

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA URRETXU

2020ko apirila

II. liburua

“2. HIRIGINTZA ARAUAK” dokumentua.

“2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK dokumentua”.



Ayuntamiento de Urretxu - Urretxuko Udala

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA URRETXU

2020ko apirila

“2. HIRIGINTZA ARAUAK” dokumentua.

“2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK dokumentua”.



TALDE IDAZLARIA:

ZUZENDARITZA:

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa
Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua

IDAZLARIAK:

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa
Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua
Carmen Segurola Lázaro, geografoa

KOLABORATZAILEAK:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Igor Martín Molina, BUPetako ingeniaria
- Garo Azkue San Emeterio, BUPetako ingeniaria
Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa
Madalen Gonzalez Bereziartua, arkitektoa
Juan Ignacio Cortés Arzallus, delineazioa eta edizioa
Maria Jose Fernandez Calonge, delineazioa eta edizioa

GAINBEGIRATZE TEKNIKO ETA UDAL-INFORMAZIOA

Maria José Begiristain Zabalo, udal-idazkaria.
Iñaki Mendizabal, udal-arkitektoa.
Udal Zerbitzuak, oro har.



AURKIBIDE OROKORRA.

1. Dokumentua. MEMORIA

- 1.1. Dokumentua. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA HORREN GAUZATZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA".
- 1.2. Dokumentua. GEHIENEN ETA GUTXIENEN HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA INDARREKO LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA.
- 1.3. Dokumentua. INGURUMEN IRAUNKORTASUNEN TXOSTENA. INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA.
- 1.4. Dokumentua. GENERO INPAKTUAREN EBALUAZIOA.
- 1.5. Dokumentua. HIZKUNTZA INPAKTUAREN EBALUAZIOA.

2. Dokumentua. HIRIGINTZA ARAUAK.

- 2.1. Dokumentua. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK.
- 2.2. Dokumentua. HIRIGINTZA EREMUEN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK.
- 2.3. Dokumentua. KATALOGOA.

3. Dokumentua. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA PROGRAMA.

- 3.1. Dokumentua. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.
- 3.2. Dokumentua. EKONOMIA-IRAUNKORTASUNEN MEMORIA.
- 3.3. Dokumentua. JARDUKETA PROGRAMA.

4. Dokumentua. PLANOAK

5. Dokumentua. EGIKARITZE-LABURPENA



URRETXUKO HAPO.
“2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK” dok.
2020ko apirila



Dokumentua
"2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK"



AURKIBIDEA.

LEHEN TITULUA IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK.

1. artikulua.- Aplikazio-eremua.
2. artikulua.- Indarraldi-baldintzak.
3. artikulua.- Plan Orokorreko dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea.
4. artikulua.- Plan Orokorren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.
5. artikulua.- Plan Orokorren aldaketa.
6. artikulua.- Plan Orokorren berrikuspena.
7. artikulua.- Udal-ordenantzak.
8. artikulua.- Plan Orokorra eta emakume eta gizonezkoen arteko berdintasuna.

BIGARREN TITULUA EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO ZEHAZTAPENAK.

LEHEN KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA.

Lehen atala. Hirigintza-erabilerak.

9. artikulua.- Hirigintza-erabilera motak.
10. artikulua.- Hirigintza-erabileren oinarriko edukia.

Bigarren atala. Eraikigarritasuna.

11. artikulua.- Egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna.

Hirugarren atala. Zona orokorrak eta horien hirigintza-araubidea.

12. artikulua.- Zona globalen motak eta horien mugapena.
13. artikulua.- "A Bizitegi Zona" zona orokorraren hirigintza-araubidea.
14. artikulua.- "B. Ekonomia-jarduerako zona" zona orokorraren hirigintza-araubidea.
15. artikulua.- "C. Komunitate-ekipamendua" zona orokorraren hirigintza-araubidea (Sistema Orokorra).
16. artikulua.- "D. Espazio libreak (Sistema Orokorra)" zona orokorraren hirigintza-araubidea.
17. artikulua.- "E. Komunikazio- eta garraio-sareak (Sistema Orokorra)" zona orokorraren hirigintza-araubidea.
18. artikulua.- "F. Hiriko zerbitzu-azpiegiturak (Sistema Orokorra)" zona orokorraren hirigintza-araubidea.
19. artikulua.- Landa-eremuen hirigintza-araubidea (G).
20. artikulua.- Zonakatze global gainjarria.



BIGARREN KAPITULUA.
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GARATU ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.

- 21. artikulua.- Hiri-bilakaeraren estrategia.
- 22. artikulua.- Lurzoruaren hirigintza-sailkapena.
- 23. artikulua.- Sistema orokorren sarea eta hori egikaritzea.

HIRUGARREN KAPITULUA.
LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDE OROKORRA.

Lehen atala
Izaera orokorreko xedapenak.

- 24. artikulua.- Eraikuntza-, urbanizazio- eta partzelazio-baldintza orokorrak.
- 25. artikulua.- Elementu degradagarriak ezabatzea.
- 26. artikulua.- Eraikuntza mugikor edo prefabrikatuen ezarpena.
- 27. artikulua.- Ibilgailuentzako bideak eta pistak eta oinezkoentzako bidezidorrak.
- 28. artikulua.- Aireko lineak paisaian txertatzea.
- 29. artikulua.- Intereseko zuhaitz eta landare autoktonoen babesa
- 30. artikulua.- Faunaren babesa.
- 31. artikulua.- Eremu higagarriak edo higadura aktibokoak.
- 32. artikulua.- Lur azpiko urak babesteko eremuak.
- 33. artikulua.- Ibai-ibilguen babesa.
- 34. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren erregimena arautzeko aurreikuspenen lotura arauemailea.

Bigarren atala.

Erabilera, eraikuntza eta instalazio baimenduak lurzoru urbanizaezinean ezartzeko xedapen arautzaileak.

- 35. artikulua.- Erauzketa-jarduerak.
- 36. artikulua.- Nekazaritza-erabileretarako eraikuntzak eta instalazioak.
- 37. artikulua.- Nekazaritza-ustiapenen bizitegi-erabilera laguntzaileak.
- 38. artikulua.- Nekazaritza-turismo, aterpe eta antzeko beste jarduera eta eraikuntza batzuk.
- 39. artikulua.- Nekazaritza-industriak.
- 40. artikulua.- Nekazaritza-ustiatzei lotu gabeko nekazaritza-erabilerak.
- 41. artikulua.- Nekazaritza-ustiatzei lotu gabeko etxebizitzak.
- 42. artikulua.- "A" motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.
- 43. artikulua.- Onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.



LAUGARREN KAPITULUA.
EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN LOTURA ARAUEMAILEA

44. artikulua.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenen eta horien doikuntza posiblearen lotura arauemailea.

HIRUGARREN TITULUA
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHAZTAPENAK.

LEHEN KAPITULUA
AZPIZONA XEHATUAK.

45. artikulua.- Kalifikazio xehatua eta azpizona xehatuen motak.
46. artikulua.- Zonakatze xehatu gainjarria.
47. artikulua.- Azpizona xehatuen hirigintza-araubidea arautzeko oinarrizko zehaztapenak.

BIGARREN KAPITULUA
HIRIGINTZA-ERABILERA XEHATUAK.

48. artikulua.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak eta edukia.
49. artikulua.- Bizitegi-erabileraren eduki xehatua.
50. artikulua.- Ekonomia-jarduerako erabileren eduki xehatua.
51. artikulua.- Ekipamendu-erabileraren eduki xehatua.
52. artikulua.- Espazio libreen erabileraren eduki xehatua.
53. artikulua.- Komunikazio- eta garraio-erabileren eduki xehatua.
54. artikulua.- Hiriko zerbitzu-azpiegituren erabileren eduki xehatua.

HIRUGARREN KAPITULUA
ERAIKUNTZA-ARAUBIDE XEHATUA.

Lehen atala.
Zehaztapen orokorrak

55. artikulua.- Parametroen definizioa.
56. artikulua.- Eraikigarritasun xehatua.
57. artikulua.- Urbanizazio- eta eraikuntza-parametro orokorrak.

Bigarren atala.
Azpizona xehatuei buruzko zehaztapen espezifikoak

58. artikulua.- Baldintza orokorrak.
59. artikulua.- Bizitegi-partzelen eraikuntza-araubide orokorra (a).
60. artikulua.- "a.1" bizitegi-partzelen eraikuntza-araubide partikularra.
61. artikulua.- "a.2" bizitegi-partzelen eraikuntza-araubide partikularra.
62. artikulua.- "a.3" bizitegi-partzelen eraikuntza-araubide partikularra.



- 63. artikulua.- Industria-erabilerako partzelaren eraikuntza-araubidea (b.1).
- 64. artikulua.- Merkataritza-erabilerako partzelaren eraikuntza-araubidea (b.2).
- 65. artikulua.- Ekipamenduko partzelen eraikuntza-araubidea (c).
- 66. artikulua.- Espazio libreen azpizonen eraikuntza-araubidea (d).
- 67. artikulua.- Komunikazioetako azpizonen eraikuntza-araubidea (e).
- 68. artikulua.- Hiriko azpiegitura-azpizonen eraikuntza-araubidea (f).

Hirugarren atala.

Beste zehaztapen batzuk.

- 69. artikulua.- Irisgarritasunaren hobekuntza.

LAUGARREN KAPITULUA AZPIZONA XEHATUEN ERABILERA-ARAUBIDEA.

- 70. artikulua.- ("a") bizitegi-partzelaren erabilera-araubidea.
- 71. artikulua.- Erabilera industrialeko partzelen erabilera-araubidea ("b.1").
- 72. artikulua.- Hirugarren sektoreko partzelen erabilera-araubidea ("b.2").
- 73. artikulua.- Ekipamenduko partzelen erabilera-araubidea ("c").
- 74. artikulua.- Espazio libretarako azpizonen erabilera-araubidea ("d.1.1" eta "d.1.2").
- 75. artikulua.- Gainazaleko uretara bideratutako azpizonen erabilera-araubidea (hirigunea) ("d.2").
- 76. artikulua.- Bide-sarearen eta bizikleta-bideen erabilera-araubidea ("e.1" eta "e.3").
- 77. artikulua.- Trenbide-sarearen erabilera-araubidea ("e.2").
- 78. artikulua.- Aparkalekutarako partzelen erabilera-araubidea ("e.4").
- 79. artikulua.- Hiri-zerbitzu orokorren (ZO) ("f.1") eta tokikoen (f.2) azpiegitura-partzelen erabilera-araubidea.
- 80. artikulua.- Azpizona xehatuen erabilera-araubidea arautzeko aurreikuspen osagarriak.
- 81. artikulua.- Ibilgailuentzako aparkaleku-zuzkidura.

BOSGARREN KAPITULUA KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO BALDINTZA FORMALAK.

- 82. artikulua.- Kalifikazio xehatua zehazteko modalitateak.
- 83. artikulua.- Xehetasun-azterketen formulazioa.
- 84. artikulua.- Komunikazio-sareen eta hiri-zerbitzuen azpiegituren sareen eraikuntza-parametroak eta konfigurazioa.



LAUGARREN TITULUA
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

85. artikulua.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaille gainjarriak.Irizpide orokorrak.
86. artikulua.- "CS.1 Interes Geologikoko Eremuak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
87. artikulua.- "CS.2 Abifauna babesteko eremuak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
88. artikulua.- "CS.3 Paisaia babesteko eremuak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
89. artikulua.- "CS.4 Hiri-hornidurako harpenak eta iturburuak" baldintzatzaille gainjarria arautzeko araubide orokorra.
90. artikulua.- "CS.5 Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
91. artikulua.- "CS.6 Uholde-arriskua duten eremuak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
92. artikulua.- "CS.7 Kutsagarriak izan litezkeen lurzoruk" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
93. artikulua.- "CS.8 Eremu akustikoak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
94. artikulua.- Baldintzatzaille gainjarrien maila, arauzko lotura eta birplanteatzeko araubidea.

BOSGARREN TITULUA
KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA- ETA ARKEOLOGIA-ONDAREA BABESTEKO ARAUBIDEA.

95. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko araubidea formulatzea.
96. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.
97. artikulua.- Katalogatutako interes historiko-arkitektonikoko eraikinak eta elementuak babesteko araubide-modalitateak.
98. artikulua.- Interes arkeologikoko elementuak eta zonak babesteko araubidea.
99. artikulua.- Udalaz gaindiko erakundeak babesteari lotutako esku-hartzeak.
100. artikulua.- Katalogatutako Hirigintza Ondarea babesteko araubidea arautzeko aurreikuspenen maila eta lotura arauemailea.

SEIGARREN TITULUA
ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK ETA EGIKARITZEKOAK.

101. artikulua.- Hiri-lurren kategorizazioa.
102. artikulua.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko modalitateak.
103. artikulua.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta hirigintza-eskubideak eta -kargak zehazteko baldintzak.



104. artikulua.- Egikaritzeko epeak.
105. artikulua.- Erabileren haztapan-koefizienteak.
106. artikulua.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak eta beste egoera batzuk.
107. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko partzelazio-baldintzak.

ZAZPIGARREN TITULUA.
URBANIZAZIO- ETA ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK.LIZENTZIAK ESKATZEA ETA
IZAPIDETZEA.PROIEKTUEN EDUKIA.

I. KAPITULUA
URBANIZAZIO-ORDENANTZAK

108. artikulua.- Urbanizazio-baldintza orokorrak.

II. KAPITULUA
ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK

Lehen atala.
BIZITEGI-PARTZELEI BURUZKO ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK
("a" partzelak).

azpiatala.
Bizitegi-eraikinak arautzeko baldintza orokorrak.

109. artikulua.- Eraikinen estalkiak eta horien tratamendua.
110. artikulua.- Patioak eta horien baldintzatzaileak.
111. artikulua.- Erabilera komuneko, sarbideko eta/edo zirkulazioko espazioak eta elementuak bizitegi-eraikinetan eta horien zati desberdinetan.
112. artikulua.- Intsonorizazio eta isolamendu akustikoko baldintzak.

2. azpiatala.
Bizigarritasun-baldintza orokorrak

113. artikulua.- Baldintza orokorrak.

3. azpiatala.
Etxebizitzarako lokal eta espazioen bizigarritasun-baldintzak.

114. artikulua.- Etxebizitzaren tamaina, konposizioa eta gutxieneko programa.
115. artikulua.- Etxebizitzako gela eta espazioen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak.
116 artikulua.- Etxebizitzen antolaketa funtzionala.
117. artikulua.- Etxebizitzetako barneko eskailerak.



4. azpiatala.

Etxebizitza kolektibotarako lokalak eta espazioak.

118. artikulua.- Etxebizitza kolektibotarako lokal eta espazioen bizigarritasun-baldintzak.

5. azpiatala

Bizitegi-eraikinetan kokatutako eta bizitegitarakoak ez diren erabilera baimenduetarako lokalak eta espazioak.

119. artikulua.- Baimendutako beste erabilera batzuetarako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

6. azpiatala.

Aparkalekutarako lokalak.

120. artikulua.- Aparkalekutarako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

7. azpiatala.

Bizitegi-eraikinetako instalazioen eraikuntza-kalitatea eta funtzionalitatea arautzeko baldintzak.

121. artikulua.- Instalazioen baldintza orokorrak.

122. artikulua.- Instalazioen baldintza osagarriak.

8. azpiatala.

Bizitegi eraikinen eta euren elementuen segurtasun baldintzak.

123. artikulua.- Segurtasun-baldintza orokorrak.

124. artikulua.- Bao, leiho, desnibel eta terrazetarako irteeren babesa.

125. artikulua.- Behatxuloak.

126. artikulua.- Teilaturako irteera.

127. artikulua.- Babes eta/edo zuhurtziazko hesiak.

9. azpiatala.

Bizitegi eraikinen eta euren elementuen kanpoaldeko tratamendu-baldintzak.

128. artikulua.- Homogeneotasuna eraikinen kanpoaldeko tratamenduan.

129. artikulua.- Mehelinen tratamendua.

130. artikulua.- Esekilekuen tratamendua.

131. artikulua.- Euri-urak jaisteko zorrotzenak.

132. artikulua.- Beheko solairuko fatxaden edo antzeko beste batzuen tratamendua.

133. artikulua.- Beheko solairuan edo antzeko beste batzuetan markesinak, toldoak eta antzeko beste elementu batzuk jartzea.

134. artikulua.- Sestra gaineko eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apainketa.



10. azpiatala.

Sarbide-baldintzak.Oztopo arkitektonikoak.

Desjabetze bidezko esku-hartzea, lehendik dauden eta indarreko hirigintza-plangintzan finkatuta dauden eraikinetarako sarbidea bermatzeko xedez.

- 135. artikulua.- Irisgarritasun-baldintza orokorrak.
- 136. artikulua.- Desjabetze bidezko esku-hartzearen justifikazioa lehendik dauden eraikinetan kokatutako etxebizitzetarako sarbidea bermatzeko xedez.Irizpide orokorrak.
- 137. artikulua.- Desjabetzeko esku-hartzea aplikatzeko esparru materiala.
- 138. artikulua.- Desjabetzeko eskaera.
- 139. artikulua.- Desjabetzeko eskaeraren balorazioa.Espedientea izapidetzea.
- 140. artikulua.- Desjabetzea arloan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara lotzea.

Bigarren atala.

Bizitegitarakoak ez diren erabileretarako partzelei buruzko eraikuntza-ordenantzak ("b", "c", "g", "h", "i" partzelak)

1. azpiatala.

Partzela industrialen eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ("b" partzelak).

- 141. artikulua.- Eraikin industrialen funtzionalitate-, higiene-, segurtasun-, eraikuntza-kalitate eta tratamendu estetikoko baldintza orokorrak.
- 142. artikulua.- Beste baldintza batzuk.

2. azpiatala.

Hirugarren sektoreko partzelen eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ("c" partzelak).

- 143. artikulua.- Bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta jabari baldintza orokorrak.

3. azpiatala.

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ekipamendu komunitarioko, zerbitzu-azpiegituretako eta aparkalekuetako partzeletan ("g", "h", "i" partzelak).

- 144. artikulua.- Eraikinen baldintza funtzionalak, eraikuntza-baldintzak, higiene- eta osasun-baldintzak eta segurtasun-baldintzak.

Hirugarren atala.

Esku hartzeko ordenantzak lurzoru urbanizaezinean.

- 145. artikulua.- Eraikinen oinarrizko konfigurazioaren baldintza arautzaileak.
- 146. artikulua.- Eraikinen eta instalazioen kanpoko tratamendu-baldintzak.
- 147. artikulua.- Instalazioen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate eta funtzionalitate-baldintzak.Eraikinen eta horien zatien estetika eta segurtasuna.
- 148. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua.Horien tratamendua arautzeko baldintzak.
- 149. artikulua.- Ingurune eta lur higagarrietan esku hartzeko irizpideak.

III. KAPITULUA
INGURUMENA BABESTEKO ORDENANTZAK.

- 150. artikulua.- Ingurumena babesteko eta integratzeko irizpide orokorrak.
- 151. artikulua.- Babes- edo prebentzio-neurriak.
- 152. artikulua.- Neurri zuzentzaileak.
- 153. artikulua.- Konpentsazio-neurriak.
- 154. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua.
- 155. artikulua.- Abeltzaintza-jardueren ezarpena.

IV. KAPITULUA
LIZENTZIAK ESKATU ETA IZAPIDETZEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.

- 156. artikulua.- Lizentzia behar duten ekintzak.Jardueraren alde z aurretiko jakinarazpena.
- 157. artikulua.- Jarduerarako udal-lizentzia behar duten jarduketa-modalitateak.
- 158. artikulua.- Lizentzia-eskaeren eduki orokorra eta espezifikoa.
- 159. artikulua.- Lizentzien titulartasuna eta transmisioa.
- 160. artikulua.- Lizentziak izapidetzea.
- 161. artikulua.- Lizentzien eraginkortasunerako baldintza eta berme orokorrak.
- 162. artikulua.- Lizentzia-mota desberdinen eraginkortasunerako baldintza espezifikoak, eskakizunak eta bermeak.
- 163. artikulua.- Zerga, tasa eta eskubideen ordainketa.
- 164. artikulua.- Erregistro-bermeak.
- 165. artikulua.- Zuinketa.
- 166. artikulua.- Aldaketa obra-zuzendaritzan.
- 167. artikulua.- Aldaketak lizentzien edukian.
- 168. artikulua.- Lizentzien luzapena.
- 169. artikulua.- Lizentziak iraungitzea.
- 170. artikulua.- Konpontzeko eta garbitzeko betebeharra.
- 171. artikulua.- Obrak uztea.
- 172. artikulua.- Obrak amaitzea, eraikinak eta instalazioak martxan jartzea eta jarduerari hasiera ematea.
- 173. artikulua.- Obrak eta erabilerak ikuskatzea
- 174. artikulua.- Obra-hondakinak erauztea, gordetzea eta garraiatzea.
- 175. artikulua.- Eraikuntza-proiektuak, obrak egikaritzekoak eta jarduerak ezartzekoak udalari aurkeztu eta entregatzeko baldintza formalak, udal-lizentzia eskatzeko xedeetarako.

LEHEN TITULUA.
IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK.

1. artikulua.- Aplikazio-eremua.

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau, Urretxuko udal-mugarte osoan aplikatuko da indarrean sartzen denetik.

2. artikulua.- Indarraldi-baldintzak.

- 1.- Plan Orokor honek 2011ko ekainaren 21ek foru-ebazpenaren bidez behin betiko onetsitako (2012ko ekainaren 26ko ebazpen bidez onetsi zen bere testuategina) Urretxuko Plangintzako Arau Subsidiarioak, horien ondorengo aldaketak eta osagarriak eta haien garapenean sustatu eta onartutako hirigintza-planak (plan bereziak eta partzialak) eta xehetasun-azterketak indargabetzen ditu, haietako zehaztapenak barne.

Indargabetze horretatik salbuetsita geratuko dira Plan honek berariaz finkatzen dituen hirigintza-dokumentuak ("2.2 Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentua).

- 2.- Plan Orokor horretako zehaztapenen bat baliogabetzeak, deuseztatzeak edo aldatzeak ez dio eragingo gainerako baliokotasunari, haiekiko lotura- edo mendekotasun-gorabeheren ondorioz aplikaezinak suertatzen diren zehaztapenen baliokotasunari izan ezik.

3. artikulua.- Plan Orokorreko dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea.

- 1.- Plan Orokorreko dokumentuak.

Plan Orokor honek honako dokumentu hauek ditu:

- * 1. Memoria.
 - 1.1. Hirigintza-antolamendua eta hori gauzatzea justifikatzeko memoria.
 - 1.2. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzeko estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarreko lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria.
 - 1.3. Ingurumen-jasangarritasuneko txostena – Ingurumen Azterketa Estrategikoa.
 - 1.4. Genero Inpaktuaren Ebaluazioa.
 - 1.5. Hizkuntza Inpaktuaren Ebaluazioa.

- * 2. Hirigintza Arauak.
 - 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak.
 - 2.2. Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak.
 - 2.3. Katalogoa.



- * 3. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa. Jarduketa Programa.
 - 3.1. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.
 - 3.2. Ekonomia-iraunkortasuneko azterketa.
 - 3.3. Jarduketa Programa.

- * 4. Planoak.
 - I Informazioa.
 - II Proiektua.

- * 5. Egikaritze-laburpena.

2.- Dokumentuen izaera arauemailea.

Plan Orokor hau onesteak indarreko hirigintza-legerian aurreikusitako ondorioak ditu.

Oro har, bere edukia bere dokumentu guztietan jasotako zehaztapenen multzoak osatzen du. Zorrozki, izaera arauemaileko zehaztapenak "2. Hirigintza Arauak" dokumentuan eta "4. II Proiektua" planoetan jasotakoak dira. Bestalde, gainerako dokumentuek helburu informatzailea, erreferentziazkoa edo justifikatzailea dute batik bat.

Azken dokumentu horien eta aurrenekoen artean kontraesana egonez gero, bere edukian begien bistako errorerik egon ezean, aurrenekoak nagusituko dira.

3.- Dokumentuen arteko desadostasunak.

- * Plan Orokor honetako dokumentu arauemaileetako zehaztapenen artean egon daitezkeen desadostasunak, indarrean dagoen legerian jasotako irizpideen arabera ebatziko dira¹.

- * Desadostasuna egonez gero eta errore nabarmenik izan ezean, Plan Orokorraren plano arauemaile digitalen gainean egindako izaera fisikoko zehaztapenak eta neurketak (eremu, zona, partzela eta abarren mugapena eta neurketa; lerrokadurak eta sestrak; etab.) nagusitu egingo dira eskuzko metodoekin papereko edizioetan egindakoen aurrean eta Planaren paperezko dokumentuetan jasotako zenbakizko eta idatzizko zehaztapenen aurrean.

4. artikulua.- **Plan Orokorraren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.**

- 1.- Bere arau-lerrunari nahiz bere eragin materialari erreparatuta, honako zehaztapen-mota hauek bereizten dira:
 - * Egiturazko hirigintza-antolamenduko zehaztapenak.
 - * Hirigintza-antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

¹ 2/2006 Legeko 7. artikulua, etab..

- * Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriak.
 - * Hirigintza-antolamenduaren araubide juridikoa eta egikaritze-araubidea arautzeko zehaztapenak.
 - * Beste zehaztapen batzuk.
- 2.- Zehaztapen horien aldaketa bere arau-lerrunak eta eduki materialak kasu bakoitzean eskatutako prozedurari lotuko zaio, indarreko hirigintza-legerian eta Plan honetan kontu horri buruz ezarritakoaren arabera.
- 3.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren berezko arau-lerruna dute honako hauetan jasotako zehaztapenek:
- * “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentu honetan eta, zehazkiago, bere Bigarren Tituluan.
 - * “2.2. Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak” dokumentuan eta, zehazki, “III. Egiturazko Hirigintza Araubidea” epigrafean.
 - * “II. Egiturazko antolamendua” dokumentuko planoetan.

Zehaztapen horiek aldatzeak edo osatzeak plangintza orokor mailako espedientea formulatzea eskatuko du, dokumentu honetan ezarritako tolerantzia-tarteekin bat datozen birdoitzeek izan ezik (44. artikulua, etab.), horiek gauzatzea kontu horren inguruan ezarritako irizpideetara egokituko baita.

- 4.- Hirigintza-antolamendu xehatuaren berezko maila dute honako hauetan jasotako zehaztapenek:
- * “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentu honetan eta, zehazkiago, bere Hirugarren Tituluan eta Seigarren Tituluko izaera horretako aurreikuspenetan jasotakoek.
 - * “2.2. Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak” dokumentuak eta, zehazki, honako hauetan:
 - “IV Antolamendu xehatua” epigrafea.
 - “2 Zonakatze xehatua” planoak.
 - “3. Lurzoruaren kategorizazioa” planoak.
 - * Zuzkidura publikotara (sistema orokorrak eta tokikoak) bideratutako zona orokorren eta azpizona xehatuen eraikigarritasun fisikoa arautzeko zehaztapenak.
 - * Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera maila bera duten gainerako zehaztapenak.

Zehaztapen horiek aldatzeak edo osatzeak plangintza xehatuaren mailako espedientea (plan berezia edo partziala) edo xehetasun-azterketa bat (birdoitzeak bere esku-hartzeko eremuarekin bat badatoz, indarreko hirigintza-legerian eta -plangintzan ezarritakoaren arabera) formulatzea eskatuko du.

Halaber, bere aldaketa plangintza orokorreko espediente baten bidez egin ahal izango da, bere maila eta izaera xehatua aldatzea eragin gabe.

- 5.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko zehaztapenak dira honako hauetan jasotakoak:
- * “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentu honetan eta, zehazkiago, bere Seigarren Tituluan.



* "2.2. Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak" dokumentuak eta, zehazki, honako hauetan:

- "VII. Egikaritze-araubide xehatua" epigrafea.
- "4. Hirigintzako egikaritzapen-baldintzak" planoak.

Bere arau-lerruna, kasu bakoitzean, honako hauetan ezarritakoa da: indarreko legerian; Plan Orokor honetako hirigintza-plangintzan; hirigintza-antolamendua egikaritzeko sustatutako proiektuetan (Hirigintzako Jarduketa Programa; birpartzelazio- eta desjabetze-proiektuak; urbanizazio-obren proiektuak; etab.).

Horiek aldatzea edo osatzea, kasu bakoitzean indarreko legerian ezarritako irizpideetara doitu da, hirigintza-plangintzan, Plan Orokor hau barne, ezarritako tolerantzia-marjinekin bat datozen doikuntzak izan ezik.

- 6.- Plan honetan zehaztutako hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarrien arau-lerruna, kasu bakoitzean, jatorria duen xedapen, tresna edo proiektuan ezarritakoa da.

Hura aldatzea eta/edo osatzea bere jatorria duen xedapen, tresna edo proiektuan ezarritakora egokituko da, kasu bakoitzean.

- 7.- Aurreko zehaztapenei beste espezifiko batzuk gehitzen zaizkie (Hirigintza Ondarearen Katalogoa, Urbanizazio eta Eraikuntza Ordenantzak, etab.). Zehaztapen horiek indarreko hirigintza-legerian eta -plangintzan ezarritako maila dute, Plan Orokor hau barne.

Horiek aldatzea eta osatzea kontu horri buruz aipaturiko legerian eta plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

- 8.- Plan Orokor honetan jasotako aurreikuspen idatziak zein grafikoak, indarreko beste lege-xedapenetan, lurralde-antolamenduko tresnetan, eta abarretan jatorria dutenak, haien transposiziozat joko dira.

Horregatik, haien edukia eta norainokoa xehetasunez zehazteko ondorioetarako, jatorria duten lege-xedapen eta lurralde-antolamenduko tresna horietan xedatutakoa bete beharko da kasu bakoitzean.

Aurreikuspen horiekin zerikusia duten desadostasun edo kontraesanen kasuan, batetik, Plan honen eta, bestetik, xedapen edo tresna horien artean, azken horietan xedatutakoa bete beharko da.

- 9.- "2.2. Hirigintza Arauen Arau Partikularrak" dokumentuan zehaztuko da eremu bakoitzaren hirigintza-araubide espezifikoak "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko aurreikuspenen garapen edo zehaztapen gisa. Horregatik, dokumentu hartako aurreikuspenek lehentasuna izango dute dokumentu honetako aurreikuspenekiko eremu bakoitzean aplikatzeko orduan.



5. artikulua.- Plan Orokorraren aldaketa.

1.- Aldaketaren justifikazioa.

- A.- Plan Orokor honen aldaketak indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira, bai edukiari eta bai izapidetzeari dagokionez.
- B.- Interes orokorreko motiboetan oinarritu beharko dira eta euren arrazoi eta helburuen berariazko justifikazioa eta euren edukiaren eta norainokoaren deskribapen egokia eta behar adinakoa eskatuko dute, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera¹.
- C.- Lotura izango dute justifikatzen dituen motiboarekin, eta espedientean ezingo dira sartu motibo horrekin zerikusirik ez duten edo egindako deskribapenetan eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez diren plangintzako aldaketak, baldin eta bigarren mailako garrantzirik ez badute eta/edo berariaz adierazi eta justifikatu diren beste batzuen ondorio nahitaezkoa eta zuzena ez badira.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna handitzea.

- A.- Plan Orokor hau aldatzeko proiektu oro, ukituriko esparruko hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten badu, indarrean dagoen legeriak kasu horietarako jasotako irizpideetara egokituko da.
- B.- Udalak Plan Orokor honen aurreikuspenen ondoriozko espazio libre orokorren (sistema orokorra) zuzkidura-soberakina zenbatzea eta kontuan hartzea erabaki dezake Plan honetako etorkizuneko aldaketa horien esparruan bizitegi-eraikigarritasuna handitzea eragingo duten arlo horretan xedatutako lege-estandarra betetzeko xedeetarako. Kasu horietan aipaturiko lege-estandarra bete dela ulertuko da, espediente bakoitzean, besteak beste, honako kontu hauek justifikatu eta zehaztu behar izatearen kalterik gabe: aurreikusitako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeari estaldura emateko dagoen zuzkidura-soberakinaren nahikotasuna; zuzkidura horri buruzko karga kentzea, hala badagokio, bere balio ekonomikoa ordainduta.

3.- Aldaketen norainokoa eta edukia.

Planaren egiturazko zehaztapenen aldaketak, bakarka edo aurreko beste aldaketa batzuekin batera kontuan hartuta, baldin eta horien norainokoak eta edukiak indarreko hirigintza-legerian gai horri buruz ezarritako erreferentziazko mugak gainditzen baditu, Plan Orokorraren berrikuspenaren baitan izapidetu beharko dira.

4.- Plan Orokorra berritzea edo eguneratzea.

Plan Orokor honetan aldaketak egin behar badira, indarreko legerian xedaturikoa beteko da hura berritzeko edo/eta eguneratzeko².

¹ 2/2006 Legeko 105. artikulua, etab..

² 2/2006 Legeko 107. artikulua, etab.

6. artikulua.- Plan Orokorraren berrikuspena.

- 1.- Plan Orokorraren berrikuspen osoa egingo da:
 - A.- Indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritako kasuetan¹
 - B.- Plan honetan aurreikusitako etxebizitza berrien % 70 eraikuntza-lizentziak ematen diren unean.
 - C.- Gaiaren inguruko egoeraren alde aurretiko azterketa egin ondoren, Plan Orokor honetan definitutako hiri-eboluzioaren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia nabarmen aldatu dela edo aldaketa hori bidezkoa dela ondorioztatzen bada.
 - D.- Lege-arrazoiengatik (legeria-aldaketak; lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitzea; etab.) nahiz aukera- eta/edo premia-arrazoiengatik Udalbatzak hala erabakitzen duen kasuetan.
- 2.- Bestalde, berrikuspen partziala egingo da honako kasu hauetan: indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, edozein gorabeheraren ondorioz, udal-mugarteko multzo homogeen baten antolamenduaren berrazterketa partziala egitea komeni denean, baldin eta, alde batetik, haren baldintzek eta ezaugarriek bere azterketa eta tratamendu orokor eta unitarioa egitea justifikatzen badute eta, bestetik, berrazterketa horrek eraginpeko eremuaren egiturazko antolamendu espezifikuari eragiten badio baina ez udalerriri osoarenari. Plan Orokor hau aldatzeko proiektu oro, ukituriko esparruaren hirigintza eraikigarritasuna handitzea aurreikusten batu, indarrean dagoen legeriak kasu horietarako jasotako irizpideetara egokituko da.
- 3.- Arestian aipaturiko berrikuspen osoko edo partzialeko edozein erabaki hartzeko, alde aurretiko ebaluazioa egingo da behar den edo behar diren txostenak eginda, bai kasu bakoitzean eragindako eremuetan eta arloetan dagoen egoerari buruz eta bai aipaturiko berrikuspen oso edo partzialen komenigarritasunari edo ez-komenigarritasunari buruz.

7. artikulua.- Udal-ordenantzak.

- 1.- Kontraesan nabarmenik izan ezean, indargabetu edo ordeztu diren arte indarrean jarraituko dute honako Ordenantza hauek:
 - * Gizabidea, bide publikoaren erabilera eta garbiketa eta hiri-paisaiaren babesa.
 - * Trafikoa.
 - * Kuadrillentzako lokalak.
 - * Eraikuntza eta erabilera.
 - * Salmenta ibiltaria.
 - * Diru-laguntzak.
 - * Solairuarteak.
 - * Kolunbarioa.

¹ 105/2008 Dekretuko 33. artikulua, etab.

- * Etxebizitzen irisgarritasuna.
- * Terrazak eta beilatokiak.
- * Zarata.
- * Animaliak.

2.- Plan Orokor honen garapenean eta aurrekoak plan horretara egokitzearen osagarri gisa, beste batzuen artean, dagozkion Urbanizazio Ordenantzak sustatuko dira espazio publikoa urbanizatzeko neurriak zehazteko, dokumentu honetako Zazpigarren Tituluan jasotako irizpideen arabera.

8. artikulua.- Plan Orokorra eta emakume eta gizonezkoen arteko berdintasuna.

Plan Orokorrak lagundu egiten du bere proposamenekin emakume eta gizonezkoen arteko benetako berdintasuna lortzen hiri- eta landa-inguruneen eta horietan antolatutako hirigintza-baliabideen erabileran, eskuragarritasunean eta gozamenean.

Hiriaren antolamenduan genero-ikuspegia kontuan hartuta, arloan indarrean dauden lege-xedapenetara egokitzen da.

BIGARREN TITULUA **EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO ZEHAZTAPENAK.**

LEHEN KAPITULUA. **KALIFIKAZIO GLOBALA.**

Lehen atala. **Hirigintza-erabilerak.**

9. artikulua.- Hirigintza-erabilera motak.

1.- Hirigintza-erabileren oinarritzko motak.

Bere ezarpena arautzeko xedeetarako, hirigintza-erabileren honako oinarritzko mota hauek bereizten dira:

A.- Euren izaerari edo edukiari erreparatuta.

- * Bizitegi erabilerak.
- * Ekonomia-jardueren erabilerak.
- * Komunitate-ekipamenduko erabilerak.
- * Espazio librean erabilerak.
- * Komunikazio- eta garraio-erabilerak.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak.
- * Lehen mailako baliabideen landa-erabilerak eta ustiapen-erabilerak.



B.- Zona orokorrean duten garrantziari eta bere ezarpenaren bideragarritasunari edo bideraezintasunari eta baldintzei erreparatuta:

- * Berezko erabilera edo bideratua:
Halakotzat jotzen da zona orokor jakin bateko erabilera nagusiari, bere hirigintza-kalifikazioari erreparatuta.
- * Erabilera onargarria:
Halakotzat jotzen da zona orokor batean baimendu daitekeen berezkoaren erabilera desberdina, berezko erabilerarekiko eta, azken batean, zonaren izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateragarritasunari eta/edo osagarritasunari erreparatuta.

Erabilera onargarriaren ezarpena hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetara egokituko da, bai bere zenbatekoari eta/edo ehunekoari dagokionez eta bai partzelaren eta/edo eraikinaren dagozkion alderdietako kokapenari dagokionez.

- * Erabilera debekatua.
Erabilera debekatutzat jotzen da bere izaeragatik eta xede funtzionalagatik zona orokor batean baimendu ezin den erabilera.

E.- Bere araubide juridikoari erreparatuta:

- * Erabilera publikoa:
Titulartasun publiko edo pribatuko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da, baldin eta bigarren kasuan, erabilera publikoa hirigintza-plangintzan aurreikusita badago dagozkion zortasunaren edo aurreikuspen egokiaren zehaztapenaren bitartez eta dokumentazio grafikoan edo planoan berariaz adierazita badago. Nolanahi ere, aurreikuspen hori ondasun pribatuaren gaineko erabilera publikoa formalizatzearekin osatu behar da, indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera.
- * Erabilera pribatua:
Erabilera publikoari lotuta ez dauden titulartasun pribatuko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da.

Urbanizazio pribatua egikaritzea, mantentzea, konpontzea eta birjartzea jabetza pribatuari dagokio oso-osorik, bere kasuan, sestra azpian lehendik dagoen eraikina iragazgaiztea eta babestea barne. Salbuetsita dago erabilera publikoko zortasunari lotutako urbanizazio pribatua egikaritzea, mantentzea, konpontzea eta birjartzea, udalari baitagokio; zortasun horri lotutako guneak iragazgaizteko obrak eta jarduketak egikaritzea eta ordaintzea gune horien jabe pribatuen betebeharra da.

2.- Oinarrizko zerbitzuen erabilerak

Hirigintzako zuzkidura-estandarrak betetzeari lotuta dauden eta eraikigarritasun fisikorik behar ez duten sistema orokor eta lokal publiko eta pribatuen sareen zuzkidura-erabilerak eta -elementuak oinarrizko zerbitzuen erabilerak dira, eta baimendutzat joko dira hiri-lurreko eta lurzoru urbanizagarriko zona orokorretan eta azpizona xehatueta, gorabehera hori berariaz aipatu gabe eta indarreko hirigintza-plangintzan aurkakoa espezifikoki adierazten ez bada. Eraikigarritasun fisikoa behar badute, aurreikusita egon behar du dagokion hirigintza-dokumentuan.

Halaber, oinarrizko zerbitzuen erabilera horien artean honako hauek ere sartzen dira: komunikazio-erabilerak eta garraio publikoen erabilerak (oinezkoen, bizikletakoen eta ibilgailu motordunen zirkulazioa; aparkalekua; etab.); espazio libre publikoak; ekipamendu publikoak; hiriko zerbitzu-azpiegiturak; indarreko legeriak aurrekoekin parekatzen dituen beste edozein, zona orokorrak eta azpizona xehatuak behar dituzten hiri-zerbitzuak izan ditzaten.

Izaera bera dute oin berriko eraikin edo aparkalekuetan eta bide publikoetan (elektro-hornigailuak...), zabor-geletan, bizikleta-aparkalekuetan edo indarreko lege-xedapenek eta plangintzak eskatutako beste batzuetan ibilgailu elektrikoa kargatzeko behar diren zuzkidura eta instalazio publiko eta pribatuak.

3.- Erabilera baimengarrii (berezkoak eta onargarriak) aplikatzeko baldintzak.

A.- Hirigintza-erabilera bat baimengarrizat jotzeak ez du kentzen indarreko lege-xedapenetan eta Plan honetan bertan hala ezarritako kasuetan haren ezarpena legezkatuko duen udal-lizentziaren izapide, txosten eta baimen espezifiko osagarriak eskatzea eta haietan zehaztu daitezkeen eskakizun funtzionalak eta operatiboak betetzea.

B.- Halaber, hirigintza-plangintzak jakineko erabilera bat, oro har, erabilera baimengarrizat jo badu ere, udal-zerbitzu teknikoaren alde aurretiko txostenarekin, euren handitasunagatik edo ezaugarri funtzionalengatik aipaturiko indarreko plangintzak ezarritako antolamenduaren esparruan modu egokian ebatzi ezin diren premia bereziak planteatzen dituzten instalazioak ezartzea galarazi ahal izango da kontu hauei dagokienez:

- * Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak.
- * Aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriak.
- * Zamaletarako eremu osagarriak izatea.
- * Zaratak eta bibrazioak sortzea.
- * Erabat asaldatzaileak edo eraginpeko eremurako definitutako baldintzekiko bateraezinak egiten dituzten beste baldintza batzuk.



4.- Erabilera-motak birdoitzea edo osatzea.

Artikulu honetan erakutsitako erabilera-motak erreferentzia-esparru irekia eta ez-baztertzailea dira.

Testuinguru horretan bere hirigintza-ondorioek adierazitako beste erabilera batzuekiko duten analogiagatik sartu ez diren erabilerak tipifikatu eta tratatu (horien ezarpena baimenduz edo debekatuz) ahal izango ditu udalak.

Gainera, Plan honen garapenean sustatutako hirigintza-plangintza xehatuak erabilera-mota horiek eta horien edukia birdoitu eta/edo osatu ahal izango ditu, justifikatuta, egokituz jotzen diren baldintzetan eta norainokoarekin. Kasu horietan, plangintza xehatu horrek bere proposamenen koherentzia justifikatu beharko du Plan honen aipaturiko aurreikuspenekin.

10. artikulua.- Hirigintza-erabileren oinarritzko edukia.

1.- Bizitegi-erabilera.

Pertsona, familia edo bizikidetzaren unitateen ostatu egonkorra eta merkataritza-izaerako ordainari lotu gabea hartzen du, hirigintza-plangintzan eta indarreko lege-xedapenetan baimendutako beste erabilera batzuekin osatzearen kalterik gabe.

2.- Ekonomia-jardueren erabilera.

Produktzio (industrial, biltegiak...), hirugarren sektore (merkataritza, bulegoak, turismo-jarduerak...), teknologia (informazioaren eta komunikazioaren teknologiekiko -IKT- zerikusia dutenak) izaerako eta aurrekoen antzeko beste edozein izaerako ekonomia-jardueren garapena hartzen du.

Alde batera utzi dira landa-erabileren artean sartzen diren lehen sektoreko (nekazaritzakoak, abeltzaintzakoak, erauzketakoak...) baliabideak aprobetxatzeko erabilerak.

3.- Komunitate-ekipamenduko erabilerak.

Honako hauekin zerikusia duten helburuak asebetetzeko eta horiei erantzuna emateko behar diren zerbitzuak hiritarrei emateko jarduerak hartzen dituzte: hezkuntza; osasuna; aisia, kultura-aberastasuna; kirola, ongizate pertsonala eta kolektiboa; ostatu ematea eta sorospena; bizikaltatearen hobekuntza; Administrazioaren eta instituzioen jarduerak; aurrekoen antzeko beste edozein.

Halaber, honako hauekin zerikusia duten interes orokorreko helburuak sustatzearekin, lortzearekin eta abarrekin zerikusia duten beste jarduerak batzuk ere sartu dira: ekonomia-jardueren ezarpena eta sustapena; eremu zaharkituak berronartzea eta berritzea; hiriko auzoetan zentraltasun-guneak indartzea; hurbiltasuneko zerbitzuak ezartzea eta aktibatzea; etab.



Jarduera horiek modu hauetan gara daitezke (hirigintza-ikuspegitik):

- * Titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe (ekipamendu publikoa).
- * Titulartasun pribatuko erregimenean, irabazi-izaerarekin.
Horien artean sartzen dira Gurutze Gorriak, elizek eta abarrek garatutako jarduerak.

4.- Espazio libreen erabilerak.

Herritarren aisiarako eta jolaserako jabari publikoko eta sarbide libreko espazio libreen berezko erabilerak dira, hiri-ingurunean nahiz landa-ingurunean kokatutakoak.

Lurraldeko elementu esanguratsuak (ibai-ibilguak, hondartzak, itsasertza...) egoteari, babesteari eta erabiltzeari eta lur eta ingurune jakin batzuen errealitate naturala, paisaia-balioak eta abar mantentzeari lotutako beste erabilera batzuk ere sartu dira.

5.- Komunikazio- eta garraio-erabilerak.

Pertsonak eta salgaiak lekualdatzeko, igarotzeko eta abarrerako jarduerak hartzen ditu, edozein delarik horretarako erabiltzen den garraio-modua, ibilgailua eta sarea edo azpiegitura: publikoa edo pribatua; oinezkoa, bizikleta, gurpil-aulkia, ibilgailu motorduna, eta.; bide-sarea (oinezkoentzako edo bizikletentzako ibilbideak; kaleak; errepideak; etab.), trenbidea, aireko edo ibaiko garraioa, etab.

6.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak.

Herritarrentzako zerbitzu-horniduren eta instalazioen (energia elektrikoa, ur-hornidura, saneamendua, telekomunikazioak, hondakinen tratamendua...) erabilera eta ustiapena hartzen ditu, eta baita horien erabilera laguntzaileak ere.

7.- Lehen mailako baliabideen landa-erabilerak eta ustiapen-erabilerak.

Lehentasunezko xede gisa lurzoru urbanizaezinaren eta itsasertzaren ingurumen-, jolas- edo produkzio-arloko erabilera eta/edo gozamina duten jarduerak hartzen ditu. Honako modalitate hauek bereizten dira:

- * Ingurumen-babesa:
 - Kontserbazioa.
 - Ingurumena hobetzea.
 - Jarduera zientifiko-kulturalak.
- * Aisia eta jolasa.
 - Aisialdi estentsiboa.
 - Aisialdi intentsiboa.
 - Ehiza-jarduerak.



- * Lehen sektoreko baliabideen aprobetxamendua.
 - Nekazaritza.
 - Abeltzaintza.
 - Basoak.
 - Nekazaritza-industriak.
 - Erauzketa-jarduerak.

Jarduera eta modalitate horiek, horien definizioa eta edukia barne, indarreko lurralde-planetan¹, ezarritakoak dira, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.

Bigarren atala. **Eraikigarritasuna.**

11. artikulua.- Egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna.

1.- Irizpide orokorrak.

- * Irabazizko erabilereara bideratutako zona orokorrean esleitutako hirigintza-eraikigarritasunak egiturazko zehaztapen-maila du eta "2.2 Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak" dokumentuko III. epigrafean eta Hirigintza Arau Orokor hauetako Bigarren Tituluko Hirugarren Kapituluari dago zehaztuta lurzoru urbanizaezinari dagokionez.

Nolanahi ere, eraikigarritasun hori, aipaturiko dokumentuetan eta artikuluetan berariaz aurreikusita egon gabe, Plan hau onetsi baino lehen zeuden eraikinen eraginkortasun energetikoko baldintzen hobekuntzarako indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan eta norainokoarekin proiektatzen diren espazio eta instalazioei dagokienarekin osatzen da². Baimendu egin da eraikuntzak eta instalazioak xede horrekin egikaritzea eta ezartzea, Plan honetan aurreikusitako eraikigarritasuna kalkulatzeko eta zehazteko ondorioetarako konputagarriak izan gabe.

- * Sistema orokorren sareen zuzkidura-erabilera publikotara bideratutako zona orokorren eraikigarritasuna arautzen duten zehaztapenek antolamendu xehatuaren izaera propioa dute.

¹ Une honetan indarrean dauden lurralde-planak EAEko Lurralde Antolamenduko Zuzendarauak eta Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurralde Arloko Plana (2014ko irailaren 16ko Dekretu bidez behin betiko onartua) dira.

² 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuko 24. artikulua, 3/2015 Legeko 49. artikulua, etab.

- * Zona orokor baten sestra azpian baimendutako egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna honako irizpide hauen ondoriozkoa da:
 - Hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan berariaz zehaztutakoa.
 - Gainerako kasuetan, hiri-lurreko eta lurzoru urbanizagarriko zona orokorretan antolatutako irabazizko partzelen multzoan ateratzen dena, haietako bakoitzean baimendutako sestra azpiko hiru solairuri edo hiru baino gehiago direnean, dagoen solairu-kopuruari lotutakoa.
 - Lurzoru urbanizaezinean bat dator bertan baimendutako sestra azpiko solairuei lotutakoarekin. Bere premia zehaztu eta justifikatzen ez den kasuetan, berriz, bat dator sestra gainean baimendutako eraikigarritasunaren % 50i dagokionarekin.
 - Katalogatutako eraikinen kasuan, aurreko aurreikuspenak birdoitzat joko dira kasu bakoitzean eraginpean dagoen eraikinaren babes bermatzeko behar diren baldintzetan eta norainokoarekin. Birdoitze horren ondorioz, sestra azpiko eraikigarritasuna murriztu egin daiteke edo baita ezabatu ere.

2.- Eraikigarritasuna zehazteko moduak:

Zona orokor bati esleitutako eraikigarritasuna modu honetan zehaztu daiteke:

- * Zeharka, sestra gainean eta azpian baimendutako eraikinaren forma arautuz edo, bere kasuan, lehendik dauden eraikinen forma finkatuz.
- * Zuzenean, sestra gainean baimendutako eraikigarritasun osoaren zehaztapenaren bitartez edo bere azalerari buruzko eraikigarritasun-indize baten bitartez $-m^2(s)/m^2-$.

Kasu horretan, sestra azpian baimendutako eraikigarritasuna zuzenean zehaztuko da edo, bere kasuan, zeharka, sestra azpiko eraikinaren forma arautuz.

Eraikigarritasunaren eta bere zenbaketaren erregulazio zuzenaren ondorioetarako sabai-azalerako metro karratua $-m^2(s)-$ erabiliko da neurketa-unitate gisa.

Hirugarren atala. Zona orokorrek eta horien hirigintza-araubidea.

12. artikulua.- Zona globalen motak eta horien mugapena.

1.- Kalifikazio globala.

Kalifikazio globala udal-mugartea zona orokorretan banantzea da, eta zona horietako bakoitzari jakineko erabilera- eta eraikuntza-araubide bat esleitzea, bere eremu osoan modu homogeneoan aplikatu daitekeena.



Zona orokor mota hauek bereizten dira:

- * A. Bizitegi Zona.
 - A.1. Hirigune Historikoa.
 - A.2. Eraikuntza irekia.
 - A.3. Garapen txikia.

- * B. Ekonomia-jardueren zona.
 - B.1. Industria-guneak.
 - B.2. Hirugarren sektoreko guneak.

- * Sistema Orokorrak (S.O.).
 - D. Espazio Libreak (SO)
 - D.1. Espazio libre hiritarra (S.O.).
 - D.2. Landa-espazio librea (S.O.).
 - E. Komunikazio- eta garraio-sareak (SO)
 - E.1. Bide-sarea (SO).
 - E.2. Trenbide Sarea (SO).
 - E.3. Bizikleta-bideak (S.O.).
 - F. Zerbitzu-azpiegiturak (S.O.).

- * G. Landa-eremuak:
 - G.1. Babes Berezia.
 - G.2. Ingurumena hobetzea.
 - G.3. Basoak.
 - G.4. Nekazaritzako eta abeltzaintzako gunea eta landazabala.
 - . G.4.1 Balio estrategiko handia.
 - . G.4.2 Trantsizioko landa-paisaia.
 - G.5. Azaleko uren babesa.

2.- Zona orokorren mugapena.

Plan honetan mugatutako zona orokorrak honako plano hauetan jasotakoak dira: "II.1 Lurzoru urbanizazineko zonakatze orokorra" eta "II.2 Hiriguneko zonakatze orokorra (hiri-lurra + lurzoru urbanizagarria)".

3.- Zona orokorren hirigintza-araubidea.

Zona orokorren hirigintza-araubidea (eraikuntza, erabilera...) dokumentu honetako ondorengo artikuluetan ezarritakoa da, Plan Orokor honetako "2.2. Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan adierazitako baldintzetan birdoituta edo osatuta.



13. artikulua.- "A Bizitegi Zona" zona orokorraren hirigintza-araubidea.

1.- Definizioa.

Batik bat udalerriko hiri-lurrean kokatutako edo proiektatutako bizitegi-erabileretara bideratutako asentamenduek konfiguraturako zona orokorra, edozein delarik horien morfologia eta tipologia, Plan honetan baimendutako gainerakoekin osatuta.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Eremuaren dagokion Arau Partikularrean zehaztutakoa.

3.- Erabilera-araubidea.

* Berezko erabilera: bizitegitarakoa.

* Erabilera onargarriak:

- Ekonomia-jardueren erabilerak Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan.
- Ekipamendu-erabilerak Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan.
- Oinarrizko zerbitzuen erabilerak (espazio libreak; komunikazioa eta garraioa; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; etab.)

* Debekatutako erabilerak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta berezko erabileren edo erabilera onargarrien oinarrizko zerbitzuen edo zerbitzu laguntzaileen erabileratzat jotzen ez direnak.

Erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: irabazizko erabilera onargarritara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehuneko dagokion hirigintza-eremuaren edo -azpierrearen zona orokorraren sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 40ri dagokiona izango da.

4.- Araubide juridikoa.

Titulartasun eta erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da.

5.- Bizitegi-zonen tipologia:

- A.1. Hirigune Historikoko bizitegi-eremua.

Batik bat, euren berezitasunagatik eta interes historiko, kultural eta urbanistikoari erreparatuta babestu beharreko hirigune historikoko morfologia duten bizitegi-kokapenekin konfiguraturako zona da.



Plan Orokor honetako Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan eta horien garapenean sustatutako plangintza xehatuan justifikatzen diren salbuespen eta birdoitzeen kalterik gabe, oinarritzko alderdietan mantendu behar dira zonako jatorrizko partzelazioa eta morfologia espaziala, bisuala eta eraikuntzarena eta eraikuntzako eta urbanizazioko balio handiko elementuak kontserbatu behar dira.

Eraikuntza-araubidea, aurreko irizpideekin bat, dokumentu honetan bertan ("a.1 Hirigune historikoko bizitegitarako" partzeletarako nahiz zonan antolatzen diren gainerakoetarako bertan ezarritako eraikuntza-araubidea), Plan Orokor honetako Arau Partikularretan eta lehen aipaturiko plangintza xehatuan ezarritakoa da.

Zona horietako etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina 50 m²(s)-tan finkatu da.

- A.2. Eraikuntza irekiko bizitegi-zona.

Batik bat, tipologia irekiko eraikin exentu edo atxikiek konfiguratutako zona da, bolumen handiagoko edo txikiagoko bloke-forman, etxebizitza-kopuru handiagorekin edo txikiagorekin eta espazio erantsi eraiki gabeen eta barruko patioen antolamenduarekin edo antolamendurik gabe.

Aplikazio-araubidea, batez ere eta beste gauza batzuen artean, honako hauek kontuan hartzearen ondorioa da:

- Zona honetan berezkoak diren "a.3 Eraikuntza irekiko bizitegitarako" partzelen berezko eraikuntza-araubidea, dokumentu honetan bertan ezarritakoa.
- Zona horiek txertatuta dauden Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan arloan ezarritako aurreikuspenak.

Zona horietako etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina 90 m²(s)-tan finkatu da.

- A.3. Garapen Txikiko bizitegi-eremua.

Etxebizitza-eraikin isolatuek konfiguratutako zona da, inguruan partzela eta etxebizitza-kopuru mugatua dutenak eta espazio erantsi eraiki gabeen antolamenduarekin edo antolamendurik gabe.

Aplikazio-araubidea, batez ere eta beste gauza batzuen artean, honako hauek kontuan hartzearen ondorioa da:

- Zona honetan berezkoak diren "a.4 Garapen txikiko bizitegitarako" partzelen berezko eraikuntza-araubidea, dokumentu honetan bertan ezarritakoa.
- Zona horiek txertatuta dauden Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan arloan ezarritako aurreikuspenak.

Zona horietako etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina 125 m²(s)-tan finkatu da.



14. artikulua.- "B. Ekonomia-jarduerako zona" zona orokorraren hirigintza-araubidea.

1.- Definizioa.

Modu eskusiboan edo nagusiki ekonomia-jarduerako erabileretara (produktiboak, hirugarren sektorekoak...) bideratutako zona orokorra, udalerriko hirigunean kokatutakoa.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

3.- Erabilera-araubidea.

- * Erabilera bereizgarria: ekonomia-jardueren erabilerak, Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan aurreikusitako modalitate guztietan.
- * Erabilera onargarriak:
 - Bizitegi-erabilerak: Hirigintza Arauen Arau Partikularretan (Plan honetako "2.2" dokumentua) ezarritako kasuetan.
 - Ekipamendu-erabilerak, Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan.
 - Oinarrizko zerbitzuen erabilerak (espazio libreak; komunikazioa eta garraioa; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; etab.)
- * Debekatutako erabilerak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta berezko erabileren eta erabilera onargarrien laguntzailatzat eta oinarrizko zerbitzuen erabileratzat jotzen ez direnak.
- * Erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: irabazizko erabilera onargarritara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehuneko dagokion hirigintza-eremuaren edo -azpierrearen zona orokorraren sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 40ri dagokiona izango da.

4.- Araubide juridikoa.

Titulartasun eta erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da.

5.- Ekonomia-jardueren zonen tipologiak:

- B.1. Industria-guneak.

Batez ere, industria-erabilerak deiturikoen berezko modalitatearen ekonomia-jardueren erabileretara bideratutako zonak dira eta, oro har, mota horretako jardueretara bideratutako eraikin eta instalazioen eta aurrekoen beste osagarri batzuen presentziak bereizten ditu.

Aplikazio-araubidea, beste gauza batzuen artean, honako hauek kontuan hartzearen ondorioa da:



- * Zona honetan berezkoak diren "b.1 Industria-erabilerako" partzelen berezko eraikuntza-araubidea, dokumentu honetan bertan ezarritakoa.
 - * Zona horiek txertatuta dauden Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan arloan ezarritako aurreikuspenak.
- B.2. Hirugarren sektoreko guneak.

Batez ere, hirugarren sektoreko erabilerak deiturikoen berezko modalitatearen ekonomia-jardueren erabileretara bideratutako zonak dira eta, oro har, mota horretako jardueretara bideratutako eraikin eta instalazioen eta aurrekoen beste osagarri batzuen presentziak bereizten ditu.

Aplikazio-araubidea, beste gauza batzuen artean, honako hauek kontuan hartzearen ondorioa da:

- * Zona honetan berezkoak diren "b.2 Hirugarren sektoreko erabilerako" partzelen berezko eraikuntza-araubidea, dokumentu honetan bertan ezarritakoa.
- * Zona horiek txertatuta dauden Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan arloan ezarritako aurreikuspenak.

15. artikulua.- "C. Komunitate-ekipamendua" zona orokorraren hirigintza-araubidea (Sistema Orokorra).

1.- Definizioa.

Modu eksklusibo edo nagusian, bere modalitate desberdinetan komunitate-ekipamenduko erabileretara (irakaskuntza, sanitarioa, kirolaketa, kulturala...) bideratutako zona orokorra, udalerriko hiri-lurrean, lurzoru urbanizagarrian eta urbanizaezinean kokatutakoa edo proiektatutakoa, titulartasun publiko do pribatukoa eta udalerriko sistema orokorren sarean integratua.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

3.- Erabilera-araubidea:

- * Erabilera bereizgarria: Komunitate-ekipamenduko erabilerak, modalitate guztietan.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Etxebizitza-erabilera, erabilera bereizgarriaren erabilera laguntzaile gisa soilik Plan Orokor honetan ezarritako kasu eta baldintzetan eta, bere kasuan, berak finkatutako plangintzan edo bere garapenean sustatu beharrekoan.
 - Ekonomia-jardueren erabilerak, Plan honetan ezarritako kasu eta baldintzetan eta, hala badagokio, berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua.
- * Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetako batean ere sartzen ez direnak.
- * Ekipamendu pribatuko erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: erabilera onargarrietara bideratutako sestra gainera eraikigarritasunaren gehieneko ehuneko dagokion hirigintza-eremuaren edo -azpierrearen zona orokorraren sestra gainera hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 40ri dagokiona izango da.



4.- Araubide juridikoa:

- * Titulartasun publikoa edo pribatua, dagokion Arau Partikularrak edo plangintza xehatuak kasu bakoitzean xedatzen duenaren arabera.
- * Lurzoru urbanizaezinean kokatutako ekipamendu orokorrak (SO) titulartasun eta erabilera pribatukoak / ondarezkoak eta/edo jabari publikokoak dira.

16. artikulua.- "D. Espazio libreak (Sistema Orokorra)" zona orokorren hirigintza-arabidea.

1.- Espazio libre orokorren modalitateak.

- * D.1 Espazio libre hiritarra (SO).
- * D.2 Landa-espazio librea (SO).

2.- "D.1. Espazio libre hiritarra (SO)" zona.

A.- Definizioa.

Jabari publikoko espazio librea, herritar guztien aisia- eta lasaialdi-erabilerakoa eta hirigunean kokatutakoa.

Indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritako espazio librearen sistema orokorraren sareko hirigintza-estandar publikoa betetzeari atxikita dago¹.

B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-arabidea:

- * Zona orokor honetan planteatutako helburuen arabera Plan honetan zehaztutakoa.
- * Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza-arabidearekin bat datozen eta erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko eta garatzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.
- * Erabilera bereizgarri eta onargarrietarako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimendu da, Plan honetan eta bertan finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan aurreikusitako baldintza eta kasuetan.

C.- Erabilera-arabidea.

- * Erabilera bereizgarriak: Espazio librearen erabilerak eta horien erabilera laguntzaileak.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Mailako merkataritza-erabilera (aldi baterako edo behin-behineko kioskoak, etab.).
 - Ekipamendu-erabilerak espazio librearen erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.
 - Oinarrizko zerbitzuen erabilerak.
- * Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak eta berezko-erabileren eta erabilera onargarrien laguntzaileetat edo oinarrizko zerbitzuen erabileratzat jotzen ez direnak.

D.- Araubide juridikoa.

Titulartasun eta erabilera publikoko zona da (titularra: Urretxuko udala).

¹ Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko "54.2.a" eta 78. artikulua; 123/2012 Dekretuko "5.1.a" art.; etab.

2.- "D.2. Espazio libre hiritarra (SO)" zona.

A.- Definizioa.

Zona hau bat dator udalerriko landa-parkeekin, izaera horretako sistema orokorren sarean txertatutakoekin.

Indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritako espazio libreen sistema orokorraren sareko hirigintza-estandar publikoa betetzeari atxikita dago¹.

B.- Eraikuntza- eta erabilera-araubidea.

- * Zona orokor honetako berezko helburuen arabera Plan honetan zehaztutakoa. Ingurumen-hobekuntza ere sartu egin da dokumentu honetako planoetan berariaz proposatzen den lekuan.
- * Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza-araubidearekin bat datozen eta erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko eta garatzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak, eta horiek handitzeko baimena eman da Arau hauetako 66. Artikuluan xedatutakoaren arabera.
- * Erabilera bereizgarri eta onargarrietarako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimendu da, Plan honetan aurreikusitako baldintza eta kasuetan eta, horretarako, Plan Berezi bat sustatu da bere garapenean. Plan Berezi hori formulatu arte debekatuta dago eraikin berriak eraikitzea eta zona hori espazio libre publikotara bideratzearekin zerikusia duten jarduerak soilik baimenduko dira.

C.- Erabilera-araubidea:

- * Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilerak eta horien erabilera laguntzaileak. Ingurumen-hobekuntza ere sartu egin da dokumentu honetako planoetan berariaz proposatzen den lekuan.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - 1. mailako merkataritza-erabilera (aldi baterako edo behin-behineko kioskoak, etab.) Santa Barbarako aisiarako eremuan.
 - Ekipamendu-erabilerak espazio librearen erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.
- * Debeekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzan ez direnak eta berezko-erabileren eta erabilera onargarrien laguntzaileetat edo oinarrizko zerbitzuen erabileratzat jotzen ez direnak.

D.- Jabari-baldintzak: titulartasun publikoa.

17. artikulua.- "E. Komunikazio- eta garraio-sareak (Sistema Orokorra)" zona orokorren hirigintza-araubidea.

1.- Zona orokorren modalitateak.

- * E.1. Bide-sarea (SO).
- * E.2. Trenbide Sarea (SO).
- * E.3. Bizikleta-bideak (SO).

¹ Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko "54.2.a" eta 78. artikulua; 123/2012 Dekretuko "5.1.a" art.; etab.

2.- "E.1 Bide-sarea (SO)" zona.

A.- Definizioa.

Udalerriko egitura-izaerako bide-azpiegiturek osatutako zona.

B.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Zona orokor horretan erabilera bereizgarri eta onargarriei lotutako arloan indarrean dauden lege-xedapenetan, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

C.- Erabilera-araubidea.

- * Erabilera bereizgarria:komunikazio- eta garraio-erabilerak bide-sarearen berezko modalitateetan (ibilgailu motordunen zirkulazioa; oinezkoen zirkulazioa; bizikleten zirkulazioa; aparkalekua; etab.).
- * Erabilera onargarriak:espazio libreak; bide-sarearen izaera laguntzaile edo osagarriko merkataritza- eta ekipamendu-erabilera produktiboak (gasolindegia eta elektro-hornigailuak), merkataritzakoak eta ekipamendutarakoak.
- * Debekatutako erabilerak:berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta bide-sarearen laguntzailetzat edo oinarrizko zerbitzuen erabileratzat jotzen ez direnak.

D.- Araubide juridikoa.

- * Titulartasun eta erabilera publikoko zona da (titularra: Gipuzkoako Foru Aldundia / Urretxuko udala).
- * Modu osagarrian, titulartasun pribatukoak dira edo izan daitezke bide-sareen ertzetan kokatutako eraikuntzak eta instalazioak, haien erabilera osagarri edo laguntzailetara bideratutakoak eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datozenak (ostatua, zerbitzugune edo gasolindegia, elektro-hornigailuak, merkataritza-erabilerak...).

3.- "E.2. Trenbide-sarea (SO)" zona.

A.- Definizioa.

Estatuko trenbide-sareak eraturako zona.

B.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Arloan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera Plan honetan zehaztutakoa.

C.- Erabilera-araubidea.

- * Erabilera bereizgarria:Trenbidea.
- * Erabilera onargarriak:arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak. Ekonomia-jardueren erabilerak, ekipamendu-erabilerak eta hiriko zerbitzu-azpiegiturak sartzen dira aipaturiko lege-xedapenetan ezarritakoarekin bat datozen edo haiekin bateragarriak diren heinean.
- * Debekatutako erabilerak:arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.



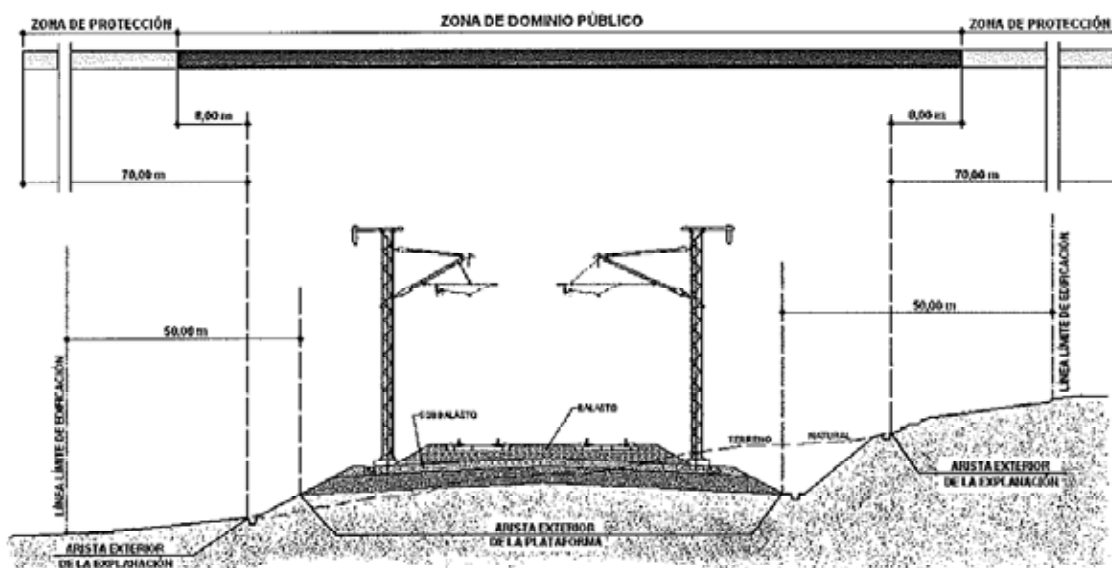
D.- Araubide juridikoa.

Titulartasun eta erabilera publikoko zona da (titularra: Administrazio Zentrala).

Zona horretan eraikinak, instalazioak eta erabilerak ezartzeko araubidea arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa izango da. Halaber, kontuan izango dira LSF eta HAPO hau aplikatzearen ondoriozko jabaria, babes-zona eta eraikuntza-lerroa.

LSFren arabera, oro har, jabetzari ezarritako mugak aplikatuko dira:

- Jabari publikoko eremua: 8 metro, plataformaren alde banatan, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik neurtuta. Legeak honela definitzen du ertz hori: ezpondaren (lur-erazketa edo lubeta) edo lursail naturalarekin muga egiten duen eustormaren arteko elkargunea.
- Babes-eremua: 70 metro, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik neurtuta.
- Eraikuntzaren muga-lerroa: 50 metro, plataformaren kanpoaldeko ertzetik neurtuta. Plataformaren kanpoko ertz gisa hartzen da trenbideari eta trenen funtzionamendurako elementuei eusten dien zabalgunearen gainean eraikitako egituraren kanpoko ertza.



LSFren arabera, hiri-lurrean eta lurzoru urbanizagarrian, jabetzari ezarritako mugak aplikatuko dira:

- Jabari publikoko eremua: 5 metro, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik neurtuta.
- Babes-eremua: 8 metro, lur-berdinketaren kanpoko ertzetik neurtuta.

LSFren arabera, hirigunearen kasuan, eraikuntzaren muga-lerroa 20 metrora egongo da, plataformatik hurbilen dagoen kanpoko ertzetik neurtuta.

4.- "E.3. Bizikleta-bideak (S.O.) zona.

A.- Definizioa.

Udalerriko egitura-izaerako bizikleta-bideen sareak osatutako zona.

B.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Zona orokor horretan erabilera bereizgarri eta onargarriei lotutako arloan indarrean dauden lege-xedapenetan, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

C.- Erabilera-araubidea.

- * Erabilera bereizgarria:Komunikazio- eta garraio-erabilerak bizikleta-bideen sarearen berezko modalitateetan (bizikleten zirkulazioa; oinezkoen zirkulazioa; bizikleta-aparkalekua; etab.).
- * Erabilera onargarriak:espazio libreak; bide-sarearen izaera laguntzaile edo osagarriko merkataritza- eta ekipamendu-erabilerak.
- * Debekatutako erabilerak:berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, ezta bide-sarearen laguntzailetzat jotzen direnak ere.

D.- Araubide juridikoa.

- * Titulartasun eta erabilera publikoko zona da (titularra: Gipuzkoako Foru Aldundia / Urretxuko udala).

18. artikulua. - "F. Hiriko zerbitzu-azpiegiturak (Sistema Orokorra)" zona orokorren hirigintza-araubidea.

1.- Definizioa.

Hiri-zerbitzu orokorren azpiegiturak mantentzeko edo ezartzeko zona.Halakotzat jotzea ezarpen horrek zona orokor bereziztat jotzea justifikatzen duten baldintzetan lurren sestra gainean eragiteari lotuta dago.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Zona orokor horretan erabilera bereizgarri eta onargarriei lotutakoa, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

3.- Erabilera-araubidea.

- * Erabilera bereizgarria:Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako modalitateetako hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- * Erabilera onargarriak:arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.
- * Debekatutako erabilerak:arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.

4.- Araubide juridikoa.

Erabilera publiko edo pribatuko zona da, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera.



19. artikulua.- Landa-eremuen hirigintza-araubidea (G).

1.- Landa-eremu orokorren modalitateak.

Landa-eremuen honako modalitate hauek bereizten dira:

- * G.1 Babes Berezia.
- * G.2. Ingurumena hobetzea.
- * G.3. Basoak.
- * G.4. Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala.
 - G.4.1. Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala.Balio estrategiko handia.
 - G.4.2. Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala.Trantsizioko landa-paisaia.
- * G.5. Azaleko uren babesa.

2.- "G.1 Babes berezia" zona orokorra.

A.- Definizioa.

Udalerriko landa-ingurunean kokatutako eremuek eta guneeek eraturako zona, bere natura-, ingurumen- eta paisaia-baldintza eta -balioengatik babestu eta zaindu beharrekoa.

B.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Plan honetan zehaztutakoa, zona babesteko helburuekin bat datorrena.

C.- Erabilera-araubide orokorra.

- * Erabilera bereizgarria:
 - Ingurumenaren babesa.
 - Baso-erabilerak.
- * Erabilera onargarriak:Aisia eta atsedena, beste landa-erabilera batzuk, hiri-zerbitzuen ekipamendu- eta azpiegitura-erabilerak, zona babesteko helburuekin bateragarriak diren baldintzetan.
Ekipamendu-erabilerak lehendik dauden finkatutako eraikin eta instalazioetan soilik baimendu dira.
- * Debekatutako erabilerak:berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, ezta horien laguntzaitzat jotzen direnak ere.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da.



7.- "G.2. Ingurumen-hobekuntza" zona orokorra.

A.- Definizioa.

Beste batzuen artean, indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Arloko Planean araututako zona. Udalerriko landa-ingurunean kokatutako zona narriatuei eta lurzoru marjinaleri lotuta dago, esaterako, zabortegei. Arlo horretan, kalitate-maila handiagoa izatea proposatu da.

Kategoria horretan sartu dira lehendik dauden erauzketa-jarduerak ere (harrobiak), jardunean daudenak nahiz abandonatutakoak. Horien antolamendua eta tratamendua arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu behar dira, kasu bakoitzean emandako meatze-emakida eta/edo baimenen ondoriozkoak barne.

B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, zonako ingurumena babesteko helburuekin bat datorrena.

Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

Lehendik dauden erauzketa-jarduerak (harrobiak), jardunean daudenak nahiz abandonatuak, arloan indarrean dauden lege-xedapenen ondoriozko eraikuntza-araubideari lotuta geratu dira, kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.

C.- Erabilera-araubidea.

* Irizpide orokorrak:

- Erabilera bereizgarria: ingurumenaren babesa eta hobekuntza.
- Erabilera onargarriak: lehen aipaturiko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.
Honako erabilera hauek sartu dira horien artean: aisia eta atsedena; abeltzaintza- eta basogintza-jardunak (eraikuntza edo instalazio osagarriak gabe); azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak kanpo); lehengo eraikinetan dauden eta bere garaian nahitaezko udal-lizentzia eman ondoren eraiki ziren nekazaritza-ustiapenei eta onura publiko eta interes sozialeko erabilerei lotu gabeko etxebizitzak.
- Debeztatutako erabilerak: lehen aipaturiko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.

- * Lehendik dauden erauzketa-jarduerei (harrobiak) buruzko irizpide espezifikoak.
Jarduera horiek arloan indarrean dauden lege-xedapenen ondoriozko erabilera-araubideari lotuta geratu dira, kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da.

8.- "G.3. Basoak" zona orokorra.

A.- Definizioa.

Beste batzuen artean, indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Arloko Planean araututako zona. Batez ere gaur egungo erabileragatik eta, batzuetan, etorkizuneko erabilerako gaitasunengatik, zuhaitz-estalkia mantentzeko joera nabarmena duten lurrei lotuta dago. Baso autoktonoak nahiz espezie aloktonoen sailak hartzen ditu. Azken horien artean intsinis pinua nabarmentzen da duen hedaduragatik.

Plan honetan zehaztutakoa, aipaturiko LAPean ezarritako irizpideekin bat etorritz.

B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, zona orokorrean planteatutako helburuekin bat etorritz.

Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

C.- Erabilera-araubidea.

- * Erabilera bereizgarria: Basoak.
- * Erabilera onargarriak: lehen aipaturiko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.
Horien artean honako erabilera hauek daude: ingurumenaren babesak; aisia eta atsedena; gainerako landa-erabilerak edo lehen sektoreko baliabideen aprobetxamendua; azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak kanpo); nekazaritza-ustiapenei eta onura publikoko eta interes sozialeko erabilerei lotu gabeko etxebizitzak, lehendik dauden eta bere garaian nahitaezko udal-lizentzia eman ondoren eraikitako eraikinetan soilik; etab.
- * Debekatutako erabilerak: lehen aipaturiko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da.



9.- "G.4.1 Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala. Balio estrategiko handia".

A.- Definizioa.

Euren baldintzatzaile naturalei erreparatuta, nekazaritza garatzeko bereziki egokiak diren lurrek eratutako zona. Indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Arloko Planean araututa dago.

B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, aipaturiko LAPean ezarritako irizpideekin bat etorritz. Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

C.- Erabilera-araubidea.

- * Erabilera bereizgarria: nekazaritza-erabilerak.
- * Erabilera onargarriak: lehen aipaturiko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.
Horien artean honako erabilera hauek daude: ingurumenaren babesia; aisia eta atsedena; gainerako landa-erabilerak edo lehen sektoreko baliabideen aprobetxamendua; azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak kanpo); nekazaritza-ustiapenei eta onura publikoko eta interes sozialeko erabilerei lotu gabeko etxebizitzak, lehendik dauden eta bere garaian nahitaezko udal-lizentzia eman ondoren eraikitako eraikinetan soilik; etab.
- * Debekatutako erabilerak: lehen aipaturiko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da.

10.- "G.4.2 Nekazaritza eta abeltzaintza gunea eta landazabala. Trantsizioko landa paisaia" zona orokorra.

A.- Definizioa.

Baso-zonaren eta balio agrologiko handiko nekazaritza lurren arteko trantsizioko lurrek eratutako zona. Indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Arloko Planean ere araututa dago.

B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, aipaturiko LAPean ezarritako irizpideekin bat etorritz.



Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

Erabilera baimenduetara bideratutako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimendu da Plan honetan aurreikusitako baldintza eta kasuetan.

C.- Erabilera-araubidea.

- * Erabilera bereizgarria: nekazaritza-erabilerak.
- * Erabilera onargarriak: lehen aipaturiko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.
Horien artean honako erabilera hauek daude: ingurumenaren babesak; aisia eta atsedena; gainerako landa-erabilerak edo lehen sektoreko baliabideen aprobetxamendua; azpiegiturak; nekazaritza-ustiapenei lotutako bizitegi-erabilerak; nekazaritza-ustiapenei eta onura publikoko eta interes sozialeko erabilerei lotu gabeko bizitegi-erabilerak, lehendik dauden eta bere garaian nahitaezko udal-lizentzia eman ondoren eraikitako eraikinetan soilik; etab.
- * Debekatutako erabilerak: lehen aipaturiko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da.

11.- "G.5. Azaleko uren babesak" zona orokorra.

A.- Definizioa.

Indarrean dagoen Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Arloko Planean araututako zona. Eragina du udalerriko landa-ingurunean igarotzen diren ibai-ibilguetan eta horien babes-zerrendetan, aipaturiko LAPean kontu horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorriz.

B.- Eraikigarrtasuna: kanpo utzi da.

C.- Erabilera-araubidea.

- * Erabilera bereizgarria: Aipaturiko LAPean ezarritakoak, arrain-hazkuntzako jarduerekin osatuta.
- * Erabilera onargarriak: aipaturiko LAPean ezarritakoak.
- * Debekatutako erabilerak: aipaturiko LAPean ezarritakoak.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera publikoko (jabari publiko hidraulikoarekin bat datorren zatian) eta pribatuko (jabari horretatik kanpo dagoen ibai-ibilguaren babes-zonarekin bat datorren zatian) zona bat da.



20. artikulua.- Zonakatze global gainjarria.

- 1.- Plan Orokor honetan antolatutako bi zona orokor desberdin edo gehiago sestra gainean eta/edo azpian gainjartzearen ondoriozko zonakatze globalaren araubidea.
- 2.- Zona orokor horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea Plan honetan ezarritakoa da, aipaturiko gainjartzeak justifikatuta, dagokion higiezin-komplexuaren konfigurazioaren eta formalizazioaren esparruan eta horien konfigurazioa komenigarria edo beharrezkoa den kasuetan zehazten diren birdoitzeen kalterik gabe.

BIGARREN KAPITULUA. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ARAUBIDE JURIDIKOA, GARATU ETA EGIKARITZEKOA.

21 . artikulua.- Hiri-bilakaeraren estrategia.

Hiri-bilakaeraren eta -garapenaren estrategia Plan Orokor honetan ezarritako aurreikuspenetara doitu da, lurzoruaren hirigintza-sailkapenari buruzkoak eta plangintza xehatua formulatzeko programari, lurzoruaren okupazioaren programari eta planteatutako hirigintza-antolamendua egikaritzeko programari buruzkoak barne.

22 . artikulua.- Lurzoruaren hirigintza-sailkapena.

- 1.- Lurzoru-motak.
 - A.- Urretxuko udal-mugarteko lurak honako lurzoru-mota hauetan banatzen dira:
 - * Hiri-lurzorua.
 - * Lurzoru urbanizagarria.
 - * Lurzoru urbanizaezina.
 - B.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurak lurzoru urbanizagarri sektorizatuko kategorian sartzen dira.
- 2.- Lurzoru-moten mugapena.

Aipaturiko lurzoru-moten mugapena Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "II.4" planoan jasota dagoena da.

23 . artikulua.- Sistema orokorren sarea eta hori egikaritzea.

Eraginpeko lurzoruak lortzeko eta udalerriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak egikaritu eta finantzatzeko aurreikuspen orokorrak, Plan honetan planteatutako hirigintza-garapenetan txertatzeari edo haiei atxikitzeari buruzkoak barne, bertan jasotakoak dira ("1.1. Hirigintza-antolamendua eta horren gauzatzea justifikatzeko memoria", "2.2. Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuak, etab.).



HIRUGARREN KAPITULUA.
LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDE OROKORRA.

Lehen atala
Izaera orokorreko xedapenak.

24 . artikulua.- Eraikuntza-, urbanizazio- eta partzelazio-baldintza orokorrak.

1.- Aldez aurretiko baimena

Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza berriak ezartzea eta lehendik dauden eraikinak eta instalazioak ordeztuko obrak egitea, bere kasuan eta hirigintza-izaerakoez gain, indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera beharrezkoak diren txostenak edo baimenak aldez aurretik lortzeari baldintzatuta dago.

2.- Finkatzea.

A.- Lehendik dauden eraikinak eta instalazioak egungo eraikuntza-parametroekin (kokapena, solairu-kopurua, altuera...) finkatuko dira, baldin eta honako baldintza hauetara egokitzen badira:

- * Lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenak, indarreko lurralde-antolamenduko tresnak barne.
- * Txertatuta dauden zona orokorrerako Plan honetan ezarritako hirigintza-araubidea.
- * Plan honek finkatutako plangintzan eta/edo bere garapenean ezarritako hirigintza-araubidea.

B.- Udal-lizentzia izanda ere, lege-xedapenen aipaturiko aurreikuspenetara eta/edo zona globalaren hirigintza-araubidera egokitzen ez diren eraikinak eta instalazioak eta udal-lizentziarik ez duten eta eraistea eskatzen duten hirigintza-legeria berrezartzeko neurrien xede izan ezin dutenak preskripzio-epeak agortu direlako, plangintzarekin bat ez datozela esango da eta/edo toleratutzat joko dira. Eraberritze- eta birgaitze-obrak egitea baimenduko da, eraikina ordeztukoak izan ezik.

C.- Nekazaritza-erabileretarako eta baimendutako beste erabilera nagusi batzuen erabilera laguntzaileetarako eraikin eta instalazioak, lehendik daudenak nahiz berriak finkatzea eta mantentzea nekazaritza-jarduera edo -ustiapena eta/edo kasu bakoitzean baimendutako erabilera nagusia egoteari eta mantentzeari baldintzatuta dago. Erabilera nagusi eta/edo ustiapen hori ezabatu edo iraungitzen bada:



- * Aipaturiko nekazaritza-erabileretarako eta/edo erabilera laguntzaileetarako eraikinak eta instalazioak eraitsi eta/edo ezabatuko dira, lurzoru urbanizaezinean autonomo eta/edo nagusi gisa baimendutako erabilerei lotutakoak izan ezik.
- * Eraitsi eta/edo ezabatu beharreko eraikinak eta instalazioak antolamenduz kanpokotzat joko dira.
- * Eraitsi eta/edo ezabatu beharreko eraikinei eta instalazioei lotutako eraikigarritasuna ez da finkatuztat joko inolaz ere, lurzoru urbanizaezinean baimendutako beste erabilera batzuetarako erabiltzea barne.

3.- Kokapen-baldintzak.

- A.- Era guztietako eraikuntza berriek gutxieneko tartearen baldintzak bete behar dituzte partzelaren mugekiko eta/edo beste eraikin, elementu eta jabego batzuekiko, hain zuzen ere, indarreko lege-xedapenetan, Plan honetan eta bere garapenean sustatzen den hirigintza-plangintzan ezarritakoak.

Lehendik dauden finkatutako eraikinak baldintza horietara egokituko dira aipaturiko xedapen eta planetan horietarako ezarritako baldintzetan.

- B.- Era guztietako paisaia- edo ingurumen-inpaktuak murrizteko eta minimizatzeko eta irisgarritasun-, higiene-, osasungarritasun- eta segurtasun-arazoei erantzuna emateko helburuarekin eta/edo beste modu batean gerta litekeen edozein ondorio kaltegarri ezabatzeko xedez, salbuespen gisa eta kontu horren inguruan planteatutakoak daitezkeen proposamenak aldatuz, eraikuntza baimenduen kokapen-baldintzak ezarri ahal izango ditu udalak, Plan honetan berariaz eta kasu bakoitzean ezarritakoen gehigarri gisa.

Baldintza horiek eragina izan dezakete bai proiektatutako eraikin berrietan eta bai lehendik dauden eraikuntza eta instalazioak ordeztzeko edo handitzeko proposamenean.

- C.- Lehendik dauden finkatutako eraikinak eraitsi eta ordezten direnean, udalak lehendik zegoen eraikinak okupatutakoa ez den kokapen batean eta kokapen horretatik ahalik eta hurbilen ezartzeko baimena eman dezake (hala eskatzen bada) edo adostu dezake (beste soluzio batzuk planteatutakoak baino egokiagoak direla uste bada), honako helburu hauetako bat lortzearekin zerikusia duten arazoiei erreparatuta: irisgarritasun-, higiene-, osasungarritasun- edo segurtasun-arazo eta/edo –arriskuei erantzuna ematea; ibai-ibilguak babestea; paisaiaren edo ingurumenaren gaineko eraginak minimizatzea; justifikatuta, egokituztat jotzen duen beste edozein.



Kasu horietan guztietan, eraikinaren egungo kokapenaren aldaketaren baimenak dagokion justifikazio zehatza izan beharko du.

4.- Biztanlegunea eratzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Biztanlegunea eratzeko arriskua dagoela esan daiteke eta, ondorioz, ez da emango bizitegi-erabilerako eraikin berririk eraikitzeko baimenik, horrek 75 metroko erradioko zirkulu batean erabileraren bereko lau eraikin edo gehiago egotea eragiten duenean.

Baldintza hori betetzen dela esango da eraikinei zirkulu horrek osotasunean edo zati batean eragiten dienean.

5.- Lehendik dauden eraikinak erabiltzea eta eraikin-kopurua mugatzea

A.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiapen eta/edo jarduera baimendu berari lotutako eraikin- eta instalazio-kopurua mugatzeko xedez:

- * Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak eta jarduerak lehendik dauden finkatutako eraikinetan eta instalazioetan kokatuko dira, baldin eta egungo egoeran edo birgaitzeko edo egokitzeko obren bitartez, haiek ezartzeko eta garatzeko egokiak badira.
- * Eraikin berriak baimentzea eta eraikitzea planteatutako jarduerak garatzeko eraikin eta instalazio egokirik ez egotea (egungo egoeran edo behar bezala eraberrituta) edo desegokiak izatea alde aurretik justifikatzeari baldintzatuta dago.

B.- Eraginpeko partzelan beste eraikin batzuk badaude, lizentzia-eskaeran inguruabar hori adierazi behar da, eraikinaren erabilerak identifikatu behar dira eta, bere kasuan, proposatutako erabilerak haietan ezin direla ezarri justifikatu behar da. Udalak aurkeztutako justifikazioa balioetsiko du eta justifikazioa nahikoa edo egokia ez dela interpretatzen badu, lizentzia uka dezake.

C.- Partzela batean bi eraikin edo instalazio salbuetsi edo gehiago eraikitzea eta/edo gaitzea honako hauei lotutako arazoietan justifikatu behar da: osasun-arloko edo beste arlo batzuetako lege-xedapen aplikagarriak betetzea; eraikin eta instalazioen gehieneko tamaina arautzeko hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak edo beste batzuk betetzea; proiektatutako helburu eta jardueren eskakizun funtzionalak eta/edo programaziokoak; hirigintzan eragina duten eta udalak egokitzen eta behar adinakotzat jotzen dituen beste arazoi-mota batzuk.

6.- Eraikinen forma eta bolumena arautzeko baldintzak.

A.- Eraikinen eraikuntza-bolumetria eta -konfigurazioa Urretxuko lurzoru urbanizaezineko eraikin tradizionalen eraikuntza-tipologien berezkoetara egokituko dira. Testuinguru horretan:

- * Eraikinaren gehieneko profila bi solairukoa izango da sestra gainean. Modu gehigarrian, sestra azpian gehienez solairu bat eraikitzeko eta teilatupeko espazioak erabiltzeko baimena emango da.
- * Bolumetria bakuna eta lurrera egokitutakoa izango dute, estalkia barne. Estalkia 2, 3 edo 4 isurialdekoa izango da eta % 35eko gehieneko malda izango dute. Berariaz debekatuta daude mantsarda moduko soluzioak.
- * Eraikinaren gehieneko altuera 7,00 m-koa izango da, teilatu-hegal horizontaletara neurtuta.

B.- Aurreko aurreikuspen horiek betetzetik salbuetsita geratuko dira landa-erabileretara bideratutako eraikinak eta instalazioak, zerbitzu baimenduen ekipamenduak eta azpiegiturak, halaberrezko egokitzapen funtzionaleko eskakizunek gainditu behar dituztenak ezinbestean eta justifikatuta.

C.- Halaber, aurreikuspen horiek gainditzen dituzten lehendik dauden eraikin eta instalazio finkatuak baliozkotu egin dira.

7.- Eraikinen kanpoko tratamenduko baldintzak.

Eraikin horien tratamendua indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

8.- Ingurunearen urbanizazio- eta tratamendu-baldintzak.

A.- Finka-itxiturak, egiten badira, ahal izanez gero, harrizkoak izango dira edo material bereko kofratu galdukoak. Halaber, burdin sare metalikoz, alanbrez eta/edo egurrez, landare-itxituraz horien arteko konbinazio bidez egikaritu ahal izango dira. Nolanahi ere:

- * Obra-itxituraitsuak 1,20 m-ko gehieneko altuerarekin egingo dira.
- * Landare-itxitura jarraituek edo alanbrezko itxiturek ez dute gaindituko 1,80 m-ko altuera.
- * Itxitura guztiak finkak espazio publikoekin dituen mugetatik 1,00 m-ko gutxieneko distantziara jarriko dira.

B.- Euste-hormak beraien ondoriozko inpaktuak ezabatzeko eta/edo minimizatzeke baldintza egokietan bukatuko dira.



- C.- Oin berriko eraikinek paisaian duten inpaktua arintzeko xedez, udalak bertako zuhaitz-espezieak aldatzea eska dezake, kasu bakoitzean egokituz eta justifikatuz jotzen den forman eta kopuruan.
- D.- Eraikuntza berriko esku-hartzeek partzela eta/edo jabetza berean kokatutako eraikinen ingurumen-egokitzapena beharko dute.
- 9.- Lokalen bizigarritasun-, eraikuntza-kalitate, funtzionalitate-, estetika- eta segurtasun-baldintzak.
- A.- Lurzoru urbanizaezinean eraikitzen diren eraikinek hiri-lurrean kokatutako eraikin eta antzeko espazioetarako dokumentu honetan ezarritako instalazioen bizigarritasun-, eraikuntza-kalitate, segurtasun- eta funtzionalitate-baldintzak beteko dituzte. Halaber, Eraikuntzako Kode Teknikoa bete beharko dute.
- B.- Bizitegi-erabilera, hirugarren sektoreko erabilera edo ekipamendu-erabilera bideratutako eraikinei aplikatzen zaizkien estetika-baldintzak hiri-lurreko edo lurzoru urbanizagarriko eraikin isolatuen antzekoak izango dira.
- C.- Nekazaritza-erabilerarako eraikinak industria-erabilerekin parekatuko dira. Horretarako, arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideetara doitu behar dira.
- 10.- Hondakin-uren saneamendua.
- A.- Saneamendurako sarea hurbil ez duten eraikinak hondakin urak arazteko instalazio egokiz horniturik egongo dira, eta instalazio horien garbiketa eta mantentzea egin beharko dituzte.
- B.- Soilik etxebizitzatarako edo etxebizitza eta familiako nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapen tradizionalera bideratutako eraikinetako saneamendu-instalazioek hobi septikoa edo antzeko putzua eta iragazki biologikoa izango dituzte. Arazketako ur zikina lurrean iragazi ahal izango da edo ibilgu natural batera isuri ezarritako baldintzetan. Lurreko iragazketa onargarria izan dadin, ur freatikoa ez dela kutsatzen bermatu beharko da eta, horretarako, material iragazlez betetako edo hodi porotsuz hornitutako lubetak prestatuko dira.
- C.- Hobi septikoak, eraikuntza-tipologiari, -tamainari eta -diseinuari dagokionez, arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

D.- Etxebizitzatarako edo familiako nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiategietarako ez diren eraikinetan behar diren instalazioek proiektua behar dute, udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dutena, isurketa indarreko legerian eskatutako baldintzetan egiten dela bermatuz.

11.- Simaurtegiak eta minda biltegitratzeko hobiak.

A.- Jarduera-lizentzia behar duten abeltzaintza-ustiategi berriek abeltzaintza-ustiategien arau tekniko, higieniko-sanitario eta ingurumenekoak xedatzen dituen irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritakoa bete beharko dute. Arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritakoaren arabera jarduera-lizentzia lortu beharrik ez duten ustiategiek Dekretu bereko IV. Eranskinean ezarritakoa bete beharko dute.

B.- Abeltzaintza-ustiategietarako eraikinen kasuan, ustiategian jarriko diren hondakinak biltegitratzeko eta ezabatzeko sistemen proposamen xehatua aurkeztea eskatuko da. Proposamenak, besteak beste eta gutxienez, simaurtegiarako eta minda-hobietarako proposatutako kokapena zehaztuko du, ur-ibilguetatik urrun dauden lekuetan kokatuz. Xede horietarako, neurri zorrotzak hartuko dira kareharrizko zonetan lur azpiko urak kutsa ez daitezen eta ez da baimenduko eginkariak akuiferoak babesteko zonetan zabaltzen.

C.- Abeltzaintza-jarduerak sortutako hondakin organikoak solidoak badira barrunbe estali eta iragazgaitzean biltegitratuko dira eta lixibiatuak hobi estankoan. Hondakin likidoen eta minden bilketa hobi iragazgaitzean egingo da. Hobiak abeltzaintza-jarduerako 90 egunetan sortutako eginkariak hartzeko moduko edukiera izan behar du, hain zuzen ere, 1,50 eta 2,00 m³ arteanazienda larriko unitateko eta biltegitratze-hileko.

D.- Simaurtegiak eta minda-hobiak abeltzaintza-instalazioen inguruan kokatuko dira eta, edozein kasutan, eraikin nagusia hartzen duen partzelaren barruan.

12.- Landare-geruza aldatzea.

Lurzoru urbanizaezinean egiten diren era guztietako indusketetan, obren titularrak landaredia naturala berritu beharko du, obren ondorioz suntsitu egin den lur-azaleretako landare-geruza barne.



13.- Lurra egokitzea eta zaborteziak.

A.- Lurraren egokitzeak honako kasu hauetan soilik baimenduko dira:

- * Baimendutako azpiegitura baten erabilera edo elementu bat ezartzeko obra osagarri gisa.
- * Eraginpeko lurren nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilera edo basogintza-erabilera arlo horretan eskuduna den Foru Aldundiak aitortutako izaera horretako ustiapen baterako aukerak hobetzeko.
- * Lurraren sestrak Plan Orokor honen, bere garapenean sustatutako plangintzaren edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuen aurreikuspenetara egokitzeko.
- * Indarreko ingurumen-legeriaren arabera baimendutako zabortezi baten zati gisa.

B.- Horren baimena indarreko legerian aurreikusitakoak (hirigintzakoak, ingurumenekoak...) aldeztatik lortzeko baldintzatuta dago, eta baita haren komenigarritasuna eta egokitasuna bere ingurumen- eta paisaia- inpaktuen, ingurune naturalaren gaineko edo beste edozein motatako inpaktuen testuinguruan aldeztatik justifikatzeko ere.

Kontu horri dagokionez, aipaturiko legerian ezarritako irizpideen arabera egindako proiektu teknikoak aurkeztu beharko da eskabidean, proposamena ingurumenera egokitzen dela justifikatzen duena, eragina izan dezaketen elementu natural edo eraikien behar adinako babesa bermatuko duena, jariatze-urak biltzeko eta kanalizatzeko konponbidea emango diona eta gainazaleko landare-lur geruza eta landaredia paisaian txertatzeko eta birjartzeko neurriak jasoko dituen.

14.- Partzelazioa.

A.- Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurren partzelazioa edo bereizketa indarreko xedapenetan (nekazaritza-legeria, hirigintzakoak...) ezarritako irizpideetara egokituko da, gutxienezko labore-unitatea arautzen duena barne, eta dagokion udal-lizentzia lortu beharko du.

B.- Lehendik dauden partzelak egungo azalarekin finkatu dira, aipaturiko irizpideen ondoriozkoa baino azalera txikiagoa dutenak barne.

Partzela horien zatiketa ego bereizketa arloan eta dokumentu honetan (hurrengo C atala...) indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.

C.- Ez dago baimenduta 10.000 m² baino gutxiagoko azalera duten finken partzelazioa edo bereizketa honako kasu hauetan izan ezik:



- * Lege-xedapenen eta lurralde- eta hirigintza-plangintzaren garapenean eta egikaritzapenean sustatutako jarduketak, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan eragina dutenak eta horien partzelazioa edo bereizketa eskatu edo justifikatzen dutenak.

Horien artean sartzen dira honako arlo hauetan eragina duten jarduketak: komunikazio- eta garraio-sareak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; nekazaritza-plan eta -proiektuen (nekazaritzarekin edo abeltzaintzarekin zerikusia dutenak edo basogintza-izaerakoak) garapena eta egikaritzapena; ingurumen-arloko plan eta proiektuen (dibertsitate biologikoarekin eta geologikoarekin, lurzoruarekin, hondakinekin, klima-aldaketarekin, zaratarekin eta abarrekin zerikusia dutenak) garapena eta egikaritzapena; arriskuen prebentzioa eta arriskuak ezabatzea eta kontu horren inguruan izandako egoerei edo arazoei erantzutea (uholdeak, luiziak...); finkako lurren zati bat hiri-lur gisa edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzeko proposamena; aipaturiko xedapenek eta planek eragindako beste batzuk.

- * Bereizi beharreko lurra behar bezala egiaztatutako nekazaritza-ustiategi bati eta/edo beste erabilera baimendu batzuei gehitzeko jarduketa; bereizketaren ondoriozko finka matrizearen azalera inolaz ere ez da izango gutxieneko labore-unitate bat baino txikiagoa.

D.- Lurzoru urbanizaezinean eraikin, instalazio eta erabilera baimendu berriak ezartzeko kasu bakoitzean ezarritako gutxieneko partzela jarri beharko da honako irizpide hauen arabera:

- * Nekazaritza-eraikin eta -erabilerei lotutako partzelak (nekazaritzarekin eta abeltzaintzarekin zerikusia dutenak eta basogintza-izaerakoak), haien erabilera laguntzaileak barne, lursail etenek konfiguraturuta egon daitezke, haien jarraitutasuna berriaz eskatzen den kasuetan izan ezik.
- * Beste eraikin eta erabilera baimendu batzuei lotutako partzelek osotasun jarraitua osatu behar dute, kontu horri dagokionez Plan honetan ezarritako gutxieneko baldintzak betetzeko behar den alderdian gutxienez, edo bere garapenean formulatzen den plangintzan. Eremu jarraitu horretan kokatu beharko da baimendutako eraikuntza edo instalazioa.

Partzela hori aipaturiko eraikin eta erabilerei lotuta geratuko da ondorio guztietarako, baita Jabetza Erregistroan ere.

E.- Baimenduriko erabilerekin eta/edo eraikinekin loturiko finketan ezingo da bereizketarik egin, baldin eta Plan Orokor honetan nahiz bere garapenean sustatutako plangintzan ezartzeko ondorioetarako ezarritako gutxieneko azalera baino tamaina txikiagokoa ondorioztatzen bada.



- F.- Finkatu egin dira Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikin, instalazio eta erabilerei lotutako partzelak, baldin eta kasu bakoitzean aplikatu beharreko partzelaren gutxieneko azalera edo gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunerako behar den partzelaren azalera arautzen duten baldintzak betetzen ez badituzte, plangintzarekin bat ez datozela berariaz adierazitakoak izan ezik. Partzela horiek ezingo dira bereizi. Finkatutako eraikin eta instalazio horietan Plan Orokor honetan baimenduriko erabilerak ezarri ahal izango dira.
- G.- Plan honen garapenean sustatutako plangintzak aurrekoen partzelazio-baldintza desberdinak ezarri ahal izango ditu eragindako eremuan, baldin eta hura formulatzea eragiten duten helburuak lortzeak justifikatzen badute.

25 . artikulua.- Elementu degradagarriak ezabatzea.

1. Lehendik dauden eraikinak birgaitzeko, horien erabilera aldatzeko eta eraikin berriak eraikitzeko esku-hartze oro, edozein delarik ematen zaien erabilera, horiei lotutako lurretan dauden, aldi baterako eraiki diren txabola, teilatupe eta gainerako elementuak aldeztu aurretik kentzeari baldintzatuta geratuko da.
2. Eraikin berrietarako baimena ematea elementu itsusgarriak eraisteari baldintzatzen zaion kasuetan, eraikuntza berriko obrei hasiera emateko aldeztu aurretiko baldintza gisa egin beharko da eraisketa, baldin eta udalak modu espezifikoan ezartzen ez baditu beste baldintza batzuk eraitsi beharreko eraikinak okupatzen dituzten jardueren funtzionamendua ahalbidetzeko eraikin berrietan birkokatzen diren arte.

26. artikulua.- Eraikuntza mugikor edo aurrefabrikatuen ezarpena.

Eraikuntza aurrefabrikatuen, edo gela, ostatu edo aisiarako leku gisa, jarraian edo etenka erabil daitekeen beste edozein elementuren ezarpen egonkorra, kanpin batean edo antzeko jarduera batean txertatuta dauden kasuetan izan ezik, etxebizitza-erabilerako eraikuntza berriztat joko da eta eraikuntza-mota horretarako eskatutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

Haren ezarpena nekazaritza-ustiategi bati edo baimendutako beste erabilera nagusi bati lotutako erabilera laguntzaile gisa soilik baimendu ahal izango da.

27. artikulua.- Ibilgailuentzako bideak eta pistak eta oinezkoentzako bidezidorrak.

- 1.- Erabilera, eraikin eta instalazio baimenduek ibilgailuentzako sarbidea izan behar dute egungo bide-saretik, lurzoru urbanizaezinean dauden bide eta pistak barne.
- 2.- Lurzoru urbanizaezinean bide eta pista berriak (aldi baterakoak edo egonkorak) irekitzeko baimena, landa-ingurunearen ustiapenerako edo eraikin, instalazio edo erabilera baimendu bati (lehendik dagoena edo berria) zerbitzu emateko beharrezkoak direnean soilik eta salbuespen gisa emango da.

Baimen hori ematea indarreko legerian aurreikusitako baimenak aldeztatik lortzeari lotuta eta honako hauei baldintzatuta egongo da:

- * Sustapen pribatukoa izanez gero:
 - Udalak balioetsiko ditu eskatzaileak bere eskaera justifikatzeko proposatutako motiboak, eta lizentzia uka dezake motiboak behar adinakoak ez direla erabakitzen badu.
 - Dagokion dokumentazio teknikoa aurkeztea.
 - Udalak trazadurari eta bere eraikuntza-ezaugarriei buruzko baldintzak ezartzea eta/edo paisaia edo ingurune naturalean duen inpaktua zuzentzeko neurriak hartzea.
 - * Sustapen publikokoa izanez gero:
 - Bide edo pistaren premia aipaturiko xederen batekin edo batzuekin justifikatzea.
 - Dagokion dokumentazio teknikoa (obra-proiektua...) egitea eta onartzea.Udalak proiektua onartzeak, beste gauza batzuen artean, bere onura publikoa eta interes soziala aitortzea ekarriko du bere egikaritzearen ondorioetarako, eraginpeko lurak desjabetzea barne.
- 3.- Baimena eman da lehendik dauden bideak eta pistak hobetzeko eta/edo zabaltzeko eta baita berriak egiteko ere, dauden eraikin eta instalazioen irisgarritasun-arazoei erantzuna emateko.

Hura baimentzea eta egikaritzea baldintzatuta daude udalak nahitaezko proiektu teknikoa (obra publikoaren proiektua edo antzekoa) egiteari eta onartzeari.

Proiektua onartzeak, beste gauza batzuen artean, bere onura publikoa eta interes soziala aitortzea ekarriko du bere egikaritzearen ondorioetarako, eraginpeko lurak desjabetzea barne.

- 4.- Baimendu egin da lehendik dagoen oinezkoentzako bide eta bidezidorren sarea hobetzea eta/edo handitzea, bide berriak gaitzea barne, baldin eta ingurune naturala bere berezko baldintzatzaileen arabera erabiltzeak eta gozatzeak justifikatzen badu eta lehendik dauden natura-, paisaia- edo nekazaritza-balioak babestea bermatzen bada.

Hura baimentzea eta egikaritzea baldintzatuta daude udalak nahitaezko proiektu teknikoa (obra publikoaren proiektua edo antzekoa) egiteari eta onartzeari.

Proiektua onartzeak, beste gauza batzuen artean, bere onura publikoa eta interes soziala aitortzea ekarriko du bere egikaritzearen ondorioetarako, eraginpeko lurak desjabetzea barne.

28. artikulua.- Aireko lineak paisaian txertatzea.

Aireko linea elektrikoaren eta telefono-lineen trazadurak eta konfigurazioak paisaian eta nekazaritza- eta baso-ingurunean izan dezaketen eragina minimizatuko dute ahal den heinean, aplikazioko sektoreko legerian jasotzen denaren kalterik gabe.

29. artikulua.- Intereseko zuhaitz eta landare autoktonoen babesa

- 1.- Zuhaitz-mozketa egiteko indarreko lege-xedapenetan aurreikusitako baimenak aldeztu aurretik lortu beharko dira.
- 2.- Babestutako landaredia-eremutat joko dira Plan honetan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan identifikatutako landaredia autoktonoaren zuhaitz-masak, babes bereziko landa-zona orokor gisa edo antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile gisa, intereseko landaredia horren existentziari lotutako arrazoiengatik.

Eremu horietan debekatuta dago mozketa eta esku-hartze suntsitzaileak edo narriatzaileak egitea, haien hobekuntzara bideratutako garbiketak eta bakanketak eta/edo baso-baliabidearen ustiapen arrazionala justifikatzen dutenak izan ezik.

30. artikulua.- Faunaren babesa.

- 1.- Fauna babesteko eremutat jotzen dira lurzoru urbanizaezinean dauden izaera horretako intereseko espezieei lotutako eremuak.
- 2.- Linea elektrikoak, ahal izanez gero, lur azpian ezarriko dira, eta bestela, aukerak ondo aztertu ondoren, ingurunean ahalik eta inpaktu txikiena eragiteko moduan ezarriko dira.

Testuinguru horretan, energia elektrikoaren sare-ezarpenak abifauna babesteko neurriak hartuko ditu, talka egitea eta elektrokutatzea saihesteko.



Modu berezian hartuko da kontuan Irimo mendiaren zati bat hartzen duen "linea elektrikoaren aurrean abifauna babesteko" zona, Ingurumen eta Lurralde Politikako Sailburuaren 2016ko maiatzaren 6ko Aginduarekin bat. Agindu horrek hegazti-espezie mehatxatuen lehentasunezko ugalketa-, elikadura-, dispertsio- eta bilketa-eremuak mugatzen ditu eta abifauna babesteko zonak zein diren adierazten du. Zona horietan, goitentsioko aireko lineen kontra talka egitearen eta elektrokutitzearen aurkako neurriak aplikatuko dira. Agindu horretako 3. artikulua arabera, babes-zonetan 1432/2008 Errege Dekretuan ezarritako talka egitearen eta elektrokutitzearen aurkako neurriak aplikatuko dira. Plan honetan identifikatu eta mugatutako "CS.2 Abifauna babesteko eremuak" baldintzatzaile gainjarriarekin identifikatzen da eremua.

- 3.- Bide berriak egiten direnean faunarentzako pasabide artifizialak ezarriko dira, haien presentzia ohikoa den zonetan egiten badira.
- 4.- Lurzoru urbanizaezineko jarduketek kontuan izan beharko dituzte intereseko fauna-espezieekin zerikusia duten garai kritikoak, kudeaketa-planak aplikatzeko eremuetan, baso-masa autoktonoak maneiatzekoetan eta ur-ibilgutako jarduketetan bereziki.

31. artikulua.- Eremu higagarriak edo higadura aktibokoak.

- 1.- Izaera hori dute Plan honetan identifikatu eta mugatutako "CS.5 Eremu higagarriak edo higatzeko arriskua dutenak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako eremuak.
- 2.- Horietako jarduketak euren berezko ezaugarrietarako neurri beharrezkoak eta egokiak hartuz egin behar dira eta, bereziki, lur-erazketen jarduketak eta gainazaleko eta gainazal azpiko drainatze-sareen aldaketak modu egokian diseinatuz eta landaredia naturala higadura-arriskua egonkortzeko elementu gisa mantentzen ahaleginduz.
- 3.- Ustiapen estentsibo/selektiboa (bakanketak eta mehazketak) eta txanda luzeak egin zaizkien (hazkunde moteleko zuhaitzak) baso babesleak ezartzea sustatuko da, arloan eskuduna den Administrazioak erabakitzen duenaren kalterik gabe. Abeltzaintza-erabilera baimentzea helburu horiek lortzeari baldintzatuta egongo da.

32. artikulua.- Hiri-hornidurako harguneak eta iturburuak babesteko eremuak.

Eremu horiek Plan honetan identifikatu eta mugatutako "CS.4 Hiri-hornidurako harguneak eta iturburuak babesteko eremuak" baldintzatzaile gainjarriari lotutakoak dira.

Eremu horietan debekatuta dago isuriak eragiten dituzten jarduerak ezartzea, baldin eta euren toxikotasunagatik edo osaera kimiko edo bakteriologikoagatik urak kutsatzeko arrisku nabarmenak badituzte, esaterako, zaborteziak, zerbitzuguneak eta antzeko ondorioak dituzten beste batzuk.



Halaber, eremu horietan urak kutsa ditzaketen hondakinak sortzen dituzten beste erabilera baimendu batzuk ezartzea, esaterako nekazaritza eta abeltzaintzako instalazio baimenduak, edo etxebizitzaren saneamendurako putzu beltzak, behar diren babes-neurriak hartzearen baitan eta, lizentzia-eskaeraren dokumentazio erantsi gisa, adierazitako arriskuari aurre egiteko proposatutako neurrien eraginkortasuna justifikatuko duen dagokion azterketa hidrogeologikoa eta ingurumen-ondorioari buruzkoa aurkeztearen baitan egongo da.

33. artikulua.- Ibai-ibilguen babesa.

- 1.- Ibai-ibilguen tratamendu- eta babes-irizpideak indarrean dagoen Euskadiko Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreken ertzak antolatzeako Lurralde Arloko Planean, hain zuzen Isurialde Kantauriarrari dagokionean ezarritakoak izango dira.
- 2.- Abeltzaintzako hondakinen kasuan, biltegiatzeari dagokionez (simauregiak edo minda-putzuak) nahiz ureztatzeko erabilerari dagokionez, arloan aplikatu beharreko lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da.

34. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren erregimena arautzeko aurreikuspenen lotura arauemailea.

Kapitulu honetan ezarritako lurzoru urbanizaezineko erregimena arautzeko aurreikuspenek egiturazko antolamenduaren maila eta izaera arauemaile propioak dituzte.

Nolanahi ere, aurreikuspen horiek plangintza berezia formulatuz birdoitu eta/edo osatu ahal izango dira, ezarritako baldintzetan eta norainokoarekin.

Bigarren atala.

Erabilera, eraikuntza eta instalazio baimenduak lurzoru urbanizaezinean ezartzeko xedapen arautzaileak.

35. artikulua.- Erauzketa-jarduerak.

- 1.- Lehendik dauden erauzketa-jarduerak.
- A.- Lehendik dauden erauzketa-jarduerak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera garatuta eta amaituta, kasu bakoitzean zehaztutako ingurumena eta paisaia txertatzeko eta leheneratzeko jarduketan xede izango dira.



B.- Lehendik eta jardunean dauden erauzketa-jarduerak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baimenen arabera garatuta, kasu bakoitzean finkatutako baldintzetan (materialak, denborazkoak, ingurumenekoak, tamainarenak, ingurumena eta paisaia lehengoratzekoak, etab.) finkatuko dira.

2.- Erauzketa-jarduera berriak.

Erauzketa-jarduera berriak irekitzeko, arloko baimenak lortzeaz gain, Plan Orokor honen aldaketa-espeditante bat egin beharko da. Espedientean bere egokitasuna ebaluatuko da, eraginpeko eremua identifikatu eta mugatuko da eta hura gauzatzeko hirigintza-baldintzak zehaztuko dira.

Nolanahi ere, horien artean sartuko dira ingurumena eta paisaia txertatzeko eta lehengoratzeko behar diren neurriak, ustiapen-aldian nahiz jarduera amaitutakoan egikaritu beharrekoak.

36. artikulua.- **Nekazaritza-erabileretarako eraikuntzak eta instalazioak.**

1.- Definizioa.

A.- Nekazaritza-erabilerak, indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Arloko Planean ezarritakoaren arabera, nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-jarduerekin zerikusia dutenak dira.

B.- Nekazaritza-erabilerari lotutako eraikinak eta instalazioak aipaturiko LAPean halakotzat jotzen direnak dira eta, zehazki, honako nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-ustiapen hauekin lotutakoak:

- a) Ondoren aipatuko diren haien nekazaritza-jarduerei eta/edo osagarriari lotutako eraikinak eta instalazioak: tresnak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea; berotegiak; haztegiak; landare-, marmelada- eta konfitura-kontserben ekoizpena; eztia; sagardoa egiteko dolareak; ustiapeneko produktuen eraldaketa, dastaketa eta salmenta zuzena jatorrian; bertako produktuen artisau-tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak...); landa-zalditegiak; energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak; aurrekoen antzeko beste batzuk.
- b) Abeltzaintza-jarduerei lotuta dauden eta/edo horien osagarriak diren eraikinak eta instalazioak; ukuiluak; jezteko gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak; lanabesak eta produktuak biltegitratzeko eta kontserbatzeko lekuak; pentsu eta bazken siloak; ganaduarentzako janlekuak; etxaldeak; ganaduari lotutako instalazio sanitarioak; gaztandegiak; eztia eta erleen beste produktu batzuen ekoizpena eta ontziratzea; ustiapeneko beste produktu batzuen eraldaketa, dastaketa eta



salmenta zuzena; herrialdeko produktuen artisau-tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak...); landa-zalditegiak; energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak; aurrekoen antzeko beste batzuk.

- c) Baso-jarduerei lotuta dauden eta/edo horien osagarriak diren eraikinak eta instalazioak: lanabesak eta produktuak biltegitratzeko eta kontserbatzeko lekuak, etab.

Horien artean ez da sartu nekazaritza- eta/edo abeltzaintza-ustiapeneko etxebizitza laguntzailea.

- C.- Aipaturiko LAPean ezarritako irizpideak aldatzen badira, ordeztu dituzten berrietatik ondorioztatzen dena bete beharko da.

2.- Ezarpenerako baldintza orokorrak.

A.- Baimendu egin da lehendik dauden eraikin eta instalazio finkatuetan nekazaritza-erabilerak ezartzea, baldin eta egokiak badira euren garapenerako eta bat badatoz dagokion zona orokorrerako ezarritako hirigintza-araubidearekin.

B.- Salbuespen gisa eta horretarako eraikin egokiak ez egotea eta/edo daudenen desegokitasuna aldeztu aurretik justifikatuta baimenduko da aipaturiko erabileretara bideratutako eraikin eta instalazio berriak ezartzea, beste batzuen artean, honako baldintza hauekin bat etorritik:

- a) Lehen Sekzioan azaldutako baldintza orokorrak.
- b) Nekazaritza-ustiapen batekiko lotura aldeztu aurretik egiaztatzea.
- c) Eraikinak eta instalazioak hartuko dituen partzelaren gutxienezko azalera: 10.000 m².
Azalera horrek multzo espazial eta fisiko jarraitua eratu beharko du.
Baimendu egingo da Plan hau indarrean sartzean aipaturikoa baino azalera txikiagoa duten partzeletan ezartzea, baldin eta xede horretarako egokitasuna justifikatzen bada.
- d) Kokapen-baldintzak.
Zona orokorretan soilik baimenduko da haren kokapena, haietako bakoitzaren hirigintza-araubidearekin eta helburu propioekin bat datozen baldintzetan eta norainokoarekin: "G.4.1. Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala. Balio estrategiko handia", "G.4.2. Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko landa-paisaia".



Zona horien barruan, erabilera hori leku agerikoenetan eta herritarrek paisaiari buruz duten pertzepzioan eta hodeiertzean ekarpen handiena egiten duten tokietan kokatzea saihestuko da.

e) Eraikuntza-baldintza orokorrak:

- * Gehieneko okupazioa: partzela hartzailearen % 15, 1.000 m²-ko gehienekoa gainditu gabe.
- * Gehieneko altuera: 7,00 m.
- * Eraikinaren gehieneko luzera: 40,00 m.
- * Nekazaritzako eta abeltzaintzako landa-eremu orokorrean soilik kokatuko dira.
- * Baldintza higieniko-sanitario egokiak betetzen direla eta arloan aplikatu beharreko xedapenetan, Plan hau barne, ezarritako bilketa- eta arazketa- eskakizunak betetzen direla bermatu beharko da.
- * Nekazaritza eta abeltzaintzako instalazioen gutxienezko tartekak.
 - Hiri-eremuen eta eremu urbanizagarrien mugarekiko: 100 m.
 - Beste finka batzuetako eraikin ez-landatarretara: 50 m.
 - Partzelaren mugetara: 10 m.
 - Landa-bideen ertzera: 10 m.
 - Errepideetara: arloan aplikatu beharreko foru-araudian ezarritako tartekak.
 - Ur-ibilguetara: arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako tartekak, indarreko lurralde-antolamenduko tresnak barne.
 - Monumentu megalitikoetara: 25 m.
- * Abeltzaintza-instalazioen tarte osagarriak hiri-lurrera eta lurzoru urbanizagarria:
 - Ardi-, ahuntz- edo untxi-etxalde edo ukuiluetara: 100 m.
 - Behi-, zaldi-, hegazti- eta larrugintzako animalien etxalde edo ukuiluak: 150 m.
 - Txerri-etxaldeak: 300 m.
 - Txakurtegiak: 500 m.

3.- Berotegi berriak edo antzeko beste eraikin eta instalazio batzuk baimentzeko eta ezartzeko baldintza espezifikoak.

A.- Berotegiak behin-behineko izaerako edo izaera iraunkorreko instalazioak dira, irisgarriak, estaliak eta material gardenekin artifizialki babestuak nekazaritza-landaketak behartzeko edo babesteko euren ziklo begetatibo osoan edo zati batean. Hazitegi, itzaltegi eta haztegiekin osa daitezke. Honako bi tipologia hauek bereizi behar dira:



- * Tunel-berotegia:
Pabiloi itxiek osatzen dute edo, bata besteari itsatsita, baterian antolatutakoek. Lurrera oinazpiko bidez (gutxieneko zimendua) lotutako arku metalikoen gainean bermatutako plastiko malguzko xaflaz egindako itxitura dute, 1/1 eta 3/1 arteko bolumen / azalera erlazioarekin.

- * Kapera-berotegia:
Elkarren ondoan jarritako, horma bertikaleko eta bi isurkiko estalki edo estalki kurbatuko pabiloi bat edo gehiagok osatzen dute, 3/1 baino bolumen/azalera erlazio handiagoarekin. Itxitura kristalezkoa, polikarbonatozkoa, PVCzkoa, metakrilatozkoa eta abar izan daiteke. Egitura oin zuzen, habe, gapirio, kontragoi-habe metalikoen edo horretarako egokiak diren beste material batzuekin egindakoek eratzen dute. Aireztapen, berokuntza eta fertirrigazioko beste instalazio batzuekin hornituta egon daitezke.
Gainera, berotegiaren ezaugarri eta egitura bereko modulu tekniko bat izan dezakete ertzetako batean, baina sandwich panelen hormekin eta estaldurarekin, gaur egun erabiltzen diren fertirrigazio- eta girotze-teknologia berriak kontrolatzeko sistemak kokatzeko.
Sortzen diren eta/edo sortzea aurreikusten den landare-hondakin guztiak tratatzeko ahalmena izango duen konpostatzeko instalazioarekin hornituta egongo dira.

B.- Nekazaritza-produktuak modu hauetan landu daitezke berotegietan: lurrian zuzenean; loreontzietan, edukiontzietan edo mahaietan jarritako substratu organiko, mineral edo sintetikoaren gainean; uretako (hidroponikoa) edo aireko (aerponikoa) hazkuntza-sistemen bidez; etab.

Dena den, balio agrologiko handiko lurzoruetan eragiten dutenean, laborantza lurrian egin beharko da zuzenean, bere nekazaritza-balio benetakoa edo potentziala mantendu eta babesten dela bermatzeko xedez.

C.- Distantzia edo atzerapeneko baldintza espezifikoak:
Eraikin edo instalazio horiek 2. atalean azaldutako baldintza orokorretara egokituko dira, honako atzerapen hauei dagokienean birdoituta:

- * Tunel-berotegitik:
 - Lurzoru urbanizaezineko mugara: 20,00 m.
 - Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan dauden erabilera ez-landatarretara bideratutako eraikinetara eta instalazioetara: 20,00 m.

 - Ustiapen berari lotutako beste berotegi batzuetara: 5,00 m.
 - Ustiapen berari lotutako beste eraikin eta instalazio batzuetara: 10,00 m.



- * Kapera-berotegitik:
 - Lurzoru urbanizaezineko mugara: 50,00 m.
 - Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan dauden erabilera ez-landatarretara bideratutako eraikinetara eta instalazioetara: 30,00 m.
 - Ustiapen berari lotutako beste berotegi batzuetara: 5,00 m.
 - Ustiapen berari lotutako beste eraikin eta instalazio batzuetara: 15,00 m.

D.- Forma eta bolumena arautzeko baldintza espezifikoak:

- * Solairuko gehieneko okupazioa eraikin edo instalazio bakoitzeko: 2.500 m².
- * Gehieneko luzera eraikin edo instalazio bakoitzeko: 60,00 m.
- * Gehieneko garaiera:
 - Tunel-berotegietatik: 3,50 m.
 - Kapera-berotegitik:
 - . Hegalera:: 5,00 m.
 - . Gailurrera: 7,00 m.

E.- Kapera-berotegiak eraikigarritasun baimenduaren esparruan zenbatuko dira baina ez tunel-berotegiak.

4.- Abeltzaintza-jardueretara bideratutako eraikin eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza espezifikoak.

A.- Halakotzat joko dira ganadua eta animaliak gordetzera, haztera, ustiatzera edo maneiatzera eta ustiapeneko produktuen lehen eraldaketa egitera eta merkaturatzera bideratutako abeltzaintza-jarduerari lotutako eraikinak eta instalazioak. Horien artean sartzen dira jarduera horien eraikin eta instalazio laguntzaileak eta/edo osagarriak ere.

B.- Distantzia edo atzerapeneko baldintza espezifikoak:

Kontu horri dagokionez, arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoa beteko da (515/2009 Dekretua, abeltzaintza-ustiategien arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen eta, hala dagokionean, aurrekoak ordeztzen dituzten xedapenak).

C.- Eraikuntza-baldintza espezifikoak:

Eraikin eta instalazio horiek 2. atalean azaldutako baldintza orokorretara egokituko dira, honako atzerapen hauei dagokienean birdoituta:

- * Eraikuntza-profila: soto edo erdisoto bat + beheko solairua + teilatupekoa.
- * Eraikinaren garaiera: 5 m hegalera; garaiera hori handitu egin daiteke lehendik dagoen edo proiektatuta dagoen eta eraikina edo instalazioa lotzen zaion jarduerari lotutako arrazoi teknikoengatik edo funtzionaltasun-arrazoiengatik justifikatzen bada.



- * Arazketa: ezinbestekoa izango da hondakin-urak eta ur beltzak arazteko sistema bat ezartzea. Etxalde berriak eraikitze proiektuetan jaso beharko da eta HAPO hau idatzi aurretik daudenetan ezarri.
- * Instalazio eta eraikin erantsiak: toberak, siloak, deposituak eta abar eraiki ahal izango dira (eraikinari atxikita). Eraikuntza-proiektuetan jaso beharko dira eta eraikuntzarako baimendutako eraikigarritasunaren barruan zenbatu.

5.- Nekazaritza-produktuak eraldatzera eta merkaturatzera eta artisau-produktuak eta bertako produktuak egitera eta merkaturatzera bideratutako eraikinak eta instalazioak.

A.- Baimenduta dago honako hauek ezartzea:

- * Nekazaritza-ustiapenean bertan jatorria duten nekazaritza-produktuen lehen eraldaketako eta horiek merkaturatzeko eta zuzenean saltzeko jarduerak.
- * Artisau-produktuak eta bertako produktuak egiteko eta merkaturatzeko jarduerak.

Guztiak izango dira nekazaritza-ustiapenen jarduera osagarriak.

B.- Lehendik dauden eraikinetan nahiz osotasunean edo partzialki jarduera horietara bideratuta dauden beste berri batzuetan ezarri ahal izango dira.

Xede horretara bideratutako eraikin edo instalazio berriak honako baldintza hauetara egokituko dira:

- * Eraikigarritasuna: 250 m²(s).
Eraikigarritasun hori 2. atalean ezarritakoaren esparruan zenbatuko da eta, ondorioz, bertan ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoaren esparruan.
- * Gailurrerako gehieneko garaiera (lurra ukitzen duen edozein puntutatik neurtuta): 6 m.
- * Eraikina aipaturiko erabileretarako edo nekazaritza-produkzioarekin lotutako beste batzuetarako soilik erabili ahal izango da.
- * Udalak erabakiko du zein den eraikina ezartzeko lekurik egokiena.



6.- Beste baldintza batzuk.

Modu osagarrian, eraikin eta instalazio horiek baimentzea eta ezartzea arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzeari baldintzatuta dago, ingurumen-arlokoak, osasun-arlokoak eta abar barne.

Kontu horri dagokionez, abeltzaintza-eraikinek eta -instalazioek, besteak beste, irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritako ingurumen-arloko eta higiene- eta osasun-arloko baldintzak bete behar dituzte.

37. artikulua.- Nekazaritza-ustiapenen bizitegi-erabilera laguntzaileak.

1.- Baldintza orokorrak:

- * Horien ezarpena 2/2006 Legean eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako LAPean¹ ezarritako eskakizunetara doitu beharko da eta baita ustiapenak bere titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean eskatutako dimentsio eta bideragarritasun ekonomikoaren baldintzak betetzearen alde aurretiko justifikaziora ere, erabateko jarduerako alde aurretiko hiru urteko gutxienekoarekin.
- * Ahal izanez gero, lehendik dauden bizitegi-erabileretara bideratutako eraikinetan ezarriko dira eta, beharrezkoak izanez gero, behar diren handitzeak baimenduko dira. Kasu horietan, gehienez, 2 etxebizitza/ustiapeneko gaitzea baimenduko da.
- * Ezaugarri horiek dituzten eraikinik ez egonez gero, bizitegitarakoak ez diren erabileretara bideratutako lehengo beste eraikin batzuetan ezartzea baimenduko da, egin beharreko egokitzapen-obra egin ondoren. Lehen aipaturiko etxebizitza-kopurua eraikin horietan eta adierazitako baldintzetan ezartzea baimendu da.
- * Aurreko soluzioetako bat bera ere posible ez bada edo bizitegi-erabilerak lehendik dagoen eraikina okupatzen duten ukuilu, etxalde eta antzeko beste instalazio batzuetatik bereiztea komenigarritzat jotzen bada, eraikin berri batean ezartzeko baimena emango da.

2.- Eraikin berriak baimentzeko eta ezartzeko baldintzak:

- * Baimendu egin da bizitegi-eraikin berriak eraikitzea, baldin eta alde aurretik dauden nekazaritza-ustiapenei lotuta eta baratze- eta abeltzaintza-jardueretara bideratuta egoteaz gain, indarreko lege-xedapenetan kontu horri buruz ezarritako baldintzak betetzen badituzte.
- * "G.4. Nekazaritza eta Abeltzaintzako Landa-eremua eta Landazabala" tipologiako zona orokorrean soilik baimendu dira.

¹ Antolamendu Arauetako 12. artikulua, etab.

- * Gutxieneko partzela (materialki jarraitua edo etenkakoa): 20.000 m².
- * Gehieneko etxebizitza-kopurua: 2 etxebizitza.
- * Eraikuntza-baldintzak:
 - Gehieneko eraikigarritasuna: 400 m²(s).
 - Solairuko gutxieneko okupazioa: 100 m².
 - Eraikinaren gehieneko garaiera:
 - . 7,00 m hegaldaren beheko ertzera.
 - . 10,00 m gailurreko puntu garaiera.
 - Gehieneko solairu-kopurua: Soto edo erdisoto bat + sestra gaineko 2 solairu (teilatupean sortzen diren espazioekin osatuta).
- * Mugekiko tartea.
34. artikuluko 2. atalean ezarritakoak.

3.- Aurreko ataletan aipaturiko etxebizitzek dagokien nekazaritza-ustiapen erkideari nahiz ustiapen horretako lurri lotuta geratu behar dute Jabetza Erregistroan. Lotura horren zehaztapena eta formalizazioa indarreko xedapenetan eta Plan honetan adierazitako irizpideetara egokituko da.

38. artikulua.- Nekazaritza-turismo, aterpe eta antzeko beste jarduera eta eraikuntza batzuk.

1.- Nekazaritza-turismoen baimena eta ezarpena arloan indarrean dauden xedapenetan, turismoarekin zerikusia dutenak barne, Plan Orokor honetan eta, bere kasuan, horren garapenean sustatzen den plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Hain zuzen ere, haien ezarpena nekazaritza-ustiapenen bizitegi-erabilera laguntzaileetarako Plan honetan ezarritakora egokituko da eta ustiapen horiei lotutako bizitegi-eraikigarritasunaren barruan zenbatuko dira.

2.- Aterpeak edo antzeko jarduerak lurzoru urbanizaezinean ezartzea, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoetara eta erabilera eta eraikin ez-landatarrak (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, etab.) ezartzeko xedeetarako Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara ere egokituko da.

Haien ezarpena ezartzeko eta garatzeko behar diren zerbitzu-multzoa antolatzeari baldintzatuta dago.

3.- Aipaturiko erabileretara bideratutako lehengo eraikinak finkatu egingo dira, baldin eta behar den udal-lizentzia alde aurretik lortuta eraiki eta gaitu badira.



39. artikulua.- Nekazaritza-industriak.

- 1.- Halakotzat jotzen dira indarrean dagoen Nekazaritza eta Basogintza antolatzeko LAPean araututako lehen transformazioko nekazaritza-elikadurako eta basoko industriak.
- 2.- Lurzoru urbanizaezinean baimentzeko eta ezartzeko landa-ingurunean ezartzeko premia aldeztu aurretik justifikatzea beharko da, onura publikoko aldeztu aurretiko deklarazioarekin osatuta (kontu horri buruz arloko legeria aplikagarrian eta/edo lurralde-plangintzan ezarritakoaren arabera) edo, antolamenduan edo garapenean egiten duen ekarpenari erreparatuta, bere udalerriko landa-ingurunean ezartzeko premia edo komenigarritasuna aldeztu aurretik justifikatzea.
- 3.- Ahal izanez gero, udalerriko lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden eraikinak eta instalazioak xede horrekin (berr)erabiltzea eskatzen duten baldintzetan baimendu eta ezarriko dira.

Salbuespen gisa eta bere premia eta lehendik ez egotea edo daudenen desegokitasuna justifikatu ondoren, eraikin eta instalazio berriak ezartzeko baimena eman da, kokapen-, eraikuntza- eta urbanizazio-baldintza hauetan:

- a) "G.3 Basoak" eta "G.4 Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala" zona orokorretan soilik baimendu da horiek ezartzea.
- b) Kapitulu honetako Lehen Atalean azaldutako irizpide orokorretara egokituko dira.
- c) Lehendik dauden eraikinetan nahiz berrietan baimentzeko eta ezartzeko, proiektatutako jarduketaren eraikuntza- eta urbanizazio-baldintzak zehaztuko dituen plan berezia aldeztu aurretik prestatzea eta onartzea beharko da.
Plan berezi hori arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera onartzeak, aurreko 2. atalean azaldutako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharra ekarriko du.
- d) Oro har eta, plan berezi horrek gorantz nahiz beherantz birdoitzearen kalterik gabe, honako baldintza hauek joko dira halakotzat:

- * Gutxieneko partzela (fisikoki jarraitua): 20.000 m².
Plan Bereziak gorantz nahiz beherantz birdoitu ahal izango du partzela-tamaina hori. Dena den, eraikin eta instalazio berriak eraikitzea proiektatzen bada, tamaina horrek ezin du izan 10.000 m² baino txikiagoa.
Bestalde, lehendik dauden eraikin eta instalazio horiek xede horrekin (berr)erabiltzea planteatzen bada, plan bereziak zehazten duena bete beharko da.



- * Gehieneko eraikigarritasuna: 2.000 m²(s).
Plan Bereziak gorantz nahiz beherantz birdoitu ahal izango du eraikigarritasuna.
- * Gehieneko okupazioa:
 - % 10 eraikin egonkorretarako.
 - % 30 maniobra- edo biltegiatze-guneetarako.
- * Gehieneko garaiera: 5 metro, baina garaiera handitu egin daiteke arrazoi tekniko edo funtzionalengatik beharrezkoa dela justifikatzen bada.
- * Tarteak:
 - 500 m hirigunetik.
 - Gutxienez 100 m lurzoru urbanizaezinean dagoen eta jarduerarekin zerikusirik ez duen edozein etxebizitzatik.

40. artikulua.- Nekazaritza-ustiatzei lotu gabeko nekazaritza-erabilerak.

1.- Definizioa.

Bat datoz aisia- edo atsedeen-jarduera gisa gauzatutako izaera horretako ustiapenetatik bereizitako nekazaritza-jardueren garapenarekin, honako hauek barne: baratzeak, mahastiak, fruta-arbolak, animalia txikien kopuru mugatu baten zaintza eta ustiapena (gehienez 10 oilo, 5 untxi edo horien baliokideak; etab.), aurrekoen antzeko beste batzuk.

2.- Ezarpen-eremua.

- * Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta "G.4.2 Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala. Trantsizioko landa-paisaia" tipologiako zona orokorrean sartutako lurretan ezarri ahal izango dira.
- * Txabolak edo elementu berdintsuak egiteko baimena, dena den, hurrengo 3. atalean adierazitako baldintzak betetzera baldintzatuta dago.

3.- Baimendutako eraikinak edo instalazioak.

A.- Eraikin- edo instalazio-motak.

- * Txabolak.
Nekazaritza-lanetan laguntzeko behin-behineko izaerako eraikuntza txikiak dira, esaterako, nekazaritza-lanabesak eta -tresnak gordetzeko eta animalia txikiak gordetzeko (gehienez 10 oilo, 5 untxi edo berdintsuak).
- * Kutxak.
Lanabesak gordetzeko kutxa edo edukiontziak.



B.- Txabolak eraikitze eta ezartzeko baldintzak:

- * Gutxieneko partzela: 2.000 m²
- * Sabai eraikigarriaren gehieneko azalera: 6,00 m²(s)
- * Eraikinaren garaiera: 2,50 m.
- * Partzelaz kanpoko edozein eraikinekiko gutxieneko tartea: 50,00 m.
- * Eraikuntza-ezaugarriak:
 - Material ez-iraunkorrekin eraikiko dira, erraz desmuntatzeko moduan eta ahalik eta zimendu txikienarekin.
 - Ezin dute izan ur-hornidurarako instalaziorik edo hondakin-urak hustekorik.
 - Paisaiara moldatzeko arrazoiak medio, Udalak egiturako edo estaltzeko material jakin batzuk erabiltzea eska dezake eta ingurunera hobeto egokitzen diren koloreak eta baita formak zehaztea ere.

C.- Kutxak ezartzeko baldintzak:

- * Kutxa horizontalen gehieneko neurriak:
 - Oinplanoa: 2,50 m x 0,80 m
 - Altuera: 0,50 m.
- * Kutxa bertikalen gehieneko neurriak:
 - Oinplanoa: 0,80 m x 0,80 m
 - Altuera: 2,00 m.
- * Materialak: zurezko estaldurak.

D.- Izapidetzea.

Aipaturiko txabolak eta kutxak ezartzeko udal-lizentzia lortu behar da, baina ez da behar Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostenik.

41. artikulua.- Nekazaritza-ustiatzei lotu gabeko etxebizitzak.

1.- Plan Orokor hau indarrean sartu baino lehen zeuden, hark finkatuta zituen eta honako baldintza hauek betetzen dituzten bizitegi-eraikinetan soilik ezarriko dira:

- * Plan hau indarrean sartu baino lehen bizitegi-erabilera izatea eta eraikuntzako udal-lizentzia izatea.
- * Erabilera horiek baimenduta dituzten landa-eremu orokorretan kokatuta egotea ("G.3. Basoak" eta "G.4. Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala").
- * Indarreko lege-xedapenetan (urak, etab.) ezarritako irizpideetara egokitzea.
- * Plan honetan ezarritako eskakizunak betetzen dituen ibilgailuentzako sarbidea izatea.
- * Plan Orokor honetan etxebizitzetarako ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzea.

2.- Gutxieneko partzela:

- * Irizpide orokorra: 10.000 m²; horietatik, eraikina kokatuta dagoen lurrek jarraituak izan behar dute eta 5.000 m²-ko gutxieneko azalera izan



- * Irizpide osagarria: finkatu egin dira aurreko irizpideak betetzen ez dituzten lehendik dauden bizitegi-eraikinak.
- 3.- Baimendu daitekeen gehieneko etxebizitza-kopurua:
- * Irizpide orokorra: etxebizitza bat.
 - * Irizpide osagarria: finkatu egingo dira etxebizitza-kopuru handiena duten bizitegi-eraikinak, baldin eta behar den udal-lizentzia badute.
- 4.- Eraikina eta etxebizitza ondoriozko partzelari lotutako lurri lotuta geratuko dira Erregistroan, aurreko 2. atalean adierazitakoaren arabera.
- 5.- Edozein delarik euren egungo azalera, bizitegi-eraikin horiek ezin dira handitu. Hala ere, salbuespen gisa, haien eraikigarritasuna handitu ahal izango da irisgarritasuna eta energia-eraginkortasuna erraztuko duten bitartekoak modu eskusiboan ezartzeko.
- 6.- Edozein kasutan, aurreko ataletan aipatutako etxebizitzak eraginpeko eraikinari lotutako erregistro-finkan edo -finketan txertatutako lurri lotuta geratuko dira Jabetza Erregistroan.

42. artikulua.- "A" motako zerbitzu ez-linealen instalazio teknikoak.

1.- Definizioa.

Bat datoz indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan (LAA, Nekazaritza eta Basogintza antolatzeke LAP...) araututako izaera horretako instalazioekin.

2.- Ezarpenerako baldintza orokorrak.

- * "F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (SO)" eta "G.4.2 Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala. Trantsizioko landa-paisaia" zonetan soilik baimendu da horien ezarpena.
- * Horien ezarpena honako haueetan ezarritako irizpideetara egokituko da:
 - Dagokion lurralde-antolamenduko tresna, izaera eta eskala horretako instalazioa bada.
 - Edozein kasutan sustatu beharreko plan berezia, aurrekoaren izaera eta eskala desberdineko instalazioa bada.

3.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak:

Aipaturiko lurralde-plangintzan eta plan berezian zehazten direnak.

43. artikulua.- Onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1.- Definizioa.

Horien artean sartzen dira titulartasun publiko edo pribatuko hirugarren sektoreko erabilerak, komunitate-ekipamendukoak eta horien antzeko beste edozein erabilera, eta baita dagozkien landa-eremu orokorretan baimendutako titulartasun pribatuko zerbitzu-azpiegituren erabilerak ere. Izaera hori dute gune zoologikoei lotutako erabilerak ere, baldin eta nekazaritza-ustiapenen erabilera laguntzailearen izaera ez badute.

2.- Baldintza orokorrak.

- * Horiek baimentzeko eta ezartzeko aldez aurretik justifikatu beharko da landa-ingurunean ezartzeko premia, bere onura publikoaren aldez aurretiko deklarazioarekin osatuta, indarreko hirigintza-legerian kontu horri buruz ezarritakoaren arabera.
- * "G.4.2 Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala. Trantsizioko landa-paisaia" zona orokorrean ezartzea baimendu da indarreko lege-xedapenetan (lurralde-antolamenduko tresnak barne) eta ondorengo ataletan ezarritako baldintzetan.
- * Etxebizitza laguntzaileak eta/edo onura publikoko eta interes sozialeko erabilerei lotutakoak (erabilera horien zaintzailearentzat, kudeatzailearentzat, administratzailearentzat...) ezartzea baimendu da, baldin eta lehendik dauden eraikinetan ezartzen badira. Ez da baimendu etxebizitza horiek eraikin berrietan ezartzea.

3.- Hirugarren sektoreko eta komunitate-ekipamenduko erabileren eta antzeko beste erabilera batzuen ezarpena lehendik dauden eta hirigintza-plangintzan planteatutako hirigintza-araubidearekin bat datozen eraikinetan eta instalazioetan.

Baimendu egin da erabilera horiek Plan Orokor hau onartu baino lehen zeuden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan eta instalazioetan ezartzea.

- * Oro har, eraikin horiek finkatu egin direla ulertuko da, Plan hau onartu eta indarrean sartzeko unean dituzten eraikuntza- eta eraikigarritasun-ezaugarriekin.



- * Indarreko lege-xedapenetan xedatutakoaren eta horietatik sortutako ondorioen kalterik gabe, baimendu egin da eraikin horiek egungo eraikigarritasunaren % 10eraino handitzea; handitze horiek, dena den, eraikin nagusiari atxiki behar zaizkio.

Aipaturikoa baino handitze handiagoak baimentzeko ondorengo 4. atalean adierazitako baldintzak betetzera baldintzatuta egongo da.

- * Inolaz ere ez dira baimenduko eraginpeko finken bereizteak 10.000 m² baino gutxiagoko partzela edo finka berriak ateratzen badira, baldin eta lehendik dauden beste nekazaritza-ustiapen batzuei atxikitzea bermatzen ez bada.
- * Xede horietarako finkatu egin dira 10.000 m² baino gutxiagoko azalera duten finketan dauden eraikinak, baina finka horietan ezingo da bereizterik egin.
- * Merenderoak, jatetxeak, sagardotegiak edo aurrekoen antzeko beste ostalaritza-jarduera batzuk lehendik dauden eta, beste batzuen artean, honako baldintza hauek betetzen dituzten eraikinetan soilik ezarriko dira:
 - Ezartzeko baimena duten landako zona orokorretan kokatuta egotea.
 - Ezarpenerako ezaugarri eta baldintza egokiak dituzten eraikinak izatea.
 - Plan Orokor honetan kontu horri dagokionez ezarritako baldintzak (3 m-ko zabalera, etab.) betetzen dituen ibilgailuentzako sarbidea izatea.

4.- Hirugarren sektoreko eta komunitate-ekipamenduko erabilerak eta antzeko beste erabilera batzuk eraikin eta instalazio berrietan ezartzea.

Salbuespen gisa eta proposatutako helburua lehendik dauden eraikinetan ezartzeko modukoa ez bada, lehen aipaturiko erabileretara bideratutako eraikin berriak eraikitzeko baimena eman ahal izango da honako baldintza hauetan:

- * Horiek baimentzeko eta ezartzeko, behar den plan berezia aldeztu aurretik egin eta onartu beharko da hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera. Gainera, 2. atalean jasotako eskakizunak betetzen direla justifikatu beharko da plan horretan.
- * Jarduerari lotutako partzelaren gutxieneko azalera: 20.000 m².
Partzelaren azalera aipaturikoa baino handiagoa bada ere, partzela horrek eremu jarraitua izan behar du espazialki eta fisikoki eta eraikinari lotuta geratu behar du ondorio guztietarako.



* Eraikuntza-baldintzak:

- Atzerapenak:
 - . Partzelaren mugetara: 10 m.
 - . Lurzoru urbanizaezineko mugara: 250 m.
 - . Beste finka batzuetako landa-eraikinetara edo eraikin ez-landatarretara: 250 m.
 - . Lurzoru urbanizaezinean kokatutako etxebizitza-eraikinetara, proposamenak eragindakoaren finka desberdinetan: 100 m.

- Sabai eraikigarriaren gehieneko azalera:
 - . Partzela < 6,0 Ha: 1.800 m²(s).
 - . Partzela > 6,0 Ha: 2.400 m²(s).
 - . 6,0 Ha baino gehiagoko azalerako partzelen kasuan eta kontu horri buruzko justifikazioa aurkeztu ondoren, egin beharreko Plan Bereziak sabai eraikigarriaren azalera hori birdoitu ahal izango du.

- Gehieneko solairu-kopurua: Soto edo erdisoto bat + sestra gaineko 2 solairu (teilatuean sortzen diren espazioekin osatuta).
- Gehieneko garaiera: 9 m.

* Aparkaleku-zuzkidura: 1 plaza/100 m²(s)

Nolanahi ere, zuzkidura hori beharrezkoa ez dela, gehiegizkoa dela eta/edo behar adinakoa ez dela erabakitzen bada birdoitzea adostu ahal izango da.

* Gainerako baldintzak: aipaturiko plan bereziak ezartzen dituenak.

5.- Gune zoologikoak.

A.- Halakotzat joko dira arloan aplikatu beharreko indarreko xedapenetan horretarako ezarritako baldintzak bete eta erabilera autonomo gisa planteatzen diren erabilerak, ez nekazaritza-ustiapen erkideen laguntzaile edo osagarritzat jotzen direnak.

B.- Horiek baimentzea eta ezartzea, beste batzuen artean, honako baldintza hauetara egokituko da:

- a) Artikulu honetako 2. artikuluan jasotako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da (landa-ingurunean ezartzeko premiaren justifikazioa; onura publikoko deklarazioa eta/edo antolamenduan edo garapenean egiten duen ekarpenari erreparatuta, bere udalerriko landa-ingurunean ezartzeko premia edo komenigarritasuna aldeztu aurretik justifikatzearena).



b) Oro har, eta ondoren aipatuko diren salbuespenen kalterik gabe, horiek baimentzea eta ezartzea landatarrak ez diren erabilera-mota horietarako artikulua honetan ezarritako irizpideetara egokituko da eta, zehazki, hirugarren sektoreko eta ekipamendu-erabileretarako irizpideetara. Honako hauek dira, zehazki, adierazitako salbuespenak:

* Gutxieneko partzela arautzeko baldintzak artikulua honetan hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu-erabileretarako ezarritakoak izango dira.

Salbuespen gisa, bere egokitasuna justifikatu ondoren, gutxieneko partzelaren azalera 5.000 m²-koa izan daiteke, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

- Etxe-giroan bizi behar duten animaliei ostatu ematearekin, mantentzearekin, haztearekin eta abarrekin zerikusia duten jardueretara bideratzea. Halakotzat joko dira hiri-ingurunean ere baldintza horietan bizi daitezkeenak (txakurtegiak, txori-dendak...).
- 10.000 m² baino gutxiagoko partzelen kasuan, partzela independente gisako konfigurazioak Plan Orokor hau indarrean sartu baino lehenagokoa izan behar du, une hori baino geroago konfiguratzeko direnak jarduera horietarako egokiak izan gabe.
- Partzela fisikoki jarraituak izan behar dute.

* Aipaturiko jardueri lotutako eraikin eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko artikulua honetan hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu-erabileretarako ezarritako baldintzak bete beharko dira, lehen aipaturiko etxe-giroan bizi behar duten animaliei ostatu ematearekin, mantentzearekin, haztearekin eta abarrekin lotutakoen kasuan izan ezik, hain zuzen ere, lurzoru urbanizaezinaren mugarekiko tarteari dagokionez, 300 m-koa izango dena.

* Etxe-giroan bizi behar duten animaliei ostatu ematearekin, mantentzearekin, haztearekin eta abarrekin lotutako jardueren kasuan, eraikin eta instalazio berriak eraiki behar badira, udalak haiek baimentzea erabaki dezake aurreko 3. atalean aipatzen den plangintza berezia alde aurretik formulatzeari baldintzatu gabe, baldin eta, behar bezala justifikatu ondoren, plangintza hori beharrezkotzat jotzen ez bada.

C.- Erlezaintzako jarduerak eta izaera autonomoko horien antzeko beste batzuk baimentzeko eta ezartzeko, gune zoologikoetarako ezarritako irizpideak beteko dira.



LAUGARREN KAPITULUA.
EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN LOTURA ARAUEMAILEA

44. artikulua.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenen eta horien doikuntza posiblearen lotura arauemailea.

1.- Irizpide orokorra.

Egiturazko hirigintza-antolamendua arautzeko zehaztapenek zehaztapen-mota horren maila propioa dute eta horiek aldatu edo berrikusteko plangintza orokorreko espediente bat formulatu beharko da, ondorengo 2. eta 3. ataletan ezarritako tolerantzia-erregimenaren eta/edo birdoitze posibleen kalterik gabe.

2.- Egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna.

A.- Plan honetan araututako hirigintza-eraikigarritasunak gehienekoaren izaera du eta beherantz birdoitu ahal izango da bere antolamendu-proposamenen garapenaren eta egikaritzearen esparruan, baldin eta eraginpeko lurren baldintzatzaile geoteknikoetara egokitzeari, proiektatutako urbanizazioan eta eraikinetan ezarri beharreko sestrak eta lerrokadurak zehazteari, arloko lege-xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzeari (errepideak, trenbide-sareak, ibai-ibilguak, uholde-arriskua...), paisaia-inpaktuak edo inpaktu akustikoak ezabatzeari edo minimizatzeari lotutako arazoiek edo beste edozein arazoik justifikatzen badute.

Birdoitze hori ondoriozko egoerara egokitzeko behar diren eta justifikatuta dauden baldintzetan osatu ahal izango da dagozkien erabileren eraikigarritasunaren xedeari buruzkoarekin.

B.- Eraikigarritasuna zehazteko xedeetarako lehendik dauden eraikinak euren hirigintza-parametroekin finkatzen diren kasuetan, hirigintza-eraikigarritasuna lehendik dagoenak eratuko duela ulertuko da, indarrean dauden lege-xedapenetan eta Plan honetan jasotako hirigintza-plangintzan ezarritako nahitaez bete beharreko eskakizunetara (patioen konfigurazioa...) egokitzeko baldintzetan eta norainokoarekin beherantz birdoituta.



3.- Egiturazko hirigintza-antolamenduko zehaztapenen tolerantzia- eta/edo birdoitze-erregimena.

A.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera¹, plangintza xehatuak eta sistema orokorren egikaritze zuzenerako obra-proiektuek Plan honetan ezarritako eremu, sektore eta zona orokorren hirigintza-sailkapeneko eremu espazialen mugapena birdoitu ahal izango dute honako irizpide hauen arabera:

- * Birdoitzeek Plan Orokorrak ezarritako esku-hartzearen helburuak errespetatu beharko dituzte eta, hala badagokio, helburu horiek lortzeko modu hobea eta eraginkorragoa ahalbidetu.
- * Birdoitzeak Plan Orokorreko aurreikuspenak moldatzeko edo egokitzeko premiari lotutako interes orokorreko arrazoietan oinarritu behar dira behar adinako interes orokorreko arazo tekniko, ekonomiko edo juridikoak ebazteko eta planteatutako hirigintza-helburuak modu hobe eta eraginkorragoan lortzea ahalbidetzeko.
- * Ezingo dituzte sartu eremuen, sektoreen eta zona orokorren hirigintza-sailkapenaren eremu espazialen azaleraren % 5 baino gehikuntza edo murrizketa handiagoak.
- * Sistema orokorren azaleraren murrizketa eragiten badute, Plan Orokorrak haienzako ezarritako zuzkidura- edo eragiketa-helburuak eta -eskakizunak beteko direla bermatu beharko da eta, bere kasuan, men egin beharko zaio eraginpeko administrazioaren nahitaezko txostenari. Ez da onartuko espazio libreen sistema orokorreko elementuen azalera murriztea.
- * Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarri aplikagarriek ezarritako mugapenen artean, hirigintza-plangintzak eta lurzoru urbanizaezinean sistema orokorrak garatzen dituzten obra-proiektuek sistema horien okupazio-eremua aldatu eta/edo handitu ahal izango dute eta zona orokor landatar mugakideei eragingo diete euren trazaduran eta euren elementuen xehetasun-konfigurazioan birdoitzeak ahalbidetzeko.

B.- Dokumentu honetan (9. edo 10. artikuluetan) ezarritako Hirigintza-erabilerak sistematizatzeko eta karakterizatzeko irizpideak eta bere edukia zehaztekoak, ezarritakoak, plangintza xehatuak birdoitu, egokitu eta osatu ahal izango ditu bere helburuak lortzeko baldintzetan eta norainoko egokiarekin.

¹ 2/2006 Legeko "53.1.h" artikulua, etab.

HIRUGARREN TITULUA
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHAZTAPENAK.

LEHEN KAPITULUA
AZPIZONA XEHATUAK.

45. artikulua.- Kalifikazio xehatua eta azpizona xehatuen motak.

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatua hiriguneko zona orokorrak (hiri-lurra eta lurzoru urbanizagarria) azpieremu xehatuetan zatitzea da. Plan honek berak edo Planak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak zehazten du azpieremu horiei dagokien eraikuntza- eta erabilera-araubide xehatua.

2.- Azpizona xehatuen motak.

Azpizona xehatuen honako mota hauek bereizten dira:

- * a. Bizitegi-partzela.
 - a.1. Hirigune Historikoa.
 - a.2. Eraikuntza irekia.
 - a.3. Garapen txikia.
- * b. Ekonomia-jardueren partzela:
 - b.1. Industrialala.
 - b.2. Hirugarren sektorekoa.
- * c. Komunitate-ekipamendua.
- * d. Espazio librea.
 - d.1. Espazio libre orokorra (S.O.).
 - d.2. Tokiko espazio librea (S.O.).
 - f.3. Ibai lbilguak (hiri-ingurunea).
- * e. Komunikazio-sistema:
 - e.1. Bide-sarea.
 - e.2. Trenbide-sarea.
 - e.3. Bizikleta-bideak.
 - e.4. Aparkalekua.
- * f. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
 - f.1. Zerbitzu orokorren azpiegiturak (SO).
 - f.2 Tokiko zerbitzuen azpiegiturak (TZ)



3.- Azpizona xehatuen mugapena.

Honako hauek dira Plan honetako proposamenen ondoriozko azpizona xehatuak:

- * Lehendik dauden partzela finkatuak, ikuspegi juridikotik eta hirigintzaketik berezituak eta hirigintza-tratamendu independentea izan dezaketenak (euren eraikuntza edo berreraikuntza osoaren ondorioetarako).
Bat datoz eraikitzeke unean eraikuntza-proiektu eta udal-lizentzia independenteak izan zituztenekin, gero, behar bezala baimendu edo justifikatutako bereizketak izan dituzten kasuetan izan ezik. Eta baita egungo katastro-partzelekin ere, euren portaera txarra justifikatzen den kasuetan izan ezik.
- * Plan honetan mugatutako partzela berriak.
- * Plan honetako antolamendu-proposamenak (birpartzelazio-proiektuak, etab.) egikaritzeko sustatzen diren dokumentuetan mugatzen diren partzela berriak.

Kontu horri dagokionez, Hirigintza Arau Partikularretako "2. Zonakatze xehatua" planoan jasotako mugapenak bat etor daitezke edo ez aurreko aurreikuspenen ondoriozko partzelekin, edozein kasutan, euren mugapen zehatz eta behin betikoaren ondorioetarako aplikatuko direnekin.

46. artikulua.- Zonakatze xehatu gainjarria.

- 1.- Plan Orokor honetan, Plan horrek finkatutako plangintzan eta/edo bere garapenean sustatu behar denean antolatutakoen desberdinak diren bi azpizona xehatu edo gehiago sestra gainean eta/edo azpian gainjartzearen ondoriozko zonakatze xehatuaren araubidea.
- 2.- Zona orokor horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea aipaturiko plangintzan ezarritakoa da, aipaturiko gainjartzeak justifikatuta, dagokion higiezin-komplexuaren konfigurazioaren eta formalizazioaren esparruan eta horien konfigurazioa komenigarria edo beharrezkoa den kasuetan zehaztu diren eta/edo zehaztuko diren birdoitzeen kalterik gabe.

47. artikulua.- Azpizona xehatuen hirigintza-araubidea arautzeko oinarrizko zehaztapenak.

1.- "a. Bizitegiak" partzela.

A.- Definizioa.

Eraikin exentuek edo albotik atxikiak okupatzen duten edo okupa dezaketen partzela, batez ere etxebizitza-erabilerakoa.

Eraikin horiek sarbide bertikaleko nukleo komun gaineko etxebizitzaren taldekatze horizontala eta bertikala edo etxebizitza horiek banakako eta sarbide berezituko elementuen bidez ezartzea eskatzen duten baldintzetan konfiguraturuta egon daitezke.



B.- Hirigintza-araubidea.

Plan honetan aurrerago ezarritakoa, hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- * Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- * Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

D.- Bizitegi-partzelen tipologiak:

Euren morfologiaren eta lurzoruaren okupazio-dentsitatearen arabera bereizten dira. Honako hauek dira:

- * a.1. Hirigune Historikoa.
- * a.2. Eraikuntza irekia.
- * a.3. Garapen txikia.

2.- "b.1. Industrialak" partzela.

A.- Definizioa.

Batik bat tipologia intentsibo edo isolatuko eraikin industrialak, funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotutakoak, ezartzera bideratutako partzela.

B.- Hirigintza-araubidea.

Plan honetan aurrerago ezarritakoa, dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- * Erabilera pribatuko partzela da.
- * Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

3.- "b.2. Hirugarren sektoreko" partzela.

A.- Definizioa.

Batik bat tipologia intentsibo edo isolatuko hirugarren sektoreko erabileretarako (ostatu emateko turismo-jarduerak, bulegoak, jarduera teknologikoak eta antzekoak, etab.) eraikinak, funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotutakoak, ezartzera bideratutako partzela.

B.- Hirigintza-araubidea.

Plan honetan aurrerago ezarritakoa, dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- * Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- * Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

4.- "c Komunitate-ekipamenduko" partzela.

A.- Definizioa.

Ekipamendu-erabileretara bideratutako partzelak.

B.- Hirigintza-araubidea.

Plan honetan aurrerago ezarritakoa, dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- * Erabilera publiko edo pribatuko partzela da (titulartasuna mota batekoa edo bestekoa izatearen arabera).
- * Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

5.- Espazio Libre Orokorretara (SO) (d.1) edo Tokikoetara bideratutako azpizonak (d.2).

A.- Definizioa.

Hiritarren aisiara eta atsedenera bideratutako eta, hurrenez hurren, sistema orokor (d.1) edo tokiko (d.2) gisa kalifikatutako lorategi bihurtutako edo zuhaitzez estalitako espazioak (parkeak, lorategiak...) edo zolatuak (plazak, joko-eremuak, pasealekuak, oinezkoentzako beste eremu batzuk...).

B.- Hirigintza-araubidea.

* Eraikuntza-araubidea.

- Sestra ganean: baimendu egin dira erabilera baimenduetara bideratutako eraikin mugatuak edo puntualak (behin-behineko izaerakoak), solairu bateko gehieneko profilarekin.
- Sestra azpian: baimendu egin dira baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratutako eta antolamendu xehatuak berariaz definitutako eraikinak.

* Erabilera-araubidea:

- Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilerak
- Erabilera baimenduak:
 - . Espazio libreen erabilerekin duten loturagatik eta/edo osagarritasunagatik justifikatutako merkataritza- eta ekipamendu-erabilerak.
 - . Espazio libreen erabilerekin duten loturagatik eta/edo osagarritasunagatik justifikatutako komunikazio-erabilerak, oinezkoen eta bizikleten zirkulaziokoei lehentasuna emanaz.
- Debekatutako erabilerak: gainerakoak.

C.- Araubide juridikoa: titulartasun eta erabilera publikoko azpizona da.

6.- Ibai Ibilgutarako azpizona (hiri-ingurunea / d.3).

A.- Definizioa.

Udalerriko hiri-ingurunean dauden ur-ibilgukerak eraturako azpizona

B.- Hirigintza-araubidea (eraikuntzakoa eta erabilerakoa).

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.



7.- Bide Sarea izatera bideratutako azpizona (e.1).

A.- Definizioa.

Bide-komunikazioko azpiegiturek eraturako azpizona, edozein delarik erabiltzen den mugikortasun-bitartekoa (ibilgailua edo ez; motorduna edo ez; oinezkoa, bizikleta, automobila; garraio publikoa edo pribatua; etab.), garraio-modu jakin batera modu eskusiboan edo lehentasunezkoan bideratuta badago eta ez badago eta baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide-ardatz edo -elementu lineal bat eskatzen badute eta erabiltzen badute (errepidea eta kaleak, euren galtzada eta espaloiekin; oinezko sarea; bidegorria; etab.).

B.- Hirigintza-araubidea (eraikuntzakoa eta erabilerakoa).

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.

8.- Trenbide Sarea izatera bideratutako azpizona (e.2).

A.- Definizioa.

Trenbide-komunikazioko azpiegiturek eraturako azpizona, haien elementu eta instalazio propioak eta/edo haien zerbitzura daudenak barne (geltokiak eta geralekuak, etab.).

B.- Hirigintza-araubidea (eraikuntzakoa eta erabilerakoa).

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.

7.- Bizikleta-bide izateko azpizona (e.3).

A.- Definizioa.

Bizikletentzako komunikazio-azpiegiturek osaturako azpizona, soilik edo lehentasunez bizikleta ez-motordunentzako eta oinezkoentzako erabileretarako.



B.- Hirigintza-araubidea (eraikuntzakoa eta erabilerakoa).

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.

10.- Aparkalekutarako azpizona (e.4).

A.- Definizioa.

Sestra gainean eta/edo azpian aparkaleku-erabileretara bideratutako eraikinak ezartzeko azpizona.

Gainazalean, sestra gainean aurreikusitako aparkalekuak beraiei lotutako azpizona xehatuaren tipologiari atxikiko zaizkio ("a", "b", "c", "d", "e"...), behar bezala justifikatutako kasuetan tipologia horri lotzeko aukeraren kalterik gabe.

B.- Hirigintza-araubidea.

Plan honetan aurrerago ezarritakoa, dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publiko edo pribatuko azpizona da.

11.- Zerbitzu Orokorren (f.1) eta Tokikoen (f.2) azpiegituren azpizona.

A.- Definizioa:

Hurrenez hurren, sistema orokor (f.1) edo tokiko (f.2) gisa kalifikatutako modalitateetan hiri-zerbitzuen azpiegituren erabileretara bideratutako azpizonak.

B.- Hirigintza-araubidea.

* Eraikuntza-araubidea.

Kasu bakoitzean, indarreko legerian aurreikusitako eraikinak eta instalazioak eraikitzea baimendu da, antolamendu xehatuan ezarritako baldintzetan eta/edo Urretxuko udalak justifikatuta zehazten dituenetan.

* Erabilera-araubidea:

- Erabilera bereizgarriak: zerbitzu-azpiegituren erabilerak eta/edo zentroak.
- Erabilera baimenduak eta osagarriak: indarreko legerian ezarritakoak.
- Debekatutako erabilerak: gainerakoak.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publiko edo pribatuko azpizona da.



BIGARREN KAPITULUA HIRIGINTZA-ERABILERA XEHATUAK.

48. artikulua.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak eta edukia.

1.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak.

A.- Euren izaerari edo edukiari erreparatuta.

- * Bizitegi-erabilera.
 - Etxebizitza.
 - Etxebizitzaren pareko ostatuak.
- * Ekonomia-jardueren erabilera.
 - Erabilera industrialak eta antzekoak.
 - Hirugarren sektoreko erabilerak eta antzekoak.
- * Komunitate-ekipamenduko erabilerak.
- * Espazio librean erabilerak.
- * Komunikazio- eta garraio-erabilerak.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak.

B.- Azpizona orokorrean duten garrantziari eta bere ezarpenaren bideragarritasunari edo bideraezintasunari eta baldintzei erreparatuta:

- * Erabilera bereizgarria:
Erabilera nagusia azpizona xehatu jakin batean, bere hirigintza-kalifikazioari erreparatuta.
- * Erabilera baimendua edo onargarria:
Azpizona xehatu batean baimendutako erabilera bereizgarriaren erabilera desberdina, haren modu alternatiboan.
Ezarpena erabakitakoan, erabilera baimendua azpizona xehatuko erabilera bereizgarri bihurtzen da erabilera osagarriak eta debekatuak zehazteko xedeetarako.
- * Erabilera asimilatua.
Beste erabilera batekin asimilatutzat jotzen dira erreferentziazko beste erabilera horren antzeko ezarpen-baldintzak eta ondorioak dituztenak inguruan. Horregatik, azken horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira⁽¹⁾.
Hain zuzen ere, erabilera asimilatuen izaera dute 9. artikuluan berariaz halakotzat identifikatzen diren erabilerak.

⁽¹⁾ Erreferentziazko beste bati(zuei) asimilatutako erabileren adibideak: etxebizitza baten titularraren bulego profesionala etxebizitza-erabilerarekiko; etab.

- * Erabilera debekatua.
Halakotzat jotzen dira bere izaerarekiko bateraezintasunagatik azpizona xehatu batean baimendu ezin den erabilera eta horren xede funtzionala .

C.- Bere autonomiari eta/edo beste erabilera batzuekiko mendekotasunari erreparatuta bere ezarpenaren xedeetarako:

- * Erabilera nagusia.
Hirigintza-azpizona batean modu independente eta autonomoan ezartzen den erabilera da.
- * Erabilera laguntzailea.
Erabilera nagusiaren mendeko eta funtzionalki hari lotutako erabilera da, erabilera nagusi horri ematen dioten zerbitzuari erreparatuta (aparkalekuak; trastelekuak; eraikinen instalazio orokorrak edo erkideak: hiri-zerbitzuen azpiegiturak; igogailuak eta irisgarritasuneko gainerako elementu eta instalazioak; etab.).
Baldin eta berariaz aurkakoa adierazten ez bada, erabilera nagusi bat baimentzeak erabilera horren erabilera laguntzaileak baimentzen direla esan nahiko du.

D.- Bere araubide juridikoari erreparatuta:

- * Erabilera publikoa:
Titulartasun publiko edo pribatuko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da, baldin eta bigarren kasuan, erabilera publikoa hirigintza-plangintzan aurreikusita badago dagokion zortasunaren edo aurreikuspen egokiaren zehaztapenaren bitartez eta dokumentazio grafikoan edo planoan berariaz adierazita badago. Nolanahi ere, aurreikuspen hori ondasun pribatuaren gaineko erabilera publikoa formalizatzearekin osatu behar da, indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera.
- * Erabilera pribatua eta/edo ondarezkoa:
Erabilera publikoari lotuta ez dauden titulartasun pribatuko eta/edo ondarezko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da.

Urbanizazio pribatua egikaritzea, mantentzea, konpontzea eta birjartzea jabetza pribatuari dagokio oso-osorik, bere kasuan, sestra azpian lehendik dagoen eraikina iragazgaiztea eta babestea barne. Salbuetsita dago erabilera publikoko zortasunari lotutako urbanizazio pribatua egikaritzea, mantentzea, konpontzea eta birjartzea, udalari baitagokio; zortasun horri lotutako gunek iragazgaizteko obrak eta jarduketak egikaritzea eta ordaintzea gunen horien jabe pribatuen betebeharra da.



2.- Ekipamendu pribatuko tokiko hirigintza-estandarra betetzea.

Estandar hori antolatutako partzela xehatuetako edozeinetan aurreikusitako ekipamendu-erabileren bidez edo hirugarren sektoreko erabileren bidez beteko da, baldin eta aurreikusitako eraikigarritasuna ekipamendu horien erabilera propioetara materialki bideratzen bada.

3.- Erabilera xehatuen modalitateen eta horien edukiaren birdoitzea edo osatzea.

Artikulu honetan azaldutako erabilera xehatuen modalitateek eta ondorengo artikuluetan ezarritako horien edukiak, erreferentzia-esparru irekia eta ez-baztertzaila eratzen dute. Testuinguru horretan bere hirigintza-ondorioek adierazitako beste erabilera batzuekiko duten analogiagatik sartu ez diren erabilerak tipifikatu eta tratatu (horien ezarpena baimenduz edo debekatuz) ahal izango ditu udalak. Gainera, Plan honen garapenean sustatutako hirigintza-plangintza xehatuak erabilera-modalitate horiek eta horien edukia birdoitu eta/edo osatu ahal izango ditu, justifikatuta egokitzen diren baldintzetan eta norainokoarekin. Kasu horietan, plangintza xehatu horrek bere proposamenen koherentzia justifikatu beharko du Plan honen aipaturiko aurreikuspenekin.

49. artikulua.- Bizitegi-erabileraren eduki xehatua.

1.- Etxebizitza-erabilera.

Etxebizitza-erabilera bera hartzen du, pertsona, familia edo bizikidetzaren ostatu hartze egonkorri lotuta. Modu osagarrian:

- * Etxebizitza-erabileraren erabilera laguntzailatzat joko dira:
 - Ezkaratzak, trastelekuak, esekilekuak, instalazio-gelak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.
 - Aparkaleku-erabilera edo ibilgailu motordunak eta ez-motordunak gordetzekoak.
 - Etxebizitzarekin loturiko kirol-instalazioak (igerilekua, pilotalekua eta abar).
 - Etxebizitza horien erabilera pribatiboko gas likidotuen deposituak.
 - Etxebizitzekin loturiko izaera laguntzaileko gainerako instalazio eta azpiegiturak (igogailuak, eguzki plakak, instalazio termikoak eta abar).

Dena den, erabilera laguntzaile horiek ezartzea baimentzearen edo debekatzearen ondorioetarako, bere kasuan eta modu espezifikoan, Plan honetan ezarritako antolamendu xehatuaren esparruan, bere garapenean sustatutako plangintzan edo haren tresna osagarrietan (ordenantzak, etab.) xedatutakoa bete beharko da, baldin eta horietan kontu horren inguruko zehaztapen espezifikoak ezartzen badira.

- * Honako hauek joko dira etxebizitza-erabileraren asimilatutzat: 1. kategoriako erabilera industrialak; bulego profesionalak; ostatu-etxeak edo antzeko erabilerak, gehienez hamabi (12) ohe dituztenak.



Kasu horietan guztietan, ondoko bi baldintza hauek bete beharko dituzte erabilera asimilatutzat jotzeko: ezartzeko hartzen duten lokalak titularren edo lege-ordezkararen ohiko bizilekua eta bizileku egonkorra izan behar du; erabilera asimilatu horietara bideratutako azalera erabilgarriak ez du gainditu behar lokalaren azalera osoaren erdia, ez eta 125 m²(e) ere –azalera erabilgarria-.

- * Barne hartzen du etxebizitza partikularretako logeletan erabilera turistikorako ostatu ematea, baldin eta horren garapena etxebizitzaren mantentzearekin bateragarri egiten bada (jabeen edo errentarien bizileku egonkor gisa) arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan.

2.- Etxebizitzaren pareko ostatuak.

Indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera, ohiko etxebizitzarekin parekatzeko moduko beste edozein ostatu-modalitate sartzan dira (uztailaren 8ko 131/2008 Dekretua, babesgabetasun sozialeko egoeran dauden haur eta nerabeak hartzeko baliabideak arautzen dituena; etab.): haurrak eta nerabeak hartzeko baliabideak (egoitzak; harrerako etxebizitzak; emantzipatzeko prestatzeko zentroak; emantzipatzeko etxebizitzak); etab.

50. artikulua.- **Ekonomia-jarduerako erabileren eduki xehatua.**

1.- **Erabilera industrialak eta antzekoak.**

A.- Halakotzat jotzen dira:

- * Era guztietako produktuak lortzeko eta eraldatzeko industriak.
- * Produktuak kontserbatu, gorde eta banatzeko biltegiak, txikizkari, handizkari, instalatzaile, fabrikatzaile edo banatzaileentzako hornidura eskusiboarekin, jendearentzako salmenta zuzenik gabe.
- * Era guztietako produkzio-, ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-laboretegi edo -zentroak, manipulatuak produktuaren kaltegabetasunagatik eta egindako jardueren eragozpen-ezagatik, bulego-erabileraren parekoak direnak izan ezik.
- * Ibilgailuak, makinak eta era guztietako aparatuak konpontzeko tailerrak.
- * Gasolina-zerbitzuguneak, erregaia hornitzeko unitateak eta ibilgailuak garbitzekoak.
- * Salmentara bideratutako era guztietako erregaien depositu eta biltegiak.
- * Errepideko garraio-agentziak eta kamioiak, autobusak eta beste ibilgailu edo makina batzuk gordetzeko garajeak.
- * Makinen, txatarraren, ibilgailuen edo materialen aire zabaleko biltegiak eta gordailuak.



- * Lehen transformazioko nekazaritza-elikadurako eta basoko jarduerak hartzen dituzten nekazaritza-industriak. Haien funtzioak, tamainak, jatorri-izendapen edo eremu jakin bateko produkzioa, osasuna eta beste arrazoi batzuk direla-eta, lurzoru urbanizaezinean jarri behar dira, eta ez dira hartzen nekazaritzako ustiapen baten jarduera lagungarritzat. Honako izaera hau dute, besteak beste:
 - Ustiategi zuzenean lotu gabeko lehen transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak.
 - Lehen transformazioko baso-industriak: egurra zerratzea eta eskuilatzea, egurra kontserbazio-agenteeekin edo beste batzuekin blaitzea edo tratamendu kimikoa egitea, etab.
 - Nekazaritzako elikagaien industriak eta bigarren transformazioko baso-industriak lehen transformazioa ere egiten dutenean eta, edozein kasutan, produkzioari lotuta daudenean.
- * Zerbitzu publikoko industriak, hala nola, erraustegiak eta beilatokiak, baldin eta, azken kasu horretan eta euren ezaugarriei erreparatuta, laguntza-izaerako hirugarren sektoreko erabileratzat jo ezin/behar ez direnean. Halakotzat jo daitezke hiri-zerbitzuen azpiegiturak ere euren garapenak eta ezarpenak zuzkidura-arrazoi eta -helburuen ondoriozkoak ez direnean (indarreko hirigintza-legerian araututako zuzkidura-estandarrei lotutako oinarrizko zerbitzuen erabilera gisa), batez ere jarduera ekonomiko baten garapenari eta jarduerari lotutako xede ekonomikoen ondoriozkoak baizik.
- * Hala dagokienean, lurzoru urbanizaezinean ezarri ahal izango diren era guztietako meatze- eta erauzketa-industriak.
- * Erabilitako, manipulaturako edo zerbitzaturako materialengatik edo erabilitako elementu teknikoengatik pertsonetan eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak edo ondasunetan kalteak eragin ditzaketen produktuak fabrikatzeko eta eraldatzeko jarduerak.

Aipaturiko erabilera industrialen erabilera laguntzailatzat joko dira: haiei lotutako bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak; zerbitzu-instalazioak –ura ponpatzeko edo saneamenduko deposituak eta instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak, etab.-; aparkalekuak eta ibilgailuen eta makinaren parkeak; antzeko beste batzuk.

Erabilera laguntzaileko erabilera hori izan dezake eraikin edo instalazio industrialen zaintzaile edo jagoak ere. Dena den, hirigintza-plangintzak berriaz baimendu behar du haren ezarpena kasu eraginpeko partzela eta/edo esparruan.



B.- Merkataritza-izaerako edo, oro har, hirugarren sektoreko funtzioak dituzten industria-jarduerak, berezko erabilera industriala duten lokaletan edo partzeletan ezartzeko ondorioetarako, jarduera bakartzat joko dira, aipaturiko erabileretara berariaz bideratutako azalera modu independentean kontuan hartzearen kalterik gabe, aplikatu beharreko araudiaren ondorioetarako.

C.- Baimendutako beste erabilera batzuei edo, oro har, pertsoneri nahiz ingurumenari begira eragin ditzaketen deserosotasunak, kaltegarritasuna, osasungaiztasuna edo arriskugarritasuna aintzat harturik, ondoko kategoria hauetan sailkatzen dira industria erabilerak:

* 1. kategoria.

Eragozpenik edo arriskugarritasunik gabeko industria-jarduerak hartzen ditu. Jarduera egiteko erabilitako azalera 125 m² (erabilgarri) baino txikiagoa izango da kasu guztietan, eta kasu bakoitzeko lokalaren azalera eraikia hartu beharko da xede horietarako.

Kategoria honetako industria-erabilerak etxebizitza-erabileraren, hirugarren sektorekoen eta komunitate-ekipamendukoen asimilatutzat joko dira eta nagusiki erabilera horietara bideratutako lokal eta partzeletan ezarri ahal izango dira.

* 2. kategoria.

Oro har, bizitegi-erabilerekin, hirugarren sektorekoekin, komunitate-ekipamendukoekin eta industria-erabilerekin batera bateragarritzat eta baimengarritzat jotzen diren industria-jarduerak, arriskugarritasunik ez dutelako, erabilera mugakideetarako ezin zuzenduzko eragozpen edo deserosotasunik ez sortzeagatik -usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su-karga, etab.-, eta honako baldintza hauek betetzeagatik: 4 CV baino gutxiagoko potentzia unitarioko makinak edo motorrak erabiltzea; 0.135 CV/m²(e) -azalera erabilgarria- baino gutxiagoko potentzia-dentsitate instalatua izatea; 280 m²(e) -azalera erabilgarria- baino gutxiagoko azalera erabiltzea. Xede horietarako, jarduerak kasu bakoitzean eragiten dion lokalaren azalera osoa hartuko da kontuan.

Ez dira kategoria horretan sartzen txapa eta pintura tailerrak, ez modu autonomoan lan egiten dutenak eta ez ibilgailuak konpontzeko beste jarduera batzuen osagarri direnak; ez eta ibilgailu astunak konpontzekoak eta hurrengo 3. kategorian sartzen diren gainerakoak.

Kategoria horretako industria-erabilerak merkataritza-erabileren asimilatutzat joko dira eta nagusiki haietara bideratutako partzeletan eta lokaletan ezar daitezke.



* 3. kategoria.

Tamaina txikiko edo ertaineko industria-jarduerak hartzen ditu –eraikinak okupa dezakeen partzela-azalera 3.600 m² baino txikiagoa eta eraikitako sabai-azalera 5.000 m² baino txikiagoa-, 1. eta 2. kategoriakotzat jo ezin direnak eskatutako baldintzaren bat ez dutelako betetzen edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartuta ere, hirugarren sektoreko edo komunitate-ekipamenduko erabilerak hartzen dituzten etxebizitza edo lokalei eragozpenak eragiteko arriskua dutenak eraikin berean edo aldamenekoan kokatuta badaude.

Kategoria honetan sartuko dira: aire zabaleko biltegi eta deposituak; txapa eta pintura tailerrak; ibilgailu astunak edo makina automobilak konpontzeko tailerrak; zerbitzuguneak; erregaia hornitzeko unitateak; automobilak garbitzeko aire zabaleko instalazioak.

Bakarrik industria erabilerako guneetan ezarriko dira 3. kategoriako industria erabilerak, berariaz adierazten diren kasuetan izan ezik.

Ezarritako baldintza espezifikoak betetzen dituzten nekazaritza-industriak baimendutako landa-guneetan ezarri ahal izango dira.

Zerbitzuguneen (automobilak garbitzeko instalazioak haien erabilera asimilatutzat joko dira) eta erregaia hornitzeko unitateen aldaeren kasuan, ordea, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta bide-sistema orokor gisa kalifikatutako lurretan edo horien mugakideetan ezarri ahal izango dira.

* 4. kategoria.

Tamaina ertain edo handiko industria jarduerak [eraikinak okupa dezakeen partzela-azalera 3.600 m² baino handiagoa edo 5.000 m²(s)-ko edo gehiagoko sabai eraikia] hartzen ditu, eta tamaina hori ez badute, beste industria batzuen ondoan zuzenean egokitzeko bateragarriak ez direnak, espazio libreen erabilera komunean gatazka funtzionalak sortzeagatik edo neurri zuzentzaileak hartuta ere, kaltegarriak eta osasungaitzak direlako edo eragozpenak sortzen dituztelako.

Kategoria honetan sartuko dira 3. kategoriako industrietarako ezarritako partzela-azalera okupagarriaren eta sabai-azaleraren mugak gainditzen badituzte ere espazio mugakideetan maniobra-, karga-, deskarga-, biltegiatze- edo aparkaleku-jarduera laguntzaileen bolumen garrantzitsua eragiten duten jarduera produktiboak, haiek beste jarduera batzuekin partekatzea ezinezkoa egiten duena.

Horien artean, eta euren ezaugarriengatik (nekazaritza eta abeltzaintzako industriak eta antzeko beste batzuk) 5. kategoriako industrietat jot behar direnen salbuespenarekin, kontuan hartuko dira 2.000 m²(s) baino gehiagoko nekazaritza-industriak.

Kategoria honetan dauden industriak soilik industria erabilerako guneetan ezarriko dira eta, nekazaritza-industrien kasuan, baimentzen diren landa-guneetan, berariaz erabilera horretara bideratutako lursailetan. Jarduera esparru horretan bideratuko da bakarrik, beharrezko erabilera laguntzaileak barne, esate baterako, aire zabaleko biltegitratzea, zamalanak, maniobra, aparkalekua eta antzekoak, dagokion kasuan ezarritako baldintzetan.

Industria-mota horren erabilera laguntzaileztat jo daiteke instalazioaren jagolearen etxebizitza, gehienez etxebizitza bat partzelako, eta berariazko baimena jaso behar du dagokion Hirigintza Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan.

* 5. kategoria.

Behar duten ekoizpen esparruaren hedaduragatik (20.000 m²-tik gorako lursail azalera) edo arriskutsuak, kaltegarriak edo gogaikarriak izateagatik, bakarrik kokaleku jakin batzuetan ezar daitezkeen jarduerak biltzen ditu.

Industrialde espezifikoetan ezarriko dira eta, nekazaritza-industrien kasuan, baimendutako landa-guneetan. Ezarpena 4. kategoriako industrietarako ezarritako baldintzetan egingo da eta, edozein kasutan, behar diren neurri zuzentzaileak hartuko dira.

Industria-mota horren erabilera laguntzaileztat jo daiteke instalazioaren jagolearen etxebizitza, gehienez etxebizitza bat partzelako, eta ez du berariazko baimena jaso beharrik izango dagokion Hirigintza Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan.

Edozein kasutan, bizikletak konpontzeko tailerrak 1. eta 2. kategoriakoen berdintsuak dira, baldin eta horien baldintza arautzaileak betetzen badituzte eta, ondorioz, bizitegi-partzeletan baimentzeko modukoak.

D.- Industria-jarduera bat industria-erabilera kategoria jakin batean sartzeko, oro har, ondoren azaltzen diren eraginak baloratuko dira, kasu bakoitzean aurrez finkatutako potentzia instalatuaren eta eraikitako gehieneko azaleraren (s) edo azalera erabilgarriaren gehieneko mugez gain.

* Eragozpenak:

- Zarata sortzea (lokalaren kanpoan eta gehien kalteturiko bizilagunari)
- Beroa sortzea.
- Bibrazioak sortzea.
- Hautsa sortzea.
- Hondakin-urak sortzea.
- Industria-hondakinak sortzea.
- Salgaien karga eta deskarga bolumenak.



- Aparkaleku-beharrak.
- Ageriko instalazioak edo biltegiatzeak.
- Langile-aglomerazioak.
- Kea botatzea.

* Kaltegarritasuna eta osasungaitasuna:

- Gas kutsatzaileen, toxikoen eta osasungaitzen igorpena.
- Ondorio kutsatzaileak, toxikoak edo osasungaitzak dituzten hondakin-urak sortzea.
- Gai toxikoen manipulazioa.
- Erradiazioak sortzea.
- Hondakin solido kutsatzaileak, toxikoak eta osasungaitzak sortzea.

* Arriskugarritasuna:

- Material erregaiak, sukoiak edo lehergarriak manipulatzeko.
- Ekoizpen-prozesuak eta ontziak presio arriskutsuan erabiltzea.
- Erasotzaile kimikoen jarioak eta isuriak gertatzeko arriskua izatea.
- Suaren karga.

E.- Jarduera bateko potentzia instalatua da elementu mekaniko mugikorrek dituzten makina finko guztien potentziaren batura "CV"-tan. Kontaketa horretatik kanpo geratuko da aire xurgagailuak, igogailuak eta antzeko beste batzuk bezalako instalazio mekanikoen potentzia, haien egitekoa jardueraren berezko helburutik kanpo badago, eta lokalak baldintza funtzional hobeak eta giro egokiagoa izateko badira, langileek nahiz kanpoko publikoak erabil ditzaten. Horren kalterik gabe, instalazio horietan instalazio osoan eska daitezkeen neurri zuzentzaileak ezar daitezke.

F.- Zarataren mugak arloan eskumena duen Administrazioak finkatutakoak izango dira kasu bakoitzean.

G.- Industria-erabilerak kategoria jakin batean sartzeko, edozein kasutan, zamalanetarako edo ibilgailuak konpontzeko tailerretan ibilgailu horiek hartzeko eremu estaliak zenbatuko dira. Aitzitik, ez dira zenbatuko aparkaleku osagarriaren erabilerarako lokalen azalerak.

2.- Hirugarren sektoreko erabilerak eta antzekoak.

A.- Honako hauek joko dira irabazi-izaerako jardueratzat:

- * Ostatu emateko turismo-jarduerak.
- * Merkataritza-erabilera.
- * Bulego-erabilera.
- * Aisia-erabilera.



- * Osasun-laguntzako erabilera.
- * Irakaskuntzako erabilera.
- * Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.
- * Turismo-kanpalekuen erabilera.
- * Eremu zoologikoen erabilera.

B.- Ostatu emateko turismo-jarduerak.

Xede horretara bideratutako establezimenduetan turismo-zerbitzuen erabiltzaileen ostatuari edo egonaldiari lotutako jarduerak hartzen ditu.

Honako modalitate hauek bereizten dira:

- * Turismo-erabilerarako etxebizitzak.
- * Ostatu emateko establezimenduak, esaterako, hotel-apartamentuak eta apartamentu turistikoak.
- * Ostatu emateko establezimenduak, esaterako, hotelak, ostatu-etxeak, aterpeak (turismo-izaerakoak), ostatuak eta antzeko beste batzuk.
- * Ostatu emateko establezimenduak, esaterako, nekazaritza-turismoak, landetxeak, kanpinak eta antzeko beste batzuk.

"Turismo-erabilerako etxebizitzak" eta "Turismo-ostatuaren establezimenduak" jarduera-modalitateak arloko legerian ezarritakoaren arabera garatuko dira, ustiapen-unitateko printzipioarekin, eta Administrazioaren aurrean haien funtzionamenduaren erantzukizuna duen pertsona titular bakarraren mende egongo dira. Ostatu-unitate guztiak eta horien alderdi independente eta homogeenak turismo-ostatuaren zerbitzua emateko izango dira.

Erabilera laguntzaitzat jotzen dira aparkaleku-erabilera, kasu bakoitzean modu espezifikoa arautu daitekeena, eta behar bezala justifikatzen diren gainerakoak. Oro har, etxebizitza-erabilerak ez du izaera hori izango, baldin eta salbuespen gisa eta hotel-jardueraren ezaugarriari eta baldintzatzaileei erreparatuta, haren premia justifikatzen ez bada eta hirigintza-plangintzan (Plan Orokor honetan edo bere garapenean finkatutako edo sustatutako plangintza xehatuan) haren ezarpena berariaz baimentzen ez bada.

Hotel-apartamentutzat jotzeko arloko legeriak ezarritako baldintzak betetzen ez direnean, alokairu-erregimenean ustiatutako apartamentuak etxebizitza-erabilerakotzat edo egoitza kolektiboko erabilerakotzat joko dira ezartzeko baimenaren xedeetarako, haren edo honen ezaugarriak izatearen arabera.



C.- Merkataritza-erabilera.

Honako hauek sartuko dira merkataritza-erabileretan:

- * Era guztietako salgaien eta produktuen salmenta, handizka edo txikizka.
- * Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak, etab.
- * Jendeari eskaintzen zaizkion zerbitzu profesionalak: ile-apaindegiak, edertasun-aretoak, masajistak, tindategiak, jantziak jasotzea eta entregatzea, eta abar.
- * Aurreko jardueren antzeko beste batzuk.
- * Aurrekoen erabilera laguntzaileak.

Jendearen sarbideari, haren zerbitzuko aparkalekuari eta maniobrarako espazioei eta salgaien zamalanei lotutako premiei erreparatuta eta, ostalaritza-erabilerari dagokienez aurrerago azalduko diren salbuespenen kalterik gabe, merkataritza-erabileren honako kategoria hauek bereizten dira:

- * 1. kategoria:
25 m² arteko azalera erabilgarriko saltoki txikiak, behin-behineko eraikinetan, espaloi, lorategi, oinezkoentzako eremu eta antzeko beste espazio publiko batzuen berezko erabilerarekin bateragarriak direnak. Horregatik, haietan ezartzea baimendu ahal izango da indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, plangintzak berariaz aurreikusi ez badu ere. Azalera hori handiagoa izan daiteke lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinean ezartzen badira. Halaber, hala xedatzen den espazio pribatuetan ere ezarri ahal izango da.
- * 2. kategoria:
25 m² (erabilgarriak) eta 280 m² (erabilgarriak) arteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak, bizitegi-erabilerekin, industrialekin, hirugarren sektorekoekin edo komunitate-ekipamendukoekin bateragarriak direnak eta nagusiki eta eskakizun handirik gabe horietara bideratutako partzeletan ezar daitezkeenak.

Hirigintza-plangintzak, udal-ordenantzek edo udalak udal-lizentzia emateko unean baldintzatu dezakete haien ezarpena aparkaleku-zuzkiduraren, jendearentzako eta salgaientzako sarbideen ezaugarrien eta abarren inguruko baldintza espezifikoak betetzearekin.



- * 3. kategoria:
280 m² (erabilgarriak) baino gehiagoko eta 750 m² (erabilgarriak) baino gutxiagoko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak. Bizitegi-erabileren, erabilera industrialen edo hirugarren sektoreko erabileren partzeletan horiek ezartzeko, dagokien Arau Partikularrak, plangintza xehatuak edo, horrelakorik ezean, Udalak zuzenean lizentzia ematean, berariazko baldintzak ezarri ahal izango dituzte jendearentzako sarbideen ezaugarriei, salgaiei, aparkaleku hornidurari edo zamalanetarako beharreko eremuei dagokienean. Edozein kasutan, bide publikotik sarbide zuzena eta independentea duten lokaletan ezarriko dira. Behar izanez gero, hainbat merkataritza-instalaziok partekatatu ahal izango dute.

- * 4. kategoria:
750 m² (erabilgarriak) eta 2.000 m² (erabilgarriak) arteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak. Sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioak lokalaren barruan nahiz kanpoan egongo dira, kontu horri dagokionez eta kasu bakoitzean egokitzen eta justifikatuz jotzen diren arrazoiei erreparatuta. Merkataritza-jarduera horietako bakoitzaren baimenaren esparruan, udalak zehaztuko ditu kontu horren inguruan komenigarritzat jotzen diren irizpideak. Gainera, Plan honetako Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan edo, bestela, udalak lizentzia ematean, baldintza espezifikoak ezarri ahal izango dira aparkaleku-zuzkidura emateari dagokionez.

- * 5. kategoria.
2.000 m²-tik gorako azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak. Haren ezarpenak dagokion Arau Partikularrean baimenduta egon beharko du eta barruan izan beharko ditu, nahitaez, garatu beharreko jardueraren premiak gogobeteko dituen sarbide, aparkaleku, maniobra eta zamalanetarako espazioak.

2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabileren asimilatukotzat joko dira 1. edo 2. kategorietako industria-erabilerak (ez alderantziz), bulegoak, aisia- edo gastronomia-elkarteen egoitzak, ausazko joko-aretoak, lokal itxietako kirol-instalazioak, mediku- eta albaitari-kontsultak, hirugarren sektoreko askotariko erabilerak eta titulartasun publiko edo pribatuko irakaskuntza-ekipamendua, instituzionala, sanitarioa, laguntzako, soziokulturala, aisialdiko eta erlijioso eta, horregatik, nagusiki merkataritza-erabilerak ezartzeko partzeletan eta lokaletan ezartzeko baimena emango da, horientzako eskatzen diren baldintza berdinetan, gorabehera hori berariaz definitu beharrik gabe eta kasu bakoitzean bete behar diren baldintza partikularren kalterik gabe.

Dituzten ezaugarriengatik edo erabili, manipulatu edo biltegitzen dituzten material edo bitartekoengatik eragozpen handiak edo osasunerako nahiz pertsonen eta gauzen segurtasunerako arriskuak sortzen dituzten merkataritza-erabilerek bete egin beharko dituzte industria erabilerak ezartzeko aplikatu beharreko arauak, alor horretan aplikatu beharreko xedapenetan jasotako irizpideak betetzeko beharra baztertu gabe.

Ostalaritzako erabileren eta abarren baimena, bestalde, haien ezarpena arautzeko sustatu eta onartzen diren Ordenantzetatik ondorioztatzen denera egokituko da.

Merkataritza-erabilerak kategoría jakin batean sartzeko, jarduera bakartzat joko dira funtzionalki integraturiko saltoki-multzoak, esate baterako, galeriak edo merkataritza gunek, eta baimenduriko mugen barnean industria jarduerak dituzten merkataritza erabilerak, azken horietara berariaz bideratutako azalerak modu independentean kontuan hartzearen kalterik gabe haiei aplikatu beharreko araudia betetzeari dagokionez.

Ondorio horietarako, jarduerarekin loturiko espazio estali guztiak zenbatuko dira, esate baterako, galeriak eta oinezkoentzako espazio estaliak, bulego osagarriak, biltegi-eremuak, tailer osagarriak, edo zamalanetarako eremu estaliak. Ez dira aintzat hartuko, bestalde, aparkaleku laguntzailetarako azalerak.

D.- Bulego-erabilerak eta antzekoak.

* Bulego-erabilera:

Titulartasun pribatuko eta/edo ondarezko administrazio-jarduerak edo beste izaera batekoak hartzen ditu, esaterako: era guztietako enpresen administrazio-egoitzak eta -ordezkaritzak; banku-, burtsa- eta aseguru-bulegoak; gestoriak; bulego, estudio eta kontsulta profesionalak; kalkulu-zentroak eta laborategiak; euren xedea kontuan hartuta aurrekoekin bateragarriak eta horien antzekoak diren ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-zentroak; aipaturikoen antzeko beste jarduera batzuk; erabilera laguntzaileei dagozkienak.

* Erabilera teknologikoak eta antzekoak.

Bat datoz informazioaren eta komunikazioaren teknologien (IKT) sektorearekin zerikusia duten eta goraka ari diren ekonomia-jarduerekin eta, beraiekin lotura duten jakineko ekonomia-sektorea alde batera utzita, ikerketarekin, diseinuarekin, edizioarekin, multimedia-jardueraren kulturarekin, datu-baseen kudeaketarekin eta ezagutzarekin zerikusia dutenekin. Besteak beste, honako hauek sartzen dira:



- Bioteknologiarekin, material berrien ikerketarekin, ingurumen-teknologiekin, ikerketa zientifiko eta teknologikoko beste laborategi eta zentro batzuekin, irradi- eta telebista-ekoizpeneko beste zentro batzuekin, soinua eta irudia grabatzeko estudioekin, etab.
- Honako hauen fabrikazioa: ordenagailuak eta beste ekipamendu informatiko batzuk; telekomunikazio-sistemak eta - ekipamenduak; material elektronikoak eta irradi-, telebista- eta komunikazio- ekipamenduak eta -aparatuak.
- Euskarri grabatuen erreprodukzioa (diskoak, disko trinkoak, programa informatikoak...)
 - . Programa informatikoen (softwarea...) garapena, produkzioa, hornidura eta dokumentazioa.
 - . Telekomunikazio-sareen kudeaketa-, kontrol- eta adimen-softwarearen produkzioa.
 - . Irrati-difusioa eta telekomunikazioak.
 - . Kablezko transmisioaren garapena.
 - . Internet sektorea:
 - . Multimedia sektorea:
 - . Ikus-entzunezkoen sektorea.
 - . Datuak prozesatzeko zerbitzuak; etab.
 - . Posta elektronikoarekin zerikusia duten jarduerak.
 - . Balio erantsiko zerbitzuak ematea (posta elektronikoa, datu-truke elektronikoa, EDI funtsen transferentzia elektronikoa, EFT, bideokonferentzia).
 - . Ondasun eta zerbitzu digitalizatuen hornidura digitala.
 - . Ekipamendu informatikoen mantentzea eta konponketa; zerbitzu teknikoaren prestazioa: hot-line (zuzeneko lerroa), laguntza, mantentzea, outsourcing, saldu osteko zerbitzuak.
 - . Beste telekomunikazio-zerbitzu batzuk: telefonia mugikorrarekin zerikusia duten jarduera guztiak, satellite bidezko komunikazioak eta beste sektore batzuetako aplikazioak, esaterako, garraio- eta banaketa-sektoreetakoak.
 - . Enpresa berriak sortzeko zerbitzuak:
 - . Ezagutzan oinarritutako eta lehiakortasuna hobetzeko beste jarduera batzuk (arloan teknologikoa, komertziala, finantzarioa, administratiboa, etab.).

Euren ezaugarri eta baldintzatzaileei erreparatuta (isuri kutsatzaile esanguratsuak; manipulatuak produktuetatik eratorritako kalteak eta eragozpenak; premia garrantzitsuak salgaiak mugitzeari, garraiatzeari eta biltegiatzeari dagokionez, etab.), eragozpen bereziak sortzen dituzten aurreko jarduerak erabilera industrializat joko dira.



E.- Aisialdiko erabilerak.

Aisialdiko erabilerek irabazi-asmoekin eta titulartasun pribatuko eta/edo horri asimilatzeko moduko erregimenean egindako aisialdia eta denbora librean okupatzera bideratutako askotariko adierazpen komunitarioak hartzen dituzte, euren izaerari eta baldintzatzaileei erreparatuta komunitate-ekipamendukotzat jo ezin direnak.

Honako izaera hau dute, besteak beste: aisialdi- edo gastronomia-elkartek, zinema eta antzokiek, dantzalekuek, ausazko joko-aretoek, kasinoek eta lokal itxietako kirol-instalazioek, hala nola, gimnasioek, igerilekuek eta beste batzuek, aire zabaleko aisia- eta kirol-parkeek, entsegu-aretoek (musika...), gazteen edo beste kolektibo batzuen aisia- eta entretenimendu-jardueretarako lokalek eta antzeko izaerako beste edozein erabileratarako lokalek.

Euren izaerari eta ezaugarriari eta sortzen dituzten eraginei erreparatuta (dantzalekuak, ausazko joko-aretoak, kasinoak...), indarreko araudiaren esparruan (udal-ordenantzak...) araututako aisialdi-erabilerak, establezimendu publikoak, ostalaritza-jarduerak, aisialdikoak eta abar ezartzeko arloan eta, bere kasuan, etorkizunean sustatzen den arloan, baimenaren xedeetarako, beste xedapen horietan xedatutako ezarpen-irizpideetara egokituko dira.

Modu osagarrian, aisia-izaera hori izango dute landa-ingurunean garatu daitezkeen aipaturiko xedeetara bideratutako jarduerak, horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egiten direnak barne (zaldiak, zaldiketa, hipika..., gune zoologikoei elkartutakoak).

F.- Osasun-laguntzako erabilera.

Osasun-laguntzako erabilerek gaixoen tratamendua eta ostatua, sektore edo kolektibo babesgabe eta/edo mendekoen sorospena (beste erabilera laguntzaile batzuekin osatzearen kalterik gabe, ostatu-erabilera barne) eta antzeko beste erabilera batzuk, irabazi-asmoekin eta titulartasun pribatuko eta/edo horrekin asimilatzeko moduko erregimenean egindakoak, euren xedeei eta/edo euren garapen-baldintzei erreparatuta komunitate-ekipamendukotzat jo ezin direnak.

Honako izaera hau dute, besteak beste: ospitaleek, klinikek; egoitza geriatrikoek; zahar- eta babesgabe-etxeek; iragaitzako bidarien etxeek; mediku- eta albaitari-kontsultek; adierazitako zentzuan osasunarekin eta sorospenarekin zerikusia duen beste edozeinek.

Erabilera-modalitate horretan txertatutakotzat joko dira animalien mantentzearekin, ostatu ematearekin, hazkuntzarekin, salmentarekin eta abarrekin (gune zoologikoak eta antzekoak) zerikusia duten jarduerak, baldin eta landa-erabilerakotzat jotzeko baldintza egokiak biltzen ez badituzte.



Euren ezaugarri espezifikoari erreparatuta, laguntza-izaera hori izan dezakete adierazitako baldintzetan egindako hildakoei laguntzeko erabilerek, esterako, beilatokiek. Izaera hori ezin zaie eman erraustegiei, horiek erabilera industrialtzat jotzen baitira. Erraustegi-erabilera ezingo da ezarri bizitegi-partzeletan, baldin eta haietan aurreikusitako eraikuntza guztia erabilera horretara edo bizitegitarakoak ez diren eta harekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara bideratzen ez bada. Jarduera industrialetara edo ekipamendu-erabilerara bideratutako partzeletan ere ezarri ahal izango da.

G.- Irakaskuntzako erabilera.

Irakaskuntza-erabilerak irakaskuntzarekin zerikusia duten erabilerak hartzen ditu, titulartasun pribatuko eta/edo horrekin asimilatzeke moduko erregimenean egindakoak bere modalitate guztietan, eta erabilera laguntzaileei dagozkienak, euren xedeei eta baldintzei erreparatuta komunitate-ekipamendukotzat jo ezin direnak edo jo behar ez direnak.

H.- Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.

Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak jarduera soziopolitikoak, kulturalak edo antzeko beste batzuk hartzen ditu, irabazi-asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo horri asimilatzeke moduko erregimenean egindakoak, euren xedeei eta/edo horiek garatzeko baldintzei erreparatuta komunitate-ekipamenduko erabileratzat jo ezin direnak edo jo behar ez direnak.

Izaera hori dute, beste batzuen artean, alderdien, elkarteen edo sindikatuen egoitzek, erakusketa-areto pribatuak, akademia pribatuak eta beste batzuek.

I.- Turismo-kanpalekuen erabilera (kanpinak eta kanpaldi-turismoko beste modalitate batzuk).

Turismo-kanpalekuen erabilerak pertsonen aldi baterako ostatua hartzen du, irabazi-asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo horri asimilatzeke moduko erregimenean egindakoak, arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen araberrako bitarteko, instalazio eta abarrekin garatuta¹.

Erabilera horren barrukotzat hartuko dira bere erabilera laguntzaileak, esaterako, honako hauek: zerbitzuko langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)-; bulegoak; ostalaritza-zerbitzuak; premia biziko merkataritza; ostatu hartuta dauden langileen zerbitzu eskusiborako kirol- eta aisia-instalazioak, eraikin finko eta egonkorretan ezarri daitezkeenak.

Nolanahi ere, haien ezarpenak alde z aurretik plan berezi bat formulatzea eskatzen du turismo-kanpaleku horien antolamendu- eta baimen-baldintza espezifikokoak zehazteko xedez.

¹ Plan Orokor hau formulatzean arloan indarrean zegoen lege-xedapenetako bat Euskal Autonomia Erkidegoan kanpinak eta kanpaldi-turismoko beste modalitate batzuk antolatzeko uztailaren 30eko 396013 Dekretua da.

J.- Eremu zoologikoen erabilera.

Halakotzat joko dira jarduera nagusi gisa animaliei ostatu eman, mantendu, hazi eta/edo saltzen dituzten zentro, establezimendu eta/edo instalazioetan garatutako erabilerak eta jarduerak, irabazi-asmoarekin eta arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera garatutakoak.

K- Beste zehaztapen batzuk:

- * Hirugarren sektoreko edo ekipamenduko beste erabilera batzuei (kirol-, osasun-, aisia-arlokoak...) lotutako ostalaritza-erabilerak erabilera horien erabilera laguntzaileztat edo erabilera autonomotzat jo ahal izango dira euren izaerari eta euren baldintzatzaile espezifikoei erreparatuta.

Lehen kasuan (erabilera laguntzailea) lokal eta/edo establezimendu osoa dagokion erabilera nagusiari lotuta dagoela ulertuko da. Bigarrenean (erabilera autonomoa) erabilera horretara bideratutako lokalaren zatia modu berezitan tratatuko da esku hartzeko neurriak zehazteari begira.

- * Merkataritza-jarduerak, kategoria guztietan, bide edo espazio publikotik edo partzelako espazio libretik sarbide zuzena eta independentea duten lokalean ezarriko dira. Sarbide hori merkataritza-erabileretara edo ekonomia-jardueren erabileretara bideratutako hainbat instalaziok partekatu ahal izango dute. Ez dago baimenduta baldintza hori betetzen ez duten lokal horien zatiak bereiztea. Kontu horri dagokionez, arloan indarrean dagoen udal-ordenantzan ezarritakoa beteko da.

- * Espazio berean batera garatutako merkataritza-jarduera bati edo gehiagori lotutako eraikigarritasuna, instalazioak, azalerak eta abar zehaztea honako irizpide hauetara egokituko da:

- Jarduera horiei lotutako azalera eta instalazio guztiak modu unitarioan hartuko dira kontuan, beste jarduera osagarri batzuetara bideratutakoak barne (industrialak, ekipamenduak, etxebizitza erantsia...), azken horietara modu espezifikotan bideratutako azalerak beraiei aplikatu beharreko baldintzak betetzeari dagokionez modu independentean kontuan hartzearen kalterik gabe.
- Jarduera horiei atxikitako espazio estali guztiak zenbatuko dira, honako hauek barne: oinezkoentzako galeria eta espazio estaliak; bulego laguntzaileak; biltegiatzeko espazioak; tailer laguntzaileak; etxebizitza erantsia; etab. Ez dira aintzat hartuko, bestalde, zamalanetarako eta aparkaleku laguntzailetarako azalerak.



51. artikulua.- Ekipamendu-erabileraren eduki xehatua.

A.- Komunitate-ekipamenduko erabilerek herritarrei zerbitzu emateko ekipamendu-jarduerak hartzen ditu, B atalean aipaturiko arlo desberdinetan, modu honetan garatuta:

- * Titulartasun publikoko erregimenean (ekipamendu publikoa) eta irabazi asmorik gabe, hirigintza-ikuspegi orokorretik nahiz partikularretik.
- * Titulartasun pribatuko eta/edo horri asimilatzeke moduko erregimenean (ekipamendu pribatua), irabazi-izaerakoa.

Azken modu horretan, ekipamendu-erabilerak hirugarren sektoreko erabileren parekoak dira.

Tokiko sistema-sarearen eta, bere kasuan, sistema orokorren sarearen ekipamendu-zuzkidura pribatuaren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarra betetzeko xedeetarako hirigintza-plangintzan antolatu beharreko erabilerak ekipamendu-erabileratzat (publikoa nahiz pribatua), nahiz hirugarren sektoreko erabileratzat hartu eta tratatu ahal izango dira.

B.- Komunitate-ekipamenduko honako erabilera-modalitate hauek bereizten dira:

- * Irakaskuntzako ekipamendua.
- * Kirol-ekipamendua.
- * Ekipamendu instituzionala.
- * Ekipamendu sanitarioa.
- * Laguntza-ekipamendua.
- * Ekipamendu soziokulturala.
- * Gizarte- eta jolas-erabilerako ekipamendua.
- * Erlijio-ekipamendua.
- * Zerbitzu publikoen ekipamenduak.
- * Gune zoologikoen ekipamendua.

C.- Irakaskuntzako ekipamendu-erabilera

Titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe egindako irakaskuntza hartzen du, bere modalitate guztietan.

Halakotzat har daiteke titulartasun pribatuko erregimenean egindako irakaskuntza-jarduera ere; bereziki, tokiko sistema-sarearen ekipamendu pribatuaren zuzkidura-arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabileraren antzekoa izango da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan txertatuko dira erabilera laguntzaileak.



D.- Kirol-ekipamenduko erabilera.

Kirola egitea hartzen du bere modalitate guztietan, eta baita kirola irakastea ere, bai eraikinetan (lokal itxietako kirol-instalazioetan: kiroldegiak; gimnasioak; igerilekuak; etab.) nahiz horretarako berariaz egokitutako espazio libre edo estali gabeetan, titulartasun publikoko erregimenean irabazi asmorik gabe eginda.

Halakotzat har daiteke titulartasun pribatuko erregimenean egindako kirol-jarduera ere; bereziki, tokiko sistema-sarearen eta, bere kasuan, sistema orokorren sarearen ekipamendu pribatuaren zuzkidura-arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabileraren antzekoa izango da.

Izaera hori izango dute landa-ingurunean garatu daitezkeen aipaturiko xedeetara bideratutako jarduerak, horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egiten direnak barne (zaldiak...).

Kasu horietan guztietan, erabilera horretan txertatuko dira erabilera laguntzaileak.

E.- Ekipamendu instituzionaleko erabilera.

Izaera publikoko erabilera instituzionalak eta zibiko-administratiboak hartzen ditu. Horien artean sartuko dira Administrazio publikoko erakundeen (udalak...) bulegoak, Ertzaintzaren eta beste polizia batzuen polizia-etxeak, kuartel militarrek, espetxeak, etab. eta baita horien erabilera laguntzaileak ere.

F.- Ekipamendu sanitarioko erabilera.

Ospitale, anbulatorio, klinika, kontsulta eta antzekoetan gaixoak tratatzeko eta ostatu emateko erabilera hartzen du, irabazi asmorik gabe eta, ondoren aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe, titulartasun publikoko erregimenean eginda.

Halakotzat har daiteke titulartasun pribatuko erregimenean egindako jarduera sanitarioa ere; bereziki, tokiko sistema-sarearen eta, bere kasuan, sistema orokorren sarearen ekipamendu pribatuaren zuzkidura-arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabileraren antzekoa izango da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan txertatuko dira erabilera laguntzaileak.

Erabilera-modalitate horretan txertatutakotzat joko dira animalien mantentzearekin, ostatu ematearekin, hazkuntzarekin, eta abarrekin zerikusia duten eta batez ere xede sanitarioekin egindako jarduerak, baldin eta landa-erabilerakotzat jotzeko baldintza egokiak biltzen ez badituzte.



G.- Laguntza-ekipamenduko erabilera.

Honako hauek hartzen ditu:

- * Ostatu-erabilerak:
 - Pertsonen eta/edo familiakoak ez diren edozein motatako kolektiboen ostatu egonkorra honako hauen moduko eraikin eta instalazioetan: komentuak, egoitzak, babespeko apartamentuak, adineko pertsona autonomo edo ez-mendekoen etxebizitza komunitarioak edo beste mota bateko instalazioak; egoitza unibertsitarioak; ikasle-egoitza nagusiak; aurrekoen antzeko beste edozein.
 - Indarreko legerian araututako zuzkidura-ostatuak, euren erabilera laguntzaileekin.
 - Aurrekoen erabilera laguntzaileak.

- * Sorospen-erabilerak:
 - Biztanle-sektore babesgabe eta/edo mendekoen ostatu eta sorospen-erabilerak, sorospen-xedea nagusi dutenak, beste erabilera eta xede laguntzaile batzuekin (sanitarioak...) osatzearen kalterik gabe.
Horien artean sartzen dira: gizarte-zerbitzuen euskal sistemari lotutako sorospen- instalazioak (ostatu-zerbitzuak; eguneko zentroak; honako hauentzako egoitzak: mendeko adinekoak, desgaitasuna dutenak, gaixotasun mentala dutenak, arrisku- eta bazterketa-egoeran daudenak; babesik gabeko egoeran dauden adingabeak; etxean tratu txarren biktima diren emakumeak eta emakumeentzako beste bizitegi-zerbitzu batzuk, etab.); aterpetxe publikoak eta iragaitzazko bidarien etxeak; toxikomanoei orientazioa eta sorospena emateko instalazioak (informazio-zentroak, errehabilitazioa...).
 - Ongintza- eta gizarte-xedeetara bideratutako beste instalazio batzuk: Gurutze Gorria; DYA; Errepideko Laguntza; aurrekoen antzeko beste entitate eta/edo jarduera batzuk.
 - Aurrekoen erabilera laguntzaileak.

Aipaturiko ostatu- eta sorospen-erabilerak modu berezitu eta/edo nahasian ezar daitezke partzela eta/edo eraikin berean.

H.- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.

Kultura-sustapeneko edo arte-kreazioko jarduerak hartzen ditu, hala nola, liburategietan, museoetan, erakusketa-, konferentzia- edo biltzar-aretoetan, arte-galerietan, musika-entzunaretoetan eta beste batzuetan egindakoak eta irabazi asmorik gabe titulartasun publikoko erregimenean garatutakoak.



Halakotzat har daiteke titulartasun pribatuko erregimenean egindako jarduera soziokulturala ere; bereziki, tokiko sistema-sarearen eta, bere kasuan, sistema orokorren sarearen ekipamendu pribatuaren zuzkidura-arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabileraren antzekoa izango da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan txertatuko dira erabilera laguntzaileak.

I.- Gizarte- eta jolas-erabilerako ekipamenduaren erabilera.

Jolas-ekipamenduko erabilerak antzoki, zinema, "auzo-etxe", "gaztetxe", jolas-parke eta aisiarako beste erabilera batzuk hartzen ditu, irabazi asmorik gabe titulartasun publikoko erregimenean egindakoak.

Izaera hori izango dute landa-ingurunean garatu daitezkeen aipaturiko xedeetara bideratutako jarduerak, horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egiten direnak barne (zaldiak...).

Halakotzat har daiteke titulartasun pribatuko erregimenean egindako jolas-jarduera ere; bereziki, tokiko sistema-sarearen ekipamendu pribatuaren zuzkidura-arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabileraren antzekoa izango da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan txertatuko dira erabilera laguntzaileak.

J.- Erlijio-ekipamenduko erabilera.

Erlijio katolikoko artean eliza, basilika, katedral, ermita, kapera eta parroquia-zentroetan garatzen diren kultu-jarduerak edo erlijio-prestakuntzako jarduerak hartzen ditu, beste edozein erlijiori lotutako zentroetan gara litezkeenak eta horien erabilera laguntzaileei lotutakoak.

K.- Zerbitzu publikoen ekipamenduen erabilerak.

Aurreko modalitateetan sartzan ez diren herritarrentzako zerbitzu-erabilerak hartzen ditu, askotariko izaerakoak eta ez zehazki administrazio-izaerakoa, esaterako, suhiltzaileak, merkatuak, hilerriak, beilatokiak, erraustegiak, aterpeak, turismo-kanpalekuak eta beste batzuk, irabazi asmorik gabe titulartasun publikoko erregimenean egindakoak.



Halakotzat har daitezke titulartasun pribatuko erregimenean egindako izaera horretako jarduerak ere; bereziki, bereziki, tokiko sistema-sarearen eta, bere kasuan, sistema orokorren sarearen ekipamendu pribatuaren zuzkidura-arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera horiek modalitate bereko hirugarren sektoreko erabileraren antzekoak izango dira.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan txertatuko dira erabilera laguntzaileak.

Beraietatik eratorritako afekzio eta ondorioei erreparatuta (eragozpenak, kalteak eta abar), industria-erabileren parekoak diren modalitate horretako ekipamendu-erabilerak (errausketa-labeen kasuan gertatzen den bezala), azken horien antzeko baldintzetan ezarriko dira.

L.- Gune zoologikoen ekipamendu-erabilerak.

Halakotzat joko dira jarduera nagusi gisa animaliei ostatu eman, mantendu, hazi eta/edo saltzen dituzten zentro, establezimendu eta/edo instalazioetan garatutako erabilerak eta jarduerak, irabazi-asmorik gabe eta arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera garatutakoak.

M.- Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera aurreikusi beharreko komunitate-ekipamenduko erabilerak, esaterako, irabazizko erabileretara bideratutako eremuetako nahitaezko zuzkidurak (etxebizitza, industria-izaerako eta hirugarren sektore izaerako ekonomia-jarduerak, etab.), oro har, oinarrizko zerbitzuen erabilerak izango dira eta horien antolamendua xedapen horietan ezarritako irizpideetara egokituko da. Hala, udalerriko tokiko sistemen sarean daudenak dagokien antolamendu xehatuaren esparruan antolatatu beharko dira.

52. artikulua.- Espazio libreen erabileraren eduki xehatua.

A.- Jabari publikoko eta sarbide libreko espazio libreetako berezko erabilerak dira, herritarren aisiarako eta jolaserako eta elementu naturalak mantentzeko eremuak.

Salbuespen bereziak izan ezik, kanpora uzten dira bai eraikuntza-garapenak eta bai komunikazio-sareko instalazioak edo elementuak (errepideak, aparkalekuak eta antzeko beste batzuk). Salbuespen horiek zerikusia dute honako hauen finkapen eta/edo aurreikuspen posiblearekin:

- * Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetan txertatutako espazio libreetako ekipamendu publikoko erabileretara bideratuta dauden eta haien osagarri diren partzelak eta eraikinak.
- * Oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide-sareak espazio libre orokorretan eta tokikoetan.



- * Espazio libreen berezko erabileraren eraikuntza eta instalazio osagarriak eta/edo laguntzaileak.
- * Espazio libreen sestra azpiko aparkalekuak eta beste erabilera batzuk, horiek sestra gainean egotearekin eta mantentzearekin bateragarriak direnak.

B.- Honako modalitate hauek bereizten dira:

- * Hiriko espazio libreen erabilera
- * Lurralde-elementuen erabilera.

C.- Hiriko espazio libreen erabilera honako hauen berezkoa da:

- * Udalerriko esparru hiritarrean kokatutako espazio libre publikoak (hiritar gisa sailkatutako lurzoruek eratutakoa), herritarren aisiara eta atsedenera bideratutakoak, landare-tratamendua eta/edo tratamendu naturala nahiz urbanizazio artifiziala (plazak, oinezkoentzako eremuak, jolas-eremuak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak) izan dezaketenak eta, lehen aipaturiko salbuespenekin, eraikigarriak ez direnak.
- * Eraikinak edo azpiegiturak babesteko espazioak.
- * Euren hondar-izaeragatik eraikigarriak ez diren espazio publikoak, beste erabilera-mota batzuei lotuta ez daudenak.
- * Aurrekoen antzeko izaera eta xedeko beste espazio batzuk.

Espazio libreen erabilera laguntzaileztat jotzen dira lorezaintzako mantentzekoak (makinak, lanabesak eta materiala gordetzea eta antzeko beste batzuk) eta erabiltzaileen zerbitzukoak (komun publikoak eta antzeko beste batzuk).

Baratze kolektibo eta/edo aisiakoek lehen aipaturiko hiriko espazio libreen berezko erabileraren edo erabilera laguntzailearen izaera izan dezakete.

Hiriko espazio libreen erabilerak, nolnahi ere, oinarrizko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat jotzen da hiritar-izaerako erabilera orokorreko zona guztietan gorabehera hori berariaz adierazi beharrik gabe.

D.- Lurralde-elementuen erabilera izaera hori nagusi duten lurraldeko elementu naturalei lotutakoa da. Hori gertatzen da, besteak beste, ibai-ibilguekin eta abarrekin.

53. artikulua.- Komunikazio- eta garraio-erabileren eduki xehatua.

A.- Komunikazio-erabileren honako modalitate hauek bereizten dira:

- * Oinezkoen zirkulaziorako erabilera.
- * Bizikleta-zirkulaziorako erabilera.
- * Ibilgailu motordunen zirkulaziorako erabilera.
- * * Trenbide-erabilera.



- B.- Oinezkoen zirkulazio-erabilera pertsonak udalerrian mugitzeko jarduera da, bai oinez, bai gurpil-aulkien bidez (eskuzkoak nahiz motordunak), bai haur-kotxeen edo antzekoen bidez.

Oinarrizko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da erabilera orokorreko zonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe.

- C.- Bizikleten zirkulazio-erabilera pertsonak bizikleta bidez mugitzeko jarduera da.

Oinarrizko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da erabilera orokorreko zonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe.

- D.- Ibilgailu motordunen zirkulazio-erabilera pertsonak mekanismo eta bitarteko motordunen bidez mugitzeko jarduera da, bai publikoak (garraio publikoa bere zentzu zabalenean, taxia barne) eta bai pribatuak (automobila eta motorra batez ere).

Modalitate horretatik kanpo geratzen dira oinezkoen zirkulazio-erabileran sartzen diren gurpil-aulki motordunak edo horien antzeko beste batzuk.

Oinarrizko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da erabilera orokorreko zonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe.

- E.- Aparkaleku-erabilera da sestra gainean edo azpian kokatutako eta jabari publiko edo pribatuko espazio estali gabe edo estalietan, ireki edo itxietan ibilgailu motordunak eta ez motordunak (automobilak, autobusak, kamioiak, motorrak, bizikletak, haur-kotxeak, gurpil-aulkiak, etab.) aparkatzea.

Aparkaleku konbentzionalak nahiz robotizatuak hartzen ditu erabilera horrek.

Xedeari erreparatuta, espazio estalietan kokatutako erabilera publikoko aparkalekuak modu honetan bereiz daitezke: egoiliarren eta txandakakoen modalitateak eta egokitutako jotzen diren beste batzuk (aldirietakoak, etab.), xede mistoak baztertu gabe.

Espazio itxietan kokatutako aparkalekuen erabilera laguntzailatzat jotzen dira komunak, instalazio-gelak eta antzekoak, eta baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez dira halakotzat jotzen erregai-hornidurako erabilerak, gasolina-zerbitzuguneak eta konponketa-tailerrak.

Instalazio horietako batzuk ere (komunak, etab.) espazio estali gabeetan kokatutako aparkalekuen erabilera laguntzailatzat jo ahal izango dira, halakotzat jotzen direla eta horien premia dagoela justifikatzen den kasu guztietan.

Aparkalekuak antolatzea, ezartzea eta baimentzea askotariko izaerako arrazoien ondoriozkoa izan daiteke, beste batzuen artean, ondoren aipatuko diren biak barne. Alde batetik, eta beste batzuen artean, udalerrri osoko edo udalerriko alderdi batzuetako trafikoarekin zerikusia duten premia eta eskakizun orokor eta/edo espezifikoei lotutako erabilera autonomo gisa. Bestetik, bizitegi-erabileren, ekonomia-jarduerakoen, komunitate-ekipamendukoaren eta beste jarduera nagusi batzuen erabilera laguntzaile gisa.

Oro har, partzelan aurreikusitako erabilera nagusien erabilera edo zuzkidura laguntzaile izaerarekin gaitu beharreko aparkaleku-kopurua, ahal den heinean, erabilera nagusi horiei lotutako premietara egokituko da. Partzelan garatu beharreko gutxieneko eta gehieneko aparkaleku-kopurua antolatzea beharrezkotzat jotzen denean, kopuru hori plangintza xehatua eta/edo bere xehetasun-azterketan finkatu beharko da.

Aparkaleku-erabilerara bideratutako espazio edo lokal baterako sarbideak gaitzea gutxieneko aparkaleku-kopurua antolatzeko baldintzapean jar daiteke.

- F.- Trenbide-erabilerak honako hauek hartzen ditu: trenbideak, geltokiak, geralekuak eta haren garapenari eta jardunari lotutako gainerako instalazioak, haien guztien erabilera laguntzaileak barne.

54. artikulua.- Hiriko zerbitzu-azpiegituren erabileren eduki xehatua.

- A.- Zerbitzu-azpiegituren honako erabilera-modalitate hauek bereizten dira:

- * Ur-hornidurarako azpiegituren erabilera.
- * Saneamendurako eta hondakin-urak arazteko azpiegituren erabilera.
- * Energia elektrikoa ekoitzi eta hornitzeko azpiegituren erabilera.
- * Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegituren erabilera.
- * Erregai-hornidurarako azpiegituren erabilera.
- * Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.

- B.- Ur-hornidurarako azpiegituren erabilera.

Edateko uraren urtegiak, araztegiak, hornidura-arteriak, biltegitratzeko deposituak eta banaketa-sareak hartzen ditu, eta baita aurrekoen erabilera laguntzaileak ere. Halaber, ur beroa edo hoztua ekoizteko eta banatzeko instalazioak ere (eguzki-plakak...) sartzen dira.

- C.- Saneamendurako eta hondakin-urak arazteko azpiegituren erabilera.

Honako hauek hartzen ditu: euri-urak edo hondakin-urak drainatzeko eta biltzeko sareak; saneamendu-sareak eta hondakin-urak araztekoak (kolektoreak...); hondakin-urak tratatzeko eta arazteko instalazioak; aurrekoen erabilera eta elementu laguntzaileak (ponpatze-estazioak, gainezkabideak, jariatze-tangak, torlojuak, erpinak, etab.).



- D.- Energia elektrikoa ekoitzi eta hornitzeko azpiegituren erabilera.
Honako hauek hartzen ditu: askotariko energiak ekoizteko eta biltzeko instalazioak eta sareak (plaka fotovoltaikoak eta eguzki-plakak eta instalazio eolikoak barne...); energia elektrikoaren transformazio- eta banaketa-estazioak, -azpiestazioak eta -zentroak; energia elektrikoa hornitu eta banatzeko aireko eta lur azpiko sareak, baita argiteria publikoarenak ere; ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak; aurrekoen erabilera laguntzaileak.
Sare fotovoltaikoei konektatutako instalazioak ere sartzen dira.
- E.- Telefonía, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegituren erabilera.
Honako hauek hartzen ditu: telefono-zentralak; instalazio igorgailuak eta era guztitako antenak; faroak eta antzeko beste batzuk; instalazio-mota horri lotutako sareak, datuak transmititzekoak barne; aurrekoen erabilera laguntzaileak.
- F.- Erregai-hornidurako azpiegituren erabilera.
Honako hauek hartzen ditu: gasbideak eta jendeari zuzenean hornitzeko gasaren banaketa-sareak eta ekoizpen-, tratamendu-, erregulazio- eta biltegi- instalazio erantsiak.

HIRUGARREN KAPITULUA ERAIKUNTZA-ARAUBIDE XEHATUA.

Lehen atala. Zehaztapen orokorrak

55. artikulua.- Parametroen definizioa.

1.- Partzelari buruzko parametroak.

* Hirigintza-partzela.

Sestra ganean eta/edo sestra azpian, bere hegalean eta/edo lur azpian honako helburu hauekin edo batzuekin hirigintza-tratamendu unitario eta berezituaren xede den lurzoru-unitatea: bere hirigintza-araubidea zehaztea (eraikigarritasuna, eraikuntza-parametroak, erabilera-araubidea...); bere hirigintza-konfigurazioa, -erabilera eta -funtzionamendua (sarbideak eta irteerak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; etab.); aurrekoen antzeko beste batzuk edo osagarriak.

Eta hori, haren barruan, tratamendu berezitua izan dezaketen eraikinak, finkak eta abar egon ahal izatearen kalterik gabe, euren proiektzio, eraikuntza, erregistro-konfigurazio, titulartasun eta abarren xedeetarako.



- * Partzela-lerrokadura.
Lurraren gainazalean zehaztuta, partzela mugatzen duen lerroa, beste partzela edo espazio (publikoak edo pribatuak) mugakide batzuetatik bereiziz.
- * Gutxieneko partzela.
Gutxieneko partzelazio-unitatea, indarreko lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, eta plangintza horren garapenean sustatutako dokumentuetan (birpartzelazio-proiektuak, etab.) ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa.
- * Partzelaren espazio librea.
Sestra gaineko eta/edo azpiko eraikinak okupatu gabeko edo okupatu ezinezko partzelaren azalera.

2.- Eraikinari buruzko parametroak.

- * Eraikinaren lerrokadura edo inguratzailearen planoak (sestra gainean eta azpian).
Sestra gaineko nahiz sestra azpiko eraikinaren oinplanoko okupazioa definitzen duen lerroa, bertan gailentzen diren elementu espezifikoaren antolamenduarekiko ezartzen diren tolerantzien kalterik gabe. Lerrokaduren bi aldaera hauek zehaztu dira:
 - *Nahitaezko lerrokadura.*
Eraikina edo fatxadaren planoak antolatzeko nahitaez erabili behar den lerroa, bere kasuan, ezartzen diren mugimendu partzialen tolerantzien kalterik gabe.
 - *Gehieneko lerrokadura.*
Eraikina edo fatxadaren planoak gainditu ezin duten lerroa, bere kasuan, ezartzen diren mugimendu partzialen tolerantzien kalterik gabe.
- * Fatxada.
Gehienetan bertikala izan ohi den paramentu edo planoak, gehiago edo gutxiago inklinatutakoa ere izan daitekeen arren, eraikina kanpoaldetik ixten duena, hegalki gabe.
- * Atzerapena.
Alde batetik, partzelaren lerrokaduraren eta, bestetik, sestra gaineko eta sestra azpiko eraikinaren lerrokaduraren arteko distantzia.
Beste era bateko berariazko zehaztapenik ez badago, atzerapenak sestra gaineko eraikinaren lerroa edo fatxadaren oinplanoa du erreferentziazat, hegalki barne hartuta.
- * Atzeraemangunea.
Eraikinaren lerroaren edo fatxadaren oinplanoaren barrualderantz sartzen den fatxadako tartea eta/edo azalera horren eta fatxada atzeratuaren arteko distantzia.

* Hegala.

Goiko solairuetan eraikinaren lerroa edo fatxadaren plano gaitzen duen eta pertsonok okupatzea posible egiten duen plataforma zapalgarria duen eraikineko elementua. Irekiak edo itxiak izan daitezke aurrealdean eta aldamenetan.

Ez dira halakotzat jotzen eraikinaren lerroa edo fatxadaren plano gaitzen duten plataforma okupagarriak ez duten erlaitzak edo elementu apaingarriak.

Hegal-sakonera esaten zaio, alde batetik, bere mutur irtenenaren eta, bestetik, eraikinaren lerroaren edo fatxadaren planoaren artean dagoen distantziari.

Honako aldaera hauek bereizten dira:

- *Balkoia.*

Zerbitzu ematen dion pieza bakarraren fatxadaren planotik abiatzen den eta forjatu edo erretilu irten batean kanporantz luzatzen den hegala.

- *Balkoi jarraitua.*

Hainbat piezari zerbitzu ematen dion balkoia.

- *Terraza.*

Sargune itxi gabea eta estal gabea, eraikineko azken solairuan edo solairuetan eta, zenbait kasutan, beheagoko beste batzuetan egindako atzeraemanguneen ondoriozkoa.

- *Egutera.*

Barrunbe estalia, hegala barne, eraikinaren fatxadaren atzeraemangunearen ondorioz eratua, hara irekia eta bere perimetroko beste hiru aldeek itxia edo bi aldeek izkin baldin badago.

- *Begiratokia.*

Zerbitzu ematen dion piezaren edo ematen dien piezen fatxadaren planotik abiatzen den hegal itxia.

* Sakonera eraikigarria.

Alde batetik, eraikinaren fatxada nagusiaren edo kanpokoaren lerrokaduraren eta, bestetik, atzeko edo barruko fatxadaren lerrokaduraren arteko distantzia.

* Azalera:

- *Okupagarria.*

Sestra gaineko eraikinak eta, bere kasuan, sestra azpiko eraikinak okupa dezakeen partzelaren azalera, hegalak kanpo utzita.

- *Okupatua.*

Fatxadaren azalera edo eraikinaren lerroak osatutako perimetro barruan geratzen den partzelaren azalera, hegalak kanpo.

- *Eraikigarria.*

Sestra gainean eta/edo sestra azpian eraiki daitezkeen eraikigarritasuna, kontu horren inguruan hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideak aplikatzaren ondoriozkoa eta bertan ezarritako irizpideen arabera zenbatua.



- *Eraikia.*
Benetan egikaritutako eraikigarritasuna edo azalera, kontu horren inguruan indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera zenbatua.
 - *Erabilgarria.*
Lokal edo pieza baten paramentu bertikalen barruan geratzen den eraikigarritasuna edo azalera, xede duen erabilerarako zuzenean erabil daitekeena.
Solairu edo eraikin baten azalera erabilgarria hura osatzen duten lokal edo piezen azalera erabilgarriaren baturak osatzen du.
- * Altuera:
- *Eraikinarena.*
Eraikin baten eraikuntza-lerrotik eta/edo fatxadaren planotik dagokion erreferentzia-elementura (erlaitza, gailurra...) doan altuera da, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta.
 - *Solairuarena.*
Ondoz ondoko bi solairuren forjatuen goiko aurpegien arteko distantzia bertikala.
 - *Erabilgarria edo libre.*
Solairu bereko zoladuraren eta sabaiaren akaberaren arteko distantzia bertikala.
- * Eraikuntza-profila.
Eraikinaren solairu-kopurua. Sestra gaineko eta azpiko solairu-kopurua har dezake.
- * Eraikinaren solairuak:
- *Sotoko solairua:*
Beheko solairu baten, erdisoto baten edo sestra gaineko eraiki gabeko espazio baten sestra azpian kokatutako sestra azpiko solairua. Fatxadako altuerak, edozein kasutan, 1,20 m baino txikiagoa izan behar du bere perimetroaren % 40 baino gehiagoan; aurreko baldintzak betetzetik salbuetsita daude solairu horretarako sarbideak eragindako zatiak.
 - *Erdisotoko solairua:*
Erdi lurpean dagoen solairua, haren zorua 0,80 metro baino gehiagora egongo da lur-eremu urbanizatuaren sestratik behera, eta 1,20 metro baino gehiago irtengo da haren sabaia. Halakotzat hartu ahal izateko, haren perimetroaren % 60 baino gehiagoan bete behar dira neurri bat eta bestea.
 - *Beheko solairua:*
Sestra, soto edo erdisoto gainean dagoen lehen solairua. Haren zorua -0,80 eta +1,20 arteko altueran egongo da sarbideko sestratik.
Haren fatxadetako bat lurraren kontra badago, eraikinaren oinean altueran irtena, bertako lokalak 15 metroko hondoan baino ez dira beheko solairutzat hartuko.

- *Behegaina:*
Erdisoto gainean kokatutako solairua, kanpoaldetik sarbide zuzenarekin eta lurzorua sarbide-maila baino 1,20 m gorago duena.
 - *Goiko solairua:*
Beheko solairuaren edo baldin badago, behegainaren gainean kokatutako solairu oro. Goiko solairu erkideez gain, bi aldaera espezifiko hauek ere identifikatzen dira horietan:
 - . *Atikoa:*
Eraikuntzaren solairu goratuena, fatxada-lerrotik bi metro edo gehiago atzera emana, kasu bakoitzean egokitzen den fatxadaren perimetroan.
 - . *Teilatupekoa:*
Zuzenean forjatuaren edo estalki-taularen azpian dagoen solairua; haren altuera 1,80 metrotik beherakoa izango da fatxada-azaleran. Altuera hori gainditzen bada goiko solairutzat hartuko da.
 - *Solairuartea:*
Ekonomia-jardueretara eta ekipamendutara bideratutako beheko eta goiko solairuetan baimen daitekeen solairu edo forjatu gehigarria, haietatik ez funtzionalki ez juridikoki bereizi ezin dena. Haren azalera ez da zenbakarria eraikigarritasuna eta eraikuntza-profila zehazteko orduan.
- * Hegalak:
Estalkien errematea fatxadako planotik kanpo eratzen duten aireko elementuak.
- * Patioak:
Eraikinen barrualdean etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak bermatzeko xedez irekitako espazioak.
- * Estalkia.
Eraikinaren goiko partearen itxitura, babestera bideratutakoa eta plano horizontalen, inklinatuen edo beste forma geometriko batzuen bidez konfiguratu daitekeena.
- * Estalkiaren aldapa.
Aldapa partzelaren barrualderantz igotzen da, eta estalkiaren bolumenaren ingurutzaila baimendua konfiguratzeko du eraikinaren altuera neurtzeko goiko erreferentzia-mailak definitutako plano horizontalak fatxadaren gainazalarekin eratzen duen elkargunetik abiatuta.

3.- Beste aurreikuspen batzuk.

Plan honen garapenean sustatzen diren plangintza xehatuak eta udal-ordenantzek aurreko definizioak osatu eta/edo birdoitu ahal izango dituzte komenigarritzat eta justifikatutzat jotzen den heinean.



56. artikulua.- Eraikigarritasun xehatua.

1.- Eraikigarritasun xehatua.

- * Plan honetan araututako eraikigarritasun xehatuak gehienekoaren izaera du eta beherantz birdoitu ahal izango da bere antolamendu-proposamenen garapenaren eta egikaritzearen esparruan, baldin eta eraginpeko lurren baldintzatzaile geoteknikoetara egokitzeari, proiektatutako urbanizazioan eta eraikinetan ezarri beharreko sestrak eta lerrokadurak zehazteari, arloko lege-xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzeari (errepideak, trenbide-sareak, ibai-ibilguak, uholde-arriskua...), paisaia-inpaktuak edo inpaktu akustikoak ezabatzeari edo minimizatzeari lotutako arazoiek edo beste edozein arazoik justifikatzen badute.

Birdoitze hori ondoriozko egoerara egokitzeko behar diren eta justifikatuta dauden baldintzetan osatu ahal izango da dagozkien erabilera baimenduen (bizitegitarakoak, merkataritzakoak...) eraikigarritasunaren xedeari buruzkoarekin.

- * Hirigintza-eraikigarritasuna aurreikusitako eraikin berrien eraikuntza-parametroak (solairuko okupazioa, solairu-kopurua...) islatzen dituzten grafikoekin osatzen den jakineko m²(s) kopuru batean finkatzen den kasuetan, honako hauek hartuko dira kontuan:
 - Izaera arauemaileko eraikigarritasuna aipaturiko zenbatekoaren bidez adierazitakoa da.
 - Aurreikuspen grafikoak zenbateko horren adierazpen eta/edo isla grafikoa dira.
 - Aurreikuspen grafiko horiei dagokien eraikigarritasuna aipaturiko zenbatekoa baino handiagoa denean, zenbateko hori proiektatu eta egikaritu daitekeen handiena izango da.
 - Aurreikuspen grafiko horiei dagokien eraikigarritasuna aipaturiko zenbatekoa baino txikiagoa denean, Xehetasun Azterketa bat formulatuko da eraikigarritasun-kantitate horri dagozkion eraikuntza-parametroak zehazteko.
- * Eraikigarritasuna zehazteko xedeetarako lehendik dauden eraikinak euren hirigintza-parametroekin finkatzen diren kasuetan, hirigintza-eraikigarritasuna lehendik dagoenak eratuko duela ulertuko da, indarrean dauden lege-xedapenetan eta Plan honetan jasotako hirigintza-plangintzan ezarritako nahitaez bete beharreko eskakizunetara (patioen konfigurazioa...) egokitzeko baldintzetan eta norainokoarekin beherantz birdoituta. Birdoitze hori lehendik dagoen eraikinaren ordezkienaren, eraberritze osoaren eta/edo erabilera integraleko aldaketaren esparruan gauzatuko da.
- * Bat dator indarreko hirigintza-plangintzak antolatutako azpizona xehatu bakoitzean sestra gainean eta/edo azpian aurreikusitako eraikigarritasunarekin.

Irabazizko erabileretara bideratutako azpizonei esleitutakoa hartzen du, bai Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretako IV. epigrafean, bai hark finkatutako plangintza xehatuan edo bai bere garapenean sustatu behar denean zehaztutakoa.

- * Sistema orokorren eta tokikoen sareen zuzkidura-erabilera publikotara bideratutako zona orokorren eta azpizona xehatuen eraikigarritasuna arautzen duten zehaztapenek antolamendu xehatuaren izaera propioa dute.

Horregatik, Plan honetan zona eta azpizona horietarako ezarritako eraikigarritasuna plangintza xehatuko espediente bat formulatuz handitu ahal izango da.

- * Azpizona xehatu bati esleitutako eraikigarritasuna dokumentu honetako 11. artikuluan aurreikusitako edozein modutan zehaztu ahal izango da.

2.- Eraikigarritasunaren zenbaketa.

A.- Oro har, eraikin baten eraikigarritasun fisiko gisa (baita hirigintza-eraikigarritasun gisa ere, izaera hori izanez gero) honako espazio hauek:

- * 1,80 m baino gehiagoko altuera libre dute espazio estali eta itxiak, altuera hori gainditzen duten zatia zenbatuz.
- * Eraikuntzako elementu trinkoak.
- * < 1,50 metroko diametroko patioak eta instalazio bideak.
- * Igogailu zuloak.
- * Era guztietako karrerapeak, estalita badaude eta erabilera publikoko zortasunik ez badute, azaleraren % 50 zenbatuta.
- * 1,50 m baino gehiagoko hondoa duten balkoi, terraza eta egutera irekiek % 50 zenbatuko dute hondo hori gainditzen duten zatian.

B.- Bestalde, ez dute inoiz zenbatuko eraikigarritasun fisikoaren zati gisa honako espazio eta elementu hauek:

- * 1,80 metrotik beherako altuera duten espazio estali eta itxiak.
- * > 1,50 metro diametroko patioak eta instalazio bideak
- * Beheko solairuko erabilera publikoko karrerapeak.
- * 1,50 m baino gutxiagoko hondoa duten balkoi, terraza eta egutera; hondo handiagoa dutenek lehen azaldutako baldintzetan zenbatuko dute.
- * Ekonomia-jardueretara bideratutako eraikinetan izaera orokorrek baimendutako solairuarteak eta goiko solairuarteak.
- * Teilatupean, baimendutako azkenengo solairu konputagarriaren gainetik kokatutako erabilera laguntzaileetara (trastelekuak, instalazioak...) bideratutako espazioak.

- * Bizikletak, erosketa-orgak, haur-kotxeak edo adinekoentzako eta/edo ezinduentzako ibilgailu pertsonal ez motordunak gordetzeko lokal eta/edo espazio erkideak, beheko solairuan eta/edo sotoan kokatutakoak eta ezkaratzarekin edo igogailuetara sartzeko zonarekin konektatuak eta guztiz irisgarriak (81. artikuluan ezarritako zenbatekoan).
- * Plan hau onartu eta indarrean sartu aurretik zeuden eraikinetan irisgarritasun unibertsala (igogailuak edo beste elementu batzuk) eta energia-eraginkortasuna (indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan eskaera murriztuz) bermatzeko ezarri beharreko nahitaezko eraikinak eta instalazioak¹.
Eraikin horiek eraitsi eta ordeztzen diren kasuan (edo antzeko jarduketa), horien eraikigarritasuna aipaturiko eraikinak eta instalazioak ezarri aurretik zutena izango da, azken horiek kontuan izan gabe.
- * Honako hauetan ezarri beharreko eraikinak eta instalazioak:
 - Plan hau onartu eta indarrean sartu aurretik zeuden eraikinetan irisgarritasun unibertsala (igogailuak edo beste elementu batzuk) eta energia-eraginkortasuna (indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan eskaera murriztuz²) bermatzeko.
 - Plan hau onartu eta indarrean sartu aurretik zeuden bizitegi-eraikinak, bertan kokatutako eraikinek indarreko xedapenetan xedatutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete eta/edo eduki ahal izan ditzaten, horren inguruan kontuan hartuz, beste gauza batzuen artean eta alde batetik, gehiegi okupatutako etxebizitzaren berezko berezitasunak edo antzeko beste egoera batzuk eta, bestetik, kasu bakoitzean sustatu beharreko etxebizitza-tamaina eta/edo -programa.

3.- Sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasuna.

A.- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Kasu bakoitzean, honako espazio eta elementu hauen azalerak zenbatuko dira sestra gainean baimendutako eraikigarritasunaren zati gisa:

- * Goiko solairuetan eta teilatupeetan, oro har zenbatu daitezkeen espazio eta elementu guztiak.
- * Beheko solairuetan eta erdisotoetan, bertan zenbatu daitezkeen elementuak eta espazioak lurraren sestra gainetik fatxada duten solairu horien zatian. Dagokion solairuaren azalera osoari fatxadan 1,20 m baino altuera handiagoa duen perimetroaren ehunekoa aplikatuz kalkulatu da. Xede horretarako, ez dira zenbatuko mehelinekin bat datozen partzelaren perimetroko tartekak eta fatxadako tartetzat joko dira % 100 baino malda handiagoko lubetek ezkatutako solairu horietako kanpoko parametroak.

B.- Sestra azpiko eraikigarritasuna:

Baimendutako sestra azpiko eraikigarritasun gisa zenbatuko da, eraikigarritasun gisa zenbatzeko Plan honetan ezarritako baldintzak betetzeaz gain, aurreko A atalean azaldutako baldintzak betetzen ez dituenak.

¹ Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko 2015eko Legearen Testu bategineko 24. Artikulua (7/2015 LED).

² Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko 2015eko Legearen Testu bategineko 24. Artikulua (7/2015 LED).



4.- Sestra azpiko eraikigarritasun baimendua.

Azpizona xehatu baten (irabazizko edo irabazi asmorik gabeko partzela, zuzkidura publikoak...) sestra azpiko eraikigarritasun baimendua honako hau da:

- * Hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan berariaz zehaztutakoa.
- * Hiri-lurreko eta lurzoru urbanizagarriko gainerako azpizona xehatuetan, haietako bakoitzean baimendutako sestra azpiko hiru solairuri lotutakoa. Xede horrekin partzela osoa okupatu ahal izango da, bere kasuan ezarrita dauden atzerapenak izan ezik.

57. artikulua.- Urbanizazio- eta eraikuntza-parametro orokorrak.

1.- Urbanizazioaren mailak.

- A.- Hiri-lur finkatuen baliozkotu egin dira lehendik dauden urbanizazio-mailak (sestrak...), behar bezala justifikatutako arrazoiengatik (irisgarritasuna hobetzea...) eta egungo eraikina ordezteko esparruan eta/edo bere kasuan sustatuko diren xehetasun-azterketak edo urbanizazio-obren proiektuak formulatuz birdoitzearen kalterik gabe.
- B.- Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik (zuzkidura-jarduketei lotuta) finkatu gabeko hiri-lurrean finkatu egin dira lehendik dauden urbanizazio-mailak (sestrak...), birdoitzearen kalterik gabe: irisgarritasun-arazoei eta beste hainbat arazori erantzuna emateko; Plan honetan, berak finkatutako plangintzan edo bere garapenean sustatu beharrekoan ezarritako antolamendu xehatura egokitzeko, bere kasuan, sustatzen diren xehetasun-azterketetan edo urbanizazio-obren proiektuetan ezarritakoarekin bat etorritik.
- C.- Hirigunearen gaineko jarduketei lotutako hiri-lurrean baliozkotu egin dira lehendik dauden urbanizazio-mailak, baldin eta jarduketa horiei lotutako helburuak lortzeko planteatutako hiri-birgaitzeko, -berroneratzeko eta -eraberritzeko helburuak lortzeko sustatzen diren planetan eta proiektuetan (plangintza berezia, xehetasun-azterketak, urbanizazio-obren proiektuak, beste mota bateko dokumentuak eta proiektuak, etab.) ezarritako baldintzetan eta norainokoarekin birdoitzea justifikatzen ez badu.
- D.- Jarduketa integratuen barruan urbanizazioa eraberritzeko eta berritzeko jarduketei (eta bere kasuan urbanizazio berriari) lotutako hiri-lurrean eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, urbanizazioaren mailak antolamendu xehatua eta sustatzen diren xehetasun-azterketak eta urbanizazio-obren proiektuak zehazteko esparruan definituko dira.

2.- Eraikinaren garaiera neurtzeko irizpideak.

- A.- Eraikuntzaren altuera neurtzeko, fatxada-azaleraren erdiko puntua hartuko da behe erreferentzia gisa, lur urbanizatuarekiko elkargunean, eta fatxada-azaleraren punturik altuenaren maila edo haren eta estalkiaren planoaren arteko elkargunearen maila, berriz, goi erreferentzia gisa.
Estalki laua duten eraikinetan, karelak ez dira aintzat hartuko eraikinaren altuera zehazteko.
- B.- Atikoak baimentzen diren kasuetan, eraikinaren altuera haren zoruaren goiko oinplanoraino neurtuko da.
- C.- Modulu mailakatuak eraturako eraikinen kasuan, aurreko atalean aipaturiko fatxada-azaleraren erdiko puntua modu berezitan hartuko da kontuan eraikinaren modulu bakoitzean.
- D.- Edozein kasutan, eraikin baten altuera neurtzeko, dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritakoa bete beharko da bere adierazpen grafikoaren bitartez edo neurtzeko bere irizpide partikularren bitartez berariaz arautzen den kasuetan.

3.- Eraikuntza-profila zehazteko irizpideak.

Oro har, eta dagokion eraikigarritasun fisikoa zehazteko osorik edo partzialki zenbatu behar izatearen kalterik gabe

Bestalde, teilatupeko solairua ez da jotzen solairu gehigarri gisa eraikuntza-profilaren erregulazioan fatxadan 1,80 m-ko altuera gainditzen ez badu, berariaz aurkakoa zehazten den kasuetan izan ezik. Nolanahi ere, eraikigarritasun fisiko gisa zenbatuko da aurreko artikuluan ezarritako irizpideen arabera.

Nolanahi ere, eraikin baten profila zehazteko, dagokion Arau Partikularrean nahiz garapen-plangintzan ezarritakoa bete beharko da.

4.- Sestra azpiko eraikuntzak edo eraikineko solairuak.

A.- Sestra azpian, gehienez, hiru (3) solairu eraikitze baimena emango da, Plan honetako "2.2" dokumentuan, horrek finkatutako plangintzan edo horren garapenean sustatzen den plangintzan zehazten diren doikuntzen kalterik gabe.

B.- Sestra azpiko solairuen altuera:

* Gehieneko altuera librea: 4,50 m



- * Gutxienerako garaiera librea:
 - Erabilera nagusietara bideratutako solairuak: kasu bakoitzean izaera orokorrearekin ezartzeko ezarritakoa.
 - Erabilera laguntzaileetara bideratutako solairuak (aparkalekua, trastelekua eta beste batzuk): 2,50 m; 2,30 m baimenduko da habeak eta instalazioak jaisteko edo antzeko beste arrazoi batzuentatik.

C.- Sestra azpiko solairuetarako sarbidea kasu bakoitzean eragindako eraikinaren barruan edo beste mugakide baten barruan antolatuko da. Ez da baimenduko zuzkidura publiko mugakideen espazioak xede horrekin okupatzea.

Salbuespen gisa, orografiaren eta/edo eraikinaren baldintzek galarazi eta/edo oztopatu egiten badute aurreko irizpidea aplikatzea sotoa erabiltzeko soluzio ez-eraginkorrek eraginez, beste era bateko sarbideak baimendu ahal izango dira, kontu horri dagokionez eta behar bezala justifikatuta, xede horrekin sustatu beharreko Xehetasun Azterketan zehazten diren irizpideen arabera.

5.- Sestra gaineko eraikuntzak edo eraikineko solairuak.

A.- Solairuen garaiera-baldintzak:

a) Baldintza orokorrak:

- * Eraikin berriei buruzkoak.
Eraikin berrietan, oro har, goiko solairuetan pertsonak jarraian egotera bideratutako gelen gutxienerako altuera libre 2,50 m-koa izango da eta 2,30 m-koa etxebizitzako gainerako elementuetan.
- * Birgaitu beharreko lehendik dauden eraikinen erreferenteak.
Lehendik dauden altuerak mantentzea baimentzen da, baldin eta 2,20 m-koak edo handiagoak badira eta eraginpeko eraikinaren egitura-segurtasuna egokia bada.
- * Ordeztu beharreko lehendik dauden eraikin finkatuen erreferenteak.
Lehendik dauden eta aipaturikoa baino garaiera txikiagoa duten kasuetan, eraikinaren garaiera totala handitzeko baimena emango da aipaturiko solairuei lehen adierazitako gutxienerako garaiera emateko xedez. Irizpide hori ezingo zaio aplikatu teilatupeko solairuen altuerari, baldin eta horiek eraikin erregularreko solairu-izaera ez badute eta baimendutako eraikin-profilaren parte ez badira.



- * Katalogatutako eraikinen erreferenteak.
Eraikinaren solairuen altuera kasu bakoitzean ezarritako babes- / katalogazio-erregimenera egokitzearen ondoriozkoa izango da. Erregimen horrekin bat datorren heinean, altuera aurreko parametroetara egokituko da.

b) Beheko solairuari buruzkoak:

Beheko solairuaren gutxieneko altuera librea (zorutik sabaira akaberarik gabe) 4,00 m-koa izango da, ondoren aipatzen diren kasuetan izan ezik. Kasu horietan, altuera haietako bakoitzari dagokiona izango da:

- * Hirigintza-plangintzak (Plan Orokor honek edo bere garapenean sustatzen denak) eta/edo Xehetasun Azterketek altuera txikiagoa zehazten dieten beheko solairuak.
- * Lehendik dauden eta hirigintza-plangintzak finkatu dituen eraikinetako altuera txikiagoa duten beheko solairuak.
- * Hirigintza-ikuspegitik, modu eskusiboan edo nagusiki, etxebizitza-erabilera bideratutako beheko solairuak. Kasu horietan, altuera hori etxebizitzako solairuen berezkoa izan daiteke.

c) Baimendutako solairuarte edo goiko solairuarteei buruzkoak.

Indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritako aurkako berariazko aurreikuspenik ez badago, baimenduta dago honako hauek solairuarreak edo goiko solairuarreak egikaritzea:

- * Eraikin berrietan nahiz lehendik daudenetan kokatutako ekonomia-jardueren erabileretara eta/edo ekipamendu-erabileretara bideratutako beheko solairuak.
- * Lehendik dauden eraikinetan kokatutako ekonomia-jardueretarako edo ekipamendutarako eraikinetako goiko solairuak birgaitu, berrerabili, egokitu eta abar egin behar badira ez eraitsi eta ordeztu behar badira.
Solairuarte edo goiko solairuarte horiek, dena den, aurrekoaren erabilera nagusira edo erabilera osagarrietara bideratuko dira.

Solairuarreak eta goiko solairuarreak honako baldintza hauek bete beharko dituzte kasu guztietan:

- * Solairuarrearen eta goiko solairuarrearen azalera eraikiak ezin du gainditu lokalaren azalera eraikiaren ehuneko hogeita bost (% 25). Solairuarrea duten eta solairuarte horrek aipaturiko ehunekoa gainditzeko duen lokaletan hura ordeztzeko obrak egin ahal izango dira, haren neurriak eta antolamendua kontserbatuz, baldin eta hirugarren atal honetan eskatzen diren gainerako baldintzak errespetatzen badira.

- * Lokal bakoitza modu zatiezinean lotuta geratuko da aurreko ehunekoaren arabera dagokion solairuarterari eta goiko solairuarterari, eta ezingo da baimendu ondorengo bereizketarik.
- * Ondoriozko lokalen altuera libreak ezin du izan bi metro eta berrogeita hamar zentimetro (2,5 m) txikiagoa beheko aldean eta bi metro eta hogeita hamar zentimetro (2,3 m) baino txikiagoa goiko aldean, eta bi (2) metro arterainoko murrizketa-tolerantzia izango da habeak edo instalazioak jaisteko.
- * Solairuartea eta goiko solairuartea ezingo dira inoiz fatxadan islatu. Fatxadaren barneko paramentutik metro eta berrogeita hamar zentimetrora (1,50 m) egon behar du, gutxienez.

B.- Bizitegitarakoak ez diren erabileretara bideratutako beheko solairuko lokalek sarbide independentea eta zuzena izan behar dute espazio publiko mugakidetik edo eraikina kokatuta dagoen partzelaren espazio libretik.

6.- Baimendutako profiletik gorako eraikuntzak.

A.- Eraikinen estalkiaren gehieneko malda % 35ekoa izango da.

B.- Baimenduta dago estalkiak estalki berdeen soluzioekin tratatzea, baratzeak edo antzeko elementuak ezartzea barne, behar bezala justifikatuta, hura ezartzea eskatzen duten instalazioekin osatuta.

Kasu honetan ere, estalki osoak proiektzio eta tratamendu unitarioak izango ditu, inpaktu negatiborik (ikusmenekoak, paisaiaren gainekoak...) ez egotea eta bere kalitate arkitektoniko globala bermatzeko moduko baldintzetan.

C.- Estalkian irekitzen diren aireztapen- eta argiztapen-zuloak bere planoan antolatu beharko dira. Berariaz debekatuta dago bertikalean jartzea edo teilatupeko espazioan terrazak irekitzea, baina ezarritako estalki-profilaren azpitik geratzen badira ere.

Bigarren atala.

Azpizona xehatuei buruzko zehaztapen espezifikoak

58. artikulua.- Baldintza orokorrak.

1.- Zeharka arautzea eraikinaren lerrokaduren arabera.

Eraikuntza- eta urbanizazio-garapen finkatuak dituzten partzelek osatutako zonetan aplikatu ahal izango da.



Kasu horietan, azalera eraikigarria zeharka arautuko da, lehendik dagoen eraikinaren formaren bitartez eta ez berariaz.

Fatxaden gainazalaren eta egon litezkeen ondoriozko mehelinean arteko bolumen osoa edo horren zati bat hartuko du eraikinak lursail bakoitzean baimendutako eraikinaren gehieneko garaieraraino. Hortik aurrera, fatxada nagusiaren eta bigarren mailakoaren artean, eraikuntza-profilaren arabera eratutako estalkiaren gainazalak mugatuko du.

Lursail bakoitzaren aurrealdeko erdigunean eta egoera txarrenean neurtuko da garaiera. Baimendutako eraikuntza-aprobetxamenduaren barruan hegal-irteeren, atzeraemanguneen eta barruko patioen inguruko erregulazio espezifikokoak xedatuko dira.

Lursail horietan eraikuntza jarduerako hiru modalitate gauzatu daitezke:

- * Kontserbazio zorrotzeko mailarekin katalogatutako eraikinetako kontserbazio jarduerak. Eraikin horiek ezin dira eraitsi eta ezin dira horien bolumetria eta kanpoko tratamendua aldatu.
- * Lehendik dauden eraikinak eraberritu eta birgaitzeko jarduerak. Eraberritutako elementuek - lehendik dauden eraikinak baimendutako gehieneko eraikuntza-garaierara eta -profilera iristen ez diren kasuetan jasodurak barne- xedatutako eraikuntza baldintzak bete beharko dituzte.
- * Eraikinak ordeztzeko jarduerak. Dagozkien eraikuntza lerrokadurak zehaztuko zaizkie eta xedatutako eraikuntza baldintzen arabera garatuko dira oso-osorik.

2.- Berariaz eta zuzenean definitutako lerrokaduretan eta partzela-ordenantzetan oinarritutako erregulazioa.

Batik bat garapen berriko lursailetan aplikatuko da. Kontu horri dagokionez, eraikuntza- eta eraikigarritasun-baldintzei dagokienez, Plan honetako Arau Partikularretan, bere planoetan eta/edo garapen-plangintzan (lehendik finkatuta dagoena edo berria) xedatutakoa bete beharko da.

3.- Eraikinen bermakuntzako sestra eta mailei buruzko baldintzak, oro har, bizitegi erabilerako lursailetan aplika daitezkeenak.

Urbanizatutako eremuetan eraikinen bermakuntza-mailak eta -sestrak finkatu egingo dira. Bestalde, berrurbanizazio-jardueretan birdoitzeak egin ahal izango dira urbanizazio obren proiektuetarako izaera orokorrekarekin xedatutako egokitzapen aukeren barruan.



Urbanizazio berriko eremu do elementuetan, eraikuntza bermatzeko aipaturiko mailak edo sestrak antolamendu xehatuaren (Plan honetan edo garapeneko plangintzan ezarritakoa) esparruan eta/edo dagozkien xehetasun-azterketan eta urbanizazioko obra-proiektuan zehaztutakoak izango dira. Nolanahi ere, Plan Orokor honetako Arau Partikularretako grafikoetan zehaztutako sestrak zuzenean birdoitu ahal izango dira eraikuntza-proiektua egin eta udal-lizentzia ematen denean, gorako edo beherako 50 cm-ko marjinarekin, eraginpeko partzelaren eta bere ingurunearen baldintzatzaileen esparruan komeni dela alde z aurretik justifikatuta.

Izaera horretako esku-hartze parametroak behar den zehaztasunarekin finkatuta ez dauden heinean, Xehetasun Azterketa formulatu eta onartuko da xede horrekin.

4.- Eraikinaren altueraren kontrola.

Lursailetik 100 metro baino gehiago altxatzen den edozein eraikuntza, instalazio edo landaketa egiteko, Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren alde z aurreko erabakia beharko da, aire-operazioen segurtasunean duen eraginari dagokionez.

59. artikulua.-Bizitegi-partzelen eraikuntza-araubide orokorra (a).

1.- Sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotutako bizitegi-eraikinak.

A.- *Eraikigarritasuna.*

- * Partzelaren eraikigarritasun fisikoa kasu bakoitzean indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- * Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatuaren zehazten denaren kalterik gabe.
- * Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

B.- *Lerrokadurak.*

Eraikinaren lerrokadurak, fatxada guztietan eta, bere kasuan lur azpian, Plan Orokor honetan edo garapen-plangintzan (lehendik finkatuta dagoena edo berria) ezarritakoak izango dira.



C.- *Partzelazioa.*

Lehendik finkatuta dauden eraikinen kasuan, modu berean baliozkotuko dira haiei lotutako partzelak, euren ezaugarri eta baldintzatzaileekin.

Garapen berriko eremuetan edo azpierrezuetan txertatutako partzelen kasuan, Plan honetako Arau Partikularretan edo bere garapen-plangintzan (Planak finkatutakoa barne) ezarritakoa beteko da.

D.- *Eraikinaren gehieneko garaiera eta profila.*

Kasu bakoitzean Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan (lehendik finkatuta dagoena edo berria) zehaztutakoak izango dira baimendutako eraikinen altuera eta profila.

Dokumentu honetan (11., 57. Artikuluak) dagokion artikuluan zehaztutakoak izango dira sestra azpian baimendutako solairu-kopurua arautzeko baldintzak eta, bere kasuan, hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan zehaztutakoak.

E.- *Hegalak.*

Teilatu-hegalaren gehieneko irtengunea fatxadaren gainazalarekiko 1,50 m-koa izango da, hegalak lehendik dauden eta/edo baimenduta dauden tarteetan izan ezik, hura 50 cm atera ahal izango baita azken hauekiko.

F.- *Hegalak eta atzeraemanguneak.*

Hegalak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) izan daitezke.

Oro har, baldin eta dagokion Hirigintza Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan aurkakoa adierazten ez bada, hegalak eta atzeraemanguneak honako zehaztapen hauetara doituko dira:

- * Hegal-irteera ireki edo itxien sakonera ez da 150 cm baino gehiago aterako fatxadaren azaleratik.
- * Aurrean duten espazio publikoaren edo lursail urbanizatuaren sestraren gaineko 3,00 m baino gehiagoko garaieratik gora soilik baimenduko dira hegalak.
- * Espazio publikoen gaineko hegal-irteerak:
 - Fatxada bakoitzaren azaleraren % 60 har dezakete goiko solairuetan, atikoa, baldin badago, alde batera utzita. Zenbaketa egiteko orduan aipaturiko solairuetako fatxada-azalera osoa hartuko da kontuan eta solairu jakin bateko fatxada-proportzioak ezarritako muga gainditzea baimenduko da.
 - Azalera horretatik gehienez % 40 okupatu ahal izango dute hegal itxiek.



- * Espazio pribatuen gaineko hegialak:
 - Fatxada bakoitzaren azaleraren % 100 har dezakete goiko solairuetan, atikoa, baldin badago, alde batera utzita.
 - Azalera horretatik gehienez % 35 okupatu ahal izango dute hegial itxiak.
- * Finkatu egingo dira lehendik dauden eta aurreko baldintzak betetzen ez dituzten hegialak.

G.- *Teilatupeko solairuko txapitulak.*

Baimendu egingo dira solairu berezituaren izaera duten teilatupeko solairuetan estalkiaren planoan gainditzeko txapitulak, baimendutako eraikuntza-profilaren oinplanoaren barruan. Honako baldintza hauetara egokituko dira:

- * Gutxieneko atzeraemangunea (fatxadarena): 2,00 m.
- * Gehieneko fatxada-aurrealdea: fatxadaren luzeraren % 35.
- * Fatxadako altuera: 3,00 m.
- * Hegal horizontalen altuera: 2,30 m.
- * Gehieneko zabalera: 1,50 m.

H.- *Estalkiak.*

Ahal izanez gero, bi, hiru edo lau isurkikoak egingo dira eta lehendik daudenen ezaugarrietara eta antolamendura egokituko dira. Nolanahi ere, baimendutako profilaren ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalkiko isurki trianguluarretako baimendutako gehieneko aldapa % 35ekoa izango da. Estalki lauak ere egikaritu ahal izango dira.

I.- *Patioak.*

Honako baldintza hauetan baimenduko dira:

- * Barruko patioaren edo lursailaren tamaina bere barruan bere garaiaren bostena adinako diametroa duen zirkulua sartzeko modukoa izango da. Gutxieneko diametroa 3 metrokoa izango da eta bere solairuetan ezin du egon 2 metro baino gutxiagoko estugunerik.
- * Patioak sabai-leihoekin estali daitezke gailurrean. Sabai-leihoaren eta patioiko hormen artean espazio periferiko librea utzi behar da, inolako itxiturarik gabekoa eta patioiko solairuaren azaleraren % 20ko aireztapeneko gutxieneko azalerarekin.
- * Patioaren lurzoruan ez da inolako eraikuntzarik onartuko.
- * Patioaren zoladurak ezin du egon argiztatu edo aireztatu behar den barrunbearen lurzoruaren maila baino 0,60 m gorago.



J.- *Sestra gainean eraiki ezinezko erabilera pribatuko espazioak.*

Horietan ez da inolako eraikinik onartuko, ez eta 60 cm baino gehiagoko hondoa duten elementu prefabrikatuak (etxolak, etab.) ezartzea ere. Nolanahi ere, nahitaezkoa izango da hirigintza-plangintzan edo Plan honen garapenean beste finka batzuekiko bereizketei dagokienez eta espazio publikoekiko mugei dagokienez sustatzen diren ordenantzetan ezarritako irizpideen arabera itxiturak eraikitzea.

2.- Sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotutako bizitegi-eraikinak.

Eraikin horien araubidea aurreko ataletan ezarritakoa da, etxebizitza babestuak arautzeko xedapen espezifikoetara egokitzeko behar diren baldintzetan birdoituta (Babes Ofizialeko Etxebizitzaren diseinuei buruzko ordenantzak, etab.).

3.- Babestutako eta/edo katalogatutako bizitegi-eraikinak.

Eraikin horien araubidea aurreko ataletan ezarritakoa da, kasu bakoitzean ezarritako katalogazio- / babes-araubidera egokitzeko behar diren baldintzetan birdoituta.

60. artikulua.-"a.1" bizitegi-partzelen eraikuntza-araubide partikularra.

Partzela horietako etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina 50 m²(s)-tan finkatu da.

61. artikulua.-"a.2" bizitegi-partzelen eraikuntza-araubide partikularra.

Zona horietako etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina 90 m²(s)-tan finkatu da.

62. artikulua.-"a.3" bizitegi-partzelen eraikuntza-araubide partikularra.

Zona horietako etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina 125 m²(s)-tan finkatu da.

Eraikinetik partzela bakoitzaren mugetarako gutxieneko atzerapena 5 m-tan finkatu da, lehendik dagoen eta zehaztapen hori betetzen ez duen eraikina finkatzearen kalterik gabe.

63. artikulua.-Industria-erabilerako partzelaren eraikuntza-araubidea (b.1).

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

* Partzelaren eraikigarritasun fisikoa kasu bakoitzean indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.



- * Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.
- * Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

- * Baldintza horiek, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren eta bere egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan ezarritakoak dira.
- * Hirigintza-eremuetan eta/edo horien zati garatuetan finkatu egingo da lehendik dagoen partzelazioa, baldin eta antolamendu xehatuan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.

Partzelazio hori aldatu egin ahal izango da, indarreko hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzat jotzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua formulatuz.

3.- Eraikuntza-parametroak.

A.- *Eraikuntza-lerrokadurak.*

- * Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura horiek antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- * Finkatu egingo dira sestra gainean dauden eraikuntza-lerrokadurak kanpoko fatxadei dagokienez, kontu horri buruz antolamendu xehatuak ezartzen duenaren kalterik gabe.

Halaber, sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da partzela osoa, kontu horri buruz antolamendu xehatuan zehaztu daitezkeen mugapenen kalterik gabe.

B.- *Eraikinaren garaiera eta profila.*

a) Parametro orokorrak:

- * Baldintza orokorrak:
 - Sestra gaineko gehieneko solairu-kopurua: 3 solairu.
 - Sestra azpiko gehieneko solairu-kopurua: 2 solairu.
 - Gehieneko garaiera: 14,00 m.



- * Baldintza osagarriak:
 - Antolamendu xehatuaren esparruan gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira aurreko baldintza orokorrak.
 - Finkatu egingo dira aurreko baldintza orokorrak eta osagarriak betetzen ez dituzten lehengo eraikuntzak, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.
 - Baimendu ahal izango dira aipaturikoa baino garaiera handiagoak, baldin eta garatutako jarduerari edo ezartzea aurreikusten denari lotutako instalazioen ezarpenak justifikatzen badu.

b) Eraikineko solairuei buruzko parametroak.

- * Beheko solairuaren garaiera:
 - Gehieneko garaiera libre: 5,00 m.
 - Gutxieneko erabilgarria: 3,50 m.
 - Beheko solairuak eta bertan garatutako erabilerek goiko eta beheko solairuetan kokatutako lokalak ere badituztenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta beheko solairuak ematen duen kalearen edo espazio publiko edo pribatuaren maila izaten jarraitzen badu (± 20 cm), 5 m-ko gutxieneko hondoan.
- * Goiko solairuen altuera:
 - Gehieneko garaiera libre: 4,30 m.
 - Gutxieneko erabilgarria: 3,00 m.
 - Eraikin bereko solairu desberdinetan, beheko solairua bane, jarduera berari lotuta daudenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu egin ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko garaierak errespetatzen badira.

C.- Solairuarteak.

D.- Hegalak eta atzeraemanguneak.

Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan ezartzea baimendu da.

Arau Partikular horiek eta/edo plangintza xehatu horrek kontu horren inguruan definizio espezifikorik ezartzen ez badituzte edo modu partzial edo osatugabeen ezartzen badituzte, kokatuta dauden zona orokorraren bizitegi-partzela edo ekonomia-jardueretako partzela bereizgarrietarako ezarritako baldintza orokorrak aplikatuko dira modu subsidiarioan.



E.- Estalkia.

Dokumentu honetan (109. Artikulua...) ezarritako irizpideetara egokituko da, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.

F.- Patioak.

Dokumentu honetan (110. Artikulua...) ezarritako irizpideetara egokituko da, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.

G.- Eraikin katalogatuak.

Eraikin horien araubidea aurreko ataletan ezarritakoa da, kasu bakoitzean ezarritako katalogazio- / babes-araubidera egokitzeko behar diren baldintzetan birdoituta.

64. artikulua.-Merkataritza-erabilerako partzelaren eraikuntza-araubidea (b.2).

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

- * Partzelaren eraikigarritasun fisikoa kasu bakoitzean indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- * Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.
- * Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

- * Baldintza horiek, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren eta bere egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan ezarritakoak dira.
- * Hirigintza-eremuetan eta/edo horien zati garatuetan finkatu egingo da lehendik dagoen partzelazioa, baldin eta antolamendu xehatuan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.

Partzelazio hori aldatu egin ahal izango da, indarreko hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzat jotzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua formulatuz.



3.- Eraikuntza-parametroak.

A.- *Eraikuntza-lerrokadurak.*

- * Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura horiek antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- * Finkatu egingo dira sestra gainean dauden eraikuntza-lerrokadurak, bai kanpoko fatxadei dagokienez eta bai etxe-uharteko patioei dagokienez, kontu horri buruz antolamendu xehatuak ezartzen duenaren kalterik gabe.

Halaber, sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da partzela osoa, kontu horri buruz antolamendu xehatuan zehaztu daitezkeen mugapenen kalterik gabe.

B.- *Eraikinaren garaiera eta profila.*

- * Parametro orokorrak:
 - Parametro horiek antolamendu xehatuaren esparruan xedatutakoak dira.
 - Finkatu egingo da lehendik finkatuta dauden eraikinen altuera, kontu horri buruz aipaturiko antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe. .
- * Eraikineko solairuei buruzko parametroak.
 - Beheko solairuaren garaiera:
 - . Gehieneko garaiera librea: 5,00 m.
 - . Gutxieneko erabilgarria: 3,50 m.
 - . Beheko solairuak eta bertan garatutako erabilerek goiko eta beheko solairuetan kokatutako lokalak ere badituztenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta beheko solairuak ematen duen kalearen edo espazio publiko edo pribatuaren maila izaten jarraitzen badu (± 20 cm), 5 m-ko gutxieneko hondoan.
 - Goiko solairuen altuera:
 - . Gehieneko garaiera librea: 4,00 m.
 - . Gutxieneko erabilgarria: 2,80 m, zerbitzuko lokal eta espazioetan eta/edo instalazio eta komunetarakoetan. Horietan 2,30 m-koa izan daiteke.
 - . Eraikin bereko solairu desberdinetan, beheko solairua barne, jarduera berari lotuta daudenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu egin ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko garaierak errespetatzen badira.

C.- *Solairuarteak.*

Eraikineko solairu guztietan ezartzea baimenduko da dokumentu honetan (57. artikulua...) ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin dezakete eta.



D.- *Hegalak eta atzeraemanguneak.*

Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan ezartzea baimendu da.

Arau Partikular horiek eta/edo plangintza xehatu horrek kontu horren inguruan definizio espezifikorik ezartzen ez badituzte edo modu partzial edo osatugabeen ezartzen badituzte, kokatuta dauden zona orokorraren bizitegi-partzela edo ekonomia-jardueretako partzela bereizgarrietarako ezarritako baldintza orokorrak aplikatuko dira modu subsidiarioan.

E.- *Estalkia.*

Dokumentu honetan (109. Artikulua...) ezarritako irizpideetara egokituko da, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.

F.- *Patioak.*

Dokumentu honetan (110. Artikulua...) ezarritako irizpideetara egokituko da, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.

4.- Eraikin katalogatuak.

Eraikin horien araubidea aurreko ataletan ezarritakoa da, kasu bakoitzean ezarritako katalogazio- / babes-araubidera egokitzeko behar diren baldintzetan birdoituta.

65. artikulua.-Ekipamenduko partzelen eraikuntza-araubidea (c).

A.- Baldintza orokorrak.

Ekipamendu-erabileretara bideratutako partzelak kasu bakoitzean Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Partikularretan, plangintza xehatuan edo bere garapenean sustatu beharreko Xehetasun Azterketetan ezarritako eraikuntza-baldintzetara egokituko dira.

B.- Lehendik dauden ekipamendu-eraikin finkatuetan.

Hirigintza Arau Partikularretan kontu horren inguruan ezartzen denaren kalterik gabe, eraikin horiek honako baldintza hauetan handitzea baimenduko da:

- * Ekipamendu publiko eta pribatuak: egungo eraikigarritasunaren % 15eko gehieneko ehunekoan, zuzenean.
- * Ekipamendu publikoak: % 15etik gorako ehunekoan, Xehetasun Azterketa egin eta onartu ondoren.

C.- Ekipamendu-eraikin berriak.

- * Eraikin horien eraikuntza-parametroak Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan edo Xehetasun Azterketan ezarritakoak izango dira.



66. artikulua.-Espazio libreen azpizonen eraikuntza-araubidea (d).

1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Horien tratamendua eta urbanizazioa kasu bakoitzean planteatutako aisia- eta atsedeen helburuetara egokituko dira, lorategi bihurtzea eta zuhaitzak sartzeko eskatzen duten soluzioak lehenetsiko diren arren.
- B.- Baimendutako instalazioak eta eraikinak ingurunera egokituko dira, espazio eraiki gabeen / eraikigarrien lehentasunezko izaera narriatu edo aldatzen duten formak, bolumenak, azalerak, materialak eta abar saihestuz.
- C.- Instalazio eta eraikin baimenduak, oro har, jabari publikoko erregimenean edo aldi baterako emakida administratiboko erregimenean ezarriko dira. Lurzoruak, dena den, jabetza publikokoa izaten jarraituko du.
- D.- Haur- (jolasak, etab.) eta kirol-instalazio estali gabeak ezartzea baimentzen da, espazio libreaken % 15 baino gutxiagoko azalerarekin.

2.- Eraikuntza-parametroak.

- A.- Erabilera osagarrietara bideratutako eraikin eta instalazioak ezartzea baimentzen da, espazio libreen osagarriak eta/edo horien zerbitzura daudenak (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, etab.), baldin eta espazio libre eraiki gabe / eraikigarritarako lehentasunezko xedea errespetatzen badute eta distorsionatzen ez badute. Bere gehieneko okupazioa eta eraikigarritasuna honako hauek izango dira:

- * Hiri-lurreko eta lurzoru urbanizagarriko espazio libreak:
 - Gehieneko okupazioa: % 2.
 - Gehieneko eraikigarritasuna: 0,02 m²(s)/m².
- * Lurzoru urbanizaezineko espazio libre orokorrak:
 - Gehieneko okupazioa: % 5.
 -
 - Gehieneko eraikigarritasuna: 0,10 m²(s)/m².

Lehendik dauden ekipamendu-eraikinak handitzea baimentzen da aurreko aurreikuspenak aplikatzearen ondoriozko baldintzetan eta norainokoarekin. Finkatu egin dira lehendik dauden eta aurreikuspen horien ondoriozkoak baino eraikuntza-parametro (okupazioa, eraikigarritasuna...) handiagoak dituzten eraikinak.



B.- Honako hauen behin-behineko ezarpena edo ezarpen iragankorra baimentzen da:

- * Kultura-, aisia- eta ikuskizun-jardueretara bideratutako instalazioak, espazio librearen % 20ko gehieneko okupazioarekin.
- * Edariak, izozkiak eta abar saltzeko etxolak, postuak, terrazak eta instalazioak, helburu-eta emakida-mota horretarako udalak ezarritako araubide orokorraren arabera.

C.- Sestra azpian aparkalekuak ezartzea baimentzen da Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan eta xehetasun-azterketetan.

67. artikulua.-Komunikazioetako azpizonen eraikuntza-araubidea (e).

Ez da eraikuntzarik onartzen, baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratutako sestra azpiko eraikuntzak eta sestra gainean ezartzen diren errepideetako berezko elementu funtzionalak izan ezik.

Kasu bakoitzean Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan ezarritako eraikuntza-baldintzetara egokituko dira.

68. artikulua.-Hiriko zerbitzuen azpiegitura-azpizonen eraikuntza-araubidea (f).

A.- Baldintza orokorrak.

Zerbitzu-azpiegituren erabileretara bideratutako partzelak, kasu bakoitzean, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Partikularretan, plangintza xehatuan edo bere garapenean sustatu beharreko Xehetasun Azterketetan ezarritako eraikuntza-baldintzetara egokituko dira.

B.- Lehendik finkatuta dauden zerbitzu-azpiegituren eraikinak eta instalazioak.

- * Hirigintza Arau Partikularretan kontu horren inguruan ezartzen denaren kalterik gabe, eraikin eta instalazio horiek egungo eraikigarritasunaren % 15ari dagokion ehunekoan handitzea baimenduko da.
- * Handitze hori arautzeko eraikuntza-parametroak xede horrekin sustatu beharreko Xehetasun Azterketan ezarritakoak izango dira.

C.- Hiriko zerbitzu-azpiegituren eraikin eta instalazio berriak.

- * Eraikin eta instalazio horien eraikuntza-parametroak Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan edo Xehetasun Azterketan ezarritakoak izango dira.



Hirugarren atala.
Beste zehaztapen batzuk.

69. artikulua.- Irisgarritasunaren hobekuntza.

1.- Aplikazio-eremua eta garapena.

- A.- Irizpide horiek indarreko xedapenetan ezarritako irisgarritasun-baldintzak betetzen ez dituzten eta antolamenduz kanpoko berariazko araubidearen pean ez dauden bizitegi-erabileretara eta ekipamendu-erabileretara (ostatu – sorospen modalitatean) bideratutako eraikinetan aplikatzekoak dira.
- B.- Irizpide horiek dagokion Udal Ordenantzara egokituko dira, eta eraginpeko espazioen, esaterako, ezkaratzaren, patioaren, fatxadaren eta beste batzuen oinarritzko baldintzak betetzen direla bermatu beharko da, proiektatu ziren xederako egokiak izaten jarrai dezaten.

2.- Neurri eta/edo berme orokorrak.

- A.- Irisgarritasun-irizpideak aplikatu ezin diren kasuetan, indarreko lege-xedapenetan ezarritako egingarritasun-irizpideak aplikatzea onartuko da¹. Elementuetako bakarren bat gutxieneko baldintza horietara egokitu ezin denean, gorabehera hori dokumentu bidez justifikatu beharko da eta Irisgarritasunerako Eusko Kontseiluari jakinarazi beharko zaio.
- B.- Eraikuntzako Kode Teknikoa aplikatzearen bateraezintasuna Proiektuan justifikatu beharko da eta, bere kasuan, teknikoki eta ekonomikoki bideragarriak diren neurri alternatiboekin konpentsatu, Kode horretan ezarritakoaren arabera.
- C.- Irisgarritasuna hobetzeko jarduketek ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko araudiak finkatutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak errespetatu beharko dituzte.
- D.- Udalak onartutako igogailuen aurreproiektu orokorrek eragindako eraikinen edo eraikintza-multzoen zatietan ezarri beharreko instalazio berriak aurreproiektu horietara egokituko dira.

3.- Jabari publikoaren okupazioaren soluzioen eta salbuespentasunaren hierarkia-ordena.

Irisgarritasuna hobetzeko neurriek lehentasunezko ordena hau beteko dute euren afekzio espazialei dagokienez:

¹ 68/2000 Dekretuko V. eranskineko 3. artikulua.

- * Lehenik eta behin, eskailera-kaxari eragingo diote;
- * Aurreko soluzioa teknikoki posible ez bada, eraikinaren inguratzaile barruan kokatuko dira, patioa barne.
- * Aurreko soluzioak baliozkoak izango ez balira, fatxadan kokatuko dira, eraikinari lotutako partzela barruan.
- * Laugarrenik eta azkenik, aurreko soluzio bat bera edo jabetza pribatuaren barruan proposa daitekeen beste edozein egingarria ez bada, neurriak eraikinari lotutako partzelatik kanpo kokatu ahal izango dira, jabari publikoan.
Ezingo da okupatu jabari publiko horren kanpoaldea, ez etxe-uharte itxien inguratzaileena, ez bi etxalde edo etxe-uharteren edo gehiagoren jarraitutasunagatik kalera ezarritako lerrokadurena, eta ez bi sarbide edo gehiagoko plaza baten lerrokadurena, baldin eta Xehetasun Azterketa bat egin eta onartzeko esparruan planteatutako okupaziotik eratorritako afekzioen garrantzirik eza justifikatzen ez bada.

4.- Indarreko hirigintza-araubidea birdoitzea.

- A.- Irisgarritasuna hobetzeko neurriek eskatzen dituzten hirigintza-zehaztapenen (kalifikazio-araubidea, partzelazio- eta jabari-baldintzak, eraikuntza-lerrokadurak, eraikuntza-arauek edo beste edozein) birdoitzea Plan honetan, dagokion Tokiko Ordenantzan, eta xede horrekin sustatzen den Proiektu Teknikoan, Aurreproiektu komunean, Xehetasun Azterketan edo Plan Berezian ezarritako aurreikuspenak batera aplikatzearen ondorioz gertatu da.
- B.- Eraikinaren kanpoko lerrokaduren barrualdeari soilik eragiten dioten irisgarritasun-hobekuntzak dagokion obra-lizentziaren eta proiektu teknikoaren bitartez izapidetuko dira. Komunikazio-nukleo bertikala soilik duen etxalde edo etxe-uharte baten lerrokaduren kanpoaldeari eragiten badiote ere arestian adierazitako prozeduraren bitartez izapidetuko dira. Etxaldeak edo etxe-uharteak nukleo bertikal bat baino gehiago duenean eta esku-hartzea kanpoko lerrokaduretatik kanpo kokatzen denean, Aurreproiektu Komun bat beharko da. Dena den, behar izanez gero, udalak Xehetasun Azterketa bat izapidetzea ere eska dezake.

5.- Lurzoruaren kudeaketa.

- A.- Proposatutako soluzioek jabari publikoko ondasun-izaera duten udal-lurrei eragiten dien salbuespenezko kasuan, haren desafekzioa, edukia eta norainokoa Proiektu Teknikoaren, Aurreproiektu Komunaren edo Xehetasun Azterketaren bitartez zehaztutako Plan Orokorraren edo Plan Bereziaren bidez gauzatu da. Modu horretan desafektatutako lurak irisgarritasuna hobetzea sustatzen dutenek okupatu ahal izango dituzte, indarreko legeriak erabilera-lagapenaren espedientean ezarritakoaren arabera.
- B.- Nolanahi ere, eraikinetarako sarbidea hobetzea xede duten instalazioak ezingo dira zenbatu eraikigarritasuna zehazteari begira.



C.- Desjabetze-xedeetarako interes sozialekotzat joko dira etxebizitzetarako sarbidea bideratzeko behar diren ondasunen gaineko obrak eta okupazioak.

6.- Soluzioen indarraldia.

Irigarritasuna hobetzeko aipaturiko aurreikuspenek lehendik dauden eraikinak dituzte erreferentziatzat. Horregatik, haiek ordezten badira edo goitik behera eraberritzen badira, okupatutako lur publikoak Administrazio titularrari itzuliko zaizkio.

LAUGARREN KAPITULUA
AZPIZONA XEHATUEN ERABILERA-ARAUBIDEA.

70. artikulua.- ("a") bizitegi-partzelaren erabilera-araubidea.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Aipaturiko partzelen izaerari eta berezko baldintzatzaileei erreparatuta, etxebizitza-erabilerara bideratuko dira nagusiki.

B.- Partzela horietan baimendutako gainerako erabileren ezarpena, bestalde, artikulua honetako hurrengo ataletan xedatutako irizpideetara doituko da. Nolanahi ere, bizitegi erabilera nagusiarekin bateragarria izan beharko du baimenak.

C.- Bizitegi-partzeletan ("a" tipologiako lursailak) erabilerak ezartzeko araubide orokorra:

* Bizitegi-erabilerak.

Oro har, sestra gaineko solairuetan soilik ezarriko dira. Zehazkiago, goiko solairuetan ezarriko dira eta ez beheko solairuan, honako kasu hauetan izan ezik:

- Beheko solairuko bizitegi-erabileraren ezarpena:
 - . Aurreikusita badago Plan honetan eta/edo Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan.
 - . Aurreikusita badago Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko Xehetasun Azterketetan edo Ordenantzetan.
- Erabilera hori Plan hau onartu eta indarrean sartu baino lehen eta berak finkatutako eraikinetan beheko solairuan ezarrita badago, baldin eta ezarpen hori une hori baino lehen indarrean zeuden hirigintza-aurreikuspenekin bat badator.
- a.3 tipologiakoa bada.

Modu osagarrian, baimenduta dago Plan hau onartu aurretik zeuden eraikinetan eta erabilera horiek zituzten eta orduan indarrean zegoen plangintzarekin bat zetozen erdisotoetan edo Plan honetan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan baimendutako eraikin berrietan ezartzea.



- * Industria-erabilerak.
Merkataritza-erabileraren asimilatuak soilik, horien baldintza berdinetan, eta lehen solairuko gainetik inolaz ere ezarri ezin direlarik.

- * Hirugarren sektoreko erabilerak.
 - Turismo-ostatuaren erabilera:
 - . Beheko solairuan, solairuartearen eta/edo lehen solairuan.
 - . Aurrekoak baino goragoko solairuetan, baldin eta horien artean bizitegi-erabilerarik ez badago eta/edo ez bada mantentzen.
 - . Partzela osoa eta eraikineko solairu guztiak okupatuz.
 - Merkataritza-erabilera.
 - . Beheko solairuan, sotoan eta erdisotoan, etxebizitzena ez den sarbidearekin. Sestra gaineko bigarren solairuan ezartzea baimendu ahal izango da, baldin eta bertan garatzen den merkataritza-jarduera beheko solairuan garatzen den jarduerari juridikoki eta funtzionalki lotuta badago, jarduera horretatik barneko sarbidea eta, ondorioz, eraikineko etxebizitzaren sarbide komunekiko independentea badu.
 - . Aurrekoak baino goragoko solairuetan, baldin eta horien artean bizitegi-erabilerarik ez badago eta/edo ez bada mantentzen.
 - Bulego-erabilera.
 - . Merkataritza-erabileraren baldintza berdinetan.
 - . Goiko lehen solairuan, etxebizitzaren sarbidearekin.
 - . Goiko gainerako solairuetan, bulego profesionalen edo antzeko modalitatean soilik.
 - . Partzela osoa okupatuz.
 - Aisialdiko erabilerak.
Merkataritza-erabileraren baldintza berdinetan.
 - Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.
 - . Bulego-erabileraren baldintza berdinetan.
 - . Ostatu-erabilera lagungarriak jartzen badira, beheko solairuan jarri beharko dira.

- * Komunitate-ekipamenduko erabilerak.
Ostatu-erabileraren baldintza berdinetan.

- * Aparkalekua.
Plan honetako Arau Partikularretan edo garapeneko plangintzan beste kokapen batzuetan ezartzea baimentzearen kalterik gabe, aparkalekuak, ahal izanez gero, sestra azpiko solairuetan antolatuko dira. Hala ere, eraikinetako beheko solairuetan baimenduko dira.

Aparkalekuen ezarpena honako baldintza hauek betetzeari lotuta egongo da:

- Oro har, aparkalekuetarako sarbide bakarra egongo da partzela eta/edo eraikuntza-bloke bakoitzeko, baldin eta bideraezina edo ez-gomendagarria bihurtzen duten inguruabarrak ez badaude.
- Eraikin edo partzela jakin bateko aparkalekurako sarbide berria egokia bada eraikin edo partzela mugakideetarako, sarbideak ugaltzea saihesteko xedez, hura eraikitzea hauen aldeko bide zorra formalizatzearen baitan egongo da. Zentzu horretan, eraikin jakin batean aurreikusitako aparkalekurako sarbideak beste partzela edo eraikin mugakide batean lehendik dagoen beste sarbide batetik antolatzea egokitzat jotzen bada, eraginpeko alderdien arteko alde zurretiko akordioen kalterik gabe, udalak desjabetze-espeditante bati hasiera eman diezaiolke dagokion bide-zorra formalizatzeko.

2.- Sotoko eta erdisotoko lokalen erabilera-baldintzak.

A.- Irizpide orokorra.

Erabilera atxiki eta laguntzaileetara bideratuko dira, esaterako, aparkalekuak, trastelekuak, eraikinaren eta/edo bertan dauden lokal eta etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak, parte diren eraikinaren sestra gaineko solairuetan garatutako bizitegi-erabilera nagusikoak nahiz baimendutako gainerako erabilerekin. Aparkalekuek, trastelekuek eta behar bezala justifikatutako gainerakoek aukera dute sestra gainean lehendik dauden atxiki eta laguntzaile izaera ez izatea.

Baldin eta aparkaleku-plazen gutxieneko zuzkidura xedatzen bada eta horiek sotoan edo erdisotoan jartzeko baimena ematen bada, beste erabilera batzuk bakarrik gaitu ahal izango dira espazio horietan, behin ezarritako zuzkidura betetzeko behar den azalera gorde eta bermatzen denean.

Lokal horiek etxebizitzetarako sarbide-elementuen sarbide independenteak izan behar dituzte, eta sarbide horiek SS (Suteen aurkako Segurtasuna) eta EIS (Erabilera eta Irigarritasuneko Segurtasuna) oinarriko dokumentuak, EKT-ko gainerako edukiek eta irigarritasunari buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak edo ordeztzen dituzten araudiek eskatutako baldintzak bete behar dituzte. Lokal horiek xede duten jarduerarako legez ezarritako baldintzak eta neurri zuzentzaileak bete behar dituzte eta Plan Orokorrean finkatutako gainerako erabilera-mugei lotuta geratuko dira. Gela laguntzaileetara bideratutako zonetan, esaterako, biltegian, komunetan edo antzekoetan, gutxieneko altuera librea 2,30 m-koa izango da.

Sotoko eta erdisotoko gainerako lokaletan berariaz debekatuta daude jendaurrean egoteko jarduerak edo pertsonak etengabe egotea eragiten dutenak. Gela laguntzaileetara bideratutako lokal horietako zatietan, esaterako, biltegian, komunetan edo antzekoetan, gutxieneko altuera librea 2,30 m-koa izango da.



B.- Irizpide osagarria.

Salbuespen gisa, baimenduta dago bizitegi-erabilerak ezartzea Plan hau onartu aurretik zeuden eraikinetan erabilera horiek zituzten eta orduan indarrean zegoen plangintzarekin bat zetozen erdisotoetan edo Plan honetan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan baimendutako eraikin berrietan.

Nolanahi ere, erdisotoko solairu horietan bizitegi-erabilerak ezartzea, beste gauza batzuen artean, sestra gainean gutxienez 2,50 m-ko gutxieneko altuera librea duen fatxada izateari eta antolatzeari eta bere ezarpenerako araututako bizigarritasun-baldintzak betetzeari baldintzatuta dagoela ulertu behar da.

3.- Beheko solairuko edo solairuarteko lokalen erabilera-baldintzak.

A.- Beheko solairuetan eta solairuarteetan kokatutako lokalak bizitegi-erabileretara, bizitegien erabilera laguntzailetara (aparkalekua...) eta baimendutako beste erabilera batzuetara bideratu ahal izango dira.

Nolanahi ere, lehendik dauden eraikinetan nahiz eraikin berrietan, beheko solairuan bizitegi-erabilerak baimentzea eta ezartzea Plan honetan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua eta/edo Ordenantzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

B.- Gainera, beheko solairuko eta solairuarteko lokalak bizitegi-partzeletan baimendutako gainerako erabileretara bideratu ahal izango dira, kasu bakoitzean ezarritako mugekin eta baldintzetan.

4.- Goiko solairuen erabilera-baldintzak.

Lehentasuna izango dute bizitegi-erabilerak eta bizitegi-erabileren erabilera laguntzaileak, lurzorua gainean zuzenean jarri behar diren edo bizitegi-erabileretara zuzendutako lokalen erabiltzaileei eragozpenak sor diezazkieketen instalazioen elementu teknikoek izan ezik.

Halaber, etxebizitza-erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak ere baimendu egingo dira.

Lehen aipaturiko lehentasunezko bizitegi-erabileraren kalterik gabe, goiko solairuetan beste erabilera baimendu batzuk baimendu ahal izango dira Plan Orokor honetan edo garapenean plangintzan kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan.

Baldintza horiek solairu berezitu baten berezko izaera duten teilatupeko solairuetan aplikatuko dira, baimendutako eraikuntza-profilaren barruan sartuta.



5.- Teilatupeko solairuen erabilera-baldintzak.

Aurrekoekin zerikusirik ez duten teilatupeko solairuak, ahal izanez gero, eraikineko etxebizitzaren instalazioetako elementu teknikoak eta trasteleku erantsiak ezartzera bideratuko dira.

Euren altuera-, argiztapen- edo aireztapen-ezaugarriak erreparatuta, Plan honetan nahiz garapenerako plangintzan eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak biltzen dituzten kasuetan, bizitegi-erabilerak baimendu ahal izango dira honako baldintza hauetan:

A.- Lehendik dauden bizitegitarako eraikin finkatueta.

* Irizpide orokorrak:

- Eraikin bereko beheko solairuetan kokatutako etxebizitzaren erabilera osagarrietara eta/edo atxikietara bideratuko dira.
- Atxikitako etxebizitza bere azpiko solairuan kokatuta badago eta bi lokalen artean lotura zuzena badago barruko eskaileraren bitartez, logela gisa eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak betetzen dituzten gelak erabiltzeko baimena eman ahal izango da. Kasu horretan, teilatupeko solairua erabili ahal izango da.

* Irizpide osagarriak.

- Finkatu egingo dira lehendik dauden etxebizitza autonomoak, baldin eta bere ezarpenerako ezarritako baldintzak betetzen badituzte (bizigarritasuna...).
- Baimendu egingo da etxebizitza berriak ezartzea, baldin eta bere ezarpenerako ezarritako baldintzak betetzen badira (bizigarritasuna...).

B.- Eraikuntza berriko bizitegi-eraikinetan:

Eraikin horien erabilera-araubidea Plan honetan eta/edo bere garapenerako sustatu beharreko plangintzan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.

6.- Sestra gaineko ataripe eta eremu pribatuen erabilera baldintzak.

A.- Erabilera publikoko zorpean ez dauden espazio pribatuak.

Bizitegi-erabilerako lursailei atxikitako sestra gaineko espazio ez-eraikigarriak atxikita dauden eraikineko biztanleen lorategi eta egonleku gisa eta eraikineko oinezkoen sarbide gisa erabiliko dira, oro har.

Partzelari atxikitako lurren azaleraren tamainak aukera ematen duenean eta berriaz baimentzen denean, espazio horiek ibilgailuen sarbidetarako eta lurrazaleko aparkalekutarako erabili ahal izango dira, baldin eta lursailak ibilgailuentzako sarbide zuzena badu; baita kirol-erabilera pribatuetarako eta gas likidotuen deposituak jartzeko ere.



B.- Espazio estali gabeak eta ataripeak, erabilera publikoko zorpean daudenak.

Sarbide librea izango dute eta pertsonak egoteko eta ibiltzeko izango dira. Euren muga bakarra tabernen terrazak, salmentarako kioskoak eta antzeko beste erabilera batzuk ezartzea izango da, arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat.

7.- Ibilgailuentzako aparkaleku-zuzkidura bizitegi-partzeletan.

Zuzkidura hori arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa izango da (123/2012 Dekretua edo ordezten duen xedapena).

8.- Bizigarritasun-baldintza orokorrak.

- * Plan Orokor honen eta bere garapenean sustatutako plangintzaren babespean eraikitzen diren bizitegi-erabileretarako eraikinek indarreko araudi orokorrak eskatutako bizigarritasun-baldintza orokorrak beteko dituzte.
- * Babes Publikoko Etxebizitzetan, horiek arautzeko xedapen espezifikoetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak aplikatuko dira.
- * Bizitegi-erabileretara bideratutako eraikin katalogatuetan ez dira aplikatuko haiek babesteko helburuekin kontrajarriak diren edo eraikuntza-garapena bideraezina egiten duten bizigarritasun-baldintzak. Xede horretarako, kontsulta egin ondoren, udal-zerbitzu teknikoek hartu beharreko soluzio alternatiboa proposatuko dute.

9.- Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina.

- * Etxebizitzaren gutxieneko tamaina 37 m² (erabilgarri) gehi esekilekua izango da.
- * Etxebizitzen gutxieneko batez besteko tamaina 50 m²(t)/etxeb. Izango da "a.1" tipologietarako, 90 m²(t)/etxeb. "a.2" tipologietarako eta 125 m²(t)/etxeb. "a.3" tipologietarako.

Batez besteko tamaina hori betetzea, besteak beste, honako irizpide hauetara doituko da:

- Etxebizitzetarako sarbide-espazio komunak zenbatuko dira (eskailerak, igogailua, eskailera-uburua, korridoreak), baina ez erabilera laguntzaitetara bideratutako espazioak, esaterako, aparkalekuak, instalazio-gelak eta etxebizitzetako trastelekuak.



- Kasu bakoitzean, eraikuntza-lizentzia baten xede den eremua hartuko da erreferentziazat, bai eraikuntza-unitate oso batean eragina badu eta bai haren jakineko zati batzuetan eragiten badu.
 - Gehieneko etxebizitza-kopurua garatzea aurreikusten den eremuetan, azpieremuetan, partzeletan eta abarretan, etxebizitzaren batez besteko tamaina baimendutako bizitegi-eraikigarritasuna zati aurreikusitako gehieneko etxebizitza-kopurua egitearen emaitza izango da, aipaturiko batez besteko tamaina-parametroak alde batera utzita.
 - Gehieneko etxebizitza-kopurua berariaz zehaztu gabe finkatutako eraikinetan, baimenduta dago ordeztuko esku-hartze posibleetan eraikin finkatuan dagoen etxebizitza-kopuru bera antolatzea, batez besteko tamaina ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa bada ere. Edozein kasutan, ordeztuko jarduketaren ondoriozko etxebizitzek ezin dute izan lehen aipaturikoa baino gutxieneko tamaina txikiagoa.
- * Artikulu honetan ezarritako etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamainak arautzeko aurreikuspenek egiturazko antolamendu-zehaztapenen berezko izaera dute.

Halaber, planteatutako jarduketetan aurreikusitako etxebizitza-kopurua arautzeko Plan Orokor honetan ezarritako gainerako aurreikuspenek, Arau Partikularretakoak, antolamendu xehatuko aurreikuspenen berezko izaera dute.

10.- Etxebizitza babestuen araubideari lotutako eraikinen erabilera-araubidea.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa izango da, etxebizitza babestuen araubidearekin bateraezinak diren kasuetan izan ezik, lehentasunezko aplikaziokoak izango baitira.

11.- Eraikin babestu eta/edo katalogatuen erabilera-araubidea.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa izango da, eraikinaren babes- edo katalogazio-baldintzekin bateraezinak diren kasuetan izan ezik, lehentasunezko aplikaziokoak izango baitira.

71. artikulua.- Erabilera industrialeko partzelen erabilera-araubidea ("b.1").

1.- Baldintza orokorrak.

A.- Erabilera bereizgarriak:
Industria-erabilerak modalitate guztietan.



B.- Erabilera onargarriak edo baimenduak:

- * Hirugarren sektoreko erabilerak.
- * Ekipamendu-erabilerak honako modalitate hauetan: kirola, soziokulturala, hiri- eta administrazio-zerbitzuak eta partzela ezartzea justifikatuztat ematen den beste edozein.
- * Aparkaleku-erabilera, baita eraikinaren estalkian edo teilatu lauan ere.

C.- Debekatutako erabilerak:

Berezkoen eta onargarri edo baimenduen artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzaitzat jotzen ez direnak.

2.- Eraikuntza-solairu desberdinen erabilera-baldintzak.

A.- Sotoko 1. solairua:

- * Industria-erabilerak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitate horiei funtzionalki eta juridikoki lotuta badaude.
- * Aparkaleku-erabilera.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak modalitate guztietan (hondakin-kudeaketakoan izan ezik). Kasu horretan, eraikuntza-arloan indarrean dauden xedapenek eskatutako zaborra biltzeko instalazioen salbuespenarekin, solairu horretan ezarri ahal izango baitira.

B.- Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:

- * Aparkaleku-erabilera.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak egoera guztietan, hondakin-kudeaketakoan izan ezik.

C.- Beheko solairua eta goiko solairuak.

- * Industria-erabilerak.
- * Hirugarren sektoreko erabilerak.
- * Ekipamendu-erabilerak honako modalitate hauetan: kirola; soziokulturala; hiri- eta administrazio-zerbitzuak; justifikatuztat ematen diren gainerakoak.
- * Aparkaleku-erabilera, baita eraikinaren estalkian edo teilatu lauan ere.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak egoera guztietan, hondakin-kudeaketakoan izan ezik. Kasu horretan, eraikuntza-arloan indarrean dauden xedapenek eskatutako zaborra biltzeko instalazioen salbuespenarekin, beheko solairuan ezarri ahal izango baitira.

72. artikulua.- Hirugarren sektoreko partzelen erabilera-araubidea ("b.2").

1.- Baldintza orokorrak.

A.- Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak.

B.- Erabilera onargarriak edo baimenduak:

- * Hirugarren sektoreko erabilerak, hirigintza-eremuetan eta berariaz baimendutako modalitateetan (Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan).
- * Ekipamendu-erabilerak modalitate guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (beilatokiak, errausketa-labeak...), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk.
- * Aparkaleku-erabilera, baita eraikinaren estalkian edo teilatu lauan ere.

C.- Debekatutako erabilerak:

Berezkoen eta onargarri edo baimenduen artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzailetzat jotzen ez direnak.

2.- Eraikuntza-solairu desberdinen erabilera-baldintzak.

A.- Sotoko 1. solairua:

- * Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitate horiei beraiefuntzionalki eta juridikoki lotuta badaude.
- * (Aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
Ez daude baimenduta hondakin-kudeaketarekin zerikusia duten azpiegiturak, eraikuntza-arloan indarrean dauden xedapenek eskatutako zaborra biltzeko instalazioen salbuespenarekin, solairu horretan ezarri ahal izango baitira.

B.- Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:

- * Aparkaleku-erabilera. .
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak egoera guztietan, hondakin-kudeaketakoan izan ezik. Kasu horretan, eraikuntza-arloan indarrean dauden xedapenek eskatutako zaborra biltzeko instalazioen salbuespenarekin, solairu horietan ezarri ahal izango baitira.

C.- Beheko solairua.

- * Hirugarren sektoreko erabilerak.
- * Ekipamendu-erabilerak modalitate guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (beilatokiak, errausketa-labeak...), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk.



- * Aparkaleku-erabilera, hirigintza-plangintzan aurreikusitako kasuetan, Plan hau barne, eta/edo xehetasun-azterketetan.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak egoera guztietan, hondakin-kudeaketakoan izan ezik. Kasu horretan, eraikuntza-arloan indarrean dauden xedapenek eskatutako zaborra biltzeko instalazioen salbuespenarekin, solairu horietan ezarri ahal izango baitira.

D.- Goiko solairuetan.

- * Hirugarren sektoreko erabilerak.
- * Ekipamendu-erabilerak modalitate guztietan, honako hauetan izan ezik: ostatu-sorospena; hileta-zerbitzuak (beilatokiak, errausketa-labeak...), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk.
- * Ostalaritza-erabilerak azkeneko goiko solairuan.

73. artikulua.- Ekipamenduko partzelen erabilera-araubidea ("c").

Baldintza horiek Plan Orokor horretan (dokumentu horretako 16. Artikulua eta abar; Hirigintza Arau Partikularrak; etab.) nahiz partzela horietarako bere garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoak dira.

74. artikulua.- Espazio libretarako azpizonen erabilera-araubidea ("d.1.1" eta "d.1.2").

- 1.- Erabilera bereizgarria.
Espazio librearen erabilera.
- 2.- Erabilera baimenduak.
Ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak:
 - * Hirugarren sektoreko erabilerak (merkataritzakoak...), tamaina txikikoak eta erabilera bereizgarriaren laguntzaile gisa, xede horrekin bat datozen instalazioen bitartez.
 - * Ekipamendu-erabilerak, erabilera bereizgarriaren (kiroletakoak, soziokulturalak eta egokitzen jotzen diren beste batzuk) modalitate bateragarrietan eta/edo laguntzaileetan.
 - * Komunikazio- eta garraio-erabilerak, batez ere oinezkoen eta bizikleten zirkulaziokoak, eta egokitzen jotzen bada, ibilgailu motordunen zirkulaziokoekin osatuta.
 - * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak egoera guztietan, hondakin-kudeaketakoetan izan ezik.
- 4.- Debekatutako erabilerak:
Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzaileetat jotzen ez direnak.
- 5.- Beste zehaztapen batzuk:
Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

75. artikulua.- Gainazaleko uretara bideratutako azpizonen erabilera-araubidea (hirigunea) ("d.2").

- 1.- Erabilera bereizgarriak.
Arloan indarrean dagoen legeriak baimendutakoak, lurralde-elementuen modalitatean espazio librea barne (ibai-ibilgua).
- 2.- Erabilera baimenduak.
Ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak.
Arloan indarrean dagoen legerian baimendutako erabilerak.
- 4.- Debekatutako erabilerak.
Arloan indarrean dagoen legerian ez baimendutako erabilerak.
- 5.- Beste zehaztapen batzuk:
Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

76. artikulua.- Bide-sarearen eta bizikleta-bideen erabilera-araubidea ("e.1" eta "e.3").

- 1.- Erabilera bereizgarria.
Komunikazio- eta garraio-erabilerak honako modalitate hauetan: oinezkoen, bizikleten); eta ibilgailu motordunen zirkulazioa kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan, zirkulazio-modalitate horietako bakarren bat mugatzea edo debekatzea eragin dezaketenetan.
- 2.- Erabilera baimenduak.
Ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak:
 - * Gasolina-zerbitzuguneak.
 - * Hirugarren sektoreko erabilerak ostatu emateko eta merkataritzako turismo-jardueren modalitateetan, erabilera bereizgarriarekin lotutakoak eta/edo bat datozenak.
 - * Ekipamendua erabilera bereizgarriari lotutako eta/edo horrek justifikatutako egoeretan.
 - * Espazio libreak.
 - * Aparkalekua
 - * Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak, hondakin-kudeaketakoak izan ezik.
- 4.- Debekatutako erabilerak:

Erabilera bereizgarrien eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, horien erabilera laguntzailatzat jotzen ez direnak eta, bere kasuan, arloan indarrean dagoen legerian baimenduta ez daudenak.



5.- Beste zehaztapen batzuk:

Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

77. artikulua.- Trenbide-sarearen erabilera-araubidea ("e.2").

1.- Erabilera bereizgarria.
Tren-zirkulazioa.

2.- Erabilera baimenduak.
Ez dira aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak:

- * Industria-erabilerak, tren-jarduerari lotutako modalitateetan.
- * Hirugarren sektoreko erabilerak, tren-jardueraren merkataritza-erabilera osagarrien modalitateetan.
- * Ekipamendu-erabilerak erabilera bereizgarriari lotutako eta/edo horrek justifikatutako erabileren modalitateetan.
- * Espazio libreen erabilerak.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak, hondakin-kudeaketakoak izan ezik.

Erabilera osagarri horiek guztiak baimentzea eta ezartzea trenbide-arloko indarreko legeriara egokitzearen baitan dago.

4.- Debekatutako erabilerak:
Arloan indarrean dagoen legerian ez baimendutako erabilerak.

5.- Beste zehaztapen batzuk:

Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

78. artikulua.- Aparkalekutarako partzelen erabilera-araubidea ("e.4").

1.- Erabilera bereizgarria.
Aparkalekua, erabilera autonomo edo nagusi gisa.

2.- Erabilera baimenduak: ez dira aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak eta laguntzaileak:

- * Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak, hondakin-kudeaketakoak izan ezik.
- * Aparkalekuaren instalazio laguntzaileak honako xede hauekin: ibilgailuak garbitzea; ibilgailu elektrikoak kargatzea (elektro-hornigailua...) eta antzeko beste batzuk. Ibilgailuak garbitzeko jarduera aparkalekuaren erabilera laguntzaile gisa soilik baimenduko da, eta horren lizentzia bakarraren eta beraren xede gisa.



- 4.- Debekatutako erabilerak:
Erabilera bereizgarrien eta osagarrien artean sartzan ez diren erabilerak, horien erabilera laguntzailatzat jotzen ez direnak eta, bere kasuan, arloan indarrean dagoen legerian baimenduta ez daudenak.
- 5.- Beste zehaztapen batzuk:
Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

79. artikulua.- Hiri-zerbitzu orokorren (ZO) ("f.1") eta tokikoen (f.2") azpiegitura-partzelen erabilera-araubidea.

- 1.- Erabilera bereizgarria.
Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, kasu bakoitzean aurreikusitako modalitateetan.
- 2.- Erabilera baimenduak.
ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak:
* Hirugarren sektoreko erabilerak bulegoen modalitatean, eta baita erabilera bereizgarriari lotutako eta/edo horrek justifikatutako gainerakoetan ere.
* Ekipamendu-erabilerak erabilera bereizgarriari lotutako eta/edo horrek justifikatutako egoeretan.
* Espazio libreen erabilerak.
* Komunikazio eta garraio-erabilerak erabilera bereizgarriari lotutako eta/edo horrek justifikatutako egoeretan.
* Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak, kasu bakoitzean bereizgarri gisa aurreikusitako modalitate desberdinetan.
Erabilera osagarri horiek guztiak baimentzea eta ezartzea indarreko legeriara egokitzearen baitan dago.
- 4.- Debekatutako erabilerak:
Erabilera bereizgarrien eta osagarrien artean sartzan ez diren erabilerak, horien erabilera laguntzailatzat jotzen ez direnak eta, bere kasuan, arloan indarrean dagoen legerian baimenduta ez daudenak.
- 5.- Beste zehaztapen batzuk:
Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

80. artikulua.- Azpizona xehatuen erabilera-araubidea arautzeko aurreikuspen osagarriak.

Aurreko artikuluetan azaldutako aurreikuspenak Plan honetako hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako baldintzetan osatu eta/edo birdoituko dira.



81. artikulua.- Ibilgailuentzako eta beste elementu batzuentzako aparkaleku-zuzkidura.

1.- Ibilgailua. Definizioa.

Ibilgailutzat jotzen dira ibilgailuen trafiko- eta zirkulazio-arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera xede horretarako egokiak diren erabilera publikoko bide eta/edo lurretan ibiltzeko gai direnak: bizikleta, ziklomotorra, mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailua eta automobila.

Aparkalekuen legezko hirigintza-estandarra betetzea eta gai horren inguruan Plan honetan aurreikusitako zuzkiduraren antolamendua eta ezarpena ibilgailu horren kontzeptura egokituko dira.

2.- Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura.

A.- Eraikigarritasuna handitzeagatik (zuzkidura-jarduketei lotuta) edo urbanizazio finkatuaren gabeziagatik edo gutxiegitasunagatik (jarduketa integratuei lotuta) finkatu gabeko hiri-lurrean nahiz lurzoru urbanizaezinean aurreikusitako hirigintza-garapenak indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritako legezko hirigintza-estandarra betetzeko eskatzen den ibilgailuentzako aparkaleku-zuzkidurarekin osatuko dira hori aplikatu beharreko kasuetan. Betetze hori honako irizpide hauetara egokituko da:

a) Bizitegi-garapenak:

- * Turismo-ibilgailuarentzako gutxieneko zuzkidura: 1 plaza / etxebizitzako.
- * Bizikletentzako gutxieneko zuzkidura: 2 plaza / etxebizitzako, lurrean gaituta.
- * Estandarraren ondoriozko gainerako zuzkidura 1. atalean aipatutako edozein ibilgailuarentzako izango da.

b) Hirugarren sektoreko garapenak eta produkzio-garapenak:

- * Gutxienez lau gurgil dituen automobilarentzako gutxieneko zuzkidura: 1 plaza / 100 m²(s).
- * Bizikletentzako gutxieneko zuzkidura: 2 plaza / 100 m²(t), lurrean gaituta.
- * Estandarraren ondoriozko gainerako zuzkidura 1. atalean aipatutako edozein ibilgailuarentzako izango da.

Aurreko zuzkiduren aplikazioaren xedeetarako, aipaturiko hirigintza-estandarrari lotutako hirigintza-eraikigarritasuna hartuko da erreferentzia gisa.

B.- A ataleko automobil eta bizikletentzako aparkaleku-zuzkidurak ondoren aipatuko diren kasuetan eta adieraziko diren baldintzetan aplikatuko dira:

a) Aplikatu beharreko kasua: lehendik finkatuta dauden eraikinak eraitsi eta ordezte edo antzeko jarduketak (hustuketak, eraberritze integrala...), guztiz edo nagusiki etxebizitzatara bideratzeko, lehendik zegoen eraikina erabilera horretara bideratuta egon den ala ez kontuan izan gabe.



b) Zuzkidurak betetzeko eta gaitzeko baldintzak:

- * Kuantifikazioaren xedeetarako, kasu bakoitzean ateratzen diren etxebizitza guztiak hartuko dira erreferentziatzat, zuzkidura-eremuetan lehendik daudenak eta A ataleko estandarrari lotuta ez daudenak barne.
- * Aipaturiko automobilen zuzkidura gutxienekoa eta gehienekoa izango da aldi berean.
- * Kasu bakoitzean eragindako partzela eta/edo eraikinaren barruan gaituko dira. Eta eraikinaren barruan, berriz, horiek ezartzea baimenduta dagoen solairuetan (sotoak...). Zuzkidura horiek hartzeko behar adina solairu eraikiko dira.
- * Eraginpeko eraikinetan lehendik dauden eta/edo aurreikusita dauden sotoak zuzkidura horiek ezartzeko bideratuko dira batik bat. Aldez aurretik beste erabilera baimendu batzuetara bideratutako lehendik zeuden sotoak salbuetsita daude eta erabilera baimendu horiek mantendu egin daitezke.

c) Salbuespenak:

Ibilgailuentzako gutxieneko aparkaleku-zuzkidurak betetzetik salbuetsita daude hiri-lurreko partzelak, eraikinak eta/edo jarduketak, baldin eta:

- * Haiek har ditzaketen sotoak edo beste solairu batzuk egikaritzea bidezkoa ez bada honako hauekin zerikusia duten behar bezala justifikatutako arrazoiengatik:
 - Eraikin katalogatuen babes-erregimena.
 - Partzelaren baldintzatzaile geoteknikoak.
 - Partzelaren eta/edo eraikinaren forma, tamaina, etab. Salbuespenak, zehazki, honako partzela hauei eragiten die:
 - . 400 m² baino gutxiagoko azalera dutenei.
 - . Espazio publikora ematen duen 10 metro baino gutxiagoko fatxada-aurrealdea dutenei.
 - . Aipaturiko sotoak eraikitze bideraezintasuna eta/edo proportziorik eza justifikatzen duten beste parametro formal batzuei erantzuten dietenei.
 - Partzela / eraikina kokatuta dagoen inguruneko mugikortasuna eta/edo trafikoa.
Gisa horretako arrazoiak behar bezala onartutako mugikortasun-arloko plan eta proiektuetan (HMJP...) oinarrituta egon beharko dute eta honako hauek justifikatzen dituzten motiboei lotuta egon daitezke: espazio publikotik aparkalekuetarako sarbide berriak egokitzearen desegokitasuna; ibilgailu motordunen trafikoa mugatzea; etab.
 - Behar bezala justifikatutako beste arrazoi mota batzuk.
- * Eraikinak berari lotutako partzelarik ez izatea eta zuzkidurak har ditzakeen eraikinik ez izatea.

Nolanahi ere, zuzkidura partzialki beteko da, partzelak / eraikinak horretarako solairu eta/edo espazio egokiak dituen heinean eta/edo proportzioan.

C.- A ataleko aparkaleku-zuzkidura B atalean azaldutako baldintzetan aplikatuko da, lehendik finkatuta dauden ekonomia-jardueretara bideratutako (produktiboak eta hirugarren sektorekoak) eta bizitegitarakoak ez diren zona orokorretan kokatutako eraikinetan sustatutako eraipen- eta ordezipen-jarduketetan (edo baliokideetan: hustuketa, eraberritze osoa...) eta erabilera aldatzekoetan, zuzkiduren kuantifikazioari buruzko honako salbuespen hauekin:

- * Gutxienez lau gurgil dituen automobilarentzako zuzkidura: 1 plaza / 200 m²(s).
- * Bizikletentzako gutxieneko zuzkidura: 2 plaza / etxebizitzako, lurrean gaituta.

3.- Zuzkidura espezifikoa.

A.- Eraikuntza berriko bizitegi-eraikinetan, lehendik dauden beste batzuk ordeztearen ondoriozkoak barne, lokal eta/edo espazio komun bat prestatuko da bizikletak, haurkotxeak, mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailuak, erosketa-orgak eta abar uzteko. Lokal horrek 10 m²-ko (erabilgarriak) gutxieneko azalera izango du, 1 m² (erabilgarria) gehituta aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko.

Bizikleta-aparkalekutarako lokal edo espazio horren zatia zenbakarria izango da 2. atalean aurreikusitako zuzkidura betetzearen xedeetarako.

B.- Lokal eta/edo espazio komun hori bizitegi-eraikinaren ezkaratza kokatuta dagoen beheko solairuan ezarriko da, beheko solairu jaitsi batean (baldin badago) eta/edo sotoko lehen solairuan, honako baldintza hauen arabera:

- a) Gutxienez, 10 m²-ko (erabilgarriak) lokal edo espazio bat prestatuko da ezkaratza dagoen beheko solairuan, baldin eta salbuespen gisa eta behar bezala oinarritutako arrazoiek (solairuaren tamaina txikiari eta/edo formari lotuta; hurbiltasun-zerbitzuak ezartzeari lotutako hirigintza-helburuak lortzea: merkataritza, ekipamenduak...; etab.) beste erabilera batzuetara bideratzea justifikatzen ez badute.
- b) Behar den zuzkiduraren gainerakoa aurrekoaren beheko solairuan ezarri ahal izango da (beheko solairu jaitsia eta/edo sotoko lehen solairua).
- c) Xede horretara bideratutako lokalak eta espazioak guztiz irisgarriak izango dira eta ezkaratzarekin eta igogailuetarako sarbide-zonekin konektatuta egongo dira.

C.- Zuzkidura hori gorantz birdoitu ahal izango du Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak.

Gainera, Plan honen garapenean ekonomia-jardueretara edo ekipamendu-jardueretara bideratutako eremu edo azpierenmuetan sustatzen den plangintza xehatuak zuzkidura hori edo xede horretarako egokitzat jotzen den beste bat kasu bakoitzean eragindako eremuan aplikatzea erabaki ahal izango du.

4.- Baldintza partikularrak eta salbuespenak.



A.- Udalak 2. atalean ezarritako gehienekoa baino automobilentzako aparkaleku-zuzkidura handiagoa ezartzea baimendu ahal izango du honako kasu hauetan:

- * Ahalmena handitzeak inguruko trafikoan asko ez duela eragin behar egiaztatzen denean.
- * Interes orokorreko motiboak daudenean, esaterako, ingurunean eraikin babestuak egotea aparkaleku propiorik gabe edo egoiliarrentzako aparkaleku-eskaerak soluzio alternatiborik ez izatea edo behar bezala justifikatutako beste edozein.

B.- 2. atalean azaldutako gehieneko zuzkidurak aplikatzearen ondoriozko automobilentzako aparkalekuen kopurua mugatu ahal izango du udalak honako kasu hauetan:

- * Hura ezartzeak inguruko trafikoan kalteak eragin ditzakeelaaurreikusten denean.
- * Oinezkoentzako egoera hobetzeko helburuengatik.
- * Ekipamendu-eraikinetako eta hiri- eta administrazio-zerbitzuetako funtzionalitate-arrazoiengatik.

C.- A atalean aipatutakoetan ez ezik, ekipamendu-partzeletan aurreikusitako gehieneko zuzkidurak aplikatzearen ondoriozkoa baino automobilentzako aparkaleku-kopuru handiagoa ezartzeko baimena eman ahal izango du udalak, gehikuntza zonan bizi direnen erabilera eskusibora bideratzen bada, edozein delarik zona horren kokapena hirigunean.

Dena den, aipaturiko aparkaleku-zuzkidurak ekipamendu-partzelari lotuta jarraitu behar du, hortik bereizi gabe eta izaera autonomorik gabe.

Baimena jaso baino lehen, trafiko- eta aparkaleku-arloan eskumena duen edo duten udal-sailaren edo -sailen aldeko txostena jaso beharko du.

5.- Motordun ibilgailuentzako sarbide mankomunatuaren baldintzak.

A.- Eraikinetako garajeetarako sarbideekin bide publikoa ahalik eta gutxien oztopatzeko xedez, sarbide mankomunatuak antolatzeko joera izan behar da, honako arau hauen arabera:

a) "a" egoera.

Behar diren zortasunak ezarrita ez dituztelako beste mugakide batetik sarbidea izan ezin duten aparkalekuek, eraikinaren fatxadatik izango dute sarbidea.

Haien gainean bide-zorra ezarriko da partzela mugakide guztien alde, lehen sototik hasita. Hurrengo sotoetan orube mugakideetarako beste sarbide batzuk antolatu ahal izango dira. Solairuko banaketak eta sotoen nibelazioak orube mugakideetarako sarbidea ahalbidetuko dute.



Atal honi dagokion eraikin batek indarrean dagoen araudia baino lehen egikaritutako beste arrapala edo soto mugakide baten bidez sotoraz sartzeko eskubidea lortu ahal izango balu, arestian adierazitakotik salbuetsita gera liteke ("b" egoerara pasatuz) baldin eta gorabehera horrek etxe-uharteko gainerako sotoen zortasunen kudeaketa oztopatzen ez duenean bere jakineko egoeraren eta sarbide zerbitzariaren ezaugarri teknikoaren arabera, araudi honetan xedatutakoa bete gabe ere, egokiak badira eraikin berriari dagokion trafiko-gehikuntza xurgatzeko.

b) "b" egoera.

Egoera horrek eragina du bide-zorra ematen dien beste mugakide baten bidez sarbidea duten sotoetan.

Sarbideei buruzkoa alde batera utzita, soto horietan aurreko atalean xedatutakoa bete beharko da, baldin eta sotoan aparkalekurik ez duten orube edo eraikinekin mugakideak badira. Kasu horretan, soto berri horren bideek sarbidea zor dien sotorako bidearen entrega-puntuarekin bat egingo dute, lehen ezarritako zabalera eta biraketa-erradioak errespetatuz.

Lizentzia eman aurretik, aparkaleku berriek sortutako trafiko-gehikuntzak bide publikoetan duten eraginari buruzko azterketa egingo du udalak, lehendik dauden sarbideen bidezko irteera-soluzioa eraikuntza berriko orubearen aurrealdearen bidez sarbide berria egiteak izango lukeen eraginarekin alderatuz.

B.- "b" egoeran dauden sotoek "a" egoeraren antzeko moduan egikaritu beharko dute sarrerako arrapala honako baldintza hauetakoren bat betetzen denean:

- * Aurreko paragrafoan aurreikusitako trafikoaren gaineko eraginari buruzko azterketak hala erabakitzen duenean.
- Tartean bideak dituzten eraikinak ordeztzen laguntzeko beharrezkoa denean.
- Aurreikusitako sarbideak zerbitzatutako azalera hamabost mila (15.000) metro karratu baino handiagoa izatea.

C.- A eta B ataletako aurreikuspenak hiri-lur osoan aplikatu beharrekoak dira, gune historikoko bizitegi-zona eta -partzelen ("a.1" tipologia) eta dentsitate txikikoen ("a.3" tipologia) salbuespenarekin.

D.- Ekipamendu- edo erakunde-eraikinetako aparkalekuetarako sotoetan, baldin eta lehen sotoa beste erabilera batzuetara bideratuta badago eta euren tamaina txikiagatik arrapalen ordeztu automobil-jasogailuak jarri behar diren orubeen gaineko eraikinak badira, Udalak kasu bakoitzaren baldintza partikularrak aztertuko ditu eta, beharrezkoa balitz, eraikin horiek aparkaleku-sarbideetan autonomoak izateko baimena emango du.

E.- Aipaturiko sarbide-zorrek edo jabetza-mugapenekoak Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dira eta, edozein kasutan, Kargen Udal Erregistroan, eta partikularrak baldintza hura egiaztatzen beharko du obra-lizentzia eskuratu baino lehen.



F.- Bide edo espazio publikoetan txandakako edo egoiliarrentzako aparkaleku publikotarako sarbide berriak azaltzea ekiditeko eta egungoak pixkanaka-pixkanaka ezabatzea ahalbidetzeko xedez, ondasunak eta eskubideak desjabetzera jo ahal izango da, beheko solairuetan nahiz sotoetan.

BOSGARREN KAPITULUA KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO BALDINTZA FORMALAK.

82. artikulua.- Kalifikazio xehatua zehazteko eta/edo aldatzeko modalitateak.

Plan honetan kalifikazio xehatua zehazteari edo ez zehazteari erreparatuta, honako egoera edo modalitate hauek bereizi behar dira:

1.- Zuzenean gauzatzeko esparruak.

Plan Orokor honek antolamendu xehatua zehaztu dien hiri-lur gisa sailkatutako eremuak eta/edo azpierenak bere egikaritze zuzeneko eremutzat joko dira, bere kasuan, haren garapenean sustatu beharreko proiektuak (xehetasun-azterketak; hirigintzako jarduketa-programak; birbanatze-proiektuak edo urbanizazio-obren proiektuak; etab.) eskatzearen kalterik gabe.

Udalak alde aurretik Xehetasun Azterketa bat egitea eta onartzea erabaki ahal izango du, baldin eta eraikin berria proiektatu eta ezartzeko baldintzak modu egokian zehazteko komenigarritzat jotzen badu, honako hauei buruzkoak barne: gailurraren altuera; eraikin mugakideen parametroetara egokitzea; mehelinak kentzea eta/edo horien ondorioak minimizatzea; behar bezala justifikatutako beste xede batzuk.

2.- Gehitutako edo finkatutako antolamendu xehatuko eremuak.

Plan Orokor hau onartu eta indarrean hasi aurretik sustatutako eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen esparruetan finkatutzat joko da hartan jasotako antolamendu xehatua.

Kasu horietan Plan Orokor honek antolamendu xehatu hori berriaz eta zuzenean txertatzen badu, aipaturiko plangintza xehatua ezarritakoaren isla dela ulertuko da. Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez, Plan Orokor honen eta beste plangintza horren artean desadostasuna edo kontraesana badago, plangintzatik ateratzen dena beteko da, baldin eta han jasotako aurreikuspenetatik antolamendua aldatzeko berriazko asmoa ondorioztatzen ez bada.



3.- Antolamendu xehatu atzeratuko edo Plan honen garapenean sustatu beharreko eremuak.

Aurreko bi ataletan aipatutako askotariko eremu guztietan eta Plan honek antolamendu xehatua zehaztu ez dutenetan, xede horrekin sustatu eta onartu beharko da dagokion garapen-plangintza (plan berezia edo plan partziala), indarreko legerian eta Plan honetan bertan, dagozkion Arau Partikularrak barne, ezarritako baldintzetan eta ezarritako irizpideen arabera.

4.- Hiri-birgaitze eta/edo -berroneratze eremuak.

Plan honetan eta/edo berak finkatutako edo bere garapenean sustatutako plangintzan ezarritako antolamendu xehatua indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera birdoitu ahal izango da eta, beste batzuen artean, honako mekanismo hauen bitartez:

A.- Lehendik dauden eraikinen irisgarritasuna hobetzeko jarduketetan, Plan honetan eta dagokion Udal Ordenantzan kontu horren inguruan ezarritako irizpideekin bat etorritik.

B.- Lehendik dauden eraikinetan euren energia-eraginkortasuna hobetzeko eta/edo haietan kokatutako etxebizitzak gutxieneko bizigarritasun-baldintzekin hornitzeko (euren kasuan irisgarritasuna hobetzeko jarduketekin osatuta) sustatzen diren jarduketetan, baldin eta egungo eraikina handitzea, egungo lerroak aldatzea eta xede horiekin planteatutako eraikuntza edo instalazio berriak (edo lehengoen handitzeak) zenbakarriak ez badira eraikigarritasuna zehazteko xedeetarako¹:

* Aipaturiko eraikin edo instalazioek kasu bakoitzean eragindako eraikinari lotutako bizitegi-partzelan txertatutako lur pribatuak okupatzen dituzten kasuetan Xehetasun Azterketa formulatuz.

* Aipaturiko eraikin edo instalazio berri horiek jabetza publikoko lurrei eragiten dieten kasuetan Plan Berezi bat formulatuz.

Bai Xehetasun Azterketak eta bai Plan Bereziak kasu bakoitzean justifikatu eta zehaztuko dituzte egiten diren proposamen guztiak, honako hauekin zerikusia dutenak barne: eraginpeko eremuaren mugapena (jarduketa isolatuen edo baterako jarduketan berezko baldintzen ondoriozkoa izan daiteke); lur jakin batzuetan dituen eraginak eta ez beste batzuetan; jabari publikoko lurra okupatzeko premia; proposamenak eraikina behar dituen energia-eraginkortasun eta bizigarritasun-baldintzekin hornitzeko helburuetara egokitzea; soluzio arkitektonikoa; eraikigarritasunaren izaera ez-konputagarria eta ingurunean inpaktu negatiborik ez egotea, ezta inguruko eraikinetan era; intereseko beste edozein.

Udalak, nolana ere, Xehetasun Azterketa eta Plan Berezia atzera botatzea erabaki dezake planteatutako proposamenak egokiak ez direla, gehiegizko eta/edo justifikatu gabeko inpaktuak sortzen dituztela edo behar bezala ez direla justifikatu uste dutelako edo behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoiengatik.

¹ Aipaturiko eraikigarritasunaren zenbaketaren xedeetarako, kontuan izan behar dira, besteak beste, dokumentu honetako 59. Artikuluan ezarritako irizpideak.

C.- Aurreko jarduketak eraginpeko eremua hiri-birgaitzeko edo -berroneratzeko eremu¹ aitortzearekin osatuko dira, edozein arrazoirengatik beharrezkotzat edo komenigarritzat jotzen den kasuetan. Kontu horri dagokionez, arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoa beteko da².

83. artikulua.- Xehetasun-azterketen formulazioa.

- 1.- Indarreko hirigintza legerian, Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza berezian eta partzialean xedatutako mugen barruan eta baldintzetan goragoko mailako plangintzan aurreikusitako eraikinen antolamendu xehatua, konfigurazio fisikoa edo urbanizazioaren antolamendua aldatzeak xehetasun azterketak egitea justifikatuko du.
- 2.- Bai Plan honetan edo bai berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun azterketen bitartez aldatu ahal izango dira honako kasu hauetan eta aipaturiko diren xedeekin:
 - * Eraikinaren forma (altuera eta solairu-kopurua), lerrokadurak eta sestrak arautzen dituzten parametroak zehaztea eta/edo birdoitzea.
 - * Antolamendu xehatua eragindako lursailen eta ingurunearen baldintza material eta orografikoetara egokitzea, haren oinarrizko ezaugarriak aldatu gabe. Irabazizko lursailen nahiz aipaturiko antolamenduaren ondoriozko horniduren konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke.

Hornidurarako lursail publikoei dagokienez, aipaturiko egokitzapenarekin batera ezingo da azalera murriztu, ezta bere baldintza kualitatiboen balioa galarazi ere.

 - * Irabazizko erabileretara nahiz zuzkidura-erabilera publikotara bideratutako partzela eraikigarrien nahitaezko mugapenaren aldaketa eta/edo osaketa, zuzkidura publikoen azalera murriztu gabe.
- 3.- Formulazua beharrezkoa izango da urbanizazioaren eta eraikinaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarreko ordenazio xehatuaren testuinguruan zehaztuta ez badaude eta akats horiek zuzendu ditzaketen plangintza xehaturik edo urbanizazio proiekturik egitea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

¹ Aipaturiko eremuak izendatzearen xedeetarako, kontuan izango dira indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideak: 3/2015 Legea, Etxebizitzarena, etab.

² 3/2015 Legea, Etxebizitzarena, etab.

84. artikulua.- Komunikazio-sareen eta hiri-zerbitzuen azpiegituren sareen eraikuntza-parametroak eta konfigurazioa.

1.- "2.2 Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan jasotako grafikoetan dauden eraginpeko hirigintza-garapen berriei buruzko eraikuntza-parametroen edukia, norainokoa eta lotura-maila honako irizpide hauen arabera dira:

* Proiektatutako eraikinen eta horien solairuen sestrak eta kotak inguruneke baldintzatzaile orografiko, urbanizazioko edo eraikuntzakoetara (lehendik dauden eraikinetatik eratorritakoak barne...) egokitzeko sustatu beharreko eraikuntza-proiektuek birdoitu ahal izango dituzte justifikatuta.

* Proiektatutako eraikinen atalak arauemaileak dira aurreikusitako profilari, solairu-kopuruari, hala dagokionean, solairuen atzeraemanguneari eta horien erabilera araubideari dagokionez. Baina ez atal horretan islatutako edo atal horretatik eratorritako eraikinaren altuera osoari dagokionez, solairu horietako bakoitzaren altuera arautzeko Plan honetan ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa izango baita.

Nolanahi ere, gehieneko eraikigarritasuna Plan honetan aurreikusitakoa izango da, eta eraikuntza-proiektuaren birdoitzeek ezingo dute hura handitzea eragin.

2.- Antolamendu xehatuaren esparruan zehaztutako komunikazio-sareen (bideak, trenbideak, oinezkoentzako bidezidorrak eta bidegorriak...) eta hiri-zerbitzuen azpiegitura orokorren eta lokalen konfigurazio, trazadura eta sestren soluzioak, haiek egikaritzeko formulatzen diren urbanizazio-obren proiektuek egokitu eta/edo birdoitu ahal izango dituzte hirigintza-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.

LAUGARREN TITULUA **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK**

85. artikulua.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriak. Irizpide orokorrak.

1.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriek Urretxuko udal-mugartean dauden askotariko jatorriko (legeria orokorra; lurralde-planak; arloko administrazioen proposamenak euren funtzioak betetzean, etab.) elementuak eta errealitateak (ingurune naturalarekin, ingurumenarekin, paisaiarekin, azpiegiturekin, ibai-ibilguekin eta abarrekin zerikusia dutenak) arautzeko eta/edo tratatzeko parametro-multzoa osatzen dute, eta euren arau-lerrunari eta/edo helburuei erreparatuta, hirigintza-antolamendua osatzen dute eta bai hirigintza-antolamendu hori zehaztean nahiz egikaritzean berariaz eta nahitaez kontuan hartu behar dira.



Bere arau-lerruna, kasu bakoitzean, jatorria duen xedapenean, tresnan edo proiektuan ezarritakoa da.

2.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriaren oinarritzko modalitate hauek bereizten dira:

- * CS.1 Interes Geologikoko Eremuak.
- * CS.2 Abifauna babesteko eremuak.
- * CS.3 Paisaia Babesteko Eremuak.
- * CS.4 Hiri-hornidurako harguneak eta iturburuak babesteko eremuak.
- * CS.5 Eremu higagarriak edo higadura arriskua dutenak.
- * CS.6 Uholde-arriskua duten eremuak.
- * CS.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.
- * CS.8 Eremu akustikoak.

Garapen-plangintza formulatuz edo xede horrekin egokitzen jotzen den beste edozein mekanismoren bidez, baldintzatzaile gainjarrien aldaera berriak definitu ahal izango dira, horiei tratamenduko eta esku-hartzeko araubide partikular bat esleituko zaiela kontuan hartuta.

86. artikulua.- "CS.1 Interes Geologikoko Eremuak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan Orokor honetan eremu horiek txertatuta dauden zona orokorrerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, eremu horien balio kulturalak, zientifikoak eta didaktikoak mantentzeko eta indartzeko eta aldatu, narriatu eta/edo ezabatu ditzaketen jarduketan aurka babesteko behar diren baldintzetan birdoituta eta/edo osatuta.

Espazio eta elementu horiek hirigunean kokatzen diren kasuetan (hiri-lurrak eta lurzoru urbanizagarriak osatutako multzoa), lehendik dauden eta/edo adierazitako balioak babesteko moduan proiektatutako hiri-garapenak bateragarri egiteko behar diren neurriak zehaztuko dira.



87. artikulua.- "CS.2 Abifauna babesteko eremuak" baldintzazailea arautzeko araubide orokorra.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan Orokor honetan eremu horiek txertatuta dauden zona orokorrerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, abifauna babesteko behar diren terminoetan birdoituta eta/edo osatuta, Ingurumen eta Lurralde Politikako Sailburuaren 2016ko maiatzaren 6ko Aginduan ezarritakoaren arabera. Agindu horrek hegazti-espezie mehatxatuen ugalketa, elikadura, sakabanaketa eta pilaketako lehentasunezko eremuak mugatzen ditu eta abifauna babesteko zonak argitaratzen ditu. Zona horietan goi-tentsioko linea elektrikoen aurka talka egitearen eta elektrokutatzearen aurka babesteko neurriak aplikatu beharko dira. Agindu horretako 3. artikuluaaren arabera, babes-zonetan 1432/2008 Errege Dekretuan ezarritako talka egitearen eta elektrokutatzearen aurkako neurriak aplikatuko dira.

Dekretu horrek Irimo mendia identifikatu du Urretxun. Plan Orokor honek "CS.2 Abifauna babesteko eremuak" baldintzazaile gainjarria ezarri dio eremu horri eta dagokion planoan identifikatu eta mugatu da.

88. artikulua.- "CS.3 Paisaia babesteko eremuak" baldintzazailea arautzeko araubide orokorra.

- 1.- Baldintzazaile horri lotutako eraikuntza- eta erabilera-araubidea txertatuta dauden erabilera orokorreko zonarako edo zonetarako kasu bakoitzean ezarritakoa da, araubide harekin bat etorritik, gauzatu nahi diren esku-hartzei lotutako paisaia-afekzioak edo -inpaktuak ezabatu eta/edo minimizatuko direla bermatzeko behar den neurrian osatuta eta/edo birdoituta.
- 2.- Aipaturiko eremuen paisaia-babesa lortuko dela bermatzeko xedez, haietan eta/edo haien inguruan egin nahi diren hirigintza-jarduketek, batetik, jarduketa horiei lotutako paisaia-afekzioen eta lehen adierazitako paisaia babesteko helburua lortzeko orduan duen eraginaren ebaluazioa eta, bestetik, ondoriozko inpaktuen neurri babesgarriak eta/edo zuzentzaile egokiak izan behar dituzte.

Horretarako, jarduketa horiek antolatzeko eta egikaritzeko egiten diren planek eta proiektuek (Plan honen garapen-plangintza eta urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak) dagokion paisaia-kalitatea lortzea bermatzeko eta inpaktuak ezabatzeko eta/edo minimizatzekeo neurriak zehaztu beharko dituzte.



Xede horrekin, plan eta proiektu horiek paisaia eta haiek paisaia horretan duten eragina berriaz kontuan hartuta egingo dira, egin beharreko proposamenak zehazteko.

89. artikulua.- "CS.4 Hiri-hornidurako harpenak eta iturburuak" baldintzatzaile gainjarria arautzeko araubide orokorra.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasu bakoitzean Plan Orokor honek eremu horiek txertatuta dauden zona orokorrerako ezarritakoa da, ur-harpenak eta iturburuak ur-baliabideak babesteko arloan aplikatu beharreko legeriaren arabera babesteko behar diren baldintzetan birdoituta eta/edo osatuta.

90. artikulua.- "CS.5 Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea eremu horiek txertatuta dauden zona orokorrerako Plan Orokor honetan kasu bakoitzean ezarritakoa da, higadura-arriskuak ezabatzeko eta/edo ekiditeko behar diren baldintzetan birdoituta eta/edo osatuta.

Xede horrekin, batetik, arrisku horiek saihesteko teknika egokiekin planteatutako jarduketak egiteko eta, bestetik, baliabide ez-berriztagarriaren izaerarekin lurzorua babesteko egokiak diren hazkuntza moteleko landare-espezieak mantentzeko eta/edo ezartzeko behar diren neurriak sustatuko dira. Modu osagarrian, lurzoruaren egonkortasunari eragiten dioten jarduerak saihestuko dira, eta kontu handiz ibiliko da eremu horietan egiten diren nekazaritzako eta basozaintzako jardueretan.

91. artikulua.- "CS.6 Uholde-arriskua duten eremuak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea aipaturiko eremuak txertatuta dauden zona orokorrerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, besteak beste, honako baldintza hauetan birdoituta:

- A.- Araubide hori eta, azken batean, Plan Orokorra eta bere proposamenak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan (Uren Legea; EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Arloko Plana, Isurialde Kantauriarra; etab.) ezarritako aurreikuspenetara doitzea.
- B.- Hirigunean dauden uholde-arriskuaren arazoei erantzuna ematea ekosistema urtarrarekiko ahalik eta errespetu handiena adierazten duten neurriak zehaztuz.



Horretarako, arazoak behar duen arreta eta balorazioa izango ditu xede horrekin sustatzen diren edo arlo horretan eragina duten proiektu espezifikoetan eta, ekosistema urtar bakoitzaren baldintzatzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren ekosistema urtarra errespetatzeko neurriak proposatuko dira.

- C.- Ibai-ibilguetatik hurbil egiten diren hirigintza-garapen berrietan ibaiak eta errekek hiri-paisaian txertatzen dituzten diseinuak bultzatuko dira eta uholde-arriskua duten ertzetan erabilera onargarriak ezarriko dira, betiere larrialdiko abisua emateko sistema egokiekin: espazio libreak, aire zabaleko kirol-guneak, nekazaritza-eremuak ahal denean, etab. Ibaitek hurbilen dauden eremuak eta, ondorioz, uholde-arrisku handienekoak, jatorrizko ekosistemak lehengoratzeko eta erabilera publiko kontrolatuak eta azpiegitura oso arinak dituztenetarako gordeko dira batik bat.

92. artikulua.- "CS.7 Kutsagarriak izan litezkeen lurzoruak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

Baldintzatzaile hori lotuta dago, iraganeko eta/edo oraingo ezaugarriei erreparatuta eta arloan indarrean dagoen araudian ezarritakoaren arabera, kutsagarriak izan litezkeen lurzorutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten eta, ondorioz, IHOBek egindako lurzoru-mota horri buruzko inbentarioan jasota dauden lurzoruei.

Oro har, lurzoru horiek arautzeko eta tratatzeko araubidea aipaturiko legerian ezarritako irizpideei lotutakoa da, bere kasuan eta beste gauza batzuen artean, lurzoruaren kalitatea adierazteko espedienteak edo espedienteak formulatzearekin zerikusia dutenak barne.

93. artikulua.- "CS.6 Eremu akustikoak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

- 1.- Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoen erregulazio- eta tratamendu-araubidea, eremu horiek txertatuta dauden zona orokorretarako xedatutakoa da, zaratari buruzko indarreko lege-xedapenetan xedatutako irizpideen arabera osatuta, gai horren inguruan xedapen horietan planteatutako helburuei erantzuna emateko xedez.
- 2.- Soinuaren aurkako babes bereziko eremuak mugatuko dira eta horren ondoriozko eremu-planak eratuko dira, baldin eta lehen aipaturiko lege-xedapenetan gai horren inguruan xedatutako irizpideen arabera, beharrezkoak baldin badira.



94. artikulua.- Baldintzatzaile gainjarrien maila, arauzko lotura eta birplanteatzeko araubidea.

- 1.- Lege-xedapenetan, lurralde-antolamenduko tresnetan eta abarretan jatorria duten eta hirigintza-plangintza baino goragoko arau-lerruna duten baldintzatzaile gainjarriek xedapen eta tresna haietan beraientzako ezarritako arau-lerruna eta/edo maila orientagarria dute kasu bakoitzean.

Horrexegatik, baldintzatzaile horiek eragindako eremuak xedapen eta tresna horiek ezarritakoak eta/edo horien ondoriozkoak izango dira kasu bakoitzean eta arlo horretan hirigintza-plangintzan sartutakoak haien isla soiltzat joko dira.

- 2.- Hirigintza-plangintzan bertan jatorria duten baldintzatzaile gainjarriek bakoitzarentzat han ezarritako arau-lerruna eta/edo maila orientagarria izango dute.

BOSGARREN TITULUA
KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA- ETA ARKEOLOGIA-ONDAREA BABESTEKO
ARAUBIDEA.

95. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko araubidea formulatzea.

- 1.- Indarreko hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera formulatuta, Plan Orokor honetako Katalogoaren xedea euren interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko, natural, zientifiko, arkeologiko edo beste mota bateko interesagatik, esku-hartze suntsitzaile edo narriatzaileen aurka zaindu eta babestu egin behar diren Urretxuko udal-mugartean dauden ondasun eta elementu eraikien edo naturalen zerrenda zehaztea da, dagokien babes-araubidea formulatuz.

Zerrenda hori, Plan honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotako ondasunek eta elementuek osatzen dute. Zerrenda hori, dagokion plan berezia indarreko legerian xedatutakoaren arabera formulatuz birdoitu ahal izango da. Plan berezian, alde zurretik babestu gabeko ondasunak eta elementuak sar daitezke edo babestutako beste batzuk kanpoan utzi.

- 2.- Ondasun eta elementu horiek guztiak dokumentu honetako hurrengo artikuluetan ezarritako babes-araudipean jarriko dira eta, bere kasuan, kultura-ondarearen arloko indarreko xedapenetan eta horiekin bat datozenetan.



Plan honetako babes-aurreikuspenak aipaturiko plan bereziaren bitartez birdoitu eta/edo osatu ahal izango dira.

96. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.

- 1.- Ondasun eta elementu katalogatuek ezin dute esku-hartze suntsizaile edo narriatzaileen xede izan, baliorik ez duten edo haien izaera indargabetzen duten eranskinak ezabatzea xede dutenen kalterik gabe.
- 2.- Udal-lizentzia eskatu aurretik, eraginpeko jabeak edo sustatzaileak ezarritako babes-helburuen testuinguruan proiektatutako esku-hartzeen egokitasunari buruzko kontsulta egin diezaioke udalari, eta baita eraikina eta bere elementuak babesteko betebeharren gauzatze zehatzari buruzkoa ere.

Xede horrekin, egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak behar adinako zehaztasunez definitzen dituen aurreproiektua edo dokumentua aurkeztuko du udalean.

Aipaturiko kontsultaren aurrean udalak hartzen duen jarrerak ez du baztertuko eman beharreko lizentziari buruzko ebazpenean baldintza gehigarriak zehazteko aukera.

Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak lizentzia-eskaera zuzenean egitea aukera dezake, aurkeztutako proiektua, benetako baliozkotasuna izateko, udal-ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu behar izatearen kalterik gabe edo baimena eskatzen zaion esku-hartzea, egindako txosten teknikoetan ezarritako babes-irizpideetara ez egokitzeagatik, atzera botatzearen kalterik gabe.

- 3.- Bai kontsulta eta bai eraikuntza- edo obra-proiektua, arloan eskumena duten erakundeei bidaliko zaizkie, baldin eta proiektatutako esku-hartzeek legez haren babespean eta esku-hartzearen pean dauden ondasunei eragiten badiete.
- 4.- Ondasun katalogatuetan egin beharreko obrek, edozein kasutan, aurreko ataletan aipatutako ebazpenetan ezarritako babes-baldintzak bete beharko dituzte.
- 5.- Bere kasuan, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legean ezarritako araubidearen pean dauden eraikinak edo horien elementuak aurri deklaratzeko xedapen horretan bertan eta bere garapenean sustatutakoetan ezarritako araubidera eta prozedurara doitu dira.



97. artikulua.- Katalogatutako interes historiko-arkitektonikoko eraikinak eta elementuak babesteko araubide-modalitateak.

1.- Irizpide orokorrak.

Arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideei erreparatuta, honako babes-araubide hauek ezarri dira katalogatutako Interes Historiko Arkitektonikoko eraikin eta elementuen gainean:

A.- Babes Berezia.

Ondasun Kultural Kalifikatuztat, Ondasun Kulturalen Inbentarioan sartutakotzat jotako eraikin-izaera kontuan hartuta edo, Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/90 Legean xedatutakoaren arabera, xede horrekin sustatutako espedientea duten Katalogoan jasotako elementuei aplikatuko zaie.

B.- Oinarrizko Babesa.

Katalogoan "udalerrian babestutako elementu" gisa jasotako eraikin eta elementu guztiei aplikatuko zaie. Babes hori partziala izango da eraginpeko eraikinaren alderdiei soilik eragiten dien kasuetan.

2.- Babes bereziko araubidea.

Babes-araubide honi lotutako eraikinetan eta gainerako ondasunetan egiten diren esku-hartze eta jarduketan lehentasunezko helburua haiek kontserbatzea eta zaharberritzea izango da. Baimenduta dago elementu narriatuak edo aldaketa desegokiak jasan dituztenak konpontzea edo lehengoratzea euren egitura eta ezaugarriak errespetatzen dituzten zaharberritzeko jarduketan bitartez, baina berrasmatzeko edo diseinu berria egiteko ekarpenik egin gabe. Edozein esku-hartze edo erabilera- edo jarduera-aldaketa egiteko, Kultura Ondarearen arloko organo eskudunaren nahitaezko baimena beharko da.

Zentzu horretan, oro har, aipaturiko elementuak zaharberritzea edo aldatzea edo instalazioak modernizatzea helburu duten obrak soilik baimenduko dira. Horretarako, Ondare Urbanizatu eta Eraikia Birgaitzeko Jarduketak arautzeko indarreko xedapenetan "Birgaitze Zientifikoko" esku-hartzerako ezarritako obrak baimenduko dira.

Salbuespen gisa, azterketa eta justifikazio xehatuak egin ondoren, baldin eta ondasun horien oinarrizko ezaugarriak zaintzea bermatzen bada eta horren ondorioz ezaugarri horiek aldatzen ez badira eta balioa galtzen ez badute, udalak obra garrantzitsuenak egiteko baimena eman ahal izango du kultura ondarearen arloko erakunde eskudunaren alde zurekin.



3.- Oinarrizko Babes Araubidea.

Babes-araubide honi lotutako eraikinak eta gainerako ondasunak euren osaerako alderdi baliotsuak mantenduz kontserbatu eta zaharberrituko dira eta, obra nagusiaren edo bigarren mailako obren osagarri direnak obraren ezaugarriei doitutako zentzu arkitektonikoarekin eta historikoarekin berrezarritu. Baimenduta dago zaharberritze-obrak egitea, hondatutako edo aldatutako elementuak birjartzea, instalazioak modernizatzea, obra erantsiak eraistea eta egiturazko konponketak eta birdoitzeak eta eraikinen "hustuketa" egitea eskatzen duten barne-eraberritzeak.

Kontserbazio-egoerak hala eskatzen duen kasuetan, eraikinak eraitsi eta berriak eraiki ahal izango dira. Eraikin berriek, batetik, egungoen irudi arkitektonikoa errespetatuko dute eta, bestetik, egungoen aparteko elementu aipagarriak gehituko dituzte. Plan honetan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan egingo da ordezipena, eta plangintza horretan ezarritako aurreikuspenen arabera eraikuntza-birdoitzeak baimenduko dira.

Babes partzialeko araubideari lotutako higiezinaren kasuan, araubide hori kasu bakoitzean identifikatutako intereseko elementuetarako soilik dela ulertu behar da eta eraikinak eraberritzeko edo ordeztuko jarduketan testuinguruan berreskuratu eta proiektu berriari txertatuko dira. Kasu horietan, babes partzial horren xede diren elementuak eta haiek tratatzeko eta babesteko araubidea udalak zehaztuko ditu udal-zerbitzuen txostena jaso ondoren.

98. artikulua.- Interes arkeologikoko elementuak eta zonak babesteko araubidea.

1.- Zona arkeologikoko kalifikatuak edo inbentarioan sartutakoak.

Zona horiek indarreko legerian ezarritako babes-araudiari lotuta geratu dira¹.

Araubide horren arabera, Proiektu Arkeologikoa aurkeztu beharko da Gipuzkoako Foru Aldundiaren aurrean, zona horiei eragin diezaieketen obrak egikaritu aurretik onar ditzan.

2.- EAEko Presuntzio Arkeologikoko Ereemuak.

Presuntzio arkeologikoko zonak indarreko legerian ezarritako tratamendu- eta babes-araubideari lotuta geratuko dira.²

Xedapen horietan ezarritakoaren arabera, zona horietan aldeztu aurretiko azterketa egin beharko da eragin diezaieketen obren edozein proiektu egin baino lehen, arloan eskumena duen entitateak³ obrak egin aurreko proiektu arkeologikoa aurkezteko premia ezar dezan.

¹ Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legea ("45.5" artikulua).

² Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legea, urriaren 8ko 234/96 Dekretua, Presuntzio Arkeologikoko Zonak Zehazteko Araubidea ezartzen duena, etab.

³ Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentua.



3.- Beste kontu batzuk.

Arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera, lur-mugimenduak, obrak edo beste edozein motatako jarduketa egikaritzearen ondorioz aztarna arkeologikoak aurkitu edo azaltzen badira, arloan eskumena duen Administrazioari jakinaraziko zaio (Gipuzkoako Foru Aldundia, Eusko Jaurlaritz...).)

99. artikulua.- Udalaz gaindiko erakundeen babesari lotutako esku-hartzeak.

Arloan eskumena duten udalaz gaindiko Administrazioiko erakundeen babesari lotutako ondasun eta elementuei eragiten dieten obrek eta esku-hartzeek behar diren nahitaezko txostenak eta/edo baimenak izan behar dituzte, arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitakoaren arabera.

Era berean, aipaturiko babesari lotuta ez dauden ondasun eta elementuetan proiektatutako obra eta jarduketetatik eratorritako norainokoari eta ondorioei erreparatuta, udalak aipaturiko entitateen laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du haien bideragarritasuna zehazteko xedeetarako.

100. artikulua.-Katalogatutako Hirigintza Ondarea babesteko araubidea arautzeko aurreikuspenen maila eta lotura arauemailea.

- 1.- Urretxuko Hirigintza Ondarearen Katalogoan jasotako ondasunen zerrenda zehazteak indarreko hirigintza-legerian ezarritako izaera eta maila arauemailea izango ditu.¹
Haiek birdoitzea eta osatzea izaera horretako espediente bat formulatuz, izapidetuz eta onartuz egin ahal izango da. Espediente horrek Plan Orokor honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotako ondasun babestuen zerrenda birdoitu ahal izango du.
- 2.- Dokumentu honetako V. Tituluan eta aipaturiko "2.3" dokumentuan jasotako Urretxuko Hirigintza Ondarearen Katalogoan txertatutako ondasunen babes-araubidea arautzeko aurreikuspenek antolamendu xehatuaren berezko izaera eta maila arauemaileak dituzte.
Horren ondorioz, aurreikuspen horiek gisa horretako zehaztapenak zehazteko egokiak diren hirigintza-plangintzako espedienteak formulatuz birdoitu eta/edo osatu ahal izango dira, plan bereziak barne.

¹ 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 76., 100. Artikuluak, etab.

SEIGARREN TITULUA
ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK ETA EGIKARITZEKOAK.

101. Artikulua.-Hiri-lurren kategorizazioa.

- 1.- Hiri-lurrak kategoria hauetan sailkatzen dira:
 - * Hiri-lurzoru finkatua.
 - * Hiri-lur finkatugabea:
 - Urbanizazio finkaturik ez dutelako, edo aski ez dutelako.
 - Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik.
- 2.- Kategorizazio hori Plan honetan jasotako Hirigintza Arauen Hirigintza Arau Partikularretan ezarritakoa da. Antolamendu xehatua zehazteko garapen-plangintza formulatzea aurreikusten duten kasuak salbuetsita daude, kasu horietan plangintzak sailkatuko baititu eraginpeko lurrak.
- 3.- Oro har, baita berariaz zehazten ez bada ere:
 - * Hiri-lur gisa sailkatutako eta ordura arte beraietan gauzatutako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten ez duten jarduketan xede diren jarduketa integratuko eremuetan sartuta ez dauden partzelak hiri-lur finkatu gabe gisa sailkatzen dira; eta hori, Plan honetan modu horretan berariaz sailkatuta dauden edo ez dauden kontuan izan gabe.
 - * Urbanizazio finkatua duten eta ordura arte beraietan gauzatutako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza eragiten ez duten jarduketan xede diren jarduketa integratuko eremuetan sartuta ez dauden partzelak hiri-lur finkatu gisa sailkatzen dira.

102. artikulua- Hirigintza antolamendua egikaritzeko modalitateak.

- 1.- Hirigintza-antolamenduaren egikaritzapena, hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, honako jarduketa-modalitate hauetara egokituko da:

A.- Jarduketa isolatua.

Hiri-lur finkatuan eraikinak modu zuzen eta independentean egikaritzeko modalitatea, hirigintza-betebeharrak edo -kargak betetzeari lotu gabea eta/edo horiek beteta dituen.



Hura egikaritzeak, bere kasuan, partzelen tokian tokiko birdoitzeak egitea eska dezake antolamendu xehatura egokitzeko, edo tokian tokiko urbanizazio-obra osagarriak egitea indarreko legerian eta hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetan eta norainokoarekin¹.

B.- Zuzkidura-jarduketak.

Hiri-lur finkatu gabeen hirigintza-antolamendua eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik modu zuzen eta independentean egikaritzeko modalitatea, eraikigarritasunaren gehikuntza horri lotutako hirigintza-betebeharrak aldeztu aurretik betetzeari lotutakoa.

Jarduketa horren xede diren eremuak Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularretan nahiz Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua mugatu eta/edo identifikatuko dira.

Modu osagarrian, lursail bat dokumentu honetan adierazitakoaren arabera eraikigarritasun-gehikuntzagatik hiri-lur finkatu gabe gisa sailkatzeak zuzkidura-jarduketatzat jotzea eragingo du.

C.- Jarduketa integratua.

Hiri-lur finkatu gabeen urbanizazio finkatuaren eta lurzoru urbanizagarri sektoretan gabeziagatik eta gutxiegitasunagatik aurreikusitako hirigintza-antolamendua egikaritzeko modalitatea, besteak beste, honako baldintzatzaile hauek betetzeari lotutakoa:

- * Aurreikusitako urbanizazio berria egikaritzea eta/edo lehendik dagoena eraberritzea edo berritzea.
- * Hirigintzako Jarduketa Programa formulatzea eta onartzea.
- * Mugatutako egikaritze-unitate bakoitzaren hirigintza-antolamenduaren egikaritze global eta unitarioa.

Jarduketa-modalitate horren xede diren eremuak Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularretan nahiz Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua mugatuko dira.

¹ Kontu horretan honako hauetan ezarritakoa bete beharko da: 2/2006 Legeko 136. eta 195. artikulua, etab.

D.- Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak.

Hirigintza-plangintzak, Plan hau barne, aurreikusitako zuzkidura publikoak (bertan antolatutako sistema orokorren eta tokiko sistemen sarean txertatutakoak) modu zuzen eta independentean egikaritzeko modalitatea, edozein lurzoru-motatan eta aurreko jarduketa-motetako bakar bati ere lotu eta atxiki gabeak.

Lurzoru pribatuei eraginez gero, horiek desjabetze bidez lortu behar dira.

Jarduketa horren xede diren eremuak Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularretan, Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua nahiz urbanizazio-obren proiektuetan (lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruei eragiten dien kasuetan) mugatu eta/edo identifikatuko dira.

- 2.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera¹, lursailen desjabetze edo okupazio zuzenaren bidez jokatu da, Plan honetan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan (zuzkidura-jarduketei edo jarduketa integratuei lotuta) aurreikusitako hirigintza-garapenetan jasotako edo horiei atxikitako udalerriko sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetan txertatutako zuzkidura publikoak egikaritzearen xedeetarako, Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako kasu eta baldintzetan, aipaturiko garapen-plangintzan eta/edo justifikatuzat jotzen den guztietan.

103. artikulua.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta hirigintza-eskubideak eta -kargak zehazteko baldintzak.

1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Hirigintza-antolamenduaren egikaritzapena eta hirigintza-eraldaketako jarduketan eta eraikuntza-jarduketan sustapenak eragindako eta/edo haiei lotutako lurren jabeek dagozkien hirigintza-eskubideen eta -betebeharren zehaztapena indarreko hirigintza-legerian eta Plan honetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- B.- Plan honetan eta bere garapenean sustatu beharreko plangintzan aurreikusitako hirigintza-garapenei lotutako hirigintza-kargak kentzea, hirigintza-estandar orokorrak eta tokikoak betetzearekin zerikusia dutenak barne, indarreko hirigintza-legerian eta plan honetan ezarritako irizpideetara egokituko da.
- C.- Aurreikusitako eraikigarritasunaren banaketa indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da.

¹ 2/2006 Legeko 187., 188. artikulua, etab.

D.- Urbanizazio-obren egikaritzapena eta ordainketa indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira.

E.- Plan honek, Plana bera onartu eta indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza-araubidea eta egikaritze-proiektuak (Konpentsazio eta Birpartzelazio Proiektuak, Urbanizazio Proiektua,...) finkatzen dituen kasuetan, aipaturiko eskubideak eta kargak betetzat emango dira aipaturiko hirigintza-araubide finkatua egikaritzearen ondoriozko baldintzetan eta norainokoarekin.

Gainera, Plan honek finkatutako hirigintza-plangintzako dokumentuak egikaritzeko sustatzen diren hirigintza-proiektuak dokumentu horietan ezarritako hirigintza-parametroetara egokituko dira finkatze horrek justifikatzen duen baldintzetan eta norainokoarekin.

2.- Jarduketa isolatuetan aplikatu beharreko baldintza espezifikoak.

A.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektuak.

a) Birpartzelazio Proiektua.

- * indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera¹, eraginpeko jabeen artean aurreikusitako hirigintza-eskubide eta -kargen berdinbanaketa beharrezkoa den kasuetan formulatu eta onartuko da.
- * Proiektuaren esparrua, kasu bakoitzean, jarduketa isolatuaren eremua izango da.
- * Bere prestaketa eta izapidetzea indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira.

b) Urbanizazio-obra osagarrien proiektua.

Aurreikusitako eraikuntza-jarduketaren urbanizazio-obra osagarriak proiektatu eta egikaritu behar diren kasuetan formulatu eta onartuko dira.

¹ 2/2006 Legeko 136. artikulua, etab.

B.- Hirigintza-kargak betetzea.

Jarduketa isolatuak Udalari zuzkidura publikotara bideratutako lurren lagatzearekin eta/edo urbanizazio--obrak egikaritzearekin (beharrezkoak partzelak orube-izaera har dezan) osatu behar diren kasuetan, modu honetan beteko dira karga horiek:

- * Birpartzelazio Proiektuan ezarritako baldintzetan, hura formulatzen den kasuetan.
- * Dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta udal-lizentzia eman aurretik edo aldi berean, testuinguru horretan ezarritako baldintzetan.

3.- Zuzkidura jarduketetan aplikatu beharreko baldintza espezifikoak.

A.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektuak.

a) Birpartzelazio Proiektua.

- * Eraginpeko jabeen artean aurreikusitako hirigintza-eskubide eta -kargen berdinbanaketa beharrezkoa den kasuetan formulatu eta onartuko da.
- * Bere prestaketa eta izapidetzea indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira, jarduketa isolatuetan eta integratuetan sustatu beharreko proiektuei buruzkoak barne. Kontu horri dagokionez eta bere kasuan sustatzen diren lege-xedapenetan zehazten denaren kalterik gabe, Proiektu hori, besteak beste, honako irizpide hauetara egokituko da:
 - Proiektuaren eremua zuzkidura-eremuan materialki txertatutako edo hari atxikitako lurrek eratuko dute, tokiko zuzkiduretara bideratutakoak barne, elkarren artean jarraituak badira nahiz etenak badira.

Modu osagarrian, tokiko hirigintza-estandarrak osorik edo partzialki betetzen badira haien balio ekonomikoa ordainduz eta aipaturiko balioa zehazteko xedeetarako soilik, aipaturiko eremua aipaturiko lurrek eta ekonomikoki ordaindu beharreko azalerak osatzen dutela ulertuko da.
 - Zuzkidura-eremuan sartutako edo hari atxikitako lurren azaleraren jabetza-kuotaren, gutxienez, % 50 duen/duten edozein jabeek sustatu ahal izango du/dute Proiektua.
 - Eraginpeko jabeak hirigintza-intereseko talde batean elkar daitezke hirigintza-proposamenen egikaritzapenean parte hartzeko edo laguntzeko baldin eta taldea, besteak beste, eraginpeko azaleraren % 50 baino gehiago duten jabeek osatzen badute.
 - Eskubide eta kargen berdinbanaketa eraginpeko jabeek aho batez erabakitzen dituzten irizpideetara egokituko da. Eta bestela, beste batzuen artean, honako irizpide hauetara:



- . Zuzkidura-eremu osoan ateratzen diren hirigintza-eskubideak eta urbanizazio-kargak eraginpeko jabeen artean banatuko dira horietako bakoitzak jarritako azaleraren edo jabetza-kuotaren proportzioan.
- . Urbanizazio-kargatzat joko dira bai egikaritu behar diren urbanizazio-obrak eta bai planteatutako antolamendua egikaritzea eskatzen duten gainerakoak (eraisketak, kalte-ordainak, ordezeko bizitokiak...).

b) Urbanizazio-obra osagarrien proiektua.

Aurreikusitako eraikuntza-jarduketaren urbanizazio-obra osagarriak proiektatu eta egikaritu behar diren kasuetan formulatu eta onartuko dira.

B.- Espazio libre orokorren hirigintza-estandarra betetzea (S.O.).

- * Planteatutako hirigintza-antolamenduak bizitegien hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten duen kasuetan, handitze hori aipaturiko zuzkidura-karga bere balio ekonomikoa ordainduta betetzeari lotuta egongo da, baldin eta xede horretara bideratutako lurra zuzkidura-eremuan sartuta edo horri atxikita ez badago.
- * Indarreko legerian eta Plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztutako da balio ekonomikoa hori.

C.- Tokiko hirigintza-estandarrek betetzea (TS).

- * Planteatutako hirigintza-antolamendutik ateratzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza lotuta egongo da tokiko hirigintza-estandarrek indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritako baldintzetan betetzeari.
- * Karga hori bere balio ekonomikoa ordainduz beteko da, materialki zuzkidura-xede horietara bideratuta egonik zuzkidura-eremuan sartuta edo horri atxikita dauden lur eta elementuen zati eta/edo ehunekoetan izan ezik.
- * Indarreko legerian eta Plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztutako da balio ekonomikoa.

D.- Urbanizazio-kargak egikaritzea eta finantzatzea.

- * Kasu bakoitzean zuzkidura-jarduketari elkartutako karga guztiak bertan aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek ordainduko dituzte, ezarritako irizpideen arabera eta, bere kasuan, indarreko plangintzan kontu horren inguruan berariaz planteatutako salbuespenekin.
- * Kasu bakoitzean zuzkidura-eremuan aurreikusitako urbanizazio-obrak bertan aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek egikarituko dituzte.



4.- Jarduketa integratuetan aplikatu beharreko baldintza espezifikoak.

A.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektuak.

Jarduketa integratuko eremu bakoitzean, indarreko legerian aurreikusitako hirigintza-proiektuak sustatuko dira (Hirigintzako Jarduketa Programa; Egikaritze-unitatearen Birpartzelazio Proiektua; Urbanizazio Proiektua).

B.- Etxebizitza babestuaren hirigintza-estandarra betetzea.

Estandar hori modu independentean betetzen da berari lotutako eremu bakoitzean.

C.- Espazio libre orokorren hirigintza-estandarra betetzea (S.O.).

* Planteatutako hirigintza-antolamenduak bizitegien hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eragiten duen kasuetan, handitze hori aipaturiko zuzkidura-karga bere balio ekonomikoa ordainduta betetzeari lotuta egongo da, baldin eta xede horretara bideratutako lurra zuzkidura-eremuan sartuta edo horri atxikita ez badago.

* Indarreko legerian eta Plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztutako da balio ekonomiko hori.

D.- Tokiko hirigintza-estandarrak betetzea (TS).

* Aurreikusitako hirigintza-garapena lotuta egongo da tokiko hirigintza-estandarrak indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritako baldintzetan betetzeari.

* Aipaturiko tokiko zuzkiduren hirigintza-antolamenduaren bitartez beteko da karga, haren antolamendua ezinezkoa den baldintzetan eta/edo ehunekoetan izan ezik. Kasu horretan, bere balio ekonomikoa ordainduz beteko da karga.

* Indarreko legerian eta Plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztutako da balio ekonomiko hori.

E.- Urbanizazio-kargak egikaritzea eta finantzatzea.

* Jarduketa integratuko eremu bakoitzean aurreikusitako urbanizazio-obrak egikaritzea legerian eta indarreko hirigintza-plangintzan eta bere garapenean sustatu beharreko dokumentuetan (HJP, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua...) ezarritako irizpideetara egokituko da.

* Jarduketa integratuko eremu bakoitzean ateratzen diren urbanizazio-kargen ordainketa legerian eta indarreko hirigintza-plangintzan eta bere garapenean sustatu beharreko dokumentuetan (HJP, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua...) ezarritako irizpideetara egokituko da.

5.- Desjabetze-jarduketak.

Udalak desjabetzeak egingo ditu honako kasu hauetan:



- A.- Honako hauetara bideratutako lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurak lortzea:
- * Plan honetan antolatutako zuzkidura publikoak.
Udal-eskumeneko sistema publiko orokorrak sartzen dira horien artean.
 - * Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko hirigintza-plangintzan antolatutako zuzkidura publikoak, desjabetzeak egitea erabakitzen den kasuetan.
 - * Plan honetan ezarritakoaren arabera, bere garapenean sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuetan (errepide, bide eta landa-bideen sarea zabaltzea eta hobetzea) zehazten diren zuzkidura-helburuak.
- B.- Plan honetan, berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan antolatutako zuzkidura publikotara bideratutako hiri-lur gisa sailkatutako lurak lortzea, honako kasu hauetan:
- * Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketei lotutako lurak.
 - * Zuzkidura-jarduketetan edo jarduketa integratuetan sartutako edo haiei atxikitako zuzkiduretara bideratutako lurak. Hirigintza-plangintzak, Plan hau barne, desjabetze-bidez lortzea erabaki du.

104. artikulua.- Egikaritzeko epeak.

- 1.- Plan honek antolamendu xehatua zehaztu dien hirigintza-eremuetan eta/edo -azpieremuetan aurreikusitako hirigintza-garapenak gehieneko honako epe hauetan egikarituko dira:
- A.- Jarduketa integratuei lotutako garapenak:
- * HJP egitea: 6 urte.
 - * Antolamendua egikaritzea, behar diren hirigintza-proiektuak egitea eta onartzea barne (birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak, etab.): HJPn ezarritako epeetan.
- B.- Jarduketa isolatuei eta zuzkidura-jarduketei lotutako garapenak:
- * Birpartzelazio-proiektua egitea eta aurkeztea (beharrezkoa bada): 4 urte.
 - * Eraikitzeo lizentziak eskatzea:
 - Birpartzelazio-proiektuaren xede izan behar ez duten partzelak: lau (4) urte dagokion antolamendu xehatua onartzen denetik; Xehetasun Azterketa egin eta onartu behar den kasuetan, epe hori behin betiko onespentetik hasiko da kontatzen.
 - Birpartzelazio-proiektuaren xede izan behar duten partzelak: bi (2) urte aipaturiko proiektua onartzen denetik.
 - * Urbanizazio-obren (eraikuntzaren osagarriak, beharrezkoak badira) proiektua egitea eta udalari aurkeztea: dagokion eraikuntza-proiektua aurkezten den une berean.
- C.- Partzela industrialen kasuan, epeak enpresa-koiunturara egokituko dira.
- D.- Epeak alde zehaztuta ez dauden kasuetan, proiektatutako eraikuntza-lanak hasteko epea, lanak eteteko gehieneko epea eta amaitzeko udal-lizentzia jasotzen den unean bertan zehaztuko dira.

E.- Hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuan aurrekoak baino epe espezifiko txikiagoak edo desberdinak erabakitzen diren kasuetan, epe espezifiko horiek aplikatu beharko dira.

2.- Bere antolamendu xehatua zehazteko Plan honen garapen-plangintza formulatu behar den hirigintza-eremu eta/edo -azpieremuetan aurreikusitako hirigintza-garapenen egikaritzapena kontu horren inguruan garapen-plangintza horretan ezartzen diren irizpideetara egokituko da.

105. artikulua.- Erabileren haztapan-koefizienteak.

1.- Baliozkotu egin dira Plan Orokor hau (plangintza orokorra eta garapenekoak; hirigintza-jarduketako programak; berdinbanaketa-proiektuak; etab.) egin eta onartu aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren esparruan sustatu eta orain finkatu egin diren hirigintza-espeditanteetan ezarritako erabileren haztapan-koefizienteak.

2.- Aurrekoen desberdinak diren hirigintza-garapen berriei buruzko eta Plan Orokor honetan planteatutako erabileren haztapan-koefizienteak zehaztea eta aplikatzea, beste batzuen artean, honako irizpide hauen ondoriozkoa da:

A.- Udalerriko hiri-ingurunea (hiri-lurrek eratutakoa) lurralde-eremu homogenea da aipaturiko koefizienteak zehazteko orduan.

Koefiziente horiek mugatutako hirigintza-eremu guztietan aplikatu beharko dira, lurren hirigintza-sailkapena eta antolamendu xehatua eta egikaritzapena zehazteko haietan sustatzen diren dokumentuak kontuan izan gabe.

Ondorengo "B" atalean adierazitakoaren kalterik gabe, haren aldaketa eta/edo eguneratze generikoa modu orokor eta unitarioan egingo da udalerrri osoan.

B.- Aurreko A atalean azaldutako irizpideen arabera definitutako haztapan-koefizienteak balio ekonomiko orokorraren erreferentzia- eta adierazpen-parametro orokor gisa hartuko dira kontuan eta, aldi berean, haien erabileren parametro ertain eta/edo unitario gisa udalerrriaren hirigune osoan.

Horrexegatik, baldin eta koefiziente horiek aipaturiko hiriguneko alderdi jakin batzuen ekonomia eta hirigintza errealitatera ez direla doitzen uste bada eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu edota eguneratuko dira eta baita haien ordezkoren zehaztapenera ere.

Zeregin hori eragindako eremuen edota azpieremuen antolamendu xehatuaren zehaztapenaren esparruan edo hura egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuak formulatzeko esparruan (birbanaketa espeditanteak, dagokion eraikuntza lizentzia ematearen osagarri gisa eta, bereziki, hornidura jarduketei atxikitako garapenen kasuetan, etab.) gauzatuko da.



- 3.- Aurreko ataletan azaldutako irizpideen arabera definitutako haztapan-koefizienteak ondoren azalduko diren kasuetan aplikatu beharko dira:
- A.- Honako hirigintza-garapen hauen modalitateetan:
- * Zuzkidura-jarduketak deiturikoei lotutako hirigintza-garapenak.
 - * Urbanizazio-jarduketak deituriko modalitate zehatzean hirigintza-ereldaketako jarduketei lotutako hirigintza-garapenak, baldin eta lur-jabeek jarduketa horien sustapenean parte hartzen badute kontu horren inguruan aipaturiko legerian ezarritako irizpideen arabera.
 - * Jarduketa integratuei lotutako eta, gainera, aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen dituzten garapenak.
- B.- Hirigintza-partzela jakin batean (edo horren zati batean) ateratzen den eraikigarritasun haztatua zehazteko eta, modu osagarrian, beste partzela batzuetan (edo horien zati batzuetan) aurreikusitakoarekin alderatzeko xedez, kontu horren inguruan horietako bakoitzari atxikita dagoen azpizona xehatuaren tipologia erreferentziatza hartuz.
- C.- Hirigintza-partzela berean aurreikusitako bi hirigintza-erabilerari edo gehiagori lotutako eraikigarritasun haztatua alderatuz zehazteko eta ebaluatze xedez.
- D.- Eremu jakin batean (zona, partzela edo eraikin oso batean edo horren zati batean) tipologia bereko sustapen libreko etxebizitza-dentsitatearen gehikuntza eskatzen duten jarduketei lotutako eraikigarritasun haztatua zehazteko xedez.
- 4.- Koefiziente horiek zehaztu ahal izateko erabilera mota bakarra eta jakinekoa hartuko da erreferentziatza (erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitza, lehengo erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren balioidea) konparazioko erreferente orokor gisa eta horri, aurreko A atalean aipaturiko esparru orokorrean, 1 koefizientea esleituko zaio, baita dagokion eremuko antolamenduan sartzen ez bada ere.
- 5.- Plan Orokor honetan ezarritako haztapan-koefizienteak dagokien berrikuspen eta/edo eguneratze globalaren xede izango dira:
- * Udalak egokitza jotzen duen periodikotasunarekin, Plana behin betiko onartzen denetik.
 - * Egoera ekonomiko-finantzarioaren aldaketa eta alterazioek berrikuspen eta eguneratze horiek aholkatzen dituztenean, indarreko koefizienteak egoera berrira ez direla egokitzen justifikatu ondoren.
- Kasu eta une bakoitzean egokitza jotzen dena kontuan hartuta, berrikuspen eta eguneratze horiek orokorrak (udalerrri-ingurune osoari eragingo diote) edo zehatzak (hiri-ingurune horren zati jakin batzuei soilik eragingo diote) izan daitezke.
- 6.- Plan Orokor honetan aurreko ataletan erakutsitako eta Plan horretako "C. Azterketa Ekonomikoa. Jarduketa Programa" dokumentuan azaldutako irizpideen arabera definitutako haztapan-koefizienteak honako taula honetan jasotakoak dira:

ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

ERABILERA ETA ARAUBIDE JURIDIKO- EKONOMIKOA	LURZORU URBANIZATUAREN GUTXI GORABEHERAKO ERAGIN-BALIOA -€/m ² (s)-	PROPOSATUTAKO HAZTAPEN- KOEFIKIZIENTEA
Etxebizitza		
Etxeb. soziala (erregimen orokorreko BOE)	266,03	1,00
Etxeb. sozial auton.-udaleko erreg. berezia	400,00	1,50
Sustapen librea	528,57	2,00
Hirugarren sektorea	171,43	0,65
Industria	242,86	0,90
Ekipamendu pribatua	100,00	0,40
Aparkalekua – Erantsiak		
Etxebizitza babestuak.	105,09	0,40
Sustapen librekoak.	114,29	0,45

7.- Aipaturiko haztapan-koefizienteak eguneratu eta/edo egokitu egin daitezke ondoren adieraziko diren kasuetan, adieraziko diren irizpideekin bat etorriz:

A.- Bizitegi-garapenei dagokienez:

- * Babes publikoko etxebizitzetako lotutakoak (babes sozialeko etxebizitzak, tasatuak, etab.).
Orain planteatutako koefizienteak kasu bakoitzean egokituko dira aipaturiko etxebizitzaren tamainaren eta horien balio ekonomikoaren berezko baldintzatzailetara, arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoetara.
- * Sustapen librekoak.
Orain planteatutako koefizienteak etxebizitzaren berezko errealitate ekonomikoetara egokituko dira, euren tamainari eta balio ekonomikoari erreparatuta.
- * Lehendik daudenak eta finkatuak.
Adierazitako koefizienteek erreferentziatzen dituzten egungo etxebizitzak dituztela ulertuko da, edozein delarik horien tamaina. Horregatik, koefiziente horiek izan ditzaketen bereizketetako loturiko baldintzatzaile ekonomiko eta hirigintzakoetara egokitzearen eta horien ondoriozko tamainaren ondorioetara birdoitu ahal izango dira.

B.- Industria-garapenei, hirugarren sektorekoei eta ekipamendu pribatukoei dagokienez:

- * Orain planteatutako koefizienteak, beste batzuen artean, lokal edo pabiloen tamainaren berezko errealitate ekonomikoetara eta horien balio ekonomikora egokituko dira.
- * Lehendik daudenak eta finkatuak, adierazitako koefizienteek erreferentziatzen dituzten egungo etxebizitzak dituztela ulertuko da, edozein delarik horien tamaina. Horregatik, koefiziente horiek izan ditzaketen bereizketetako loturiko baldintzatzaile



ekonomiko eta hirigintzakoetara egokitzearen eta horien ondoriozko tamainaren ondorioetara birdoitu ahal izango dira.

Aipaturiko egokitzapenak edo eguneratzeak arloan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera egin eta gauzatuko dira.

- 8.- Dagokion hirigintza-espeditatearen testuinguruan (plangintza xehatua; hirigintzako jarduketa programa; birpartzelazio-proiektua; eraikuntza-proiektua; etab.) bere komenigarritasunaren eta premiaren alde aurretiko justifikazioa aurkeztuta, Plan Orokor honetan finkatutako erabileren haztapen-koefizienteak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira.
- 9.- Aurreko ataletan ezarritakoaren kalterik gabe, aurreko atalean erakutsitako erabileren haztapen-koefizienteek indarreko hirigintza-legerian haientzat ezarritako arau-lerruna izango dute.

106. artikulua.- Plangintzarekin eta beste egoera batzuekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

- 1.- Indarreko hirigintza-plangintzan ezarritakoaren arabera, honako hiru egoera hauek bereizten dira:

- * Antolamenduz kanpo.
Egoera horretan daude hiri-lurrean dauden eta planteatutako antolamendu xehatuarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak. Plan honek desagertzeko epea ezarri die.
- * Plangintzarekin bat ez datozenak.
Egoera horretan daude hiri-lurrean dauden eta planteatutako antolamendu xehatuarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak. Plan honek ez du aurreikusi horiek desagertzea edo ez die ezarri desagertzeko eperik.
- * Antolamendu xehatuaren zain dauden eremu edo sektoreetan lehendik daudenak.
Egoera horretan daude hiri-lurreko eremuetan eta Plan honetan mugatutako lurzoru urbanizagarriko sektoreetan dauden eta, hurrenez hurren, euren antolamendu xehatua zehazteko plan bereziak eta partzialak behar dituzten eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak.

- 2.- Aurreko egoerak honako hauekin osatzen dira:

- * Antolamendu barruan dauden eta ordezkotako eraikuntza-parametroei lotuta dauden eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak.
Egoera horretan daude Plan honek egungo eraikuntza-parametroak (lerrokadurak...) partzialki ordezkotako ezarri dien eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.
Kasu horietan, egungo eraikina finkatu egingo da eta parametro berriak hura berriarekin ordezkotako bada aplikatuko dira.
- * Jasotzeko proposamenek edo antzeko jarduketek eragindako zuzkidura-jarduketetan lehendik dauden eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak.



Guztiak finkatu egingo dira baldin eta bat badatoz Plan honetan planteatutako hirigintza-antolamenduarekin, jasoduren edo antzeko jarduketan xede izan behar diren eta/edo daitezkeen kalterik gabe.

3.- Eraginpeko eraikin eta instalazioetan baimendu daitezkeen jarduketak eta erabilerak.

- * Antolamenduz kanpo.
 - Ez dira baimendu egungo bolumen edo azalera eraikia handitzeko obrak. Ez eta horien ezaugarri orokorrak finkatzea, modernizatzea edo hobetzea ere.
 - Eraikinaren edo instalazioaren mantentze-obrak berariaz baimentzen dira gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan, eta/edo hirugarrenei kalteak eragitea ekiditeko.
 - Lehendik dauden erabilerak mantentzea baimentzen da baina ez beste batzuek erabilera horiek ordeztzea.

- * Plangintzarekin bat ez datozenak.
 - Ez dira baimendu lehenik dauden bolumen edo azalera eraikiak handitzeko obrak. Baimendu egiten dira haien ezaugarri orokorrak finkatzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak, baina ez dira kontuan hartuko higiezinaren balizko balio handitze baten xedeetarako. Xede horrekin ematen diren udal-lizentzietan aditzera emango da hori.
 - Baimendu egiten dira honako obra hauek: eraikina edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzekoak, eta/edo hirugarrenei kalteak eragitea ekiditeko; indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzeko hobekuntza eta modernizazioa (irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna, bizigarritasuna, osasungarritasuna, etab.).
 - Baimendu egiten da lehenik dauden erabilerak mantentzea.

- * Antolamendu xehatuaren zain dauden sektoreetan lehenik daudenak.
 - Ez dira baimendu egungo bolumen edo azalera eraikia handitzeko obrak.
 - Baimendu egiten dira honako obra hauek: eraikina edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzekoak, eta/edo hirugarrenei kalteak eragitea ekiditeko; indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzeko hobekuntza eta modernizazioa (irisgarritasuna, energia-eraginkortasuna, bizigarritasuna, osasungarritasuna, etab.).
 - Baimendu egiten da lehenik dauden erabilerak mantentzea.

- * Lehenik dauden eraikinak, eraikuntzak edo instalazioak, egungoak ordeztzeko eraikuntza-parametroei lotutakoak.
 - Baimendu egiten dira euren ezaugarri orokorrak finkatu, modernizatu edo hobetzeko obrak, baina ez egungo bolumen edo azalera eraikia handitzekoak.
 - Baimendu egiten da lehenik dauden erabilerak mantentzea, eta baita dagokion azpizona xehatua izaera generikoarekin baimendutako beste batzuek ordeztzea ere.



4.- Eraikin, instalazio eta erabilera bateraezinak lurzoru urbanizaezinean.

Lurzoru urbanizaezinean dauden eta osatzen duten zona orokorraren hirigintza-araubidearekin bateraezinak diren instalazioak eta erabilerak plangintzarekin bat ez datozela erabaki da.

107. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko partzelazio-baldintzak.

Baldintza horiek arloan indarrean dauden lege-xedapenetan eta dokumentu honetan (24. Artikulua...) ezarritakoak dira.

ZAZPIGARREN TITULUA. **URBANIZAZIO- ETA ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK. LIZENTZIAK ESKATZEA ETA** **IZAPIDETZEA. PROIEKTUEN EDUKIA.**

I. KAPITULUA **URBANIZAZIO-ORDENANTZAK**

108. Artikulua.- Urbanizazio-baldintza orokorrak.

Baldintza horiek arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak izango dira, sustatu beharreko Ordenantzetan zehazten diren baldintzetan osatuta eta/edo garatuta, kasu honetan Plan honen garapenean. Ordenantza horiek sustatu eta onartzen ez diren heinean, honako irizpide hauek aplikatuko dira:

1.- Ur-hornidurako sareari eta zerbitzuari buruzkoak.

- * Sare eta hornidura hori Gipuzkoako Ur Kontsortzioaren uren ziklo integralaren zerbitzua arautzen duen Ordenantzan, 2007ko abenduaren 3ko akordio bidez behin betiko onartutakoan, eta arloan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, aipaturiko entitateak sustatutako "Erregelamendu Teknikoa – Bajako Sarea" barne.
- * Bizitegi-zonetan, Gipuzkoako Ur Kontsortzioak kasu eta une bakoitzean egokitzen jotzen duen zuzkidura hornitzeko moduko baldintzetan proiektatuko da sarea.
- * Ekonomia-jardueretara (industrialak eta hirugarren sektorekoak) eta ekipamendu-jardueretara bideratutako zonetan, zuzkidura-erariei buruzko azterketa espezifiko egin behar da. Dena den, kontu horri dagokionez, aipaturiko Gipuzkoako Ur Kontsortzioak kasu bakoitzean zehazten duena beteko da.
- * Sare orokorraren diseinuan kontuan hartuko da suteetarako ur harguneen eragina. Sor daitekeen edozein sutetatik bi ur hargune hurbilenak lanean hasten diren kasuan bakoitzaren ur emaria gutxienez 1.000 litro/minutuko izango da bi ordutan eta gutxienezko presioa 10 ur-metrokoa.



- * Ura aurreztea sustatzeko eta bermatzeko kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak eta instalazioak zehaztu eta ezarriko dira.
- * Europar Batasunaren etiketa ekologikoaren bidez aitortutako ingurumen-kalitatea bermatzeko bereizgarria duten materialak erabiliko dira.

2.- Saneamendu-sareari eta -zerbitzuari buruzkoak.

- * Berrurbanizazio-jarduketan xede diren eremuetan, saneamendu-sarea bereizlea izango da, salbuespen gisa eta beste neurri-mota baten bideraezintasuna justifikatu ondoren, hondakin-uren hustuketa unitarioko tokian tokiko soluzioak baimentzearen kalterik gabe baina, hori bai, ur beltzen sarera ur garbien ekarpen handiak egitea saihestuz.

Aipaturiko sare bereizleen kutxatilak espazio publikoetan kokatuko dira eta ez partzela pribatuen barrualdean.

- * Saneamendu-sare orokorrera konektatzea ezinezkoa den kasu guztietan, egin beharreko obrak eta jarduketak egikaritzea ura arazteko sistema autonomo egokia edo egokiak ezartzeak baldintzatuko du.
- * Sare bereizleetako kanalizazio unitarioen eta euri-urenen neurriak formula arrazionala edo egokitzen jotzen den beste bat erabiliz ezarriko dira, Gipuzkoako Ur Kontsoltzioak kasu eta une bakoitzean egokitzen jotzen dituen zuzkiduren arabera.
- * Sare orokorreko hodi guztiek 300 mm-ko diametroa izango dute gutxienez eta proiektuan justifikatu beharko da materialaren aukeraketa. Hala ere, ur beltzak husteko hodiak UNE EN 1401 – 1 Arauaren arabera PVCzkoak edo masa-hormigoizkoak izan daitezke 400 mm-ko edo gutxiagoko diametroetarako, hormigoi armatu zentrifugatuzkoak eta gomazko juntura estankodunak 400 mm baino gehiagoko diametroetarako, hormigoizko hodi-mota desberdinetarako A.S.T.M. Arauak betez.
- * Sarea ur-hornidurako hodia baino beheko joango da eta, oro har, galtzada azpian kokatuko da, 1,00 m-ko gutxieneko estaldurarekin eta kasu bakoitzak eskatzen duen arabera hormigoi-babesarekin. Erregistro-kutxatilak edo -putzuak jarriko dira sekzio- eta lerrokadura-aldaketetan, adar-harguneetan eta gehienaz 50 metrotik behin.
- * Posibletzat eta,aldi berean, egokitzen jotzen den heinean, espazio publiko eta pribatu eraiki gabeak eta/edo eraikigarriak ureztatzea, garbitzea eta abar ahalbidetzeko egokitzen jotzen diren neurriak eta instalazioak zehaztu eta ezarriko dira uraren berrerabileran oinarritutako sistemen bitartez eta, xede horretarako, izaera horretako sare orokor bat sortzea sustatuko da.
- * Planteatutako helburuak lortzea posible dela eta bateragarria dela eta bere eraginkortasun-maila orokorra beste posible batzuen baina handiagoa dela jotzen den heinean, hiri-instalazio kolektiboak edo zentralak antolatu eta ezarriko dira euri-urak eta ur grisak biltzeko, arazteko eta biltegitratzeko, horien berrerabilerara sustatzeko edo beste edozein xederekin.



- * Posible den heinean eta planteatutako helburuak lortzearekin bateragarria den heinean, drainatze jasangarriko sistemak proposatuko dira, Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoan xedatutakoaren ildotik.
- * Saneamendu- eta/edo isurketa-sareak diseinatzeko, Urretxuko prezipitazio-isomaximoak 200 eta 225 mm/egun bitartekoak direlaadierazten da, 500 urteko errepikatze-denboran.

3.- Telekomunikazio-sareari buruzkoak.

- * Telekomunikazio-sarearen eta bere instalazioen ezarpena arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da (Telekomunikazioen Lege Orokorra, 2014ko maiatzaren 9koa, etab.).
Hala, Lege horretako "34.5" artikuluan ezarritakoaren arabera, lehendik badaude eta/edo proiektatuta badaude eta telekomunikazio-sare publikoak hedatzeko eta ustiatzeko aukera ematen badute, lur azpiko kanalizazioetan edo eraikinen barruan ezarri behar dira. Eta kanalizazio horiek ez dauden edo arrazoi tekniko edo ekonomikoengatik erabili ezin direnean, airean hedatu ahal izango dira aldeztu aurretik zeudenei jarraituz.
Espazio eta eraikin katalogatuetan edo segurtasun publikoari eragin diezaioketenetan, haien ezarpenak lur azpiko edo barneko soluzioak eskatzen ditu, espazio eta eraikin haien berezko balioen eta aipaturiko segurtasun publikoaren babesa bermatzen duten baldintzetan planteatuta.
- * Lur azpiko sarearen ezaugarriak konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-eskakizunen arabera izango dira, bai hodietan eta bai erregistro-kutxatila eta -ganberetan.
- * Europar Batasunaren etiketa ekologikoaren bidez aitortutako ingurumen-kalitatea bermatzeko bereizgarria duten urbanizazio-materialen erabilera sustatuko da.
- * Haien entitate sustatzaileak zein diren kontuan izan gabe, lur azpiko telekomunikazio-azpiegiturak euren urbanizazioko obra-proiektuetan proiektatutako galeria, kolektore edo hodi unitarioetan ezarriko dira. Bi kanalizazio izan behar dituzte, gutxienez.

4.- gasaren banaketa- eta hornidura-sareari buruzkoak.

- * Gasaren banaketa-sarea lur azpikoa izango da udalerrri osoan eta urbanizazioko obra-proiektuetan zehazten diren espazioetan eta baldintzetan ezarriko da.
- * Sare horren eta sare horri lotutako instalazioen ezaugarriak konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-eskakizunen arabera izango dira eta horien ezarpena arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko da.
- * Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, aipaturiko sarea ezartzeko, Europar Batasunaren etiketa ekologikoaren bidez aitortutako ingurumen-kalitatea bermatzeko bereizgarria duten urbanizazio-materialen erabilera sustatuko da.



5.- Energia elektrikoaren hornidurako eta argiteria publikoko sareari eta zerbitzuari buruzkoak.

- * Berrurbanizazio-jarduketan xede diren eremuetan dauden aireko lineak lurperatu egin beharko dira, xede harekin egin beharreko obren norainoko teknikoa eta ekonomikoa hauekin parekatzeko modukoa eta/edo hauekiko orekatua den heinean.
- * Aurrekoen egoera desberdinetan eta behar bezala justifikatutako arrazoiengatik linea elektrikoek airekoak izan behar duten kasuetan, honako eskakizun hauetara egokitu beharko dira, beste batzuen artean:
 - Errepidea zeharkatzen duen kableak haren sestratik 6,50 metroko gutxieneko altueran zeharkatu behar du.
 - Linea elektrikoak arloan eskumena duten entitateek ezarritako irizpide teknikoetara egokituko dira.
 - Aipaturiko azpiegituren seinaleztapen-zintak jarriko dira etorkizunean behar bezala kokatu ahal izateko.

Ondoren aipatzen den salbuespenarekin, aireko lineak ezartzeko aukera hori ez da zabalduko hiri-lur gisa sailkatutako udalerriko lurretara. Salbuespen horrek lurzoru urbanizaezinen mugakide diren hiri-lurretan soilik eragingo du. Lurzoru urbanizaezinarekiko muga inguruan, lurzoru urbanizaezin horretan jarraipena duten aireko lineei eusteko zutabeak jarriko dira behar bezala arrazoituta.

- * Argiteria publikoko instalazioak arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira. Lege-xedapen horien artean dago Kanpoko argiteria instalazioen energia-eraginkortasunaren erregelamendua eta EA-01-etik EA-07-ra bitarteko jarraibide tekniko osagarriak onartzen dituen azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretua. Horiek zehazten dituzte kanpoko argiteria-instalazioek izan behar dituzten diseinu, egikaritze eta mantentzeko baldintza teknikoak, besteak beste, honako helburu hauekin:
 - Energia-eraginkortasuna eta aurrezpena hobetzea eta berotegi-efektuko gasen isuriak murriztea.
 - Gaueko argi-distira edo argi-kutsadura mugatzea eta argi arrotza edo gogaikarria murriztea.
- * Kasu guztietan intentsitate txikiagoko argiteria-maila aurreikusiz proiektatutako da sarea, maniobrak koadro berri guztietan argi-fluxua murrizteko ekipamenduak instalatzearekin eta aurretik zeudenetan instalatzearekin osatuta.
- * Eraginkortasun handiko eta kontsumo txikiko argi-sistemak erabiliko dira. Aldi berean, argi kutsadura ezabatu eta/edo minimizatuko dute (goi-presioko sodio-lurrunezko lanpaz hornitutako argiak; aipaturiko irizpidearekin bat datozen beste batzuk) eta kontsumo-murrizgailuak izango dituzte.

Modu osagarrian, komenigarritzat eta posibletzat eta, aldi berean, beste arlo batzuetan planteatutako helburuekin (segurtasun publikoa, etab.) bateragarritzat jotzen den heinean, itzaltzeak eta pizteak kontrolatuko dituzten argi-intentsitatearen sentsoreak ere ezarriko dira.



- * Zutabearen altuera arautzeko neurriak, lanpararen potentzia eta abar kasu bakoitzean finkatuko dira errespetatu beharreko baldintzatzaile desberdinen arabera. Testuinguru horretan, soilik eta/edo ahal izanez gero lurrera zuzendutako kanpoko argi-sistemak erabiliko dira, gaueko argi-kutsadura eta horrek eragiten duen gehiegizko kontsumoa murrizten dutenak.
- * Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, Europar Batasunaren etiketa ekologikoaren bidez aitortutako ingurumen-kalitatea bermatzeko bereizgarria duten urbanizazio-materialen erabilera sustatuko da.

6.- Hiri-proposamenek eragindako udalerriko sestra gaineko lurzoru eta espazio ez-eraiquirrien proiektzio- eta tratamendu-baldintzak. Horiek iragazkor bihurtzea.

- * Oro har, udalerriko lurzoru eta espazio publiko nahiz pribatu, sestra gainean eraiki gabe eta/edo eraikigarrien azaleraren tratamenduaren xedeetarako, kasu bakoitzean eta aipaturiko espazioen xedeari erreparatuta, egokitzat jotzen diren zoladura porotsuak erabiliko dira ahal den neurrian eta, ondorioz, azalera iragazkorak sustatu eta iragazgaitzak minimizatuko dira. Azalera iragazgaitz horiek guztiz beharrezkoak eta justifikatuak diren espazioetara edo horien zatietara mugatuko dira.

Horrekin bat etorritik, oinezkoen nahiz ibilgailuen (motordunak eta ez-motordunak) mugikortasun-erabileretara bideratutako espazioetan, ahal izanez gero, urarekiko iragazkorak diren materialak edo eraikuntza-soluzioak erabiliko dira espaloietan, bulebarretan, aparkalekuetan eta abarretan.

Halaber, tratamendu-mota horren xede izango dira eraiki gabeko gainerako espazio publiko eta pribatuak: lorategi bihurtu gabeko espazio libreak, kirol-eremuak, etab.

7.- Espazio libre publiko eta pribatuen tratamendu-baldintzak.

- * Horien tratamendua, oro har eta beste batzuen artean, 6. atalean azaldutako baldintzetara doituko da.
- * Gainera, lorategi bihurtutako espazio librearen kasuan, ondoren azalduko diren baldintzak aplikatuko dira:
 - Ahal den neurrian, euren ur-beharrei erreparatuta erabiliko diren landare-espezie desberdinak multzokatuko dira haien kontserbazio- eta mantentze-lanak arrazionalizatzeko xedez, ureztatzea barne.
 - Ahal den neurrian, uraren erabileran aurrezpena eta eraginkortasuna sustatzen dituzten ureztatze-sistemak ezarriko dira (euri- eta hezetasun-programagailuak eta -sentsoreak; irismen laburreko aspertsoreak soropil-eremuetan; tantakako ureztatzea zuhaitz edo sastraka-eremuetan; etab.).



8.- Oinezkoentzako eta bizikletentzako hiriko bide eta ibilbideen diseinuari eta eraikuntzari buruzkoak.

Ibilgailuentzako (ibilgailu motordunak nahiz ez-motordunak) eta oinezkoentzako komunikazio-sarea, besteak beste, honako ezaugarri hauen arabera proiektatuko da:

- * Galtzadaren, espalioen, aparkalekuen, eskaileren eta arrapalen, erraien, bizikleta-bideen eta abarren neurriak hiri-lurretan eta lurzoru urbanizaezinetan, indarreko hirigintza-plangintzako, haren egikaritzapenerako sustatutako urbanizazioko obra-proiektuetako edo arlo horretan bertan eragina duten beste proiektu espezifiko batzuetako (trafiko- eta mugikortasun-planak, etab.) planoetan irudikatutakoak izango dira.
- * Ibilgailuentzako edo oinezkoentzako diren kontuan hartuta, urbanizazio berrietan aplikatu daitezkeen zona publikoetako zoladurak egikaritzeko gutxienezko ezaugarriak honako hauek izango dira:
 - Ibilgailu motordunentzako galtzadetan, zoladura malgua izango da eta "Errepideen Instrukzioko Zoladuren Atalak, 6.1 – IC" Arauaren arabera neurriak izango dira. Zeharkako sekzioa, oro har, ponpaketan eraikiko da akordio zentralarekin eta % 1,5eko maldekin ertzetarantz.
 - Bizikleta-sareetan zoladura udalak erabakitako motakoa izango da eta haren ezaugarriak eta baldintzak arloan sustatutako proiektu espezifikoetan ezarritakoak (urbanizazioko obra-proiektuak; mugikortasun-planak eta -proiektuak; etab.).
 - Espalioetan, zoladura udalak erabakitako motakoa izango da eta zeharkako sekzioak % 1,5eko malda izango du galtzadarantz. Plaza eta pasealekuetan azaleraren malda ez da izango % 1 baino txikiagoa.
- * Inpaktu akustikoa murrizten duten materialekin zolatuko da, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak betetzeko xedez.

9.- Landarediaren ezarpenari eta tratamenduari buruz.

Espazio publiko eta pribatuetan landaredia ezartzea eta tratatzea, besteak beste, honako baldintza hauek egingo dira:

- * Ahal izanez gero, landare-espezie autoktonoak edo aloktonoak erabiliko dira, udalerriko ingurumen-baldintzetara egokitutakoak eta/edo egokitu daitezkeenak.
- * Ahal den heinean, ur-eskakizun txikiko eta udalerriko ingurumen-baldintzetara egokitutako landare-espezieen erabilera lehenetsiko da.
- * Espazio publikoetan lehendik dauden zuhaitzak modu egokian kontserbatu behar dira.
- * Proiektatutako urbanizazio-obrak edo -obrek lehendik dauden zuhaitz-aleei eragin badietzaiekete, egikaritze-prozesuan haiek lesiorik ez dutela izango bermatzeko behar diren neurriak kasu bakoitzean zehaztuko dira.



- * Behar bezala justifikatutako arrazoiei erreparatuta, lehendik dauden zuhaitzen mantentzea planteatutako helburuak gauzatzearekin bateragarria ez bada, horiek egikaritzea baldintzatuta egongo da haien aldatzeari, birlandatuz edo antzeko espezieekin ordeztuz. Kontu horri dagokionez, kasu bakoitzean izaten diren jakineko inguruabarrei erreparatuta udalak erabakitzen duena bete beharko da, eragindako zuhaitzen tamainari eta eiteari lotutakoak barne.

Xede horietarako, ez dira kontuan hartuko baso-ustiategiei dagozkien sailak.

10.- Finka-itxiturei buruzkoak.

- * Finka-itxiturak, ahal izanez gero, metalezkoak, zurezkoak, hesola eta alanbrezkoak (Leuna izan behar du beti) eta landarezkoak izango dira. Debeak daude kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak eta 'bistako aurpegirik' gabeko edo zarpiatu gabeko hormigoizko blokezkoak.
- * Nolanahi ere, ondoren aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe, itxitura itsuen altuera, haien bitartez ikustea erabat galarazten duten arboladi trinkokoak barne, ez da izango 1,00 m-tik gorakoa. Horien gainean baimenduta egongo dira metalezko burdin sareak, zurezkoak edo antzeko beste material batzuekin egindakoak, 2,00 m-ko altueraraino. Landare-itxitura jarraituek ez dute gaundituko 2,00 m-ko altuera. Halaber, itxitura orok izango du 80 m-ko gutxieneko tarte finkako mugetatik bide publikoetara eta 3,00 m-koa errepideetara.

Bestalde, aipaturiko salbuespena lotuta dago neurri handiagoan edo txikiagoan finka-mugekin bat datozen lurrei eusteko hormen aurreikuspen- eta egikaritzapen-kasuekin. Kasu horietan, edozein delarik xede horrekin erabiltzen den elementua eta/edo materiala, aipaturiko finka-itxituren gehieneko altuera 1,00 m-koa izango da, bere euste-hormaren goiko alderditik kontaktzen hasita.

- * Euste-hormak, ahal izanez gero, ageriko harlangaitzezkoak izango dira. Ageriko hormigoia azalera txikietan soilik eta kalitatezko akaberekin baimenduko da.
- * Oin berriko eraikinen paisaian duen inpaktua murrizteko xedez, udalak bere ingurunean zuhaitzak landatzea eskatu ahal izango du, planteatutako helburuei erantzuna emateko xedez kasu bakoitzean egokitzen jotzen duen zenbatekoarekin eta zuhaitz-espezieekin. Nolanahi ere, indarreko lege-xedapenetan ezarritako estandarra bete beharko da, haietan ezarritako irizpideekin bat.

11.- Irisgarritasunari buruzkoak.

Udalerrian proiektatutako urbanizazio-obrak irisgarritasun-arloan ezarritako lege-xedapenetan ezarritako baldintzetara doitu beharko dira¹.

¹ Baldintza horiek, zehazki eta besteak beste, Irisgarritasuna sustatzeko 1997ko abenduaren 4ko Legean, eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikuntzen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 2000ko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan ezarritakoak dira.

Horrekin bat etorriz, sustatzen diren urbanizazioko obra-proiektuek baldintza horiek betetzen direla justifikatu beharko dute kasu bakoitzean.

12.- Zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintza material eta juridikoak.

- * Hirigintza-plangintzan eta indarreko urbanizazioko obra-proiektuetan ezarritako baldintzetan ezarriko dira, eta baita horien inguruan sustatu eta onartzen diren proiektu espezifikoetan ere.
- * Lur eta espazio publikoetan lur azpian kokatzea proiektatzen bada, Udalak aipaturiko plan eta proiektuetan ezarritako zehaztapenen testuinguruan finkatzen dituen baldintzetan ezarriko dira.

Hala, edozein delarik horien euskarri materiala (kablea, zuntza, etab.), aipaturiko plan eta proiektuen testuinguruan xede horrekin proiektatutako hodi, galeria edo tutu unitarioen barruan ezarriko dira.

Halaber, edozein delarik zerbitzuen eta azpiegituren prestazioko araubide juridikoa, horiek kokatzen diren hodi, galeria eta tutuak titulartasun publikokoak izango dira.

- * Halaber, unitarioak izango dira hiri-zerbitzuen hornidura egokiaren xedeetarako partzela barean sestra gainean jarri behar diren instalazioetako oinarrizko elementuak (antenen eta antzekoen mastak edo antzekoak), partzela beraren barruan eraikin bat, bi edo gehiago dauden kontuan izan gabe eta zerbitzu horiek askotariko enpresek hornitzen badituzte ere.

II. KAPITULUA ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK

Lehen atala.

Bizitegi-partzelei buruzko eraikuntza-ordenantzak ("a" partzelak).

Lehen azpiatala

Bizitegi-eraikinak arautzeko baldintza orokorrak.

109. artikulua.- Eraikinen estalkiak eta horien tratamendua.

- 1.- Eraikinen estalkiak indarreko hirigintza-plangintzan kasu bakoitzean ezarritako eraikuntza-profila arautzen duten baldintza orokorretara egokituko dira.
- 2.- Estalkiko isurki triangeluarretako baimendutako gehieneko aldapa % 35koa izango da.
- 3.- Estalkiaren baimendutako profiletik honako elementu eta instalazio hauek soilik atera daitezke: tximiniak; aireztapen- edo hozte-hodiak; sabai-leihoak; estalkiaren gainazalaren argi-zulo paraleloak; txapitulak; telekomunikazio-antena; igogailuak; instalazioen beste elementu tekniko batzuk; etab.



Dena den, posible den heinean, elementu eta instalazio horiek eraikinaren barruan kokatzea eta txertatzea eragingo duten baldintzetan jarriko dira. Horiek estalkia baino gorago ezartzea, batetik, eraikin barruan kokatzearen bideraezintasuna eta/edo desegokitasuna eta, bestetik, estalkia baino gorago kokatzearen komenigarritasuna eta/edo premia aldez aurretik justifikatzeari baldintzatuta dago. Kasu horretan, elementu eta instalazio horien baldintzatzaile materialak horiei lotutako funtzio eta eskakizunen proportzionalak izango dira, euren funtzionalitatearen ikuspegitik justifikatzen direnak gainditu gabe. Gainera, eraikinaren azken solairuaren fatxada baino 2 metro atzerago egon behar dute, gutxienez.

Dena den, kontu horri dagokionez, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako elementu eta instalazio horien ezarpena arautzen duten baldintzak beteko dira.

4.- Baimenduta dago estalkian baoak irekitzea (sabai-leihoak, argi-zuloak, etab.) honako baldintza hauetan:

* Bao horien gehieneko azalera ezin du izan estalkiaren azalera osoaren % 20 baino handiagoa. Xede horretarako, ez dira kontuan hartuko (ez honen eta ez haren azalera gisa) eraikineko patio, eskailera eta gainerako elementu komunetako argi-zuloen azalera.

* Bao bakoitzaren gehieneko azalera ezin du izan zerbitzua ematen dion gela edo egontokiaren azalaren % 20 baino handiagoa baldin eta gela edo egontoki hori baimendutako erabilera nagusitara bideratzen bada (etxebizitza...).

Halaber, bao horiek 30. artikuluan aipaturiko erabilera laguntzailetarako espazioei zerbitzu ematen badie, horien gehieneko azalera ezin du izan 0,50 m x 0,50 m-ko azalera baliokidea baino handiagoa, forma hori edo beste bat izatearen kalterik gabe.

5.- Konponketa eta garbiketa ahalbidetzeko xedez, estalkiek eraikineko zona komunetatik zuzenean iristeko aukera izan behar dute

110. artikulua- Patioak eta horien baldintzatzaileak.

1.- Patio-modalitateak.

A.- Euren tamainari eta/edo kokapenari erreparatuta.

a) Uharte-patioak.

Etxe-uharte baten edo eraikuntza-multzo baten barruan lehendik dagoen eta/edo irekitzea aurreikusten den patioa, partzela batek edo gehiagok osatutakoa, bertako eraikin guztiei argiak eta bistak eta, zenbait kasutan, aireztapena ematen diena. Halakotzat jotzeko, 100 m² baino azalera handiagoa izan behar du eta 8 m-tik gorako diametroko zirkulua egiteko modukoa izan behar du.

b) Barneko patioak.

Eraikin baten edo gehiagoren barruan dagoen eta/edo irekitzea aurreikusten den patioa, honako xede hauekin: haietako pieza eta gelei argiak, bistak eta aireztapena ematea; arropa eskegitzeko espazio gisa erabiltzea; zerbitzuko instalazioen hodi bertikalak modu integratu eta irisgarrian antolatzea; antzeko beste xede batzuk.



- c) Kanpoko patioak.
Patio irekiak edo fatxadan irekitzea aurreikusten direnak, haren gainazalarekiko atzeraemangune gisa, bere altuera osoan edo zati batean.

B.- Erregistro-finka batean edo gehiagotan kokatutako eraikinei ematen dien zerbitzuari erreparatuta:

- a) Partzelako patioak.
Erregistro-finka bat eta bakarra eratzen duten eraikin bati edo gehiagori zerbitzua ematen dioten patioak.
- b) Patio mankomunatuak.
Bi erregistro-finkatako edo gehiagotako eraikinei zerbitzua ematen dioten patioak.

2.- Patioak arautzeko eta tratatzeko baldintzak.

A.- Uharte-patioak:

- a) Erabilera publikokoak ez diren kasuan, dagokion eraikinaren sestra gaineko bigarren solairuko (lehen solairua) lurzorua altueraraino estali ahal izango dira, sotoan, erdisotoan eta beheko solairuan kokatutako lokalak handitzeko xedez. Dena den, hura estaltzeko baimena indarreko hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak betetzeari baldintzatuta dagoela ulertu behar da, kasu bakoitzean baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna arautzen dutenak barne.
Handitze horien sabaien kotak bat baldin badatoz, udalak erabakiko du zer soluzio diren komenigarriak akabera eta erremate orokor egokiak ahalbidetzeko xedez.
Patioan kokatutako handitze horien argitzeko sabai-leihoak edo argi-zuloak erabiliko dira eta ezingo dira 1 metro baino gehiago atera kokatuta dauden estalkiaren goiko aldearen oinplanotik.
Argiztapen-azalera, batetik, estalkiaren azalaren 1/8 baino handiagoa izango da eta, bestetik, 2 m² baino handiagoa.
- b) Eraikineko patioak eta/edo estalkiak sarbide zuzena eta erosoan izan behar dute eraikinaren barrualdetik.
- c) Patioen barrualdean eraginpeko jabegoen banantze-elementuak (hormak, burdin hesiak...) eraiki eta/edo ezarri ahal izango dira, 2,50 m-ko gehieneko altuera osoarekin. Hormek edo antzeko itxiturek 0,50 m-ko gehieneko altuera izango dute eta haien gainean burdin hesiak edo antzeko itxiturek jarri ahal izango dira 2,00 m-ko gehieneko altuerarekin.

B.- Barneko patioak:

- a) Baldin eta bere helburua lokal, pieza eta/edo gelak argi, bista eta aireztapenez hornitzea baldin bada, horien gutxieneko tamaina artikuluko honetako 3. atalean aurreikusitakoa izango da eta, bere kasuan, indarreko lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan aurreikusitakoa. Gutxieneko tamaina ez duten kasuan, ez dira konputagarriak izango espazio eta lokalen argiztapen- edo aireztapen-baldintzak betetzeko xedeetarako.
- b) Patioaren altuera aireztatu beharreko gelaren zoladuraren maila baxuenetik kontuan hartutako aurreko paramentuaren fabrikaren gailurreko lerroraino neurtuko da.



- c) Gailurrean estali egin ahal izango dira, baldin eta euren etengabeko argiztapena eta aireztapena bermatzen bada. Azken hori benetako eremuen batura betetzen duten aireztapen-zuloen bidez bermatuko da, horien bidez aireztatzen diren lokaletan eskatutako gutxieneko aireztapen-emarien arabera. Patioaren azaleraren % 10 handiagoa izango da, gutxienez. Patioak argitzen dituzten egiturarik gabeko argizuloetako elementu gardenen proiektzio horizontaleko azalera patio horretarako araututako gutxieneko azaleraren % 100ekoa izango da gutxienez eta bere azaleraren 2/3 baino handiagoa beti.
- d) Sarbide zuzen eta erosoak izango du eraikinaren barrualdetik.
- e) Zoru iragazgaitza, hustubidea eta erregistratzeko moduko sifoiak izan behar ditu. Zoru horren gainean ezingo da eraiki.
- f) Bere zoladurak ezin du egon argiztatu edo aireztatu behar den barrunbearen lurzorua maila baino gorago.
- g) Indarreko plangintzan ezarritako aurreikuspenen arabera, patioa beheko solairuan eraikita badago edo eraiki badaiteke, etxebizitzatara bideratzen ez diren solairu horretako espazioen argiztapena eta aireztapena patioan kokatutako leiho-sabai edo argi-zuloen bitartez osatu ahal izango da, baina patiotik aireztapena eta argiztapena jasotzen duten sestra gaineko bigarren solairuko (lehen solairua) barrunbearen zoru-mailatik metro bat baino gehiago atera gabe.

C.- Patio mankomunatuak:

- a) Horien egikaritzapena barruko patioetarako aurreko B atalean ezarritako baldintzetara egokituko da.
- b) Aurrerago azalduko diren salbuespenen kalterik gabe, patio mankomunatu bat eraikitzea eta gaitzea, patioa erabiliko duten finka- eta/edo eraikin-jabeek, besteak beste, honako hauek zehaztuko dituen akordioa formalizatzearen baitan egongo da: haren erabilera-, konponketa-, solasaldi- eta garbiketa-baldintzak; bere xedea betetzeko komeni diren elkarrekiko mugak, baldintzak eta zorrak. Akordio hori eskritura publikoan jasoko da eta Jabetza Erregistroan inskribatuko da eraginpeko finkei dagokienez.
- c) Aipaturiko salbuespena lehendik dauden eraikinen birgaitze integral eta/edo ordezkasuetan ulertu behar da bereziki, hain zuzen ere, behar bezala justifikatutako arazoiei erreparatuta, aipaturiko akordioa formalizatzea posible ez den kasuetan. Kasu horietan, jarduketara horiek baimentzea baldintzatuta dago patioak betetzen duten funtzioari eta ematen duten zerbitzuari erreparatuta izan behar duten gutxieneko tamainarekin egikaritzeari, bai lehendik dagoen patioan eta bai birgaitu eta/edo ordeztu beharreko eraikinari lotutako partzela edo lursail partikularraren barrualdean arreta berezia jarritz.
- d) Etorkizunean egingo den patio mankomunatuaren mehelina estali gabe geratzen bada, zati hori ezkutatu egingo da begien bistatik kanpoaldearekiko beira, arotzeria edo sareta bidez, aireztapena bermatuz.

3.- Patioen gutxieneko baldintzak, alde batetik, haien funtzioei erreparatuta eta, bestetik, eraginpeko eraikinaren ezaugarriei erreparatuta.

A.- Eraikuntza-modalitateak.

Atal honetan lantzen ari garen patioen diseinuari eta egikaritzapenari erreparatuta, bizitegi-eraikinen honako bi modalitate hauek bereizten dira:



- a) Bizitegi-eraikin berriak, eraikuntza-aurrekaririk gabeak.
Lehendik dagoen beste eraikin bat birgaitzea eta/edo ordeztea eragiten duen zuzeneko eraikuntza-aurrekaririk egon gabe proiektatu eta eraikitzen diren eraikinak jotzen dira halakotzat.
- b) Lehendik zeuden beste eraikin batzuk birgaitu eta/edo ordezteko jarduketetatik ateratako bizitegi-eraikin berriak.
Lehendik dagoen beste eraikin bat birgaitzea eta/edo ordeztea eragiten duen zuzeneko eraikuntza-aurrekari batetik abiatuta proiektatu eta eraikitzen diren eraikinak jotzen dira halakotzat.
- B.- Bizitegi-eraikin berrietako patioen gutxieneko baldintzak, eraikuntza-aurrekaririk gabeak.
Baldintza horiek Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko indarreko Ordenantzetan ezarritakoak dira¹:
- Ordenantza horiek aldatu egiten badira patioak arautzeko aipaturiko baldintzak zehazteari dagokionez, ondoriozko aldaketak aplikatuko dira.
- C.- Lehendik zeuden beste eraikin batzuk birgaitu eta/edo ordezteko jarduketetatik ateratako bizitegi-eraikin berrietako patioen gutxieneko baldintzak.
- a) Oro har, posible den heinean eta, aldi berean, partzelaren hirigintza-araubide xehatuarekin bateragarria den heinean, proiektatutako eraikigarritasun osoa egikaritzea barne, aurreko B atalean azaldutako baldintzak aplikatu beharko dira.
- b) Modu osagarrian, aurreko baldintzak, justifikatuta, partzelaren hirigintza-araubide xehatuarekin bateragarriak ez diren heinean, proiektatutako eraikigarritasun osoa egikaritzea barne, honako hauek aplikatu beharko dira:
- * Pertsonak luzaroan egoteko pieza eta barrunbeak (egongela, jangela, sukaldea, logela...) aireztatzeko eta argiztatzeko patioak:
 - Gutxieneko tamaina: eraikinaren altueraren 1/6.
 - Eskakizun osagarriak:
 - . Oinplanoan 3,00 m-ko gutxieneko diametroko zirkulua egiteko moduko baldintzak izatea.
 - . Oinplanoaren puntu bakar batean ere ez izatea 2 m-tik beherako estugunerik.
 - * Eskailera, bainugela, trasteleku eta pertsonak luzaroan egotera bideratuta ez dauden piezak eta espazioak aireztatzeko eta argiztatzeko patioak:
 - Gutxieneko tamaina: eraikinaren altueraren 1/8.
 - Eskakizun osagarriak:
 - . Oinplanoan 1,80 m-ko gutxieneko diametroko zirkulua egiteko moduko baldintzak izatea.
 - . Oinplanoaren puntu bakar batean ere ez izatea 1,80 m-tik beherako estugunerik.

¹ Ordenantza hauek egiteko unean indarrean zeuden Babes Ofizialeko Etxebizitzak diseinatzeko Ordenantzak 2009ko otsailaren 12ko Aginduaren bitartez onartu ziren.

- D.- Kasu guztietan, patioaren altuera aireztatu beharreko pieza edo lokalaren zoladuraren kota baxuenetik kontuan hartutako aurreko paramentuaren fabrikaren gailurreko lerroraino neurtuko da.

111. artikulua.- Erabilera komuneko, sarbideko eta/edo zirkulazioko espazioak eta elementuak bizitegi-eraikinetan eta horien zati desberdinetan.

- 1.- Bizitegi-eraikinetako sarbide eta zirkulazioko espazio eta elementu komunak izaera orokorreko baldintzak.

- A.- Aipaturiko eraikinetako sarbide eta zirkulazioko espazio eta elementu komunak (ezkaratza, eskailerak, eskailera-buruak...) arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira (bereziki eta beste batzuen artean, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasun-arloan indarrean dauden xedapenak barne).

Testuinguru horretan, aipaturiko zona eta elementuen diseinua eta egikaritzapena oztoporik gabeko irisgarritasun-baldintzak eta baldintza egokietan ebakutzeko baldintzak betetzea, xedapen horietan ezarritakoak, bermatuz egingo dira.

Azaldutakoarekin bat, xedapen horietan ezarritako arlo horiek arautzeko irizpideak, ahal izanez gero, Ordenantza hauetan jasotakoei aplikatuko zaizkie Ordenantza horiek hain zorrotzak ez diren kasu guztietan.

- B.- Adierazitako espazio eta elementu komunak aipaturiko eraikinetako solairuetara eta/edo etxebizitzatara, etxebizitza-erabilera laguntzailatara edo etxebizitzaren erabilera asimilatutara bideratutako haien zatietara iristeko balioko dute.

Horren arabera, espazio edo elementu komun horietatik lokaletara eta aipaturiko erabileretara bideratutako eraikinaren zatietara sartzeko ateak soilik ireki ahal izango dira.

Bestalde, beste mota bateko erabilera baimenduetara (bereziki ekonomia-jarduerako eta ekipamenduko erabilerak) bideratutako eraikinaren zatietarako eta/edo solairuetarako sarbidea, dokumentu honetan azaldutako baldintzetara egokituko da.

- C.- Estalkiak, instalazio-gelak, patioak (kasu honetan, materialki posible denean) eta aurrekoen berdintsuak diren aipaturiko eraikinetako gainerako zona komunak irisgarriak izango dira erabilera erkideko espazio eta elementu komunetatik.

- D.- Zirkulazio-zona guztietako pasabide libreko zabalera irisgarritasun-arloan ezarritako lege-xedapenetan ezarritako eskakizunetara doitu da.

Modu osagarrian, atal honetako hurrengo paragrafoan adierazten den salbuespenarekin, eraikin barruko zirkulazio-pasabideen zabalera eta antolamenduak 2,00 m x 0,70 m-ko laukizuzena horizontalean txertatzeko aukera emango dute. Salbuespen horrek eragina du lehendik dauden beste batzuk birgaitzeko eta ordezteko jarduketetatik sortutako eraikin berrietan. Kasu horietan, aipaturiko lege-xedapenetan ezarritako eskakizunetara egokitzearen kalterik gabe, partzelaren eta/edo eraikinaren hirigintza-araubide espezifikoarekin bateragarria den neurri berean aplikatu ahal izango da aurreko baldintza.



Bateragarritasunik ez badago, udalak zehaztuko ditu kontu horren inguruan eta planteatutako helburuak lortzeko xedez egokituz jotzen diren soluzioak.

- E.- Sarbide komuneko espazio eta elementuen gutxieneko altuera librea, oro har eta ondoren aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe, 2,50 m-koa izango da. Salbuespen hori lotuta dago espazio eta elementu horien puntu kritikoekin (eraikuntza-elementuekin -habeak...-, instalazioekin eta abarrekin lotutakoak). Puntu kritiko horietan, altuera 2,20 m-ra jaitsi daiteke.
- F.- Salbuespen gisa, lehendik dauden eraikinak eta horien birgaitzea eta/edo ordezpina direla kontuan hartuta, aurreko ataletan azaldutako baldintzak betetzea partzelan indarrean dagoen hirigintza-araubide xehatua arautzen duten aurreikuspenekin bateragarria ez den heinean, behar bezala justifikatuta, haiek birdoitu ahal izango dira egokituz eta justifikatuz jotzen den neurrian eta norainokoarekin araubide horren testuinguruan. Kasu horretan, udalak zehaztuko ditu kontu horren inguruan eta planteatutako helburuak lortzeko xedez egokituz jotzen diren soluzioak.

2.- Ezkaratzak ezartzeko, diseinatzeko eta egikaritzeko baldintzak.

A.- Kalearen edo erabilera publikoko espazioaren aldamenean proiektatutako eraikin berrietako ezkaratzen proiektzioa eta ezarpena honako segurtasun-baldintza hauetara egokituko da:

- * Jendez beteta egon ohi den erabilera publiko nagusiko kale edo espaziora ematen duen fatxadari; ezingo dira kokatu jenderik ibiltzen ez den bigarren mailako erabilera publikoko kale edo espazio publikoetan, atzealdeetan edo zaku-hondoetan.
- * Sarbidea duen erabilera publikoko espazioaren kota berean edo $\pm 0,50$ m-ko desnibel txikiagoarekin.
- * Fatxadako horma-atalean edo 0,50 m-ko gehieneko atzeraemangunearekin, indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzak betetzeari lotutako arazoekin behar bezala justifikatutako salbuespenetan izan ezik. Erabilera publikoko zortasuna duen ataripea egonez gero, ataripearenaberarena joko da fatxadatzat.
- * Igogailurako sarbidea eta eskailleraren hasiera ezkaratzeko sarreratik eta baita kanpoaldetik ere ikusteko moduan egongo dira, horren bideraezintasuna justifikatzen den kasuetan izan ezik.
- * Ezkaratzari dagokion fatxada-baoak bao horren 1 m eta 1,90 m-ko altueraren artean kokatutako zerrendaren % 60ko aurrealde gardena izango du gutxienez, kanpoaldetik barrualdea eta alderantziz garbi ikusteko aukera ematen duten baldintzetan.
- * Erabiltzaileen segurtasuna bermatzeko argiztapen egokia izango dute, bereziki gaueko orduetan.
- * Ahal den heinean, ez dira ezarriko ezkaratza ikustea galarazi edo oztopatzen duten kanpoko nahiz barruko elementuak (hormak, zokoak, zutabeak, etab.).

Aipaturiko eraikin berriek lehendik dauden beste bizitegi-eraikin batzuk ordeztzen dituzten kasuan, ezkaratzak aurreko artikuluko baldintzen arabera ezarriko dira, aldeztu aurretik justifikatuta, eraikinaren eta bere hirigintza-araubidearen ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bateraezina diren baldintzetan izan ezik.



B.- Aurreko ataletan azaldutako eskakizun orokorren osagarri gisa, bertan aipatutako lege-xedapenetan finkatutakoak barne, aipaturiko ezkaratzen diseinua eta egikaritzapena honako hauetara egokituko da:

- a) Eraikinaren sarrerako atearen beheko espazio hurrenean ezkaratza egongo da eta, bertan, 2,00 m-ko gutxieneko diametroko zirkulu bat egin ahal izango da lurzorua oinplanoan.
- b) Ezkaratzean sartzeko ateak, batetik, sarbidea ematen dion eskailerak baino zabalera handiagoa izango du —bat baino gehiago badaude, horien batura- eta, bestetik, 1,40 m argik baino zabalera handiagoa.
- c) Igogailuaren zain egoteko espazioaren —ezkaratzari erantsia edo bertan txertatua-gutxieneko tamaina arloan indarrean dauden lege-xedapenetan kontu horren inguruan ezarritako irizpideen ondoriozkoa izango da, irisgarritasunaren sustapenarekin zerikusia duena barne¹.
- d) Bizitegi-erabilerakoak ez diren eraikinetako lokal eta espazioetara ezkaratze sartzeko ateak irekitzea edo ez irekitzea Ordenantza hauetako 43. Artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.
- e) Ezkaratzaren gutxieneko altuera librea 3,00 m-koa izango da.
- f) Posta etxean entregatzeko kutxatila jartzeko lekua utziko da.

Dena den, aurreko ataletan araututako kontuei dagokienez, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da, bere kasuan, Ordenantza hauek indarrean sartu ondoren sustatzen direnak barne. Horrexegatik, atal horietako aurreikuspenak aipaturiko xedapenetan ezarritakoetara egokitzen ez diren heinean, hauek haiek ordeztzen dituztela ulertuko da.

B.- Salbuespen gisa, lehendik dauden eraikinak eta horien birgaitzea eta/edo ordezpina direla kontuan hartuta, aurreko ataletan azaldutako baldintzak betetzea partzelan indarrean dagoen hirigintza-araubide xehatua arautzen duten aurreikuspenekin bateragarria ez den heinean, aurreko baldintzak jakineko kasuko baldintzatzaile materialei erreparatuta egokituz jotzen direnekin ordeztu ahal izango dira, baina hori bai, irisgarritasun-arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako gutxieneko baldintzak betetzen direla bermatu beharko da.

3.- Eskailera komunak diseinatzeko eta egikaritzeko baldintzak.

B.- 1. atalean azaldutako eskakizun orokorren osagarri gisa, atal horretan bertan aipatutako lege-xedapenetan finkatutakoak barne, aipaturiko eskailera komunak diseinua eta egikaritzapena honako hauetara egokituko da:

¹ Ordenantza hauek formulatzeko unean indarrean zegoen 68/2000 Dekretuan ezarritakoaren arabera, kabinara sartzeko plataformak 1,80 m-ko diametroa eratzeko aukera ematen duen gutxieneko tamaina izan behar du, oztoporik gabe, eta 1,50 m-koa etxebizitza-eraikinetan.

A.- Aireztapen eta argiztapen naturala jasoko dute fatxada batetik edo patio batetik; kasu honetan, patioak dokumentu honetan azaldutako gutxienerako baldintzak bete behar ditu.

Xede horrekin, eskailerak fatxadara edo patiora ematen duen leiho bat izango du, gutxienez, solairu bakoitzeko, 1,25 m²-ko gutxienerako azalerakoa.

B.- Goialdean aireztapen iraunkorra izango dute eta aire-sarrera beheko aldean, ezkaratzeko atearen bitartez edo eskailerak abiatzen diren eraikinerako lehen solairuan kokatutako patioaren bitartez.

4.- Igogailuak diseinatzeko eta egikaritzeko baldintzak.

* Bizitegi-eraikin berriak, lehendik daudenak ordeztuko jarduketetatik ateratzen direnak barne, irisgarritasun-arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira igogailuaren edo igogailuen aurreikuspenari, diseinuari eta egikaritzapenari dagokienez.

* Lehendik dauden bizitegi-eraikinak birgaitzeko jarduketak irisgarritasun-arloan ezarritako lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara doitu dira.

Modu osagarrian, lehendik dauden bizitegi-eraikinetan igogailuak jartzea dokumentu honetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

112. artikulua.- Intsonorizazio eta isolamendu akustikoko baldintzak.

Baldintza horiek arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoak dira¹.

2. azpiatala. Bizigarritasun-baldintza orokorrak

113. Artikulua.- Baldintza orokorrak.

1.- Plan Orokor honen eta bere garapenean sustatutako plangintzaren babespean eraikitzen diren bizitegi-erabileretara bideratutako eraikinek indarreko araudi orokorrak eskatutako bizigarritasun-baldintza orokorrak beteko dituzte.

2.- Halaber, izaera osagarriarekin aplikatuko dira Babes Publikoko Etxebizitzak arautzeko arauetan edo horien ordeztu xedatzen direnetan jasotako gaiari buruzko xedapenak, etxebizitzak halakotzat jotzen direnean..

3.- Ez dira aplikatuko bizitegi-erabileretara bideratutako eraikin katalogatuetan horiek babesteko helburuen kontrajarriak diren edo eraikuntza-garapena bidegabe egiten duten bizigarritasun-baldintzak. Xede horretarako eta, kontsulta egin ondoren, udal-zerbitzu teknikoek hartu beharreko soluzio alternatiboa proposatuko dute.

¹ Legeria hori, beste batzuen artean, 2006ko martxoaren 17ko 314. zenbakiko Errege Dekretuaren bidez onartutako Eraikuntzako Kode Teknikoak eta bere garapenean aldarrikatutako xedapenek osatzen dute. Kode hori aldatu edo indargabetzen bada, horren ordeztu xedapen berrietan zehazten dena bete beharko da.

3. azpiatala.

Etxebizitzatarako lokal eta espazioen bizigarritasun-baldintzak.

114. artikulua.- Etxebizitzaren tamaina, konposizioa eta gutxieneko programa.

1.- Etxebizitzaren gutxieneko neurriak eta batez besteko tamaina.

Etxebizitzen gutxieneko neurriak eta batez besteko tamaina arautzeko irizpideak Plan Orokor honetan ezarritakoak dira.

2.- Etxebizitzaren gutxieneko programa.

A.- Irizpide orokorrak:

Etxebizitza ororen gutxieneko programa ondoren aipatuko diren pieza edo barrunbeek osatuko dute:

- a) Bereizita edo elkarrekin, honako hauetarako erabiltzen diren espazioak: sukaldea, jangela, egongela eta logela.
- b) Bainugela edo komun osoa.
- c) Arropa esekitzekoa.

B.- Irizpide osagarriak eta/edo alternatiboak:

Aurreko A atalean azaldutako aurreikuspenak honako kasu hauetan birdoitu eta/edo osatu ahal izango dira:

- a) Babes publikoko etxebizitzetan (babes sozialeko etxebizitzak; etxebizitza tasatuak), horiek diseinatzeko ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokitzeko neurrian eta norainokoarekin.
- b) Birgaitzearen xede diren lehendik dauden etxebizitzetan, aurreko irizpide orokorrak betetzeak proiektatutako jarduketaren norainokoarekin proportzionaltasunik gordetzen ez duen heinean.

3.- Gela eta piezen gutxieneko neurriak.

A.- Irizpide orokorrak:

a) Gutxieneko azalera erabilgarria:

- Sukalde, jangela, egongela eta logelatara bideratutako espazioa: 32 m².
- Egoteko, jateko eta kozinatzeko berezitutako pieza edo piezak:

Horien gaitzea eta egikaritzea honako gutxieneko alternatiba hauetako batera egokituko da:



- * 1. aukera:
 - Sukaldea-jangela-egongela: 20,00 m².
- * 2. aukera:
 - Sukaldea: 7,00 m².
 - Jangela-egongela: 14,00 m².
- * 3. aukera:
 - Sukaldea-jangela: 12,00 m².
 - Egongela: 12,00 m².
- * 4. aukera:

Hurrenez hurren, sukalde, jangela eta egongelataro bideratutako pieza berezituak gaitzea da. Kasu honetan, sukaldearen eta egongelaren azalera, hurrenez hurren, aurreko 2. eta 3. aukeretan haien zat finkatutakoaren berdina edo handiagoa izan behar du; jangelak, bestalde, 10 m²-ko gutxieneko azalera izan behar du.
- * Modu osagarrian, soilik eta modu berezitan sukaldetara bideratutakoaren salbuespen bakarrarekin, euren barrualdeko edozein zonatan 3 m-ko diametroko zirkulua egiteko moduko baldintzak izan behar dituzten aipaturiko piezek.

Neurri horiek murriztu egin daitezke fatxadan eta/edo piezarako sarbidean 1,20 m-ko gehieneko hondoan.
- Logelak:
 - * Banakoa: 6,00 m².
 - * Bikoitza: 8,00 m².
 - * Edozein kasutan, etxebizitza orok izango du 10,00 m²-ko gutxieneko azalerako logela bat.
 - * Aurreko azalera armairutara bideratutakoarekin eta/edo baliokidearekin osatu beharko dira eta honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - Banako logelan: 0,60 m x 1,00 m (0,60 m²).
 - Logela bikoitzean: 0,60 m x 1,50 m (0,90 m²).
 - * Modu osagarrian, euren barrualdeko edozein zonatan 2,50 m-ko diametroko zirkulua egiteko moduko baldintzak izan behar dituzte aipaturiko logelek. Etxebizitzak bi logela edo gehiago baditu, baimenduta dago horietako batean aipaturiko diametroa 2,00 m-koa izatea.

Neurri horiek murriztu egin daitezke fatxadan eta/edo logelarako sarbidean 1,20 m-ko gehieneko hondoan.
- Egongela-logela.

Xede horretara bideratutako pieza berezitu bat aurreikusten bada, azalera erabilgarria 20 m²-koa izango da.
- Bainugelak eta komunak
 - * Bainugela osoa (bainuontzia edo dutxa, konketa eta komuna): 3,50 m².
 - * Bigarren komuna: 2,50 m².
- Arropa esekitzekoa, aukeran:
 - * 1,50 m²-ko azalera oinplanoan, 0,95 m-ko zabalerakoa eta 2,00 m-ko altuerakoa, arropa, fatxadan, espazio publikoan edo uharte-patioan kokatutako terraza edo balkoi batean esekitzen bada.

- * 1,00 m²-ko azalera oinplanoan eta 0,50 m-ko zabalera, arropa soka bidez eta xede horretara bideratutako espazioaren itxitura perimetral moduan esekitzen bada.

b) Gutxieneko zabalera librea:

- Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzearen kalterik gabe (bere kasuan, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasun-arloan indarrean dauden xedapenak barne), atondoak 1,10 m-ko gutxieneko zabalera izango du.
- Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzearen kalterik gabe (bere kasuan, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasun-arloan indarrean dauden xedapenak barne), korridoreek eta, oro har, pasabideko espazio guztiek 0,90 m-ko gutxieneko zabalera izango dute.
- Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzearen kalterik gabe (bere kasuan, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasun-arloan indarrean dauden xedapenak barne), barruko eskailerek 0,80 m-ko gutxieneko zabalera izango dute.

c) Lurzoru eta sabai bukatuen arteko gutxieneko altuera librea:

- Irizpide orokorra.
Ondoren azalduko diren irizpide osagarrien kalterik gabe, etxebizitzaren eta etxebizitzako piezen gutxieneko altuera librea, oro har, 2,50 m-koa izango da.
- Irizpide osagarriak¹:
 - * Sukalde, egongela, jangela eta logeletara bideratutako piezen azalera erabilgarriaren % 30eko gehienekoan aurreko gutxieneko altuera orokorra 2,20 m-ra murriztu ahal izango da.
 - * Komun, atondo, korridore eta biltegitartzeko barrunbe txikietara edo pertsonak luzaroan egoteko ez diren beste espazio batzuetara bideratutako espazio edo piezetan, aurreko gutxieneko altuera orokorra 2,20 m-ra murriztu daiteke.
 - * Pertsonak luzaroan egoteko txapitula erako piezen gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa edo handiagoa izango da, gutxienez, bere azalera konputagarriaren % 40an, baldin eta azalera konputagarria piezarako ezarritako gutxieneko azalera adinakoa edo handiagoa bada.

B.- Irizpide osagarriak eta/edo alternatiboak:

Aurreko A atalean azalduko aurreikuspenak honako kasu hauetan birdoitu eta/edo osatu ahal izango dira:

- a) Babes publikoko etxebizitzetan (babes sozialeko etxebizitzak; etxebizitza tasatuak), horiek diseinatzeko ordenantzetan ezarritako irizpideetara egokitzeko neurrian eta norainokoarekin.

¹ Atal honetan jasotako aurreikuspenek, aldi berean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko Hirugarren Xedapen Iragankorreko 3. atalean jasotakoak osatzen dituzte.

- b) Birgaitzearen xede diren lehendik dauden etxebizitzetan, aurreko irizpide orokorrak betetzeak proiektatutako jarduketaren norainokoarekin proportzionaltasunik gordetzen ez duen heinean. Kasu horretan, udalak zehaztuko ditu egokitzat jotzen dituen soluzioak.

115. artikulua.- Etxebizitzako gela eta piezen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak.

- 1.- Etxebizitza orok izango ditu, gutxienez, eraikinaren kanpoko fatxadetara irekitako bi bao, etxe-uharteak barne. Bao horietako bat egongela izango da, aipaturiko edozein modalitatetan aurreikusita (berezitua; sukaldearekin eta/edo jangelarekin batera; logelarekin batera...).

Salbuespen gisa, hirigintza-plangintzak teilatupean kokatutako espazioetan etxebizitza-erabilera ezartzea baimentzen duen kasuetan, bao horiek eraikinaren estalkian kokatuta egon daitezke. Horien ezaugarriak eta neurriak Ordenantza hauetako 31. Artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

- 2.- Sukalde, jangela, egongela eta logela izatera bideratutako espazioek zuzenean kanpoko fatxadara edo, onartutako kasuetan, argi-patioetara eta/edo eraikinaren estalkira ematen duten argiztapen- eta aireztapen naturaleko bao edo leihoak izango dituzte. Bao edo leiho horiek gutxieneko honako baldintza hauetara egokituko dira:

- * Aipaturiko piezen argiztapen eta aireztapen naturaleko bao edo leihoen beira-azalera ez da izango, kasu bakoitzean, horietako bakoitzaren oinplanoko azalaren % 10 baino txikiagoa.
- * Horien itxitura gardena edo zeharrargia izango da, argia sartzeko oztoporik gabea.
- * Barrualdea aldi batez iluntzeko aukera ematen duten bitartekoak (pertsianak, kontraleihoak...) izango dituzte.
- * Ez da baimenduko aipaturiko pieza horien aurrean eskatzen diren gutxieneko argiztapen- eta aireztapen-baldintzak murrizten dituen elementu edo jarduerarik (arropa esekitzekoak barne) gaitzea edo ezartzea.

- 3.- Bainugelek gutxienez 0,40 m²-ko aireztapen baoak izango dituzte eta komunek (komunontzia eta konketa) 0,25 m²-koak gutxienez. Nolanahi ere, bao horien ordeztu bidezko aireztapen eta/edo aireztapen artifizialeko sistemak jar daitezke, arloan indarrean dagoen lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara doituta (Eraikuntzako Kode Teknikoa...).

Oro har, aipaturiko aireztapen-baoak gaitzea indarreko Eraikuntzako Kode Teknikoan eta bere garapenean aldarrikatutako xedapenetan ezarritako irizpideetara doitu beharko da.

Testuinguru horretan eta salbuespen gisa, beste soluzio-mota batzuk egikaritzeko bideraezintasuna justifikatu eta udal-zerbitzu teknikoek horien komenigarritasuna eta egokitasuna ebaluatu ondoren, aipaturiko aireztapen-baoak gaitzea baimendu ahal izango da lehendik dauden eraikin finkatuetakoa patio eta fatxadetan. Baimen hori, nolana ere, lehen aipaturiko baldintzez gain, eraikuntzako aipaturiko elementuetan eta espazio publiko mugakidean soluzio-mota horien ondoriozko afekzio eta inpaktu kaltegarriak ez egotearen justifikazioari baldintzatuta dagoela ulertu behar da. Kontu horri dagokionez eta komenigarritzat jotzen bada, Udalak eraginpeko fatxada edo eraikuntza-elementu osoan proposamen-mota horien integrazio orokorreko neurriak eta soluzioak aurkeztearen baldintzapean jar dezake horretarako baimena ematea.

Modu osagarrian, udal-katalogoan jasotako eraikinetan gisa horretako soluzio alternatiboak baimentzea eraikina eta eraikineko intereseko elementuak babesteko irizpideekiko egokitasuna eta/edo bateragarritasuna alde aurretik justifikatzeari baldintzatuta dagoela ulertu beharko da. Bestela, soluzio alternatibo horiek debekatutzat jo beharko dira.

Nolana ere, eraikin horiek eraitsi eta ordeztu eta/edo goitik behera birgaitzen badira, aipaturiko aireztapen-bao horiek gaitzea arloan indarrean dauden irizpide orokorren arabera egin beharko da.

- 4.- Sukaldeek kea eta lurruna erauzteko hodiak izango dituzte eraikinaren estalkira edo goiko aldera irteera dutela, eta arloan indarrean dauden lege-xedapenetan (Eraikuntzako Kode Teknikoa, etab.) eta Ordenantza hauetan ezarritako irizpideen arabera ezarrita.

Testuinguru horretan eta salbuespen gisa, egikaritzeko bideraezintasun materiala eta beste mota bateko soluzio alternatiboen bideragarritasuna, nahikotasuna eta egokitasuna justifikatu ondoren, aipaturiko hodiak ordez karbonozko iragazkiak eta lehendik dauden eraikin finkatuetakoa aipaturiko arazoari erantzuna emateko egokitzat jotzen diren beste mekanismo batzuk jartzeko baimena eman ahal izango da. Nolanahi ere, baimen horren aurretik udal-zerbitzu teknikoek soluzio alternatiboen komenigarritasuna eta egokitasuna ebaluatu behar dute, eta baita haien nahikotasuna ere planteatutako helburuei erantzuna emateko inpaktu kaltegarri berezirik eragin gabe.

Modu osagarrian, udal-katalogoan jasotako eraikinetan gisa horretako soluzio alternatiboak baimentzea eraikina eta eraikineko intereseko elementuak babesteko irizpideekiko egokitasuna eta/edo bateragarritasuna alde aurretik justifikatzeari baldintzatuta dagoela ulertu beharko da. Bestela, soluzio alternatibo horiek debekatutzat jo beharko dira.

Nolana ere, eraikin horiek eraitsi eta ordeztu eta/edo goitik behera birgaitzen badira, eraikin berria aipaturiko arloan indarrean dauden esku hartzeko irizpide orokorretara egokitu beharko da.



116. artikulua.- Etxebizitzen antolaketa funtzionala.

Espazioak zatitu ahal izateko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- * Komunak barrunbe independenteak izango dira beti.
- * Logela guztiek eta/edo funtzio horretara bideratutako espazio berezitu guztiek sarbidea izango dute zirkulazioko espazioetatik edo egongelatik eta ezingo da inoiz beste logela batetik soilik sartu.
- * Sukalde, jangela, egongela eta logela izango den espazio bat gaitzea aurreikusten bada, komun edo bainugelarako sarbidea espazio horretatik bideratuko da.
- * Sukalde, jangela, egongela eta/edo logelatarako espazio berezituak gaitzea aurreikusten bada, gutxienez komun edo bainugela baterako sarbidea zirkulazioko piezetatik edo etxebizitzako erabilera komuneko piezetatik bideratuko da, ez logela batetik. Bestalde, aurreikusten diren gainerako komun edo bainugeletarako sarbidea nahierara antolatuko da.

117. artikulua.- Etxebizitza barruko eskailerak.

Etxebizitza barruko eskailerak proiektatzea eta egikaritzea arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne.

4. azpiatala.

Etxebizitza kolektibotarako lokalak eta espazioak.

118. artikulua.- Bizitegi-erabilera kolektibotarako lokal eta espazioen bizigarritasun-baldintzak.

- 1.- Bizitegi-erabilera kolektibotara bideratzen diren lokal eta espazioak kasu bakoitzean indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpide eta eskakizunetara doitu beharko dira kasu bakoitzeko bizitegi-erabileraren modalitate espezifikoa erreparatuta.
- 2.- Izaera subsidiarioarekin eta planteatutako helburuekin bateragarriak eta/edo neurrikoak direla jotzen den heinean, ordenantza hauetan etxebizitzetarako ezarritako bizigarritasun-baldintzak aplikatu beharko direla ulertuko da.
- 3.- Aurreko aurreikuspenak bizitegi-erabilera kolektibora bideratutako lokal- eta espazio-mota guztietan aplikatuko dira, bizitegi-tipologiako partzeletan ("a" partzelak) nahiz beste partzela-mota batzuetan kokatuta badaude.



5. azpiatala.

Bizitegi-eraikinetan kokatutako eta bizitegitarakoak ez diren erabilera baimenduetarako lokalak eta espazioak.

119. artikulua.- Beste erabilera baimendu batzuetarako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

1.- Sarbide-baldintzak:

- * Lehen sotoan, erdisotoan, beheko solairuan, solairuarteetan edo lehen solairuan kokatutako eta, nagusiki, bizitegitarakoak ez diren erabileretara bideratutako lokal guztiek sarbide zuzena izango dute eraikinaren kanpoaldetik, etxebizitzetarako sarbide-espazio eta -elementuekiko independentea.
- * Sartzeko eta husteko ibilbideetako ate eta puntu kritikoen gutxieneko altuera librea: 2,10 m.
- * Jendea iristeko moduko korridoreen gutxieneko zabalera librea: 1,20 m.
- * Lokalaren maila kanpoko sarbidearen mailaren desberdina den eta sestren arteko diferentzia hori eskailera bidez konpontzen den kasuetan, eskailerak lokalaren barrualdean jarri behar dira eta, gutxienez, 1,20 m-ko zabalgunea egon behar du sarrerako atetik eskaileren hasieraraino.

2.- Espazioen gutxieneko altuera librea:

- * Aipaturiko lokalen gutxieneko altuera librea 2,60 m-koa izango da 40 m² baino gutxiagoko espazioetan; 2,80 m-koa 80 m² baino gutxiagoko espazioetan; eta 3,00 m-koa 80 m² gainditzen direnetan.
Halaber, beste erabilerarik izan ezin duten komun edo biltegitara bideratutako barrunbe laguntzaileetan altuera librea 2,20 m-ra eta solairuarteetako 2,40 m-ra murriztea baimenduko da. Ezaugarri horiek dituzten lokalak ezingo dira erabili pertsonak luzaroan egoteko.
- * Aisialdi- edo ostalaritza-jardueretara bideratutako lokaletan: 3,20 m. Nolanahi ere, bere kasuan sustatzen diren ostalaritzako establezimenduen ezarpena arautzen duen Udal Ordenantzan ezarritakora doituko da.

3.- Gutxieneko azalera:

Lokal horien gutxieneko azalera erabilgarria ez da izango 25 m² baino txikiagoa. Halaber, lokal bakoitzean salmentarako erabiliko den zona ez da izango 25 m² baino txikiagoa.

4.- Solairuartea:

- * Beheko solairuko lokalaren parte direnak eta eraikineko elementu komun batera edo beste finka batera irteera independenterik ez dutenak soilik baimenduko dira, eta aipaturiko lokalarekin erregistro-unitate bat osatu behar dute nahitaez.
- * 4,80 m baino altuera libre txikiagoa ez duten beheko solairuko lokaletan soilik eraiki ahal izango dira. Ondoriozko gutxieneko altuera librea 2,20 m-koa izango da solairuartearen gainetik eta azpitik.
- * Solairuartearen azalera ezin du izan beheko solairuaren azaleraren % 40 baino handiagoa eta lokalaren hondoaren 1/3 atzeratuta egongo da, gutxienez, fatxadako lerrotik, 3,00 m-ko gutxienekoarekin lerro horretatik zenbatuta.
- * Baimendutako solairuarteak ezingo dira erabili ez etxebizitza gisa, ez publikoaren zerbitzurako ez pertsonen egonaldi luzeetarako.



5.- Komun-zuzkidura:

- * Ostalaritza- edo aisialdi-erabileretara bideratutako lokalek jendearen zerbitzurako komunak izango dituzte, dokumentu honetan ezarritako neurri- eta zuzkidura-irizpideekin bat datozenak.
- * Komunak lehen sotoko edo erdisotoko lokaletan kokatu ahal izango dira eta nahitaez izan behar dute komun-aurrea. Komunetara komun-aurretik sartuko da eta bertan konketak soilik jarri ahal izango dira.
- * Komunetara ezingo da zuzenean sartu janariak prestatu, manipulatu edo biltegitratzen diren lekuetatik (sukaldea, jangelak eta abar), ez eta jendearentzako lokaletatik ere.

6.- Argiztapena eta aireztapena:

- * Artikulu honek eragiten dien eta pertsonak luzaroan egotera bideratuta dauden lokalen alderdiak argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, artifizialaren laguntzarekin. Behar izanez gero, orduko gutxienez lau aire-bolumen berritzea bermatuko da. Azken honetarako instalazioaren proiektu xehatua aurkeztea eskatuko da, gaian eskuduna den fakultatiboak abala emandakoa eta udalak onartu beharko duena.
- * Aireztapen naturalak bao irekigarriak izan behar ditu gutxienez azalera osoaren heren batean eta ezarritako zerbitzurako lokalak duen edukieraren 1/10ekoa gutxienez.
- * Gisa horretako premiak aurreikusita, oin berriko eraikinek bizitegitarakoak ez diren erabileretara bideratutako lokalak aireztatze hodiak izan behar dituzte beheko solairuan edo solairuartearen, etxebizitzaren independenteak, eta 200 m²-ko lokal edo zatiki bakoitzeko 900 cm²-ko gutxienerako neurriekin.
- * Sukaldea, frijigailua, erretokia, plantxa, labea edo antzeko beste instalazioen bat duten ostalaritza- edo aisialdi-jardueren kasuan, 200 cm²-ko gutxienerako sekzioko eta teilatu-hegala baino 2,00 m gorago iristen den keak eta gasak ateratzeko hodia jarriko da nahitaez. Hodiak eraikin barruan egon behar du eta berariaz debekatuta dago fatxadetan edo patioetan instalatzea.
- * Trastelekuetara eta biltegitara soilik zuzendutako lokal eta guneei argiztapen eta aireztapen artifizial hutsa izan dezakete.

6. azpiatala.

Aparkalekutarako lokalak.

120. artikulua.-Aparkalekutarako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

- 1.- Artikulu honetan jasotako aurreikuspenak lehenetik dauden eraikinetan nahitaez bete beharrekoak izango dira, baldin eta betetzeko ezintasuna berariaz justifikatzen ez bada.
- 2.- Oro har, aparkaleku-erabilera sestra azpiko solairuetan ezarriko da.
- 3.- Sestra gainean ezartzea baimentzen da honako baldintza hauetan:
 - * Beraietan lehenetik dagoen edo aurreikusita dagoen eraikin nagusiak okupatutako zatiak dituzten bizitegi-partzeletan. Mota horretako partzeletan, dagokion proiektua aurkeztu ondoren, gehienez 20 m² azalera duten aparkalekutarako eraikin laguntzaileak ezartzea baimentzen da.



- * Hiru aparkaleku edo gehiagotarako edukiera eta bide publikotik sarbide bakarra duten bizitegi-eraikinetako beheko solairuan. Salbuespen gisa eta hori baimentzeak inguruneke trafikoan eta eremu publikoan eragin kaltegarririk ez duela izango justifikatu ondoren, udalak adierazitakoa baino edukiera txikiagoko eta sarbide propioke aparkalekuak baimendu ahal izango ditu. Hala, bereziki aurreikusten da, San Martin, Barrenkale eta Ipeñarrietaren atzealdean lehendik dauden eraikinetan lokal bakoitzeko autoa aparkatzeko plaza bat ere gaitu ahal izango dela.
- 4.- Oin berriko etxebizitza-eraikinek ibilgailuentzako aparkalekuak izango dituzte, baldin eta partzelaren ezaugarriak kontuan hartuta aparkalekuak egikaritzea egokia ez dela justifikatzen ez bada.
- 5.- Antolatu beharreko gutxieneke aparkaleku-kopurua dagokion legezko hirigintza-estandarra aplikatzearen ondoriozkoa izango da hori aplikatu beharreko kasuetan.
- 6.- Udalak ukatu egin ahal izango du aparkalekuak ezartzeko lizentzia, baldin eta horietara iristeko, euren zirkulazio-mailagatik, 4 m-tik gorako luzeran espazio publikoak inbaditzeko premiagatik edo horretarako desegokiak diren hirigintzako beste arrazoi berezi batzuegatik desegokiak diren bideak erabili behar badira. Xede horretarako, sarbideak ingurunearen funtzionaltasun publikoaren ikuspegitik egokienak diren lekuetan antolatuko dira beti.
- 7.- Honako hauek dira aparkaleku-erabilerara bideratutako lokalei aplikatu beharreko funtzionalitate-baldintzak:
- A.- Gutxieneke azalera eta neurriak:
- * Aparkalekuen gutxieneke azalera erabilgarria 20 m²-koa izango da ibilgailuko.
 - * Aparkalekuen gutxieneke neurriak:
 - Aparkaleku irekiak: 4,50 x 2,20 m.
 - Aparkaleku itxiak: 4,50 x 2,40 m.
 - Minusbaliatuentzako aparkalekuak: 5,00 x 3,60 m.
- B.- Gutxieneke garaiera librea: 2,20 m lokal osoan.
- C.- Sarbideak:
- * Aparkalekuen sarbideak 3,00 m-ko gutxieneke zabalera izango du eta, justifikatuztat jotzen denean, handitu egingo da baldintza eta norainoko egokietan.
 - * Aparkalekuetarako arrapalek % 16ko gehieneko malda izango dute tarte zuzenetan eta % 12koa tarte kurbatuetan; salbuespen gisa, % 20 arterainoko maldak onartuko dira.
 - * Aparkaleku-erabilerara bideratutako lokal guztiek arauzko sarbidearen zabalera berdineke edo handiagoko zabalgunea izango dute arrapala hasi baino lehen, 5,00 m-koa, azalera horretan erabilera publikokoa sartu gabe; % 3ko gehieneko maldarekin ebatziko dira.
 - * Estalita egonez gero, zabalgunea horretako zorutik sabairako altuera librea 2,40 m-koa izango da gutxienez eta 2,10 m-koa habe azpiko atalaseko puntu baxuenean.

- * Aparkaleku-erabilerara bideratutako lokalak komunikatuta egon daitezke igogailuarekin edo higiezineko eskailerarekin. Kasu horretan, isolamenduko tarteko atondoa izan behar dute, itxiera automatikoko ate blindatuekin, familia bakarreko etxebizitzetako aparkalekuak direnean izan ezik. Lokalak 30 ibilgailu baino gehiagorentzako edukiera badu, oinezkoentzako sarbide independentea izango du, 1,00 m-ko gutxieneko zabalerarekin.
- * Ilarako aparkalekuetara sartzeko errodadura-korridoreak 3,00 m-koak izango dira; aparkalekua zeharkakoa bada 4,50 m-koak izango dira.
- * Sarrera eta irteerako arrapalek eta zirkulazioko kaleek hainbat eraikinetako aparkaleku-lokalei zerbitzua ematen badiete, euren funtzionalitatea bermatzen duten elkarrekiko zortasunak eratzea eskatu beharko da eta zortasunak Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dira.

D.- Aireztapena:

- * Aparkaleku-erabilerara zuzendutako lokaletan, aireztapen naturala edo artifiziala izango da, eta lurrunak eta gasak metatzea ekiditeko moduko irekitasuna izango dute. Euren aireztapen eskusiborako aurreikusitako patio edo tximinien bidez egingo da eta patio edo tximinia horietara aipaturiko lokalen baoak baino ez dituzte irekiko. Tximiniek 1,00 m gaindituko dute estalkiaren altuera.
- * Aireztapena honako sistema hauen bitartez egingo da gutxienez:
 - 20 plaza baino gutxiagoko aparkalekuen lokalek 30 x 30eko sekzioko aireztapen-hodia beharko dute estalkiraino edo 0,30 m²-ko gutxieneko azalerako leiho bat plaza bakoitzeko.
 - 20 eta 30 plaza bitarteko lokalek 40 x 40ko aireztapen-hodia edo aurrekoen neurriko leihoak beharko dituzte.
 - 30 plaza baino gehiagoko lokalek 40 x 40ko bi hodi izango dituzte bi muturretan kokatuta, eta aireztapen-azterketa berezia egin beharko da orduko, gutxienez, 8 aireberritze lortzeko.

E.- Familia bakarreko etxebizitzetako aparkalekuak:

- * Plazaren gutxieneko dimentsioak 2,55 m-ko zabalera eta 4,80 m-ko luzera izango dira.
- * Sarrerako bidearen eta, balego, arrapalaren gutxieneko zabalera 2,70 m-koa izango da.
- * Arrapalaren gunea laua 2,70 m bider 3,50 m-koa izango da gutxienez eta gehieneko aldapa % 18koa izango da horren garapenean.
- * Aparkalekuak kanpoaldearekin duen komunikazio zuzenaren bidezko aireztapen naturala baimenduta dago.
- * Sarera ematen duen hustubide edo putzu iragazlea izan behar du.

7. azpiatala.

Bizitegi-eraikinetako instalazioen eraikuntza-kalitatea eta funtzionalitatea arautzeko baldintzak.

121. artikulua.- Instalazioen baldintza orokorrak.

Urretxuko udal-barrutian eraikitzen diren bizitegi-erabilerarako eraikinek indarreko lege-xedapenetan xedatutako instalazioen eraikuntza kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak bete beharko dituzte, Eraikuntzaren Kode Teknikoa, bere garapenean aldarrikatutako xedapenak, indarreko hirigintza-plangintza eta Ordenantza hauek barne.



Eraikinen zona komunetako bonbillek kontsumo txikikoak eta argi-errendimendu handikoak izan behar dutela xedatu da.

122. artikulua.- Instalazioen baldintza osagarriak.

Aipaturiko instalazioak, bestalde, Plan honen garapenean sustatzen diren Ordenantzetan zehaztutako irizpideetara egokituko dira.

8. azpiatala.

Bizitegi eraikinen eta euren elementuen segurtasun baldintzak.

123. artikulua.- Segurtasun-baldintza orokorrak.

Urretxuko udal-barrutian eraikitzen diren bizitegi-erabilerarako eraikinek segurtasun- eta babes- arloko indarreko lege-xedapenetan eta, bereziki, Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta bere garapenean aldarrikatutako xedapenetan ezarritako eskakizun funtzionalak eta eraikuntzakoak bete beharko dituzte, bai sute-kasuetako segurtasunari eta erabilera-segurtasunari dagokionez eta bai beste edozein baldintzatan.

124. artikulua.- Bao, leiho, desnibel eta terrazetarako irteeren babesa.

Pertsonentzako eroriko-arriskua eragin dezaketen kasu guztietan, baoak, leihoak eta terrazetarako edo antzeko beste elementu batzuetarako irteerak 1,10 m-ko altuerako karel, baranda edo peto bidez babestuko dira.

Babes-mekanismoak proiektatzea eta egikaritzea aipaturiko altuera baino beherago 12 cm-tik gorako baorik eta lurzoru-arrasean 5 cm-tik gorako artekarik gabeko egoeran gauzatuko dira.

Dena den, kontu horri dagokionez, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa bete beharko da, Eraikuntzako Kode teknikoa barne.

125. artikulua.- Behatxuloak.

Jartzen badira, irisgarritasun-arloan ezarritako lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera jarriko dira.

126. artikulua.- Estalkirako irteera.

Eraikin guztiek izango dute teilaturako irteera erraz eta operatiboa espazio komun batetik edo, gutxienez, gela itxi orotatik independentea den espaziotik familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik. Horietan, etxebizitza bertatik izan daiteke sarbidea.

127. artikulua.- Babes eta/edo zuhurtziako hesiak.

1.- Eraikuntza berriko edo eraiketako obrek eragindako eraikinaren aurrealdea eta/edo orubea 2 m-ko gutxieneko altuerako eta behar den segurtasunez eta, aldi berean, kontserbazio apaingarriz hornitutako materialezko (adreilu-fabrikak; taula edo panel prefabrikatuak; etab.) babes eta/edo zuhurtziako hesi batekin babestuko da.



Haiek jartzea ez da beharrezkoa izango itxitura eraikita badago eta egikaritzen diren lanek segurtasunean eta bide publikoko joan-etorrietan eraginik ez badute.

Udalak alferrikakotzat eta/edo bidegabetzat jotzen duen kasuetan izan ezik, hesian baoak irekiko dira jendeari eremu hesituaren barrualdea ikusten uzteko. Bao horiek begien altueran jarriko dira, hesi metalikoarekin babestuko dira eta hesiaren luzera osoan banatuko dira modu uniformean.

- 2.- Hesiak okupa dezakeen gehieneko espazioa eraginpeko espaloiairen, kalearen edo espazio publikoaren zabalaren proportzioan egongo da. Inolaz ere ezingo da aurreratu 3 m baino gehiago fatxadako lerrotik kontaktzen hasita, ez espaloiairen 2/3 gainditu eta ez 1 m baino zabalera txikiagoko espazio librerik utzi ere.
- 3.- Udalak komenigarritzat jotzen duen kasuetan, aurreko ataletan azaldutako zuhurtziazko neurriak ere eraberritze- eta/edo birgaitze-obretan ere aplikatuko dira.
- 4.- Aurreko neurriak aplikatzea beharrezkotzat jotzen ez den eraberritze- eta/edo birgaitze-kasuetan eta entokadurak, teilaberritzeak edo egoeraren araberako antzeko beste eragiketa batzuk egikaritzen diren kasuan, aurrealdea isolatu egingo da soka batekin edo antzeko materialarekin, eta langile bat egongo da bertatik pasatzen direnei eman beharreko abisuak emateko.
- 5.- 1,40 m baino gutxiagoko zabalera espaloietan 0,60 m-ko gehieneko irtengunea duten hesiak jartzea baimenduko da, baina oin berriko obren kasuan eta beheko solairuaren estalkia egin arte edo fatxada bakoitzeko beheko solairuen adierazitako gutxieneko altuerara iritsi arte soilik.

Neurri bera aplikatuko da beheko solairuari eragiten dioten eraberritze-obren kasuan.

Gainerako solairuetako (bai solairu berrietan eta bai solairuetan eragiten duten eraberritze-obretan) gainerako obrak egikaritzen diren bitartean, hesiaren ordezkari hegal-babesa edo zutikoen gainekoa jarriko da.

Aurreko 4. Atalean aipaturiko kasuetan zirkulazioaren eskakizunetara egokitu beharko da laneko ordutegia.

- 6.- Nahitaezkoa izango da behar adinako intentsitatea duten seinaleztapen-argiak jartzea hesien mutur edo angelu bakoitzean.
- 7.- Hesi-instalazioa aldi baterakoa izango da, hain zuzen ere, obrek irauten duten aldirakoa. Horregatik, baldin eta justifikatuta eta aldeztatik jakinarazita, udalak beste erabaki bat hartzen badu obrak hasi gabe hilabete igarotzen den unetik edo obrak denbora berean etenda egoten direnetik, hesia kendu eta espaloia libre utzi beharko da jendearen joan-etorrietarako, hartu beharreko zuhurtziazko neurriak hartzearen kalterik gabe.



- 8.- Solairuetan oinezkoentzako arriskua sortzen duten lanak egiten diren bitartean bide publikoa babesteko olanak edo sareak jarriko dira solairuetako forjatuen artean. Neurri horien ordeztasunak behar bezala babestea bermatuko duten beste batzuk ere har daitezke.
- 9.- Aurreko ataletan azaldutako aurreikuspenak udalak egokituz jotzen dituenekin birdoitu eta/edo ordeztu ahal izango dira, espazio publikoan egiturak, aldamiok eta obrako beste mota bateko bitarteko laguntzaileen instalazioa arautzen duen ordenantza edo xedapen espezifiko bat formulatzeko testuinguruan.

9. azpiatala.

Bizitegi eraikinen eta euren elementuen kanpoaldeko tratamendu-baldintzak.

128. artikulua.- Homogeneotasuna eraikinen kanpoaldeko tratamenduan.

- 1.- Oro har eta tratamendu global espezifiko eta berezien proposamenek eragindako kale eta/edo eremuen edo eraikin katalogatuen kasuei lotutako salbuespenen kalterik gabe, fatxadak proiektatzea eta egikaritzea horien konposizio libreko ereduaren arabera egingo da.

Nolanahi ere, fatxadari, osotasunean hartuta, dagokion koherentzia arkitektoniko orokorra emateko premiarekin osatuta ulertu behar da konposizio-askatasun hori.

- 2.- Eraikin bateko fatxaden tratamenduaren edozein aldaketak irizpide unitarioak hartzea eskatuko du, eta ondoriozko fatxada osoaren planoak aurkeztea eskatuko da.

Aldaketa dagoela ulertuko da, beste batzuen artean, honako kasu hauetan:

- * Goiko solairuetan: estalduraren aldaketa; aldaketak zurgintza, karela eta balkoien materialetan edo diseinuan; terrazan eta fatxadako gainerako elementu irtenen itxiera.
- * Beheko solairuetan: obrako paramentuen aldaketa.

Udalak, udal zerbitzu teknikoen balorazioa aztertu ondoren, lehen aipaturiko fatxadaren plano unitario eta orokorra aurkezteko betebeharririk libre utz dezake proposatutako esku hartzeak garrantzi handirik ez badu.

- 3.- Eraikin baten edo eraikin multzo baten fatxaden edo elementuen pintaketa modu homogeneo eta unitarioan egin behar da. Debekatuta dago elementu horien zati batzuk edo etxebizitza bakarreko elementuak soilik margotzea.

Xede horietarako, ezkaratz berari lotutako fatxadaren zatia joko da esku-hartzeko gutxieneko esparrutat.



4.- Aipaturiko eraikinetako fatxadetan toloak ezartzea, besteak beste, honako baldintza hauetara egokituko da:

A.- Eraikin horietako goiko solairuetan, baoak barne, toloak jartzea, artikuluko honetako aurreko ataletan aipaturiko koherentzia, homogeneotasun edo batasun orokorreko eskakizunei lotuta dagoela ulertuko da.

Horren arabera, horiek baimentzea eta ezartzea baldintzatuta egongo da, alde batetik, udalaren aurrean eraikin bereko fatxadetako goiko solairuen multzoari buruzko edo fatxada horietako bakoitzeko goiko solairu guztiei buruzko proiektu unitario eta orokorra aurkezteari eta, bestetik, erakunde horrek haiek ezartzeko udal-lizentzia emateari.

B.- Aipaturiko eraikinen fatxadetako beheko solairuetan eta/edo antzekoetan toloak jartzea:

A.- Eraikin horietako beheko solairuetan eta/edo antzekoetan, baoak barne, toloak jartzea, artikuluko honetako aurreko ataletan aipaturiko koherentzia, homogeneotasun edo batasun orokorreko eskakizunei lotuta dagoela ulertuko da.

Horren arabera, horiek baimentzea eta ezartzea baldintzatuta egongo da, alde batetik, udalaren aurrean eraikin bereko aipaturiko solairuen multzoari buruzko edo fatxada horietako bakoitzeko mota horretako solairu guztiei buruzko proiektu unitario eta orokorra aurkezteari eta, bestetik, erakunde horrek haiek ezartzeko udal-lizentzia emateari.

Dagozkion xedeetarako, aipaturiko beheko solairuen parekagarritzat joko dira bere ingurunean kokatutako espazio publikoan eraginak dituzten jarduketak aurreikusi eta/edo baimentzen zaizkien beste solairuak (solairuartea, etab.), beheko solairu haietan aurreikusitako antzekoak direnak.

C.- Etxebizitza-erabilera baimentzen zaien beheko solairuak eta/edo horien antzekoak direnean, udalak aurreko "A" atalean edo aurreko "B" atalean ezarritako esku-hartze irizpideen arabera jokatzeko erabakiko du kasu bakoitzean, kasu bakoitzaren ezaugarrien eta baldintzatzaileen testuinguruan duten egokitasun handiagoari edo txikiagoari erreparatuta.

D.- Oro har eta ondoren aipaturiko den salbuespenaren kalterik gabe, udalak proiektu unitarioari dagokion lizentzia emandakoan, toloen ezarpen materiala modu global eta unitarioan edo modu berezitan egin ahal izango da fatxadaren edo fatxaden zati desberdinetan.

Aipaturiko salbuespena, salbuespen gisa eta gisa horretako neurriak justifikatu ondoren, udalak aipaturiko toloen ezarpen material eta unitarioa fatxada batean edo gehiagotan edo fatxada horiei dagokien zatietan egiteko premia berariaz erabakitzen duen kasuei lotuta dago.



- 5.- Lehendik finkatuta dauden eraikinen fatxadetan galdarak, aire girotuko instalazioak, bero-ponpak edo antzeko beste instalazio batzuk baimentzea eta ezartzea artikuluko honetako aurreko ataletan aipaturiko koherentzia, homogeneotasun edo batasun orokorreko eskakizunak betetzeari lotuta dagoela ulertuko da.

Horren arabera, horiek baimentzea eta ezartzea baldintzatuta egongo da, alde batetik, udalaren aurrean eraikin bereko fatxada guztietako solairuen multzoari buruzko edo fatxada bereko solairu guztiei buruzko proiektu unitario eta orokorra aurkezteari eta, bestetik, erakunde horrek haiek ezartzeko udal-lizentzia emateari.

Proiektu horrek, alde batetik eta beste kontu batzuen artean, inolako afekzio eta inpaktu kaltegarriarik (ingurumenekoak, akustikoak, etab.) ez dagoela egiaztatzeko kasu bakoitzean egokiak diren neurriak zehaztu beharko ditu eta, bestetik, neurri horiek egikaritzen direla bermatu.

Modu osagarrian, hori baimentzea eta ezartzea udal-zerbitzu teknikoek proposamenaren komenigarritasuna eta egokitasuna alde aurretik eta nahitaez ebaluatzeari lotuta dagoela ulertuko da.

Udalak, udal-teknikariek egindako ebaluazioa aztertu ondoren, aipaturiko instalazioen ezarpena baimentzea edo ez baimentzea erabaki dezake, bere kasuan, egokitzat jotzen diren baldintzen zehaztapenarekin osatuta.

- 6.- Aurreko ataletan aipaturiko elementuen eta instalazioen multzoa udalerriko katalogoan jasotako eraikinetan baimentzea eta ezartzea haien tratamendu- eta babes-irizpideekiko bateragarritasunaren baitan dagoela ulertuko da. Bestela, elementu eta instalazio horiek kasu horietan ezartzea debekatuta dagoela ulertuko da.

129. Artikulua.- Mehelinen tratamendua.

Mehelin estali gabeak euren eraikinaren fatxadaren antzera bukatu behar dira.

130. Artikulua.- Esekilekuen tratamendua.

Esekilekuak barruko patioetan egongo dira, barruko patioak daudenean; edo xede horrekin eraikitako aireztapeneko patioetan; edo teilatupeko espazioetan, posible bada.

Aurreko soluzioak bideragarriak ez badira, esekilekuak fatxadan jarriko dira.

Azken kasu horretan, esekitako arropa kanpotik ikustea ekidingo duten elementuekin estaliko dira esekilekuak eta elementu horien diseinua bat etorriko da fatxadarenarekin.



131. artikulua.- Euri-urak jaisteko zorrotena.

Oro har eta ahal izanez gero, eraikinetako euri-urak bertikalean eramango dira eraikuntzarako ordenatutako bolumenaren barruan fatxada-lerroa gainditzen ez duten hodian bitartez.

Modu osagarrian eta egokitzat jotzen bada, fatxadan xede horrekin jarrita dauden edo jarriko diren instalazio eta/edo mekanismoen bidez ere eraman ahal izango dira ur horiek; ezarpen hori fatxadan era guztietako inpaktu negatiboak ezabatzeko eta/edo minimizatzeko baldintza egokietan egin beharko da.

Zorrotanak espaloiak edo kanpoko espazioak ukitzen geratzen badira, hodia burdinurtuzkoa eta/edo antzeko kalitateko materialezkoa izango da, beheko solairuaren altueran gutxienez.

132. artikulua.- Beheko solairuko edo antzeko beste batzuetako fatxaden tratamendua.

- 1.- Eraikuntza berriko proiektuek eraikinaren beheko solairuaren fatxadako elementu trinkoen tratamendua zehaztu beharko dute. Elementuok eraikinaren gainerakoarekin batera bukatu behar dira.
- 2.- Elementuok fatxadako elementu iraunkortzat joko dira. Haien diseinuak eta materialen tratamenduak koherentzia izan behar dute eraikin osoarekin eta iraunkorrak eta nekez narriatzeko modukoak izango dira. Aldaketak ezingo dio partzialki eragin elementuetakoren bati eta beti errespetatu beharko du arestian finkatutako trinkoa/hutsa proportzioa. Ondoriozko fatxada erakusten duen eta aipaturiko tratamenduaren koherentzia eta batasuna bermatzen dituen osoko planoak aurkeztea eskatuko da.
- 3.- Ataripeetako sabaiaren tratamendua uniformeak izango da atal bakoitzean egiturazko elementuen dimentsioei eta argiteriaren antolamenduari dagokienez. Debekatuta daude ageriko hustubideak. Ataripeko zutabeen estaldura ere iraunkortasun oneko materialekin egin beharko da.
- 4.- Hasieran okupatzen ez diren lokalen baoak trinkoen kalitate bereko akaberekin tratatuko dira behin-behinekoak, eraikinaren multzoari irudi egokia bermatuz.
- 5.- Aurreko ataletan azaldutako aurreikuspenak aipaturiko eraikinetako beheko solairuetan nahiz haien antzeko beste solairu batzuetan aplikatuko dira, espazio publiko mugakideetan sortzen dituzten afekzioei erreparatuta.
- 6.- Udalerriko katalogoan jasotako eraikinak izanik, aipaturiko solairuen tratamendua haiek behar bezala babesteko xedeetarako ezarritako irizpideetara egokituko da kasu bakoitzean.

133. artikulua.- Beheko solairuan edo antzeko beste batzuetan markesinak, toldoak eta antzeko beste elementu batzuk jartzea.

1.- Markesinak.

- A.- Ondorengo "B" atalean erakutsitako salbuespenen kalterik gabe, baimenduta dago 7 m baino gehiagoko zabalera duten kale edo espazio libreetara ematen duten eraikinetako beheko solairuetan markesinak ezartzea ondoren azalduko diren baldintzetan:
- a) Haien irtengune handiena ez da izango inon, alde batetik, espaloiazen zabalera baino handiagoa eta, bestetik, 2,50 m baino handiagoa. Kale baten bi aldeetan aurrez aurre dauden markesinen kasuan, gutxienez 4,00 m-ko tartea utzi behar dute libre kalean, biak horretara egokituz.
 - b) Eraikinetik jarri beharko da hegalean eta bere puntu bakar bat ere ez da egongo 3 m baino altuera txikiagoan, aurre ematen dion espaloi edo espazioaren sestratik neurtuta.
 - c) Oro har, kale, uharte eta/edo aurrealde eraiki bereko markesinak altuera berean jarriko dira. Fatxaden konposizioagatik edo beste kausa justifikatu batzuegatik, uniformetasun-irizpide horren arabera ezartzea ezinezkoa izango balitz, udalak erabakiko du zer soluzio den edo diren egokiak irizpide horren bitartez planteatutako helburuak lortzeko eta/edo hura kasu bakoitzera egokitzeko.
 - d) Halaber eta oro har, markesinen ezarpena eta antolaketa ere eraikinaren konposizioaren eta beheko solairuko bakoaren arauekin bat etorriko dira, zentzu funtzionala izan dezaten eta ez funsgabea.
- B.- Modu osagarrian, markesinak oinezkoentzako espazioetan jartzea, plaza publikoak eta antzeko izaerako beste espazio batzuk barne, xede horrekin espazio horietako bakoitzean formulatu behar diren proiektu unitario eta globaletan gai horren inguruan ezarritako irizpideetara egokituko da, espazio horien berezko helburu funtzional, sozial, estetiko eta abarren multzoa modu global eta orekatuan bermatzeko xedeetarako. Udalak beharrezkotzat jotzen dituen espazio guztietan sustatuko dira proiektu horiek. Horien edukia, bestalde, erakunde horrek kasu bakoitzean zehazten duenera egokituko da eta, edozein kasutan, aipaturiko helburuen lorpen orekatua bermatzeko gutxieneko norainokoa izan beharko dute.
- C.- Markesinak ezartzeko aurreikuspenak eta baimenak, bere kasuan eta jabari publikoko lur, espazio eta abarretan eragiten duten heinean, dagozkien tasa-ordainketarekin osatuko dira, gai horren inguruan zerga-ordenantzetan ezarritako aurreikuspenen arabera.

2.- Toldoak.

A.- Baimenduta dago markesinak jartzea baimendutako eraikinen fatxada beraietan toldo bilgarriak jartzea honako baldintza hauen arabera:

- * Haien irtengune handiena ez da izango inon, alde batetik, espaloia-aren zabalera baino handiagoa eta, bestetik, 3,00 m baino handiagoa. Kale baten bi aldeetan aurrez aurre dauden toldoen kasuan, gutxienez 4,00 m-ko tartea utzi behar dute libre kalean, biak horretara egokituz.
- * Euren hedadura osoan 2,50 m baino goragoko altueran jarri behar dira, aurre ematen dion espalo- edo espazioaren sestratik neurtuta, eta puntu horietako bakar batean ere ezingo du izan aipaturikoa baino baxuagoa. Altuera hori baino beherago toldoak zabaltzeko eta tolesteko behar diren euskarriak gainerako elementuak soilik jarri ahal izango dira, 0,20 m-ko gehieneko irtengunearekin fatxadako lerrotik.

B.- Jartzeari dagokionez, bestalde, toldo finkoak markesinen antzekoak izango dira eta horien baimena horientzako ezarritako baldintzetara egokituko da.

Horren arabera, oinezkoentzako espazioak izanik, plaza publikoak eta antzeko izaerako beste espazio batzuk barne, udalak haietako bakoitzean toldoak eta, bere kasuan, toldoak eta markesinak ezartzea arautzeko proiektu unitario eta global bat formulatzea erabaki ahal izango du, espazio horien berezko helburu funtzional, sozial, estetiko eta abarren multzoa modu global eta orekatuan bermatzeko xedeetarako.

C.- Toldoak ezartzeko aurreikuspenak eta baimenak, bere kasuan eta jabari publikoko lur, espazio eta abarretan eragiten duten heinean, dagozkien tasa-ordainketarekin osatuko dira, gai horren inguruan zerga-ordenantzetan ezarritako aurreikuspenen arabera.

3.- Fatxadako zokaloak, pilastrak eta apaingarriak.

Fatxadatik gehienez 5 zentimetro aterako direla bermatzen duten baldintzetan ezartzea baimendu da.

4.- Beira-arakak eta antzeko elementuak.

Fatxada-lerrotik ez direla aterako bermatzen duten baldintzetan ezartzea baimendu da.

5.- Eraikinetako beheko solairuko errotuluak, argi-iragarkiak eta aurrekoen motibo apaingarri desberdinak.

A.- Oro har eta ondorengo B atalean aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe, eraikinaren fatxadarekiko paraleloan jartzen diren errotulu, argi-iragarki eta motibo apaingarriek 0,20 m-ko irtengunea izango dute gehienez, 2,80 m-ko gutxieneko garaieran kokatuta egongo dira, ezingo dute 4,30 m-ko gehieneko garaiera gainditu eta ezta euren lokalaren markoa edo portalea ere.

Salbuespen gisa eta bere egokitasuna justifikatu ondoren, aipaturiko gutxieneko altuera 2,50 m-ra murriztu ahal izango da. Dena den, hura baimentzea besta gauza batzuen artean, altuera horrek espazio publiko mugakidean afekzio eta inpaktu kaltegarriarik ez duela eragingo egiaztatzeari baldintzatuta dago.



Fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorri kokatu eta ezarriko dira, haren konfigurazio orokorra aldatu eta deformatu gabe. Ezin dituzte inbaditu beheko solairuaren fatxadako elementu iraunkorrak eta ezta horiekiko perpendikularrean jarri ere.

B.- Salbuespen gisa eta bere egokitasuna justifikatu ondoren, errotuluak, argi-iragarkiak edo motibo apaingarriak eraikinaren fatxadarekiko perpendikularrean ezartzea baimendu ahal izango da. Dena den, horiek baimentzea, adierazitako justifikazioa aurkezteari eta honako baldintza hauek betetzeari baldintzatuta dagoela ulertuko da:

* Oro har, elementu horietako edozeinen hondoa edo irtengunea ondoren azalduko diren bi irizpideetara egokitu beharko da modu osagarrian:

- Inolaz ere ezin du izan espaloiarena edo espazio publiko mugakidearena baino handiagoa.
- Ezin du izan 1,00 m baino handiagoa.

* Aurreko A atalean azaldutako gainerako baldintzak aplikatu beharko dira.

6.- Udalerriko Katalogoan jasotako eraikinak.

Aurreko ataletan aipaturiko elementuen eta instalazioen multzoa udalerriko katalogoan jasotako eraikinetan baimentzea eta ezartzea haien tratamendu- eta babes-irizpideekiko bateragarritasunaren baitan dagoela ulertuko da. Bestela, elementu eta instalazio horiek kasu horietan ezartzea debekatuta dagoela ulertuko da.

7.- Beste arazo batzuk.

Aurreko ataletan azaldutako aurreikuspenak aipaturiko eraikinetako beheko solairuetan nahiz haien antzeko beste solairu batzuetan aplikatuko dira, espazio publiko mugakideetan sortzen dituzten afekzioei erreparatuta.

134. artikulua.- Sestra gaineko eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apainketa.

Jabetza partikularreko lorategi, patio eta espazio libreak apaintasun- eta txukuntasun-baldintza onetan edukiko dira derrigorrean eta behar diren urbanizazio-baldintzak izango dituzte -ur bilketa, argiteria, etab.-.

Apaindura eraikuntza irekiak eta erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietarako eraikuntzak soilik baimenduko dira indarreko hirigintza-plangintzan berriaz adierazitako kasu eta baldintzetan.



Edozein kasutan, jakineko itxitura materialak eta jakineko kolore eta formak erabiltzea eska dezake udalak, ingurunera egokitzeko xedez.

Bizitegi-partzelen azalera ez-eraikigarrian, aldiz, egurtegiak edo antzeko elementuak ezartzea baimenduko da —bat etxebizitza bakoitzeko- baldin eta edukiontziek 3 m² baino gutxiagoko azalera eta 1,60 m baino gutxiagoko altuera badute eta eraikinari edo partzela-itxiturari atxikita badaude. Nolanahi ere, erraz desmuntatzeko moduko eraikuntzak izan behar dute eta haiek birkokatzea noiznahi planteatu ahal izango du arrazoituta.

10. azpiatala.

Sarbide-baldintzak. Oztopo arkitektonikoak.

Desjabetze bidezko esku-hartzea, lehendik dauden eta indarreko hirigintza-plangintzan finkatuta dauden eraikinetarako sarbidea bermatzeko xedez.

135. artikulua.- Irisgarritasun-baldintza orokorrak.

- 1.- Udalerrian proiektatutako bizitegi-eraikin berriak, oro har, irisgarritasun-arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira¹.
- 2.- Era berean, lehendik dauden bizitegi-eraikinak eraberritzeko eta birgaitzeko jarduketak aipaturiko lege-xedapenetan haietarako ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- 3.- Halaber, arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera, lehendik dauden bizitegi-eraikinetan minusbaliotasun fisikoak dituzten edo adinekoak diren pertsonak euren ohiko bizilekua den eta euren sarbiderako instalazio egokirik (batez ere igogailuak) eraikinetan kokatuta dauden etxebizitzetara iristeko sarbidea ahalbidetzeko eta sustatzeko jarduketak egin ahal izango dira.

Gisa horretako jarduketan egikaritzapena bermatzeko xedez, desjabetze bidez joka daiteke, ondorengo artikuluetan jasotako irizpideen arabera.

136. artikulua.-Desjabetze bidezko esku-hartzearen justifikazioa lehendik dauden eraikinetan kokatutako etxebizitzetarako sarbidea bermatzeko xedez. Irizpide orokorrak.

- 1.- Arloan indarrean dagoen legerian xedatutakoari erreparatuz, onura publikokotzat eta interes orokorrekotzat jotzen da, haien eragina duten lurren eta/edo eraikin-zatien behin betiko edo aldi baterako desjabetzearen xedeetarako, haien eragina duten eta egungo baldintzetan sarbide-arazoak dituzten etxebizitzei eta bizitegi-eraikinei sarbide fisikoa ematea xede duten obrak eta jarduketak egikaritzea.
- 2.- Aipaturiko desjabetze-jarduketa arloan indarrean dauden xedapenetan horretarako ezarritako eskakizunak betetzen direla aldez aurretik justifikatzeari baldintzatuta dagoela ulertuko da.

¹ Baldintza horiek, zehazki eta besteak beste, Irisgarritasuna sustatzeko 1997ko abenduaren 4ko Legean, eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikuntzen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 2000ko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan ezarritakoak dira.

- 3.- Udal-lizentzia emanda proiektatu eta baimendutako obrak eta jarduketak egikaritzen hasi ez badira lizentzia eman eta hiru hilabeteko epean, eta hori haiek eragindako ondasun guztiak edo ondasun horietako batzuk erabilgarri ez izateagatik gertatu bada, udalak desjabetze-espeditari hasiera ematea erabaki ahal izango du.

Nolanahi ere, udal-erabaki hori obren sustatzaileak edo sustatzaileek planteatutako espeditari hasiera emateko berariazko eskaera batean oinarrituta egon behar du. Sustatzaileek, aldi berean eta xede horrekin, desjabetzearen onuraduntzat jotzeko behar diren baldintza horiek bete behar dituzte, indarreko legerian kontu horren inguruan ezarritakoaren arabera.

Hain zuzen ere, sustatzaile horiek desjabetzearen onuraduntzat jo ahal izateko, haiek, beste batzuen artean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legeko "177.j" artikuluan ezarritako eskakizunak bete behar dituzte.

Horretarako, ondorengo artikuluetan aipatzen den proiektuak berariaz identifikatu beharko du kasu bakoitzean desjabetzearen onuradun-izaera izan behar duen komunitatea edo komunitate-zatia.

- 4.- Desjabetze-eskaera ondorengo artikuluetan ezarritako irizpideetara egokituko da
- 5.- Oro har, desjabetzeak eragina izan dezake proiektatu eta baimendutako sarbide-obra eta -jarduketan eraginpeko lursail eta/edo eraikuntza-zati guztietan.

Nolanahi ere, egikaritzapenaren xedeetarako, obra eta jarduketan sustatzaileek ezarritako epeetan erabilgarri ez dituzten ondasunei soilik eragingo die kasu bakoitzean.

- 6.- Lehen aipatutako irisgarritasun-arazoei erantzuna eman ahal izateko ezarri behar diren eraikuntza eta instalazioei lotutako eraikigarritasuna Plan honek berariaz aurreikusi eta baimendutakoa dela edo xede horietako konputagarria ez dela ulertuko da.

137. artikulua.-Desjabetzeko esku-hartzea aplikatzeko esparru materiala.

- 1.- Oro har, aipaturiko desjabetze-jarduketak artikuluko honetako 2. eta 3. ataletan aipatuko diren lur, eraikin eta/edo lokaletan aplikatu beharko dira.
- 2.- Hain zuzen ere, jarduketa horiek honako baldintza hauek guztiak betetzen dituzten etxebizitzetan eta bizitegi-eraikinetan aplikatuko dira:

A.- Aipaturiko eraikinek finkatuta eta batik bat bizitegi-erabilerara bideratuta egon behar dute indarreko hirigintza-plangintzan, eraikin horietan askotariko izaerako beste erabilera batzuk, etxebizitzaren erabilera laguntzaileak badira eta ez badira, egotearen kalterik gabe.

B.- Eraikin horietan kokatutako etxebizitzak, bertan bizi direnen irisgarritasun-arazoak dituztenak gutxienez, finkatuta egon behar dute indarreko hirigintza-plangintzan.



- C.- Etxebizitza horiek eta baita horiei lotutako eraikinek eta partzelek ere, irisgarritasun-arazoak edo -zailtasunak izan behar dituzte, Ordenantza hauetan araututako aurreikuspen materialak aplikatzea justifikatzen duten baldintzetan.
- 3.- Adierazitako xedearekin proiektatutako obrek eta jarduketek honako hauetan izan dezakete eragina:
- A.- Aipaturiko etxebizitzak kokatuta dauden eraikinen barruan kokatutako lokal eta espazioetan edo horien zatietan, sestra gainean nahiz azpian daudenetan, edozein delarik ematen zaien erabilera.
- B.- Aipaturiko etxebizitzak kokatuta dauden aipaturiko eraikinei lotutako bizitegi-partzela berean kokatutako aurrekoen eraikin osagarrietan kokatutako lokal eta espazioetan edo horien zatietan.
- C.- Aipaturiko bizitegi-eraikinari lotutako bizitegi-partzelan txertatutako lur eraiki gabeetan.
- D.- Aipaturiko bizitegi-partzelaren kanpoko eta/edo horrekin zerikusirik ez duten eta haren nahiz irisgarritasun-arazoak dituzten etxebizitzak hartzen dituen bizitegi-eraikinaren mugakide diren lurretan, titulartasun pribatuko edo publikoetan.

Testuinguru horretan, ondoren aipatuko diren elementu edo espazioetan izaten diren afekzioak ondoren adieraziko diren irizpideetara egokituko dira:

- * Eskailera kaxan.
Eskailera-kaxetan igogailuak edo irisgarritasunerako beste instalazio batzuk jarri ahal izango dira, baldin eta ondoriozko espazio libreak neurriak betetzen baditu eta haietarako eskatutako ezaugarriak baditu.
- * Barneko patioetan.
Patio horietan instalatzea baimenduko da, baldin eta irisgarritasun-instalazioak ezarri ondoren horietan ateratzen den espazio libreak patio horietarako eskatutako baldintzak betetzen baditu, horietara iristeko mailari buruzko arauaren salbuespenarekin, hori betetzea fisikoki ezinezkoa denean.

Jarduketak lur eraiki gabeetan eta eraginpeko eraikinetik kanpo geratzen direnetan planteatzen diren kasuetan eta bere parametro formalak (lerrokadurak, solairuko okupazioa, altuera...) zehazteko egokitzat jotzen bada, Xehetasun Azterketa bat formulatu eta onartuko da. Kontu horri dagokionez, udalak kasu bakoitzean zehazten duena bete beharko da.

- 4.- Obra eta jarduketa beraiek askotariko partzeletan kokatutako askotariko eraikinetan kokatutako etxebizitzei sarbidea emateko xedez planteatu daitezke.
- 5.- Aipaturiko eraikinetarako irisgarritasun-baldintzak egokitzeko eta hobetzeko jarduketek eragina izan dezakete, salbuespen gisa, jabari publikoko lur eta espazioetan. Horiek xede horrekin okupatzea, dena den, honako baldintza hauetara egokituko da:
- * Kasu bakoitzean eragindako espazio publikoaren oinarriko funtzionalitate-baldintzatzaileen mantentzea bermatu beharko da.
 - * Hura egikaritu aurretik, hirigintza-lizentziaren osagarria den udal-baimena lortu behar da, indarreko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorritik.

- * Baimen horren indarraldia kasu bakoitzean zehazten den aldian luzatuko da. Eraikina ordeztzen denean edo bere espedientearen egiaztatutako interes publikoa kontuan hartuta iraungitzea beharrezkotzat jotzen denean amaituko da. Baimena iraungitzeak ez du sortuko kalte-ordainerako eskubiderik.
- * Okupazioaren ondorioz bertan kokatutako azpiegiturak aldatzen badira, haien trazadura aldatzeko kostuak espedientearen sustatzeko interesa duten pertsonak hartu beharko dituzte euren gain.

138. artikulua.- Desjabetze-eskaera.

- 1.- Desjabetze-espedienteari hasiera emateko eskaera arloan indarrean dauden lege-xedapenetan nahiz Ordenantza hauetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Arestian ezarritakoaren arabera, eskaera hori proiektatutako obra eta jarduketan sustatzaileek edo sustatzaileek planteatu beharko dute eta, aldi berean, desjabetzearen onuraduntzat jotzeko behar diren baldintzak bete beharko dituzte.

- 2.- Espediente horretan aurreikusitako xedeak dituen desjabetze bidez esku hartzeko eskaera oro behar den zehaztasunarekin erakutsi eta justifikatu beharko da xede horrekin egin beharreko proiektuan.

Proiektu horrek, besteak beste, honako aurreikuspen hauek hartuko ditu:

- A.- Jakineko obra eta jarduketa batzuk egikaritzeko premia eta, bere kasuan, dagozkion instalazio mekanikoak edo beste edozein izaerakoak, igogailua barne, ezartzeko premia justifikatzea, kasu bakoitzean eragindako eraikin eta etxebizitzetarako sarbidea bideratzeko xedez.

Justifikazio horrek, beste gauza batzuen artean, aurreko artikuluetan azaldutako baldintzak betetzeko orduan, planteatutako sarbide-soluzioaren egokitasunean, bere baldintza teknikoei dagokienez, nahiz eragindako eraikinaren eta ingurunearen zatian izandako afekzioei dagokienez.

Dena den, justifikazio hori xede horrekin egindako proiektu teknikoan aurreikusitako obrak eta jarduketak egikaritzeko nahitaezko udal-lizentzia aldeztu aurretik emateari lotuta dagoela ulertuko da.

- B.- Desjabetze bidezko esku-hartzea kasu bakoitzean oinarritzen duten arrazoen azalpen eta justifikazio espezifikoak, beste batzuen artean, honako kontu hauei arreta berezia jarritz:

- * Indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzak betetzea.
- * Proiektatutako obrek eta jarduketek eragindako ondasunak beste bitarteko batzuen bidez eskura izateko edo lortzeko zailtasunak edo ezintasuna.



- * Obra eta jarduketa horiei hasiera emateko ezarritako epea igarotzea hasiera eman gabe, honako hauek azalduz: sustatzaileak edo sustatzaileek xede horrekin egindako kudeaketak, kontu horren inguruan hartutako edozein motatako akordioak barne (eraginpeko jabe-erkidegoek proiektatutako obra eta jarduketan alde edo kontra hartutako erabakiak, akta-liburuak aurkeztuta edo haiek egiaztatzen dituzten agiri ofizialak aurkeztuta, etab.).
- * Interesekotzat jotzen diren beste edozein kontu.

Kontu horri dagokionez, desjabetzeko esku-hartzea justifikatuta dagoela ulertuko da, baldin eta ezarritako gainerako baldintzak egiaztatu, desjabetzearen ondoriozko eragin ekonomiko eta materialen proportzionaltasuna justifikatuta eta horretarako finkatutako epea igarota, proiektatu eta baimendutako obra eta jarduketan sustatzaileak edo sustatzaileek ez badituzte erabilgarri eraginpeko ondasunak aipaturiko sarbide-arazoari erantzuna emateko beharrezkoak diren baldintzetan eta unean egikaritzeko.

- C.- Proposatutako desjabetzearen eraginpeko ondasun eta eskubideen zerrenda, desjabetze horrek ondasun horien xede-jardueraren gainean izan ditzakeen ondorioak eta horien titularrak adieraziz.
- D.- Proposatutako desjabetzearen eraginpeko ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, eraginpeko ondasun, eskubide eta titularren zerrenda onartu ondorengo birdoitze eta/edo osaketaren kalterik gabe.
- E.- Proiektatutako obra eta jarduketan ondoriozko afekzio ekonomiko, material eta abarren azalpena, haien proportzionaltasun edo desproportzionaltasunaren estimazio egokiaren xedeetarako.
- F.- Obren sustatzailearen edo sustatzaileen identifikazio zehatz eta banakoa eta desjabetzearen onuradun posibleak.

Testuinguru horretan emango da obra eta jarduketan sustapenaren eraginpeko jabe-erkidegoak hartutako erabakien berri, horien egiaztapen ofiziala erantsiz.

- G.- Desjabetzearen onuradunaren konpromisoa haren eraginpeko ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko, edozein delarik zenbatekoa.

139. artikulua.-Desjabetzeko eskaeraren balorazioa. Espedientea izapidetzea.

- 1.- Desjabetzeko eskaerak nahiz arloan indarrean dauden lege-xedapenetan eta Ordenantza hauetan ezarritako irizpideen arabera egindako proiektua dagokien udal-zerbitzuek aztertuko dute. Azterketa horrek, besteak beste, honako kontu hauek hartuko ditu:
 - A.- Aipaturiko irizpideak betetzea edo ez betetzea, eskatutako desjabetzea justifikatzeari buruzkoak tartean direla.



B.- Honako hauei buruzko proposamenen behar bezala justifikatutako zehaztapena:

- a) Desjabetze bidez esku hartzeko eskaera atzera botatzea horretarako behar diren baldintzak bete edo justifikatu ez direlako.
- b) Eskaera eta proiektua indarreko legerian kontu horren inguruan ezarritako irizpideen arabera izapidetzea.

Proiektua egiteko nahiz izapidetzeko xedeetarako, legeria horretan xedatutakoa bete beharko da eta, behar den guztietan, alde batetik, eraginpeko ondasun, eskubide eta titularren zerrenda eta, bestetik, ondasun eta eskubide horien balio ekonomikoa zehazteko faseak edo atazak.

Kontu horri dagokionez, "77.2" artikuluan aipaturiko proiektuak nahitaezko desjabetzearen arloko indarreko legerian aurreikusitako tratamendua izan dezake eraginpeko ondasun eta eskubideen zerrendarako eta halakotzat jotzeko eta izapidetzeko.

2.- Aurreko kasuetan, udalak egokitzen jotzen diren ebazpenak hartuko ditu.

Desjabetzeko eskaera atzera bota daiteke, beste batzuen artean, haren ondoriozko afekzio eta inpaktu negatiboak lotutako kausengatik, baldin eta horiek, arrazoi ekonomiko nahiz materialengatik, neurritz kanpokotzat jotzen badira.

Desjabetze-espeditentia izapidetzea erabakitzen bada, udalak zehaztuko du kasu bakoitzean jarduketak baterako tasazio-prozedurari ala banako tasazio-prozedurari lotzen zaion.

140. Artikulua.- Desjabetzea arloan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara lotzea.

Desjabetzea, oro har, arloan indarrean dagoen legean ezarritako irizpidetara egokituko da, hari hasiera ematea eta izapidetzea arautzeko eta balio justua zehazteko irizpideak barne.

Desjabetzea bere onuradunak atzera botatzearen inguruko irizpideak aplikatzen ateratzen dena ere kontuan hartu beharko da.

Testuinguru horretan, desjabetzearen kostu guztiak haren onuradunak ordaindu beharko ditu. Betebehar horretan sartzen da desjabetze-jarduketak eta onuradunak hori atzera botatzeak desjabetzea jasan duenarengan eragin ditzakeen kalte-ordainaren zenbatekoa ordaintzea ere.

Kostu horien ordainketa bermatzeko, desjabetze-espeditentari hasiera ematea kasu bakoitzean egokitzen jotzen den abala edo fidantza gordailutzearen baldintzapean egongo da. Oro har eta behar bezala justifikatutako kasu jakin batzuetan zenbatekoa handiagoa edo txikiagoa izatearen kalterik gabe, abal horren zenbatekoa desjabetzearen xede diren ondasunen balio ekonomikoaren kostuaren % 20koa izango da.



Bigarren atala.

Bizitegitarakoak ez diren erabileretarako partzelei buruzko eraikuntza-ordenantzak ("b", "c", "g", "h", "i" partzelak)

1. azpiatala.

Partzela industrialen eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ("b" partzelak).

141. artikulua.-Eraikin industrialen funtzionalitate-, higiene-, segurtasun-, eraikuntza-kalitate eta tratamendu estetikoko baldintza orokorrak.

- 1.- Plan Orokor honen babespean garatuko diren eraikuntza eta instalazio industrialek gai horretan aplika daitezkeen xedapenek eskatzen dituzten funtzionalitate-, higiene-, segurtasun- eta eraikuntza-kalitate baldintzak bete beharko dituzte.

Xedapen hauetan araututa ez dauden gaietan eragina duten eta horiekin bateragarri diren heinean, aplikatzekoak izango dira, halaber, artikulua honen hurrengo ataletan adierazitako baldintzak.

- 2.- Aparkalekuen zuzkidura: dagokion hirigintzako estandarra aplikatzearen emaitza, hori aplikatzekoa den kasuetan.

- 3.- Isurpen- eta arazketa-baldintzak:

Hondakin-uren kutsadura onartezina sortzen duten industria-jarduerak beren arazketa-sistema ezarri beharko dute. Sare orokorrera isuri aurretik laginak hartzeko kutxatila bat jarriko da analisi egokiak egin ahal izateko.

- 4.- Argiztapen eta aireztapeneko baldintza orokorrak:

- * Azalera erabilgarriaren % 10 baino handiagoa den guztizko azalera duten baion bidez argiztatuko dira pabiloiak. Azalera horretara iristea ezinezkoa dela frogatzen den kasuetan, aurreikusitako jarduera garatzeko behar den argiztapen artifiziala ere jarriko da. Argiztapen hori, gutxienez, 20 luxekoa izango da biltegitratzeko eta igarotzeko guneeetan, 50 luxekoa ekoizteko edo manipulatzeko guneeetan eta 300 luxekoa bulegoetan.
- * Aireztapena orduko eta langileko 40 m³-tik gorako aire freskoaren eta garbiaren hornidura bermatzeko behar adinekoa izango da.
- * Argiztapen- eta aireztapen-sistema laguntzaileak fakultatibo eskudunak idatzitako proiektu xehatua izan beharko du, eta sistema horiek bai lokala ireki baino lehen bai ondorengo edozein unetan aztertuko dira.
- * Sotoan kokatuta dauden eta garaje gisa erabiltzen diren lokalek aireztapen natural zuzena edo hodi bidezkoa izango dute. Aireztapen naturala duen kasuan, lokalak kanpora ematen duten baoak izan behar ditu. Aireztapen behartuak gai izan behar du m² bakoitzeko 15 m³ aire/orduko berritzeko.



142. artikulua.- Beste baldintza batzuk.

Aplikatzekoak izango dira partzela industrialetan, Plan Orokor honetan bizitegitarako partzeletarako finkatzen diren baldintzak, aurreko artikuluetan araututa ez dauden gaietan eragina duten eta partzela industrialen eta horietan jarri nahi den jardueraren ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bateragarri diren heinean.

2. azpiatala.

Hirugarren sektoreko partzelen eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ("c" partzelak).

143. artikulua.-Bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta jabari baldintza orokorrak.

- 1.- Hirugarren sektoreko erabileratara zuzendutako eraikinak eta lokalak arloan indarrean diren legezko xedapenetara egokituko dira, horietan jarri nahi diren erabilera espezifikoak arautzen dituztenak barne.
- 2.- Modu osagarrian, aurrekoekin bateragarri diren heinean, aplikatzekoak izango dira nagusiki bizitegi- eta industria-erabilera zuzenduta dauden partzeletarako Plan Orokor honetan finkatzen diren baldintzak.

3. azpiatala.

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ekipamendu komunitarioko, zerbitzu-azpiegituretako eta aparkalekuetako partzeletan ("g", "h", "i" partzelak).

144. artikulua.-Eraikinen baldintza funtzionalak, eraikuntza-baldintzak, higiene- eta osasun-baldintzak eta segurtasun-baldintzak.

- 1.- Ekipamendutarako, zerbitzuen azpiegituratarako eta aparkalekutarako eraikinak eta lokalak arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira, horietan jarri nahi diren erabilera espezifikoak arautzen dituztenak barne.
- 2.- Modu osagarrian, aurrekoekin bateragarri diren heinean, aplikatzekoak izango dira nagusiki bizitegi- eta industria-erabilera zuzenduta dauden partzeletarako Plan Orokor honetan finkatzen diren baldintzak.

Hirugarren atala

Esku hartzeko ordenantzak lurzoru urbanizaezinean.

145. artikulua.-Eraikinen oinarrizko konfigurazioaren baldintza arautzaileak.

- 1.- Hurrengo 2. atalean adierazitako salbuespenekin, baimendutako erabileratara zuzentzen diren eraikinak, beren konfigurazio orokorrean eta bolumetrikoan, udalerrian dauden landa-eraikuntza tradizionalen tipologietara egokituko dira. Horren arabera, eraikuntza horiek baldintza hauetara, besteak beste, egokituko dira:



- * Bolumentria bakuna izango dute, estalkia barne. Estalkia 2, 3 edo 4 isurialdekoa izango da eta % 35eko gehieneko malda izango dute.
- * Bolumentria eta irudi orokorrari dagokionez, udalerriko landa-inguruneko irtenbide arkitektoniko tradizionalei erantzungo diete. Horren harira, inguruko herri-arkitektura onaren erakusgarri diren eraikuntzak hartuko dira erreferentzia gisa, eta eraikin horien material eta elementuekin batez ere eraikiko dira.
- * Hauek izango dira, besteak beste, eraikin horien material eta elementuak: Harlanduzko edo harlangaitzezko hormak, morteroz luzituta edo ez; kolore naturaleko teilak dituzten estalki inklinatuak; zurezko arotzeria; euri-uren zorrotanak, erretenak, etab. kobrezkoak edo PVCzkoak batez ere; erakusgarri diren eraikinetan erabilitako beste material eta irtenbide batzuk; aurreko material eta irtenbideak erabiltzearen emaitzaren antzeko kanpoko itxura duten beste eraikuntza-irtenbide eta/edo material batzuk.

- 2.- Nekazaritza eta abeltzaintzara zuzenean bideratutako eraikinak eta instalazioak —bordak, etab. barne—, beren konfigurazioari (bolumentria, eraikuntza-irtenbideak, materialak eta eraikuntza-elementuak) dagokionez, indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara eta gaian eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia, etab.) finkatutako xedapenetara egokituko dira.

Nolanahi ere, eraikuntza eta instalazio horiek, halaber, aurreko 1. atalean adierazitako eraikuntza-irizpideetara egokituko dira, ahal den neurrian. Beste eraikuntza-irtenbide, material eta elementu batzuen erabilera behar bezala justifikatu beharko da. Testuinguru horretan, udal-zerbitzu teknikoek proposamena ebaluatu ondoren, planteatutako helburuei erreparatuta kasu bakoitzean egokiena eta, aldi berean, orekatuena den erabakia hartuko du Udalak.

146. artikulua.-Eraikinen eta instalazioen kanpoko tratamendu-baldintzak.

1.- Eraikinen tratamendua.

- A.- Fatxadan material hauek erabiliko dira batez ere: Harria; harri-hormak, morteroz luzituta edo ez; aurrekoen antzeko kanpoko itxura duten beste antzeko material batzuk.

Udalak, txosten teknikoa egin ondoren, eraikin tradizioaletan erabilitakoekin alderatuta nabarmen desberdinak diren koloreak, ehundurak eta/edo akabera-formak dituzten materialak debekatu ahal izango ditu.

- B.- Estalkietan kolore naturala duten zeramikazko teilak erabiliko dira batez ere, eta baita prentsaturako buztinezkoak ere, edo kanpotik aurrekoen antzeko itxura duten beste material batzuk.

2.- Eraikinen ingurunearen egokitzapena.

- A.- Lursailak material hauekin itxiko dira batez ere: harria; landareak; metala (hesiak eta alanbre-hesiak); hesolak eta alanbrea; entokatuak (margotuak edo akabera espezifikoekin).



Horri dagokionez, ingurumena eta paisaia gehien errespetatzen eta horiekin bat egiten duten, eta, aldi berean, horietan eragin gutxien duten erabakiak hartuko dira kasu bakoitzean.

Oro har, debekatuta daude kalitate txikiko hormigoizko hormak –itxitura- edo euste-hormak-, eta baita hormigoizko blokeak ere.

Modu osagarrian, oinezkoen sarbideak jendez beteta egon ohi diren erabilera publiko nagusiko espazioetara ematen duen aurrealdean ezartzeko moduan proiektatu eta eraikiko dira lursailen itxiturak; ezin izango dira kokatu jenderik ibiltzen ez den bigarren mailako erabilera publikoko kale edo espazio publikoetan, atzealdeetan edo zaku-hondoetan.

- B.- Eraikin berriek paisaian izango duten eragina arintzeko asmoz, egokitzen joko den kopuruan bertako zuhaitz-espeziak inguruan landatzearen baldintzapean jarri ahal izango da horien eraikuntza.
 - C.- Era berean, bertako zuhaitzak landatu beharko dira 10 leku baino gehiagoko aparkalekuetan, hots, zuhaitz bat bi aparkaleku-plaza bakoitzeko, aparkalekuen arteko bereizketa gisa.
- 3.- Askak, arditegiak eta antzeko beste elementu batzuk prestatzea.

Baimenduko diren askek, iturriek, sarioiek eta arditegiek Urretxuko landa-ingurune ohiko ezaugarri erantzungo diete, beren tamainari, formari eta materialei dagokienez.

147. artikulua.-Instalazioen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate eta funtzionalitate-baldintzak. Eraikinen eta horien zatien estetika eta segurtasuna.

- 1.- Lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden eta/edo proiektatuta dauden eraikuntzak eta lokalak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden eraikuntzetarako finkatutako instalazioen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate eta funtzionalitate-baldintzetara eta estetika eta segurtasunera egokituko dira, horiek izango dituzten erabileren ezaugarri eta baldintzatzaileei erreparatuta aplikazio hori egokia den eta, aldi berean, planteatutako helburuekin bat datorren kasu eta alderdi guztietan.
- 2.- Lehendik dauden finkatutako eraikuntzak hobetzeko, birgaitzeko eta/edo finkatzeko lanek, indarreko plangintzak finkatutako irizpideetara egokitzeaz gain, irizpide hauetara egokitu beharko dute:

* Eraginpeko eraikuntzaren funtsezko ezaugarriak errespetatu beharko dira, bere balio arkitektonikoak edo historikoak barne, horiek izanez gero.

Beraz, ezin izango dira aldatu eraikuntzak izan ditzakeen balio edo garrantzi bereziko elementu arkitektonikoak edo artistikoak (armarriak, ateburuak, fatxada-aurrealdeak...).

* Lanek eraikuntzaren kanpoko elementuetan eragiten badute, landa-eraikuntza tradizioan erabili ohi diren materialak erabiliko dira batez ere, edo lehendik dauden berberak eta/edo antzekoak hori handitu behar izanez gero.



Nolanahi ere, egindako lanak eraikuntza-mota horien berezko izaerari erantzun beharko dio, apainketa- eta kalitate-maila galdu gabe.

Hauek izango dira landa-eraikuntzen berezko ezaugarriak: harrizko edo harlangaitzezko hormak, morteroz luzituta edo ez; kanpotik aurrekoen antzeko itxura duten materialak; zeramikazko teilak dituzten estalki inklinatuak; etab.

- 3.- Nekazaritza eta basozaintzara zuzenean bideratutako eraikuntzak indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara eta gaian eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia, etab.) finkatutako xedapenetara egokituko dira.

148. artikulua.-Hondakin-uren saneamendua. Horien tratamendua arautzeko baldintzak.

- 1.- Inguruan ur beltzen saneamendu-sarerik ez duten lurzoru urbanizaezineko eraikinek hondakin-urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte, eta instalazio horiek garbitu eta mantenduko dituzte.
- 2.- Soil-soilik etxebizitzara edo etxebizitza eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi familiar tradizionalera bideratutako eraikinetakosaneamendu-instalazioek hobi septiko bat edo antzeko putzu bat eta bakterio-iragazki bat eduki beharko dituzte.

Arazketaren isurkia lurrean infiltratu ahal izango da, edo ur ibilgu natural batera isuri, indarreko legediak ezarritako baldintzei jarraituz. Lurrean infiltratu ahal izateko, ur freatikoa ez dela kutsatuko ziurtatu beharko da.

Horretarako, material iragazkorrezko edo hodi porotsuz betetako zangak erabiliko dira, eta eraginpeko lur azalera minimoa 40 m²/biztanleko izango da.

Hobi septikoen tipologia, neurriak eta eraikuntza-diseinua arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera izango dira.

- 3.- Etxebizitzarako edo nekazaritzako ustiategi familiarerako ez diren eraikinetarako eskatzen diren instalazioek proiektu espezifiko bat beharko dute. Proiektu hori Udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute, isurketak indarreko legediak eskatzen dituen baldintzak betetzen dituela bermatuz.
- 4.- Abeltzaintzako ustiategi intentsiboetako eraikinen eta instalazioen kasuan, hondakinak biltegitatu eta ezabatze sistemari buruzko proposamen xehatu bat aurkeztu beharko da. Proposamen horretan honako alderdi hauek aztertuko dira, gutxienez:
 - * Simaurtegi eta minda putzuetarako proposatutako kokagunea, ur ibilguetatik urrun.Horretarako, kontu handiz ibili beharko da kareharrizko eremuetan, lurpeko urak kutsa ez daitezen.
 - * Ustiategian urtero zenbat hondakin solido eta/edo likido ekoiztea aurreikusten den azienda motaren arabera.
 - * Deposituetako hondakinak biltegitatuta edukitzeko aurreikusi den denbora.
 - * Proposatutako simaurtegi eta putzu motak eta horien edukierak, hondakinak aurreikusitako denboran behar bezala biltegitatzeko.(Horiek eraikitzean, paramentu guztiak irazgaitzak izango dira, gordetako simaurra iragaz ez dadin).



- * Simaurra ezabatzeko proposatzen den modua; horretarako betiere ingurumena kutsatzen ez duten sistemak erabiliko dira. Hori dela eta, simaurra ustiatetikiko lurretan isuri behar bada, gehieneko dosi onargarria 30 m³ simaur ha-ko eta urteko izango da; isurketa egiteko nahikoa lur ez badago, baliatuko diren ordezeko irtenbideak zehaztuko dira.

Proposamena aztertu ondoren, Udalak horri buruzko erabakia hartuko du. Zuzena bada, onartu egingo du, eta jabeari eskatuko dio alderdi osatugabe edo okerrekoak osa edo zuzen ditzala, horrelakorik balego; helburuak lortzeko desegokia bada, berriz, proposamena errefusa dezake.

- 5.- Ubide naturaletara eginiko isurketek, nolana ere, alde aurretik araztu beharko dira, eta gaien eskumena duen Administrazioak ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

149. artikulua.- Ingurune eta lur higagarrietan esku hartzeko irizpideak.

- 1.- Higadura-arriskuak dauden lurretan eta inguruneetan, zuhaitzik gabeko guneen basoberritzea sustatuko da, eta abeltzaintza-erabilerak eta helburu horien kontrakoak izan litezkeen bestelako erabilerak baldintzapean jarri eta/edo debekatuko dira.
- 2.- Basoko jarduerak bermatu beharko dute baliabide edafikoak mantenduko direla, eta hazkunde ertaineko edo moteleko zuhaitziak ezartzea erraztuko dute; ere berean, belar sastrakak kentzea estentsiboa izatea ahalik eta gehien mugatuko da eta baita lur mugimenduak egitea ere, eta landaketa mekanizatuaren aurrean lehentasuna emango zaio eskuz egindako landaketari; era berean, lehentasuna izango dute mozteko mailakako metodoek, hala nola mehazketak edo ondoz ondoko bakanketak, eta ez arraseko mozteket; hori guztia gaien eskumena duen Administrazioak ezarritakoaren kalterik gabe.

III. KAPITULUA INGURUMENA BABESTEKO ORDENANTZAK.

150. artikulua.- Ingurumena babesteko eta integrazteko irizpide orokorrak.

- 1.- Oro har, proiektatutako lanak eta jarduketak Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko 1998ko otsailaren 27ko Lege Orokorrean eta hori garatzeko ateratako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- 2.- Egin nahi diren mota guztietako hondeaketetan, obraren titularrak berritoki jarri beharko du landaredi naturala –beharrezko landare-lurrezko geruza barne– obraren ondorioz landaredi naturala suntsitu den lursailetan. Neurri berak hartuko dira trazadura berregokitzearen ondorioz erabiltzen ez diren errepideen eta bideen tartetan, oraindik ere mantentzen den zoladura altxatu ondoren.



- 3.- Oro har, zaborrak eta obra-hondakinak dagokien zabortegi kontrolatuan botako dira.

Salbuespen gisa, Udalak obra baimenduetako hondeaketetako lurrak zabortegi horiek ez diren kokapenetan isurtzea baimendu ahal izango du, eraginpeko lursailen jabeak hala eskatzen badu nekazaritzako eta basogintzako erabilera hobetzeko, edo bere jabetzako lursailaren sestrak indarrean diren legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, edo baimendutako beste edozein planetan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko. Kasu horretan, beharrezkoa bada aurrez proiektu teknikoa prestatuta, ondorengoak ziurtatu beharko dira: egin beharreko betelanaren drainatze egokia, eragina jaso dezaketen elementu natural edo eraikien babes, ondoriozko profilak lursailean integratzea, eta eraginpeko espazioaren azalera leheneratzea.

- 4.- Plan Orokorra egikaritzen denean, kontuan hartuko dira ingurumen-ebaluazio estrategikoan jasotako Zaintzari buruzko Programa, eta baita hurrengo artikuluetan aurreikusten diren neurri prebentziozkoak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak ere.

Zaintzari buruzko Programaren helburua, azken batean, denboran zehar eta ingurumenaren eta iraunkortasunaren ikuspegitik, batetik, Plan Orokorren hirigintza-proposamenen eta, bestetik, ingurumen-ebaluazioaren ondoriozkoen zorroztasun- eta betetze-maila gainbegiratzea da.

151. artikulua.- Babes- edo prebentzio-neurriak.

- 1.- Geologia eta geomorfologia.

- A.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanen proiektuak arrisku geologikoak ebaluatzeko azterlan espezifikoekin osatuko dira (azterlan geoteknikoak, etab.), horiek komenigarritzat jotzen diren kasu guztietan.

Azterketa horiek, hala badagokio, proposatutako jardunen ondoriozko arriskuak ebaluatzeaz gain, kasu bakoitzean arrisku horiek ezabatzeko beharrezko ikusten diren prebentziozko neurriak zehaztu beharko dituzte (ezponden malda eta luzera txikitzea; drainatzeak kontu handiz proiektatzea; babes-sareak jartzea; landare-lurra gehitzea; landaredia berrezartzea; egokitzea jotzen den beste edozein neurri).

- B.- Proiektatutako lanek eta jardunek beharrezko kontrol eta zaintza teknikoa izango dute egonkortasun- eta higadura-arazoak garaiz detektatzeko, eta babesteko edo prebenitzeko neurri egokiak zehazteko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaile aproposak arin aplikatzeko.
- C.- Higa daitezkeen edo higitzeko arriskua duten gunetan, lur-erazketak, lur gaineko eta lurpeko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihesteko neurriak zehaztuko dira, eta zuhaitzik gabeko gunek basoberritzea indartuko da eta abeltzaintza-erabilera helburu hori lortzearen baldintzapean jarriko da.
- D.- Oro har, eta bereziki % 50etik gorako malda duten gunetan, baliabide edafikoak kontserbatzea bermatuko duten baso babesleak ezartzeko eta gaitzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, sasi-kentze estentsiboak eta lur-mugimenduak ahalik eta gehien murriztuz.



2.- Ura.

- A.- Dagozkion proiektuak prestatzeko fasean, oro har, babeseko edo prebentziozko neurri egokiak zehaztuko dira, obrak ibai-ibilguetara olioak eta koipeak, lurrak edo bestelako materialak isurtzea saihesteko eta kontrolatzeko baldintzetan gauzatzeko; eta ustekabeko isurketetarako segurtasuneko eta larrialdietako neurriak ere zehaztuko dira.
- B.- Esku hartzeko irizpide orokor gisa, proiektuak prestatzean zein obrak gauzatzean, lurgaineko eta lurpeko (baldin badaude) uren drainatzea zuzen diseinatzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, aurreko jariatze-uren sistema errespetatuz eta isurialdeak ahalik eta gutxien aldatuz.
- C.- Lurpeko baliabide hidrikoak behar bezala babesteko, proiektatutako obra eta jarduketan eraginpeko eremuetako lurpean geruza freatico bat badago, beharrezko neurriak hartuko dira, ahal bada, batetik, horien eraginpeko kotarik baxuena maila freaticoaren gainetik gutxienez 1,5 metrotara kokatzeko; eta bestetik, euriak kargatzeko guneetatik desbideratzea saihesteko. Obrek lurpeko ur-fluxuren bat eteten badute, hartu beharreko neurrien artean, arro hidrografikoetako eta horiei lotutako akuifero-sistemetako urak eramatea saihestuko da.
- D.- Higadura- eta/edo lerradura-arriskua duten zonetako ibaiertzetan landaredia berrezartzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira.
- E.- Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinek, instalazioek eta jarduerak ura arazteko sistema egokiak izango dituzte, eta dagozkien lizentziak emateko, beharrezko neurriak eraginkortasunez eta benetan zehaztu, eta xede horrekin egokitzat jotzen diren instalazioak ezarri beharko dira.

3.- Lurzorua.

- A.- Kasu bakoitzean proposatutako jarduketan eragin zuzena duen zona zedarrituko da, eta ahal dela, erabilera berrietako plataformak okupatzen duen lursaila hartuko du.

Ildo horretan, ahal dela beharrezko neurriak sustatuko dira jarduketa horiek lurzoru naturaletan dituzten eraginak murrizteko, bai hirigintza-antolatzean, bai hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean.

Ildo horretan bertan, ibaiertzeko lurzoruak trinkotzea saihestuko da, eta lehentasunez bertan eraginik sortzea saihestuko da eta neurri egokiak hartuko dira, ahal dela obrek eta jarduketek jarduteko dagokien eremuaren barruan edo zona artifizializatuetan eragiteko.

- B.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuek eremuaren egoeraren azterketa edo balantze bat hartuko dute barne, bertan landare-lurra dagoen ala ez zehazteko.

Landare-lurra hauxe da: lur-erazketetan jaso eta osaera fisiko-kimiko eta granulometrikoagatik belar-estaldura iraunkorra ezartzeko aukera ematen duen materiala, ereiteko edo ereite hidraulikoko ohiko tekniken bitartez gutxienez ezartzeko aukera ematen duena eta birkolonizazio naturala errazten duena. Gainera, ezaugarri fisiko-kimiko eta granulometriko desegokiak dituzten materialak errefusatu egingo dira.



Balantzea negatiboa bada, lur kantitate gehigarria eta horren kostua kalkulatuko dira eta dauden baliabideen banaketa bat proposatuko da. Agerien dauden ezpondek, ibai-ibilguen ondoko eta haran-hondoetako zonek, lorategi-zonek (hiriguneek eta hurbilekoek) eta faunarentzako pasabideen inguruek lehentasuna izango dute. Neurri hori generikoa da eta hirigintza-garapen guztietan hartuko da kontuan, hein handiagoan edo txikiagoan.

- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean, ezpondak geotekniaren arabera diseinatuko dira, segurtasun-irizpideak eta ezpondak integratzen direneko paisaia egokitzeko irizpideak kontuan izanda.

Bai higaduragatik, bai paisaia-integrazioagatik, ezpondak gehiegi fintzea ekidin beharko da, ildo bertikalak agertzea saihesteko. Ezpondan landaredia berrezarri aurretik higadura-ildoak agertzen badira, komeni da ildo horiek lan horizontalekin "haustea", eta nahikoa izango da lurrazala urratzea. Horrela, landaredi-estaldura bertan kokatzea erraztuko da. Bestelako soluzioak gomendatzen dituen arrazoi eta egoera justifikaturik ez badago, ezpondak egin ahala landaredia berrezarriko da.

- D.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean, proiektatutako obrak gauzatzean sortutako hondakin solidoak metatzeko berariazko zonak zehazki definitu eta mugatuko dira.

- E.- Baso-pista edo landa-bide berriak irekitzeko proposamenek eta ekimenezko beharrezko kontrol zorrotza izango dute. Ahal dela, aurretik daudenak erabiltzeko neurriak sustatuko dira, eta behar bezala justifikatzen diren pista eta bide berriak besterik ez dira eraikiko. Nolanahi ere, azken horiek gauzatzeko, nahitaezkoa izango da alde zuzenetik ingurumenaren gaineko eraginari buruzko azterlan sinplifikatua egitea, 3/1998 Legearen arabera.

Gauzatzen badira, bide edo pista berri horiek % 15etik beherako maldak izango dituzte, eta pixka bat handitu ahal izango dira paisaian eraginak saihesteko. Era berean, urak husteko eta ezpondak finkatzeko behar diren mekanismoak izango dituzte lurzorua galtzea saihesteko.

4.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Urbanizazio- eta/edo eraikuntza-proiektuak egitean, kontuan hartuko dira eraginpeko eremuan, hala badagokio, dauden zuhaitz interesgarriak, horiei zor zaien arreta jarriz, egokitzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaile espezifikoak zehazteko, honakoekin lotutakoak barne, hala badagokio: sasiz garbitu beharreko eremua mugatzea; mantendu, moztu edo birlandatu behar diren zuhaitz-aleak identifikatzea; balio handieneko aleak antolamendu berrian sartzeko, ahal den heinean; birlandatu beharreko zuhaitz-aleen biziraupen-aukerak baloratzea, etab.

- B.- Urbanizazio- eta/edo eraikuntza-obren proiektuak prestatzean zein horiez gain, kasu bakoitzean egokitzen diren berariazko neurriak zehaztuko dira (ageriko zatia eta sustraiak babesteko itxitura, etab.). Besteak beste, makinak erabiltzeagatik edo edozein inguruabarrengatik ustekabeko kalteak saihestuko dira, bai proposatutako garapenetako ibaiertzeko zonetako zuhaitzetan, bai hirigintza-plangintzaren ingurumen-ebaluazioan bertan egindako proposamenetan eraginik gabekotzat jo diren aleetan.



5.- Prebentziozko beste neurri batzuk.

Plan honek planteatutako jarduketan edo proposamenen ondorioz izan daitezkeen ingurumen-eragin negatiboen tamaina saihesteko, arintzeko edo zuzentzeko, Plan honen ingurumen-ebaluazio estrategikoan aipatzen diren prebentziozko neurri guztiak hartuko dira kontuan.

152. artikulua.- Neurri zuzentzaileak.

1.- Atmosfera.

A.- Obrak gauzatzean kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak zehaztu eta aplikatuko dira (ureztatzea; xurgatzeko mekanismoak; iragazkia; biltegiatutako materiala eta garraioko karga estaltzea; egokitzen jotzen den beste edozein) eraispenetako, hondeaketetako, lur-mugimenduetako, materialen kargako eta garraioko, eta abarreko hauts-isuriak eta partikula solido esekien isuriak gutxitzeko edo ezabatuzeko.

B.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean zein gauzatzean, beharrezko neurriak hartuko dira ondorengoak lortzeko: proposatutako obren eta jarduketan ondoriozko soinu-emisioak ezabatu eta/edo gutxitu, lehergaien erabilera murriztea barne; jarduerak programatu, horietako zenbait pilotatzean soinu-maila handiak sor ez daitezkeen; isuri horiek sortzen diren ordutegia kontrolatu; zarata-maila txikiko konpresoreak eta zultzaileak erabiltzea sustatu; motorren isilgailuak aldizka ikuskatu eta kontrolatu; toberetan eta iraulki-kutxetan estaldura elastikoak erabiltzea; leherketak arretaz diseinatu; etab.

2.- Geologia eta geomorfologia.

Aurreko artikulua 1. atalean aipatutako azterlan geologikoek, bertan aipatutako prebentziozko neurriek gain, egokitzen jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztuko dituzte (ezponden malda eta luzera txikitu; drainatzeak arretaz proiektatu; babes-sareak jarri; landare-lurra gehitu; landaredia berrezarri; egokitzen jotzen den beste edozein neurri).

3.- Ura.

A.- Urbanizazio-obren proiektuak eta, hala badagokio, eraikuntzakoak egokitzen jotzen diren berariazko azterlan hidraulikoak eginez osatuko dira proposatutako garapenak eta urbanizazioa arloan indarrean diren legezko xedapenetan, indarrean diren lurralde-antolamenduko tresna edo tresnak barne, ezarritako irizpideekin bateragarriak direla bermatzeko.

B.- Jabari hidrauliko publikoan eta horren babes-zonan eragiten duten proposatutako jarduketak gaian eskumena duen Administrazioak zehaztutako edo zehaztuko dituen irizpideetara egokituko dira.

Ahal den heinean, ibai-ibilguak desbideratzeko ekimenen eraginak murriztuko dira, nola xede horrekin ahalik eta luzera txikienean esku hartuz, hala esku-hartzeak erruteko zonetara ez zabalduz. Gainera, kasu horietan emaitzaren itxura naturala indartzeaz gain, faunaren eta landarediaren birkolonizazioa errazten duten diseinu-neurriak sustatu eta zehaztuko dira.



Ibai-ibilguen gainera pasatzeko zonetan, ibilguko eta ibaiertzeko landarediko eraginak murrizteaz gain, ibilguaren barruan pilareak jartzea saihesteko neurriak sustatuko dira, eta hori ezinezkoa baldin bada, faunaren zeharkako iragazkortasuna ahalbidetuko duten moduan jarri beharko dira. Ildo horretan, behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago, egungo pasabideen (dauden zubiak, etab.) erabilera optimizatzeko behar diren neurriak zehaztuko dira.

- C.- Proposatutako garapen berrien eraginpeko eremuetako ibai-ibilguak eta ibaiertzak leheneratzeko eta hobetzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, horiek proposatutako antolamenduetan sartuz.

Ahal bada eta proposatutako helburuekin bateragarritzat jotzen bada, neurri horien artean eraginpeko ibaiertzean landaredia berrezartzeko neurriak egongo dira.

- D.- Obrak gauzatu bitartean, eta puntu jakin batzuetan solidoak arrasta daitezkeela aurreikusiz, jalkinetarako oztopoak instalatzea aztertuko da (behin-behineko obrak, hala nola, dekantazio-putzuak, iragazteko sistemak, kutxatak, iragazkiak, saretak, etab. eraikitzea), eta erreken kontrolaren jarraipena egingo da, solido disolbatuak ibai-ibilguetara iristea saihesteko, eta hori gertatzen bada, solido eta nutrienteen edukirik txikienarekin iristeko. Horretarako, drainatze-obretako ura isuri aurretik, uraren abiadura txikitzeko gailuak jarriko dira.

4.- Lurzorua.

- A.- Proiektatutako urbanizazio- eta/edo eraikuntza-obrak gauzatzean, horien eraginpeko azalerako landare-lurraren goiko geruza erauzi behar da, nekazaritza-ahalmen handikoei arreta berezia eskainiz, eragina gutxitzeko.

Erauzitako lurzoru-geruzak baldintza egokietan zaintzeko egokitzen jotzen den zonara edo zaborte-gira eramango dira, ondoren bai eraginpeko eremuko bai egokitzen jotzen den beste esparru bateko lurzorua eta landaredia leheneratzean erabiltzeko.

- B.- Landare-lurra behar bezala babestuko da lursailen banatzen denetik eriteko unera arte, eta arreta bereziz zainduko da aldatu gabeko lursailetik lur-erazketetara eta plataformatik lubetetara doan jariatzea. Mantentze-lanak ahalik eta zeregin gutxienekin egingo dira: geometria modelatuko da, higadurak edo ur-erretentzioak saihesteko; medeatze organikoak egingo dira, justifikatzen diren kasu oso berezietan izan ezik; eta abar.
- C.- Instalazio osagarriak, etab. jartzeagatik esku hartzeko edo jarduteko perimetro-esparrutik kanpo kokatutako lurzoru-eremuetan egindako ustekabeko edozein eragin berregokitu egingo da.
- D.- Proiektatutako obrak gauzatzean zein proiektatutako erabilera berriak ezartzean sortzen diren hondakinak kudeatu eta, hala badagokio, berezi egingo dira, arloan indarrean den legerian aurreikusitakoari jarraituz.



Hondakin toxikoak eta arriskutsuak ontzi etiketatuetan bilduko dira eta horretarako zonetan utziko dira, behar bezala iragazgaiztuta, estalkipean, eta horiek gaika biltzea bermatzeko moduan. Eraistea, zaharberritzea edo birgaitzea aurreikusten diren eragiketa eta jardun puntualetan ere, sortzen diren hondakin mota guztiak zuzen sailkatzeko eta kudeatzeko ahalegina egingo da. Soberako materialen bat zabortegi kontrolatuan uzten ez bada, aurrez horren kokapena eta sistemetan izan ditzakeen eraginak aztertu beharko dira.

- E.- Udalerrian kutsatuta egon daitezkeen lurzoruek arloan (otsailaren 4ko 1/2005 Legea, lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzekoa) indarrean den legerian aurreikusitako ikerketa-, kontrol- eta tratamendu-prozesuak jasoko dituzte.

5.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Landaredia leheneratzeko neurriak (ezpondak, ibai-ibilguen inguruko zonak, ibaiertzekoak, eraginpekoak, etab.) eraginpeko eremuaren eta horren ingurunearen morfologiako alderdi funtzionalak, baldintza edafikoak, malda, klima, drainatzea, paisaia-ingurunea, gizarterabilera, etab. baloratu ondorengo irizpideetara egokituko dira, eta horiekin bat etorritik, hautatutako landaredia ezarriko da, erein egingo da edo landatzeak egingo dira, edo horiek guztiak edo horietako batzuk batera egingo dira.

- B.- Landatu eta erein ondoren, kontrol-epe bat ezarriko da, mantentze-lan eta guzti (mantentze-lanen plana), gutxienez landatu eta ondorengo bi urteetan zehar, eta batik bat agerian dauden esparruetan eta errotzeko zailak diren inguruetan.

6.- Paisaia.

- A.- Topografia aldatzeko edo eraldatzeko kasu puntualetan, topografia naturalera ahalik eta gehien egokitzeko moduan modelatuko da

Ezpondetan, batez ere ertzetan, hobe da profil irregularrak, izurtuak, zimurtsuak eta biribilduak erabiltzea eta erpinak saihestea. Ahal den heinean, bestalde, ezpondaren gainazala trazatik bertatik ateratako material finekin eta landare-lurrarekin estaltzea komeni da. Lur-erazketen ertzetako erpinen kasuan, berriz, ezpondak modelatzean pixkanaka aldatuko dira maldak lurrarekiko lotuneetan. Ezpondak egonkortzea beharrezkoa bada, lehentasunez egonkortzeko teknika "biziak" erabiliko dira (aldaxkak, zurezko egiturak, hesi berdeak eta abar), eta euste-hormak egitea beharrezkoa bada, harri-lubetazkoak izango dira.

- B.- Eraginpean dauden eremuak, oro har, apaindu beharko dira ingurunean ondo integratzeko eta leheneratzeko. Leheneratze paisajistikoko jarduketan kasuan, espezie autoktonoak eta egun dagoen paisaiaren antzeko formak erabiliko dira. Jarduketa geometrikoak saihestuko dira, eta ertz lausoko basoberritzeak eta landatzeak egingo dira. Urbanizatzeko proiektuek kasu bakoitzean ingurumena eta paisaia leheneratzeko egokitzat jotzen diren neurriak hartuko dituzte barne.

- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obra amaitu ondoren, eraginpeko eremuaren eta horren ingurunearen garbiketa sakona egingo da, eta horien edozein aztarna uztea saihestuko da.



7.- Ingurune sozioekonomikoa.

- A.- Beharrezko neurriak zehaztuko dira bereziki obra zaratatsuak gauzatzea, kaleen norabide-aldaketak, trafiko-mozketak, eta horien antzeko eraginak dituzten beste jarduketa batzuk biztanleriari adierazteko eta jakinarazteko.
- B.- Behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago, ahal den heinean, hiri-erabileretara zuzentzeagatik nekazaritza-ustiapenetara lotutako lursailen galerak udalerrian bertan antzeko balio eta interesa duten beste batzuekin ordeztu edo birjarriko dira.

8.- Hiri-antolamendua, urbanizazioa eta eraikuntza.

- A.- Inpaktu akustikoak sortzen dituzten elementuen (errepide-sarea, etab.) ondoko eremuen antolamenduan beharrezko neurriak hartuko dira inpaktu horiek ezabatzeko eta/edo murrizteko.
- B.- Urbanizazioan, ahal den heinean, zona zolatu iragazgaitzak murriztuko dira, eta lurak iragazketa naturalerako duen ahalmenari eustea sustatuko da, baita lorezaintza autoktonoa diseinatzeko edo ura aurrezteko irizpideak erabiltzea ere. Oinezko, txirrindulari eta ibilgailuentzako lekuetan, euri-urarekiko material iragazgaitzak erabiliko dira ahal dela.
- C.- Hiri-hondakinak gaika biltzeko espazio egokiak aurreikusiko dira.
- D.- Argi-kutsadura saihesteko behar diren neurriak hartuko dira, kontsumo txikiko argizatze-sistemak erabiliz, bai toki publikoetan, bai eraikin berrietako toki pribatibo eta/edo komunetan.
- E.- Ahal dela, isolamendu termiko handiko eraikuntza-materialak erabiliko dira, iraunkorrak eta ez-kutsatzaileak, edo ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak, eta erraz birziklatzeko materialak eta are material birziklatuak erabiltzea aztertuko da. .
- F.- Eraikinen barne-espazioen banaketak eguzkiaren argizatze- eta aprobetxamendu-baldintzak optimizatuko ditu eta kanpoko zarata murriztuko du, batez ere espazio jendetsuenetan.
- G.- Eraikinetan ura eta energia-kontsumoa aurrezteko behar diren neurriak hartuko dira, eta eguzki-atzigailuak eta metagailuak erabiliz, ur bero sanitarioz hornitzeko sistema mistoak ezartzeko aukera aztertuko da.

9.- Beste neurri zuzentzaile batzuk.

Plan honek planteatutako jarduketan edo proposamenen ondorioz izan daitezkeen ingurumen-eragin negatiboen tamaina saihesteko, arintzeko edo zuzentzeko, Plan honen ingurumen-ebaluazio estrategikoan aipatzen diren neurri zuzentzaile guztiak hartuko dira kontuan.



153. artikulua.- Neurri konpentsatzaileak.

1.- Ura.

- A.- Ahal den heinean, zuhaitzak eta lorategiak dituzten pasealeku naturalizatuak sortzeko neurriak zehaztuko dira, ibaiertzak habitatak lotzeko eta/edo herritarrek espazio horietaz gozatzeko lurraldeko elementu gisa erabiltzea eta gozatzea sustatzeko.
- B.- Aldatuta eta degradatuta dauden zonak leheneratzeko eta ingurumena hobetzeko neurri egokiak zehaztuko dira.
- C.- Ibai-ibilguetako ibaiertzetan ingurumena leheneratu, hobetu eta integartzeko lanak sustatuko dira.

2.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Hirigintza-garapenen egikaritzapena dela eta zuhaitzen galera konpentsatzeko, ale kopuru bera eta moztutakoen edo ezabatutakoen espezie berak edo antzekoak landatuko dira. Zuhaitz-espezie berriak leku hauetan landatuko dira: lehentasunez, eraginpeko eremuetan; eremu horien ingurunean, bertan ezinezkoa eta/edo desegokia bada; udalerrian degradatutako edo aldatutako beste eremu batzuetan, horiek leheneratzea edo ingurumenean integratzea errazteko, soluzio hori aurrekoak baino interesgarriagoa bada; dauden zuhaitz-masak zabaltzeko, hesitutako beste batzuekin lotu eta igarobide ekologikoak sortzea erraztearren.
- B.- Hariztia-baso mistoa-ibaiertzeko landaredia masen egoera hobetzera eta udalerriko hirigintza-plangintzan horrela kalifikatutako eremuen ingurumena hobetzera eta leheneratzera bideratutako jarduketak bultzatuko dira.
- C.- Beharrezko neurriak hartuko dira euren artean isolatuta dauden landaredi autoktonoko orbanak lotzeko, eta erreketako eta nekazaritza-finken mugetako eta belardietako zuhaiztiak, palaxuak, landare-pantailak, landaredi apaingarria, ur-bazterreko landaredia etab. sortzeko eta mantentzeko, eta zuhaitz- eta zuhaixka-espezieak tartekatzea sustatuko da.

3.- Beste neurri konpentsatzaile batzuk.

Plan honek planteatutako jarduketan edo proposamenen ondorioz izan daitezkeen ingurumen-eragin negatiboen tamaina saihesteko, arintzeko edo zuzentzeko, Plan honen ingurumen-ebaluazio estrategikoan aipatzen diren neurri konpentsatzaile guztiak hartuko dira kontuan.

154. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua.

- 1.- Hiri-lurzoruetan, debekatuta dago araztu gabeko hondakin-urak ur-ibilguetara isurtzea. Ur horiek, behar bada aurrez tratatuta, saneamendu-sarera lotu beharko dira, ondoren arazteko.



- 2.- Inguruan ur beltzen saneamendu-sarerik ez duten lurzoru urbanizaezineko eraikinek kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren hondakin-urak arazteko instalazioak eduki beharko dituzte.

Eskatutako instalazioek dagokien proiektua izango dute, Udalak eta arloan eskumena duten gainerako erakundeek onartu beharko dutena, eta isurketa indarrean den legerian eskatutako baldintzetan husten dela bermatu beharko da.

Abeltzaintza-ustiapenetara lotutako eraikinak, berriz, dagokien jarduera-espeditentea izapidetzean zehazten diren baldintzetara, eta, zehazki, arloan eskumena duen Administrazioak finkatzen dituen baldintzetara egokituko dira.

- 3.- Ibilgu naturaletara egiten diren isurketek, aurrez araztu egin badira ere, arloan eskumena duen Erakundeak zehazten dituen baldintzak bete beharko dituzte.

155. artikulua.- Abeltzaintza-jardueren ezarpena.

- 1.- Simaurrak eta mindak biltegitzeko, biltzeko, tratatzeko eta ezabatzeko, eta horiek ongarri gisa banatzeko, abeltzaintzako instalazioak dagokien jarduera-espeditentea izapidetzean zehazten diren baldintzetara egokituko dira.

Era berean, horien ezaugarriei, tamainari, kokapenari, etab. dagokienez, simaurtegiak eta putzuak testuinguru horretan bertan ezartzen diren irizpideetara egokituko dira.

- 2.- Oro har, simaurrak eta mindak lursailetan ongarri natural gisa erabiltzea indarrean den ingurumen-araudian ezarritako irizpideetara egokituko da. Gainera, horri dagokienez, dagokion jarduera-espeditentea izapidetzean zehazten diren baldintzetara egokituko dira.

Ezin izango dira akuiferoak babesteko zonetan eta ur-ibilguak babesteko zonetan isuri.

- 3.- Euri-urak bereiz hustu beharko dira, simaurrak eta mindak ukitu gabe.
- 4.- Hondakin organikoak kutsadura-arriskurik edo ingurumenean kalterik ez sortzeko moduan biltegitratuko dira, eta indarrean den araudiaren arabera ezabatuko dira. Debe katuta dago aire librean suaren bidez suntsitzea.
- 5.- Hondakinak solidoak badira, barruti estali eta iragazgaitz batean biltegitratuko dira, eta lixibiatuak putzu estankoan bildu behar direla aurreikusiko da.

IV. KAPITULUA LIZENTZIAK ESKATU ETA IZAPIDETZEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK.

156. Artikulua.- Lizentzia behar duten egintzak. Jardueraren alde aurretiko jakinarazpena.

- 1.- Indarreko hirigintza-legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legeko 207. artikulua eta horrekin bat datozenak) zerrendatutako egintzez gain, eta edozein delarik sustatzailea, honako hauek beharko dute lizentzia:
- * Obra laguntzaileak, esaterako, finka, orube eta lursailen itxiera; babes-hesiak, aldamiok, eskoratzeak eta obretako gainerako eraikuntza-elementu laguntzaileak, estalki, teilatu lau, fatxada-akabera edo urbanizazioko elementu puntualen konponketa (zerbitzu-harguneak, zoladura birjartzea, etab.) eta errotulu, toldo edo markesinak jartzea.
 - * Erabilera industrialak, hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, etab. ezartzea, eta erabilera- edo jarduera-aldaketa eskatzen duen edozein jarduketa.
 - * Erauzketa-erabilerak ezartzea, esaterako, agregakinen erauzketa, harrobien ustiaketa, etab.
 - * Era guztietako nekazaritza-ustiategitara bideratutako eraikuntzak eta instalazioak ezartzea (nekazaritza eta abeltzaintzakoak, basogintzakoak...).
 - * Lurzoru urbanizaezinean lurraldearen ustiapenari lotuta ez dauden bizitegi-erabilerak nahiz baimena behar duten beste erabilera ez-landatar batzuk ezartzea.
 - * Lurzoru urbanizaezinean kokatutako finka bat bereiztea, indarreko plangintzak gutxienezko partzela-azalerak eta/edo askotariko erabilera eta/edo eraikuntzei lotzekoak zehazten dituen.
 - * Lurzoru urbanizaezinean bideak eta pistak eraikitzea edo aldatzea.
 - * Suebakiak irekitzea.
 - * Putzuak eraikitzea.
 - * Kanpinak eta kanpalekuak jartzea.
 - * Eraikuntza aurrefabrikatuak, karabanak edo logela, ostatu edo atsedeen-leku gisa modu finkoan edo aldizkakoan (asteburuetan, urte-saso batzuetan edo beste aldi batzuetan) erabil daitekeen beste edozein elementu instalatzea, baita zimendurik gabe ere.
 - * Era guztietako lursailak ibilgailu, makina, material edo beste elementu batzuen gordetegi-biltegi gisa erabiltzea.
 - * Lurren betelanak eta egokitzapenak.
 - * Bideak eta jabari publikoari atxikitako beste espazio eta eremu batzuk behin-behineko izaerarekin edo izaera egonkorrekin okupatzea.

Lehen azaldutako lizentzia behar duten egintzen zerrendak izaera ez-mugatzailea du. Halaber, lizentzia behar du hirigintza-plangintzan araututako lurzoruaren, hegalaren edo zorupearen gaineko edozein jarduketak eta, bereziki, higiezinaren eraldaketa edo alterazio fisikoa eragiten dutenak, baldin eta beharrezkoa ez dela aurreikusita ez badago.



Ondoren aipaturiko den salbuespenarekin, azaldutako jarduketek aipaturiko udal-lizentzia beharko dute, edozein delarik horien afekzioaren kokapena eta/edo esparrua: lurzorua; eraikin baten barruan edo kanpoan; lurren gainazalean; haien hegalean eta/edo zorupean; etab.

Aipaturiko salbuespena lotuta dago aipaturiko erabilerak eta beste edozein erabilera ezartzeari. Horiek ezartzeko, arloan indarrean dauden xedapenetan (apirilaren 23ko 7/2012 Legea, etab.) ezarritakoaren arabera lizentzia-mota hori behar den kasuetan soilik beharko da aldeztatik jarduera-lizentzia ateratzea. Gainerako kasuetan, xedapen horietan beraietan araututako jarduera sailkatuaren aldeztatik jakinarazpena deiturikoaren berezko baldintzatzaile eta izapideei lotuta daudela ulertuko da.

- 2.- Aurreko atalean aipatu diren eta Estatuko, Autonomia Erkidegoko edo ondasun publikoak administratzen dituzten zuzenbide publikoko entitateek udal-mugartean kokatutako edozein motatako lurzorutan sustatzen dituzten jarduketek ere udal-lizentzia beharko dute, indarreko araudian aurreikusitako salbuespenen kalterik gabe.
- 3.- Telekomunikazio-azpiegiturak zerbitzuan eta funtzionamenduan jartzeko instalazio-jarduketak arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira (Telekomunikazio Lege Orokorra, 2014ko maiatzaren 9koa; 12/2012 Legea, abenduaren 26koa, merkataritza eta hainbat zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzkoa, gero 14/2013 eta 20/2013 legeen bitartez aldatutakoa, etab.). Hala, xedapen horietan ezarritakoaren arabera:
 - * Jendearentzako erabilgarri dauden komunikazio elektronikoen zerbitzuak emateko (12/2012 Legeko Hirugarren Xedapen Gehigarrian araututakoak) erabiltzen diren estazio edo azpiegitura erradioelektrikoak ezartzeko jarduketek ez dute beharko aldeztatik udal-lizentzia ateratzea, baldin eta honako baldintza hauek ere betetzen badituzte: 750 m²-ko edo gutxiagoko azalerako lokal batean eragitea; ondare historiko-artistikoan inpakturik ez izatea; jabari publikoko ondasunen erabilera pribatiborik eta haien okupaziorik ez izatea; espazio natural babestuetan inpakturik ez izatea.
 - * Aurrekoen desberdinak diren komunikazio elektronikoen sare publikoak edo estazio erradioelektrikoak instalatzeko jarduketek ez dute beharko udal-lizentziarik ateratzea, baldin eta operadoreak aldeztatik aurkeztu eta udalak onartu badu lehen aipaturiko 2014ko maiatzaren 9ko Legeko "34.6" artikuluan araututako telekomunikazio elektronikoen sarea zabaltzeko edo instalatzeko plana. Aipaturiko lizentzia eskatu eta atera beharko da aipaturiko xedapenik ez dagoen kasuetan.
 - * Jabari pribatuko eraikinetan aipaturiko sare-azpiegiturak edo estazio erradioelektrikoak ezartzeko behar diren obrek ez dute behar obratarako udal-lizentzia ateratzea.
 - * Adierazitakoaren arabera, aipaturiko udal-lizentzia ateratzerik behar ez den kasuetan, lizentziaren ordeztatik erantzukizunpeko adierazpena aurkeztuko da. Erantzukizunpeko adierazpenaren edukia eta aurkezpena lehen aipaturiko lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.



Halaber, jarduketa horiek aipaturiko xedapenetan ezarritako gainerako irizpideetara egokituko dira.

- 4.- Hala ere, lizentzia ez da beharrezkoa izango eraikinen barruan segurtasun-baldintza orokorreari edo sare orokorren harguneei eragiten ez dieten instalazioak konpontzeko edo berritzeko obrak eta lurzoruak, sabaiak eta paramentuak amaitzeko konponketa- edo eraberritze-obrak egikaritzeko, ez badiete eragiten ez barruko espazioen banaketei eta ez egiturazko elementuei edo kanpoko fatxadei. Hala ere, udalaren baimenak izapidetu beharko dira etxebizitza-lokalak edo beste batzuk eraberritzeko edo egokitzeko obrak egikaritzeko beharrezkoak izan daitezkeen polipastoak eta edukiontziak instalatzeko.
- 5.- Aurreko ataletan aipatutako lizentziak eskatzea eta lortzea, indarreko legeriaren arabera, bere kasuan nahitaezkoak diren gainerako baimen, txosten, izapide eta abarren kalterik gabe ulertuko da.
- 6.- Obra txikitzat jotzen dira teknika bakun eta eraikuntza- eta ekonomia-garrantzi txikiko barruko edo kanpokoak, etxebizitza eta lokalen bolumena, erabilera objektiboa eta kopurua aldatzen ez dutenak eta eraikin edo instalazioaren egiturari, kanpoko diseinuari edo bizigarritasun- edo segurtasun-baldintzei eragiten ez dietenak.

Horien artean sartzen dira etxebizitza, lokal eta eraikinen barruko banaketak aldatzea, edozein delarik horien erabilera; finka, orube eta lursailen itxiera; babes-hesiak, aldamiok, eskoratzekak eta obretako gainerako eraikuntza-elementu laguntzaileak, estalki, teilatu lau, fatxada-akabera edo urbanizazioko elementu puntualen konponketa (zerbitzu-harguneak, zoladura birjartzea, etab.) eta errotulu, toldo edo markesinak eta antzeko beste batzuk jartzea.

- 7.- Jarduerak ezartzea lursail, eraikin edo lokal jakin batean jakineko jarduera bat garatzera bideratutako jarduketa da, ex novo izaerarekin edo aurreko beste bat ordeztuz. Nolanahi ere, indarreko hirigintza-araudian nahiz aplikatu beharreko beste lege-xedapen batzuetan xedatutakora doitu beharko da. Horien ezarpena arloan indarrean dauden lege-xedapenetan (3/1998 Legea, otsailaren 27koa, apirilaren 23ko 7/2012 Legeak aldatutakoa, etab.), eta hurrengo 180. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Jarduera ezartzeko beharrezkoa bada nolabaiteko obrak egikaritzea, hauei eta hari dagozkien baimen-eskaerak aipaturiko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

- 8.- Ondoren azalduko den salbuespenarekin, lurzoru urbanizaezinean, txabola, borda edo mendiko aterpeetarako lizentziak prekarioan emango dira beti, 2 urteko gehieneko eperako eta 2 urte horiek igarotakoan, bata bestearen ondoren berritu ahal izango dira justifikatu dituen jarduerak jarraitzen duen bitartean. Udalak banku-abala gordailutzea eska dezake, lizentzia berritzen ez bada eraikin horiek ezabatzearen gastu posibleak bermatuko dituena.

Aipaturiko salbuespenak, bestalde, lurzoru-mota horretan mugatutako baso-izaerako zona orokorretan eragiten du. Zona horietan lizentziak eman ahal izango dira prekarioan, berritu ezin den urtebeteko gehieneko eperako, baso-jarduerarekin zerikusia duten lanabesak eta produktuak biltegitartzeko eta kontserbatzeko behin-behineko eraikinak eraikitzeko. Aurreko atalean adierazitakoaren arabera, udalak banku-abala eskatu ahal izango du.



- 9.- Halaber, lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeko 17. artikuluan xedatutakoaren arabera, jarduera bat instalatzeko edo handitzeko edo lur-mugimenduak egiteko lizentzia-eskaera guztiekin batera lurzoruaren kalitatea aitortzeko prozedura egin beharko dute aipaturiko lizentzia lortu aurretik, baldin eta alde aurretik ez badu aitopen hori.

157. artikulua.- Jarduerarako udal-lizentzia behar duten jarduketa-modalitateak.

1.- Jarduera-modalitateak.

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera¹, horiek ezartzeko lizentzia-eskaeren edukia eta haiek izapidetzeko eta emateko prozedura zehazte aldera, honako jarduera-modalitate hauek bereiziko dira:

- * Jarduera sailkatuaren lizentzia lortu behar duten jarduerak.
- * Jarduera sailkatua alde aurretik jakinarazi behar duten jarduerak.

2.- Jarduera sailkatuaren lizentzia lortu behar duten jarduerak.

Ezari ahal izateko, jarduera sailkatuaren alde aurretiko lizentzia lortu behar duten jarduerak arloan indarrean dauden lege-xedapenetan izaera hori dutenak dira².

Horien zerrenda, hain zuzen ere, gero apirilaren 23ko 7/2012 Legearen bitartez aldatutako 1998ko otsailaren 27ko Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorreko (55. Artikulua eta ondorengoak) II. Eranskineko A atalean jasotakoa da.

Xedapen hori aldatzen bada, hortik ateratzen dena bete beharko da.

3.- Jarduera sailkatua alde aurretik jakinarazi behar duten jarduera.

Ezari ahal izateko, jarduera sailkatua alde aurretik jakinarazi behar duten jarduerak arloan indarrean dauden lege-xedapenetan izaera hori dutenak dira³.

Horien zerrenda, hain zuzen ere, gero apirilaren 23ko 7/2012 Legearen bitartez aldatutako 1998ko otsailaren 27ko Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorreko (55. Artikulua eta ondorengoak) II. Eranskineko B atalean jasotakoa da.

Xedapen hori aldatzen bada, hortik ateratzen dena bete beharko da.

¹ Une honetan kontu horren inguruan aintzat hartu behar dira 1998ko otsailaren 27ko Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrean (55. artikulua eta ondorengoak) ezarritako baldintzak. Lege hori, gero, barne-merkatuko zerbitzuei buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraura egokitzeko hainbat lege aldatzeko apirilaren 23ko 7/2012 Legearen bitartez aldatu zen.

² Une honetan kontu horren inguruan aintzat hartu behar dira 1998ko otsailaren 27ko Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrean (55. artikulua eta ondorengoak) ezarritako baldintzak. Lege hori, gero, barne-merkatuko zerbitzuei buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraura egokitzeko hainbat lege aldatzeko apirilaren 23ko 7/2012 Legearen bitartez aldatu zen.

³ Une honetan kontu horren inguruan aintzat hartu behar dira 1998ko otsailaren 27ko Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrean (55. artikulua eta ondorengoak) ezarritako baldintzak. Lege hori, gero, barne-merkatuko zerbitzuei buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraura egokitzeko hainbat lege aldatzeko apirilaren 23ko 7/2012 Legearen bitartez aldatu zen.

158. Artikulua.-Lizentzia-eskaeren eduki orokorra eta espezifikoa.

- 1.- Interesdunak edo ordezkatzeko duen pertsonak izenpetutako lizentzia-eskaerak sinatzailearen datu pertsonalak eta lizentzia eskatzen den jarduketaren motaren eta modalitatearen identifikazioa izan behar ditu (obra, jarduera, etab.).
- 2.- Eskaerarekin batera, legerian eskatutako kopuruan eta gutxienez hiru aletan, lizentziaren izaeraren arabera behar diren dokumentuak aurkeztuko dira, Plan honetan adierazitakoak eta, bere kasuan, beste xedapen batzuek eskatzen dituztenak barne.

Administrazioko beste erakunde batzuek eman edo egin beharreko alde zuzeneko baimena edo txostena edo haien aurrean egin beharreko beste edozein izapidetze behar duten espedienteen kasuan, aurkeztu beharreko dokumentuen bost (5) kopia egingo dira gutxienez.

- 3.- Dokumentu tekniko guztiak eskatzaileak izenpetu behar ditu eta, indarreko xedapenetan (Plan honetan eta, horren barruan, artikulua honetan bertan) adierazitako salbuespenekin, fakultatibo eskudunak. Kasu horretan, dagokion Elkargo Ofizialaren bisitua ere izan behar du, baldin eta nahitaezkoa bada, arloan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera.

Proiektua, bere dokumentu guztiekin, udalari entregatuko zaio paperean eta formatu digitalean, kontu horri dagokionez entitateak erabakitzen duen edo dituen programan edo programetan eta zehazten dituen irizpideen arabera.

- 4.- Lizentzia-eskaeretan beti sartuko dira xede-jarduketaren edukiaren, xedearen eta norainokoaren ulermen zehatu eta argirako behar diren dokumentu eta datu guztiak.

Oro har eta kontu horren inguruan aipatzen diren salbuespenen kalterik gabe, proiektu teknikoek honako hauek jasoko dituzte:

- * Honako hauen memoria deskribatzailea: egikaritu nahi diren obra, jarduera edo instalazioena, indarreko hirigintza-araudira eta bere kasuan aplikatu beharreko gainerako xedapenetara egokitzen dela justifikatuz; obrak hasi, egin eta amaitzeko epeak; obrak egikaritzeko programa eta jarduerak ezartzea baldintzatzen duen beste edozein gorabehera; etab.

Obra txikien lizentzia-eskaerak, garabi-dorreak instalatzekoak eta garrantzi txikiak beste jarduketak izanik, aipaturiko memoria aurkeztea eta/edo aipaturiko konturen bat edo batzuk justifikatzea beharrezkoa ez dela uler daiteke.

- * Bere kasuan eta indarreko hirigintza-plangintzan, Plan honetan eta/edo dagokion legerian xedatutakoaren arabera Administrazioko beste erakunde batzuek egin behar dituzten txostenak eta baimenak, baldin eta eskaera egitea lizentziaren eskatzailearen eskumena bada.
- * 1/2000 eskalako kokapen-planoa eraginpeko eremua hiri-lurrean baldin badago eta 1/5.000 eskalako lurzoru urbanizaezinean badago.
- * Eraginpeko partzela edo eremuaren egungo egoeraren plano topografikoa, dauden eraikin, azpiegitura eta zuhaitz guztiak jasotzen dituen 1/500 gutxieneko eskalan. Lurzoru urbanizaezinean kokatutako lurren kasuan eta eragindako eremuaren azaleraren arabera, udalak 1/1.000 edo 1/2.000 erabiltzea baimendu dezake.



- * Obra edo instalazioen kokapen- edo zuinketa-planoa, egungo egoeraren planoaren gainean eta eskala berean gainjarrita marraztuta, lurra mugitzeko, urbanizazio-obretarako eta eraikuntza-obretarako lizentzia-eskaeren kasuan.
Plano horrek, egin beharreko obra eta instalazioen lur gaineko ezarpenaren deskribapen grafikoaz gain, ezarpen horren oinarritzko sestra-kotak eta horien zatietatik ingurunean argi eta garbi identifika daitezkeen elementuetarainoko oinplanoko distantziak ere jasoko ditu, gainazaleko eta zorupeko bere perimetroa lurrera zuzenean lekualdatzea ahalbidetuz inolako nahasketarik gabe.
- * Aurrekontu xehatua, baldin eta lizentzia-eskaerak obrak egikaritzea eskatzen badu, obra-unitateen bereizketarekin, neurketarekin eta prezio unitarioekin, kapitulu, lanbide edo teknologien arabera bilduta, dagokien industria-mozkina eta ateratzen den kontratako egikaritze osoaren prezioa barne direla.

Proposatutako helburuen edukari eta norainokoari erreparatuta, udalak honako hauek egin ditzake behar bezala justifikatuta: beharrezkotzat jotzen den dokumentazio gehigarria aurkezteko eskatu; eskatutako dokumenturen bat aurkeztea beharrezkoa ez dela erabaki; azken horien edukia birdoitu; xede horietarako obra txikitzaile jo duten garrantzi txikia kontuan hartuta eskatutako dokumentazioa neurritz kanpokotzat jotzen zaien eraikuntza-obrak.

- 5.- Aurreko ataletan aipatutakoaz gain eta bere kasuan egikaritu nahi den obra, jarduera edo instalazioaren arabera aplikatu daitezkeen beste lege-xedapen batzuek dituztenez gain, lizentzia-eskaerak ondoren aipatuko den dokumentazioa ere izan behar dute:

A.- Partzelazioak.

- * Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, eraginpeko finkeen edo finken jabari-baldintzak, kargen egoera eta horien inskripzioaren oinarritzko datuen deskribapena egiaztatzen dituena.
- * Eraginpeko finkeen egungo egoera eta proposatutako partzelazioa argi eta garbi jasotzen dituen dokumentazio grafikoa. Halaber, plano gainjarri bat ere sartu behar da.
- * Proposatutako partzelazio-planoa, egungo egoeraren planoaren eskala berarekin eta baldintza orokor beraiekin.

B.- Azpiegiturak urbanizatzeko edo egikaritzeko obrak.

Fakultatibo eskudunak izenpetutako proiektua aurkeztuko da, lehen aipaturiko plano orokorreaz gain, eraginpeko zerbitzu-sareen proiektuko planoak jasoko dituena, egungo egoeraren plano gainean gainjarrita eta horretarako eskatzen den eskalan marraztuta.

C.- Garabi-dorreen instalazioa.

- * Kokapen-planoak, beste batzuen artean, garabiaren gehieneko garaiera, kontrapisuaren posizioa, lumaren eta gakoaren zintzilikatuta duen orgaren ekortze-eremuak eta ekortze-eremuan lehendik dauden eta/edo aurreikusten diren eraikin eta instalazioen altuera jasoko ditu. Jabari publikoko lurretan instalatzea proposatzen bada, euskarri-oinarriek okupatu beharreko gehieneko eremua ere adieraziko da.



- * Aurreikusitako egonaldiaren eta jarduera-aldiaren zehaztapena.
- * Obrako zuzendari teknikoak eta enpresa instalatzaileak egindako ziurtagiriak, muntaketaren eta bere funtzionamenduaren segurtasun-baldintzei dagokienez.
- * Garabiaren funtzionamenduak eta bere obrako egonaldiak eragin ditzakeen kalteen gaineko erantzukizun zibil mugagabea estaltzen duen aseguru-poliza.

D.- Eraikinak eta eraikuntzak eraistea.

Eraitsi behar den eraikuntzaren edo eraikuntzen garrantzi txikia kontuan hartuta, udalak beharrezkoa jotzen ez duen kasuetan izan ezik, fakultatibo eskudunak sinatutako proiektu teknikoa aurkeztuko da. Eskatzen diren dokumentu orokorrez gain, honako beste dokumentu hauek ere eskatuko dira:

- * Egin behar diren lanen ezaugarriak azaltzen dituen txosten teknikoa. Lanen programa eta koordinazioa, pertsonak eta gauzak babesteko hartuko diren neurriak eta obra beraren inguruan, bide publikoen inguruan eta eraikuntza eta finka mugakideen inguruan hartuko direnak jasotzen ditu.
- * Eragindako eraikuntzen egungo egoeraren planoak, oinen, altxaeren eta sekzioen 1/100eko gutxieneko eskalan.
- * Eraikin osoaren kanpoko itxuraren argazkiak, 13x18 cm²-koak, proiektuaren egileak sinatuta eta errealitatearekin bat datozela adieraziz.

E.- Eraikuntza-obrak (oin berrikoa eta lehendik dauden eraikinak handitzea, eraberritzea edo finkatzea).

Orubetzat jo ezin diren hiri-lur gisa sailkatutako lurretan oin berriko eraikuntzen kasuan, lizentzia-eskaerak interesdunaren konpromisoa ere izango du egin beharreko urbanizazio-obrak indarreko hirigintza-plangintzan eta, bere kasuan, indarreko Kudeaketa Erregelamenduko 40. artikuluko 2. atalean ezarritakoaren arabera egikaritzeko. Halaber, konpromisoa hartuko du urbanizazio-obrak amaituta egon arte eraikina ez erabiltzeko eta eraikin osorako edo zati baterako egiten diren jabetza- edo erabilera-eskubidearen lagapenetan izaera hori ezartzeko.

Gainerakoan, aipaturiko obrak egikaritzea xede duten era guztietako jarduketetan fakultatibo eskudunak izenpetutako proiektu teknikoa ere aurkeztuko da, aplikatu beharreko lege-xedapenetan eta Plan honetan eskatutako dokumentazioaz gain, honako hauek ere jasoko dituena:

- * Proiektatutako obren ezaugarrien memoria deskribatzailea, eraikinaren zati desberdinetan ezarri beharreko erabileren eta fatxadako eta estalkiko materialen deskribapen zehatza jasoko duena (izaera, kolorea eta gainerako ezaugarriak).
- * Eraikinaren kokapen-planoa, bere kasuan udalari lagatako espazioen mugapena eta azalera jaso eta identifikatzen dituena. Plano hori ez da beharrezkoa izango lurreko ezarpenari eragiten ez dioten eraikinak eraberritzeko edo finkatzeko obretan.



- * Eraikinaren solairu eta fatxada guztien planoak eta obrak osotasunean definitzeko behar diren sekzioak 1/100 gutxieneko eskalan, gutxieneko eskala 1/50 izango den etxebizitzak eraikitzen diren kasuetan izan ezik..
Plano guztiak bornatuta egongo dira eta kasuan aplikatu daitezkeen ordenantzak betetzen direla egiaztatzeko behar diren datuak jasoko dituzte, espazio guztien azalera eraikiak eta erabilgarriak eta emango zaien erabilera espezifikoen izendapena barne.
Sekzioek adieraziko dituzte eraikineko solairu erabilgarrien, hegaldaren goiko ertzaren eta estalkiko gailurraren (bukatuta bi kasuetan) sestra-kotak, egungo egoeraren eta kokapenaren planoetako kotei buruzkoak eta horien zehaztapen-maila berekoak.
- * Suteak babesteko arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak betetzeko behar den justifikazioa¹.
- * Zerbitzu sareetarako -ur horniduraren, saneamenduaren, energia elektrikoaren, telefoniaren, gasaren eta abarren harguneen planoak kokapen-planoaren gainean marraztuta, harguneen ezaugarrien definizio zehatzarekin eta obrak egitearen ondorioz sortzen diren premia berriak asetzeko sare orokorren nahikotasunaren justifikazioarekin.
- * Erregai deposituen instalazioa programatuz gero, haien eta banaketa sareen kokapenaren planoak, neurriak eta ezaugarriak zehaztuz. Deposituen eraikinaren kanpoaldean badaude, plano horiek proiektuaren "kokapen-planoa" marraztuko dira. Eskakizun berberak bete beharko dira hobi septikoen edo hondakin urak arazteko beste elementu baliokide batzuen instalazioa proiektatzen denean.
- * Aparkaleku-erabilerak ezartzea aurreikusten bada, proiektu-planoetan adieraziko dira plazak eta sarbide-korridoreak eta gutxieneko neurri erabilgarriak eta zati desberdinen maldak mugatuko dira -ardatzean- baldin eta arrapalan antolatzen badira.
- * Obrek zuhaitzen bati eragiten badiote edo eragin badiezaioke, jakinaren gainean jarriko da, horren premia justifikatuz, eta "kokapen-planoan" marraztuko da haren kokapena.
- * Eraikuntza berriko edo handitzeko obrak egikaritzen diren bitartean urbanizazio obra osagarriak egin behar direnean, horien definizioa eraikuntza proiektuan sartu ahal izango da. Hala ere, definizioaren alderdi grafikoak eraikuntzakoekiko independenteak diren planoen multzoa eratu behar du, zehaztasunari eta edukiari dagokionez urbanizazio proiektu espezifikoen eskakizunak jasoko dituena. Halaber, eraikuntzakoarekiko independentea den aurrekontua aurkeztuko da, dokumentu-mota horretarako oro har eskatzen diren eskakizun guztiekin.
- * Arestian aipaturiko dokumentazioa, edozein kasutan, proiektu teknikoa oinarritzko proiektu modalitatean aurkezten bada ere galdagarria izango da. Kasu horretan, gero aurkeztu behar den egikaritzapen-proiektuak modalitate horren berezko definizioak jaso behar ditu, arloan indarrean dauden xedapenek eskatutakoak.

¹ Kontu horren inguruan kontuan hartu behar dira indarreko Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta gainerako lege-xedapenetan ezarritako irizpideak.

F.- Jarduerak ezartzea.

a) *Jarduera sailkatuaren lizentzia behar duten jarduerak ezartzea.*

Jardueraren proiektu teknikoa egin eta udalari entregatuko zaio. Proiektuaren edukia arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakora egokituko da. Proiektuak honako hauek izango ditu, beste gauza batzuen artean:

- * Memoria deskribatzailea eta ingurumenari buruzkoa, honako hauek jasoko dituena:
 - Lokalaren deskribapena (azalera, erabilgarriak eta eraikiak, totalak eta partzialak erabileren arabera, eta lokalaren sarbideak eta eraikinaren barruan duen kokapena eta harekin duen komunikazioa).
 - Jardueraren deskribapena (xedea; bere garapenaren edo produkzio-prozesuaren berezko ezaugarri teknikoak; makineria; erregaiak; higiene-instalazioak; etab.) eta jarduerak ingurumenean, pertsonengan edo horien ondasunetan izan dezakeen eragina ahal den heinean minimizatzeko ezarritako neurrien deskribapena.
 - Jarduerak funtzionatzeko behar den makineriaren eta, bere kasuan, lokala aireztatzeko eta/edo girotzeko aurreikusitako instalazioen deskribapena eta ezaugarri teknikoak.
 - Lokalaren edo jardueraren aurrekariak, hura deskribatuz eta berria den edo lehendik zegoen bat eraberritzea edo legezztatzea den zehaztuz.
 - Aplikatu beharreko araudia betetzen dela justifikatzea: hirigintza-plangintza, irisgarritasuna, suteen aurkako babesa, arau sanitarioak, etab.
- * Lokalaren eta eraginpeko fatxadaren edo fatxaden koloretako argazkia/ak.
- * Planoak:
 - Eraginpeko lokalaren eta eraikinaren kokapena.
 - Jarduerak eragindako eraikinean lokalak duen kokapena (1:2000 eskala edo antzekoa, gutxienekoa 1:5000).
 - Eraginpeko lokalaren kokapena etxebizitza eta pabiloi mugakideekiko (1:500 eskala edo antzekoa).
 - Oinplano, altxaera eta sekzio bornatuak:
 - . Lokala osatzen duten maila guztien egungo egoeraren eta egoera eraberrituaren planoak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa).
 - . Lokala osatzen duten barrunbeen kota eta azalaren banaketa eta erabilerak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa).
 - . Instalazioak: aireztapena, girotzea, makineria, suteen aurkako babesa, saneamendua, iturgintza, elektrizitatea... (1/50 edo 1:100 eskala edo antzeko irakurgarria)
 - . Altxaera eta sekzio bornatuak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa)
 - . Sekzioa espazio eta erabileren altuerak adieraziz
 - . Sarbidearen eta sestra-koten arabera trazatutako sekzioa.

- Eraginpeko fatxadak egungo egoeran eta egoera berrituan (1/50 edo antzekoa).
- Jardueraren ezaugarriei erreparatuta, egokituz jotzen diren beste plano batzuk.
- * Lokala edo eraikina eraikin edo elementu katalogatuen zerrendan badago, eraginpeko eraikinak babes-araubidea betetzen duela justifikatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da.

b) *Jarduera sailkatuaren alde aurretiko jakinarazpena behar duten jarduerak ezartzea.*

Egin eta udalari entregatuko zaio:

- * Teknikari eskudunak egindako ziurtagiria, jarduera eta/edo instalazioak aurkeztutako proiektura eta dokumentazio teknikora egokitzen direla eta ingurumen-eskakizunak betetzen dituela egiaztatzen duena.
- * Proiektu teknikoaren idazlariaren gaitasun tekniko eta/edo profesionalaren akreditazioa, hura oniritzia jasota ez badago.
- * Profesional eskudunak idatzitako proiektu teknikoa, honako eduki honekin:
 - Memoria deskribatzailea eta ingurumenari buruzkoa, honako hauek jasoko dituena:
 - . Lokalaren deskribapena (azalera, erabilgarriak eta eraikiak, totalak eta partzialak erabileren arabera, eta lokalaren sarbideak eta eraikinaren barruan duen kokapena eta harekin duen komunikazioa).
 - . Jardueraren deskribapena (xedea; bere garapenaren edo produkzio-prozesuaren berezko ezaugarri teknikoak; makineria; erregaiak; higiene-instalazioak; etab.) eta jarduerak ingurumenean, pertsonengan edo horien ondasunetan izan dezakeen eragina ahal den heinean minimizatzeko ezarritako neurrien deskribapena.
 - . Jarduerak funtzionatzeko behar den makineriaren eta, bere kasuan, lokala aireztatzeko eta/edo girotzeko aurreikusitako instalazioen deskribapena eta ezaugarri teknikoak.
 - . Lokalaren edo jardueraren aurrekariak, hura deskribatuz eta berria den edo lehendik zegoen bat eraberritzea edo legeztatzea den zehaztuz.
 - . Aplikatu beharreko araudia betetzen dela justifikatzea: hirigintza-plangintza, irisgarritasuna, suteen aurkako babesa, arau sanitarioak, etab.
 - . Indarreko xedapenetan aurreikusitako instalazio, makineria eta abarren baimenak eta zerbitzuan jartzeak aurkeztea (erregelamendu espezifikoaren mende jarritako instalazioetarako segurtasun industrialak: instalazio elektrikoa; instalazio termikoa; gas-instalazioa; etab.).
 - Lokalaren eta eraginpeko fatxadaren edo fatxaden koloretako argazkia/ak.



- Planoak:
 - . Eraginpeko lokalaren eta eraikinaren kokapena.
 - . Jarduerak eragindako eraikinean lokalak duen kokapena (1:2000 eskala edo antzekoa, gutxienekoa 1:5000).
 - . Eraginpeko lokalaren kokapena etxebizitza eta pabiloi mugakideekiko (1:500 eskala edo antzekoa).
 - . Oinplano, altxaera eta sekzio bornatuak:
 - * Lokala osatzen duten maila guztien egungo egoeraren eta egoera eraberrituaren planoak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa).
 - * Lokala osatzen duten barrunbeen kota eta azalaren banaketa eta erabilerak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa).
 - * Instalazioak: aireztapena, girotzea, makineria, suteen aurkako babesak, saneamendua, iturgintza, elektrizitatea... (1/50 edo 1:100 eskala edo antzeko irakurgarria)
 - * Altxaera eta sekzio bornatuak (1/50 edo 1:100 eskala edo antzekoa)
 - * Sekzioa espazio eta erabileren altuerak adieraziz
 - * Sarbidearen eta sestra-koten arabera trazatutako sekzioa.
 - . Eraginpeko fatxadak egungo egoeran eta egoera berrituan (1/50 edo antzekoa).
 - . Jardueraren ezaugarriei erreparatuta, egokituz jotzen diren beste plano batzuk.
- Lokala edo eraikina eraikin edo elementu katalogatuen zerrendan badago, eraginpeko eraikinak babes-araubidea betetzen duela justifikatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da.

G.- Lurzoru urbanizaezineko lizentzia.

- * Memorian, beste alderdi batzuen artean, indarreko hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako eskakizun espezifikoak betetzen direla justifikatuko da.
- * Egungo egoeraren eta kokapenaren planoetan, beste alderdi batzuen artean eta gutxieneko azalera partzelak jartzea nahitaezkoa bada, horren mugapena eta azalera marraztuko dira. Finkarako eta finkako elementu bakoitzerako sarbideen kokapena zehaztasunez adieraziko da eta baita lehendik eta proiektuan dauden zerbitzu-azpiegiturak ere eta, bereziki, uren eta hondakinen saneamenduari eta arazketari buruzkoak.
- * Finka edo finkak Jabetza Erregistroan inskribatzeko datuak, baldin eta jakineko gutxieneko azalera duen partzela baten ekarpena eskatzen bada.
- * Hala badagokio, lizentziaren eskatzailearen nekazaritza-profesionalaren izaera egiaztatzea, arloan eskumena duen Administrazioak egindako ziurtagiria aurkeztuta¹.

H.- Eraikinen edo instalazioen lehen erabilera.

- * Obra-lizentziaren kopia.
- * Obra-bukaerako ziurtagiria, obrako zuzendariak sinatua eta dagokion Elkargoaren oniritziarekin, emandako lizentziaren arabera egikaritu direla egiaztatuz.

¹ Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentu eskuduna edo bere funtzioetan ordezten duen entitate administratiboa.

- * Egindako instalazioen ziurtagiria.
- * Benetan egikaritutako obraren planoak. Halaber, 1/200 edo 1/500 eskalako udal-kartografiaren gainean partzelaren behin betiko egoeraren planoak sartuko da. Planoan jasoko dira egindako eraikinak eta urbanizazio-obrak, ateratzen diren sestra-kota berriak seinatuz.
- * Eraikinen edo instalazioen kanpoaldeko argazkiak.
- * Amaierako likidazioa obra edo instalazioen benetako kostua adieraziz, obrako zuzendariak izenpetuta.
- * Behin betiko kalifikazioaren zedula babes publikoko etxebizitzaren kasuan (udal-etxebizitza tasatuen salbuespenarekin).
- * Obra berriaren adierazpenaren eskrituraren kopia baimendua eta jabetza horizontaleko araubidearen eraketa dagokion lizentzian ezarritako baldintzetara doituta.
- * Gainera, horretarako alde aurretik beste mekanismorik ezarri ez bada edo lizentzian berariaz hala finkatu bada, eskritura horretan bertan edo beste osagarri batean nahitaez laga beharreko lurrak udalari transmititzea formalizatuko da eta baita eraikinak edo instalazioak lagapenaren xede izan ez diren garatutako eraikuntza-eskubideak justifikatzeko jarritako lurrekin duen lotura ere. Lur horien jabetza ezingo da bereizi eraikinaren jabetzatik.
- * Hala badagokio, Ondasun Higiezinaren Zergan alta eman izanaren aitorpena.
- * Hala badagokio, Ekonomia Jardueren Zergan alta eman izanaren aitorpena.

I.- Eskatutako lizentziak hainbat modalitatetan sartzeko baldintzak betetzen baditu, horietako bakoitzerako eskatutako dokumentu-eskakizunak bete beharko dira.

159. artikulua.- Lizentzien titulartasuna eta transmisioa.

- 1.- Berak edo beste pertsona batek ordezkatuta, lizentzia eskatu duena joko da lizentziaren titulartzat.
- 2.- Lizentziaren titularrak beraren bidez baimendutako aurreikuspenak egikaritutako dituzten udalaren kontrolpean, eta egikaritzapen hori ezarritako baldintzetara egokitzearen eta Ordenantza Fiskalak ezarritako tasak ordaintzearen erantzule izango da.
- 3.- Eskatzailea ordezkari gisa edo aginduz ari denean, gorabehera hori egiaztatu behar du. Kasu horietan, lizentziaren titulartzat joko da xede guztietarako, ordezkariarekin edo agintzailearekin modu solidarioan.
- 4.- Lizentzien titulartasuna indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan transmititu daiteke.

Transmititzeko unean obrak egikaritzen ari badira, horien egoera zehaztu beharko da.

Titular berriak berariaz hartu beharko ditu bere gain aurrekoak hartutako konpromiso eta betebeharrak guztiak eta, bere kasuan eta kontu horri dagokionez, formulatutako dokumentu publikoak aldatuko dira.

Nolanahi ere, jabari publikoko ondasunei eragiten dieten obra edo jardueren lizentzien titulartasuna transmititzea udalaren edo, bere kasuan, ondasun horien erakunde titularraren aurretiko berariazko baimena beharko da.



160. artikulua.- Lizentziak izapidetzea.

- 1.- Lizentziak izapidetzea arloan indarrean dagoen legerian eta Plan honetan bertan xedatutakora doitu da, artikulua honetako hurrengo atalaren barne.
- 2.- Nekazaritza-ustiategi komunei eragiten dieten lizentzia eskaerak, hala badagokio eta proiektu honetan bertan indarrean dauden lege-xedapenetan xedatutakoaren arabera, arloan eskumena duen entitateak egin beharreko alde aurretiko ziurtagiri, baimen edo txostenak beharko dituzte.
- 3.- Lurzoru urbanizazinean lurraldearen ustiapenari lotu gabeko bizitegi-erabilerak etea baimena behar duten beste erabilera ez-landatar batzuk ezartzeko lizentzia-eskaerak arloan aplikatu beharreko xedapenetan aurreikusitako izapidetzearen eta baimenaren xede izan beharko dute, kontu horren inguruan dokumentu honetan bertan (135. artikulua, etab.) ezarritako aurreikuspenak barne).
- 4.- Baldin eta ezarri nahi den erabilera edo jarduera erabilera orokorreko zonan edo dagokion partzelan indarreko plangintzak berariaz debekatutako artean baldin badago edo horiekin zuzenean asimilatu badaiteke, xede horietarako eskatzen diren jarduera- edo irekiera-lizentziak zuzenean ukatuko dira, eta horiek izapidetzea bidegabekoa izango da arloan indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera.

Bestela, ezarri nahi den jarduera ezartzeko obrak egikaritu behar badira, espediente bakarra izapidetuko da eta horren ebazpena jarduera-lizentziari nahiz obra-lizentziari buruzkoa izango da (indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datorren heinean).

161. artikulua.- Lizentzien eraginkortasunerako baldintza eta berme orokorrak.

- 1.- Lizentziek hainbat baldintza jaso ditzakete, besteak beste, egikaritze epeei buruzkoak, proiektatutako obren edukia aldatzeko buruzkoak, lurzoruaren urbanizazio eta lagapen betebeharrak eta udal eskumeneko beste alderdi batzuk. Udalak beti inposatu behar ditu, baldin eta horien bitartez lizentziaren bat ukatzea ekidin badaiteke.
- 2.- Obrak egikaritzeko lizentzia emateko ekitaldian haiei hasiera emateko, gehieneko etenaldirako eta amaitzeko epeak zehaztu beharko dira.

Edozein inguruabarrengatik epe horiek finkatzen ez badira, obrei hasiera eta amaiera ematekoak, bere kasuan, eskatzaileak proposatutakoak direla ulertuko da edo, bestela, hiru (3) eta sei (6) hilabetekoak –obra txiki kasuan–, eta sei (6) hilabete eta bat (1) urtekoak –obra nagusien kasuan–. Epea udal-erabakia eskatzaileari jakinarazten zaionetik hasiko da kontatzen.

Plangintzan edo lizentzia emateko erabakian gaiari buruzko berariazko aipamenik egin ezean, obrak ezingo dira egikaritu edo gelditu sei (6) hilabete baino gehiagoko aldiran.

- 3.- Lizentzia ematen denean bere egingarritasuna dokumentazio osagarria aurkezteari baldintzatzen zaionean, dokumentazio hori aurkeztu ondoren, udalak hamar (10) egun erabilgarri izango ditu eskatzaileari jakinarazteko zuzendu beharreko akatsak daudela eta



lizentziaren egingarritasuna etenda dagoen ala ez akats horiek zuzendu arte. Azken kasu horretan, eskatutako zuzenketak aurkezteko gehieneko epe bat finkatuko da eta epe hori betetzen ez bada, lizentzia berriro etenda geratuko da udal-irizpidearen arabera akatsak zuzenduta egon arte, inolako berariazko adierazpenik egin gabe.

Ezarritako hamar (10) eguneko epea igaroko balitz eskatzaileak udalaren gai horri buruzko jakinarazpenik jaso gabe, aurkeztutako dokumentazioa onartu dela ulertuko da, baina ez dute baliagarritasunik izango emandako lizentzian ezarritakoa urratu edo aldatzen duten alderdiek edo indarreko legeriaren aurkakoak direnek, indarreko hirigintza-plangintza barne.

- 4.- Lizentzia emateko proiektu teknikoa aurkeztea eskatzen den kasu guztietan eta proiektu hori hasiera batean beharrezkoa ez izan arren udalak emakida-akordioan baldintza hori ezartzen duenetan, lizentziaren titularrak obra-zuzendari bat izendatu behar du, obren izaeraren araberrako titulazio tekniko egokia duena eta, bere kasuan, bere funtzioetan lagunduko dion erdi mailako teknikaria (aparejadorea, arkitekto teknikoa edo ingeniari teknikoa).

Izendapen hori, izendatutako teknikarien berariazko onespenerekin, udalari jakinaraziko zaio obrak hasi aurretik eta aipaturiko jakinarazpena ezinbesteko eskakizuntzat joko da emandako lizentziaren egingarritasunerako.

- 5.- Lizentziak ezingo dira egikaritu emateko egintzan finkatutako tasen zenbatekoa ordaintzen ez den bitartean.
- 6.- Obrei hasiera eman aurretik kokapen- eta zuinketa-planoa eskatzen den obra-lizentzietan, lizentziaren titularrak haiek lurrean benetan ezartzeko udalaren oniritzia eskatu beharko du eta oniritzi hori zuinketa-akta deiturikoan jasoko da.
- 7.- Irekiera-lizentziaren eta eraikuntza-obren lizentziaren titularrak –kasu guztietan– eta obra txikien lizentzien eta beste jarduera batzuk ezartzeko lizentzien titularrak –emakida-akordioan berariaz ezarrita dagoenean–, lehen erabilerako lizentzia lortu beharko dute – bai obrari edo jarduerari dagokionez, bai biei dagokienez–, lizentziaren xede diren eraikinak eta lokalak aurreikusitako xedeetara bideratu eta dagokion jarduera gauzatu baino lehen.

Eraikin edo lokal berak irekiera- edo jarduera-lizentzia nahiz obra-lizentzia baditu, lehen erabilerako lizentziaren inguruko izapideak aldi berean egin ahal izango dira eta espediente bakarra ere osa dezakete.

Nolanahi ere, titularrak galarazi egin behar dute hirugarrenek eraikina erabiltzeko edo okupatzeko egintzak egitea aipaturiko lizentzia jaso arte.

Lizentzia hori lortzea nahitaezko baldintza izango da eraikina hiri-zerbitzuen sareetara benetan konektatzeko –ur-hornidura, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazioak eta, bere kasuan, gas-hornidura-, eta aipaturiko lizentzia hori eskuratzen ez den bitartean konpainia hornitzaileek ukatu egin behar dute konexioa.



162. artikulua.- Lizentzia-mota desberdinen eraginkortasunerako baldintza espezifikoak, eskakizunak eta bermeak.

1.- Partzelazio-lizentziak.

Partzela bat bereizteko edo banatzeko lizentzia ematen denean beste bati edo beste batzuei eransteko helburuarekin, emakida hori eskatzaileak bereizketa formalizatu den eskrituraren kopia baimendua eta eskritura Jabetza Erregistroan inskribatzeko aurkeztu izanaren egiaztatzea aurkeztearen baldintzapean geratuko da. Harik eta baldintza hori betetzen ez den arte, eskatutako partzelazioa gauzatu gabetzat eta formalizatu gabetzat joko da.

2.- Partzelazio-lizentziak.

Eraikuntza-lizentziak oinarritzko proiektu batean oinarrituta ematen direnean, haien egingarritasuna eta obrei hasiera emateko aukera egikaritze-proiektua dagokion Elkargo Ofizialaren xedapenek eskatutako eskakizunekin aurkeztearen eta baimentzearen baldintzapean geratuko da.

Proiektu horrek ezingo du aldatu emandako lizentziaren baldintza bat bera ere, ezta lizentziaren xede den oinarritzko proiektuaren egikaritzapen materialari buruzkoak soilik diren beste zehaztapen batzuk sartu ere.

Egikaritze-proiektuaren aurkezpena eta lizentziaren egingarritasuna bere kasuan beharrezkoa den dokumentazioa aurkezteko oro har ezarritako baldintzetara doituko dira.

3.- Obra-lizentziak eta behin-behineko instalazio eta erabileren ezarpena.

- * Behin-behineko edo aldi baterako izaerako jarduerak ezartzeko obra-lizentziak, bere kasuan, aldi mugatu eta jakin baterako emango dira.
- * Oro har, indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 36. eta 37. artikuluetan aipatzen diren behin-behineko erabileretarako baimena artikuluko horietan beraietan ezarritako irizpideetara egokituko da.
- * Obrak egikaritzeko eta behin-behineko instalazioak eta erabilerak ezartzeko lizentziek ez dute eraginik izango eta, horregatik, ezingo zaie hasiera eman horien xede diren obra eta jarduerari harik eta Jabetza Erregistroan inskribatu direla justifikatu arte. Interesdunak haren behin-behineko izaera onartu behar du eta baita erabilerari bertan behera uzteko eta/edo lizentziaren xede den eraikina udalak hala adierazten duenean eta kalte-ordainerako eskubiderik gabe eraisteko betebeharra ere.

Jarduketan ezaugarriekin eta izaerarekin zerikusia duten arazoengatik desegokia dela justifikatu ondoren, udalak baldintza hori ez aplikatzea erabaki dezake.

163. artikulua.- Zerga, tasa eta eskubideen ordainketa.

- 1.- Lizentzia-zerga eta -tasen zenbatekoa, bere kasu eta modalitate desberdinetan, kontu horren inguruan indarreko Ordenantza Fiskaletan ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa izango da.



- 2.- Lizentzia emateko egintzan finkatutako eskubideen ordainketa kontuan egin beharrekoa izango da, eta lizentziaren titularra behartuta geratuko da obraren behin betiko kostua aitortzera hura amaitzen denean, bere kasuan dagokion likidazio osagarria egin ahal izateko.
- 3.- Udal-zerbitzuek aitorten horien egiazkotasuna egiaztatu ahal izango dute, obraren egikaritzapenean esku hartu duten pertsona guztiei kostua zehazteko behar diren aurrekari, ziurtagiri eta dokumentuak eskatuz.
- 4.- Obrek udalaren jabari publikoko ondasunen aprobetxamendu bereziak eskatzen badituzte, hegalak barne, eskatzaileak Ordenantza Fiskalen ondoriozko eskubideak eta tasak ordainduko ditu horiek finkatutako edo lizentziaren emakida-akordioak zehaztutako denboran eta forman.

164. Artikulua.- Erregistro-bermeak.

- 1.- Jabetza Erregistroari jakinaraziko zaizkio, bertan inskripzioa egiteko xedeetarako, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, indarreko hirigintza-plangintza barne, inskripzio horren xede izan daitezkeen eta/edo izan behar duten hirigintza-lizentziak emateko ebazpenak.

Aurrekoarekin bat, beste gauza batzuen artean, aipaturiko Jabetza Erregistroari jakinaraziko zaizkio esleitutako hirigintza-eraikigarritasun osoa edo horren zati bat garatzen duten oin berriko eraikuntza-jarduketei lotutako partzelazioa eta/edo partelazatiezintasuna behar duten lizentziak emateko ebazpenak, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera erregistratzeko.

- 2.- Lurzoru urbanizaezinean kokatutako finken bereizketak edo zatiketak indarreko lege-xedapenetan ezarritako zehaztapenetara doitu beharko dira kasu bakoitzean, indarreko hirigintza-plangintza barne, finka horien erabilera-, eraikuntza- eta partzelazio-araubidea arautzeko xedeetarako.

Gisa horretako bereizketak edo zatiketak eragiten dituzten udal-ebazpenak Jabetza Erregistroari jakinaraziko zaizkio bertan inskribatzeko xedeetarako.

- 3.- Aipaturiko erregistro-inskripzioak berekin dituen gastuak, edozein kasutan, lizentziaren onuradunak ordainduko ditu.

165. artikulua.- Zuinketa.

- 1.- Bidezkoa den kasuetan, bere erabateko eraginkortasunerako eskatzen diren baldintzak betetakoan, lizentziaren titularrak idatziz eskatu beharko du udal-teknikari batek eraikinaren edo proiektatutako eraikuntzen zuinketa berrikustea. Berrikuspen horretan nahitaez egon behar dute obra-zuzendariak edo zuzendari teknikoek.
- 2.- Aipaturiko zuinketa lizentziaren xede-eraikuntzen perimetroak lur-eremura lekualdatzea izango da, bere lerrokadura eta sestra nagusiak adieraziz dagokion eskaeran jasotako kokapen- eta zuinketa-planoan ezarritakoaren arabera eta, bere kasuan, lizentzia emateko akordioan ezarritako zuzenketekin.



Zuinketa hori lur-sailean bertan zuzenean eta materialki egin ahal izango da, modu digitalizatuan, izaera horretako mekanismoak eta koordinatuak xede horrekin erabiliz. Sistematika digital horren erabilera, edozein kasutan, kontu horren inguruan udalak zehazten dituen irizpideetara egokituko da.

- 3.- Udalak eskatzaileari eta obra-zuzendariari edo -zuzendariei jakinaraziko dizkie eskaera aurkezten den datatik aurrera akta egiteko aurreikusitako data eta ordua eta akta hori ziurtatuko duen teknikariaren edo teknikarien izena.

Eskaera egiten denetik hamar (10) eguneko epea igarotzen bada titularrak udal-jakinazpenik jaso gabe eta, edozein kasutan, hogeita (20) egun igarotzen badira aurkezpena egiten denetik, obrak egikaritzeari hasiera eman daiteke, baina bide horretatik inolaz ere ezingo lirateke eskuratu emandako lizentzian eta/edo indarreko hirigintza-araudian ezarritakoaren aurkako eskubideak.

- 4.- Zuinketa lizentziaren baldintzetara zuzenean egokitzeko zailtasunak egonez gero, udalak, udal-zerbitzu teknikoek planteatutako arazoa baloratu ondoren, arazo horri erantzuna emateko egokitzat jotzen dituen erabakiak hartuko ditu, xede horrekin egin beharreko aldaketak barne.

166. artikulua.- Aldaketa obra-zuzendaritzan.

Edozein arrazoirengatik obrako zuzendari teknikoren bat bere kargutik kentzea aurreikusten bada, edozein alderdik (sustatzaileak edo eraginpeko teknikariak) udalari jakinarazi beharko dio hamabost (15) eguneko aurrerapenarekin eta obrek ezingo dute jarraitu zuzendari berri batek kargu hartu duela jakinarazi arte.

167. artikulua.- Lizentzien edukiaren aldaketak.

Lizentzia batean aldaketak egin nahi direnean egikaritzen ari den bitartean, alde zuzenetik jakinarazi beharko zaio udalari eta udalak udal-zerbitzu teknikoaren txostena eskatuko du.

Udal teknikariek txostenean adieraziko dute aldaketa garrantzi txikikoa den eta indarreko hirigintza araudira doitzen den eta, zehazki, zuzenean onar daitezkeen edo, bestela, lizentzia espezifikoak emateko erabakia behar duen.

Kasu horretan, lizentziaren titularrari jakinaraziko zaio eskaera aurkeztu eta hamar (10) egun igaro baino lehen, behar izanez gero, berak aurkeztu beharreko dokumentazio gehigarria adieraziz.

Adierazitako epea lizentziaren titularrak kontu horri buruzko udal-jakinazpenik jaso gabe igarotzen bada, aldaketa onartuzat joko da eta egikaritzeari ekin diezaioke, baina bide horretatik ezingo da eskuratu indarreko hirigintza-araudiaren aurkako eskubiderik.

Lizentzien edukiaren aldaketa garrantzitsuek, edozein kasutan, dagokien lizentzia behar dute eta lizentzia horren eskaera eta izapidetzea prozedura arruntera egokituko dira.



168. artikulua.- Lizentzien luzapenak.

Udal-lizentzia baten xede diren jarduketei hasiera emateko eta egikaritzeko epeak behar bezala justifikatutako arrazoiengatik soilik luza daitezke, interesdunak aldez aurretik idatzizko eskaera planteatuta ezarritako egikaritze-epea amaitu baino hamabost (15) egun aurretik.

Luzapena behin bakarrik emango da eta haren iraupena, gehienez, egindako zatia kontuan hartuta, baimendutako obrak edo jarduerak amaitzeko behar dena izango da.

Nolanahi ere, luzapenak dagozkion tasak eragingo ditu.

169. artikulua.- Lizentzien iraungitzea.

1.- Obra-lizentziek, udalaren aldez aurretiko berariazko adierazpenarekin, honako hauetako edozein kasutan iraungiko dute:

- * Obra ez direlako hasi, lizentzia emateko akordioan xede horretarako ezarritako epean edo lizentzia eman dela jakinarazi denetik sei (6) hilabete igaro direnean.
- * Sei (6) hilabetetik gorako egikaritze-epea duten obren kasuan, emandako epearen erdia igarotakoan proiektu osoaren aurrekontuaren % 20 gainditzen duen balioari dagokion zatia egikarituta ez badago.
- * Baimendutako obra lizentzia ematean finkatutako epean ez amaitzeagatik edo, bere kasuan, lizentzia eman izanaren jakinarazpenetik sei (6) hilabete igarotakoan.
- * Obrei hasiera eman zitzaientetik sei (6) hilabete baino gehiagoko aldi geldirik egoteagatik.
Obra horiek geldirik daudela joko da aldi behingo lanak edo lehen egindakoen lan osagarriak egiten badira ere. Halakotzat joko dira lizentziak baliozkotasuna duen epe barruan amaitzeko adinako intentsitatearekin jarduerak egiten jarraitzen ez direnak.
- * Lizentziako baldintzaren bat modu nabarmenean eta agerian betetzen ez denean.

2.- Oro har, dagozkien lizentzien (industrialak, hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, etab.) xede diren erabilerak edo jarduerak ezartzeko lizentziek euren jarduna edo garapena bederatzi (9) hilabete baino gehiagoko aldi batez gelditzen denean eta lokala ixten denean iraungiko dute eta, edozein kasutan, Ekonomia Jardueren Zergan baja emandakoan.

3.- Lizentzia baten iraungitzea adierazten denean, lizentzia berria eskatu beharko da egikaritu gabeko obrak amaitzeko edo jarduerarekin jarraitzeko.

170. artikulua.- Konpontzeko eta garbitzeko betebeharra.

Lizentziaren titularrak obren ondorioz bide publikoan eta gainerako espazio mugakideetan sortzen diren kalteak konpondu beharko ditu eta horiek garbitasun-baldintza onetan eduki.



171. Artikulua.- Obrak bertan behera uztea.

Lizentziaren xede diren obrak bertan behera uzten badira edo amaitzeko aurreikusitako epea amaitu delako gelditzen badira, udalak modu subsidiarioan egingo ditu segurtasuna eta bide publikoetako edo landa-inguruneke apaingarriak bermatzeko behar diren obrak edo, erabiltzen ari diren eraikinen kasuan, haien funtzionalitate egokia bermatzeko eta narriatutako urbanizazio-elementuak konpontzeko behar diren obrak. Obra horien kostua lizentziaren titularrak ordainduko du eta, modu subsidiarioan, partzelaren jabeak.

172. artikulua.-Obrak amaitzea, eraikinak eta instalazioak martxan jartzea eta jarduerari hasiera ematea.

- 1.- Obra-lizentziaren titularrak, obrak lizentziaren arabera eta, bere kasuan, udalak gero baimendu edo agindutako aldaketekin amaitutakoan, idatziz emango dio horren berri eta, bere kasuan, lehen erabilerako lizentzia eskatuko dio eraikina edo instalazioa erabiltzen hasteko.

Horretarako, dagokion dokumentazioa aurkezteaz gain, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- * Egikaritutako obrak indarreko lege-xedapenek eskatutako segurtasun, osasungarritasun eta apaingarri publikoko gutxieneko baldintzetara egokitzea. Instalazioek funtzionamendu-egoera perfektuan egon behar dute.
- * Bere kasuan eskatutako urbanizazio-obra osagarriak ezarritako baldintzetan egikaritzea.
- * Bere kasuan bide eta espazio publikoetan eragindako kalteak konpontzea, haiek garbitasun-egoera egokietan utziz.

- 2.- Jarduerari hasiera eman baino lehen, hala eskatzen duten jardueretara bideratutako lokalak eta espazioak ikuskatzeko nahitaezko bisita lehen erabilerako lizentziaren espedientea izapidetzeko testuinguruan egingo da.

- 3.- Udalak ezingo du lehen erabilerako lizentzia baldintzatuta eman eta, horregatik, udal-zerbitzuen nahitaezko txostenean ezarritako baldintzaren bat ez dela bete ikusten bada, hura berariaz ukatu edo prozedura bertan behera utzi beharko da, eskatzaileari ikusitako gabeziak eta horiek konpontzeko epea adieraziz. Epe horrek ezingo du inoiz gainditu lizentziak iraungitzeko ezarritakoa.

Epe hori igarotakoan, udalak modu subsidiarioan egikaritu ahal izango ditu behar diren obrak.

- 4.- Lehen erabilerako lizentzia lortzea ezinbesteko baldintza izango da udal-zerbitzuetarako alta lortzeko eta ondorengo konexiorako (ur-hornidura, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazioak, bere kasuan, gas-hornidura, etab.).

173. artikulua.- Obrak eta erabilerak ikuskatzea

- 1.- Edozein udal-teknikarik obretarako sarbidea izango du horietan lan egiten den bitartean, eta baita erabilera baimenduak garatzen diren lekuetarako ere, lizentziako baldintzak, ordenantzak eta aplikatu beharreko erregelamenduak betetzen direla egiaztatzeko.
- 2.- Onartutako lizentzia eta proiektua emateko dokumentua, edo horien kopiak, obraren lekuan edo jarduerak garatzen diren lekuan eta/edo aldamenean utziko dira, aurreko paragrafoan aipaturiko egiaztapena egiten denean aztertu ahal izateko.
- 3.- Oin berriko eraikuntza-obretan, titularrak udalari idatziz jakinaraziko dio honako obra-fase hauek amaitu direla udal-teknikariek ikuskatu ditzaten:
 - * Barruko eta kanpoko fabrikaren hasiera, zimenduaren berdinuraren gainean.
 - * Beheko solairuko sabaiaren egituraren amaiera.
 - * Estalkiko egituraren amaiera.

Kasu bakoitzean, udal-zerbitzu teknikoek kontu horri dagokionez lizentzian ezarritako baldintzak eta zuinketa-akta betetzen direla egiaztatuko dute, eraikuntzen kokapenari eta horien solairuko eta altuerako neurriei dagokienez, eta horren gaineko txostena egingo dute.

Xede horretarako, lehen ikuskapenean zuinketa-erreferentziak birmoldatzea eskatu ahal izango dute horiek obra-egikaritzapenean ezabatu badira.

174. artikulua.- Obra-hondakinak eraztea, gordetzea eta garraiatzea

- 1.- Eraikinetako goiko solairuetako obra-hondakinak fatxadan jarritako kanal edo kalapatxen bitartez kanporatzeko eta bide publikoan lagatzeko, nolana ere xede horretarako berariaz prestatutako edukiontzietan, udalaren berariazko baimena beharko da.
- 2.- Halaber, udal-agintaritzak, komenigarria iruditzen bazaio, obra-hondakinen garraioa eta isurketa arautu ahal izango ditu. Isurketa, nolana ere, zabortegi baimenduetan edo udalaren oniritzia berariaz jasota duten lekuetan egingo da.

175. artikulua.- Eraikuntza-proiektuak, obrak egikaritzekoak eta jarduerak ezartzekoak udalari aurkeztu eta entregatzeko baldintza formalak, udal-lizentzia eskatzeko xedeetarako.

- 1.- Udal-lizentzia eskatzeko eta lortzeko udalaren aurrean aurkezten diren obrak eta instalazioak egikaritzeko, jarduerak ezartzeko eta abarretarako eraikuntza-proiektuak (oin berrikoa eta lehendik dauden eraikinak handitzea, eraberritzea edo finkatzea) udalari entregatuko zaizkio paper-euskarrian nahiz euskarri digitalean.
- 2.- Oro har eta 3. eta 4. ataletan azaldutakoaren kalterik gabe, aipaturiko proiektuen papereko kopia bat (1) entregatuko zaio udalari.
- 3.- Oro har, jarduera-lizentziak ezartzeko eskaeren kasuan, dagokion proiektuaren 3 kopia aurkeztuko dira kasu bakoitzean.



- 4.- Administrazioiko beste erakunde batzuek eman edo egin beharreko aldez aurretiko baimena edo txostena edo haien aurrean egin beharreko beste edozein izapidetze behar duten espedienteen kasuan, eta izapidetzea udalak egin behar badu, kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren kopiak ere aurkeztuko dira, aurreko paragrafoetan aipaturikoen ondoriozko gehikuntzarekin.
- 5.- Proiektu beraiek euskarri digitalean entregatzea, bestalde, honako irizpide hauetara egokituko da, besteak beste:
- * Proiektuaren kopia digital bat (1) entregatuko da eta, bere kasuan eta udal-lizentzia ematea bertan birdoitzeak txertatzearen baldintzapean jartzen bada, baldintza horiek sartu eta/edo bateratzen diren beste baten entregarekin osatuko da.
 - * Bere ezaugarriei eta baldintzei dagokienez (euskarri-mota; programa informatikoa; eduki literario eta grafikoaren antolaketa eta sistematizazioa; etab.), kopia digital hori udalak xede horrekin egokituz jotzen dituen irizpideetara egokituko da eta, zehazki, horretarako egin eta onartzen den protokoloan ezarritakoetara.

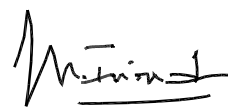
Donostian, 2020ko apirilean.



Sin.: Santiago Peñalba.



Manu Arruabarrena.



Mikel Iriondo

