken helburu horretarako, lursail hori hiritartzekoa ez bada, lur beltzeko geruza bat jarriko da, behar bezain lodia, eta zuhaitzak zein zuhaixka- eta belar-itxurako espezieak landatuko dira, inguruaren paisaia ezaugarrietara egokituta.

Lurzoru hiritarrezinean egiten diren mota guztietako hondeaketa lanetan, obren titularrak berezko landaredia berrezarri beharko du, lur beltzeko beharrezko geruza barne, lanen ondorioz hondatuta geratu den lekuetan.

V.4.2.- LURZORU HIRITARREZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENA ARAUTZEKO XEDAPEN OROKORRAK

89. artikulua.- Erauzte erabilera

Meategi edo harrobi berriak irekitzea nekazaritza eta abeltzaintza zein landa zabal erabilera orokorreko inguruetan baino ezingo da baimendu, betiere indarreko legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, eta, alde aurretik, beharrezkoa izango da plan berezia aldatzea, jarduera horren garapen eta gauzatze baldintzak arau dituzan, haren xede esparrua mugatzeaz eta esparru zein inguru hori lehengoratzeko irizpideak zehazteaz gain.

90. artikulua.- Nekazaritza ustiategi komunak

1.- Definizioa

Plan orokor honetan xedatutakoaren ikuspuntutik eta, bereziki, lotzen zaizkion eraikinak eta instalazioak ezartzeari dagokionez, nekazaritza ustiategi izango da dokumentu honetan azaldutako baldintzak betetzen dituen, nekazaritza esparruan eskuduna den Gipuzkoako Foru Aldundiko sailak edo honelako kontuetan haren tokia hartzen duen erakundeak hori dela ziurtatzeko edo egiaztatzeak ematen duen dokumentuari dagokiona barne.

Alde horretatik eta oro har, nekazaritza ustiategi komun berri edo aurretik baden bati lotuta eraikin berriak ezartzeko beharrezkoa izango da, alde aurretik, aipatutako erakunde horrek egiaztagiri bidez ziurtatzea haren jabeak nekazaritza eta abeltzaintza arloko ekoizleak direla, ustiategiak kasu bakoitzean eskatutako gutxieneko neurri eta, ekoizpenaren aldetik, bideragarritasun baldintzak betetzen dituela, eta instalazioak kasu bakoitzean aplikatu daitekeen indarreko araudira egokitzen direla.

Baserritza nekazaritza eta abeltzaintza erabilera integralaren oinarritzko ustiapen unitatea hartzen da, udalerriko landa lurraldea ustiatzeko eredu tradizionala den aldetik.

2.- Gutxieneko lursaila

Nekazaritza ustiategi berri bat ezartzeko lursailaren gutxieneko hedadura erabakitzeko, indarreko legerian xedatutakoa kontuan hartuko da, hala nola arlo horretan eskumena duen administrazioeko erakundeak kasu bakoitzean esaten duena –Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Saila, edo zeregin horietan haren lekua hartzen duen erakunde–.

Horri gagozkiola, ekarritako lursailak etenak izan ahal izango ditu, eta lurzoru hiritarrezin gisa sailkatutako lurrak barneratu, erabilera orokorreko hainbat zonatan kokatuta.

Nolanahi ere, baimendutako eraikin eta instalazio berriak eraikitzeak, nahitaezkoa izango da plan honetan kasu bakoitzerako gutxieneko lursailari dagokionez ezarritako baldintza betetzea.

3.- Eraikitzeak eta hiritartzeko baldintza orokorrak

A.- Orokorki, eraikinek kapitulu honetako xedapen orokorretan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

B.- Arau hauetan adierazitako salbuespenekin, baserriak edo aurretik badiren ustiategiei lotutako eraikinak finkatu egiten dira, gehigarriko eraikinak egitea baimentzen da, eta horiek aipatutako eraikinaren barruan edo hari atxikita jarriko dira, harekin ondo ematen duten materialak eta irtenbide arkitektonikoak erabiliz, edo bakartuta, proiektatutako instalazioen funtzionaltasuna dela-eta beharrezkoa bada.

Ustiategiak osagarriko etxebizitza bat edo batzuk izanez gero, horiek ere finkatu egiten dira. Osagarriko eraikin horiek bakartuta jartzea ere baimentzen da, beharrezkoa bada aurretik badiren bizitegi erabilerek –ukuiluen, etxaldean eta antzeko beste batzuen ezarpena– dituzten erosotasun edo osasungarritasun baldintzengatik, edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunagatik.

Aipatutako eraikin horien finkapenak lotuta dakar, alde batetik, haiek osorik zaharberritzeko edo berritzeko aukera, are ordeztzeko ere, eta, bestetik, oro har, txabolak, eranskin prekarioak, estalpeak eta abar kentzeko beharra, eraikin eta ingurune osoaren itxura eta irudi orokorra hobetzeko.

Gainera, kasuan-kasuan, balio arkitektonikoa edo historikoa duten elementuak errespetatu beharko dira, eta, horretarako, kontserbatu edota berrerabili.

Handitze gorputzen altuera ez da izango jatorriko eraikinaren batez bestekotik gorakoa, eta, betiere, landaz besteko erabileretarako eraikinentzat oro har erabakitako gehieneko altuera eta profil mugak bete beharko dira.

C.- Aurretik badiren eraikinak ordeztu edo eraikin berriak eginez gero, Udalak, paisaia, inpaktu, higiegi edo segurtasun arazoengatik, edo bidezki egokitzen jotzen duen beste edozeinengatik, lehen izandakoak edo proposatutakoak ez bezalako lekuetan ezartzea baimendu edo erabaki ahal izango du.

Inola ere baztertu gabe, Hirigintza Ondarearen Katalogoan sartutako eraikinen kasuan, aukera horren bideragarritasuna edota komenigarritasuna aztertu beharko da, eraikin horiek edota horietako elementu baliotsuak mantendu eta zaintzen izan dezakeen eraginaren ikuspegitik aztertu ere, baina baztertu egingo da helburu hori lortzeko kaltegarria bada. Nolanahi ere, aukera horren bideragarritasunak gai horretan eskumena duen administrazioaren aldeko txostena jaso beharko du.

4.- Nekazaritza eta abeltzaintza ustiategi komun berrien ezarpena

Nekazaritza ustiategi berriak ezartzeko, beharrezkoa izango da, besteak beste, artikuluko honetako 1 atalean – Gipuzkoako Foru Aldundiaren egiaztagiria– eta 2an –haiei lotutako gutxieneko lursail azalera– ezarritako baldintzak betetzea.

Oro har, ezartze aldera, erreferentziatzen hartuko dira, lehenetsunez, plan orokor honetan adierazitako irizpideekin bat etorri, eta aurretik badiren eraikinak.

Onartzen da nekazaritza ustiategi berriei lotuta nekazaritza eraikin eta instalazio berriak egitea “Nekazaritza eta abeltzaintza zein landa zabaleko” inguru orokorrean kokatutako lurretan, betiere indarreko lege xedapenetan, lurraldea antolatzeke tresnak barne, eta plan honetan bertan horri dagokionez ezarritako baldintza guzti-guztiak bete ondoren. Horren osagarri, horiek ezartze aldera, behar bezala kontuan hartu eta errespetatuko dira plan orokor honetan arautu eta hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzatzaileen xede esparruak.

Babes bereziko landa inguruetan eraikin eta instalazio berriak egitean, plan honetan adierazitakoetara ez ezik, espeziifikoki haiei buruzkoak diren proiektuetan, planetan eta lege xedapenetan adierazitakoetara ere egokitu beharko da. Inguru horietan abereentzat bordak egitean, betiere gaian eskumena duen erakundearen txosten justifikagarria izanik, irizpide hauek kontuan hartuko dira:

* Gutxieneko lursail hartzailea:	20.000 m ²
* Gehieneko solairu estalgarriaren azalera:	50,00 m ² (t).
* Eraikuntzako solairu kopurua:	Solairu bat sestra gainean
* Eraikuntzaren altuera:	3,00 m.
* Lursailekoa ez den edozein eraikinekiko gutxieneko tartea:	100,00 m.

* Eraikuntza ezaugarriak paisaiara egokitze aldera, Udalak eskatu ahal izango du egituran eta estalduran material jakin batzuk erabiltzeko, ingurunera hobeto egokitzen diren koloreak eta formak baliatzeko, are eraikina lurpean jartzeko ere.

5.- Nekazaritza eta abeltzaintza ustiategi komun osagarriko bizitegi erabilerak

A.- Baimendu egiten da nekazaritzako ustiapen komunitan etxebizitzak ezartzea, aurrez eta behar bezala justifikatzen bada etxebizitza horiek beharrezkoak direla, hain zuzen ohiko bizileku iraunkorra izateko:

* Ustiategiaren titularraren edo titularren eta hauen ondorengoentzat, Plan Orokor hau onartu aurretik zutik zeuden eta plan horrek finkatu dituen eraikinetan, baldin eta aurrez ere erabilerak horretarako baziren.

* Ustiategiaren titularraren edo titularrentzat, baldin eta etxebizitzak egokitzeko tokiak hauek badira:

- Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eta Planak berak finkatzen dituen eraikinak, lehenago beste erabilerak batzuetara bideratu izan badira ere egoitza erabilerak har ditzaketenak.

- Oinplano berriko eraikinak, erabilera horretara bideratuak: baratze edo abeltzaintzarako ustiategi ekonomikoetara lotetsita egiten diren oin berriko etxebizitzak egiteko baimena, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 31. artikuluan ezarritako irizpide eta eskakizunetara egokitu beharko da.

Edonola ere, etxebizitza bat edo gehiago baimendu ahal izateko, aurrez justifikatu behar da nekazaritzako ustiapenak betetzen dituela kasu bakoitzean eskatzen diren dimentsio eta produkzio aldetiko bideragarritasun baldintzak, titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa ematera begira.

B.- 82. artikuluko 9 eta 10 ataletan azaldutakoaren arabera, lehentasunez, aurretik badiren eraikin finkatuetan ezarriko dira, bai eta, halaber, eraikin beraren barruan ere.

Haien bideraezintasuna arrazoituz gero baino ez da baimenduko helburu horrekin eraikin berriak egitea.

Nekazaritza ustiategi beraren osagarritzako etxebizitzaren gehieneko kopurua inoiz ere ez da bi (2) etxebizitzatik gorakoa izango.

C.- Nekazaritza eta abeltzaintza ustiategi komunak, berriak edo aurretik badirenak, lehendik ere bizitegi erabilerrako eraikin bat edo gehiago dauzkatenak.

Jarduera horietan bi balizko desberdin sartzen dira:

1.- Lehendik badauden baserrietako jarduerak, handitzea ahalbidetuz.

2.- Lehendik badagoen baserri bati lotetsita, etxebizitzarako eraikin berri bat egitea, baserri horren lurretan.

Aurreikusitako jarduerak honako baldintzak bete beharko dituzte:

1.- Lehendik badauden baserrietako jarduerak, handitzea ahalbidetuz.

a.- Beharrezko diren eraberritze eta birgaitze lanen munta handiagoa edo txikiagoa gorabehera, etxebizitza horiek guztiak aurretik badiren eraikinetan egokitu beharko dira, eta ez da baimenduko haiek handitzea.

Lehendik badauden eta finkatu diren baserriak birgaitzeko eta hobetzeko obrak baimenduko dira, hau da, finkatzeko, birbanatzeko, zerbitzuak hobetzeko, zaharkitutako erabilerak edo egoitza jarduerarekin bateragarriak ez diren erabilerak aldatzeko, eta abarretarako obrak, baldin eta jatorrizko eraikinaren konstante geometrikoak (okupazioa, profila, estalkiaren malda eta abar) mantentzen badira, eta betiere, egingo diren aldaketa horiek ez badute eragingo lehengo baserriak izan ditzakeen balio arkitektoniko, historiko edota etnografiko elementuetan.

Eraikin horiek ezin izango dira handitu, honako kasu hauetan izan ezik:

* Egoitza erabilerrako eraikinak guztira 150 m² baino gutxiagoko azalera bada, muga horretara arte handitu ahal izango da. Horrelakoetan, gehienez etxebizitza bat (1) gaitu ahal izango da.

* Baldin eta ustiategiaren titularrek betetzen badituzte ustiategiari lotetsitako bi (2) etxebizitza baimentzeko bete behar diren baldintzak, eta eraikuntzaren azalera 300 m²(t) baino gutxiago bada, honako aukera hauetakoren bati heldu ahal izango diote:

- Lehengo eraikina aipatutako mugara arte -300 m²(t)- handitzeko baimena.

- Eraikin berri egitea, apartatu honetako 2. puntuan jasotako xedapenen arabera, baldin eta, bizigarritasun arrazoiak direla-eta, edo eraikinaren osaketaren ondorioz, edo beste edozein arrazoi dela tarteko, eraikin nagusian bigarren etxebizitza egitea ezinezkoa bada. Dena den, arrazoi horiek udal teknikariek egiaztatu egingo dituzte, eta jarduketa hori ahalbidetzen edo justifikatzen duen txosten teknikoak aurkeztu beharko da aldez aurretik.

Edozein kasutan ere, handitze jarduerak horiek gauzatzeko baimena lortuko bada, honako baldintzak bete beharko dira:

- Etxebizitzak, jarduera justifikatzen duen ustiategiari lotetsiak geratuko dira, lurzati hartzailean txertaturik, eta hor ez da inolako bananketarik onartuko.

Baserri hori "nekazaritzako ustiategi arrunta" izango da, Plan Orokorrean ezarritako baldintzetan, eta kasu bakoitzean ezarritako dimentsio eta gutxieneko bideragarritasun baldintzak beteko ditu. Gainera, hori egiaztatu egingo da, nekazaritza gaietan Foru Aldundian eskumena duen Departamentuaren txostenaren bitartez.

- Jarduera hartuko duen lurzatiak 10.000 m²-ko azalera izango du gutxienez.

- Profilarri, lerrokadurei eta eraiki beharreko atal berriaren tratamendu arkitektonikoari dagokienez, lehengo eraikinaren ezaugarrietara egokituko da, bai ezaugarri bai osaketaz, eta handitzeak ez du profila nabarmen aldatuko. Edozein kasutan ere, atal berri hori landa ingurunean ohikoa den eraikuntza eta materialtara egokituko da.

- Handitzearen edo eraikin berriaren egokitasuna justifikatu egin beharko da, lehendik dagoen eraikinaren eta bere ingurunearen baldintzei eta ezaugarriei begira.

- Hori ezartzetik etor daitezkeen edonolako eragin kaltegarriak aurreikusteko edo minimizatzeko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

- Handitutako atalak, kasuan kasuko legeria sektorialean zein Plan Orokor honetan ezarritako guztieneko distantziak utziko ditu mugetara, bide publikoetara, ibai ibilguetara, eta abarretara.

b.- Alde horretatik, ez dira kontuan hartuko eraikin edo eraikuntza bloke berean, erregistroan ustiategiari atxikita egon gabe, zutik dauden beste etxebizitzak; ezta egoitza erabileretara bideratuak ez dauden elementu osagarriak ere (eranskinak, teilapeak edota atari-aurre atxikiak).

c.- Hurrengo atalean xedatutakoa bazter utzi gabe, egokitu nahi diren etxebizitzaren kopurua edozein izanda ere, ez da baimenduko horiei lotutako lursailen bereizte edo zatiketarik, baldin eta horren ondorioz 40.000 m²-tik beherako azalera duten lursail edo finka berriak sortzen badira, beste nekazaritza eta abeltzaintza ustiategi batzuei atxikita daudela bermatu ezean.

d.- 40.000 m²-tik beherako azalera duten lursailetan dauden eraikinak finkatu egiten dira, baina lursailak ezingo dira bereizi.

e.- Besteak beste, artikulua honetako bertako "3.B" atalean adierazitako baldintzak bete egin beharko dira.

Era berean, baimenduta dago, gaiari buruzko indarreko legerian ezarritako baldintzetan, landa turismoko erabilerak edo antzekoak ezartzea eraikin horietan.

f.- Oro har, erregistroan banaketarik egin gabe, eta lehendik zegoen etxebizitza kopuruaren arabera, bi (2) etxebizitza arte ezarri ahal izango dira 300 m²(t)-tik gorako sabai estalgarria duten eraikinetan, eta hiru (3) etxebizitza arte, azalera hori 450 m²(t)-tik gorakoa dutenetan.

Horretarako ez dira kontuan hartuko ez bordak edo eraikinetik bakartutako erantsiak, ez gaur egun etxebizitza erabilerara ez duten hari atxikitakoak, eta, etxebizitza kopuru handiena egokitzen denean, erantsitako horiek eraistea aurreikusten duen proiektu egokia aurkezteko eskatuko da.

g.- Birgaitu, eraberritu edo handitutako baserriek, saneamendu instalazio guztiak behar bezala konpondu beharko dituzte, hondakin urak isuri eta araztekoak bezalaxe.

h.- Baserri bat eraberritu, birgaitu edota handitzearen arrazoia gero azpibanatzea bada, etxebizitza kopuru gehiago sartzeko –nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotuak egon ala ez–, eraikuntzarako eskubide oro galduta geratuko da, lurzorua nekazaritzarako eta abeltzaintzarako ustiatzeko behar diren instalazioak egiteko ez bada behintzat. Eta baserriak, bere jabetzako elementu guztiekin, unitate zatiezina osatuko du erregistroan. Alderdi hauek guztiak bidezko udal lizentzia eskuratu aurretik justifikatu beharko dira. Horretarako, Jabetza Erregistroak luzatutako ziurtagiria aurkeztu beharko da, udal lizentziarik gabe bananketarik ezin izango dela egin esaten duena.

2.- Lehendik badagoen baserri bati lotetsita, etxebizitzarako eraikin berri bat egitea, baserri horren lurretan.

a.- Lehendik zutik dagoen baserri batek nekazaritzako ustiategi arrunta badu, eta guztira 40.000 m²-tik gora baditu bere jabetzako lursailetan, Udalbatzak, aparteko izaeraz, baserriaren lurretan etxebizitzarako eraikin berri bat egiteko baimena eman dakioke –baserriari lotetsirik–, baldin eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiaren berariazko premiek halakorik agintzen badute.

Horrelakorik gertatzen bada, aldi berean jatorrizko baserria eraberritu edo birgaitzeari ekingo zaio, bai nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak hartuko dituen eraikin gisa, baita egoitza erabilerarako ere. Jarduketa horrek, eranskin degradatzaileak eta prekarioan dauden eraikuntzak ezabatu beharra ekarriko du berarekin.

b.- Eraikin berriak honako eraikuntza baldintzak bete beharko ditu:

- Etxebizitza bakar bat (1) gaitu ahal izango da baserri bakoitzeko. Baserria bi (2) etxebizitzakoa bada, aipatutako eskubide hori etxebizitza bakoitzari dagokiola ulertuko da, hau da, bi baserri baliran.

- Eraikin berria, nahitaez, jatorrizko baserriatik 50 metro baino gutxiagora ezarriko da, bertara heltzeko sarbide berririk egin gabe. Zerbitzu azpiegituren sare orokorretarako hartuneak era bateratuan egingo dira.

- Ur ibilguetara, errepideetara, bideetara eta jabetzako mugetara, ezarritako distantziak utziko ditu.

-Eraikuntza parametroak, artikulua honetako D apartatuan egoitza erabileretarako eraikin berrientzako ezarritakoak berak izango dira, gutxienezko tarteei, azalera eraikigarriari, solairu kopuruari, estalkiaren profilari, altuerari, eta abarri dagokienez.

- Eraikin berriari soil-soilik honako erabilerak baimenduko dira: etxebizitza, garajea eta nekazaritza zein abeltzaintza arloko instalazio osagarriak.

- Eraikin hori altxatzearekin batera, behar bezalako hirigintza osagarria erabakiko da: sarbideak, azpiegiturak, lurzatiaren itxiturak, ... Eta, bereziki, hondakin urak isurtzeko eta arazteko sistema egokia ipiniko da. Ez da egingo, berezko luraren profila kaltetu dezakeen lur mugimendurik.

- Etxebizitzarako eranskin bat eraikitzeko eskubidea erabiltzen bada, baserria eta bere jabetzako guztiak bildu eta unitate funtzional zatiezina ostuko dute erregistroan, eraikuntza berria ere barne dela. Eta eraikuntzarako eskubide oro agortuta geratuko da, lurzorua nekazaritzarako eta abeltzaintzarako ustiatzeko behar diren instalazioak egiteko ez bada behintzat. Alderdi hauek guztiak bidezko udal lizentzia eskuratu aurretik

justifikatu beharko dira. Horretarako, Jabetza Erregistroak luzatutako ziurtagiria aurkeztu beharko da, udal lizentziarik gabe bananketarik ezin izango dela egin esaten duena.

- Jarduera horretarako premia behar beste arazoitu beharko da, ustiategiaren beraren zati gisa; eta horretarako, Gipuzkoako Foru Aldundian nekazaritza gaietan eskumena duen departamentuak emandako txostenean ezarritako eskakizunak hartuko dira oinarri.

- Edozein kasutan ere, baratze edo abeltzaintzarako ustiategiari lotetsita oin berriko eraikin bat egiteko lizentzia eta eraiketa-agiriak emango badira, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 31. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira ezinbestez.

C.- Oin berriko eraikina egitea, baratze edo abeltzaintza ustiategi berri edo aurretik baden baten osagarritzko etxebizitza gisa erabiltzeko, ustiategiak erabilera horretarako aurretik baden edo erabilera hori izan dezakeen eraikinik ez duela.

Baimenduta dago, nekazaritza eta abeltzaintza zein landa zabaleko landa inguruetan baino ez, oin berriko eraikin bat egitea, baratze edo abeltzaintza ustiategiaren osagarritzko etxebizitza bat (1) izateko, betiere, arau hauetako aurreko kapituluan azaldutakoak ez ezik, baldintza hauek ere betez gero:

a.- Artikulu honetako "1" atalean aipatutako baldintzak bete direla egiaztatzea, hala nola nekazaritza ustiategia baratze edota abeltzaintza arlokoa ere badela.

b.- Ustiategiari lotutako lurretan etxebizitza erabilerarako den edo izan daitekeen eraikinik ez dagoela egiaztatzea.

c.- Aurreko "A" atalean adierazitako baldintzak bete direla egiaztatzea.

d.- Gaiari buruzko indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatzea, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legeko 31. artikuluan adierazitakoak.

e.- Etxebizitza nekazaritza ustiategiaren jabearen edo jabeakidearen ohiko etxe gisa erabiliko dela egiaztatzea, besteak beste, titular(kide)tasun hori justifikatu ondoren.

f.- Gipuzkoako Foru Aldundiak, kasu bakoitzean eta, artikulu honetako "2" artikuluan adierazitakoaren arabera, ustiategiari lotutako lurren azalera eta hedaduraz erabakitzen duena baztertu gabe, aipatutako bizitegi eraikuntza berria baimentzeko nahitaezkoa izango da gutxienez 40.000 m²-ko azalera duen lursail bat ekartzea, eta, erregistro aldetik, hura horri lotuta geratu beharko da. Eraikina hartzen duen lursailak 10.000 m²-tik gorakoa izan beharko du, eta ustiategiaren barruan egon. Horretarako, elkarren ondoan dauden edo soil-soilik bide zein ibilgu publikoren batek bereizten dituen lursail baten zatiak batasunduntzat hartuko dira.

g.- Ustiategiak gutxienez bost urteko jarduera eta garapena duela egiaztatu beharko da.

h.- Eraikuntza baldintzak:

* Gutxienezko tartekak:

- Lurzoru hiritar edo hiritargarrira: 100,00 m.

- Lursailaren mugetara (1): 10,00 m.

- Babespeko elementu natural edo eraikietara (zuhaitzak, ur ibilguak, errepideak, bideak eta abar):

Bai lege xedapenetan, indarreko lurralde antolaketaarako tresnak barne, bai plan honetan bertan orokorrean eskatutakoak.

- Beste finketan dauden bizitegi eraikinetara: 50,00 m.

- Beste finketan dauden bizitegiz besteko eraikinetara: 50,00 m.

* Gehienez eraiki daitekeen azalera: 250,00 m²(t).

* Gehieneko solairu kopurua: Bi solairu (sestra gainean)

* Gehieneko altuera (2): 9 m.

* Estalkien gehieneko malda: % 40

* Oinplanoan okupatutako gutxienezko azalera: 120,00 m²

* Oinplanoan okupatutako gehieneko azalera: 250,00 m²

(1) Indarreko lege xedapenek distantzia eta tarte handiagoak ezarri gero, horiek kontuan hartuko dira.

(2) Eraikinak gehienez 9,00 metroko garaiera izango du, edozein fatxadatako edozein punturi dagokionez, erdiko puntuan neurtuta, teilatuan jarri behar diren instalazioen salbuespenarekin. Ibilgailuak sotora edo erdisotora sartzeko lekuan inoiz edo behin gainditu ahal izango da gehieneko garaiera hori.

i.- Hiritartze baldintzak:

Eraikuntza proiektu berean edo horren osagarri, lursaila hiritartzeko baldintzak zehaztuko dira, barne izanik beharrezko aparkalekuen kokapena, sarbideena, eta zertu beharrezko paisaia tratamendua, eraikin berriak ahalik eta ingurumen eragin txikiena izan dezan landa lurrean.

Baldintza higieniko-sanitarioak bermatuta eta behar bezala tratatuta geratu beharko dira; bereziki, isurketen arazketa sistema.

j.- Gehieneko etxebizitza kopurua: etxebizitza 1

k.- Nekazaritza erabilera bateragarriak eta ostatu erabilera (landa turismoa) baimentzen dira.

Nekazaritza ustiategi komun berri batean, osagarritzako etxebizitzaren kopurua inoiz ere ez da izango batetik gorakoa (1), ez haren titularkidetasun arrazoiengatik, ez hartan ustiategiaren bi oinordeko ostatatzen direlako, ez eta beste edozergatik ere.

D.- Nekazaritza eta abeltzaintza ustiategiaren ostatularitza erabilera osagarriak

Nekazaritza eta abeltzaintza erabilerak eta gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan aurreikusitako antzeko erabilerak ezarri ahal izango dira, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiaren erabilera lagungarri gisa.

Nolanahi ere, baimen hori lortuko bada, honakoak beharko dira: administrazio eskudunaren oniritzia eta aldeko txostena; erabilera horiek premia eta egokiera; eta erabilera horiek eragin kaltegarririk ez dutela sortuko egiaztatzea.

Oro har, eta segidan aipatuko diren salbuespenak baldintzatu gabe, aurreko A atalean adierazitako baldintzetan ezarri ahal izango dira. Honako hauek dira aipatutako salbuespenak:

a.- A atalean adierazitakoari jarraituz, ahal dela behintzat, lehendik zutik dauden eta xede honetarako egokiak diren eraikinetan ezarriko dira; eta aparteko kasuren batean, xede honetarako egindako eraikin berrietan.

Edonola ere, baimena eman eta erabilera ezarri ahal izateko, aurrez justifikatu beharko da ustiategiak gutxienez bost urte daramala martxan, benetan eta eraginkortasunez funtzionatuz.

b.- Zuzenean erabilera horietarako, gehienez ere 500 m²(t)-ko azalera eraiki ahal izango da guztira, eta atal honetan erregulatutako erabileretara guztira bideratuko den eraikigarritasunak ez du 600 m²(t)-tik gora egingo.

6.- Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako eraikinak

A.- Horien artekotzat hartzen dira zuzenean nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen erabileretarako edo horien osagarri eta lagungarri diren erabileretarako eraikin finko eta egonkor guztiak –kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritzako makineria eta baserriari lotutako pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikinak, nekazaritza industriakoak eta abar–, etxebizitza izan ezik.

B.- Antolaketaz kanpokotzat jotakoen salbuespen bakarrarekin, ulertuko da finkatuta daudela plan hau onartu aurretik bazeuden eta erabilera horietarako ziren eraikinak.

Haiek handitzeko, aplikagarriak izango dira eraikin berrietarako ondoren ezarritako baldintzak, ezin betezkoak izan ezean; kasu horretan, Udalak, arazoituta, egokitzen jotzen duen erabakia hartuko du. Aipatutako eraikin horien finkapenak berarekin batera dakar, oro har, txabolak, eranskin prekarioak, estalpeak eta abar kentzeko betebeharra, eraikin eta inguru osoaren itxura eta irudi orokorra hobetzeko.

C.- Erabilera horietarako eraikin berriek, aurretik badiren nekazaritza eta abeltzaintza ustiategiari bezala berriei ere lotuta egonez gero, baldintza hauek bete beharko dituzte:

a.- Gutxieneko tartea:

Gutxieneko tartea 515/2009 Dekretuak, irailaren 22koak, adierazitakoak izango dira, dekretu horrek ezartzen baititu nekazaritzako ustiategiak bete beharreko higiene, osasun eta ingurumen arloko baldintzak eta arau teknikoak. Bestela, dekretu horren ordean ematen den arautegian ezarritakoak beteko dira.

b.- Eraikina hartzen duen lursailaren gutxieneko azalera (3): 10.000 m²

Lursail horrek esparru fisikoki eta espazialki jarraitua osatu beharko du.

c.- Gehieneko eraikuntza: 500 m²

d.- Profila: /l

e.- Eraikuntzaren altuera: 5,00 m.

f.- Eraikuntzaren gehieneko luzera: 50,00 m.

D.- Negutegiak lurraren gaineko zuzeneko landaketarekin ezartzean, baldintza hauek bete beharko dira:

* Gutxieneko tartea:

- Lurzatiaren mugara: 5,00 m.

- Beste finka batzuetan dauden eta landa erabilerakoak ez diren eraikinetara: 20,00 m.

* Lursail hartzailearen gehieneko okupazioa:

- <5.000 m² % 20

- >5.000 m² eta < 20.000 m² 1.000 m² edo %10

- >20.000 m² 2.000 m² edo % 5

E.- Horiek ezartzeko, gai honekin lotutako hainbat alderditan eskumena duten erakundeen aldeko txostena beharko da, eta baimen horretan, irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritakoa betetzea eskatuko da, dekretu horrek ezartzen baititu nekazaritzako ustiatuek bete beharreko arau teknikoak, hala nola higiene, osasun eta ingurumen arloko baldintzak.

F.- Bermatuta geldituko dira: baldintza higieniko-sanitarioak eta, bereziki, isurkinen arazketa eta saneamendu sistema; ur hornidurarako zuzkidura; elektrizitatearen eta kanpo argiaren hornikuntza; sarbidea, dokumentu honetan ezarritako baldintza orokorren testuinguruan; eta beharrezkotzat jotzen diren beste zerbitzu batzuk.

Zerbitzu edo azpiegitura horietako edozeinek proiektatutako eraikina edo instalazioa egiteko edo horretan aurreikusitako jarduerak garatzeko beharrezko baldintzak bete ezean, hura baimentzeko bete beharreko baldintza izango da beharrezko obrak eta jarduerak egitea, haiek zuzen eta osorik egoki daitezen, hala nola eraikuntzaren sustatzaileek horiek ordaintzea. Horretarako, beharrezkotzat jotzen diren abalak edo bermeak eskatuko dira.

91. artikulua.- Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak –aisialdiko baratzeak–

1.- Kokapen baldintzak

Nekazaritza erabilera ez profesionalizatuak kokatzea baimentzen da erabilera orokorreko “Nekazaritza eta abelazkuntzako landazabaleko eremua” izenekoan, eta erredaktatu behar den Plan bereziak horrela ezartzen badu, Udalak ezarritako xedapenekin bat etorri, baita dokumentu honetan aurreikusten diren parkeetan edota bereziki herritarren gozamenerako parkeak ezartzera bideratu ez diren berdeguneetan ere, baldin eta hirigintzako antolamenduan arautzen diren baldintza gainezarrien xede diren espazio eta espezieen babesa bermatzen bada.

2.- Gutxieneko lursaila

Gutxieneko lursaila gutxieneko laborantza unitatea zehazteko finkatutakoa izango da, lursailak, plan orokor hau onartu baino lehen, azalera txikiagoa izan ezean; izan ere, horietan aipatutako jarduera azalera 2.000 m²-tik gorakoa bada ezarri ahal izango da.

1997ko uztailaren 8ko 168 Dekretuan xedatutakoaren arabera, laborantza unitate horren azalera, Gipuzkoan, 10.000 m²-koa da; horretan, aisialdiko baratze multzo bat antolatu ahal izango da.

3.- Eraikuntza baldintzak

A.- Soil-soilik abeltzaintza eta landa zabaleko inguruetan, baimenduta dago txabola berri bat eraikitzea lursail bakoitzeko, dela lanabesak gordetzeko, dela korta edo ukulu profesionalizatu gabeak izateko, eta dokumentu honetan eskatutako baldintza orokorrak bete beharko dira.

Aisialdiko baratze multzo bat jartzen denean, multzo osoa modu unitarioan antolatu beharko da, bai lanabesak gordetzeko eraikinen kokapenari dagokionez bai beharrezko ur puntuen instalazioari dagokionez, guztiei zerbitzua eman ahal izan diezaieten. Erredaktatu behar den proiektuak multzoa antolatzeko baldintza guztiak jasoko ditu, eta eraikinen binaka kokatu ahal izango dira elkarren ondoko lurzatietan; kontu hauek, dena den, sailaren baldintza topografikoen mendean egongo dira nagusiki, eta sailean azpirlurzatietan duten kokapenaren mendean halaber.

B.- Era berean, adierazitakoez gain, honako baldintza hauek ere bete beharko dira:

- * Lursail jarraituaren gutxieneko azalera: 2.000 m²
- * Gehieneko solairu estalgarriaren azalera: 8,00 m²(t).
- * Eraikuntzaren altuera: 2,50 m.
- * Lurzatiaren mugarekiko gutxieneko tartea: 5,00 m.
- * Lursailakoa ez den edozein eraikinekiko gutxieneko tartea: 50,00 m.
- * Eraikuntza ezaugarriak:

- Lehetasunez, iraunkorrak ez diren materialekin eraikiko dira, akabera pintatua izango dute, eta teila izango da estalkian; gainera, erraz desmontagarriak izango dira, eta, horretarako, gutxieneko zimenduak izango dituzte.

Salbuespen gisa, eta behar bezala azaldutako arrazoiengatik, material iraunkorrak erabiltzea onartuko da.

- Ezingo dute izan urez hornitzeko edo ur zikinak husteko instalaziorik, ezta argindarrik ere.

- Paisaiara egokitzeko arrazoiengatik, Udalak eskatu ahal izango du paisaian ahalik eta eragin txikiena duten lekuan kokatzeko, eta material jakin batzuk erabiltzeko egituran, fatxadan eta estalkian, hala nola ingurunera hobeto egokitzen diren koloreak eta formak hautatzeko.

- Txabola bat eraikitzeko baimena beti jabetzarik gabe emango da.

3.- Bestelakoak

Aurretik badiren bizitegi besteko eraikinak edo txabolak finkatu egiten dira, antolaketatik kanpokotzat jotakoak edota landa ingurunea andeatzen laguntzen dutenak izan ezik. Nolanahi ere, ez da baimenduko horietan bizitegi erabilerak ezartzea.

Aisialdirako 10 baratze edo gehiago jartzeko esparru espezifiko bat planteatzen bada, ezarpen baldintzak bete egin beharko dira aurrez zehaztutakoaren arabera, salbuespen gisa kontuan hartuta lursailtako bakoitzak gutxienez 100,00 m² izan beharko dituela, eta ez dela eskatuko lursailekoa ez den edozein eraikinentzat gutxieneko tarteei dagokienez ezarritako baldintza. Aisialdirako baratzeak ezaugarri horiekin ezartzeko, berariazko baimena lortu beharko da proiektu espezifiko batean oinarrituta.

92. artikulua.- Baso erabilerak

1.- Zuhaitz landaketak egiten diren lekuetan ez zaio kalterik egingo lurraldeak nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako eskaintzen duen ahalmenari.

2.- Zuhaitzen landaketa estentsiboak egiteko, aldez aurretik, nekazaritza eta mendien gaitan Foru Aldundian eskumena duen sailaren txosten egokia eskatuko da.

Ildo beretik, baso masak landatzean, hori egin nahi den ingurua edozein izanda ere, besteak beste, gaian eskumena duen administrazioak (Foru Aldundiko aipatutako saila eta abar barne) ezarritako irizpide orokorrak kontuan hartuko dira, are landaketek, lursail mugakideei dagokienez bezala, beste finka batzuetan dauden eraikinei dagokienez ere, gorde beharreko gutxieneko tarteei buruzkoa ere.

3.- Masen erabilpenerako beharrezkoak diren instalazioak eraiki ahal izango dira –betiere erabilera industrialarekin parekagarriak ez badira–; bai eta lanabesak eta produktuak biltegitratu eta kontserbatzeko direnak ere, ezaugarriekin:

* Gehieneko okupazioa:	100 m ² (t)
* Profila:	I
* Eraikuntzaren altuera:	4,00 m

93. artikulua.- Herrilanei lotutako erabilerak eta eraikinak

1.- Kontuan hartutako erabilerak eta eraikinak

Halakotzat hartuko dira komunikazio sistemak –zerbitzuguneak barne– edo zerbitzu azpiegiturak –ur hornidura, ur zikinen arazketa eta saneamendua, hiri hondakinak, gas eta energia elektrikoaren hornidura, irrati/telebista eta beste– gauzatzeko, ustiatzeko eta mantentzeko erabilera eta eraikin osagarriak, titulartasun eta sustapen publikokoak badira, haien ezarpena landa ingurunean egin behar bada, eta haien ezarpen esparrua ez badago berariaz hartuta sistema orokortzat plan orokor honetan.

2.- Tramitazioa

Eraikuntzarako lizentzia eskatu aurretik, kontsulta egin beharko zaio Udalari, eta horrek bete beharreko baldintzak adieraziko ditu arrazoitutako ebazpen batean: lursail ekarpena, eraikigarritasuna eta aparkaleku hornidura. Gainera, bidezko bada, aurrez plan berezi bat egiteko eska dezake.

Nolanahi ere, horri dagokionez, aintzat hartuko dira kasuan kasuko administrazioak, bere eginkizunetan ari dela eta dauzkan eskumenak erabiliz, egiten dituen espediente eta proiektuetan gai honi buruz jasotako xedapenak.

3.- Lursail ekarpena

Aipatutako erabilera eta eraikinei lotutako lursailaren eta lurren gutxieneko azalera, kasu bakoitzean, gaiaz indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakoa izango da, edo, bestela, kasu bakoitzean ezarritako baldintzak betetzeko beharrezkoa dena.

Xedapen horiek horretaz irizpiderik zehaztu ezean, aipatutako gutxieneko lursail azalera Udalak kasu bakoitzean, eta ezartzeko eskatzen den erabileraren eta landatarrak ez diren beste erabilera batzuen arteko analogian oinarrituta, erabakitakoa izango da.

Nolanahi ere, azalera hori ezingo da izan 2.000 m²-tik beherakoa.

4.- Gutxieneko tartekak

Oro har, aipatutako obrak eta horien instalazioak lege xedapenetan, lurraldea antolatzeko kasuan kasuko tresnak barne, ezarritako aldentze eta atzerapen irizpideetara egokituko dira. Betiere, distantzia hori, gutxienez, hau izango da:

* Lursailaren, bide publikoen eta ubideen mugara:	10,00 m
* Aurretik diren etxebizitza eraikinetara:	100,00 m

Era berean, eta alderantziz, aplikatzekoak izango dira kapitulu honetako gainerako artikuluetan eraikin mota guztientzat adierazten diren tartekak.

5.- Eraikuntza baldintzak

Udalak, kasu bakoitzean, bidezkotzat jotzen dituen eraikuntza baldintza bereziak ezarriko ditu, behar bezain arrazoituta ebazpen baten bidez. Nolanahi ere dokumentu honetan lurzoru hiritarrezinarentzat ezarritako arau orokorrak bete egin beharko dira.

6.- Etxebizitza osagarria

Etxebizitza bat ere eraiki ahal izango da, eraikin nagusian integratuta, ahal bada, eta zerbitzuguneetako eraikin eta instalazioak zaintzen dituzten pertsonentzat.

Nolanahi ere, Administrazioak edo gai horretan eskumena duen erakunde publikoak behar bezala arrazoitu beharko du etxebizitza horren beharra.

7.- Aparkalekua

Gutxieneko hornidura: Aparkaleku bat (1) / 100 m²(t)

8.- Azpiegiturak eta hirigintza.

Sarbideak, ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornikuntza, telefonia, kanpo argiteria eta gainerako zerbitzuak konpondu beharko dira, eta hirigintza egokia bermatuko da, zoladurak eta lorezaintza barne, landa ingurunean txertatzeko orokorki ezarritako arau eta gomendioen barruan.

94. artikulua.- Lurraldearen ustiapenari lotu gabeko nekazaritza industriak

1.- Halakotzat hartuko dira lurzoru hiritarrezinean ezarri behar diren nekazaritza industriak, nekazaritza ustiategi baten osagarritzko erabilera ez badira, eta, betiere, 2.000 m²(t)-tik gorako sabai azalera badute, edo, aire zabalean, maniobratzeko edo biltegitratzeko 5.000 m²(p)-tik gorako espazioa.

Horien ezarpena nekazaritza eta abeltzaintzako zein landa zabaleko inguruetakoa lurretan baino ez da baimenduko.

2.- Eraikuntza eta hirigintza baldintzak:

* Ekarrirako gutxieneko lursaila: 10.000 m²

* Eraikinek gai honetan indarrean dauden lege xedapenetan, behin betiko onartutako lurralde antolaketako tresnak barne, plan orokor honetan bertan eta, hala egokituz gero, hori garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte. Horri dagokionez, ibilgailuentzako sarbidea izatearen ikuspuntutik, landaz besteko erabilerakotzat hartuko dira.

95. artikulua.- Egoitza erabilera autonomoak

Plan hau onartu aurretik nekazaritza eta abeltzaintzako zein landa zabaleko inguruetan kokatuta zeuden eraikinetan baino ez da onartzen haien ezarpena, baldin eta eraikinak bizitegi erabilerarako izendatuta bazeuden, berariaz antolaketatik kanpo utzita egon gabe.

Betiere indarreko lege xedapenetan, lurraldea antolatzeko tresnak barne, ezarritako irizpideetara egokitzen bada, eraikin horien ordezipena onartu egiten da, hori komenigarria izanez gero, dela haien egoerari lotutako arrazoiengatik, dela behar bezala arrazoituta beste edozerengatik. Helburu horrekin gauzatu beharreko jardura guztiak aurretik baziren eraikinen eraberritze eta birgaitze jardueren izate berekoak izango dira.

Baina ez da baimenduko egoitza erabilera autonomorako eraikin berririk eraikitzea, ez eta hura ezartzea ere aurretik badiren eraikin finkatuetan, lehenago ez baziren erabilera horretarakoak. Berariaz debekatzen da hori ezartzea eraikin berrietan.

Horretarako, finkatutaz joko da dagoen eraikigarritasuna, atxikitako edo baserriaren hurbileko txabolei, eranskin prekarioei eta estalpeei lotutakoa izan ezik; horiek desagerraraztea alde aurreko baldintza izango da bai aipatutako ordezipena egiteko, bai eta aurretik baden eraikinaren edozein birgaitze jardura zertzeko ere. Horietako edozein jardura baimentzeko, nahitaezko baldintza izango da eraikinaren eta haren inguruaren osaera eta irudia orokorki hobetzea. Ez da baimentzen aipatutako eraikigarritasuna handitzea.

Oro har, eraikin bakoitzean gehienez bi (2) etxebizitza ezartzea baimentzen da, betiere sabai azalera 300 m²(t)-tik gorakoa bada, eta hiru (3) etxebizitza, azalera hori 450 m²(t)-tik gorakoa izanez gero.

Kopuru hori gainditzen duten aurretiko eraikinetako etxebizitza kopurua finkatu egiten da, betiere haiek, beren garaietan, administrazio baimen egokiarekin edo egokiekin eraiki baziren, eraikitzeko udal lizentzia ere barne izanik, edo aspaldiko denboretatik etxebizitza erabilera horrekin iraun badute.

96. artikulua.- Baimen daitezkeen landaz bestelako beste erabilera eta eraikin batzuk

1.- Irizpide orokorrak

A.- Lurzoru hiritarrezinean baimengarriak dira kapitulu honetako gainerako artikuluetan aipatutakoak ez bezalako erabilerak eta eraikinak, baldin eta haien ezarpena bat badator, orokorki lurzoru horretan, espezifikoki plan orokor honek hartan bereizten dituen inguru orokorretako bakoitzean, indarreko legerian eta lurraldea antolatzeko tresnetan ezarritako irizpideekin.

Zehazki, baimengarriak dira ingurumenaren babes, aisialdi eta jolas, ekipamendu, hirugarren sektoreko eta azpiegitura erabilerak, baldin eta, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 28. artikuluko "3" eta "5" ataletan ezarritako irizpideekin bat badatoz, eta lurraldea antolatzeke indarrean dauden tresnei jarraitzen badie.

Lurzoru hiritarrezinean baimentze aldera, horretan ezar daitezkeen hirugarren sektoreko erabilerak ekipamendu erabileren parekotzat hartuko dira –Lurzoru eta Hirigintza Legeko 54. eta 57. artikulua–.

B.- Sustatzaileak behar bezala arrazoitu beharko du beharrezkoa edo egokia dela erabilera horiek landa ingurunean ezartzea, eta edozein jarduketaren aurretik Udalak berariaz emandako baimena beharko du; Udalak berak ezarriko ditu, gainera, beharrezko jarraibideak, eta berak ahalbidetuko du, azken batean, erabilera hauek ezartzea.

C.- Erabilera horiek eta horiei lotutako eraikinak baimentzeko, nahitaezkoa izango da aipatutako legerian eta lurraldea antolatzeke tresnetan kasu bakoitzerako ezarritako irizpide materialak eta formalak betetzea, bai eta plan orokor honetan ezarritakoak ere, eta, horren barruan, bertan bereizitako inguru orokor bakoitzerako erregimen espezifikoak.

Testuinguru horretan, aipatutako legeko 28. artikuluko 5. atalean ezarritako irizpideekin bat datozen titularitate pribatuko ekipamendu, hirugarren sektoreko eta zerbitzuen azpiegitura erabileren ezarpena baimentzeko, ezinbestekoa izango da aurretik horiek landa ingurunean ezartzeke beharra arrazoitzea, eta horien interes publikoaren adierazpena egitea, artikuluko honetan bertan finkatutakoaren arabera.

D.- Aipatutako erabilerak baimentzeko, alde aurreko baldintzat jarri ahal izango da haien kasuan eta haiek ezartzeke beharrezkotzat jotzen den plan berezia egin eta onartu behar izatea.

Plan berezi hori betiere nahitaezkoa izango da, baldin eta ekipamendu eta hirugarren sektoreko erabileren ezarpenak beharrezkoa badu eraikin eta instalazio berriak egitea, eta komunikazio zein zerbitzu azpiegitura berriak gauzatzea.

E.- Bai plan berezi horrek, bai kasu bakoitzean egin beharreko proiektu teknikoak edo teknikoek, egin beharreko lanak eta jarduerak zehaztuko dituzte, behar bezain zehatz eta haietako bakoitzaren neurri eta norainokoaren arabera zehaztu ere, esku-hartzearen arrazoia den hirigintzakoak barne (lur mugimenduak, azpiegiturak, lorategigintza eta abar), eta eragindako inguruaren landatasuna zainduko dela bermatzeko beharrezko neurriak ere zehaztuko dira, eta ingurumen zein paisaia arloko eta beste edonolako eragin kaltegarriak ezabatzeke edota ahalik eta gehien gutxitzeke behar direnak.

F.- Aipatutako plan bereziez eta haien proposamenez, kasuan kasuko ingurumen eraginaren ebaluazio azterketa bateratua egingo da.

2.- Komunitatearen ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabileren ezarpena aurretik badiren eraikinetan

Hurrengo "3" atalean adierazitako salbuespen bakarrarekin, erabilera horien ezarpena baimentzen da, baina plan orokor hau onartu aurretik zeuden eraikinetan baino ez. Nolanahi ere, baimen eta ezarpen horietarako, baldintza hauek bete beharko dira:

A.- Ez dira hartuko aurretik badiren eraikintzat egoera hauetan guztietan edo hauetako batzuetan daudenak:

* Plan orokor honek edo hori garatzeko sustatutako plangintzak antolaketatik kanpo utzitakoak.

* Eraiki ziren unean indarrean zegoen hirigintza erregimen arabekoak ez direnak, eta plan orokor honetan ezarritakoarekin bat ez datozenak.

* Udal baimen egokiarekin eraiki ez, eta plan orokor honek ezarritako hirigintza erregimenarekin bat ez datozenak.

* Bukatu gabeko hirigintzako zigor espedientea dutenak edo izan dutenak.

B.- Aipatutako erabileren ezarpena baimengarria izango da, hala egokituz gero, aurretik diren eraikinen kasuan, baldin eta, plan orokor hau onartu aurretik, beste batzuen osagarriak izan gabe, berez nagusiak edo autonomoak diren erabileretarako baziren. Zehazki, ez da baimentzen haien ezarpena, besteak beste, borda, txabola eta antzeko eraikinetan.

C.- Aipatutako eraikinen berreraikitzea edo birgaitzea indarreko legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, eta ezinezkoa izango da irizpide horiek betetzen ez badira –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 30. artikulua–.

D.- Orokorki, eraikin horiek finkatuta daudela ulertuko da, plan hau onartzen denean dauzkaten ezaugarriekin –eraikuntzaren parametro formalak, hirigintza eraikigarritasuna eta abar–, honako hauek izan ezik:

* Aurreko "A" atalean azaldutako gorabeheretako batek edo batzuek eragindako eraikinak edo haien zatiak.

* Eragindako lur eta eraikinek zein haien inguruneak dauzkaten ingurumen, paisaia eta gainerako baldintzak begiratzen eta mantentzen direla bermatzeko eta guztiaren osaera eta irudi orokorra hobetzeko kendu behar diren eraikinak edo haien zatiak.

Horrenbestez, ez dira finkatuztat hartuko eta, aipatutako eraikigarritasuna erabakitzeke orduan, ez dira kontuan hartuko ez txabolak, ez estalpeak, ez eranskin prekarioak, ez eta gainerako elementu andeagarriak ere.

E.- Indarreko lege xedapenetan ezarritakoa eta haien ondorioak baztertu gabe, baimendu egiten da eraikin horiek handitzea gehienez ere 100 m²(t) izan arte. Handitze horiek, edozein kasutan ere, eraikin nagusiari atxiki beharko zaizkio, eta ezarritako baldintza orokorrak beteko dira uneoro, bai mugetarako tarteei dagokienez, baita beste edozein gairi dagokionez ere.

Aipatua baino handitze handiagoak baimentzeko, nahitaezkoa izango da hurrengo "3" ataleko baldintzak betetzea. Jarduera bereziak direnez, kasu bakoitzean aurreikusitako antolaketa aztertu egin beharko du Udalak; eta, gauzatzen hasi aurretik, aldeko txostena eman beharko du.

F.- Inoiz ere ez da baimenduko eragindako finken bereizterik, horretatik ateratzen diren lursail edo finka berrien azalera 40.000 m²-tik beherakoa bada, non eta ez den bermatzen beste nekazaritza ustiategi batzuei atxikita daudela.

G.- Ondorio horietarako, 40.000 m²-tik beherako azalera duten finketan dauden eraikinak finkatu egiten dira, baina haietan ezingo da bereizterik egin.

3.- Komunitatearen ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabileren ezarpena eraikin berrietan

Salbuespen gisa, eta betiere proposatutako helburua ezin ezarritakoa bada aurretik badiren eraikinetan, aipatutako erabilera horietarako eraikin berriak egitea baimendu ahal izango da, besteak beste, baldintza hauek betez gero:

A.- Aldez aurretik, erabilera eta horiei lotutako kasuan kasuko eraikinak herri-interesekoak direlako adierazpena, indarreko legerian, horri dagokionez, ezarritako irizpideen arabera.

Nolanahi ere, adierazpen hori hurrengo atalean aipatzen den plan berezia bideratu eta onartzearekin batera egin ahal izango da.

B.- Hirigintza arau hauetan adierazitakoaren arabera, aldez aurretik eta nahitaez, plan berezi bat egin eta onartu beharko da, besteak beste, honako hauek arrazoituko dituen:

- * Planteatutako erabileren eta eraikinen herri-interesa, betiere lehenago horren adierazpena egin ez bada.
- * Proposatutako jarduerak eta eraikinak landa ingurunean duten kokapenaren egokitasuna.
- * Aurretik badiren eraikinetan haiek osorik edo partzialki ezartzea bideraezina izatea.

Plan berezi horrek, besteak beste, zehaztu egingo du zein diren, ingurumenaren eta paisaiaren ikuspegitik, esku-hartze irizpide egokiak, eragindako lurak eta haien ingurunea begiratzeko, mantentzeko eta, egokituz gero, ingurumen eta natur baldintzak lehengoratzeko.

C.- Hirigintza arau hauetan aplikazio orokorrerako ezarritako baldintzak.

D.- Ekarrirako lursailaren gutxieneko azalera: 40.000 m²

Ekarrirako lursailak, haren azalera aipatutakoa baino handiagoa izanda ere, betiere esparru espazialki eta fisikoki jarraitua osatu beharko du, eta ondorio guztietarako –erregistro aldetik eta abar– planteatutako eraikin eta jarduerari lotuta geratu.

E.- Gutxieneko tartea:

- * Lursailaren mugetara: 10,00 m.
- * Lurzoru hiritarrezinaren mugara: 250,00 m.
- * Beste finka batzuetan dauden landa zein landaz besteko eraikinetara: 250,00 m.

F.- Gehieneko solairu estalgarria:

- * Lursaila < 6,0 ha 1.000,00 m²(t)
- * Lursaila > 6,0 ha 1.200,00 m²(t)

* Lursailen azalera 6,0 ha-tik gorakoa bada, eta hori egiaztatu ondoren, zertu beharreko plan bereziak aipatutako solairu estalgarriaren azalera gorantz berregokitu ahal izango du.

G.- Gutxieneko aparkaleku zuzkidura: Toki bat/100 m²(t)

H.- Etxebizitza osagarria: 1 etx./lurs. (gehienez)

Intalazioen ardura duten edo horiek zaintzen dituzten pertsonentzat izango da, eta eraikin nagusian baimendu eta integratutako eraikigarritasunaren barruan eraikiko da.

I.- Neurri eta aurreikuspen egokiak erabaki eta gauzatu beharko dira, honako hauetan eta gisakoetan planteatutako erabilera eta eraikinei lotutako beharrei erantzuteko: lekurako sarrerak; ur hornidura; saneamendua; energiaren eta kanpo argiztapenaren hornikuntza; telefonia; komenigarritzat jotzen den beste edozein zerbitzu eta azpiegitura.

Erabaki eta gauzatzen diren neurriek eta aurreikuspenek osotasunaren tratamendu eta urbanizazio egokia bermatzen dute, hura begiratzea eta mantentzea barne, bai eta, egokituz gero, eragindako lur-erakinen eta haien ingurunearen ingurumen baldintzak lehengoratzea ere.

J.- Aipatutako plan bereziak ezartzen dituen gainerako baldintzak.

4.- Titularitate eta sustapen pribatuko zerbitzu azpiegituren erabilerak

Haien ezarpena, erabilera autonomo gisa, hirigintza arau hauetan ezarritako irizpide eta baldintzatzaile orokor guztietara egokituko da.

97. artikulua.- Turismo kanpamenduak

Gaiaz indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak nahitaez betetzearen osagarri, erabilera baimentzeko, beharrezkoa izango da beste baldintza hauek betetzea:

A.- Haren ezarpena honako hauetan baino ez da baimentzen:

a.- Nekazaritza zein abeltzaintza eta landa zabaleko erabilera orokorreko inguruan, hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzatzaileen irizpide erregulatzailerak behar bezala errespetatuz eta horietara egokituta, inola ere baztertu gabe baldintzatzaile horiek eragindako errealitateak eta elementuak jardueran egokiro integratzea, haien babesa bermatzeko moduan.

b.- Babes bereziko landa inguruan, betiere haren ezarpena indarrean dauden lege xedapen espezifikoen, planak eta proiektuak barne, hori arautu eta tratatzeko ezarritako irizpideetara egokitzen bada.

B.- Erabileraren ezarpenak ez du ekarri beharko kokatuta dagoen inguruko paisaia edo ingurumena andeatzea, eta beharrezko zuhaitzak landatuko dira hura gauzatzean.

C.- Sarbideetarako konponbidea arrazoitu egin beharko da, puntako sasoian arazoa izan ez daitezen bide sare orokorarentzat edo lokalarentzat, eta esparruaren barruan aparkatzeko dendak edo karabanak kokatzeko dagoen leku kopuru bera prestatu beharko da, bisitariak aparkatzeko dituzten lekuak gorabehera.

D.- Era berean, ur hornidura, saneamendua, elektrizitate hornikuntza, telefonia, argiztapena eta gainerako zerbitzuak konpondu beharko dira, eta bereziki kontuan hartu beharko da ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema, instalazioaren neurriaren eta erabiltzaileak hartzeko duen gehieneko ahalmenaren arabera.

E.- Debekatuta dago edozein elementu iraunkor jartzea kanpatzeko plazen gainean, kanpina bizitzeko gune iraunkorra bihurtzea eragozteko.

F.- Proposatutako jardueraren garrantzia eta norainokoa zein eragindako esparruaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, Udalak, baimena emateko, aurretik plan berezi bat prestatu eta onartzea nahitaezkoa dela erabaki ahal izango du.

VI. IDAZPURUA.- INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

98. artikulua.- Ingurumena babestea eta integratzea

Orokorki, plan orokorrean aurreikusitako esku-hartzeak ingurumena babestu eta integratzeko honako hauetan finkatutako irizpideetara egokituko dira:

* Indarrean dauden legezko xedapenak, besteak beste, EAEko Ingurumena Babesteko Legea, 1998ko otsailaren 27koa, eta lurraldea antolatzeke behin betiko onartutako tresnak.

* Proiektu hau eta bera garatzeko sustatutako plangintza.

* Dokumentu honetako 5. eta 100. artikuluetan aipatzen diren ordenantzak.

99. artikulua.- Irizpide orokorrak

Aurreko artikuluan aipatutako den testuinguruan, aurreikusitako jarduerak, besteak beste, irizpide hauetara egokituko dira:

* Bai plan honetan, bai beste lege xedapen batzuetan, hurrengo artikuluan aipatzen diren ordenantzak barne, adierazten diren salbuespenak bazter utzi gabe, zaborrak eta hondakinak, betiere, kontrolatutako hondakindegira egokira botako dira.

* Salbuespenetako batek zerikusia du hurrengo helburu hauek eta gisakoak izanik beste lur batzuetan baimendutako obren barruan egindako hondeaketetatik datozen lurrak botatzeko Udalak eman lezakeen salbuespenezko baimenarekin: haien nekazaritza eta baso erabilera hobetzeko aukera; plan orokor honetan, hori garatzeko sustatutako plangintzan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea haietako sestra.

* Orokorki, lurzoru hiritartuan eta hiritargarrin garatu diren edota dauden eraikin, instalazio eta jardueretatik ateratzen diren ur beltzak Udaleko saneamendu sarera isuri beharko dira, geroago aratz daitezzen, are, beharrezko izanez gero, aurretiko tratamendua eginda ere.

Betiere, debekatuta dago aipatutako ur horiek ibaietara araztu gabe botatzea.

* Ibai ibilguen eta haietako ertzen tratamendua bai gaiaz indarrean dauden lege xedapenetan, lurraldea antolatzeko behin betiko onartutako tresnak barne, ezarritako irizpideetara, bai gaiaren eskumena duen administrazioak hura garatzeko sustatutakoetara egokitu beharko da.

* Kutsatuta egon daitezkeen lurren tratamendua gaiaz indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetara egokituko da.

* Esku-hartze batzuek, aldez aurretik justifikatutako edo bat-batean gertatutako edozerengatik, zuhaitzak galtzea badakarte, osatu egin beharko dira, dela berriz kokatu behar diren espezieak birlandatzuz, dela, desagertutako espezie bakoitzeko, antzeko espezieetako hiruna ale landatzuz.

Udalak, horri dagokionez, kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu, are ordezko espezieen itxuraz den bezainbatean ere.

100. artikulua.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzak

1.- Besteak beste, ondoren aipatzen diren kontuetan esku hartzeko irizpideak finkatzearen, Udalak ingurumena, paisaia eta natura babesteko ordenantzak prestatu eta bideratuko ditu. Kontu horiek, zehazki, hauek dira:

* Proiektatutako lanek eragindako lurren tratamendua, baita, natur landaretza berrezartzeari dagokionez ere, halakorik izanez gero behintzat.

* Zaborrak eta hondakinak botatzea.

* Ur beltzen isurketa.

* Lurzoru hiritarrezinetako egungo eta aurreikusitako eraikinen tratamendua, ur beltzen arazketari dagokionez.

* Abeltzaintza instalazioak ezartzeko baldintzak, arreta berezia jarrita horiek natur ingurunean izan ditzaketen eragin negatiboak edo kaltegarriak desagerrarazteko edo ahalik eta gehien gutxitzeko beharrezko diren neurrietan.

* Ibai ibilguen eta haietako ertzen tratamendua.

* Proiektatutako jarduerak paisaian integratzea.

* Floraren eta faunaren babesa, bai finken itxiturei bai komunikazio, zerbitzu eta gainerako azpiegituren ezarpenari dagokienez, beharrezkotzat jotzen diren neurriak barne izanik.

* Kutsatuta egon daitezkeen lurren tratamendua.

* Hiritartze obrak erabakitzeko baldintzak, arreta berezia jarritz lorezaintzako obren tratamenduan, erabili beharreko landaredian, eta uraren erabileran, egoki irizten diren aurrezpen neurriak kontuan harturik.

2.- Aipatutako ordenantzak era autonomo eta bereizian landu eta bideratu ahal izango dira, edo, bestela, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako ordenantzetan integratu.

VII. IDAZPURUA.- KATALOGATUTAKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

101. artikulua.- Katalogatutako elementuak babesteko erregimena formulatzea

1.- Hirigintza Ondarearen Katalogoak hauek zehaztea du helburutzat:

* Alde batetik, besteak beste, beren interes artistiko, kultural, historiko, arkeologiko, ekologiko edo naturalistiko eta zientifikoagatik begiratu eta izan daitezkeen esku-hartze suntsigarri edo andeatzaileetatik babestu behar diren udalerriko multzo, ondasun eta elementu eraiki edo naturalen zerrenda.

* Bestetik, haiek tratatzeko eta begiratzeko irizpide erregulatzaileak.

2.- Zerrenda hori dokumentu honetan jasotako "katalogatutako elementuen zerrenda" delakoan aipatzen diren ondasun eta elementuek osatzen dute.

3.- Ondasun eta elementu horiek guztiak bai proiektu honetan bertan bai gaiaz indarrean dauden gainerako lege xedapenetan –EAEko Kultur Ondarearen Legea, 1990eko uztailaren 3koa– finkatutako babes erregimenean sartuta daude.

4.- Udalak, bestalde, besteak beste daukaten interes artistiko, kultural, historiko, arkeologiko, ekologiko edo naturalistiko eta zientifikoagatik begiratu eta izan daitezkeen esku-hartze suntsigarri edo andeatzaileetatik babestu behar diren udalerriko multzo, ondasun eta elementu eraiki edo naturalen katalogoa idatziko du; udal mailan babestu beharrekoa.

102. artikulua.- Katalogatutako ondasun eta elementuak babesteko erregimen orokorra.

1.- Katalogatutako ondasun eta elementuetan ezin izango da esku-hartze suntsitzailerik burutu, baliorik ez duten elementuak edo elementu baliodunen izaera kaltetzen duten eranskinak ezabatzeke ez bada behintzat.

2.- Eragindako jabeak edo sustatzaileak, kasuan kasuko udal lizentzia eskatu aurretik, kontsulta egin diezaioke Udalari, ezarritako zaintza helburuen testuinguruan proposatu esku-hartzeak egokiak diren ala ez jakiteko, eta eraikuntza bera nahi eraikineko elementuak zaintzeko obligazioak nola bete jakiteko.

Hori horrela, gauzatu beharreko obraren oinarritzko alderdiak behar bezain zehaztuta azalduko dituen aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko dio Udalari.

Udalak kontsulta hori dela-eta hartzen duen erabakia hartzen duela ere, lizentzian baldintza gehiago ezartzeko aukera izango du beti.

Jabeak edo sustatzaileak, dena den, lizentzia zuzenean eska dezake, baina aurkeztutako proiektuak, benetako eraginkortasuna izan beharko du, edo bestela, udal ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu beharko du. Gainera, baimenaren xede den esku-hartzea ukatu ahal izango da, baldin eta txosten teknikoetan ezarritako zaintza irizpideekin bat ez badator.

3.- Kontsulta eta dagokion eraikuntza edo obra proiektua gai honetan eskumena duten erakundeei –Eusko Jaurlaritza edo Foru Aldundia– bidaliko zaizkie, baldin eta proposatutako esku-hartzeak lege zehaztutako ardurapean edo esku-hartzearen mende dauden ondasunei eragiten badiete.

4.- Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek, aurreko ataletan aipatutako ebazpenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte beti.

5.- Euskal Autonomia Erkidegoko Kultur Ondarearen Legean ezarritako erregimenari lotutako eraikinak, edo eraikin horietako elementuak, aurreko erregimenaren deklaratzeko, aipatutako lege horrek 36. artikuluan ezarritako erregimen eta prozedurari jarraitu beharko zaie.

103. artikulua.- Katalogatutako ondasunak eta elementuak babesteko erregimen motak

1.- Katalogatutako ondasun eta elementuak, kasu bakoitzean, proiektu honetako “3. Katalogoa” izeneko dokumentuaren barruko “Katalogatutako ondasun eta elementuen zerrenda. Babes maila” delakoan adierazitako babes mailari lotuta geratuko dira.

Horretarako, hiru babes maila daude: oinarritzkoa, tipologikoa/ingurumen arlokoa eta lokala.

Babes maila bakoitzean egin beharreko esku-hartzeak, besteak beste, Ondare Hiritartua eta Eraikia birgaitzeko esku-hartze babestuei buruzko 214/1996 Dekretuan xedatutakora egokituko dira.

2.- Gipuzkoako Foru Aldundiaren edo Eusko Jaurlaritzaren ardurapean dauden ondasun eta elementuei eragiten dieten obrak eta esku-hartzeak gaiaz indarrean dagoen legerian aurreikusitako txosten, baimen eta abarren xede izango dira.

Era berean, aipatutako babes horretatik kanpo dauden ondasun eta elementuetan aurreikusitako obra eta jarduerak izan ditzaketan garrantzia eta eraginak aintzat hartuta, Udalak aipatutako erakundeen laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du, obra eta jarduera horien bideragarritasuna zehazteko.

104. artikulua.-Hirigintza ondarearen katalogoaren indar arautzailea

1.- Eragindako lursailen eta eraikinen antolaketa erregimen egiturazkoaren edota xehekatuaren aurreikuspen arautzaileak osatzen edota baldintzatzen dituzten katalogoko proposamenei kasu bakoitzean eragindako antolaketa motaren berezko izate eta maila arau-emailea izango dute.

Haiek aldatu edota berregokitzeke, beharrezkoa izango da antolaketa espediente egiturazko edo xehekatu bat prestatu eta onartzea, hark eragindako aurreikuspenak izate eta maila batekoak izan edo bestekoak.

2.- Bestalde, indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoaren arabera, katalogoko gainerako proposamenei eta aurreikuspenei hirigintza antolaketarako osagarritzko tresnen berezko izatea izango dute. Haien aldaketa legeria horretan bertan ezarritakora egokituko da.

XEDAPEN IRAGANKORRA

Lehena.- Plan orokor hau onartu baino lehen indarrean zegoen hirigintza plangintza indargabetzeko edo ordezteko baldintzak.

Dokumentu honetako 2. artikuluan aipatzen den hirigintza dokumentuen ezeztapena edota ordezpena (bai arau subsidiarioena eta haien aldaketena, bai plan partzial, berezi eta xehetasunezko azterlanena) hurrengo zentzu honetan baldintzatuta dagoela ulertuko da:

1.- 1989ko Hiri Antolaketako Arauetan bezala arau haiek aldatu edo garatzeko sustatutako hirigintza espedienteetan ere planteatutako proposamenei dagokienez (plan partzialak, plan bereziak eta xehetasunezko azterlanak), gauzatuta edota gauzatze fasean egonda ere, eta plan orokor honek baliozkotuz gero, ulertuko da finkatuta daudela dokumentu hauetan beretan kasu bakoitzerako ezarritako eran eta norainokoan.

2.- Betiere, plan orokor honek, inolako aldaketarik gabe, bildu eta bere egiten baditu jadanik garatuta eta gauzatuta dauden proposamenak, horiek Hiri Antolaketako Arauetan bezala hura aldatu edo garatzeko sustatutako hirigintza espedienteetan ere ezarrita egonik (plan partzialak, plan bereziak eta xehetasunezko azterlanak), ulertuko da finkatuta daudela beste dokumentu hauetan ezarritako eran.

3.- Oro har, eta ondorio guztietarako, ulertuko da plan orokor honek, aurreko bi ataletan aipatutako proposamenei dagokienez, aipatutako hirigintza dokumentuetan sartutakoak islatu eta jaso egiten dituela.

Horregatik, hain zuzen ere, kasu horietan kontraesanak edo koherentzia falta antzematen badira dokumentu haietako aurreikuspenen eta plan orokor honetan bildutakoen artean, dokumentu haietan jasotakoak izango dira aplikagarri ondorio guztietarako.

Bigarrena.- Plan orokor hau onartu aurretik indarrean zegoen hirigintza plangintzako aurreikuspen jakin batzuen finkatze iragankorra.

A.- Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen diren hirigintza eta eraikuntzako udal ordenantzak egin eta onartu bitartean, ulertuko da indarrean daudela, haien xede diren gaietara dagokienez, bai Hiri Antolaketako Arauetan eta horien geroko aldaketetan, bai hura garatzeko sustatutako plangintzan jasota dauden aurreikuspenak.

Ordenantza horiek onartzeak berarekin batera ekarriko du beste hirigintza dokumentu horietan jasotako aipatutako aurreikuspenak ezeztatzea haietan erabakitako eran.

B.- 68. artikuluko 7. atalean eta hirigintza arau hauetako ondoko behin-behineko xedapenean aipatzen diren eraikuntza solairuetan etxebizitza erabilera baimentzeko, baimena ematen da hutsarteak, argizuloak eta abar irekitzeko kasuan kasuko eraikinetako fatxadan eta estalkian, solairu horiei beharrezko argiztapen eta aireztapen baldintzak emateko, aipatutako erabilera ezartzearen.

Horretarako, ulertuko da aldatuta daudela aurreko "A" atalean aipatutako hirigintza dokumentuetan gai horiek arautzeko jasota dauden aurreikuspen espezifikokoak.

Nolanahi ere, aipatutako hutsarte, argizulo eta abar horien irekiera egokitu egingo da aipatutako hirigintza dokumentu horietan fatxada eta estalkien tankera orokor eta bateratua ezartzeko adierazitako irizpide orokor arautzaileetara.

Aipatutako udal ordenantza berriak onartu ondoren, aplikatzekoak izango dira horietan aipatutako baldintza eta gaiez xedatutakoak.

Hirugarrena.- Egungo bizitegi eraikinetan plan orokor honetan baimendutako solairu kopuruaren gaintik dauden eraikuntza solairuen erabilera erregimena, estalkipeko solairuena barne.

Baimendu egingo da eraikuntza solairu horietan, estalkipeko solairua barne, etxebizitza erabilera ezartzea, are era autonomoan edo eraikineko beste etxebizitza batzuei lotuta egon gabe ere, betiere, horren osagarri, hauek betetzen badira:

* Altuera, argiztapen, aireztapen, isolatze termiko eta bizigarritasunari buruzko baldintzak ez ezik, bai hirigintza planeamenduan bai gaiaz indarrean dauden lege xedapenetan etxebizitza erabilera ezartzeko oro har jarritako gainerakoak ere.

* Etxebizitzak gutxienez 40 m² erabilgarriko azalera izan behar du.

* Aipatutako solairuetan ezarri nahi diren etxebizitza berriek, batez beste, garatu beharreko tipologia bakoitzerako ezarritako tamaina izango dute.

Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden etxebizitzetara dagokie, baldintza hori betetzen ez badute. Etxebizitza horiek egun duten azalerarekin finkatzen dira, lehen aipatutako gutxieneko azalera baino handiagoa izanez gero.

* Eraikina eraitsi eta ordeztu bada, edo, are gehiago, eraikinean ordezte horren pareko obrak egiten badira, onartu eta ezagutu egin beharko da eraikin berria hirigintza planeamenduan solairuen kopurua eta altuera arautzeko ezarritako irizpide orokorretara egokituko dela.

Aipatutako baldintzak betetzen badira, erabilera hori baimendu egingo da, bai lehendik horretarako ziren eraikineko aipatutako solairuetan, bai eta beste erabilera batzuetarako diren edo ezertarako ez diren solairuetan ere.

Laugarrena.- Lurzoru hiritarrezinako zona orokorretan dauden jarduera ekonomikoak eta eraikinak, horietarako ezarritako erregimen orokorrek bat ez datozenak.

Beste lege xedapen batzuetan eta lurraldea antolatzeko indarrean dauden eta, hala egokituz gero, aplikatzekoak diren tresnetan ezarritako aurreikuspenen aplikaziotik eratorri ondorioak baztertu gabe, baimendu egiten da, behin-behinean baimendu ere, ondoren aipatzen diren jarduera ekonomikoek jarraitzea, hurrengo baldintza hauekin:

* Jarduera ekonomiko horiek plan orokor hau onartu aurretik garatzen ari zirenak izan behar dute, gutxienez aurreko hamar urteetan.

* Etorkizunari begira, jarduera garatzeko baimenaz ulertu beharko da aurretik bazen jarduera mantentzeari baino ez dagoela lotuta, eta ezin dela horretan aldaketarik izan.

* Jarduera, Plan Orokor hau onartu aurretik bazeuden eraikin eta instalazioetan garatu beharko da.

Jarduera egoera egokian garatzeko beharrezkotzat jotzen diren mantentze eta kontserbazio lanak gauzatzea baino ez da baimenduko.

Lan horiek baimendu eta gauzatzeak ez du inoiz eta ezertarako ere ekarriko jardueraren eta horri lotutako eraikin zein instalazioen balio ekonomikoa handitzea. Lanak egiteko kasuan kasuko udal lizentzia emateko, nahitaezkoa izango da jardueraren eta eraikin zein instalazioen jabeak edo jabeek baldintza hori berariaz bere gain hartzea.

* Plan Orokor hau onartu ondoren geroan jarduera garatzeko baimena behin-behinekoa da eta izango da.

Horregatik hain zuzen ere, baimen horretarako nahitaezkoa izango da, plan hau onartu eta hurrengo urteko epean, dokumentu bat aurkeztea, eta, horretan, osagarri gisa, jarduera aldi batez egungo lekuan mantentzeko eta, garatzearen, inguru egoki batera aldatzeko programa ebaluatu eta justifikatzea.

Dokumentu horren osagarri, besteak beste, beharrezkoa izango da jarduera egun duen lekutik aipatutako dokumentuan kalkulaturako denboran kentzeko haren jabearen edo jabeen konpromisoa.

Salbuespen gisa, eta betiere etorkizunean hura mantentzea herri interesekotzat joz gero, aipatutako behin-behineko baimena luzatu ahal izango da, adierazpenean bertan adierazitako irizpideen arabera.

Nolanahi ere, luzapen horrek beharrezkoa izango du gainerako administrazio eskudunek, arrazoi materialetan bezala lurraldeari lotutakoetan ere oinarrituta, baimenak edota aldeko txostenak eman ditzaten lortzea.

* Hauek dira, besteak beste, lehendik martxan dauden eta agiri honetan ezarritakoa bete beharko duten jarduerak: Oztaran auzoa 27, eta honi erantsia dagoen ukitutako lurzatia; Pagoain ondoko makineria gunea eta depositua; kontrolik gabeko biltegi gisa erabiltzen diren zabortegeiak. Horien guztien egoera erregularizatu egin beharko da.

NOTA: este documento ha sido traducido del original en castellano

Donostian, 2014ko ekainean

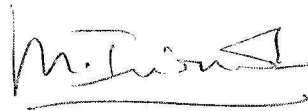
Erredakzioa:



Pedro Etxaniz Rebaque, arkitektoa



Ana Crespo Amado, Arkitektoa



Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua