

# TESTU BATERATUA OLABERRIKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2016ko apirila

**“B” DOKUMENTUA HIRIGINTZA ARAUAK  
(B.1.- HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK)**



**ERREDAKZIO TALDEA:**

**ERREDAKTOREAK:**

Pedro Izaskun  
Miguel A. Irazabalbeitia  
Soroa Arquitectos S.L.P.  
HIRIGILEAK

Ekos Estudios Ambientales S.L.U.  
INGURUMEN AHOLKULARITZA

Idoia Arebalo  
AHOLKULARITZA  
JURIDIKOA

**LAGUNTZAILEAK:**

AAC Acústica + Lumínica  
AHOLKULARITZA AKUSTIKOA

Amagoia Azurmendi  
ARKITEKTOA

Estibaliz Igartua  
ARKITEKTO TEKNIKOA



<b>ATARIKO TITULUA</b>	<b>7</b>
<b>PLAN OROKORRA APLIKATZEARI BURUZKO IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK.</b>	<b>7</b>
1. artikulua.-Aplikazio eremua.	7
2. artikulua.-	Indarrean irauteko baldintzak.
7	
3 artikulua.- Plan Orokorreko dokumentuak eta horien indar arautzailea.	7
4. artikulua.-	Plan Orokorraren zehaztapenen arau-lerruna eta arau-lotura
9	
5. artikulua.-Urbanizazio- eta eraikuntza-obretarako Udal Ordenantzak.	11
6. artikulua.-Plan Orokorra aldatzea.	12
7. artikulua.-Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.	12
<b>LEHEN TITULUA</b>	<b>14</b>
<b>LURZORUAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOAREN ARAUBIDEA</b>	<b>14</b>
<b>1. KAPITULUA</b>	<b>14</b>
<b>HIRIGINTZA ERABILERAK</b>	<b>14</b>
8. artikulua.-Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.	14
9. artikulua.-Hirigintza-erabileren edukia.	16
<b>2. KAPITULUA</b>	<b>33</b>
<b>KALIFIKAZIO GLOBALA SISTEMATIZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>	<b>33</b>
10. artikulua.- Kalifikazio Globalaren sistematizazioa.	33
11. artikulua.- Erabilera globaleko zonen eraikuntza- eta erabilera-araubide orokorra	34
12. artikulua.- Kalifikazio Globalari gainjarritako baldintzatzaileak.	48
<b>3. KAPITULUA</b>	<b>50</b>
<b>KALIFIKAZIO XEHATUA SISTEMATIZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>	<b>50</b>
13. artikulua. Kalifikazio Xehatuaren sistematizazioa	50
14. artikulua.- Erabilera xehatuko azpizonetan aplikatu beharreko eraikuntzako, erabilerako eta jabariko araubide orokorra	51
<b>4. KAPITULUA</b>	<b>62</b>
<b>HIRIGINTZA KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA</b>	<b>62</b>
15. artikulua.- Kalifikazio globala eta horren zehaztapena.	62
16. artikulua.- Kalifikazio globalaren zehaztapenen lotespen arautzailea eta onartuko diren tolerantziak	62
17. artikulua.- Kalifikazio xehatua zehazteko araubide orokorra.	63
18. artikulua.- Hiri-lurzoruan kalifikazio xehatua zehazteko araubidea.	64
19. artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian kalifikazio xehatua zehazteko araubidea.	66



20. artikulua.- Kalifikazio xehatuaren zehaztapenen lotespen arautzailea eta onartuko diren tolerantziak	66
21. artikulua.- Plangintza lurzoru urbanizaezinean	67
22. artikulua.- Plangintza xehatuaren eduki material eta dokumentala.	68
<b>5. KAPITULUA</b>	<b>70</b>
<b>ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA ZEHAZTEKO ARAUBIDE OROKORRA</b>	<b>70</b>
23. artikulua.- Eraikigarritasunaren araudia sistematizatzea.	70
<b>BIGARREN TITULUA</b>	<b>72</b>
<b>PLANGINTZAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA</b>	<b>72</b>
<b>1. KAPITULUA</b>	<b>72</b>
<b>LURZORUAREN SAILKAPENA</b>	<b>72</b>
24. artikulua.- Lurzorua sailkatzeko araubidea	72
25. artikulua.- Hiri-lurzorua eta haren kategoriak. Jabearen eskubide eta betebeharrak.	72
26. artikulua.- Lurzoru urbanizagarria. Lurzoru urbanizagarriaren jabearen eskubide eta betebeharrak.	76
27. artikulua.- Lurzoru urbanizaezina.	77
<b>2. KAPITULUA</b>	<b>77</b>
<b>PLANGINTZA GAUZATZEA</b>	<b>77</b>
28. artikulua.- Xedapen orokorrak.	77
29. artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-antolamendua gauzatzeko araubidea.	78
30. artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian hirigintza-antolamendua gauzatzeko araubidea.	80
31. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeko araubidea.	81
<b>3. KAPITULUA</b>	<b>83</b>
<b>ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDEA</b>	<b>83</b>
32. artikulua.- Irizpide orokorrak.	83
33. artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko araubidea.	84
34. artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko araubidea.	84
<b>4. KAPITULUA</b>	<b>84</b>
<b>HIRIGINTZA GAUZATZEA</b>	<b>84</b>
35. artikulua.- Urbanizazio-obrak gauzatzeko proiektuak egiteko araubidea.	84
36. artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuen bidez antolamendua moldatzeko aukeren mugak	85
37. artikulua.- Urbanizazio-obren edukia eta gutxienerako baldintza teknikoak.	85
38. artikulua.- Udalaz bestelako sustatzaile batek urbanizazio-obren proiektuak gauzatzea.	87
<b>5. KAPITULUA</b>	<b>88</b>
<b>ERAIKUNTZA GAUZATZEA</b>	<b>88</b>
39. artikulua.- Hiri-lurzoruan eraikitzea	88
40. artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian eraikitzea.	91
41. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean eraikitzea eta jarduera baimenduak ezartzea	91



42. artikulua.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak 93  
43. artikulua.- Behin-behineko erabilerak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian ezartzea. 95

## **HIRUGARREN TITULUA 96**

### **LURZATI ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ARAUBIDE OROKORRA 96**

1. ZATIA 96  
APLIKAZIO OROKORREKO XEDAPENAK 96

#### **1. KAPITULUA.- OINARRIZKO DEFINIZIOAK. 96**

44. artikulua.- Hainbat termino eta kontzeptu, eta horien definizioa. 96  
45. artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa edo gordina kalkulatzeko irizpideak. 98  
46. artikulua.- Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak 99  
47. artikulua.- Eraikinaren altuera eta eraikinetako solairuen fatxadaren altuera neurtzeko irizpideak. 99  
48. artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak 99

2. ZATIA. 101  
HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK. 101

#### **2. KAPITULUA 101**

### **BIZITEGI ERABILERAKO LURZATIETAN ("a" lurzatietan) APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO BALDINTZA OROKORRAK 101**

#### **I. ATALA. 101**

Bizitegi-erabilerako lurzatietan ("a" lurzatietan) eraikinaren eitea arautzeko baldintza orokorrak 101

49. artikulua.- Baldintza orokorrak. 101

50. artikulua.- "a.20 Eraikuntza irekiko bizitegitarako" lurzatietan aplikatu beharreko eraikinaren eitea arautzeko baldintza orokorrak. 102

51. artikulua.- "a.30 Eraikuntza isolatuko edo dentsitate txikiko bizitegitarako" lurzatietan aplikatu beharreko eraikinaren eitea arautzeko baldintza orokorrak 103

#### **2. ATALA. 104**

Bizitegi-erabilerako lurzatietan ("a" lurzatietan) aplikatu beharreko erabilera-baldintzak 104

52. artikulua.- Bizitegi-erabilerako lurzatietan ("a" lurzatietan) baimendutako erabilerak ezartzeko araubide orokorra 104

#### **3. ATALA. 110**

Bizitegi-eraikinen eta horien elementuen tratamenduaren baldintzak. 110

53. artikulua.- Eraikinen kanpoaldeko tratamenduaren homogeneotasuna. 110

54. artikulua.- Estalkien tratamendua. 110

55. artikulua.- Tarteko hormen tratamendua. 110

56. artikulua.- Eraikin multzo bateratuen tratamenduaren uniformetasuna. 110

57. artikulua.- Udalerriko bizitegi-eraikinen irisgarritasunaren arazoari erantzuteko instalazioak ezartzea. 110

#### **3. KAPITULUA 112**

### **BIZITEGI ERABILERAKOAK EZ DIREN LURZATIEN ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO BALDINTZA OROKORRAK. 112**

58. artikulua.- Eraikigarritasuna eta eraikinaren eitea arautzeko baldintza orokorrak. 112

59. artikulua.- Erabilera-baldintza orokorrak. 114

60. artikulua.- Funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta eraikuntza-kalitateari buruzko baldintza 114

61. artikulua.- Baldintza partikularrak. 114



3. ZATIA	116
LURZORU URBANIZAEZINEAN BERARIAZ APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ARAUAK	116
<b>4. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK.</b>	<b>116</b>
62. artikulua.- Eraikuntzari eta erabilerari buruzko baldintza orokorrak.	116
63. artikulua.- Eraikin mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea.	118
64. artikulua.- Errepideak eta landabideak.	118
65. artikulua.- Ibilgailuentzako pistak.	119
66. artikulua.- Zuhaitzak babestea	120
67. artikulua.- Fauna	121
68. artikulua.- Paisaia eta ingurumen-integrazioa	121
69. artikulua.- Ibai-ibilguak babestea	122
70. artikulua.- Lurzorua, zaborteak eta hondakindegia egokitzea.	122
<b>5. KAPITULUA</b>	<b>124</b>
<b>LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENA ARAUTZEKO XEDAPEN OROKORRAK.</b>	<b>124</b>
71. artikulua.- Erauzketa-erabilerak.	124
72. artikulua.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi arruntak.	124
73. artikulua.- Nekazaritzako erabilera ez-profesionalizatuak	130
74. artikulua.- Baratze ludikoak	131
75. artikulua.- Obra publikoei loturiko erabilerak eta instalazioak	131
77. artikulua.- Bizitegi-erabilera autonomoak.	133
78. artikulua.- Landakoak ez diren baina baimen daitezkeen bestelako erabilerak	134
79. artikulua.- Turismo-kanpalekuak	135
<b>LAUGARREN TITULUA</b>	<b>137</b>
<b>INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK</b>	<b>137</b>
80. artikulua.- Ingurumena babestea eta integrazioa.	137
81. artikulua.- Irizpide orokorrak.	137
82. artikulua.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzak.	138
<b>BOSGARREN TITULUA</b>	<b>139</b>
<b>KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA ONDAREA BABESTEKO ARAUAK</b>	<b>139</b>
83. Elementu katalogatuak babesteko araubidea zehaztea.	139
84. Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.	139
85. Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubidearen modalitateak.	140
86. artikulua.-Hirigintza Ondarearen Katalogoaren eta Katalogoan bildutako aurreikuspenen Arau Lerruna.	141



## ATARIKO TITULUA

### PLAN OROKORRA APLIKATZEARI BURUZKO IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK.

#### 1. artikulua.- Aplikazio eremua.

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau Olaberriko udal-barruti osoan aplikatuko da, indarrean hasten denetik aurrera.

#### 2 artikulua.- Indarrean irauteko baldintzak.

- 1.- Oro har, Plan Orokor honen eta bertan bildutako proposamenen bitartez, 2005. urteko irailaren 13an Gipuzkoako Foru Aldundiaren ebazpenaren bitartez behin betiko onartu ziren Olaberriko Plangintzaren Arau Subsidiarioak eta horietan jasotako erabakiak –gerora behin betiko onartutako aldaketak ere barnean hartuta– ordezkatzeko eta indargabetzeko dira, artikuluko honetan nahiz dokumentu honetako Lehen eta Bigarren Xedapen Iragankorretan zehaztutako baldintzetan.
- 2.- Era berean, artikuluko honetan nahiz liburu honetako Lehen eta Bigarren Xedapen Iragankorretan azaldutako baldintzetan, plan bereziak eta zatiko planak ere indargabetuko dira, bai eta goian aipatutako Arau Subsidiarioak garatzeko sustatutako eta onartutako xehetasun-azterketak ere, horietan bildutako aurreikuspenak barne hartuta, betiere Plan honetan proposatutakoekin bateragarriak ez diren eta/edo kontraesana sortzen duten neurrian.
- 3.- Salbuespen gisa, ez dira indargabetuko aurreko bi paragrafoetan aipatutako hirigintza-dokumentuak, ez eta horietan bildutako erabakiak ere, Plan Orokor honetan bildutako Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretan kasuan kasu ezarritako baldintzetan.
- 4.- Proiektu honetako zehaztapenak ezeztatu, baliogabetu edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerakoen baliozkotasunean, betiere elkarren artean lotuta daudelako edo menpekoak direlako horietako batzuk ezartzerik ez badago.

#### 3 artikulua.- Plan Orokorreko dokumentuak eta horien indar arautzailea.

1.- Plan honetan honako dokumentu hauek biltzen dira:

- \* "A. Memoria" dokumentua.
- \* "B. Hirigintza Arauak" dokumentua.
- \* "C. Katalogoa" dokumentua.
- \* "D. Planoak" dokumentua.
- \* "E. Ekonomia- eta finantza-arloetako bideragarritasunaren azterlana" dokumentua.

2.- "A. Memoria" dokumentuan hirigintza-proposamenen justifikazioa sartzen da.



3.- "B. Hirigintza Arauak" dokumentuak honako bi zati hauek ditu:

- \* "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua.
- \* "B.2. Hirigintza Eremuetako (HE) Arau Partikularrak" dokumentua. 4.-

"D. Planoak" dokumentuak honako lau zati hauek ditu:

- \* "D.1. Informazio Planoak" dokumentua.
- \* "D.2. Egiturazko antolamenduaren planoak" dokumentua.
- \* "D.3. Antolamendu xehatuaren planoak" dokumentua.
- \* "D.4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak" dokumentua.
- \* "D.5. Antolamendu ilustratiboari dagozkion planoak" dokumentua.

5.- Zentzu hertsian, Plan Orokor honen eduki arautzailea honako dokumentu hauetan jasotako erabakien multzora hedatzen da: "B. Hirigintza Arauak", "C. Katalogoa", "D.2. Egiturazko antolamenduaren planoak", "D.3. Antolamendu xehatuaren planoak" eta "D.4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak".

Bestalde, "A. Memoria", "D.1. Informazio Planoak", "D.5. Antolamendu ilustratiboari dagozkion planoak" eta "E. Ekonomia- eta finantza-arloetako bideragarritasunaren azterlana" dokumentuetan jasotako aurreikuspenek informazio izaera dute; eta, aldi berean, aurreko dokumentuetan jasotako aurreikuspenak justifikatzeko eta interpretatzeko ere balio dute, plan honen eraginak gainbegiratzeko programaren indar arautzailea alde batera utzi gabe.

6.- "D.2. Egiturazko antolamenduaren planoak", "D.3. Antolamendu xehatuaren planoak", eta "D.4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak" dokumentuetan barne hartutako planoen izaera arauemailea, plano horiek egiteko erabili den euskarri informatikora nahiz paperean egindakora hedatzen da.

7.- Hala badagokio, Plan Orokor honetako dokumentu arauemaileen artean gerta daitezkeen desadostasunak, oro har, indarrean dagoen araudian finkatutako irizpideei jarraituz erabakiko dira<sup>1</sup>.

Aurrekoarekin lotuta, paperean egindako plano arauemaileen interpretazioen eta neurketen ginetik, plano arauemaile digitalizatuen gainean egindakoak lehenetsiko dira.

Izaera grafikoa duten gaietan, hala nola eremuen neurketarekin (zona globalak eta xehatuak; lurzatiak; lurzoru motak eta kategoriak; edozein izaerako hirigintza gauzatzeko eremuak, eta abar), lerrokaduren eta sestren zehaztapenarekin eta abarrekin lotutako gaietan, desadostasunak edo irizpide desberdinak sortuz gero, plano arauemaile digitalizatuetatik ateratako ondorioak lehenetsiko dira, Plan Orokorreko gainerako dokumentuetan oinarrituta ateratako ondorioen ginetik.

#### **4. artikulua.- Plan Orokorraren zehaztapenen arau-lerruna eta arau-lotura**

1.- Salbuespenak salbuespen, dagokion arau-lerrunaren eta izan dezakeen eragin materialaren arabera, Plan Orokor honetan bost zehaztapan mota hauek berezi dira:

- \* Egiturazko antolamenduaren zehaztapanak.
- \* Antolamendu xehatuaren zehaztapanak.
- \* Hirigintza-antolamenduari gainjarritako zehaztapanak.

---

<sup>1</sup> Horri dagokionez, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 7. artikuluan ezarritako irizpideak nahiz, hala dagokionean, lege hori garatzeko sustatuko direnak hartu behar dira kontuan





- \* Antolamendua gauzatzeko zehaztapenak.
- \* Bestelako zehaztapenak.

2.- Zehaztapen horiek aldatu ahal izateko, horien arau-lerrunari dagozkion prozedura-izapideak bete beharko dira, zehaztapenaren beraren izaera eta Plan honetan xede horrekin ezarritako sistematizazioa aintzat hartuz, betiere.

3.- Egiturazko antolamenduaren lerruna izango dute honako hauetan jasotako zehaztapenek:

- \* "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan jasotakoek, bertan zehaztutako salbuespenekin.
- \* "B.2" dokumentuko Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretako "III." epigrafean jasotakoek.
- \* "D.2 Egiturazko antolamenduaren planoak" dokumentuko planoetakoek.

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, Plan Orokorraren lerruna izango duen espediente bat prestatu beharko da, dokumentu honetan esanbidez araututako tolerantziekin bat datozen zehaztapenak ez badira behintzat.

4.- Antolamendu xehatuaren lerruna izango dute honako hauetan jasotako zehaztapenek:

- \* "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko aurreikuspenetan jasotakoek, bertan esanbidez adierazitako kasu eta baldintzetan.
- \* "B.2" dokumentuko Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretako "IV." epigrafean jasotakoek.
- \* "D.3 Antolamendu xehatuaren planoak" dokumentuko planoetakoek.

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, plangintza xehatuaren lerruna izango duen espediente bat (plan berezia edo zatiko plana) edo xehetasun-azterketa bat egin beharko da, dokumentu honetan esanbidez araututako tolerantziekin bat datozen zehaztapenak ez badira behintzat; dena den, indarrean dagoen legerian eta Plan honetan bertan adierazitako horietan esku hartzeko esparrua arautzeko ezarritako irizpideak kontuan izango dira.

5.- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko lerruna izango dute honako hauetan jasotako zehaztapenek:

- \* "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko aurreikuspenetan jasotakoek, bertan esanbidez adierazitako kasu eta baldintzetan.
- \* "B.2" dokumentuko Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretako "VI." epigrafean jasotakoek.
- \* "D.4 Hirigintza gauzatzeko baldintzak" dokumentuko planoetakoek.

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, indarrean dagoen legerian kasuan kasu eta helburu horretarako ezarritako berariazko bideak erabili beharko dira, dokumentu honetan berariaz araututako tolerantziekin bat datozen zehaztapenak ez badira behintzat.

6.- Hona hemen aurreko zehaztapenei gainjartzen zaizkien zehaztapen edo baldintzak:

- \* Behar bezala onartutako legezko xedapenei, lurralde-antolamenduko tresnei, proiektu sektorialeiei eta abarri gainjarritakoak, hau da, beren izaera eta lerrun juridikoaren arabera, hirigintza-antolamendua zehazterakoan eta/edo gauzatzekoan nahitaez aintzat hartu beharrekoak diren xedapenak, kasuan kasu ezarritako baldintzetan.

Zehaztapen horiek bultzatu dituzten xedapen edo proiektuan ezarritako arau-lerruna izango



dute, kasuan kasu.

- \* Plan Orokor honetako proposamenei gainjarritakoak.

Plan honetan ezarritako lerrun orientagarria edo arautzailea izango dute, kasuan kasu.

Hona hemen zehaztopen horiek, zehazki:

- \* "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko aurreikuspenetan jasotakoak, bertan esanbidez adierazitako kasu eta baldintzetan.
- \* "B.2" dokumentuko Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretako "V." epigrafean jasotakoak.
- \* "D.2" dokumentuko planoak, gainjarritako baldintzei buruzkoak.

Zehaztopen horiek aldatzeko, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan kasu bakoitzerako ezarritakoari jarraituko zaio, bai eta xedapenak jasotzen dituzten tresna edo proiektuetan edota Plan Orokor honetan bertan ezarritakoari ere.

- 7.- Aipatutako zehaztopen horiekin batera, berariazko beste hainbat xedapen bete beharko dira, esate baterako, Hirigintza Ondarearen Katalogoarekin lotutakoak; izan ere, dokumentu honetan ezarritako lerruna eta izaera izango dute.

## **5. artikulua.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obretarako Udal Ordenantzak.**

- 1.- Plan Orokor hau garatzearen eta indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoari jarraiki<sup>2</sup>, urbanizazioari eta eraikuntzari buruzko Udal Ordenantzak egin eta onartu beharko dira. Ordenantza horien xedea hauxe izango da: berariazko hirigintza-antolamenduaren osagarri gisa egiten diren hirigintzako nahiz eraikuntzako esku-hartzeen baldintzak arautzea; esku-hartze horiek hirigintza-plangintzan zehaztutakoak edo zehaztu beharrekoak izango dira.
- 2.- Udal Ordenantza horien edukia bat etorriko da aipatutako hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin; eta, aipatutako xedez nahiz hirigintza antolamendua osatzeko eta gauzatzeko, bere izaerako dokumentu batean arautu daitezkeen alderdi guztietan esku hartzeko irizpideen zehaztapenean eragingo du.

Aipatutako legerian zehaztutakoarekin bat etorrita, besteak beste, hirigintza-plangintzan eta plan honetan jasotako aurreikuspenak garatzeko, honako gai hauek arautuko dituzte:

- \* Hirigintzari dagokionez:
  - Hirigintzaren ezaugarriak eta kalitatea arautzeko baldintzak, ingurumenaren ikuspegitik nahiz irisgarritasunaren arazoari erantzuteko egoki iriztitakoak barnean hartuta.
  - Urbanizazio-obren gauzatze materialerako baldintzak, ingurumenaren ikuspegitik egoki iriztitakoak barnean hartuta.
  - Urbanizazioa hartzeko eta mantentzeko baldintzak.
  - Ordenantza horiei dagozkien artean interesgarritzat jotako beste edozein.

---

<sup>2</sup> Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 60., 75. eta 99. artikuluetan ezarritakoari bereziki erreparatu behar zaio.



- \* Eraikuntzari dagokionez:
  - Bizigarritasunarekin, morfologiarekin, eraikuntzaren kalitatearekin, tratamendu estetikoarekin, segurtasunarekin, funtzionaltasunarekin, suteen prebentzioarekin, irisgarritasunarekin eta abarrekin lotutako baldintzak, egoki iritzitakoak.
  - Energiaren eta uraren erabileran, hondakinen tratamenduan eta abarretan eraginkortasunarekin lotutako ingurumen-baldintzak.
  - Eraikuntza-obren gauzatze materialerako baldintzak, ingurumenaren ikuspegitik egoki iritzitakoak barnean hartuta.
- \* Ingurumenaren, paisaiaren eta naturaren babesarekin lotutako baldintza orokorrak eta espezifikoak, Paisaiaren Europako Hitzarmenaren jarraibideen laguntzarekin.
- \* Udal-lizentziak eskatzeko, izapidetzeko eta gauzatzea kontrolatzeko baldintzak.
- \* Hirigintzako proiektuen eta urbanizazio- nahiz eraikuntza-obretako proiektuen edukia arautzeko baldintzak.
- \* Aipatutako Ordenantzetan arautzea interesgarritzat jotako beste edozein gai arautzeko baldintzak.

3.- Horien zehaztapenak ordenantza baten lerruna eta izaera berekoak izango dira. Horien izapideak, onarpena eta aldaketak indarrean dagoen legerian horrelako kasuetarako ezarritako irizpideen arabera egingo dira.

4.- Egungo baldintzak eta kasuan kasu lortu nahi diren helburu espezifikoak kontuan hartuta, dokumentu edo proiektu bakar bat prestatzea eta izapidetzea erabaki ahal izango da; dokumentu edo proiektu horretan, aipatutako hirigintzari eta eraikuntzari buruzko ordenantza guztiak jasoko dira. Bestela, dokumentu edo proiektu bereziak egitea erabaki ahal izango da.

## **6. artikulua.- Plan Orokorra aldatzea.**

### **1.- Aldaketen justifikazioa.**

Aldaketak interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dira, eta edukiaren eta irismenaren azalpen xehatua beharko dute; aldaketak ere esanbidez justifikatu behar dira. Ildo beretik, zehatz-mehatz aztertuko dira Plan Orokorreko aurreikuspenetan dituzten eraginak biztanleriari, enpleguari, komunitatearen ekipamendu orokor eta tokikoari, espazio libreei, bideei, aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez, aldaketaren nondik norakoak edo irismenak hala egitea eskatzen duenean.

Aldaketa guztiek zerikusia izango dute justifikatzen dituen arrazoiarekin, eta espedientean ez da sartzetik izango arrazoi horrekin lotu gabeko aldaketarik, ez eta egindako deskripzio eta justifikazioetan jaso gabekorik ere.

### **2.- Hirigintza-eraikigarritasuna handitzea.**

- \* Plan Orokor hau aldatzeko nahiz zati baten berrikuspena egiteko helburua duen eta eragindako eremuan hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten duen proiektu orok kasu horietarako indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorri beharko du.

Testuinguru horretan, legerian espazio libreetarako eta zuzkidura-bizitokietarako ezarritako baldintzak kontuan hartu beharko dira bereziki.



### 3.- Plan Orokorra bateratzea edo gaurkotzea.

Plan Orokor honi aldaketarik egiten bazaio bateratzeko edota gaurkotzeko asmoz, indarrean dagoen legerian ezartzen dena hartuko da kontuan.

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

1.- Bai legezkotasun arrazoiak –lege-aldaketak, lurraldearen antolamendua, eta abar–, bai egokitasunarekin edo/eta behararekin loturiko arrazoiak direla-eta Udaltzarak Plan Orokorra berrikusteko onartzen dituen ekimenak gorabehera, berrikuspen integralera jo beharko da honako kasu hauetan:

A.-Biztanleriari eta biztanleriaren hazkunde-indizeari buruzko aurreikuspenetan aldaketa garrantzitsuak gertatzen badira. Ebaluatuz gero ondorio berdina atera daitekeen beste hainbat egoera bazterrean utzi gabe, aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da udalerriko biztanleriak 1.100 biztanleen kopurua gainditzen duenean.

B.-Plangintzan aurreikusitako etxebizitza berrien % 75erako eraikuntza-lizentziak eman direnean.

C.-Egoeraren azterketa egin ondoren, Plan Orokor honetan definitutako hirigintzaren bilakaeraren edo lurzoru-okupazioaren estrategia modu nabarmenean aldatu dela ondorioztatzen denean, edo aldaketa hori egitea egoki denean.

2.- Bestalde, planaren zati baten berrikuspena egingo da, arrazoiak edozein dela ere, udalerriko multzo homogeen baten antolamenduaren zatiko berrikuspena egoki denean; horretarako, alde batetik, hori egiteko baldintzek eta ezaugarriek azterketa eta tratamendu globala eta bateratua justifikatu behar dute eta, bestetik, berrikuspen horrek ez du eraginik izan behar udalerraren multzoaren egiturazko antolamenduan.

Horrelako erabaki bat hartu ahal izateko, eraginpeko lurraldearen egoeraren ebaluazioa egingo da lehenago; ebaluazioa egiteko, zatiko berrikuspena egitea egoki den ala ez aztertuko duen txosten bat prestatuko da.



**LEHEN TITULUA**  
**LURZORUAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOAREN ARAUBIDEA**

**1. KAPITULUA.**

**HIRIGINTZA**

**ERABILERA**

**8. artikulua.- Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.**

1.- Hirigintza-erabileren oinarrizko sistematizazioa

Sistematizatorako honako erabilera hauek berezi dira:

- \* Bizitegitarako erabilerak
- \* Jarduera ekonomikoetarako erabilerak
- \* Landa-erabilerak
- \* Komunikazio-erabilerak
- \* Espazio libreen erabilerak
- \* Komunitatearen ekipamenduko erabilerak
- \* Zerbitzu-azpiegituren erabilerak

2.- Hirigintza-erabileren ezaugarriak, horien ezarpena arautzearen

Erabilera globaleko zonetan edo erabilera xehatuko azpizonetan horien ezarpenaren bideragarritasuna edo bideraezintasuna zehazteko, honako erabilera hauek berezi dira:

- Erabilera sustatuak:

Halakotzat jotzen dira erabilera globaleko zona bateko edo erabilera xehatuko azpizona bateko erabilera nagusiak, horien eraikuntza-tipologia bereziaren izaera, eremu horien helburu funtzionala edo egituraketa kontuan hartuta.

- Erabilera onargarriak:

Halakotzat jotzen dira sustatzen diren erabilerez bestelako erabilerak, erabilera globaleko zona batean edo erabilera xehatuko azpizona batean baimen daitezkeenak, eremu horien izaerarekin eta helburu funtzionalarekin bateragarriak direla kontuan izanda.



- Erabilera debekatuak.

Halakotzat jotzen dira erabilera globaleko zona batean edo erabilera xehatuko azpizona batean baimendu ez diren eta baimendu ezin diren erabilerak, eremu horien izaerarekin eta helburu funtzionalarekin bateragarriak ez direlako.

Honako erabilera hauek beste erabilera batzuen erabilera parekotzat hartuko dira: ezartzeko baldintzei eta inguruan dituzten eraginei dagokienez beste erabilera horren antzekoak direnak; horregatik, beste erabileraren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira<sup>3</sup>.

Zehazki, erabilera parekotzat jotzen dira hurrengo artikuluan esanbidez halakotzat identifikatzen direnak.

- Beste erabilera batzuen (nagusiak) erabilera osagarritzat jotzen dira, aurrekoei eskaintzen dizkieten zerbitzua kontuan hartuta, aurreko erabilera horiekin lotuta daudenak. Horrela, bada, erabilera horien ezarpena erabilera nagusiarekiko funtzionalki integratuta gertatuko da, lurzati berean<sup>4</sup>.
- Erabilera bat autonomotzat jotzen da loturarik gabe ezartzen denean<sup>2</sup>.
- Erabilera bat eremu batean sustatuztat edo onartuztat jotzen bada, bertan erabilera horren pareko eta osagarri gisa definitzen diren erabilerak inplizituki baimentzea ekarriko du. Ez dute aurreko tratamendu hori izango lurzati eraikigarrien moten erabilera-araubidearen arautegian esanbidez kontrakoa ezarrita duten erabilera osagarriek.
- Erabilera globaleko zonetan, Kalifikazio Globalean kontrakorik agindu ezean behintzat, hurrengo artikuluan arautzen diren oinarritzko zerbitzuen erabilerak erabilera onargarritzat hartuko dira, zirkunstantzia hori esanbidez adierazi behar izan gabe.

Oinarritzko zerbitzutzat hartuko dira zonak indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako zuzkidura-estandarrei lotutako hiri-zerbitzuak izateko beharrezkoak diren zuzkidurazko zein azpiegiturezko erabilerak. .

Horien artean, honako hauek hartzen dira kontuan:

- \* Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.
- \* Aparkalekua.
- \* Espazio libreak.
- \* Komunitatearen ekipamendua.
- \* Zerbitzu-azpiegiturek.

### 3.- Erabilera baimenduei aplikatu beharreko baldintzak.

Hirigintza-erabilera bat erabilera sustagarritzat edo onargarritzat jotzen bada ere, ezinbestean egin beharko dira horien ezarpena legeztatuko duten udal-lizentziari dagozkion berariazko izapide, txosten eta baimen osagarriak, betiere indarrean dauden lege-xedapenetan eta Plan Orokor honetan

<sup>3</sup> Beste erabilera batzuei parekatutako erabileren adibideak: etxebizitza baten titularraren bulego profesionala etxebizitzaren erabilerari; komunitatearen ekipamenduko erabilerak merkataritza-erabilerari, eta abar.

<sup>4</sup> Hori horrela, erabilera globaleko zona batean edo azpizona xehatu jakin batean, erabilera bat beste erabilera baten osagarritzat baimendu daiteke baina erabilera autonomo gisa debekatua egon daiteke; esate baterako, etxebizitza-erabilera ekipamendurako zonetan.



bertan hala egin behar dela finkatzen den kasuetan.

Ilido horretatik, jarduerak Plan honetan finkatuta dauden ezarpen-baldintza orokorrak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian (Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra eta hori garatzeko emandako promulgatutako xedapenak, eta abar) aurreikusitako baldintzak ere bete beharko dituzte.

Udal-zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, beren tamainaren edo ezaugarri funtzionalen ondorioz, indarrean dagoen plangintzan ezarritako antolamendu xehatuaren esparruan egoki konpondu ezin diren premia bereziak planteatzen dituzten instalazioak ezartzea eragotzi ahal izango da. Horretarako, honako hauek hartuko dira kontuan:

- \* Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak.
- \* Aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriak.
- \* Zamalanetarako espazio osagarrien antolaera.
- \* Instalazio horiek ezartzea eraginpeko eremurako plangintzan definitu diren antolamendu-baldintzekin nabarmen nahaslea edo bateraezina egiten duten bestelako kontuak.

Eta hori, adierazitako plangintzan instalazio horiek ezartzeko baimena esanbidez baina generikoki eman arren.

Bestela, instalazio horiek ezartzeko baimena ematean, dagokion udal-lizentzian betebeharrak bereziak ezarri ahal izango dira, adierazitako arazoei erantzun ahal izateko eta/edo horiek zuzentzeko.

#### 4.- Aurreikusi gabeko erabilerak

Hala aurreko paragrafoetan azaldutako sistematizazioa, nola hurrengo artikuluan azalduko den haren garapena, definizio irekitzat eta ez-baztertzailatzat hartuko da gai horiei dagokienez.

Testuinguru horretan esanbidez sartu gabeko erabilerak adierazitako beste erabileren hirigintza-eraginekiko analogiaz tipifikatu eta tratatu ahal izango ditu Udalak.

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

### 9. artikulua.- Hirigintza-erabileren edukia.

#### 1.- Bizitegitarako edo etxebizitza-erabilera.

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

B.-Oro har, etxebizitza-erabileraren erabilera osagarritzat joko dira honako hauek:

- \* Atariak, trastelekuak, instalazio-gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.
- \* Garaje-erabilera edo ibilgailuak gordetzekoa, kategoria guztietan.
- \* Etxebizitzari lotutako kirol-instalazioak: igerilekua, pilotalekua, eta abar.
- \* Etxebizitzak soilik erabiltzeko gas likidotuen biltegiak.

Edonola ere, erabilera osagarri horiek ezartzea baimentzeko edo debekatzeko, hirigintza-plangintzan zein horren tresna osagarrietan esanbidez ezarritakoari jarraituko zaio.



C Etxebizitza-erabilerari parekatutako erabileratzat joko dira honako hauek:

- \* 1. kategoriako industria-erabilerak.
- \* Bulegoak eta langela profesionalak.

2.- Jarduera ekonomikoetarako erabilerak.

2.1.- Industria-erabilerak.

A.-Honako jarduera hauek hartuko dira industria-erabileratzat:

- \* Mota orotako produktuak lortzeko eta transformatzeko industriak.
- \* Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko biltegiak, produktu horiek txikizkako nahiz handizkako saltzaileei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edo banatzaileei zuzenduta direnean. Oro har, debekatuta dago produktu horiek jendeari zuzenean saltzea.
- \* Mota orotako produkzioko, ikerketako, garapeneko edo berrikuntzako zentro edo laborategiak. Hala ere, landutako osagaiek eta garatu beharreko ekintzek inolako kalterik eragiten ez badute, bulego-erabilerari pareka daitezke.
- \* Ibilgailuak, makinak eta mota orotako tresnak konpontzeko tailerrak.
- \* Zerbitzuguneak, erregaiz hornitzeko guneak eta ibilgailuen garbiketa-lekuak.
- \* Mota orotako erregaien deposituak eta biltegiak, salmentara bideratuta badaude.
- \* Garraioa errepidez egiten duten agentziak, eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak eta makina automobilak gordetzeko aterpeak.
- \* Makinak, txatarra, ibilgailuak edo materialak aire zabalean gordetzeko biltegiak eta deposituak.
- \* Nekazaritza-industriak; halakotzat hartuko dira jarduera kokatzen den lur-eremua zuzenean erabiltzen ez duten nekazaritza-ustiapeneko jarduerak.

Horien artean sartzen dira azaldutako baldintzak betetzen dituzten abeltzaintza- eta nekazaritza-ustiapeneko industriak, zerrategiak eta landare- zein lore-mintegiak, eraikin irmo eta iraunkorra dutenak —metalezko profila duen egitura, zimentazioa, kristalez hornitutako itxiera eta zoruduna—, baldin eta landaketa lurtean bertan burutzen ez bada, lursail horrekin zerikusirik izan gabe.

- \* Mota guztietako meategiak eta erauzpen-industriak; hala badagokio, lurzoru urbanizaezinean ezarri ahal izango dira.
- \* Oro har, erabili, manipulatu edo saltzen dituzten materialen ondorioz, hala nola erabilitako baliabide teknikoak direla-eta, pertsonentzako gogaikarriak, arriskutsuak edo deserosoak diren, edota ondasunetan kalteren bat sor ditzaketen fabrikazioko nahiz eraldaketako jarduera guztiak.
- \* Industria-erabilera nagusiaren erabilera osagarriak, hala nola, bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak, zerbitzu-instalazioak —ur-ponpaketa edo saneamendurako depositu eta estazioak, hondakinen arazketarako instalazioak, eta abar—, garajeak eta ibilgailu zein makineria-parkeak eta antzekoak; baita zaindari edo jagolearen etxebizitza ere, baldin eta “plangintzan” esanbidez halakorik baimentzen bada.





B.-Merkataritza edo, oro har, hirugarren sektoreko izaerako funtzioak beren baitan hartzen dituzten industria-jarduerak erabilera bakartzat hartuko dira, industria-erabilera bereizgarriaren lokal edo lurzatietan ezartzearen ondorioetarako. Hala ere, aipatutako erabileretara berariaz bideratzen diren azaleraz apartekotzat hartu ahal izango dira, horiei aplikatu beharreko araudiaren ondorioetarako.

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

\* 1. kategoria

Eragozpenik edo arriskurik sortzen ez duten industria-jarduerak biltzen ditu. Jarduera gauzatzean erabilitako azalera erabilgarria kasu guztietan 125 m<sup>2</sup>(e) baino txikiagoa izango da. Etxebizitza-erabilerari, hirugarren sektoreko erabilerei eta komunitatearen ekipamenduari parekatutzat jotzen dira; beraz, nagusiki erabilera horietara bideratutako lokal eta lurzatietan koka daitezke.

\* 2. kategoria

Oro har, bizitegitarako, hirugarren sektoreko edo komunitatearen ekipamenduetarako erabilerekin ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria-jarduerak dira, ez baitira arriskutsuak, ez baitute sortzen erabilera mugakideentzat zuzendu ezinezko eragozpenik edo ezerosotasunik –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak eta abar sortzea– eta, gainera, honako baldintza hauek guztiak betetzen baitituzte: gehienez ere 4 ZP-ko potentzia unitarioko makinak edo motorrak erabiltzea; instalatutako potentzia dentsitatea 0,135 ZP/m<sup>2</sup>-koa(e) – azalera erabilgarria– edo txikiagoa izatea; eta 250 m<sup>2</sup>(e) baino azalera erabilgarri txikiagoa erabiltzea. Motozikleta eta automobilen konponketa-tailerrak ere kategoria honetan sartuko dira, baldin eta 250 m<sup>2</sup>(e) baino gutxiagoko azalera erabilgarria badute. Ez dira inolaz ere horretan sartuko txapa- eta pintura-konponketak, ez eta ibilgailu astun edo makina automobilenak ere. 2. kategoriako industria-erabilerak merkataritza-erabilerei parekatutzat hartuko dira; beraz, nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

\* 3. kategoria

"1." eta "2." kategorietan eskatutako baldintzaren bat betetzen ez dutelako, haietan sartu ezin diren industria-jarduera txikiak edo ertainak –eraikuntzak okupa dezakeen lursailaren azalera gehienez ere 3.600 m<sup>2</sup> (lo), eta 5.000 m<sup>2</sup>-tik (s) beherako sabai-azalera eraikia– hartzen ditu bere baitan, edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartuta ere, etxebizitzei edo hirugarren sektoreko erabilerei zein komunitatearen ekipamendukoiei eraikin berean edo horien aldamenean kokatuz gero eragozpenak sor diezazkieketen industria-jarduerak. Zehazki, honako hauek sartzen dira kategoria honetan: aire zabaleko biltegiak eta gordailuak; txapa- eta pintura-tailerrak nahiz ibilgailu astunak eta makina automobilak konpontzeko tailerrak; 2.000 m<sup>2</sup>-tik (s) beherako nekazaritza-industriak, zerbitzuguneak, erregaiz hornitzeko unitateak eta autoak garbitzeko aire zabaleko instalazioak.

Azken horiek "2." kategoriako industria-erabileratzat hartu ahal izango dira garajeen edo "2." kategoriako konponketa-tailerren erabilera osagarriak direnean eta erabilera horietara bideratutako lokaletan antolatzen direnean. Jarraian esanbidez azalduko diren kasuetan izan ezik, eta dagozkien Eremuetako Arau Partikularretan zehaztutako salbuespenetan izan ezik, "3." kategoriako industria-erabilerak industria-erabilerako zonetan baino ez dira ezarriko.



Zerbitzuguneak —kotxeak garbitzeko instalazioak horiei asimilatutako erabileratzat hartuko dira— eta erregaiz hornitzeko unitateak, gainera, bide-sareen sistema orokor gisa kalifikatutako lurzoru urbanizaezineko lursailetan edo horien mugakideetan ere ezarri ahal izango dira.

\* 4. kategoria

Tamaina ertain eta handiko industri jarduerak biltzen ditu —eraikinak hartzen duen lurzati okupagarriak 3.600 m<sup>2</sup>-tik (lo) gorako azalera eta 5.000 m<sup>2</sup>-tik (s) gorako solairu estalgarri eraikia—, bai eta tamaina horietara iritsi ez arren, aldameneko beste industria batzuekin bateraezinek gertatzen direnak ere, espazio libreen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen dituztelako edo neurri zuzentzaileak hartu arren, kaltegarriak, osasunkaitzak edo gogaikarriak direlako. Kategoria horretan sartzen dira, halaber, "3." kategoriako industrientzako ezarritako hainbat baldintza —lurzatian okupa daitekeen azalera gehieneko solairu estalgarria— gainditu ez arren, ondoko eremuetan maniobra, zamalan, biltegitratze edo aparkaleku gaietan jarduera osagarri ugari eragiten dituzten produkzio-jarduerak; eta, beraz, leku berean beste erabilerekin batera garatu ezin direnak. Kategoria horretan sartzen dira, halaber, beren ezaugarriak direla-eta —nekazaritza- eta abeltzaintza-industriak eta antzeko beste batzuk—, "5." kategoriako industrietzat hartu behar direnak izan ezik, 2.000 m<sup>2</sup> (s) baino gehiagoko nekazaritza-industriak ere. Industria-erabilerako zonetan baizik ez dira ezarriko. Industria-instalazioetako zaindariaren etxebizitza —etxebizitza bakarra (1) lurzati bakoitzeko— kategoria horretako industria-erabileren erabilera osagarritzat jo ahal izango da. Nolanahi ere, horretarako baimena esanbidez aurreikusita egon beharko da dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan.

\* 5. kategoria

Beharrezko produkzio-eremuaren hedapenagatik —lurzatiak 20.000 m<sup>2</sup>-tik gorako azalera— edo arriskutsuak, kaltegarriak edo gogaikarriak direlako kokaleku espezifikoetan soilik onar daitezkeen jarduerak biltzen ditu. Industria-eremu espezifikoetan ezarriko dira. Horien ezarpena "4." kategoriako industriaren baldintza beretan egingo da, eta betiere beharrezko neurri zuzentzaileekin batera aurkeztu beharko da. Industria-instalazioetako zaindariaren etxebizitza —etxebizitza bakarra (1) lurzati bakoitzeko— kategoria horretako industria-erabileren erabilera osagarritzat jo ahal izango da. Nolanahi ere, horretarako baimena esanbidez aurreikusita egon beharko da dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan.

D.- Industria-jarduera bat industria-erabileretako kategoria jakin batera atxikitzeko, instalatutako potentziaren gehieneko mugez gain, jarraian zerrendatzen diren eraginak, oro har, baloratuko dira:

\* Eragozpenak:

- Zarata sortzea (norberaren lokalaren kanpoaldea eta ondoko kaltetuena)
- Beroa sortzea.
- Bibrazioak sortzea.
- Hautsa sortzea.
- Hondakin-urak sortzea.
- Industria-hondakinak sortzea.
- Merkantzien karga eta deskarga handiak.
- Aparkaleku-premiak.
- Bistako instalazioak eta biltegiak.
- Jende-pilaketak.

\* Ondorio kaltegarri eta osasunkaitzak:

- Gas kutsagarriak, toxikoak edo osasunkaitzak jaurtitzea.



- Hondakin-ur kutsatzaileak, toxikoak edo osasunkaitzak sortzea.
- Material toxikoak manipulatzeko.
- Erradiazioak sortzea.
- Hondakin solido kutsatzaileak, toxikoak edo osasunkaitzak sortzea.

\* Arriskugarritasuna:

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

F.- Jarduera batean instalatutako potentziatzen hartzen da elementu mekaniko mugikorrek dituzten makina finko guztien potentziaren batura, "ZP"-tan neurtua. Zenbaketa horretatik kanpo geratzen dira aire-erazgailu mekanikoak, igogailuak edo antzekoak, betiere horiek lokalaren giro-egokitzapen hobea eta egokitzapen funtzional hobea lortzera bideratzen direnean, eta bertako langileek edo kanpoko jendeak erabiltzekoak direnean. Hala eta guztiz ere, instalazio horiek lokalaren osotasunean eska daitezkeen neurri zuzentzaileen mende jarri ahal izango dira.

G.- Sor daitezkeen zaratei dagozkien mugak horretarako eskumena duen Administrazioak ezarriko ditu, kasu bakoitzean.

H.- Industria-erabilerak bat kategorian jakin bati atxikitzeko, zabalenerako espazio estaliak edo mota horretako konponketa-tailerretan ibilgailuak jasotzeko espazio estaliak zenbatuko dira. Aitzitik, garaje-erabilera osagarrietara bideratutako lokalen azalera ez da zenbatuko.

## 2.2.- Hirugarren sektoreko erabilerak.

A.-Honako jarduera hauek hartuko dira hirugarren sektoreko erabileratzat:

- \* Hotel-erabilera
- \* Merkataritza-erabilera
- \* Bulego-erabilera
- \* Jolas-erabilera
- \* Osasun-erabilera
- \* Asistentzia-erabilera
- \* Erabilera soziokulturala
- \* Irakaskuntza-erabilera
- \* Kirol-erabilera
- \* Turismo-kanpalekuen erabilera

B.-Pertsonen irabazi-asmoarekin ostatu ematea hartzen da hotel erabileratzat, edozein modalitatetan: hotelak, ostatuak, egoitza hotelak, motelak, apopilo etxeak, aterpeak, landa-etxeak eta antzekoak, apartotelak eta abar.

Hotel-erabileraren erabilera osagarri eta erantsizat jotzen dira: hotel-instalazio bakoitzeko etxebizitza bat (1); garaje-erabilera, edonola ere kasu bakoitzean berriaz arautu ahal izango dena.

Alokairu-araubidean ustiatzen diren apartamentu multzoak, egoitza-erabileratzat hartuko dira baldin eta ezartzeko baimenaren ondorioetarako aplikagarri zaien legeria sektorialaren arabera, apartotelatzat hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte.

C.- Merkataritza-erabileretan honako hauek sartzen dira:



- \* Jendaurrean mota guztietako artikulua eta produktuak saltzea, handizka zein txikizka.
- \* Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak eta abar.
- \* Jendearentzako zerbitzugintza: ile-apaindegiak, apaindegiak, tindategiak, arropak jasotzea eta ematea, eta abar.
- \* Aurrekoen antzeko beste jarduera batzuk.
- \* Aurrekoen erabilera osagarriak.

Nolanahi ere, merkataritza-erabilerari erantsitako edo lotutako garaje-erabilera merkataritza-erabileraz bestelako erabilera sustatuetara zuzendutako lurzatietan ezartzea modu bereizi eta independentean arautu beharko da, eta ez zuzenean eta automatikoki lurzati horretako erabilera osagarri gisa.

Merkataritza-erabilerak kategoria desberdinetan sailkatzen dira, jendea sartzearekin, horren zerbitzurako aparkalekuarekin eta maniobrarako eta zamalanetarako espazioekin lotutako premiak kontuan hartuta; hona hemen kategoriak:

\* 1. kategoria:

Espazio publikoen –espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako eremuak eta beste batzuk– berezko erabilerarekin bateragarriak diren saltoki txikiak, 25,00 m<sup>2</sup>-ko (e) azalera erabilgarriko edo txikiagoko behin-behineko eraikinetan kokatzen direnak.

Espazio horietan ezartzeko baimena eman ahal izango da, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, plangintzan esanbidez aurreikusi ez bada ere. Halaber, espazio pribatuetan ezarri ahal izango da, hala zehazten bada.

\* 2. kategoria:

25,00 m<sup>2</sup>(e) eta 300 m<sup>2</sup>(e) bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak biltzen ditu, bizitegitarako, industriako, hirugarren sektoreko edo komunitatearen ekipamenduko erabilerarekin bateragarriak direnak; beraz, nagusiki jarduera horietara bideratutako lurzatietan ezar daitezkeenak, berariazko baldintzarik bete gabe.

\* 3. kategoria:

300 m<sup>2</sup>(e) eta 750 m<sup>2</sup>(e) bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza-jarduerak.

Hirigintza-plangintzak, eraikuntzako udal-ordenantza osagarriek edo Udalak, jarduera hauei dagokien udal-lizentzia ematerakoan, jendearentzako sarbideei, salgaiei, aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako espazioei eta abarri buruzko berariazko baldintzak betetzearen baldintzapean jar dezakete jardueren ezarpena.

Kasu orotan, bide publikotik sarbide zuzena eta berezia duten lokaletan ezarriko dira. Hala badagokio, sarbide hori hainbat merkataritza-instalaziok erabili ahal izango dute.

\* 4. kategoria:

750 m<sup>2</sup>-tik (e) gorako azalera erabilgarria eta 1.500 m<sup>2</sup>-tik (s) beherako sabai-azalera duten merkataritza-jarduerak.

Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbide, maniobra eta zamalanetarako espazioek jarduerak garatzen diren lokal eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute.

Hirigintza-plangintzak, eraikuntzako udal-ordenantza osagarriek edo Udalak, jarduera hauei



dagokien udal-lizentzia ematerakoan, aparkaleku-zuzkidurari buruzko berariazko baldintzak betetzearen baldintzapean jar dezakete jardueren ezarpena.

\* 5. kategoria.

1.500 m<sup>2</sup>(s) baino gehiago okupatzen duten merkataritza-jarduerak. Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularraren bitartez berariaz eman beharko da jarduera horiek ezartzeko baimena.

Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbiderako, aparkatzeko, maniobratzeko eta zamalanetarako espazioek jarduerak garatzen diren eraikin eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute.

"3." eta "4." kategoriako merkataritza-erabilerei parekatutzat joko dira: "1." edo "2." kategoriako industria-erabilerak; bulegoak; jolas-elkarteen edo gastronomia-elkarteen egoitzak; zorizko jokoen aretoak; lokal itxietako kirol-instalazioak; mediku eta albaitarien kontsultategiak; hirugarren sektoreko erabilerak; titulartasun publiko edo pribatuko irakaskuntzarekin, erakundeekin, osasunarekin eta asistentziarekin loturiko ekipamendua, ekipamendu soziokulturala, jolas-ekipamendua eta erlijio-ekipamendua.

Erabilera parekatu horiek nagusiki adierazitako merkataritza-erabileren kategoriak ezartzera bideratutako lurzati eta lokaletan ezar daitezke, horientzat eskatzen diren baldintzetan, zirkunstantzia hori esanbidez definitu beharrik gabe, eta kasu bakoitzean bete beharko diren baldintza partikularrak alde batera utzi gabe.

Horien ezaugarriak, materialak edo erabiltzen, manipulatzeko edo biltzen dituzten baliabideak direla-eta, eragozpen handiak edo jendearen osasunarentzako zein gauzetarako arriskuak sortzen dituzten merkataritza-erabilerak industria-erabilerari aplikatu beharreko arauak bete beharko dituzte. Dena den, Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra edo hori ordeztzen duen beste edozein lege-xedapen bete beharko dituzte.

Merkataritza-erabilerak kategoria jakin bati esleitzeko, funtzionalki integratuta dauden saltokien multzoa (esate baterako galeriak, saltokiguneak eta abar) jarduera bakartzat hartuko da. Eta orobat industria-jarduerari lotutako merkataritza erabilerak, baimendutako mugen barruan. Dena den, industria-jardueretara bideratutako azalerak bereiz aintzat hartu ahal izango dira, horiei buruzko arauak betetzeari dagokionez.

Horri dagokionez, jarduerari atxikitako espazio estali guztiak zenbatu egingo dira; esate baterako, galeriak eta oinezkoen espazio estaliak, bulego lagungarriak, biltegi-erabilerako eremuak, tailer lagungarriak, eta zamalanetarako espazio estaliak. Aitzitik, garaje-erabilera osagarrietara bideratutako lokalen azalera ez da aintzat hartuko.

Tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarra betetzearren, hirigintza-plangintzan antolatu beharreko merkataritza-erabilerak modalitate horretako erabilera berezitzat nahiz hirugarren sektoreko erabileratzat hartu ahal izango dira.

Nolanahi ere, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoari jarraiki, komunitatearen ekipamendukotzat zein merkataritzaren sektoreko erabilerakotzat jotzen dela ere, azken erabilera horiek irabazi-asmokoak direla ulertuko da.

D.- Bulegoen erabileren barruan titulartasun pribatuko eta/edo ondare-titulartasuneko administrazio-jarduerak sartzen dira; esate baterako, edozein motatako enpresen ordezkartza eta egoitza administratiboak; banketxe, aseguru-etxe eta burtsaren bulegoak, gestoriak; bulegoak eta estudio



profesionalak; kalkulu zentroak eta laborategiak; euren xedeagatik aurrez aipatutakoekin bateragarriak eta parekagarriak diren ikerketako, garapeneko eta berrikuntzako zentroak; aipatutakoen antzeko beste jarduera batzuk; eta dagozkien erabilera osagarriak.

E.-Jolas-erabileren barruan titulartasun pribatuko eta/edo ondare-titulartasuneko aisiaren eta denbora librearen okupaziora bideratutako adierazpen komunitarioak biltzen dira, betiere euren xedeak eta baldintzak kontuan hartuta komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin direnak. Halakotzat jotzen dira jolas-elkarteak edo gastronomia-elkarteak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko jokoen aretoak eta kasinoak.

F.- Osasun-erabileretan gaixoei tratamendua eta ostatua ematea eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen dira, betiere horiek irabazi-asmoz egiten direnean. Horien artean ospitaleak, klinikak, mediku eta albaitarien kontsultategiak daude.

G.- Asistentzia-erabileran, besteak beste, babes berezia behar duten sektoreei ostatua eta asistentzia emateko erabilerak sartzen dira, betiere irabazi-asmoz egiten direnean; esate baterako, erretiratuen etxeak, zaharren egoitzak edo baliabiderik gabeko pertsonen egoitzak.

H.- Erabilera soziokulturalen barruan honako hauek biltzen dira, besteak beste: kultura sustatzeko edo arte-sorkuntzako jarduerekin eta jolas-jarduerekin (arte-galeriak, museoak, antzokiak, zinemak, jolas-parkeak eta atsedendaldiko beste erabilera batzuk), erlijio-jarduerekin (erlijio katolikoko eliza, basiliza, kapera eta parrokia-zentroetan garatzen den kultura- edo erlijio-heziketa, eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara daitezkeenak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere) edo jarduera soziopolitikoekin zerikusia duten erabilerak, titulartasun pribatukoak edo ondare titulartasunekoak, esanbidez ekipamendutzat jotzen ez direnak. Halakotzat jotzen dira erakusketa-areto pribatuak, erlijio-zentroak, elkarteak, alderdi politikoak eta sindikatuen egoitzak, eta abar.

I.- Irakaskuntza-erabileretan irakaskuntzarekin zerikusia duten titulartasun pribatuko jarduerak, modalitate guztietan, eta dagozkien erabilera osagarriak sartzen dira.

Erabilera horien baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, ekipamendu pribatuko erabileratzat jo daitezke. Tratamendua edozein izanik ere, irabazi-asmoa dutela ulertuko da kasu guztietan.

J.- Kirol-erabileren kasuan, kirol-praktika eta gorputz-kultura biltzen dira, modalitate guztietan, baita horien irakaskuntza ere, hala eraikinetan (lokal itxietako kirol-instalazioak –gimnasioak, igerilekuak eta bestelakoak–, nola esanbidez horretarako egokitutako espazio libreetan (aire zabaleko jolas- eta kirol-parkeak), eta dagozkien erabilera osagarriak, titulartasun pribatukoak betiere.

Erabilera horien baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, ekipamendu pribatuko erabileratzat jo daitezke. Tratamendua edozein izanik ere, irabazi-asmoa dutela ulertuko da kasu guztietan.

K.- Turismo-kanpalekuen erabileran irabazi-asmoz pertsoneri aldi baterako ostatua ematea biltzen da, finakoak ez diren behin-behineko bitartekoekin garatzen dena, hala nola kanpadendak, ibilgailu egokituak, karabanak, eta bestelakoak.

Era berean, erabilera honetan bildutzat hartuko dira horren erabilera osagarriak, hala nola langileen etxebizitza bat (1), bulegoak, ostalaritza-zerbitzuak, lehen premiako merkataritza eta ostatua ematen zaion jendeak soilik erabiltzeko kirol- eta jolas-instalazioak, eraikuntza finako eta egonkorretan ezarri ahal izango direnak. Bestalde, etxoletan, bungalowetan edo bestelako eraikuntza egonkorretan ostatu ematea ez da erabilera honetan sartuko, hotel-erabileran sartzen baita.



4.- Landa erabilerak / erabilera naturalak.

A.-Lehentasunezko helburutzat lurraldearen erabilera eta/edo gozamen ludikoa, produktiboa edo ingurumen alorrekoa duten jarduera guztiak biltzen dira. Honako modalitate hauek ezartzen dira:

- \* Ingurumena babesteko erabilerak.
- \* Aisialdiko eta atsedenaldirako erabilerak.
- \* Lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

B.-Ingurumena babesteko erabileratzat jotzen dira ingurune naturala egungo egoeran mantentzea eta zaintzea zein bere izaera naturala –jatorrizkoa zein egokitutako jotzen dena– berreskuratzeko hobetzea edo bideratzea helburu duten erabilera guztiak.

Halakotzat jotzen dira, besteak beste, mantentze eta hobetze hori helburu duten jarduerak, kulturarekin, zientziarekin eta abarrekin lotura dutenak.

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

C.- Aisialdiko eta atsedenaldirako erabileratzat jotzen dira ingurune naturalaren / landa-ingurunearen erabilera eta gozamena helburu duten jarduera guztiak, aisialdiaren eta turismoaren ikuspegitik, edo naturaren interpretazio eta hezkuntzaren ikuspegitik gauzatzen direnak.

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

D.- Honako hauek sartzen dira lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabileran:

a) Nekazaritza-ustiapeneko erabilerak.

Halakotzat jotzen dira nekazaritza-erabilerak –mota orotako landareen laborantza eta produkzioa, baso-ustiapena izan ezik–, eta ezinbestean landa-ingurunean ezarri behar diren abeltzaintzako eta abere-produkzioko erabilerak –edozein motatako abereen hazkuntzarekin eta zaintzarekin zerikusia duten jarduerak–.

Honako bi kategoria hauek bereizten dira:

- \* Zati batean edo erabat profesionalizatuta dauden langileek garatzen dituzten ustiapenak – nekazaritzako ustiapen erabilera arruntak–, ekonomikoki bideragarriak izateko beharrezkoak diren produkzio-dimentsio minimoaren baldintzak betetzen dituztenak. Zirkunstantzia hori arlo horretan eskumena duen administrazioak egiaztatutako beharko du – Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentuak–.

Nekazaritzako ustiapen-erabileren erabilera osagarriak ere sartzen dira; besteak beste, ustiategiari lotutako etxebizitza, ibilgailuak eta makinak gordetzea, ustiategiko produktuak gordetzea eta produktu horiek lekuan bertan zuzenean saltzea. Landa-turismoko jardueren ezarpena baimentzen da, betiere arlo horretan indarrean dagoen legerian ezartzen diren baldintzak betetzeaz gain, ustiategiaren jarduera osagarriak badira, eta inondik ere ez nagusiak.

Halaber, erabilera osagarritzat jotzen dira honako hauek: ustiategiari lotzen zaizkion nekazaritza-industriak, hala nola, bere produktuen jatorrizko transformazioa, produkzio-prozesuan ekonomia nabarmenengatik justifikatzen denean eta mendetasun hori ziurtatzen denean; lore- edo landare-mintegiak, betiere landaketa lurrean bertan egiten ez bada; jarduera kokatzen den lur-eremua zuzenean erabiltzen duten nekazaritza-ustiapeneko



jardueretara zuzendutako mintegiak. Nekazaritza eta abeltzaintzako bestelako industriak, gehenez ere 2.500 m<sup>2</sup>-ko (s) sabai azalera dutenak.

Abeltzaintza-erabileren artean, eskala txikia eta produkzio-autonomiarik eza bereizgarri dituztenak –nekazaritza-ustiategi bateko erabilera baimendutzat joko dira– eta aplikatzekoak diren sektoreko xedapenen arabera, ustiatzen duten abere kopuruagatik edo horretan aritzen den langile kopuruagatik, abeltzaintza-ustiapen estentsibo edo intentsibotzat jotzen direnak bereizten dira.

- \* Nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapeneko erabilera profesionalizatu gabeak, besteak beste, nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapeneko erabilera arrunt izateko eskatzen diren bideragarritasuneko eta produkzio-autonomiako baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza-ustiategiak. Soilik ustiategiari atxikitako laborantzako lanabesak gordetzea hartuko da haren erabilera osagarritzat.

b) Baso-erabilerak.

Zura eta beste hainbat produktu baso-masak zuzenean ustiatuz lortzera zuzendutako jarduerak biltzen dira, eta lortutako produktuen lehen transformaziokoak, betiere horien ezaugarriengatik industria-erabilera batekin parekagarriak ez badira. Erabilera osagarritzat jo daitezkeen beste erabilera batzuk ere biltzen dira, baina etxebizitza ez da inondik ere erabilera osagarritzat joko.

c) Basogintza-industriako erabilerak.

Baso-masak zuzenean ustiatuz lortutako produktuen lehen transformaziora bideratutako jarduerak biltzen dituzte.

d) Arrain-haztegien erabilera.

Arrain espezieak haztera eta zaintzera zuzendutako jarduerak zein horien lehen transformaziokoak biltzen dira.

e) Erauzketa-erabilerak.

Harrobi eta aire zabaleko nahiz lurpeko meatzeen ustiapenak eta dagozkien erabilera osagarriak biltzen dituzte. Ez dira erabilera osagarritzat joko: zaindari edo begiralearen etxebizitza, erabilera mota hori modu autonomoan ezartzeko eskatutako baldintza orokorrak bete beharko dituen; hormigoia edo beste produktu asfaltiko batzuk produzitzeko zentralak, nahiz eta aldameneko harrobitik erauzitako agregakinak erabili; zentral horiek kasu orotan "5." kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira.

5.- Komunikazio-erabilerak.

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

- \* Oinezkoen zirkulazioko erabilera
- \* Bizikleten zirkulazioko erabilera
- \* Oro har, gurpildun ibilgailuen zirkulazioko erabilera
- \* Aparkaleku-erabilera
- \* Garaje-erabilera

B.-Oinezkoen zirkulazioko erabilera pertsonak hirian barrena oinez edo bizikleta eta gurpilduna ez den bestelako mekanismoren baten bidez mugitzean datza.





Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzutzat hartuko da kasu orotan eta, hortaz, erabilera globaleko zona guztietan onartuko dira, zirkunstantzia hori bereziki adierazi behar izan gabe.

C.- Bizikleten zirkulazioko erabilera bizikletaren bidez mugitzeko jardueran datza.

Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzutzat hartuko da kasu orotan eta, hortaz, erabilera globaleko zona guztietan onartuko dira, zirkunstantzia hori bereziki adierazi behar izan gabe.

D.- Gurpildun ibilgailuen zirkulazioko erabilera mekanismo eta bitarteko motordunen bidez mugitzeko jardueran datza. Mekanismo horiek publikoak (garraio publikoa adiera zabalenean, taxia ere sartuta) zein pribatuak (autoa eta motoa batik bat) izan daitezke.

Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzutzat hartuko da kasu orotan eta, hortaz, erabilera globaleko zona guztietan onartuko dira, zirkunstantzia hori bereziki adierazi behar izan gabe.

E.- Aparkalekua zera litzateke, jabari publiko edo pribatuko eremuetan, aire zabalean, ibilgailuak aparkatzeko gunea.

Aldiz, garajeak ibilgailuak gordetzeko gunek lirateke, baina kasu gehienetan itxita daude eta estalkia ere badute. Garaje-erabileran bi kategoria bereizten dira, okupatutako lokalaren azaleraren arabera:

\* "1." kategoria: < 400 m<sup>2</sup>(s)

\* "2." kategoria: > 400 m<sup>2</sup>(s)

Era berean, garaje-erabileraren barruan bi aldaera daude: erabilera pribatuko garajeak eta erabilera publikokoak. Erabilera pribatuko garajetzat jotzen dira jabeek baino erabiltzen ez dituztenak, edo jabeen baimena zuzenean duten beste pertsona batzuek erabiltzen dituztenak. Eta erabilera publikoko garajetzat jotzen dira, oro har, jendeak erabiltzera zuzentzen direnak, sarbide librea dutenak, bai doakoa bai ordaindutakoa. Garaje-erabileraren osagarritzat hartzen dira komunak, instalazio-gelak eta antzeko beste batzuk, eta ibilgailuak garbitzeko instalazioak. Aitzitik, erabilera horretatik at gelditzen dira erregaiz hornitzeko unitateen erabilerak, zerbitzuguneak eta konponketa-tailerrak.

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

## 6.- Espazio libreen erabilerak.

\* Espazio libreen erabilera, besteak beste, herritarren aisialdira eta atsedenaldira, eta elementu naturalak zaintzera zuzendutako jabari publikoko eta sarrera librea duten guneei dagokie. Gune horietan, salbuespen bakan batzuetan izan ezik, eraikinak, instalazioak zein komunikazio-sareko elementuak –errepideak, aparkalekuak, espaloiak eta antzeko beste batzuk–ezin daitezke eraiki.

Erabilera horretan, honako modalitate hauek bereizten dira:

- Hiriko espazio libreen erabilera
- Landa-eremuko espazio libreen erabilera
- Lurralde-elementuen erabilera



- \* Hiriko espazio libreak hiri-eremuan aurki ditzakegun eraikinik gabeko esparruak lirateke. Berez, jendearen aisialdi eta denbora-pasarako mugatuak dira, baita landareak eta zuhaitzak landatzeko ere; esate baterako, plazak, oinezkoen alderdiak, jolasguneak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak. Horietaz gain, sail horretan sartzen dira azpiegiturak edo eraikinak babesteko mugatu dituzten esparruak, eta beren ezaugarriengatik eraikinak hartzerik ez duten gunek.

Hiriko espazio libreen erabilera osagarritzat jotzen dira lorategiak mantentzeko erabilerak – makineria, lanabesak eta materiala gordetzea, eta antzeko beste batzuk– eta jendearentzako beharrezkoak diren bestelako zerbitzuak –komun publikoak eta antzekoak–.

Hiriko espazio libreen erabilera oinarrizko zerbitzutzat hartuko da kasu orotan eta, hortaz, erabilera globaleko zona guztietan onartuko da, zirkunstantzia hori bereziki adierazi behar izan gabe.

- \* Landa-eremuko espazio libreen erabilerak herritarren landa-inguruneko aisialdia eta lasaialdia biltzen ditu, bereziki parke edo jolas-eremu landatarretan eta xede horretara bideratutako titulartasun publikoko lurretan gauzatzen direnak.
- \* Lurralde-elementuen erabilera izaera hori nagusi duten lurraldeko elementu naturalei lotutakoa da: ibai-ibilguak, mendialdeak, parke naturalak, interes naturalistikoko eremuak, eta abar.

#### 7.- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak

A.-Komunitatearen ekipamenduko erabileren artean, biztanleei hurrengo paragrafoan adierazitako gaitan zerbitzu egiteko jarduerak biltzen dira, eta titulartasun publikokoak baldin badira irabazi-asmorik gabe garatu beharko dira.

Aurreko horiei ekipamendu pribatuaren erabilera gehitu behar zaie, hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izan daitekeena, tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarra betetzearen ondorioetarako hirigintza-plangintzan antolatu behar duena, zehazki.

Nolanahi ere, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoari jarraiki, komunitatearen ekipamendukotzat zein merkataritzaren sektoreko erabilerakotzat jotzen dela ere, azken erabilera horrek irabazi-asmoa duela ulertuko da.

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

- \* Irakaskuntza-ekipamenduko erabilera
- \* Kirol-ekipamenduko erabilera
- \* Erakunde-ekipamenduko erabilera
- \* Osasun-ekipamenduko erabilera
- \* Asistentzia-ekipamenduko erabilera
- \* Ekipamendu soziokulturaleko erabilera
- \* Jolas-ekipamenduko erabilera
- \* Erljio-ekipamenduko erabilera
- \* Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera

C.- Irakaskuntza-ekipamenduko erabilerak irakaskuntza biltzen du, modalitate guztietan, titulartasun publikoko araubidean eta irabazi-asmorik gabe gauzatua.



Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko araubidean gauzatutako irakaskuntza-jarduera, bereziki tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da kasu orotan.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

- D.- Kirol ekipamendurako erabileran kirol-praktika eta gorputz-kultura biltzen dira, modalitate guztietan, bai eta horien irakaskuntza ere, hala eraikinetan, nola esanbidez horretarako egokitutako espazio libreetan; dagozkien erabilera osagarriak ere sartzen dira, irabazi-asmorik gabe gauzatzen badira.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko araubidean gauzatutako kirol-jarduera, bereziki tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da kasu orotan.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

- E.- Erakunde-ekipamenduko erabilerak izaera publikoko erakunde-erabilerak eta erabilera zibiko-administratiboak biltzen ditu. Horien artean administrazio publikoaren erakunde guztien bulegoak, polizia-etxeak eta posta-bulegoak aintzat hartuko dira, beste erabilera batzuen hurbiltasunagatik bateraezinak diren funtzioak ez dituztenean; kasu guztietan, horiei dagozkien erabilera osagarriak ere aintzat hartuko dira.

- F.- Osasun-ekipamenduen erabileran gaixoak tratatzeko zein ostatu emateko erabilerak biltzen dira: ospitaleak, anbulatorioak, klinikak, erietxeak, kontsultategiak eta antzekoak, betiere irabazi-asmorik gabe garatzen badira titulartasun publikoko araubidean.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko araubidean gauzatutako osasun-jarduera, bereziki tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da kasu orotan.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

- G.- Asistentzia-ekipamenduaren erabileran, besteak beste, babes berezia behar duten sektoreei ostatua eta asistentzia emateko erabilerak sartzen dira, betiere irabazi-asmorik gabe egiten direnean titulartasun publikoko araubidean; esate baterako, erretiratuen etxeak, zaharren egoitzak eta baliabiderik gabeko pertsonen egoitzak, bai eta gazteenak ere.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko araubidean gauzatutako asistentzia-jarduera, bereziki tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da kasu orotan.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

- H.- Ekipamendu soziokulturalaren erabileran kultura-sustapeneko edo sorkuntza artistikoko jarduerak biltzen dira, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa-aretoetan, hitzaldi edo



biltzarretan, musika-auditorioetan eta bestelakoetan gauzatzen direnak, betiere irabazi-asmorik gabe titulartasun publikoko araubidean.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko araubidean gauzatutako jarduera soziokulturala, bereziki tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da kasu orotan.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

Jolas-ekipamenduko erabileraren barruan antzokiak, zinemak, ikuskizun-eta jolas-parkeak eta bestelako atsedeen-erabilerak biltzen dira, betiere irabazi-asmorik gabe gauzatuta titulartasun publikoko araubidean.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko araubidean gauzatutako jolas-jarduera, bereziki tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazi-asmoa duela ulertuko da kasu orotan.

Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

J.- Erliijo-ekipamenduko erabileren artean daude erlijiio katolikoko eliza, baseliza, kapera eta parrokia-zentroetan garatzen diren kultuko edo erlijiio-heziketarako jarduerak, eta beste erlijiio batzuetako zentroetan gara daitezkeenak, bai eta dagozkien erabilera osagarriak ere.

K.- Zerbitzu publikoen ekipamenduaren erabileran aurreko modalitateetan sartzen ez diren eta jendeari zerbitzuren bat eskaintzen dieten bestelako jarduerak sartzen dira; askotariko jarduerak dira, zehazki administratiboak ez direnak, esaterako, suhiltzaileak, merkatuak, hilerriak, aterpetxeak, turismo-kanpamenduak eta antzekoak –horien erabilera osagarriekin batera–, baina Administrazio Publikoko erakundeek garatutakoak dira guztiak eta, ezaugarri funtzionalak kontuan hartuta, nagusiki beste erabilera batzuetara bideratutako zona edo lurzatietan ezartzea ezinezkoa denean. Hori dela-eta, kasuan kasuko araudi berezia bete beharko dute.

L.- Lehenetsunez etxebizitzara edo jarduera ekonomikoetara (industria-jarduerak eta hirugarren sektorekoak) bideratutako erabilera globaleko zonetarako indarrean dagoen hirigintzako legerian nahitaezko zuzkiduratzat jotzen diren komunitatearen ekipamenduko erabilerak, oro har, oinarritzko zerbitzutzat joko dira zona horietan guztietan eta, horrenbestez, plangintzan ez da horiek ezartzeko baimenik esanbidez eman beharko.

## 8.- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak

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

- \* Urez hornitzeko azpiegituren erabilera
- \* Saneamenduko eta hondakin-urak arazteko azpiegituren erabilera
- \* Elektrizitatez hornitzeko azpiegituren erabilera
- \* Telefoniako, telekomunikazioko eta seinaleztapeneko azpiegituren erabilera
- \* Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabilera
- \* Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera

B.- Urez hornitzeko azpiegituren erabileran honako hauek sartzen dira: urtegiak, araztegiak, hornidura-adar handiak, ura biltzeko nahiz banatzeko deposituak, horien guztien erabilera



osagarriak eta banaketa-sareak.

- C.- Saneamenduko eta hondakin-urak arazteko azpiegituren erabileran honako hauek biltzen dira: urak tratatzeko eta arazteko estazioak; saneamendu-sareak, euri-urak eta hondakin-urak biltzeko hodi-biltzaileak eta horien elementu osagarriak osatzen dituztenak, hala nola ponpaketa-estazioak, gainezkaideak, ekaitz-tankeak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak.
- D.- Elektrizitatez hornitzeko azpiegituren erabileran honako hauek sartzen dira: elektrizitatea banatzeko estazioak eta azpiestazioak, transformazio-zentroak, hornidurako eta banaketako aireko eta lurpeko sareak eta argiteria publikoa.
- E.- Telefonia, telekomunikazio eta seinaleen erabileran sartzen dira zentral telefonikoak, irratiko eta telebistako instalazioak eta produkzio-zentroak, era guztietako antenak eta aurreko guztiei dagozkien erabilera osagarriak eta sareak.
- F.- Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabileran artean gasbideak eta jendeari zuzenean zerbitzatzeko gas-banaketarako sareak daude, baita horiei erantsitako produktio, tratamenduko eta biltegitratzeko instalazioak ere.

Halaber, modalitate horretan sartzen dira zuzeneko erabiltzaileen erregai-deposituak. Horien artean, petrolioaren eratorri astunen deposituak –gasolioa edo fuel-olioa– eta gas likidotuen deposituak bereizten dira.

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

- G.- Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabileran honako hauek biltzen dira: hiri-hondakin solidoak biltzeko eta tratatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak eta beste batzuk nahiz dagozkien erabilera osagarriak.

Era guztietako zerbitzuen banaketa-sareak –ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta bestelakoak–, urez hornitzeko edo hondakin-urak bideratzeko ponpaketa-estazioak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak eta erabiltzaileei zuzenean zerbitzatzeko petroliotik eratorritako produktuen deposituak –gasolioa edo fuel-olioa– oinarritako zerbitzuetako erabileratzat joko dira, eta erabilera globaleko zona guztietan baimenduko dira, egoera hori berariaz zehaztu beharrik izan gabe.

Zerbitzu-azpiegituren sareetako elementuak zonifikatzean adieraziko dira lurzorua nagusiki okupatu behar dutenean eta okupazio horrek beste erabilera batzuk ezartzeko aukera bazterten duenean.



## 2. KAPITULUA KALIFIKAZIO GLOBALA SISTEMATIZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA.

### 10. artikulua.- Kalifikazio Globalaren sistematizazioa.

1- Kalifikazio Globala erabilera globaleko zona mota hauen arabera sistematizatzen da:

- A.10.- Eraikuntza irekiko bizitegi-zonak.
- A.20.- Eraikuntza isolatuko edo dentsitate txikiko bizitegi-zonak.
- B.10.- Jarduera ekonomikoetarako zonak.
- D.10.- Babes Bereziko Landa Zona.
- D.20.- Lur gaineko urak babesteko landa-zonak eta horien babes-eremuak.
- D.30.- Nekazaritza eta abeltzaintzako landa-zona eta landazabala.
- D.40.- Basoko landa-zonak.
- D.50.- Ingurumena hobetzeko landa-zonak.
- E.10.- Bide-komunikazio motodunen sistema orokorra.
- E.20.- Motorrik gabeko bide-komunikazioen sistema orokorra.
- F.10.- Espazio libreen sistema orokorra.
- F.20.- Hiri-ingurune ibai-ibilguen sistema orokorra.
- G.10.- Komunitatearen ekipamendu sozial eta administratiboko sistema orokorra.
- G.20.- Kulturarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.
- G.30.- Kirolarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.
- G.40.- Irakaskuntzarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.
- G.50.- Asistentziarekin eta osasunarekin loturiko komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.
- G.60.- Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra, askotarikoa.
- H.10.- Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorra.
- I.10.- Lurzoru urbanizaezineko ekipamendua.

2.- Erabilera globaleko zonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko araubide orokorra honako zehaztapen hauen arabera finkatu da:

- \* Zona horietako bakoitzarentzako hurrengo artikuluan ezarriko diren zehaztapenak.
- \* "Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretako" "II.1" epigrafean ezarritako kalifikazio globaleko zehaztapenak.

3.- Bestalde, gainjarritako baldintzatzaile batzuk ezarri dira, eta baldintzatzaile horiek udalerriko lurraldearen eremu jakin batzuen izaeraren edo ezaugarrien ondoriozko erregulazio osagarria ezartzeko premiagatik ezarri dira: "korridore ekologikoak" direlako edo urez bete daitezkeen zonatzat hartzen direlako.

"D. Planoak" dokumentuko "II.01.2 Zonifikazio globala lurzoru urbanizaezinean" planoan



gainjarritako baldintzatzaile horiei atxikitako eremuak identifikatu dira.

## 11. artikulua.- Erabilera globaleko zonen eraikuntza- eta erabilera-araubide orokorra<sup>5</sup>.

### A.10. Eraikuntza irekiko bizitegi-zonak

#### \* Eraikuntza-araubidea.

Dentsitate ertain edo handiko zona horietan antolaera irekiko bizitegitarako eraikinak ezartzen dira eta eraiki gabeko espazio atxikiak izan ditzakete.

Zona horietako eraikuntzak "a.10" lurzatietako berezkoak izaten dira.

Eraikinaren eitea arautzeko oinarritzko baldintzak, modu osagarrian, honako hauetan definitzen dira: Hirigintza Arauetan eta Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretako IV.1.c paragrafoan.

#### \* Erabilera-araubidea.

- Erabilera ~~erabilerak~~ . Bizitegi-erabilerak.
- Erabilera onargarriak: . "Hirigintza Arau" haueko "a.10" lurzatietan izaera orokorrarekin baimendutakoak.
- . Beste espazio eta lurzati batzuetan.

#### \* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan berariaz erabilera horietara zuzendutako lurzatietan.

Ez dira baimenduko 4. eta 5. kategoriako merkataritza-jarduerak.

#### \* Garajea.

#### \* Komunitatearen ekipamendua.

Sustatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

### A.20. Eraikuntza isolatuko edo dentsitate txikiko bizitegi-zonak.

#### \* Eraikuntza-araubidea.

Dentsitate txikiko zona horietan antolaera irekiko bizitegitarako eraikinak ezartzen dira eta eraiki gabeko espazio atxikiak izan ditzakete.

<sup>5</sup> Oro har, zehaztapen jakin baten definizioa zehazteko Hirigintza Eremuetako Arau Partikularrean jotzen denean, arau hori esanbidez ezarri behar da "II. Hirigintza Araubide Orokorra" epigrafean, plangintza orokorraren lerrunarekin betiere



Zona horietako eraikuntzak "a.20" lurzatietako berezkoak izaten dira.

Eraikinaren eitea arautzeko oinarrizko baldintzak, modu osagarrian, honako hauetan definitzen dira: Hirigintza Arauetan eta Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretako IV.1.c paragrafoan.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Bizitegi-erabilerak.

- Erabilera onargarriak: . "a.20" lurzatietan izaera orokorrarekin baimendutakoak, "Hirigintza Arau" hauetan ezarritako baldintzetan.

Ez dira baimenduko 4. eta 5. kategoriako merkataritza-jarduerak.

- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

\* Erabileraren intentsitatea.

Lurzati bakoitzean gehienez ere hamar etxebizitza egongo dira. Aurretik oinordetzan etorritako egoerak finkatu egingo dira.

B.10. Jarduera ekonomikoetarako zona

\* Eraikuntza-araubidea.

Lehentasunez industria-erabileretara zuzendutako eraikuntza-zonak; zona horiek mota horretako jardueretara nahiz jarduera ekonomikoetara zuzendutako eraikuntzekin egituratuta daude. Funtzionalki edo juridikoki unitarioak edo bereiziak izan daitezke.

Eraikinaren eitea arautzeko oinarrizko baldintzak honako hauetan definitzen dira: Hirigintza Arauetan eta "Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretako" IV.1.c paragrafoan.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Industria, kategoria guztietan.

- Erabilera onargarriak: . "b" lurzatietan izaera orokorrarekin baimendutakoak, "Hirigintza Arau" hauetan ezarritako baldintzetan.

. Beste espazio eta lurzati batzuetan:

\* Etxebizitza autonomoak.

Plan hau onartu aurretik erabilera horretara zuzendutako eta lehendik zeuden eraikinetan soilik.

\* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan berriaz erabilera horietara zuzendutako lurzatietan.





\* Garajea.

\* Komunitatearen ekipamendua.

Sustatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

#### D.10. Babes Bereziko Landa Zona

\* Eraikuntza-araubidea.

Babes bereziko tokiei dagokien zona; zona horietan ez da eraikitzeke baimenik ematen, baldin eta ezinbestekoa ez bada eremua babesteko eta betiere arloan eskuduna den Administrazioaren baimenarekin. Haltzadi kantauriarrak, pagadi azidofilo atlantiarrak eta harizti azidofiloak dira.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Babestutako habitaten kontserbazioa.

- Erabilera . Baso-erabilerak  
. .  
. Aisialdi estentsiboa, jarduera zientifikoak, ehiza- eta arrantza-jarduerak, zerbitzu-lineak eta Onura Publikoa eta Gizarte Interesa duten eraikinak (betiere Gipuzkoako Foru eraginaren ebaluazioa eta aurretiatzko txostena egin ondoren).  
. Lehendik dauden bizitegi-erabilerak, aldaera guztietan.

- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

#### D.20. Lur gaineko urak babesteko Landa Zonak eta horien babes-eremuak

\* Eraikuntza-araubidea.

Landa-inguruneko ur-ibilguei eta horien babes-eremuei dagozkien zonak dira, eta legeriari nahiz aplikatu beharreko lurralde-plangintzari jarraiki, zona horietan ez da eraikitzeke baimenik ematen.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Lurralde-elementuen (ibilguak) erabilerak.  
. Ingurumena zaintzea eta hobetzea.

- Erabilera onargarriak: . Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak.  
. Ibai-ertzeko landarediari dagozkion baso-erabilerak.  
. Aisialdi estentsiboko eta intentsiboko erabilerak, jarduera zientifiko eta kulturalak, ehiza- eta arrantza-jarduerak, erauzketa jarduerak, garraiobideak, aireko lineak, lurpeko lineak, izaera ez linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak, eta onura publikoa eta gizarte-interesa duten eraikinak.



- . Ustiategiari lotutako bizitegi-erabilera eta onura publikoa eta gizarte-interesa duten eraikinak, lehendik dauden eraikinetan eta arloko legeriarekin bat etorriz.
- Erabilera debekatuak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

Erabilera horiek baimentzeko edo ez baimentzeko, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa hartuko da kontuan kasu orotan: Ur Legea; Jabari Publiko Hidraulikoko Erregelamendua; EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana, eta abar.

#### D.30. Nekazaritza eta abeltzaintzako Zona eta landazabala

\* Eraikuntza-araubidea.

Trantsizioko nekazaritza paisaiari eta balore estrategiko altuko zonaldeei dagozkie. Zona horietan, antolamendutik kanpo daudela deklaratuak izan ezik, lehendik dauden eraikinak konpontzea baimentzen da; horretaz gain, eraikin berriak ere eraiki ahal izango dira, baina zerbitzatzen duten ustiategiaren produkzio-ahalmenarekin lotura izan behar dute, eta betiere Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzetan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Baso eta Landa Sektore Lurralde Planean ezarritako mugaketekin.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak:
  - . Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiak. Baso eta landa PTSan ezarritako zehaztapenen arabera balore estrategiko altuko nekazaritza eta abeltzaintza zonaldeak lurzoru babestuko izaera dauka.
- Erabilera onargarriak:
  - . Bizitegi-erabilerak.

Erabilera nagusien lagungarri gisa ezartzea onartzen den kasuetan, eraikin berrietan nahiz lehendik dauden eraikinetan ezarri ahal izango dira.

Erabilera autonomotzat ezarriko dira soil-soilik Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikinetan.

- . Hirugarren sektorekoak.

Hoteleko, ostalaritzako, jolaseko, kiroleko, osasuneko eta asistentziako erabileren eta erabilera soziokulturalen modalitateetan, lehendik dauden eraikinetan soilik, eta baldin eta landa-ingurunean ezartzea egokia bada eta onura publikoak edo Aldez aurretik eta nahitaez Plan Berezia formulatu ondoren, erabilera horiek eraikin berrietan ezarri ahal izango dira. Plan berezi horretan eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak zehatz-mehatz jasoko dira. Testuinguru horretan, etxebizitza osagarri bat (1) ezartzeko baimena ematen da.

- . Baso-erabilerak.



- . Nekazaritza-industriak.
  - . Komunitatearen ekipamendua.  
Landa-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, horiek landa-ingurunean ezartzea egokia bada eta onura publikoa eta gizarte-interesa dutela justifikatzen bada. Aldez aurretik eta nahitaez Plan Berezia formulatu ondoren, erabilera horiek eraikin berrietan ezarri ahal izango dira. Plan berezi horretan eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak zehatz-mehatz jasoko dira. Testuinguru horretan, etxebizitza osagarri bat (1) ezartzeko baimena ematen da.
  - . Kontserbazioa, ingurumenaren hobekuntza, jarduera zientifikoak eta kulturalak, ehiza- eta arrantza-jarduerak eta aisialdi estentsiboa.
  - . Erauzketa-erabilerak.
- Erakunde eskudunek baimena eman ondoren.
- . Zerbitzu-azpiegiturak.  
Horiek landa-eremuan ezartzea beharrezkoa eta egokia bada, eta, hala bada, onura publikoa eta gizarte-interesa dutela justifikatzen bada.
  - . Aisialdi estentsiboko eta intentsiboko erabilerak, ingurumena hobetzekoak, eta ehiza- eta arrantza-jarduerak.
- Erabilera debekatuak:
- . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

#### D.40. Basoko Landa Zonak

##### \* Eraikuntza-araubidea.

Zona horietan, antolamendutik kanpo daudela deklaratuak izan ezik, lehendik dauden eraikinak konpontzea baimentzen da, baina baso-erabilerara soilik bideratzen badira.

Konponketa-lan horiek Hirigintza Arau hauetan dagozkion kapituluetan ezarritako baldintzekin bat etorri behar dute

Hala ere, lehendik dauden baserriak eta bizitegi-eraikin autonomoak finkatu egingo dira, baina ez dira baimenduko nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi berriak.

##### \* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Baso-erabilerak.



- Erabilera onargarriak:

- . Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiak.  
Lehendik dauden ustiategiak finkatzea eta handitzea baino ez baimenduko.
- . Bizitegi-erabilerak.  
Baimendutako beste erabilera batzuen erabilera osagarritzat ezartzea baimentzen den kasuetan, eraikin berrietan nahiz lehendik dauden eraikinetan ezarri ahal izango dira.

Erabilera autonomotzat ezarriko dira soil-soilik Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikinetan.

- . Hirugarren sektorekoak.

Hoteleko, ostalaritzako, jolaseko, kiroleko, osasuneko eta asistentziako erabileren modalitateetan, lehendik dauden eraikinetan soilik, eta baldin eta landa-ingurunean ezartzea egokia bada eta onura publikoak edo gizarte-interesak justifikatzen badu. Erauzketa-erabilerak.

Erakunde eskudunek baimena eman ondoren.

- . Komunitatearen ekipamendua.

Landa-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, horiek landa-ingurunean ezartzea egokia bada eta onura publikoa eta gizarte-interesa dutela justifikatzen bada.

- . Komunikazioak, aisialdia eta atsedenaldia.

- . Zerbitzu-azpiegiturak.

Horiek landa-eremuan ezartzea beharrezkoa eta egokia bada, eta, hala bada, onura publikoa eta gizarte-interesa dutela justifikatzen bada.

- Erabilera debekatuak:

- . Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

#### D.50. Ingurumena hobetzeko Landa Zonak.

- \* Eraikuntza-araubidea.

A priori eraikitzea aurrekusi ez den zonak; salbuespen gisa, zona horren ingurumenaren hobekuntzarako ezarritako baldintzak kontuan hartuta eraikitze baimena emango da.

Sastrakak eta harizti degradatuak dituzten zonak dira, edo nolana ere, berroneratu eta berreskuratu behar direnak.



\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Ingurumena hobetzeko erabilera.
  
- Erabilera onargarriak: . Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak.
  
- . Baso-erabilerak.  
Eremu horietako basogintzako jarduerak baliabide edafikoen kontserbazioa bermatuko duten baso babesleak ezartzera bideratuko dira.  
Horretarako, hazkunde ertain edo moteleko zuhaitzak ezarri behar dira, belar-sastraken garbiketa estentsiboak eta lur-mugimenduak mugatu, eskuz egindako landaketei lehentasuna eman landaketa mekanizatuaren gainetik, bai eta ebaketa-metodo progresiboek ere, hala nola, segidako mehazketari edo bananketari baso-soilketaren gainetik; betiere agintari eskudunak dagozkien baimenetan ezarritakoa alde batera utzi gabe.
  
- . Hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerak.  
  
Jolas eta kirol modalitateetan, horiek landa-ingurunean ezartzea egokia bada eta onura publikoa eta gizarte-interesa dutela justifikatzen bada. Aldez aurretik eta nahitaez Plan Berezia formulatu ondoren, erabilera horiek eraikin berrietan ezarri ahal izango dira. Plan horretan eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak zehatz-mehatz jasoko dira. Testuinguru horretan, etxebizitza osagarri bat (1) ezartzeko baimena ematen da.
  
- Komunikazioak  
. .  
. Komunitatearen ekipamendua  
  
Landa-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, horiek landa-ingurunean ezartzea egokia bada eta onura publikoa eta gizarte-interesa dutela justifikatzen bada.  
. Turismo-kanpalekuak.  
. Zerbitzu-azpiegiturak.  
  
Horiek landa-eremuan ezartzea beharrezkoa eta egokia bada, eta, hala bada, onura publikoa eta gizarte-interesa dutela justifikatzen bada.
  
- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

E.10. Bide Komunikazio Motordunen Sistema Orokorra

\* Eraikuntza-araubidea.

Zona horietan ez da eraikitzeko baimena ematen, errepideen elementu eta instalazio funtzionalen eta osagarrien kasuan izan ezik, eta bereziki, gasolina-zerbitzuguneetako eta zerbitzu- eta atsedeen-eremuetako elementuen kasuetan.



\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.
- Erabilera onargarriak: . Sustatutako erabileren erabilera osagarriak: autobus-geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospenguneak, zerbitzu- eta atsedeneremuak, eta antzeko beste batzuk.
  - . Espazio libreak.
  - . Aparkaleku publikoa.
  - . Zerbitzu-azpiegiturak, soilik sestraperan.
  - . Sestraperoko garajeak
- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

\* Jabari-araubidea: . Titulartasun publikoa.

E.20. Motorrik gabeko Bide Komunikazioen Sistema Orokorra.

\* Eraikuntza-araubidea.

Zona horietan ez da eraikitze baimena ematen, oinezkoen eta txirrindularientzako bideen elementu eta instalazio funtzionalen eta osagarrien kasuan izan ezik.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Oinezkoen zirkulazioa.
    - . Bizikleten zirkulazioa.
  - Erabilera onargarriak: . Sustatutako erabileraren erabilera osagarriak.
    - . Espazio libreak.
    - . Zerbitzu-azpiegiturak, soilik sestraperan.
    - . Sestraperoko garajeak
  - Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.
- \* Jabari-araubidea: . Titulartasun publikoa.

F.10. Espazio libreen sistema orokorra.



\* Eraikuntza-araubidea.

Espazio libreen erabilera osagarrietara zuzendutako eraikin apaingarriak eta eraikuntza finko nahiz behin-behinekoak soilik baimentzen dira, eta horien azpiegiturak lurpean instala daitezke.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Espazio libreen erabilerak eta horien erabilera osagarriak.
- Erabilera onargarriak: . 1. kategoriako merkataritza-erabilerak: kioskoak eta abar, aldi baterako edo behin-behineko izaerarekin.  
. Komunitatearen ekipamendua, espazio libreekin bateragarriak diren aldaeretan.  
. Zerbitzu-azpiegiturak, soilik sestraperan.
- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

\* Jabari-araubidea: . Titulartasun publikoa.

F.20. Hiri-ingurune ibai-ibilguen Sistema Orokorra.

\* Eraikuntza-araubidea.

Zona horietan, dagokion arloko legerian onartutako eraikuntzak baino ez dira baimenduko.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Lurralde-elementuak (ibai-ibilguak).
- Erabilera onargarriak: . Indarrean dagoen arloko legerian onartutakoak.  
. Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.
- Erabilera debekatuak: . Titulartasun publikoa.

\* Jabari-araubidea:

G.10. Komunitatearen ekipamendu sozial eta administratiboko sistema orokorra.

\* Eraikuntza-araubidea.

Izaera sozial eta administratiboa duten komunitatearen ekipamenduak ezartzera bideratutako zonak dira, dagokion Arau Partikularrean edo, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarritako eraikuntza-araubide berezia bete behar dutenak.

\* Erabilera-araubidea.



- Erabilera sustatuak: . Komunitatearen ekipamendua.
- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.  
. Garajea.  
. Zerbitzu-azpiegiturak
- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.
- \* Jabari-araubidea: . Titulartasun publikoa.

G.20. Kulturarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.

- \* Eraikuntza-araubidea.

Kulturarekin eta museoekin lotura duten komunitatearen ekipamenduak ezartzera bideratutako zonak dira, dagokion Arau Partikularrean edo, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarritako eraikuntza-araubide berezia bete behar dutenak.

- \* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Komunitatearen ekipamendua.
- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.  
. Garajea.  
. Zerbitzu-azpiegiturak
- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.
- \* Jabari-araubidea: . Titulartasun publikoa.

G.30. Kirolarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.

- \* Eraikuntza-araubidea.

Kirolarekin lotura duten komunitatearen ekipamenduak ezartzera bideratutako zonak dira, dagokion Arau Partikularrean edo, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarritako eraikuntza-araubidea bete behar dutenak.

- \* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Komunitatearen ekipamendua.





- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.
- . Garajea.
- . Zerbitzu-azpiegiturak
- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.
- \* Jabari-araubidea: . Titulartasun publikoa.

#### G.40. Irakaskuntzarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.

\* Eraikuntza-araubidea.

Irakaskuntzarekin lotura duten komunitatearen ekipamenduak ezartzera bideratutako zonak dira, dagokion Arau Partikularrean edo, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarritako eraikuntza-araubide berezia bete behar dutenak.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Komunitatearen ekipamendua.
- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.
- . Garajea.
- . Zerbitzu-azpiegiturak
- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.
- \* Jabari-araubidea: . Titulartasun publikoa.

#### G.50. Asistentziarekin eta osasunarekin loturiko komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.

\* Eraikuntza-araubidea.

Asistentziarekin eta osasunarekin lotura duten komunitatearen ekipamenduak ezartzera bideratutako zonak dira, dagokion Arau Partikularrean edo, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarritako eraikuntza-araubide berezia bete behar dutenak.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Komunitatearen ekipamendua.
- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.



- . Garajea.
- . Zerbitzu-azpiegiturak
- Erabilera debekatuak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.
- \* Jabari-araubidea:
  - . Titulartasun publikoa.

#### G.60. Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra, askotarikoa.

\* Eraikuntza-araubidea.

Askotariko komunitatearen ekipamenduak ezartzera bideratutako zonak dira, dagokion Arau Partikularrean edo, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarritako eraikuntza-araubide berezia bete behar dutenak.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak:
  - . Komunitatearen ekipamendua.
- Erabilera onargarriak:
  - . Espazio libreak.
- . Garajea.  
Zerbitzu-azpiegiturak
- Erabilera debekatuak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.
- \* Jabari-araubidea:
  - . Titulartasun publikoa.

#### H.10. Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorra

\* Eraikuntza-araubidea.

Zona horiek zerbitzu-azpiegituren ezarpenari dagozkio, besteak beste: ur-araztegiak, hiriko hondakin solidoen transferentzia eta beste batzuk; zerbitzu horri erantzuteko beharrezkoak diren eraikinak baino ez dira baimentzen zona horietan, eta indarrean dagoen arloko legerian ezarritako eraikuntza-araubide berezia beteko dute.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak:
  - . Zerbitzu-azpiegiturak.
- Erabilera onargarriak:
  - . Ekipamendu-erabilerak.
- Erabilera debekatuak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.
- \* Jabari-araubidea:
  - . Titulartasun publikoa.



#### I.10. Lurzoru urbanizaezineko ekipamendua.

\* Eraikuntza-araubidea.

Zona horiek lurzoru urbanizaezineko ekipamendu pribatu edo publikoetako jardueren ezarpenari dagozkio, besteak beste: kartinga, autoeskola eta tiro-eremuak; kasu horietan, martxan dauden ekipamenduetan, lehendik dauden eraikinak baino ez dira baimentzen, eta aurreikusitako berrietan, dagokion ekipamenduari erantzuteko beharrezkoak direnak.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Ekipamendu pribatuak.  
. Kirolarekin loturiko aisialdia  
. eta atsedenaldia  
. Autoeskola
  
- Erabilera onargarriak: . Azpiegituren erabilera.  
. Ekipamendu publikoak  
. Lehen, bigarren eta hirugarren kategoriako hirugarren sektoreko erabilerak. ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa  
. Aparkalekuak Zerbitzu-azpiegiturak
  
- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

\* Jabari-araubidea: . Kasuan kasu, titulartasun pribatua edo publikoa.

#### **12. artikulua.- Kalifikazio Globalari gainjarritako baldintzatzaileak.**

Lurzoru urbanizaezineko kalifikazio globala honako zehaztapen hauen bitartez osatuko da: Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetan gehigarri moduan ezartzen diren gainjarritako baldintzatzaileetatik ondorioztatutako eta aplikatu beharreko zehaztapenen bitartez.

Baldintzatzaile horien xede diren eremuak berregokitu edo aldatu egin ahal izango dira, baina horretarako Plan Orokor hau ez da aldatu beharrik izango Plan Berezien bidez.

Eremu horiek II.01.2 planoan grafikoki deskribatuta daude, eta horien eraikuntza- eta erabilera-araubidea honako hau izango da:

#### X.10. Korridore ekologikoak

\* Definizioa.

EAEko Korridore Ekologikoen Sarearen bitartez, espezie basatien migrazioa, banaketa geografikoa eta trukaketa genetikoa hobetuko duten paisaiako elementuen multzoa kudeatu nahi da.

\* Erabilera-araubide osagarria.

Esku-hartzeen bitartez mugatutako eremuarekin loturiko korridore ekologikoaren izaera



bermatu behar da (indargetze-eremua), behin-behineko izaeraz plan honetako memorian ezarritako irizpideetara egokituz.

Euskal Autonomia Erkidegoko Korridore Ekologikoen Sarea ezartzearen helburu nagusia zera da, Natura 2000 Sarearen lotura eta koherentzia ekologikoa sustatzea, habitat naturalak eta basoko fauna eta flora kontserbatzeko buruzko Kontseiluaren 92/43/CEE Zuzentarauaren 10. artikuluan xedatzen den moduan.

Zona horretarako sustatutako erabileraren irizpideak Eragin berrien prebentzio eta minimizazioarekin loturik daude; horretarako, landaretza leheneratuko da eta habitata hobetu, nekazaritzako, basogintzako, abeltzaintzako eta ur-ibilguen aprobetxamenduekin. Horretaz gain, fauna basatiaren populazioa eta ikerketak kontrolatuko dira.

- \* Baldintzatzailearen izaera arautzailea edo orientagarria.

Eremu horietan eraikuntza- eta erabilera-araubidea arautzen duten aurreikuspen horiek kalifikazio xehatuaren berezko izaera arautzailea izango dute.

Baldintzatzaile hori Plan Orokor hau ez den beste lege-xedapen batzuen bitartez arautuko balitz (behin betiko onetsitako lurralde-antolamenduko tresnak ere barnean hartuta), xedapen horietan ezarritako izaera juridikoa izango dute.

#### Y.10. Urez bete daitezkeen eremuak

- \* Eraikuntza-araubide osagarria.

Dagokion arloko legeriaren bitartez arautzen direnak, legeria horretan ezarritako mugekin.

- \* Erabilera-araubide osagarria.

Debekatuta dago lurzorura kutsatzaileak isur ditzaketen erabilerak ezartzea, zuzenean edo zeharka uraren kalitateari eragin diezaioketelako.

Simaurtegi berriak, minda-putzuak, lurperatzeko hobiak, bizkarroi-gabetzeko bainuontziak nahiz kutsatzaileak sor ditzaketen abeltzaintzako bestelako azpiegiturak esanbidez debekatzen dira, eta horiek guztiak ezartzeko beste kokagune batzuk bilatu beharko dira. Beste kokagunerik aurkitzea ezinezkoa den kasuetan, eta hala egiaztatzen duen ikerketa egin ondoren nahiz dagokion erakundeak baimena eman ondoren, ezarri ahal izango dira baina neurri zuzentzaile zehatzak finkatuko dira horretarako.

Ordenantza hauetan berariaz araututako gainjarritako bi baldintzatzaile mota horietaz gain, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioan biltzen diren lurzoru guzti-guztiak kontuan izan behar dira; horiei dagokienez, Luzorua ez kutsatzeari eta kutsatutakoa garbitzeko buruzko 1/2005 Legearen 17. artikuluan adierazitako kasuetan, lurzoruaren kalitatea aitortzeko prozedura izapidetu beharko da.

Era berean, 5. artikuluan deskribatutako Hirigintza eta Eraikuntza Obretarako Udal Ordenantzen bitartez, soinu-iturriek hiri- eta landa-ingurunean izandako eraginak arautzera bideratutako jarduketak arautu beharko dira.



### 3. KAPITULUA

#### KALIFIKAZIO XEHATUA SISTEMATIZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA

##### 13. artikulua.- Kalifikazio Xehatuaren sistematizazioa

1.- Kalifikazio xehatua, erabilera xehatuko oinarritzko azpizona mota hauen arabera sistematizatu da:

- a.- Bizitegitarako lurzatiak.
- b.- Jarduera ekonomikoetarako lurzatiak.
- e.- Komunikazio Sistemak.
- f.- Espazio libreak.
- g.- Komunitatearen ekipamenduko lurzatiak.
- h.- Zerbitzu-azpiegituren lurzatiak.

2.- Aurreko epigrafean zehaztutako erabilera xehatuko azpizona mota horiek, era berean, jarraian azalduko ditugun aldaeretan oinarrituta garatzen dira, eta horietako bakoitza eraikuntzako eta erabilerako berariazko araubide bati lotua ageri da.

- a.- Bizitegitarako lurzatiak
  - a.10. Eraikuntza irekiko bizitegitarako lurzatiak.
  - A.20. Eraikuntza isolatuko edo dentsitate txikiko bizitegitarako lurzatiak.

- b.- Jarduera ekonomikoetarako lurzatiak
  - b.10 Industrialak.
  - b.20. Hirugarren sektorekoak.

- e.- Komunikazio-sistemak
  - e.10. Udalaz gaineko sareko errepideak eta autobiak.
  - e.11. Tokiko errepideak, kaleak, aparkalekuak eta herri barruko bideak.
  - e.20. Oinezkoentzako eta bizikletentzako herri barruko bideak.

- f.- Espazio libreak
  - f.10. Espazio libreak.
  - f.11. Espazio libre komunak.
  - f.20. Ibai-ibilguak

- g.- Komunitatearen ekipamenduko lurzatiak
  - g.10. Komunitatearen ekipamendu sozial eta administratiboa.
  - g.20. Kulturarekin loturiko komunitatearen ekipamendua.
  - g.30. Kirolarekin loturiko komunitatearen ekipamendua.
  - g.40. Irakaskuntzarekin loturiko komunitatearen ekipamendua.
  - g.50. Asistentziarekin eta osasunarekin loturiko komunitatearen ekipamendua.
  - g.60. Komunitatearen ekipamendua, askotarikoa.

- h.- Zerbitzu-azpiegituren lurzatiak.



**14. artikulua.- Erabilera xehatuko azpizonetan aplikatu beharreko eraikuntzako, erabilerako eta jabariko araubide orokorra:**

**1.- "a.10. Eraikuntza irekiko bizitegitarako lurzatiak."**

\* Eraikuntza-araubidea.

- Eraikin bereziak edo, bestela, albotik atxikitako eraikinak hartzen dituzten edo har ditzaketan lurzati edo azpizonak dira. Eraikin horiek sarbide bertikalen nukleo komun baten gainean bertikalki nahiz horizontalki multzokatutako etxebizitzek osatzen dituzte, eraikuntza-modulu bat edo gehiago eratuz. Beheko solairuko lokalak bizitegi-izaerarik ez duten erabileratara bideratu ahal izango dira.

Eraikin horiek, kasuan kasu, eraiki gabeko espazio erantsiak izan ditzakete.

- Lurzati berean eraikin bat baino gehiago koka daiteke, eta erkidegoak eratzea ere onartuko dira, erabilera komuneko espazioez eta elementuez hornitzen badira.
- Aurretik dauden eraikinen nahiz eraikuntza berrien profilaren eta altueraren baldintzak kasu bakoitzean dagokion Arau Partikularrean ezarriko dira.

Oro har, eta dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan baldintza murriztaileagoak ezartzen badituzte ere, sestrareko eraikuntza-profila hiru (3) solairukoa izango da.

Eraikin berrietan sestra gainean onartutako gehieneko profilaren gainetik baimentzen diren espazioak, oro har, honako hauetarako erabiliko dira: etxebizitzak eta lokalen erabilera osagarrietarako –trastelekuak–, beheko solairuetan edo inguruko beste eraiki batzuetan kokatutakoak; edo erabilera horretarako, baina izaera autonomoz garatuta. Bizitegi-erabileratarako ere erabili ahal izango dira bai erabilera autonomoetarako, bai beheko solairuan aurretik dauden etxebizitzak lotutako erabileretarako; baina horiek guztiak erregistro-unitate zatiezina osatu beharko dute, dokumentu honetan azaldutako baldintzen arabera.

- Lurzatiaren eraikina ezartzeko baldintzak –atzerapena, blokeen arteko gutxieneko tartea, okupazioa, eta abar– dagokion Arau Partikularrean edo, hala behar duenean, garapen-plangintzan ezarriko dira.
- Aurreko paragrafoetan deskribatutako esparruan, eraikinaren eitea eta sestrarean okupa daitekeen azalera lurzatiaren ordenantza orokorretan arautuko dira; edo bestela, "Arau Partikularrean" edo plangintza xehatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako ordenantza berezitan. Ordenantza berezitu horrek, esanbidez kontrakoa adierazi ezean, xehetasun-azterketan arau-lerruna izango du, eta beraz, plangintzaren figura honen bidez aldatu ahal izango da.
- Sestra gainean eraiki gabeko espazioak dituztenean eta horiek ibilgailuak lurzatiaren eraikinetara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion urbanizazio-elementuen antolamenduak indarrean dagoen legerian nahiz Plan honetan bertan ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-eskakizunak bete beharko ditu.



\* Erabilera-araubidea:

- Sustatutako eta onartutako erabileren ezarpena "Hirigintza Arau" hauetan ezarritako baldintzetan egingo da.
- Erabilera sustatuak: . Bizitegi-erabilerak.

Eraiki gabeko espazioetan aurrekoaren erabilera osagarriak ezarri ahal izango dira, hala nola ibilgailuen sarbideak, aparkalekuak, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen deposituak eta abar.

- Erabilera onargarriak: . Hirugarren sektorekoak.

Bulegoko, hoteleko eta 1. eta 2. kategoriako merkataritzako erabileren (hirugarren sektorekoak) modalitateetan; goi-mailako kategoriako ostalaritza-erabileretan; eta hirugarren sektoreko erabilera askotarikoetan nahiz osasun- eta asistentzia-erabileretan.

Erabilera horiek baimendu ahal izateko, kasuan kasu, bizitegi-erabilerarekin bateragarria dela justifikatu beharko da ezinbestean.

Aipatutako kategoriaz gaindiko merkataritza-erabilerak ezarri ahal izateko, aukera hori berariaz aurrekusi beharko da Arau Partikularrean edo bestela, honako Plan hau garatzeko egiten den plangintzan.

. Industrialak.

- \* "1." kategoria: etxebizitza-erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.
- \* "2." kategoria: dagokien Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan horiek ezartzea baimentzen denean soilik.
- \* Salbuespen gisa, dagokion Hirigintza Eremuko Arau Partikularrean esanbidez baimentzen denean, "3." kategoriako industria-erabilerak ezarri ahal izango dira, Arau horretan ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan.

Edonola ere, horiek ezartzeko aurrez zehaztu eta hartu beharko dira beharrezko irizitako neurri zuzentzaile guztiak, hain zuzen etxebizitzetan eta kasuan kasuko eraikinean baimendutako beste erabileretan inolako eragozpenik eta afekziorik sortuko ez dela ziurtatzearren.

. Garajea.

. Komunitatearen ekipamendua.

Bizitegi-erabileren segidan edo aldamenean jartzeko bateragarriak diren modalitateetan.

- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

2.- "a.20. Bizitegitarako isolatua edo dentsitate txikikoa".

\* Eraikuntza-araubidea.

- Lurzati horietan, eraikinak tipologia isolatua izan behar du eta gehienez ere hamar etxebizitza-unitate hartu ahal izango ditu; edozein modutan ere, kopuru hori kasuan kasu



zehaztuko da dagokion Arau Partikularrean.

Kasu guztietan, lurzati horiek lorategiak edo eraiki gabeko espazioak izan behar dituzte ondoan.

- Lehendik dauden eraikinen nahiz eraikin berrien sestra gaineko profilaren eta altueraren baldintzak kasu bakoitzean dagokion Arau Partikularrean ezarritakoak izango dira, eta ezingo da hiru solairuko profila gaindituko sestra gainean, eta bi solairukoa sestrapean.
- Lurzatian eraikina ezartzeko baldintzak –atzerapena, blokeen arteko gutxieneko tartea, okupazioa, eta abar– dagokion Arau Partikularrean edo, hala behar duenean, garapen-plangintzan ezarriko dira. Oro har, lurzatiaren mugarekiko gutxieneko atzerapena 3,00 metrokoa izango da, etxebizitza atxikietako tarteko hormen edo mehelinekin kasuan izan ezik.

Dena den, Plan hau garatzeko sustatu beharreko Eraikuntzako Ordenantzetan egokitzapenak planteatu ahal izango dira okupazioko ehuneko horietan, egoki irizitako kasuetan eta irizpideekin.

Gainera, lehendik dauden errealitateak finkatuko dira, betiere lurzatiaren baldintzek (neurria, forma eta abar) aurreko irizpide orokorrak betetzea eragozten duten kasuetan.

- Aurreko paragrafoetan deskribatutako esparruan, eraikinaren eitea eta sestrapean okupa daitekeen azalera lurzatiaren ordenantza orokorretan arautuko dira; edo bestela, "Arau Partikularrean" edo plangintza xehatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako ordenantza berezitan. Ordenantza berezitu horrek, esanbidez kontrakoa adierazi ezean, xehetasun-azterketen arau-lerruna izango du, eta beraz, plangintzaren figura honen bidez aldatu ahal izango da.
- Sestra gainean eraiki gabeko espazioak dituztenean eta horiek ibilgailuak lurzatiarako eraikinetara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion urbanizazio-elementuen antolamenduak indarrean dagoen legerian nahiz Plan honetan bertan ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-eskakizunak bete beharko ditu.

\* Erabilera-araubidea:

- Sustatutako eta onartutako erabileren ezarpena "Hirigintza Arau" hauetan ezarritako baldintzetan egingo da.

- Erabilera . Bizitegi-erabilerak.  
sustatuak:

Eraiki gabeko espazioetan aurrekoaren erabilera osagarriak ezarri ahal izango dira, hala nola ibilgailuen sarbideak, aparkalekuak, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen deposituak eta abar.

- Erabilera . Hirugarren sektorekoak.  
onargarriak:

Bulegoko, hoteleko eta "1." eta "2." kategoriako merkataritzako erabileren modalitateetan; goi-mailako kategoriako ostalaritza-erabileretan; eta hirugarren sektoreko erabilera askotarikoetan nahiz osasun- eta asistentzia-erabileretan.

Erabilera horiek baimendu ahal izateko, kasuan kasu, bizitegi-erabilerarekin bateragarria dela justifikatu beharko da ezinbestean.





Aipatutako kategoriaz gaindiko merkataritza-erabilerak ezarri ahal izateko, aukera hori berariaz aurreikusi beharko da Arau Partikularrean edo bestela, honako Plan hau garatzeko egiten den plangintzan.

. Industrialak.

- \* "1." kategoria: etxebizitza-erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.
- \* "2." kategoria: dagokien Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan horiek ezartzea baimentzen denean soilik.
- \* Salbuespen gisa, dagokion Hirigintza Eremuko Arau Partikularrean esanbidez baimentzen denean, "3." kategoriako industria-erabilerak ezarri ahal izango dira, Arau horretan ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan. Edonola ere, horiek ezartzeko aurrez zehaztu eta hartu beharko dira beharrezko iritzitako neurri zuzentzaile guztiak, hain zuzen etxebizitzetan eta kasuan kasuko eraikinean baimendutako beste erabileretan inolako eragozpenik eta afekziorik sortuko ez dela ziurtatzearren.

. Garajea.

. Komunitatearen ekipamendua.

Bizitegi-erabileren segidan edo aldamenean jartzeko bateragarriak diren modalitateetan.

- Erabilera debekatuak:

. Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

### 3.- "b.10. Industrialak".

\* Eraikuntza-araubidea.

- Oro har, industria-eraikinak ezartzera bideratutako lurzatiak izaten dira, tipologia intentsibo edo isolatukoak, funtzionalki nahiz juridikoki enpresa batekin edo batzuekin loturik.

Nolanahi ere, lurzatitan banatzeari, eraikinak zatitzeari dagokionez –zatiketa horizontala barnean hartuta– eta lurzattia jarduera bereiziez okupatzeari dagokienez, kasuan kasuko Arau Partikularretan eta, hala badagokio, garapen plangintzan xedatutakoa beteko da.

- Lurzati bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbide propioa beharko du ondoko bide publikoetatik, edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik –espazio horien jabetza, aurrez aurre dituzten lurzatien edo lokalen titularrekin partekatu ahal izango da–, eta zamalanetarako espazioa ere izan beharko du. Espazio horiek, edozein kasutan ere, Arau hauetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.
- Sestra gainean nahiz sestrapean baimendutako eraikinen profilaren eta altueraren baldintzak kasu bakoitzean dagokion Arau Partikularrean ezarriko dira. Dena den, sestrapeko eraikinaren gehieneko profila hiru –3– solairutakoa izango da.
- Eraikina lurzatian ezartzeko baldintzak –atzerapena, okupazioa eta abar– kasuan kasuko



Arau Partikularrean finkatuko dira.

- Eraikiaren eitea eta sestra-azpian okupa daitekeen azalera lurzatiaren ordenantza orokorretan arautuko dira; edo bestela, Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako ordenantza berezitan.
- Lurzati horietan sestra-gainean eraiki gabeko espazioak baldin daudenean eta horiek eraikinetara ibilgailuak sartzeko baliatu behar direnean, espazio horien urbanizazio-elementuak antolatzeko garaian indarrean dagoen legerian eta Plan honetan gai horren inguruan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko neurriak bete beharko dira.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Industrialak.
- Erabilera onargarriak: . Bizitegi-erabilerak.

Lurzatia okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa besterik ez. Erregistroan hari lotuko zaio, eta 5.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1) izango da gehienez ere.

. Hirugarren sektorekoak.

- \* Merkataritzakoak, 4. kategoria arte.
- \* Bulegoak.
- \* Hoteleko eta ostalaritzako erabilerak.
- \* Aisialdikoak.
- \* Gainerako modalitateak.

Industria-jarduerarekin loturarik izan gabe kanpoko jende ugari bil dezaketenak izan ezik.

- . Garajea.
- . Komunikazioak
- . Espazio libreak
- . Komunitatearen ekipamendua.
- . Zerbitzu-azpiegiturak.

- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

4.- "b.20. Hirugarren sektoreko lurzatiak".

\* Eraikuntza-araubidea.

- Lurzati horietako eraikinak araubide arautzaile bereziaren mende egongo dira; arautzeari dagokionez, kasuan kasuko Arau Partikularrean edo, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.
- Lurzati horietan sestra-gainean eraiki gabeko espazioak baldin daudenean eta horiek



eraikinetara ibilgailuak sartzeko baliatu behar direnean, espazio horien urbanizazio-elementuak antolatzeko garaian indarrean dagoen legerian eta Plan honetan gai horren inguruan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko neurriak bete beharko dira.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak:
  - . Hirugarren sektorekoak.
- Erabilera onargarriak:
  - . Garajea.
  - . Biltegiko jarduerak eta horrekin parekatutakoak, dagokion Arau Partikularrean esanbidez adierazten denean.
  - . Komunitatearen ekipamendua. Hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.
  - . Industrialak, 1. kategoriatik 3. kategoriara bitarteko modalitateetan.
    - . Komunikazioak
    - . Espazio libreak
    - . Zerbitzu-azpiegiturak.
- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

5.- "e.10. Udalaz gaineko sareko errepideak eta autobiak".

\* Eraikuntza-araubidea.

- Ez da baimenduko, errepideen erabilera osagarrietara zuzendutako eta indarrean dagoen legerian baimendutako sestra gaineko eta sestrapeko eraikinen kasuan izan ezik.
- Eraikinetarako sarbideak legerian eta Plan honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak bete beharko ditu.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak:
  - . Ibilgailuen zirkulazioa.
- Erabilera onargarriak:
  - . Oinezkoen zirkulazioa.
  - . Aparkalekua.
  - . Sestrapeko garajeak
  - . Legeriak onartutako errepideen erabilera osagarriak (gasolina-zerbitzuguneak, autobus-geltokiak eta abar).
  - . Zerbitzu-azpiegiturak.
    - . Sestrapean soilik.



. Espazio libreak

- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

\* Jabari-araubidea. . Titulartasun publikoa.

6.- "e.11. Tokiko errepideak, kaleak eta herri barruko bideak".

\* Eraikuntza-araubidea.

"e.10" azpizonetarako ezarritako araubidea aplikatuko da.

\* Erabilera-araubidea.

"e.10" azpizonetarako ezarritako araubidea aplikatuko da.

7.- "e.20. Oinezkoentzako eta bizikletentzako herri barruko bideak".

\* Eraikuntza-araubidea.

- Ez da baimenduko, errepideen erabilera osagarrietara zuzendutako eta indarrean dagoen legerian baimendutako sestra gaineko eta sestrapeko eraikinen kasuan izan ezik.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Oinezkoen eta bizikleten zirkulazioa.

- Erabilera onargarriak: . Indarrean dagoen legerian baimendutako erabilera osagarriak.

. Zerbitzu-azpiegiturak.

Sestrapean soilik.

. Espazio libreak

- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

8.- "f.10. Espazio libreak".

\* Definizioa.

Tipologia horretako espazio libretzat joko dira lurzoruaren legerian ezarritako baldintzak (neurriak eta abar) betetzen dituzten espazio libreak.

\* Eraikuntza-araubidea.

Espazio lorategidun eta zuhaizdunak –parkeak edo lorategiak– edo gehienbat zolatuta dauden espazioak –jolaserako guneak, plazak, pasealekuak eta oinezkoen beste eremu batzuk– ; oro har, eraikuntza baztertuta dago espazio horietan, salbuespen bakar batekin: baldintza horietan



baimendutako erabileretara bideratutako behin-behineko eraikinak eta lehendik bazirenak, dagokien Arau Partikularrean finkatzen direnean. Eraikin horiek solairu bakarreko (1) profila izango dute gehienez.

Halaber, garaje gisa erabiltzeko sestrapeko eraikinak baimenduta daude.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Espazio libreen erabilera.
- Erabilera onargarriak: . Hirugarren sektorekoak.

1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak –kioskoak eta abar–.

Dagokien Arau Partikularrean finkatzen diren eta lehendik dauden eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak.

. Komunitatearen ekipamendua:

Behin-behinekoa, aldi baterako ezarpenetan kokatua.

- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

\* Jabari-araubidea: . Titulartasun publikoa.

9.- "f.11. Espazio libre komunak".

\* Definizioa.

Espazio libre komuntzat joko dira lurzoruaren legerian ezarritako baldintzak (neurriak eta abar) betetzen ez dituzten espazio libreak, baina urbanizazioko hondar-elementuetara –lorategi txikiak, espaloiak eta abar– bideratuta daudenak.

\* Eraikuntza-araubidea.

Espazio lorategidun eta zuhaizdunak edo zolatuta daudenak; oro har, eraikuntza baztertuta dago espazio horietan, salbuespen bakar batekin: baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratutako behin-behineko eraikinak eta lehendik bazirenak, dagokien Arau Partikularrean finkatzen direnean. Eraikin horiek solairu bakarreko (1) profila izango dute gehienez.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Espazio libreen erabilera.
- Erabilera onargarriak: . Hirugarren sektorekoak.

1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak –kioskoak eta abar–.



Dagokien Arau Partikularrean finkatzen diren eta lehendik dauden eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak.

. Komunitatearen ekipamendua:

Behin-behinekoa, aldi baterako ezarpenetan kokatua.

- Erabilera debekatuak: . Aurreko modalitateetan barne hartu ez direnak.

\* Jabari-araubidea: . Titulartasun publikoa.

#### 10.- "g.00tik g.60ra. Komunitatearen ekipamenduko lurzatiak".

\* Definizioa.

Komunitatearen zerbitzurako ekipamendu publiko nahiz pribatuzat jotako erabileretara – gizartearen, administrazioaren, kulturaren, kirolaren, irakaskuntzaren, asistentziaren, osasunaren, erlijioaren eta bestelako askotariko arloekin loturikoak– bideratutako lurzatiak izango dira.

\* Eraikuntzaren araubidea.

- Lurzati horietako eraikinak araubide arautzaile bereziaren mende egongo dira; araubide hori, kasuan kasu, Arau Partikularrean edo formulatu beharreko garapen-plangintzan ezarritako erabilera-baldintza espezifikoaren arabera ezarriko da.

- Sestra gainean eraiki gabeko espazioak dituztenean eta horiek ibilgailuak lurzati-tako eraikinetara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion urbanizazio-elementuen antolamenduak indarrean dagoen legerian nahiz Plan honetan bertan ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-eskakizunak bete beharko ditu.

\* Erabilera-araubidea.

- Erabilera sustatuak: . Komunitatearen ekipamenduko erabilerak.

- Erabilera onargarriak: . Etxebizitza.

Ekipamendu-erabileraren erabilera osagarritzat baino ez –etxebizitza bat (1), eta aurretik daudenak finkatuz–

. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Erabilera sustatuekin bateragarriak eta horien gehigarri diren modalitateetan.

. Garajea.

- Erabilera debekatuak: . Esanbidez baimendu ez diren guztiak.

\* Jabari-araubidea: . Kasuan kasu, jabari-araubide orokorra Arau Partikularretan edo garapen-plangintzan ezarritakoa izango da.



11.- "h.10. Zerbitzu Azpiegituren lurzatiak".

- \* Eraikuntzaren araubidea.
  - Lurzati horietako eraikinak araubide arautzaile bereziaren mende egongo dira; araubide hori, kasuan kasu, Arau Partikularrean edo formulatu beharreko garapen-plangintzan ezarritako erabilera-baldintza espezifikoaren arabera ezarriko da.
  - Sestra gainean eraiki gabeko espazioak dituztenean eta horiek ibilgailuak lurzati-tako eraikinetara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion urbanizazio-elementuen antolamenduak indarrean dagoen legerian nahiz Plan honetan bertan ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko dimentsio-eskakizunak bete beharko ditu.
- \* Erabilera-araubidea.
  - Erabilera sustatuak: . Zerbitzu-azpiegiturak.
  - Erabilera onargarriak: . Garajea.
  - Erabilera debekatuak: . Esanbidez baimendu ez diren guztiak.
- \* Jabari-araubidea: . Kasuan kasu, jabari-araubide orokorra Arau Partikularretan edo garapen-plangintzan ezarritakoa izango da.



#### 4. KAPITULUA

### HIRIGINTZA KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA

#### 15. artikulua.- Kalifikazio globala eta horren zehaztapena.

Olaberriko kalifikazio globaleko araubidea Plan Orokor honetan izaera horrekin definitutakoa izango da. Zehazki, honako hauetan bildutako aurreikuspenek osatzen dute araubide hori:

- \* Dokumentu eta titulu honen beraren 2. Kalifikazio Globala kapituluan.
- \* Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretako III. paragrafoan.
- \* Dokumentu honetan izaera hori bera duten gainerako zehaztapenetan.
- \* "D. Planoak" dokumentuko Lurraldearen Antolamenduaren Egitura Organikoa planoan eta Zonifikazio Globala planoan.

#### 16. artikulua.- Kalifikazio globalaren zehaztapenen lotespen arautzailea eta onartuko diren tolerantziak

- 1.- Hala badagokio, Udalbatzak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan egokitzapenak sartu ahal izango dira Plan Orokorraren eraginpeko eremu eta sektoreen mugaketari dagokionez. Alabaina, ezin izango da eremu horien azalera % 8 baino gehiago handitu edo murriztu.

Egokitzapen horiek eremu globalen mugaketara eta eraginpean hartzen dituzten lursailen sailkapenera hedatu ahal izango dira, horiek direnak direla ere, baldin eta adierazitako ehunekoa gainditzen ez badute.

Arrazoi objektibo horiek adierazitako aurreikuspenak errealitate fisikora moldatzeari edo egokitzeari, planteatutako hirigintza-helburuak hobeto eta eraginkortasun handiagoarekin lortzeari edo ildo horretan interesgarritzat jotzen den beste edozein arrazoiri lotuta dauden zirkunstantzietan erlazionatuta egon daitezke.

Adierazitako egokitzapenen nahiz horiek justifikatzen dituzten arrazoen komenigarritasuna eta arrazoizotasuna alde aurretik ebaluatuko dituzte dagozkien zerbitzu teknikoek.

- 2.- Lurzoru urbanizaezinean, landa-zonak sistema orokorretako elementuen eraginpean jartzea erabaki daiteke, betiere mugatutako azaleraren % 10 baino gutxiagoko neurrian.  
Irizpide horren berariazko aplikazio gisa, goian zehaztutako lurzoru mota horretan, errepideen elementu funtzionalak edo errepideen zerbitzukoak –gasolina-zerbitzuguneak, sorospentpostuak, autobus-geltokiak, aisialdiko eremuak eta bestelakoak–, "sistema orokor" horien zerbitzukoak eta horiei atxikitakoak ezarri ahal izango dira, sistema orokor horietarako kalifikatutakoez kanpoko lurzoruetan, nahiz eta aipatutako lurzoruetan ezarpen hori esanbidez





baimenduta ez egon. Horretarako, aipatutako elementuen ezarpena sistema orokorren eraginpeko eremuaren zabalkuntzat hartuko da, eta arestian adierazitako mugetara egokitu beharko da. Hala ere, ez dira baimenduko 3., 4. eta 5. kategoriako merkataritza-jardueren ezarpenak.

- 3.- Horien bitartez proposatutako helburua lortuko dela bermatzen bada, hiri-lurzoruan eta urbanizagarrian formulatu beharreko garapen-plangintzaren bitartez Plan honetan plangintza orokorraren lerrunarekin ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenen lurralde-eragina egokitu ahal izango da.
- 4.- Lurzoru urbanizaezinean, plangintza bereziaren eta obra-proiektuen bitartez komunikazioen eta zerbitzu-azpiegituren sistema orokorretako elementuen zonifikazioa aldatu ahal izango da, trazadura egokitu eta elementuak xehetasunez egituratu ahal izateko.
- 5.- Plan honetan ezarritako zonifikazio globalean egiten diren egokitzapen guztiak –aurreko paragrafoetan adierazitako mugez kanpo ez daudenak– Plan Orokorraren aldaketatzat joko dira ondorio guztietarako; beraz, delako egokitzapenari ekin ahal izateko dagokion espedientea egin beharko da.
- 6.- Hirigintza Eremuetako Arau Partikularren bitartez gaur egun dauden eraikinak finkatu ahal izango dira, nahiz eta kokaleku duten erabilera globaleko zonaren berezko eraikuntzako eta erabilerako araubidera ez egokitu.

#### **17. artikulua.- Kalifikazio xehatua zehazteko araubide orokorra.**

Olaberriko hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio xehatuko araubidea Plan honetan nahiz plana garatzeko sustatutako plangintza xehatuan izaera horrekin definitutakoa izango da. Zehazki, honako hauek aplikatzearen emaitza da:

- A.- Erabilera xehatuko azpizona bakoitzerako ezarritako eraikuntzako, erabilerako eta jabariko araubide orokorra.
- B.- Dokumentu honetan bertan ezarritako eraikuntzaren eitea eta erabilera arautzen dituzten baldintza orokorrak.
- C.- Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretako IV. Kalifikazio xehatua paragrafoan eta Plan honetako antolamendu xehatuaren planoetan bildutako zehaztapenak.
- D.- Plan Orokor hau hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian garatzeko sustatutako plangintzan ezartzen diren izaera horretako aurreikuspenak.
- E.- Oro har eta, hala badagokio, egoki iritzitako salbuespenak alde batera utzi gabe, indarrean dagoen hirigintzako legerian aurreikusitako udalerriko tokiko sistema-sareko ekipamendu pribatuko estandarra "b.10" tipologiako lurzati xehatuetan edo irabazi-asmoko beste edozein tipologiakoetan bete daitekeela ulertuko da, baldin eta legeria horretan halako ekipamendutzat jotzen diren erabilerak (merkataritza, kultura, kirola, osasuna, asistentzia, erlijioa eta abar) har baditzakete lurzatiek.

Horri dagokionez, erabilera horietara osorik edo partzialki bideratzen diren gorabehera, adierazitako erabileretara berariaz bideratzen diren lurzati horien eraikigarritasuna edo sabai-azalera hartuko da kontuan.



F.- Indarrean dagoen legerian aurreikusitako landaretza-estandarra betetzeko, besteak beste, honako baldintza hauek hartuko dira kontuan:

- \* Finkatu gabeko hiri-lurzorutzat sailkatutako lursailak izanik, helburu horrekin kontuan hartu beharreko eremua izango da planteatutako hirigintza-proposamenen eragina jasaten duena nahiz horren ingurua.

Halaber, inguru horretan txertatuko da: proposamen horien eraginpeko lursailak txertatzen diren Hirigintza Eremu osoa, bai eta Hirigintza Eremu horretatik kanpoko lursailak.

Horretarako, kasuan kasu, landare horiek zergatik landatu diren justifikatu beharko da, besteak beste, kasu bakoitzean horretara zuzendutako lurralde-multzoari egiten dion zerbitzuaren ikuspegitik.

- \* Lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako lur-eremuak direnean, xede horretarako aintzat hartu beharreko eremua dagokien sektorea izango da.
- \* Aipatutako landaretza, alde batetik, lursail pribatu zein publikoetan ezarri ahal izango da, lur horien hirigintza-kalifikazioa dena dela ere.

Bestalde, lursail publikoak direnean, tokiko hornidura publikotzat nahiz hornidura publiko orokortzat hartu ahal izango dira.

## **18. artikulua.- Hiri-lurzoruan kalifikazio xehatua zehazteko araubidea.**

### **1.- Zuzenean gauzatzeko eremuak.**

Plan Orokor honetan dagokien antolamendu xehatua zehazten zaien hiri-lurzorutzat sailkatutako eremuak Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko eremutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatu dira ezarritako antolamendu-aurreikuspenak.

Dena den, eremu horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzeko eremu osorako edo zati baterako xehetasun-azterketak, berdinbanatzeko proiektuak, hirigintza-kudeaketakoak edo urbanizazio-lanen proiektuak formulatzea exijitzeko aukera. Eta hori eremuak berrantolatzeke Plan Berezi bat izapidetzeko aukera ere baztertu gabe.

### **2.- Antolamendu xehatu atzeratuko eremuak.**

Plan Orokor honetan antolamendu xehatua zehazten ez zaien eremu guztietan, horretarako dagokion garapen-plangintza (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da, indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan –dagozkien Arau Partikularrak barne hartuta– ezarritako baldintza eta irizpideen arabera.

### **3.- Plan bereziak formulatzea**

Hiri-lurzorutzat sailkatutako eremuetan, eta izaera hori bereganatzen duten bestelakoetan, ezarritako antolamendu xehatua definitzeko, aldatzeko edo osatzeko bidezkotzat jotzen diren plan bereziak formulatu dira eta/edo formulatu ahal izango dira. Plan berezi horiek Plan Orokor honetan ezarritako egitura-antolamendua errespetatu beharko dute beti.

Horien eremuak ez du nahitaez bat etorri behar eraginpeko Hirigintza Eremuei dagokienarekin. Kasu horretan, ordea, plan berezian behar beste justifikatu beharko da aukera hori. Zirkunstantzia hori



bere titulazioan esanbidez jasoarazi beharko du, eta Plan Orokor honetan ondorio horietarako ezarritako zehaztapenen testuinguruan planteatutako antolamendu-proposamenak behar bezala justifikatu beharko dira, bai eta haren intentsitatea ere. Horretaz gain, proposamen horietako bakoitzak eraginpeko hirigintza-eremuetako bakoitzean duen eragina zehaztu beharko da. Halaber, kasu bakoitzean dagokion Arau Partikularrean ezartzen diren zuzkidura-baldintzak bete beharko ditu.

Egin nahi diren aldaketen helburu nagusia eraginpeko eremuak hobetzea eta zuzkiduraz hornitzea denean; aldaketa horiek jabari eta erabilera publikoko zuzkidura-espazioen –espazio libreak, bide-sistema edo komunitatearen ekipamenduko lurzatiak– handitzea suposatzen dutenean; eraginpeko eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen ez dutenean; proiektatutako erabilera berriek sortuko dituzten mota guztietako zuzkidura-eskaeren ebazpen egokia bermatzen dutenean; kasu horietan guztietan, horiek garatuko dituzten plan bereziak Plan Orokorra aldatzeko espedientea aurrez izapidetu beharrik gabe formulatu ahal izango dira; betiere, ezarritako egiturazko hirigintza-araubideko erabakiren bat esanbidez aldatzen ez dutenean.

#### 4.- Xehetasun-azterketak formulatzea.

- A.- Indarrean dagoen hirigintzako legerian eta Plan Orokor honetan bertan ezarritako mugen eta baldintzen barruan, xehetasun-azterketak formulatu ahal izango dira, bai eraikuntzen konfigurazio fisikoa aldatzeko, bai goragoko mailako plangintzan aurreikusitako urbanizazioa antolatzeko.
- B.- Xehetasun-azterketak formulatzea nahitaezkoa izango da, besteak beste, bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak edo erabilera publikoko zortasunpean dauden lurzati eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek lurzati horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzen dituenean –plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziko dira–. Era berean, nahitaezkoa izango da jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatzea edo berriak irekitzea ere.
- C.- Plangintzaren figura horren bitartez ezin izango dira definitu plangintza orokorraren, zatiko planaren edo plan bereziaren berezko zehaztapenak, aldezturik lerrun horretako plangintza batek ezarri ez baditu. Horrela, Plan Orokor honetan ezartzen denari jarraituz, lurralde batzuetan gauzatu aurretik zatiko plana edo plan berezia formulatu beharko da eta, betebeharrak hori bete ez bada, lurralde horietan ezin izango da xehetasun-azterketarik formulatu.
- D.- Eraikinen eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoa definitzean edo berregokitzean, xehetasun-azterketek goragoko lerruneko plangintzan ezarritako kalifikazio xehatua osatu ahal izango da, bai eta aldatu ere, Plan Orokor honetako 16. artikuluko 3. paragrafoan ezarritako kasuetan.
- F.- Xehetasun-azterketetan ez da bilduko honako hauei buruzko zehaztapen loteslerik: plangintza gauzatzeko araubideari –jardun-sistemak aplikatzea, eta abar–, gauzatzeko etapa edo epeei edo hirigintzako esku-hartze batek eraginpean hartzen dituenek urbanizazio-prozesuaren kostuak finantzatzeko betebeharrei buruzkoak.

### **19. artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian kalifikazio xehatua zehazteko araubidea.**

- 1.- Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako eremuen antolamendu xehatua zehazteko, hori garatzen duen plangintza formulatu eta onartu beharko da –zatiko plangintza eta, hala badagokio, berezia–, dagokion Arau Partikularrean hori beharrezkoa ez dela planteatzen denean izan ezik.



- 2.- Garapen-plangintza horrek nahitaez errespetatu beharko ditu Plan Orokor honetan ezarritako egitura-antolamenduaren berezko aurreikuspenak.
- 3.- Bestalde, garapen-plangintza horrek Plan Orokor honetako antolamendu xehatuari dagokionez Arau Partikularrean esanbidez eta salbuespen-izaeraz zehaztutako joerak errespetatu beharko ditu.
- 4.- Arau Partikularrean epe handiagoak edo txikiagoak ezartzen ez badira, lurzoru mota horretan aurreikusten den zatiko plana gehienez ere lau (4) urteko epean formulatu beharko da, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

## **20. artikulua.- Kalifikazio xehatuaren zehaztapenen lotespen arautzailea eta onartuko diren tolerantziak**

- 1.- Jarraian azalduko diren salbuespenak salbuespen, aurreko Kalifikazio xehatuaren kapituluan eta Hirigintza Arau hauetako "Lurzati eraikigarrien eraikuntzari eta erabilerari buruzko araubide orokorra" tituluan ezartzen diren zehaztapenek, bai eta Hirigintza Arau hauetakoez ere, erabilera xehatuko azpizona edo lurzatiaren eraikuntzari eta erabilerari buruzko oinarritzko araubidea konfiguratzeko eta egiturazko antolamenduaren berezko lerruna eta izaera dute. Horiek aldatzeko, lerrun eta izaera bereko hirigintza-espeditante bat formulatu beharko da.

Salbuespen horiek adierazitako zehaztapenak egokitzeko eta/edo osatzeko aukerarekin loturik daude. Egokitzapen horren helburu bakarra zehaztapenak kasu bakoitzean esku-hartze eremuaren berezko berezitasunetara egokitzea da. Baina, bestalde, egokitzapen horiek ezin izango dute eraginik izan horien oinarritzko ezaugarri eta baldintzetan.

- 2.- Plan Orokor honetan nahiz plana garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun-azterketak formulatuz aldatu ahal izango dira honako kasu hauetan:

- \* Bide-sareari eta espazio libreei lursail berriak erantsi behar zaizkienean. Hala ere, aurrez ezarrita daukaten zonifikazioa ez da inolaz ere aldatuko.
- \* Irabazi-asmoko erabileretara bideratutako lurzati eraikigarrientzako ezarrita dagoen lurzati-banaketa aldatu nahi denean. Hala ere, lurzati horiek aurrez ezarrita daukaten zonifikazioa ez da inolaz ere aldatuko, arestian aipatutako kasuan izan ezik.

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

Nolanahi ere, Udalak, planteatutako proposamenen helmenaren arabera, plangintza xehatuaren espeditantea formulatzeko eskatu ahal izango du, proposamen horiek aurreko paragrafoetan adierazitako eskakizunak betetzen dituzten arren.

Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegitura orokor nahiz lokalen konfigurazioa, trazadura eta sestrak egokitu ahal izango dira obrak gauzatzeko proiektuen bitartez, baldin eta artikulua honetan bertan nahiz Hirigintza Arau hauetan guztietan ezarritako baldintza orokorrak betetzen badira.



## 21. artikulua.- Plangintza lurzoru urbanizaezinean

1.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian aurreikusitako helburu batzuk betetzeko, Udalak, Plan honetan esanbidez aurreikusitakoez gain, lurzoru urbanizaezinean aurretiazko plan berezi bat formulatzeko eta onartzeko eska dezake, ondoren zehazten diren kasuetarako eta helburuetarako:

- \* Landa-ingurunean kokatu behar diren onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak eta instalazioak gauzatzeko.
- \* Hirigintza-plangintzan edo lurraldea antolatzeko tresnetan aurreikusitako edo aurreikusi gabeko azpiegitura-elementu berriak –errepideak, ibai-ibilguak kanalizatzea, zerbitzu-azpiegiturak ezartzea, urbanizazio-obrak egitea edo antzeko beste elementu batzuk–gauzatzeko. Azpiegitura-elementu horiek ezin dira baimendutako beste erabilera batzuk ezartzearen ondoriozko obra osagarri edo lagungarritzat jo.
- \* Ezarri beharreko erabileren berariazko ezaugarriek, egin beharreko garapenaren garrantziak, lurraldean aurreikus daitekeen transformazioak, bide-sistemaren gaineko afekzioek edo beste faktore batzuek jarduketa hirigintza-arloan egoki txertatzen dela eta lurraldearen paisaia-balioak, ingurumenekoak eta naturalistikoak behar bezala babesten direla bermatuko duen antolamendua alde aurretik definitzea aholkatzen dutenean.

Udalaren erabakiak definituko du formulazioaren ekimena eskatzaileari dagokion edo Udalak berak bere esku gordetzen duen. Haatik, Plan Orokor honek definitzen dituen eta lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen duten elementuak garatzen dituzten plan bereziak formulatzeko erantzukizuna ezin izango zaie inola ere partikularrei esleitu.

Plan berezi horietan, hala badagokie, ingurumen-ebaluazioari buruzko azterketak txertatuko dira, indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren aldetik.

2.- Plan Orokor honetan baimentzen diren eta plan berezia formulatzea eskatzen ez duten esku-hartzeak eta jarduketak zuzenean gauzatuko dira.

## 22. artikulua.- Plangintza xehatuaren eduki material eta dokumentala.

### 1.- Orokorra

Garapen-plangintzaren baldintza teknikoen agirietan, ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluaziorako azterlanaren 7. eta 8. paragrafoetan proposatutako gainbegiratze-programa eta babes-neurri guztiak bildu behar dira; hartara, plangintzaren bideragarritasuna bermatuko da Plan orokorrean proposatutako hirigintza-garapenean.

Hirigintzako eta eraikuntzako proiektuetan eta plangintzako dokumentuetan txertatu beharreko neurri guztiak, gainera, horien eraginkortasuna bermatzeko adina xehetasun-mailarekin txertatu behar dira. Ildo beretik, aurrekontuan sartzeko moduko neurri guztiak obra-unitatetzat txertatu behar dira, dagokien diru-partida eta guzti, eta aurrekontuan sartu ezin direnak baldintza teknikoen agirian txertatu beharko dira.

1.- Plan bereziak eta zatiko planak.

A.- Plan hau garatzeko izapidetzen diren plan berezien eta zatiko planen bitartez, indarrean dagoen legerian ezarritako zehaztapenetara egokitzeaz gain, eraginpean hartzen duten eremuaren



antolamendua eta lurralde mugakideena egoki koordinatuko direla ziurtatu beharko da, are beharrezkoak diren urbanizazio-elementuen antolaeraren xehetasun-alderdiei dagokienez ere. Horretarako, beharrezkoa izanez gero, esku-hartze eremua hasieran ezarritako mugatik haratago hedatuko da.

Betebehar hori bereziki kontuan hartuko da proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan. Proiektuak edo, behar izanez gero, bestelako espediente paraleloek hirigintza gauzatzeko mekanismoak aplikatzeko beharrezkoak diren zehaztapenak gaineratu beharko dituzte, eremu mugakideetan alda daitezkeen urbanizazio-elementuak egoki gauzatzea bermatuko duten zehaztapenak, hain zuzen ere.

B.- Plan berezietan eta zatiko planetan, indarrean dagoen hirigintzako legeriaren arabera berezkoa duten edukiaz gain, honako alderdi hauek ere definitu eta azaldu beharko dira, besteak beste:

- \* Urbanizazio berriaren kotak eta sestrak, alde batetik, horren ondoriozko lursail publiko eta pribatuei dagozkienak, eta bestetik, aurreikusitako eraikin berriak ezartzeari dagokionez, betiere formulatu beharreko hirigintza-proiektuen bitartez egokitzeko eta/edo osatzeko aukera alde batera utzi gabe.
- \* Proiektatutako eraikinen kokaleku zehatza zehazteko beharrezkoak diren koordenatu digitalizatuak.
- \* Kasu bakoitzean proiektatutako garapena programatzeko irizpideak, horretarako egokitzat jotzen diren aurreikuspenak sartuta.
- \* Indarrean dagoen legerian xedatutako aurreikuspenei jarraiki, legezko biztanleei beste bizileku bat emateko eta/edo planteatutako antolamenduarekin bateraezinak diren jarduera ekonomikoak lekuz aldatzeko prozesuei tratamendua emateko eta erantzuteko irizpideak, gerora antolamendu hori gauzatzeko fasean egokitzeko eta/edo zehazteko aukera baztertu gabe.
- \* Urbanizatzaileak eta Udalak hartu beharreko konpromisoak, bai eta urbanizatzaileak eta orubeen etorkizuneko jabeek hartu beharrekoak ere. Esanbidez adierazi beharko da, besteak beste, eremuaren urbanizazioa nola kontserbatu.

## 2.- Xehetasun-azterketak.

Antolamenduaren figura horren berezko edukiaz gain, eta Plan Orokor honetan edo plana garatzen duen plangintza xehatuan kasu bakoitzean horri buruz ezartzen diren zehaztapen partikularrez gain, aurrez mugatutako gauzatze-unitateekin bat datozen lurralde esparruen antolamendua garatuko edo berregokituko duten xehetasun-azterketetan lurzati eraikigarriei esleitutako hirigintza-aprobetxamendua zehaztu beharko da, plangintza xehatuak eta Plan Orokor honek ezarritako arau-esparruaren barruan, baldin eta erreferentziako plangintza xehatuak aski definitu ez badu.

Garapen-plangintzaren baldintza teknikoan agirietan, ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluaziorako azterlanaren 7. eta 8. paragrafoetan proposatutako gainbegiratze-programa eta babes-neurri guztiak bildu behar dira; hartara, plangintzaren bideragarritasuna bermatuko da Plan orokorrean proposatutako hirigintza-garapenean.



## 5. KAPITULUA

### ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA ZEHAZTEKO ARAUBIDE OROKORRA

#### 23. artikulua.- Eraikigarritasunaren araudia sistematizatzea.

##### 1.- Irizpide orokorrak

- A.- Indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritakoarekin bat etorriz, eraikigarritasun fisiko edo gordintzat hartzen da hirigintza-plangintzak sestra gainean zein sestrapean aurreikusitako sabai-azalera osoa, eraikia edo eraikitze dagoena, irabazi-asmokoa eta irabazi-asmorik gabekoa.
- B.- Legeria horretan ezarritakoa kontuan hartuta, hirigintza-eraikigarritasuntzat hartzen da hirigintza-plangintzan aurreikusitako irabazi-asmoko eraikigarritasun fisikoa, gaur egun dauden zuzkidura publikoei eta berriei loturik dagoena kanpoan utzita.
- C.- Lurzati eraikigarriei esleitutako eraikigarritasun fisikoa edo gordina zuzenean eta esanbidez definitu ahal izango da; edo bestela, zeharka, eraikinaren eitea arautzearen bitartez, lehendik dagoen eraikinaren eiteari lotzea barnean hartuta.
- D.- Eraikigarritasun fisiko edo gordinaren zuzeneko arautzea, oro har, sestra gainean aurreikusitakoarekin loturik egongo da loturik eta, hala badagokio, sestrapean aurreikusitakoarekin.
- E.- Eraikigarritasun fisiko edo gordinaren zeharkako arautzea hiri-lurzorutzat sailkatutako Hirigintza Eremuetan (HE) kokatutako lurzatietan baino ez da onartuko. Sestrapean aurreikusitakoari dagokionez, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian daudenetan ere onartuko da.
- Alabaina, eraikigarritasuna arautzeko formula hori erabiltzeak aukera eman beharko du hirigintza-antolamendua garatzeko eta/edo gauzatzeko prozesuaren dagokion fasean esleitutako eraikigarritasuna egoki kuantifikatzeko.
- F.- Eraikigarritasuna zeharka eta, hortaz, eraikinaren eitea arautuz zehazten bada, oinarrizko magnitude arautzaileak –eraikinaren altuera eta solairu kopurua– Plan Orokor honetan ezarritako konputu-irizpideen arabera neurtuko dira.
- G.- Zona edo lurzati jakin bati esleitutako eraikigarritasuna zehaztaper ez-homogeneoen –guztizko eraikigarritasuna, eraikigarritasun-indizea eta eraikinaren eitea arautzen duten zehaztaperak– bitartez definitzen denean, gehienez baimendutako eraikigarritasuna zehaztaper horiek guztiak era gainjarrian aplikatzearen emaitza izango da, eta baldintzarik murriztaileak dituzten xedapenek ezarriko dizkiote mugak eraikigarritasun horri.
- H.- Nolanahi ere, titulartasun publikoko sistema orokorreko edo tokiko sistemako zuzkidura-erabileretara bideratutako zona edo lurzatiei esleitzen zaien eraikigarritasun fisikoa edo gordina, oro har, ez da egiturazko antolamenduaren berezko zehaztapentzat hartuko, antolamendu xehatuaren zehaztapentzat baizik.

##### 2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.



A.- Oro har, hirigintza-eraikigarritasuntzat hartuko da hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian mugatutako honako lurzati hauei esleitzen zaiena: "a" lurzatiak –bizitegi-erabilera–, "b" lurzatiak –jarduera ekonomikoen erabilera– eta "g" lurzatiak –titulartasun pribatuko komunitatearen ekipamendua–.

Halakotzat hartuko da, halaber, lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinei loturik dagoena.

B.- Aitzitik, hirigintza-eraikigarritasunik gabekotzat jotzen dira eta, horrenbestez, irabazi-asmorik gabekotzat, zuzkidura-erabilera publikoetara bideratzen diren honako lurzati eta espazio hauek: "e" lurzatiak –komunikazio-sistemak–, "f" lurzatiak –espazio libreak–, "g" lurzatiak –titulartasun publikoko komunitatearen ekipamendua– eta "h" lurzatiak –azpiegiturak–; bai eta espazio horietan aurreikusten diren eraikinak ere.

Halakotzat hartuko da, halaber, aurreko "A" paragrafoan aipatu diren irabazi-asmoko lurzatietan aurreikusitako eraikigarritasuna, dagokion plangintzaren berariazko zehaztapenaren ondorioz zuzkidura-erabilera publikora zuzentzen dena.

### 3.- Eraikigarritasuna neurtzeko unitateak.

A.- Oro har, erabilera globaleko zonetan zein erabilera xehatuko lurzati eta espazioetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoa edo gordina sabai-azalera eraikigarrian neurtu eta adieraziko da.

Halakotzat hartuko da espazio eraiki eta estaliek haien pisu edo solairuetan dituzten oinplano-azalaren batura, hormak eta eraikuntzaren elementu trinkoak barnean hartuta. Izatez, dokumentu honetan bertan horri dagokionez ezarritako irizpideen arabera zenbatuko dira azalerak.

B.- Neurketa-unitatea sabai eraikigarriko metro koadroa izango da, eta "m<sup>2</sup>(s)" laburtzapenaren bidez identifikatuko da.

C.- Eremu jakin batean baimendutako eraikigarritasun fisiko edo gordina termino absolutuetan arautu ahal izango da, eremu horretan gauzatu daitekeen guztizko sabai-azalera eraikigarria definituz. Bestela, eremuaren azalaren arabera definitu ahal izango da baina, kasu horretan, eremuari esleitutako eraikigarritasuna adierazi beharko da, eremuaren azalaren metro koadro bakoitzeko sabai-azalerako metro koadrotan neurtuta, hau da, "m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>".

### 4.- Aurreko aurreikuspenen lerrun eta izaera juridikoa eta hirigintzakoa.

Aurreko paragrafoetan adierazitako aurreikuspenek egiturazko antolamenduaren berezko lerruna eta izaera dute.





## BIGARREN TITULUA

### PLANGINTZAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA

#### 1. KAPITULUA LURZORUAREN SAILKAPENA

##### **24. artikulua.- Lurzorua sailkatzeko araubidea**

Olaberriko udalerrian honako lurzoru mota hauek bereizten dira:

- \* Hiri-lurzorua.
- \* Lurzoru urbanizagarria.
- \* Lurzoru urbanizaezina.

Horien mugak Plan honetako "D. Planoak" dokumentuko "II.01.3" planoetan daude adierazirik.

##### **25. artikulua.- Hiri-lurzorua eta haren kategoriak. Jabearen eskubide eta betebeharrak.**

1.- Hiri-lurzorutzat hartzeko indarreko hirigintza-legerian ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailek lurzoru mota horren sailkapena dute. (Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 11. artikulua)

2.- Lege horretan xedatutakoaren arabera, hiri-lurzoruaren barruan bi kategoria bereizten dira:

A.- Hiri-lurzoru finkatua.

Klase eta kategoria horretan sartuko dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen "11.3.a" artikuluan, besteak beste, xedatutako eskakizunak betetzen dituzten lursailak.

Horrelakoak izango dira honako baldintza hauek betetzen dituzten hiri-lurzoruak:

- a) Edo urbanizatuta eta eraikita daude eta egoera horretan finkatu dira, betiere horietan baimendutako eraikigarritasun haztatuari dagokionez beherantz egokitzeko aukera, kasuan kasu, alde batera utzi gabe.
- b) Edo eraikigarriak dira eta ez daude eraikita, eta orubetzat hartzeko bete beharreko eskakizunak betetzen dituzte.
- c) Edo eraikigarriak dira eta ez daude eraikita, eta ez dituzte betetzen orubetzat hartzeko bete behar diren eskakizunak; orube bihurtzeko, irismen mugatuko urbanizazio-obrak gauzatu behar dira baina obra horien kostu ekonomikoak ez ditu gaintitu behar indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak.



- d) Edo ez dira eraikigarriak eta urbanizatuta daude, eta egungo egoera horretan finkatuta daude, urbanizazio hori hobetzeko jarduketak aurreikusteko aukera alde batera utzi gabe.
- e) Edo ez dira eraikigarriak eta irismen eta kostu mugatuko urbanizazio-obrak egikaritzeko zain daude, eta finkatutako hiri-bilbearen barruan kokatuta daude.

Hiri-lurzoru finkatuaren behin betiko zehaztapena hirigintza-antolamendua gauzatzeko osteko fasean egingo da, hala badagokio, berdinbanatzeko proiektua edo eraikuntza-proiektua izapidetzearekin batera eta/edo modu osagarrian, betiere honako bi alderdi hauen baterako ebaluazioa egin ondoren: batetik, hirigintza-plangintzan ezarritako antolamendu-aurreikuspenenak, eta, bestetik, gauzatze-fasean egiaztatzen diren datuena eta informazioarena, proiektu horiek ere barnean hartuta.

Kategorizazio hori hirigintza-plangintzan esanbidez jasota dagoen kasuetan, horren behin betiko zehaztapena gauzatze-fasean egiaztatutako informaziotik eta datuetatik ateratako ondorioen menpe egongo da. Informazio eta datu horiek hirigintza-plangintzan jasotako desberdinak diren ondorioak ateratzeko bidea ematen badute, lursailak hiri-lurzoru kategorian sartzeko baldintza lursail horiekin bat datorrena izango da, eta horrek ez ditu aldatuko plangintzako egiturazko antolamenduaren nahiz antolamendu xehatuaren aurreikuspenak<sup>6</sup>.

Dena den, adierazitako irizpideekin bat etorriz, finkatutako hiri-lurzorutzat hartzeak antolamendu xehatuko zehaztapen baten berezko izaera izango du.

#### B.- Finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Aipatutako hirigintza-legerian alde batetik, kategoria horretan sartzeko eta, bestetik, hiri-lurzorutzat sailkatzeko ezarritako betekizunak betetzen dituzten lursailak finkatu gabeko hiri-lurzoru izango dira.

Kategoria horren barruan, bi (azpi)kategoria daude, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "11.3.b" artikuluan aurreikusitakoaren arabera:

a) Finkatu gabeko hiri-lurzorua, finkatutako hirigintza-elementurik ez duena eta/edo proposatutako hirigintza-antolamenduari erantzuteko behar adinako ez den urbanizazioa duena, hiri-lurzoru finkatutzat hartzea justifikatuko lukeena baino proportzio handiagoan.

b) Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua:

- \* Azpikategoria horretan sartzen dira Lege horren "11.3.b.2" artikuluan, besteak beste, xedatutako eskakizunak betetzen dituzten lursailak.

Eskakizun horiei jarraiki, halakotzat hartuko dira aurreko azpikategorian sartuta ez dauden finkatu gabeko hiri-lurzoruak. Lurzoru horietan eraikigarritasun haztatua gehitzea aurreikusten da, nahiz sestra gainean, nahiz sestrapean, nahiz bietan.

Eraikigarritasun haztatua gehitu egiten dela ulertuko da dagozkien haztapen-

---

<sup>6</sup> Kasuan kasu, eta hiri-lurzoruak hiri-lurzoru finkatuaren edo finkatu gabeko hiri-lurzoruaren kategorietan sartzeari dagokienez, antolamenduko aurreikuspenetako gauzatze-fasean, bai eta dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzean ere, egiaztatzen diren datuetatik eta informaziotik sor daitezken egokitzapenek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "53.1.h" artikuluan, besteak beste, adierazten diren irizpideekin bat etorri beharko dute.



koefizienteak aplikatzearen ondorioz hala gertatzen denean, hori hirigintza-erakigarritasuna handitzearekin eta erabilera-aldaketa batekin lotuta egon edo ez.

- \* Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruaren behin betiko zehaztapena hirigintza-antolamendua gauzatzeko osteko fasean egingo da, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzearekin batera eta/edo modu osagarrian, betiere honako bi alderdi hauen baterako ebaluazioa egin ondoren: batetik, hirigintza-plangintzan ezarritako antolamendu-aurreikuspenenak, eta, bestetik, gauzatzeko fasean egiaztatzen diren datuena eta informazioarena, proiektu hori ere barnean hartuta.

Kategorizazio hori hirigintza-plangintzan esanbidez jasota dagoen kasuetan, horren behin betiko zehaztapena gauzatzeko fasean egiaztatutako informaziotik eta datuetatik ondorioztatutakoaren menpe egongo da. Informazio eta datu horiek hirigintza-plangintzan jasotako desberdinak diren ondorioak ateratzeko bidea ematen badute, lursailak hiri-lurzoru kategorian sartzeko baldintza lursail horiekin bat datorrena izango da, eta horrek ez ditu aldatuko plangintzako egiturazko antolamenduaren nahiz antolamendu xehatuaren aurreikuspenak.

- \* Kasu bakoitzean ateratako eraikigarritasun haztatuaren hazkundearen eraginpeko lursail guztiak biltzen dira lurzoruaren azpikategoria honetan.

Beraz, kasu bakoitzean eraginpean hartutako lurzati osora, edo ateratako eraikigarritasun-hazkundeari lotutako lursailaren zati edo ehuneko zehatzera hedatu ahal izango da izaera hori.

- \* Dena den, adierazitako irizpideekin bat etorritik, eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzeak antolamendu xehatuko zehaztapen baten berezko izaera izango du.

### 3.- Hiri-lurzoru finkatuaren jabearen eskubide eta betebeharrak.

Hiri-lurzoru finkatutzat sailkatutako lurzoruaren jabeen eskubide eta betebeharren araubidea indarrean dagoen legerian xedatutakoa izango da. Testuinguru horretan, lurzatiek ez badituzte betetzen orube izateko baldintzak, lurzati horien jabeek betebeharrak hauek izango dituzte, besteak beste:

- \* Lurzatiek orube izendapena ez badaukate, orube izendapena jaso dezaten egin beharreko urbanizazio-obra gauzatu eta ordaintzea, indarreko hirigintza-antolamenduaren arabera.
- \* Hala dagokionean, jarduketa horri lotutako gainerako urbanizazio-kargak ordaintzea.
- \* Zuzkidura publikoetarako lursailak doan lagatzea Administrazioari.

### 4.- Eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruaren jabearen eskubide eta betebeharrak:

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat sailkatutako lurzoruaren jabeen eskubide eta betebeharren araubidea indarrean dagoen legerian xedatutakoa izango da<sup>7</sup>.

Testuinguru horretan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea

<sup>7</sup> Betebehar horiek, hain zuzen, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "25.2" artikuluan nahiz hori garatzeko edo ordeztzeko promulgatzen diren xedapenetan zehazten diren aurreikuspenetatik eratorritzen direnak izango dira.



garatzeko promulgatzen den araudian ezartzen dena alde batera utzi gabe, lursail mota horien jabeen betebeharrak honako hauek izango dira:

A.-Sistema orokorren sareko espazio libreetarako erabiltzen diren lursailak Udalari lagatzea, horri dagokionez indarreko hirigintza-legerian ezarritako estandarren arabera, edo Udalak lursail horiek eskuratzeagatik horien balio ekonomikoa ordaintzea<sup>8</sup>.

Lursailak berriz zatitzeko proiektu bat egin behar bada, betebeharrak hori proiektu horretan zehaztuko da.

B.-Udalerriko sistemen sareko zuzkiduretara bideratutako lursailak lagatzea, aipatutako legearen "79.2.a" artikuluan ezarritakoaren arabera, betiere aurreko 17. artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen ondorioz aterako den eremuan eskuratu behar badira. Lagapen horren ordez lursail horien balio ekonomikoa ordain daiteke, horrela Udalak eskura ditzan.

Lursailak berriz zatitzeko proiektu bat egin behar bada, betebeharrak hori proiektu horretan zehaztuko da.

Kasu guztietan, eraikigarritasun haztatuaren hazkundera sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna handitzearen ondorio denean soilik aplikatuko da betebeharrak hori. Eta ez da aplikatuko hirigintza-eraikigarritasunaren hazkunde hori gertatzen ez denean, ez eta sestrapean gertatzen denean ere.

C.- Indarreko legerian landaretza landatzeko ezarritako betebeharrak betetzea, eraikigarritasun haztatuaren hazkundera sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna handitzearen ondorio denean<sup>9</sup>. Betebeharrak hori jabeak bete dezake materialki edo ekonomikoki, hau da, Udalari landaketaren kostua ordain diezaioke, Udalak landatze-lan hori egin dezan.

Betebeharrak hori betetzeko lurralde-eremua 17. artikuluan adierazitako irizpideak aplikatuz ateratzen dena izango da.

D.- Honako irizpide hauek aplikatuz ondorioztatutako urbanizazio-obrak eta -kargak ordaintzea, eta hala badagokio, gauzatzea:

\* Hala badagokio, urbanizazio-obren proiektuetan eta lursailak berriz zatitzeko proiektuetan zehaztutako obrak eta gainerako urbanizazio-kargak, dagokion eraikuntza-jarduketara gauzatu aurretik sustatu behar direnak, eraginpeko lurzatiak biltzen dituen zuzkidura-jarduketaren xede den eremuaren testuinguruan.

\* Goiko proiektu horietatik bat ere egiten ez den kasuetan:

- "17". artikuluan azaldutako irizpideak aplikatuz ateratzen den eremua (ber)urbanizatzeko sustatutako izaera orokorreko nahiz arloko obra publikoko proiektuetan edo urbanizazio-obren proiektuetan aurreikusitako gauzatze-kostuei dagokien kuota proportzionala ordaintzea.

- Horrelako proiekturik egon ezean, etxebizitza babestuetan urbanizazio-obra horiek duten eraginaren pareko kostua ordaintzea.

<sup>8</sup> Estandartzat hartuko da 2006ko ekinaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 78. artikuluan nahiz hori ordez dezakeen xedapenean ezartzen dena.

<sup>9</sup> Betebeharrak hori 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "79.2.d" artikuluan nahiz hori garatzeko edo ordeztzeko promulgatzen diren xedapenetan ezarritakoa izango da.



E.-Ateratako eraikigarritasun haztatuaren hazkundearen % 15 Udalari lagatzea, edo hala dagokionean, horren balio ekonomikoa ordaintzea.

5.- Urbanizazio-elementurik ez duten edo mota horretako elementu nahikoa ez duten finkatu gabeko hiri-lurzoruaren jabeek dituzten eskubide eta betebeharrak:

Urbanizazio-elementurik ez duten edo mota horretako elementu nahikoa ez duten finkatu gabeko hiri-lurzoruetako lursailen jabeen eskubide eta betebeharren araubidea indarrean dagoen legerian xedatutakoa izango da.

Zehazki, halakotzat hartuko dira aipatutako legeriaren testuinguruan, dela hirigintza-plangintzan, dela dagozkien Hirigintza Jarduketan Programetan eta berdinbanatzeko proiektuan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatutako betebeharrak.

## **26. artikulua.-Lurzoru urbanizagarria. Lurzoru urbanizagarriaren jabearen eskubide eta betebeharrak.**

Lurzoru urbanizagarritzat jotzen dira honako bi baldintza hauek betetzen dituztenak: alde batetik, baliabide naturalak (lurzorua barne hartuta) zentzuz erabiltzeko printzipioari jarraiki eta Plan honetan ezarritako hirigintza-arloko helburu eta irizpideei jarraiki, hiri-lurzoru izateko bete beharreko baldintzak ez betetzea; eta, bestetik, Planean proposatutako hirigintza-garapenen eraginpean geratzea, udalerraren hirigintza-arloko premiei behar bezala erantzutearren.

Lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako lurzoruen jabeen eskubide eta betebeharren araubidea indarrean dagoen legerian xedatutakoa izango da.

Zehazki, halakotzat hartuko dira aipatutako legeriaren testuinguruan, dela hirigintza-plangintzan, dela dagozkien Hirigintza Jarduketan Programetan eta berdinbanatzeko proiektuan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatutako betebeharrak.

## **27. artikulua.-Lurzoru urbanizaezina.**

Indarreko legerian xedatutakoari jarraiki<sup>10</sup>, lurzoru urbanizaezintzat hartuko dira hirigintza-garapenak izango ez dituzten lursailak, alde batetik, lursail horien berezko balioak (hala dagokionean, lursail horientzat ezarritako babes-araubidea barnean hartuta), eta bestetik, Plan honetan ezarritako hirigintza-arloko irizpideak eta helburuak kontuan hartuta.

## **2. KAPITULUA PLANGINTZA GAUZATZEA**

### **28. artikulua.- Xedapen orokorrak.**

- 1.- Plan honetan eta planaren garapenean egingo den plangintzan biltzen diren aurreikuspenak indarreko hirigintza-legerian xedatutakoaren eta aipatutako plangintzaren arabera gauzatuko dira.
- 2.- Hirigintza-antolamenduko aurreikuspenak gauzatzean, legezko egoiliarak edo abian dauden

<sup>10</sup> Horri dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 13. artikuluan xedatutakoa gogoratu behar da.



jarduera ekonomikoak antolamenduarekin bateraezinak diren higiezinetatik irtenaraztea beharrezkoa den kasu guztietan, birkokatzeari buruzko indarreko hirigintza-legerian xedatutakoa egingo da<sup>11</sup>.

- 3.- Aldez aurretik dagoen eta orain finkatzen den Plangintzan biltzen diren aurreikuspenak gauzatzeko, eta zehazki Plan Orokor honetan zein aurreko plangintzan zuzkidura publikoetara bideratzen diren lursailak eskuratzeko eta jabari publikora eskualdatzeko, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideei jarraituko zaie, uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretuan ezarritakoa barne hartuta.

## **29. artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-antolamendua gauzatzeko araubidea.**

### **1.- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko modalitateak.**

Planteatutako helburuak lortzeko kasuan kasu egokitzat jotzen diren jarduketa moten (indarreko legerian<sup>12</sup> araututakoen artean) arabera gauzatu da lurzoru hiritarrean aurreikusitako hirigintza-antolamendua.

### **2.- Jarduketa isolatuak.**

Lurzati eta orubeak jarduketa isolatuen araubidearen menpe egongo dira; betiere, finkatutako hiri-lurzorutzat hartzeko indarreko legerian ezartzen diren betekizunak betetzen badituzte, eta Plan honen bidez edo planaren garapenean sustatuko den plangintzaren bidez jarduketa horiekin lotzen badira, edo aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren gauzatze-fasean nahiz kasuan kasuko eraikuntza-proiektuaren formulazio eta izapidetzearekin batera edo modu osagarrian lotzen badira jarduketa horiekin.

Testuinguru horretan, eraikuntza-jarduketa zuzkidura publikorako lursailak Udalari lagatzearekin osatu behar denean, lagapena honela formalizatuko da: bai sustatu eta onartu beharreko lursailak berriz zatitzeko proiektuaren esparruan, bai helburu hori lortzeko egokitzat jotzen den beste edozein lege-mekanismoren bitartez, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzearekin eta udal-lizentzia ematearekin batera eta/edo modu osagarrian.

Eraikuntza-jarduketaren osagarri, urbanizazio-kargak gauzatu eta ordaindu behar direnean ere modu berean jokatu da; dena den, komeni den kasuetan urbanizazio-obra osagarriei dagokien proiektua formulatu ahal izango da.

Nolanahi ere, udal-lizentzia hori eman ahal izateko, nahitaezkoa izango da aurrez eta/edo aldi berean lagatze hori formalizatzea, eta aurrez edo aldi berean karga horiek gauzatzea eta ordaintzea, xede horretarako egokitzat jotzen diren bermeak eta abalak finkatzea ere barnean hartuta.

### **3.- Zuzkidura-jarduketak.**

A.- Zuzkidura-jarduketaren araubidearen menpe egongo dira honako lursail eta lurzati hauek: eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzeko indarreko legerian ezartzen diren betekizunak betetzen dituztenak, eta Plan honen bidez edo planaren garapenean sustatuko den plangintzaren bidez jarduketa horiekin lotzen badira, edo aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren gauzatze-fasean nahiz kasuan kasuko eraikuntza-proiektuaren formulazio eta izapidetzearekin batera edo modu osagarrian lotzen badira

<sup>11</sup> Horri dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian xedatutakoa hartu behar da aintzat.

<sup>12</sup> Hain justu, jarraian adieraziko ditugun lau jarduketa motak dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 136. artikulutik 139. artikulura (biak barnean hartuta) bitarte arautzen direnak: jarduketa isolatuak; zuzkidura-jarduketak; jarduketa integratuak; sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak.



jarduketa horiekin.

- B.- Proposatutako antolamendu bat gauzatzeko, lurzatiak berriz zatitzeko proiektu bat egitea komenigarritzat jotzen den guztietan, proiektu horren xede izango den gauzatze-unitatea mugatuko da aldezturik.

Proiektu hori, eta hala dagokionean, urbanizazio-obren proiektua eraikuntza-proiektua baino lehen egin eta onartu behar dira, bai eta eraikitzeke udal-lizentzia eman baino lehen ere.

- C.- Lursailak berriz zatitzeko proiektua eta urbanizazio-obren proiektua egin eta onartzea beharrezkoa ez den kasuetan, legerian eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideetatik ondorioztatzen diren betebeharrak eraikitzeke udal-lizentzia eman baino lehen eta/edo lizentzia ematearekin batera egin beharko dira.

Nolanahi ere, udal-lizentzia hori eman ahal izateko, nahitaezkoa izango da laga beharreko lursailak aurrez eta/edo aldi berean formalizatzea, eta urbanizazio-kargak aurrez edo aldi berean gauzatzea eta ordaintzea, xede horretarako egokitzat jotzen diren bermeak edo abalak finkatzea ere barnean hartuta. Halaber, nahitaezkoa izango da Udalari dagokion eraikigarritasun haztatuaren %15a aurrez lagatzea edo ordaintzea.

- E.- Liburu honen 5. artikuluan aipatutako Udal Ordenantzetan, dagokien nahitaezko garapena izango dute aurreko paragrafoen multzoan azaldutako irizpideek.

Testuinguru horretan eta aurrez beharrezko justifikazioa eman ondoren, Ordenantza horiek irizpideak egokitzeko proposa dezakete.

#### 4.- Jarduketa integratuak.

- A.- Jarduketa integratuen araubidearen menpe egongo dira honako lursail hauek: dela indarreko legerian ezartzen diren betekizunak betetzeagatik, Plan honen bidez, eta zehazki, Plan honetan mugatutako Hirigintza Eremuetako Arau Partikularren bidez; dela planaren garapenean sustatutako den plangintza xehatuaren bidez nahiz Hirigintza Jarduketan Programaren bidez jarduketa horien sartzen direnak edo jarduketa horiei atxikitzen zaizkienak.

- B.- Jarduketa mota horiekin loturiko eremu guztiak dagokien Hirigintza Jarduketan Programaren eraginpean geratuko dira.

- C.- Aurrez horretarako arrazoiak zorrotz justifikatu eta azalduta, Programa horren xede den eremuaren mugak –aldezturik hirigintza-plangintzan ezarritakoak– egokitzeko proposa eta onar daiteke, programa hori izapidetzean. Dokumentu hori sustatzean eraginpean geratu, detektatu eta/edo ezagutu diren lursailen baldintzatzaile fisikoekin, titulartasun-baldintzatzaileekin eta abarrekin loturik egon daitezke arrazoi horiek.

Edonola ere, egokitzapen hori egokitzat jotzeko, kasuan kasu, indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideei jarraitzen ote dien behar bezala balioetsi eta justifikatu beharko da.

- D.- Oro har, jarduketa integratutako eremuen gauzatze-unitateak aipatutako Programaren bidez mugatuko dira. Mugak ezartzean, unitate horietan integratutako edo horiei atxikitako lursailak identifikatu beharko dira. Era berean, gauzatze-unitate bakoitzaren jarduketa-sistema zehaztuko da Programan.

Egoeraren batek eraginda, erabaki guztiak edo batzuk hirigintza-plangintzan hartu badira, aipatutako Programaren bidez egokitu ahal izango dira.



## 5.- Bestelakoak.

A.- Planteatutako hirigintza-antolamendua gauzatzeko jarduketa mota edozein izanik ere, horren xede den eremuan sartuko dira edo horri atxikiko zaizkio tokiko, kasuan kasu eta ezaugarrien arabera, zuzkidura publikoaren estandarrei buruz indarrean den legerian ezarritako irizpideak bete ahal izateko beharrezkoak diren lursailak, landaretzaren arloan aurreikusten dena ere kontuan hartuta.

Eremu horiek identifikatzeko eta mugatzeko, Liburu honetako 17. artikuluan azaltzen diren irizpideei jarraitu behar zaie.

Eta irizpide horien ildotik, zuzkidura horiek gauzatu eta zehazteko, hirigintza-plangintzan ezarritakoa hartuko da aintzat.

B.- Irizpide horiek aplikatzearen ondoriozko gauzate-eremuak elkarren segidakoak izan daitezke, edo ez.

C.- Tokiko edo izaera orokorreko zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak eskuratzeko, aipatutako hirigintza-legerian ezarritakoa hartuko da aintzat.

Oro har, eskuratzeko hori lagapen bidez formalizatuko da, zuzkidura-lursail horiekin loturiko hirigintza-garapenak gauzatearen testuinguruan.

Beharrezkotzat jotzen den aldi orotan desjabetzeak egingo dira; batik bat, erabilera hori duten lursailak aurrez aipatu diren jarduketa motetan integratzen ez badira eta/edo horiei atxikitzen ez bazaizkie.

## **30. artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian hirigintza-antolamendua gauzatzeko araubidea.**

1.- Lurzoru urbanizagarritzat hartutako lursailetakoa Hirigintza Eremuetan edo horien zatietan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko, Plan honetako Arau Partikularretan eta – hala dagokionean eta garapen-plangintza egitea aurreikusten denean– lursail horietan sustatuko den garapen-plangintzan xedatutakoa hartuko dira aintzat.

Testuinguru horretan eta antolamendu xehatuaren berezko lerrunarekin betiere, beharrezkotzat jotzen diren jarduketa integratuekin lotutako eremuak identifikatu eta mugatuko dira; eremu horietan sartuko dira, alde batetik, horietan integratu behar diren lursailak eta, bestetik, kasuan kasu, eremu horiei atxiki beharreko lursailak eta, oro har, Hirigintza Jarduketan Programan xede direnak.

2.- Aurrez horretarako arrazoiak zorrotz justifikatu eta azalduta, Programa horren xede den eremuaren mugak –alde aurretik hirigintza-plangintzan ezarritakoak– egokitzeko proposa eta onar daiteke, programa hori izapidetzean. Dokumentu hori sustatzean eraginpean geratu, detektatu eta/edo ezagutu diren lursailen baldintzatzaile fisikoekin, titulartasun-baldintzatzaileekin eta abarrekin loturik egon daitezke arrazoi horiek. Edonola ere, egokitzapen hori egokitzen jotzeko, kasuan kasu, indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideei jarraitzen ote dien behar bezala balioetsi eta justifikatu beharko da.

3.- Oro har, unitate horiek Programa horretan mugatuko dira. Mugak ezartzean, unitate horietan integratutako edo horiei atxikitako lursailak identifikatu beharko dira. Era berean, gauzate-unitate bakoitzaren jarduketa-sistema zehaztuko da Programan. Egoeraren batek eraginda, erabaki guztiak edo batzuk hirigintza-plangintzan hartu badira, aipatutako Programaren bidez





egokitu ahal izango dira.

- 4.- Aurreko paragrafoan xedatutako alde batera utzi gabe, tokiko edo izaera orokorreko zuzkidura publikoko lursailak eskuratzeko, aipatutako hirigintza-legerian ezarritakoa hartuko da aintzat. Eta beharrezkotzat jotzen den aldi orotan, desjabetzeak egingo dira, batik bat, eskuratu nahi diren lursailak ez badira integratzen jarduketa integratuko eremuetan edo ez bazaizkie horiei atxikitzen.

### **31. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeko araubidea.**

#### **1.- Zuzkidura publikoetarako lursailak eskuratzea.**

Plan Orokor honetan eta planaren garapenean egingo diren proiektuetan zuzkidura publikoetara bideratutako lurzoru urbanizaezintzat hartutako lursailak desjabetze bidez eskuratuko dira, oro har. Hala ere, kasuan kasu eta indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera, beste modu batean tratatu ahal izango dira.

#### **2.- Lurzoru urbanizaezinak berriz zatitzea**

A.- Oro har, lurzoru urbanizaezinean dauden finkak zatitzeko eta banantzeko, udal-lizentzia eskuratu beharko da aurrez. Lursailen zatiketa egiteko, gai horretan indarrean dagoen legerian<sup>13</sup>, Plan honetan eta, kasuan kasu, planaren garapenean idatziko den plangintzan ezarritako banaketa-irizpideak eta gainerakoak hartuko dira aintzat.

B.- Eraikinak, erabilerak eta baimendutako jarduerak zonetan eta lursailetan ezartzeko, kasu bakoitzean eskatzen den gutxieneko ekarpeneko lurzatiaren baldintza bete beharko da. Lurzati hori aipatutako eraikin eta erabilerekin loturik geldituko da, ondorio guztietarako (erregistrokoak...).

C.- Banantzeen helburua edozein delarik ere, Plan hau onartu ondoren egin nahi diren banaketek betekizun hauek bete beharko dituzte:

\* Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerekin edo basogintzako erabilerekin –horiekin lotutako erabilera osagarriak ere barnean hartuta– loturiko lurzatiak elkarren segidan ez dauden lursailez osatuta egon daitezke. Edonola ere, erabilera jakin batzuk jartzeko, bai eta erabilera horiei loturiko eraikinak eta instalazioak ezartzeko ere, espazio-jarraitutasuneko zenbait betekizun bete behar badira, eta betekizun horiek betetzen direla bermatzen bada soilik onartuko da erabilera horiekin loturiko lursailak banantzea.

\* Lurzoru horretan, baimendutako beste erabilera batzuekin loturiko lurzatiek espazio jarraituko lursail bat osatu beharko dute; edo behinik behin, Plan honetan, planaren garapenean sustatuko den plangintzan edo berariaz baimendu behar den unean erabilera horiekin lotuko diren lursailen azalerari buruz eta beste baldintza batzuei buruz ezartzen diren gutxieneko baldintzak betetzeko beharrezkoa den zatia osatu beharko dute. Espazio jarraituko eremu horretan kokatu beharko da, hala badagokio, baimendutako eraikina edo instalazioa.

D.- Ezin izango da baimendutako erabilerekin eta/edo eraikinekin lotutako finketan banaketarik egin, banaketa horren ondorioz Plan honetan arautzen diren gutxieneko azalera baino azalera txikiagoko finkak sortzen badira. Eta ezin izango da banaketarik egin aurrekoen gainetik dauden

<sup>13</sup> Besteak beste, Euskal Autonomia Erkidegoan promulgatutako eta laborantzako unitate minimoa arautzen duen 1997ko uztailaren 8ko 168. Dekretuan eta dekretu hori aldatzen, osatzen edo ordeztzen duten xedapenetan ezartzen dena bete beharko da.



lursailen azalera-mugak murrizten direnean ere, betiere horiek baimentzerakoan baldintza hau ezarri bada: banaketa horiek, oro har, ezarritako gutxienekoetatik gorako azalerei lotuta egotea.

E.- Plan Orokor hau onartu baino lehen egindako eraikinei atxikitako finak kasuan kasu onartutako izaerarekin finkatzen dira, nahiz eta ez bete, alde batetik, kasu bakoitzean aplikatu beharreko ekarpeneko gutxieneko lurzatiaren baldintza eta, bestetik, eraikitakoaren hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez, beharrezko ekarpeneko baldintza.

Eraikin horietan, proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira. Dena den, lurzati horietan ezin izango da banantzerik egin.

F.- Artikulu honetan xedatutakoaren aurka, Plan hau onartu eta indarrean hasi ondoren lurzoru urbanizaezinean egingo diren banaketak egin gabekotzat joko dira baimendutako erabilerak eta eraikinak ezartzeko garaian. Beraz, eskatzaileak finka bakar moduan aurkeztu beharko du jatorrizko finka; edo banaketa baimendu badaiteke, Plan Orokor honetan lursailak berriz zatitzeko ezarritako lizentzia eskatu beharko du aldez aurretik.

### 3.- Plangintza berezia lurzoru urbanizaezinean

Plan Bereziak egiteko, ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioa egin beharko da.



### 3. KAPITULUA ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDEA.

#### 32. artikulua.- Irizpide orokorrak.

1.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoren arabera, eraikigarritasun haztatutzat hartzen da biderketa honetatik ateratako emaitza: eremu batean aurreikusitako irabazi-asmoko erabilerak (askotarikoak izan daitezke hauek) ezartzeko aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna bider erabilera horietako bakoitzari esleitutako haztapen-koefizientea.

2.- Legeria horretan ezarritakoaren arabera, batez besteko eraikigarritasuntzat hartzen da zatiketa honetatik ateratako emaitza: eremu jakin batean aurreikusitako eraikigarritasun haztatua zati eremu horren azalera, eraikigarritasuna banatzeko konputagarritzat jotzen dena.

Azalera konputagarri hori zehaztu ahal izateko, indarreko hirigintza-legerian xedatutakoa beteko da.

Edonola ere, horri dagokionez, esparru barruan sartutako lursail guztiak hartuko dira kontuan, bai eta hirigintza antolamendua gauzatzeko eremuari atxikitako lursailak ere.

3.- Jarduketa-eremu integratu baten edo gauzatze-unitate baten batez besteko eraikigarritasuna bi hauen arteko zatiketaren emaitza izango da:

\* Alde batetik, eremu bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasun haztatu osoa (zatikizuna).

\* Bestetik, gauzatzeari dagokionez, eremuan sartutako edo eremuari atxikitako lursailen azalera osoa, konputagarriak ez direnak izan ezik (zatitzailea).

Ildo beretik, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera jokatu da, lehendik zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak konputatu ala ez erabakitzeko.

4.- Antolamendu xehatuaren lerruna dutela, erabileren haztapen koefizienteak hirigintza-plangintzan definituko dira, eta ondoren eta hala dagokionean, horren gauzatze-prozesuan eguneratuko dira, bai Hirigintza Jarduketan Programan, bai berdinbanatzeko proiektuan.

5.- Indarreko legeriaren arabera eta hala dagokionean egoki jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesuan definituko dira, honako irizpide hauei jarraiki:

\* Jarduketa integratuei loturiko eremuen kasuan, Hirigintza Jarduketan Programan edo berdinbanatzeko proiektuan.

\* Zuzkidura-jarduketan kasuan, hala badagokio eta indarreko legeriaren ezarritako irizpideen arabera, sustatuko den berdinbanatzeko proiektuan, betiere, proiektu hori egitea eta onartzea beharrezkotzat jotzen denean.

\* Zuzkidura-jarduketan kasuan, eraikuntza-proiektuaren osagarri moduan, edo proiektu horren barruan, betiere, berdinbanatzeko proiektua egitea beharrezkoa ez bada.



Hirigintza-plangintzan ezartzen badira, aurreikuspen horiek Hirigintza Jarduketan Programan edo lursailak berriz zatitzeko proiektuan egokitu egin ahal izango dira, bakoitzaren irismenarekin eta esku-hartze marjinarekin.

### **33. artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko araubidea.**

Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko araubidea indarrean dagoen hirigintza-legerian aurreikusitako irizpideen arabera izango da, eta eraikigarritasun hori lurjabeei eta, hala dagokionean, Udalari esleituko zaio, irizpide horiei jarraiki.

### **34. artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko araubidea.**

Lurzoru urbanizagarrian hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko araubidea indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera izango da, eta eraikigarritasun hori lurjabeei eta Udalari esleituko zaie, irizpide horiei jarraiki.



#### 4. KAPITULUA HIRIGINTZA GAUZATZEA

##### **35 artikulua.- Urbanizazio-obrak gauzatzeko proiektuak egiteko araubidea.**

- 1.- Kasu bakoitzean gauzatu diren urbanizazio-obrak honako proiektu hauetako batean definitu dira, hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzean:
  - A.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio-proiektuak.
  - B.- Urbanizazio-obra osagarrien proiektuak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1. artikuluan arautzen direnak eta, hala badagokio, jarduketa isolatuetan beharrezkoak diren urbanizazio-obrak zehazteko sustatuak.
  - C.- Lege horren 195.2. artikuluan arautzen diren gainerako obren proiektuak.
- 2.- Plan honetan, planaren garapenean sustatu den plangintzan edo indarreko legerian ezarritako edozein mekanismoren bidez mugatutako jarduketa integratuko eremuak eta/edo gauzatze-unitateak aurreko "1.A" paragrafoan azaldutako proiektuen xede izango dira, oro har.
- 3.- Urbanizazio-obrak erabaki eta gauzatu gabe dituzten zuzkidura-jarduketan xede diren eremuetan, horien irismenaren arabera, urbanizazio-proiektuak edo urbanizazio-obra osagarrien proiektuak egingo dira. Proiektu horiek hurrenez hurren azaldu dira "1.A" eta "1.B" paragrafoetan.
- 4.- Urbanizazio-obrak erabaki eta gauzatu gabe dituzten jarduketa isolatuen xede diren eremuetan aurreko "1.B" paragrafoan aipatutako urbanizazio-obra osagarrien proiektuak egingo dira.
- 5.- Obra publikoak, eta zehazki, tokiko sistemetako eta sistema orokorretako sarean integraturiko zuzkidura publikoak aurreko "1." paragrafoan azaldutako edozein proiekturen bidez definitu eta tratatu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, obra eta/edo zuzkidura horiek jarduketa integratuko eremuetan edo/eta gauzatze-unitateetan integratzen direnean ere sustatu ahal izango dira "1.C" idatz-zatian azaldutako proiektuak; betiere, horien izaerak eta ezaugarriak proiektu horiek bereiz, eremu horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio-obretatik aparte, tratatzea justifikatzen badute.

##### **36. artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuen bidez antolamendua moldatzeko aukeren mugak**

- 1.- Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-obren proiektuen bidez espazio libreetara, komunikazioetara eta zerbitzu-azpiegituretara bideratutako zuzkidura-elementuen antolamenduaren konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak egokitu ahal izango dira. Eta beharrezkoa bada, proiektu horiek zuzkidura horientzat plangintzan ezarritako hiri-lurzoruen eta urbanizagarrien zonifikazio xehatua eraginpean har dezakete, hurrengo 2. paragrafoan adierazitako salbuespenak salbuespen.

Ilido horretatik, plangintzan definituriko zerbitzu-azpiegituren sarean ezaugarri eta trazadurak adierazgarritzat hartuko dira esanbidez; eta beraz, horien behin betiko zehaztapena kasuan kasuko urbanizazio-obren proiektuen bidez egingo da.



2.- Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan, aurreko paragrafoan aurreikusitako egokitzapenak ezin izango dira honako hauetara hedatu:

- \* Lurzati eraikigarrien zonifikazio xehatura.
- \* Arlo horretan indarrean dagoen legerian araututakoaren arabera, konputagarri diren espazio libreen zonifikazio xehatura.
- \* Plangintzan aurreikusi gabeko bide-elementuak zabaltzera.
- \* Plangintzan aurreikusitako bide-elementuak ezabatzena.

### **37. artikulua.- Urbanizazio-obren edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.**

Liburu honetako 5. artikuluan ezarritakoari jarraiki, urbanizazio-obren proiektuak indarreko legerian (irisgarritasuna arautzen dutenak barnean hartuta) eta udalerrian sustatuko diren hirigintzako udal-ordenantzetan ezarritako eduki eta baldintza teknikoaren arabera izango dira.

Lurzoru urbanizagarrietako eremuen kasuan, hiri-ingurunearen eta espazio publikoen irisgarritasunari buruz honako lege hauetan ezarritako xedapenak betetzen direla justifikatu behar da: Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean, eta Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko, 68/2000 Dekretuan.

Nahikoa espezifikazio ez dagoenean, udaleko zerbitzu teknikoek baldintza aplikagarriak definitu ahal izango dituzte kasuan kasu, udalak zuzenean sustatutako obretan erabili ohi diren kalitate-estandarren arabera.

Horretarako, obren sustatzaileak, proiektua egiten hasi baino lehen, aintzat hartu beharreko jarraibideak eskatu beharko ditu.

Edonola ere, urbanizazio-obren proiektuetan proposamenetatik ondorioztatutako urbanizazio-obren kotak eta sestrak ezarriko dira, koordinatu digitalizatu egokien bidez.

Gipuzkoa Lurralde Historikoko zenbait flora-espezieren babesa finkatzen duen urtarrilaren 16ko 4/1990 Foru Dekretuan xedatutakoa bete behar da. Landaretza autoktonoko garrantzizko orbanak (hariztiak, haltzadiak eta abar) errespetatu egin behar dira, eta hirigintza-unitateen diseinuan txertatu; segurtasun-hesiak jartzea ere eskatuko da, urbanizazioko eta eraikuntzako obrak egiten diren bitartean orban horiek babesteko.

Eremua eta landaretza birgaitzeko egiten diren proiektuetan, ahal den neurrian behintzat, berdegunea zabal dadin eta inguruko beste landaretza-orbanekin bat egin dezan ahalbidetuko da, korridore ekologikoak sor daitezzen.

Halaber, hirigintza-unitateak diseinatzeko garaian ondare arkeologiko, historiko eta arkitektonikoko elementuen presentzia ere aintzat hartu beharko da, aurreikusitako jarduketak elementu horiek kontserbatzeko eta zaharberritzeko mesedegarriak izan daitezzen.

Nolanahi ere, elementu horietan eragin dezakeen obra edo jarduketa orori ekin aurretik, jarraitu beharreko irizpideei buruzko kontsulta egin beharko zaio dagokion erakundeari (Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura Zuzendaritzari).

Lurzoru urbanizagarrien garapenerako egiten diren zatiko planak gauzatu ahal izateko beharrezkoak diren urbanizazio-proiektuetan ingurumena eta paisaia berreskuratzeko proiektua txertatu behar da. Eta proiektu horrek, besteak beste, honako alderdi hauek bilduko ditu:



- Obren eta jarduketa osagarrien eraginpeko eremuen azterketa; jarduketak honako hauek izango lirateke, besteak beste: instalazio osagarriak, zabortegei eta hondakindegiei berriak, obretan erabiliko diren materialak erauzteko zonak, lur gaineko ura drainatzeko sarea, obrarako sarbideak eta zabalduko bideak eta abar.
- Eraginpeko eremuan gauzatu beharreko jarduketak, eremu hori paisaian txertatze aldera, honako alderdi hauek arreta bereziaz zainduz: lur gaineko ura drainatzeko sare berria, sektorea ibai-ibilguen ertzak aintzat hartuz eta zonaren orografiaren arabera behar den moduan txertatzea (ezponda etzanak diseinatuz, ezpondak egonkortzeko teknika «biziak» erabiliz), eremu zolagarriak mugatzea, interes naturalistikoa izan dezaketen zuhaitzen gaineko eragina minimizatzea, landaretza berreskuratzeko erabiliko diren landare espezieen deskripzioa, eta landaretza hori ezartzeko eta mantentzeko erabiliko diren sistemen azalpena –espezie horiek baldintza bioklimatikoetara eta lurrairen ezaugarrietara egokitu behar baitute– eta abar.

Bestalde, garapen-dokumentuetan eta urbanizazio-proiektuetan behar bezala erabaki beharko dira aipatutako eremu horietan beharrezkoak diren hiri-zerbitzuek eta azpiegiturek udalerriko sare orokorrekiko izango dituzten hartuneak (ur, argindar, gas, telefonia, saneamendu, sarbide, garraio publiko eta abarrekiko hartuneak) eta, gainera, horiei erantzuteko gaitasuna badutela frogatu beharko da.

Hartara, zatiko planetarako behar den ur-emia badagoela justifikatu behar da, bai eta zona horretako ur-baliabideetan eragin kuantitatibo kaltegarriak ez dagoela ere. Urbanizazio-eremu bakoitzean saneamendu- eta hornidura-sareak egokiak direla.

Hustu beharreko emariak pila daitezkeela kontuan izanik, eta hornidura nahiz estolda sareen presioa eta emariak aurreikusiz, gainerako hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek izan dezaketen eragina ere aintzat hartuko da, sareek gainezka egiteko arriskurik izan ez dezaten.

Saneamendu-sarea eta euri-uren sarea bereizita egongo dira. Eremu urbanizagarri berrietan sortuko diren hondakin-urak saneamendu-sare orokorrera eramango dira eta dagokion baimenean xedatutako isurtze-parametroak bete beharko dituzte.

Eremu urbanizagarri berrietara sartzeko behar den bide-gaitasuna ere justifikatu beharko da, sarbide horiek zein maiztasunekin erabiliko diren kontuan hartuta; hau da, eremu horien eta udalerrien gainerakoaren artean dauden irisgarritasun- eta mugikortasun-arazoak behar bezala konponduko direla, alegia.

Oinezkoen eta txirrindularien irisgarritasuna egokia dela bermatuko da.

### **38. artikulua.- Udalaz bestelako sustatzaile batek urbanizazio-obren proiektuak gauzatzea.**

35. artikulua "1.A" eta "1.C" paragrafoetan aipatutako proiektuetan aurreikusitako obrak –behar bezala onartuta daudenak– gauzatzeko, ez da aurretik udal-lizentzia eskatu eta lortu beharko.

Dena den, obra horien sustatzaileak eta/edo esleipendunak obra horien hasieraren eta bukaeraren berri eman behako dio Udalari; eta obrak etapak baditu, horienak ere jakinarazi beharko dizkio.

Horretarako, obren gauzatzea kontrolatzeko Udalak gero eta aurrerantzean egingo dituen ekintzetan, indarreko xedapenetan ezarritako prozedurazko eta dokumentuekin loturiko baldintzak bete beharko dira.



## 5. KAPITULUA ERAIKUNTZA GAUZATZEA

### 39. artikulua.- Hiri-lurzoruan eraikitzea

#### 1.- Eraikinaren sestrak eta lerrokadurak definitu beharra.

A.- Hiri-lurzorutzat hartutako hirigintza-eremuetako lursailetan eraikin berriak egin ahal izateko, alde zurratik garapeneko plangintza edo xehetasun-azterketa egitea eskatzen bada, ezin izango da inolara ere horiek aurkeztu baino lehen eraikin horiek egiteko eraikuntza berriko lizentziarik eman.

Dagokion Arau Partikularrean irizpide murriztaileagoak ezartzen direnean izan ezik, garapeneko plangintzaren xede izango direla aurreikusten den eremuetan lehendik dauden eraikinen kasuan, obrak egiteko eta eraikinen erabilerarako nahiz mantentze-lanetarako beharrezkoak diren jarduerak ezartzeko udal-lizentziak jaso ahal izango dira. Lan horietan guztietan jardueren segurtasunarekin eta osasungarritasunarekin loturiko baldintzak behar bezala betetzen direla bermatu beharko da. Edonola ere, obra eta/edo jarduera horiek eremuan ezarritako hirigintza-araubidearekin bat badatoz soilik baimenduko dira, eta behin-behineko erabilerak baimentzeko indarreko legerian ezarritako betekizunetara moldatu beharko da kasu guztietan.

Testuinguru horretan eta bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena aurrez erabilera horretara bideratuta dauden eraikinetara mugatuko da.

B.- Goian deskribatutako egoeran ez dauden eta dagokien antolamendu xehatua duten lurzatiekin kasuan, dagozkien urbanizazio-obrak egin ondoren orubetzat hartzeko, hirigintza-plangintzan horien fatxada guztien lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua eta eraikinaren sakonera definitu beharko dira, bai eta berme-sestren kotak ere lurzoru urbanizatuan.

Lerrokadurak, berme-sestren kotak eta horrelako aurreikuspenak dagozkien koordenatu digitalizatuen bidez definitu behar dira.

Udalak ez du emango eraikuntza-lizentziarik betekizun horiek osorik betetzen ez direnean, eta xehetasun-azterketa edo dauden hutsuneak betetzeko egoki irizitako dokumentua aurrez izapidetzea eskatuko du.

#### 2.- Urbanizazioarekin eta onura eta kargak banatzearekin loturiko betekizunak betetzea.

A.- Ezin izango da, inolaz ere, jarduketa integratuen eta/edo gauzatze-unitateen xede diren eremuetan integratutako lurzatiekin eraikin berrietarako lizentziarik eskatu eta eman, bestek beste, baldintza hauek betetzen ez badira:

- a) Hirigintza Jarduketan Programa egitea eta behin betiko onartzea.
- b) Lurzatiekin integratzen den gauzatze-unitateko karga eta onurak berdinbanatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea.
- c) Urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua egin eta behin betiko onartzea.
- d) Dagozkien urbanizazio-obrak alde zurratik egitea. Hala ere, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarrien arabera, obra horiek eta eraikuntza-obrak aldi berean egitea egokitzat jo ahal izango da. Kasu horretan, Udalak egoki irizitako berme oro eska dezake, bi obra horiek aldi





berean egiteko baldintza moduan.

Baldintza horiek betetzen ez diren bitartean, lursailek eta lurzatiek orube izateko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituztela ulertuko da.

B.- Lehendik dagoen eraikigarritasun haztatua gehituko duten obrak (lehendik zeuden eraikinak ordeztzen dituzten erakin berriak egitea barnean hartuta) gauzatzeko lizentziarik ezin izango da eskatu, ez eman, eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartutako lurzatieetan, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen ez diren bitartean:

- a) Lurzatia integratzen den gauzatze-unitateko karga eta onurak berdinbanatzeko proiektua behin betiko onartzea.
- b) Urbanizazio-obrak zehaztu eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua behin betiko onartzea.
- c) Aldez aurretik edo aldi berean, indarreko legerian nahiz indarreko hirigintza-plangintzan arlo honetan ezarritako irizpideetatik ondorioztatutako betebeharrak betetzea –berme eta abalak barnean hartuta– aurreko proiektuak egitea beharrezkoa ez den kasuetan.

C.- Jarduketa isolatuei loturiko eraikin berriak eraikitzeke udal-lizentzia emateko, beharrezkoa izango da, aldez aurretik edo aldi berean, obra horiek zehazteko eta gauzatzeko nahitaezkoak diren urbanizazio-obra osagarrien proiektua egin eta onartzea.

Oro har, urbanizazio-obra horiek eraikuntza-obrak baino lehen egingo dira. Edonola ere, Udalak urbanizazio-obrak eta eraikuntza-obrak aldi berean egiteko baimena eman dezake, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarrien arabera, eta baimen hori emateko egoki irizitako bermeak eskatu ahal izango ditu.

### 3.- Lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko eta amaitzeko epeak.

A.- Gauzatze-unitateetan eta/edo jarduketa integratuko eremuetan sartzan ez diren lurzati eraikigarriak direnean, proiektatutako eraikuntza-lan berriak gauzatzeko lizentzia eskatzeko epea lau (4) urtea da, kasuan kasuko antolamendu xehatua onartu zenetik kontatzen hasita.

B.- Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzan ez diren gauzatze-unitateetako lurzati eraikigarrien kasuan, berriz, lizentzia eskatu eta eraikitzen hasteko epea bi (2) urtea izango da, karga eta onurak berdinbanatzeko proiektua onartu zenetik kontatzen hasita.

C.- Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzan diren gauzatze-unitateetako lurzati eraikigarrien kasuan, berriz, lizentzia eskatu eta eraikitzen hasteko epea Hirigintza Jarduketako Programan kasuan kasu xedatutakoa izango da.

D.- Industria-lurzatieetan, epe horiek enpresa-egoerara egokituko dira.

E.- Epe horiek aldez aurretik definiturik ez daudenean, dagokion udal-lizentzia emateko unean ezarriko dira proiektatutako eraikuntza-obrak hasteko, gehienezko etenaldia egiteko eta bukatzeko epeak.

F.- Hala dagokionean, eraikuntza-obrekin batera edo modu osagarrian egin beharreko urbanizazio-obretan ere epe horiek zehaztu egin beharko dira.

G.- Bestalde, garapeneko plangintza egitea hitzartzen denean, plangintzan zehaztuko da kasuan kasuko lizentziak eskatzeko epeak zein diren, bai eta, hala dagokionean, proiektatutako



eraikinak eraikitzen hasteko eta bukatzeko epeak zein diren ere.

4.- Plangintza bereziaren xede izango direla aurreikusten den hiri-lurzorutzat hartutako eremueta dauden eraikinetan obrak egitea eta jarduerak gauzatzea.

- A.- Oro har, plan berezia egin eta onartzen ez den bitartean, eremu horietan dauden eraikinek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen "101-3.c" artikuluan aipatzen diren lehendik dauden eraikinen izaera izango dute, betiere, orduko indarreko hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera egin baziren eraikin horiek.
- B.- Plan berezia onartzen ez den bitartean, ezin izango da eraikin horietan ordezte-, jasotze-, handitze- edo zabaltze-obrarik egin, ez eta hirigintza-erabilera handitzeko obrarik egin ere. Hala ere, mantentze- eta kontserbazio-lanak egiteko beharrezkoak diren obrak egin ahal izango dira, eta horietaz gain, baimendutako jarduerak eta erabilerak garatzeko obrak ere egin ahal izango dira.
- C.- Plan berezia onartzen ez den bitartean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatzen diren erabilerak ezartzea baimendu egingo da, artikulua horietan ezarritako behin-behinekotasuneko baldintzetan. .

5.- Sistema orokorren sarearen zuzkidura publikoak garatzea eta gauzatzea.

Sistema orokorreko sarean integratutako zuzkidura publikoak garatu eta gauzatzeko, horri buruz indarreko legerian eta, legeria hori garatzen duen hirigintza-plangintzan –Plan honetan bertan sartuta dago– ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

**40. artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian eraikitzea.**

- 1.- Oro har, plangintza xehatua egin eta onartzen ez den bitartean, eremu horietan dauden eraikinak ez dira antolamenduz kanpokotzat joko, betiere orduko indarreko hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera egin baziren.
- 2.- Plangintza xehatua onartzen ez den bitartean, ezin izango da eraikin horietan ordezte-, jasotze-, handitze- edo zabaltze-obrarik egin, ez eta hirigintza-erabilera handitzeko obrarik egin ere. Hala ere, mantentze- eta kontserbazio-lanak egiteko beharrezkoak diren obrak egin ahal izango dira, eta horietaz gain, baimendutako jarduerak eta erabilerak garatzeko obrak ere egin ahal izango dira.
- 3.- Plangintza xehatua onartzen ez den bitartean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatzen diren erabilerak ezartzea baimendu egingo da, artikulua horietan ezarritako behin-behinekotasuneko baldintzetan. .
- 4.- Plangintza xehakatu eta, hala dagokionean eta plangintza hori garatuz, plangintza horretan mugatutako jarduketan integratutako eremu bakoitzeko Hirigintza Jarduketako Programan definitutako eraikitze lizentziak eskatzeko epeak, bai eta, hala dagokionean, obrak hasi eta bukatzeko lizentzien epeak ere.
- 5.- Sistema orokorreko sarean integratutako zuzkidura publikoak garatu eta gauzatzeko, horri buruz indarreko legerian eta, legeria hori garatzen duen hirigintza-plangintzan –Plan honetan bertan sartuta dago– ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

**41. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean eraikitzea eta jarduera baimenduak ezartzea**



1.- Lurzoru urbanizaezinean baimendutako jarduerak ezartzeko eta eraikitzeke ahalmena indarreko hirigintza legerian, Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatuko den plangintzan xedatutakora egokituko da.

2.- Landa-erabilerak eta obra publikoekin loturiko erabilerak ezartzea.

A.- Erabilera horiek ezartzeko, aplikatu beharreko arloko legeria betetzen dutela bermatzen duen ziurtagiria eskatuko da. Kasu bakoitzean eskuduna den Administrazioak eman beharko du ziurtagiri hori. Nekazaritza-ustiategiari lotutako etxebizitza baimenduak ere modu berean izapidetuko dira.

B.- Profesionalizatu gabeko nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen-erabilera horiek ezartzeko, nahikoa izango da zuzenean udal-lizentzia eskatzea eta eskuratzea. Nekazaritza-ustiategiekin loturirik ez duten etxebizitzak gainera jarduketei tratamendu berdina emango zaie.

3.- Baimendutako beste erabilera batzuk ezartzea.

A.- Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikinetan.

Plan honetan bertan eta berau garatzeko sustatuko diren plangintzan eta proiektuetan adierazitako salbuespenak aintzat hartuta, eraikin horiek finkatutako joko dira, dagozkien baldintzekin –eraikinaren ezaugarriak; horrekin lotutako lurzatia; mugetarako distantzia eta abar-  
.

Salbuespen horiek, besteak beste, antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikinei dagozkie, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta ingurua degradatzen duten beste elementu batzuk barnean hartuta. Horri dagokionez, eraikin horiek ez dira lehendik dauden eraikintzat hartuko.

Eraikin berrientzat ezarritako betekizunak –esaterako, gutxieneko lurzatia, distantziak eta eraikigarritasuna– betetzea beharrezko izan gabe ezarri ahal izango dira erabilera horiek eraikin horietan.

Edonola ere, erabilera horiek ezartzeko baimena indarrean dagoen hirigintzako legerian araututako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzan — Plan hau barnean hartuta— ezarritako baldintzak betetzearen baldintzapean egongo da. Bereziki kontuan hartuko dira eraginpean hartutako ingurunea garbitu eta txukuntzarekin loturiko baldintzak, bai eta bertan dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari buruzkoak ere, horiei eusteak dakarren degradazioa ezabatzeko.

B.- Eraikin berrietan.

Lurzoru urbanizaezinean erabilera berriak –interes publikoko erabilerak ( ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabilerak; zerbitzu-azpiegitura pribatuak eta abar)—ezartzeko, betiere baimendu daitezkeen landa-jardueretara bideratutako eraikin berrietan izanik, plan berezi bat egin eta onartu beharko da aurrez. Eraikigarritasunarekin, eraikuntzarekin eta erabilerarekin lotutako ezaugarriak definituko dira plan berezi horretan.

Espediente hori indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal dela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen "28.5a" artikuluan aurreikusitako jarduketa interes publikokotzat jotzeko beharrezkoak diren jarduketak sartuko dira izapidetuz. Helburu hori betetzeko, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko da.



Testuinguru horretan, ahal dela, plan berezia eta izendapen hori jendaurrean jartzeko izapidea aldi berean gauzatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira.

Edonola ere, horiek baimendu eta ezarri ahal izateko honako baldintza hauek bete beharko dira: zona horretan ohikoak diren landa-erabilerekin bat datozen erabilerak –edo horien osagarriak– eta ezarri nahi diren erabilera onargarriekin erabat edo partzialki bat ez datozenak ezartzeko beste lizentzia-eskaera batzuetan (erabilera ezartzeko lizentzia eman baino lehenagokoak) zehaztutako baldintzak, betiere Hirigintza Arau hauetan ezartzen diren bereizteko baldintzen arabera.

- 4.- Azaldutako ondorioetarako, honako hauek joko dira lehendik dauden eraikintzat: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan xedatutako irizpideak betetzen dituztenak, betiere aurre-egoeran ez badaude eta hurrengo artikuluan ezarritakoaren arabera antolamendutik kanpo ez badaude.

Eraikin horietan edonolako esku-hartzea planteatzen den uneoro, bai obrak egiteko, bai jarduerak ezartzeko edo garatzeko, honako alderdi hauek egiaztatu eta justifikatu beharko dira, dagokion zehaztasun eta zorrotasunarekin:

- \* Eraikina existitzen dela.
- \* Eraikinaren kokapena eta kontserbazio-egoera, ezaugarri formalak (oinplanoko okupazioa, lerrokadurak, altuera, solairu kopurua eta abar) eta hirigintza-eraikigarritasuna.
- \* Orainaldian dituen eta iraganean izan dituen beste erabilera edo jarduera batzuk.

Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzea proposatzen den kasu guztietan, iraganean erabilera horretara legez bideratuta egon zela egiaztatu beharko da.

- \* Indarrean dauden hirigintza-plangintzan zein gainerako lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeko tresnak barnean hartuta– xedatutako eta aplikatu beharreko hirigintza-arabidearekin bat datorrela.

- 5.- Lehendik zeuden eraikinetan edo eraikin berrietan baimendutako erabileren ezarpen berriei dagokienez, Hirigintza Arau hauen arabera eraikina eta/edo erabilera baimentzeko baldintzat ezartzen bada lursailaren azalera jakin batekin lotzea, lehen erabilerako lizentzia eskuratzeko, lotura hori egiaztatzen duen erregistro-ziurtagiri bat aurkeztu beharko da.

- 6.- Herriguneak sor daitezten saihesteko, bizitegi-eraikinak eraikitzea debekatuta dago baldin eta, eraikin mota hori eraikitzearen ondorioz, 75 metroko erradioko zirkulu batean osorik edo zati batean bizitegi-erabilerara bideratutako gutxienez bost eraikin biltzen badira. Baldintza hori betetzen dela ulertuko da eraikuntza horiek guztiak oso-osorik zein zati batean zirkulu horren barruan daudenean.

- 7.- Lurzoru urbanizaezinean mota guztietako jarduerak ezartzeko eta obra proiektuak egiteko, indarreko legerian xedatutakoaren arabera, beharrezkoak diren azterketak egin beharko dira ingurumenaren gaineko eragina ebaluatzeari eta zuzentzeari dagokienez.

## **42. artikulua.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.**

- 1.- Irizpide orokorrak.



- A.- Oro har, eta kasuan kasu esanbidez ezartzen diren salbuespenak kontuan hartuta, hirigintza-antolamenduz kanpokotzat joko dira plangintzan ezarritako hirigintza-araubidearekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.
- B.- Bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak honako bi egoera hauetako batean daudenak izango dira: hirigintza-plangintzan esanbidez eta banaka egoera horretan daudela esaten denean, edo, horrelako zehaztasunik gabe, plangintzan onartu eta ezarritako hirigintza-araubidearekin bat ez datozenean.

## 2.- Hiri-lurzorua eta Lurzoru Urbanizagarria

- A.- Hirigintza-antolamendutik kanpokotzat joko dira hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatzeko biderik ematen ez duten eraikin eta instalazioak, bai eta, besteak beste, Plan honetako "5. Planoak" dokumentuko "II.05 Gauzatzeko araubidea" planoan zehaztutakoak ere. Horietaz gain, hala dagokionean, plangintza garatzeko formulatuko diren espedienteetan definitzen direnak.
- B.- Testuinguru orokor horretan, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen "101.3.a" artikuluan xedatutakoaren arabera honako hauek antolamenduz kanpokotzat joko dira:
- Jarduketa integratuen araubideko hirigintza-garapen berrien xede diren eremuetan dauden eraikinak eta instalazioak, betiere kasuan kasuko antolamendu xehatua Plan Orokor honetan definitzen bada eta eraikin eta instalazio horiek honekin bat ez badatoz.
  - Epe jakin bat edo gauzatze-muga bat duten eta zuzkidura publikoak gauzatzeko aurreikuspenen eraginpean dauden lursailetan lehendik dauden eraikinak eta instalazioak.
  - Aurreko lursail eta eraikinetan garatutako erabilerak.

Eraikin horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak gauzatzea besterik ez da baimenduko, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko segidako aldian eraikin horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

- C.- Jarduketa integratuen araubideko hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-eremu eta eremu urbanizagarrietan ezarritako erabilera, instalazio eta eraikinak lehendik zeuden erabilera, instalazio eta eraikintzat hartuko dira, betiere horien antolamendu xehatua zehazteko, plangintza xehatua egitea aurreikusten bada.

Eraikin horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak gauzatzea baimenduko da, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko segidako aldian eraikin horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

- D.- Kasuan kasu izan daitezkeen salbuespenak alde batera utzi gabe, gainerako eraikin eta instalazioen kasuan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen "101.3.b" artikuluan araututako desadostasun-araubidea hartuko da aintzat.

## 3.- Lurzoru Urbanizaezina

- A.- Plan honetan aurreikusitako zuzkidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarretarako aurreikuspenak gauzatzeko biderik ematen ez duten eraikin eta instalazioak plangintzatik kanpotzat jotzen dira, bai eta beren ezaugarriengatik esanbidez debekaturiko erabileretarako soilik erabil daitezkeenak ere. Eraikin eta instalazio horiek indarreko hirigintza-legerian



ezarritako araubideari atxikita daudela onartuko da.

- B.- Landa-ingurunean dauden txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta beste elementu batzuk antolamenduz kanpokotzat jotzen dira, betiere horiei eustea inguruneko naturarekin, ingurumenarekin eta paisaiarekin loturiko baldintzak betetzearen eta, hala badagokio, leheneratzearen kontrakoa bada. Baldintza hori betez gero, ezabatu egin behar dira.
- C.- Antolamenduz kanpokoak ez diren erakin eta instalazioen kasuan, Plan honetan ezarritako xedapenen bat betetzen ez badute, Udalak eraikin eta instalazio horiek osorik edo zati batean xedapen horien arabera moldatzeko eska dezake, betiere eraikin eta instalazio horiek kokaturik dauden finka eraginpean hartzen duen edozein hirigintza-lizentzia emateko. Eta moldaketa hori lizentzia ematean edo eman aurretik egin beharko da.
- D.- Eraikin bat existitzen dela edo ez dela existitzen ondorioztatzeko, eta finkatutakotzat edo antolamenduz kanpokotzat hartzeko, aurreko artikulua 4. paragrafoan zehazten dena hartuko da aintzat.

#### **43. artikulua.- Behin-behineko erabilerak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian ezartzea.**

- 1.- Hiri-lurzorutzat edo lurzoru urbanizagarritzat hartutako titulartasun publiko edo pribatuko lursail hutsetan, Udalak interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake, betiere ondoren Plangintza gauzatzea oztopatzen ez badute eta horiek garatzeko beharrezkoak diren hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren bitartean. Erabilera horien barnean sartzen dira, besteak beste, autoentzako, autobusentzako eta kamioientzako aparkalekuak.
- 2.- Horretarako, lursailak aurreikusitako erabilerara egokitzeko proiektua onartu beharko da. Proiektu horretan, erabilerak eraginpeko eremuan duen eragina aztertu beharko da eta, hala badagokio, eremuaren behin-behineko erabilerarako desjabetze-espedientea izapidetu ahal izango da; dena den, eraginpeko jabeekin hitzarmen bat lortzeko aukera ere badago.
- 3.- Udalak lursailen erabilera beste titular batzuei eskualdatu badie, lur horiek erabiltzeari utz diezaioten ezarri ahal izango du, eta horretarako hilabeteko epea izango dute. Eraikuntza- edo urbanizazio-obrei hasiera emateko, berriz, titularrek okupazioa eskatzen dutenean emango zaio hasiera epe horri, plangintzaren aurreikuspenei jarraituz —idazki bidezko jakinarazpenaren bitartez eskatuko dute titularrek okupazioa—.
- 4.- Udalak bere kontura ezabatu beharko ditu lursail okupatuetan egindako eraikuntza- edo urbanizazio-elementu guztiak, horiek plangintza garatzeko egingo diren obrak oztopatu eta obraren kostua gehitzen badute. Haatik, horren ordainez, lursailaren behin betiko urbanizazioan berriro erabili ahal izango diren egokitzapen-obren kostua kendu ahal izango du eman beharreko kalte-ordainetatik.



## HIRUGARREN TITULUA

### LURZATI ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ARAUBIDE OROKORRA

#### 1. ZATIA

#### APLIKAZIO OROKORREKO XEDAPENAK 1.

#### KAPITULUA.- OINARRIZKO DEFINIZIOAK.

#### 44. artikulua.- Hainbat termino eta kontzeptu, eta horien definizioa.

Hirigintza Arau hauek aplikatzeari dagokionez, segidan aipatuko diren kontzeptuek honako esanahi hau izango dute:

- \* Lurzatiaren lerrokadura:  
Lerro bat da, lursail urbanizatuaren gainean lurzatiak mugatzen dituen, eta beste lurzati batzuetatik nahiz espazio publikoetatik bereizten ditu.
- \* Eraikinaren lerrokadura:  
Lerro bat da, lursail urbanizatuaren gainean, baimendutako eraikinak oinplanoan izan dezakeen gehieneko inguratzailea zehazten duena, bai sestra gainean, bai sestrapean.
- \* Atzerapena:  
Lurzatiaren lerrokaduraren edozein puntutatik hasi eta eraikuntzaren lerrokaduraren punturik hurbilenera bitarteko distantzia da, plano horizontal batean neurtua, hegala sartuta baina teilatu-hegalak aintzat hartu gabe.
- \* Fatxadaren azalera:  
Eraikuntzaren lerrokaduratik gora bertikalean eraikitako azalera da.
- \* Atzeraemangunea:  
Fatxadaren azaleratik hasi eta eraikinak barrurago duen edozein fatxada-puntura bitarteko distantzia da.
- \* Mehelina:  
Elkarri atxikitako bi eraikinek komunean duten lurzatiaren gaineko azalera bertikala da, bi eraikinak mugatzen dituen.
- \* Eraikinaren altuera:  
Eraikin baten fatxadaren azaleraren altuera da, kasu bakoitzean ezarritako irizpideekin neurtuta.
- \* Estalitako espazio baten altuera librea:  
  
Eraikitako espazio baten sabai bukatuaren beheko aldeko puntu jakin batetik bukatutako lurzoruaren azaleraraino dagoen distantziarik laburrena da.
- \* Eraikinaren solairu kopurua edo eraikuntza-profila:  
Eraikuntza baten solairu kopurua, sestra gainean nahiz sestrapean.



- \* Estalkiaren malda:  
Estalkiaren bolumenaren baimendutako ingurutzailleak fatxadaren azalaren goiko mailatik egiten duen malda da.
- \* Estalkiaren profila:  
Estalkiaren bolumenaren baimendutako ingurutzaillearen sekzioa da, plano bertikal eta fatxada-azalarekiko perpendikular batek egina.
- \* Sotoko solairua:  
Sestrapean dagoen solairua –sarbidearen espazioa izan ezik–, lur azpian dagoena.
- \* Erdisotoko solairua:  
Partzialki lur azpian dagoen solairua da, baina ez ditu betetzen sototzat edo beheko solairutzat hartzeko ezaugarriak. Solairu bat partzialki lur azpian dagoela esateko, beharrezkoa izango da beti bere bolumenaren % 70 baino gehiago lursailaren sestrapean azaltzea, perimetro osoan. Erdisotoko solairuaren altuera librea gehienez ere 3,50 metro izango da.
- \* Beheko solairua: solairu horretan, zoru guztia sestra ganean dago, edo bestela, bere bolumenaren % 85, gutxienez, lursailaren sestra ganean dago, perimetro osoan. Beheko solairuaren altuera librea gehienez ere 3,50 metro izango da. Zuzenean lursailaren ganean edo soto nahiz erdisotoaren ganean egon daiteke.
- \* Behegaina:  
Eraikinaren solairu hori fisikoki eta juridikoki berezia eta independentea da, erdisotoaren edo beheko solairuaren ganean dago baina ez ditu betetzen goiko solairutzat hartzeko ezaugarriak.
- \* Goiko solairua:  
Solairu hori beheko solairuaren ganean kokatuta dago, baina ez ditu betetzen behegaintzat hartzeko berezitasunak.
- \* Atikoko solairua:  
Goiko solairu hori lerrokaduraren puntuetariko batean atzeratuta dago, gutxienez bi metro.
- \* Estalkipeko solairua:  
Zuzenean forjatuaren azpian edo estalki-taularen azpian kokatuta dago baina ez ditu betetzen goiko solairutzat hartzeko ezaugarriak eta, kasu bakoitzean, baimendutako gehieneko ingurutzaillearen baldintzen ondorioa da.
- \* Fatxada:  
Eraikinaren paramentua edo kanpoko itxiera-planoa.
- \* Hegalak:  
Fatxadatik ateratzen diren elementu bizigarriak edo okupagarriak dira, eta itxiak edo irekiak izan daitezke.  
  
Hegal batean gehien irteten den zati edo elementutik hari dagokion fatxadarainoko distantziari hegala sakonera esango zaio.
- \* Teilatu-hegalak:  
Fatxadaren planotik kanpo estalkien errematea osatzen duten irtenguneak dira.
- \* Patioak:  
Etxebizitzetan bizigarritasun-baldintzak bermatzeko xedez eraikinen barnealdean zabaltzen diren espazioak.





- \* Goitegia:  
Solairu forjatu gehigarria, beheko solairuetan baimen daitekeena eta juridikoki eta funtzionalki horietatik banatu ezin dena; horien azalera ez da kontuan hartzen ez aprobetxamenduari dagokionez, ez eta eraikinaren profilari dagokionez ere.

#### 45. artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa edo gordina kalkulatzeko irizpideak.

Eraikin baten eraikuntza eraikigarritasun fisikoa kalkulatzeko, oro har, honako espazio hauek hartuko dira kontuan:

- \* Espazio estaliak eta itxiak, sestra gainean edo sestrapean kokatuak, 1.80 metrotik gorako altuera librean dutenak –altuera horretatik gorako zatia hartuko da kontuan–.
- \* Eraikuntzaren elementu trinkoak.
- \* Patiotxoak eta instalazioen hodiak,  $\square \square < 1.50$  m dutenak.
- \* Igogailuetarako baoak.
- \* Mota guztietako balkoi, terraza eta eguterak, estalita daudenean eta erabilera publikoko zortasunik ez dutenean. Azaleraren % 50 hartuko da kontuan.
- \* Erabilera pribatuko ataripe irekietan, azaleraren % 50 hartuko da kontuan, sabai-azalera 20 m<sup>2</sup> baino gutxiago dutenen kasuan izan ezik, teilatu-hegalak barnean hartuta eta hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian kokatuta daudenean. Sabai-azalera hori ez da aintzat hartuko eraikigarritasunari dagokionez.

Aitzitik, honako espazio eta elementu hauek ez dira aintzat hartuko eraikigarritasunari dagokionez:

- \* Espazio estaliak eta itxiak, 1,80 metrotik beherako altuera dutenak.
- \* Patioak eta instalazioen hodiak,  $\square \square > 1.50$  m dutenak.
- \* Beheko solairuan kokatuta dauden erabilera publikoko ataripeak.
- \* Industria-eraikinetan eta garajeetan oro har onartutako goitegiak.
- \* Ataripe estaliak eta irekiak, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatutako eraikinetan daudenak eta sabai-azalera 20 m<sup>2</sup> baino gutxiago dutenak, teilatu-hegalak barnean hartuta.
- \* Ataripe estaliak eta irekiak, lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikinetan daudenak eta sabai-azalera 40 m<sup>2</sup> baino gutxiago dutenak, teilatu-hegalak barnean hartuta.

Plan Orokor honetan finkatutako eraikinetako erreforma-obretan, honako jarduketak hauek ere ez dira aintzat hartuko eraikigarritasuna gehitzeko:

- \* Eraikinetako balkoi eta terrazak ixteko beirazko itxitura, betiere itxitura hori dagokion eremuaren ordenantza partikularrean onartuta baldin badago.
- \* Ataripeetako itxiturak, finakoak ez diren beirazko leihateen bidez, arotzeriarik gabe.
- \* Lehendik dauden eraikinetako igogailuen instalazioa, eraikinaren inguratzailearen barruan nahiz kanpoan.

Nolanahi ere, oro har, eraikigarritasuna zehazteko garaian eraikinaren sestra gainean eta sestrapean aurreikusitako eraikigarritasunak bereizi behar dira.

#### 46. artikulua.- Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak

Oro har, eta eraikigarritasuna erabakitzeko tratamendua baztertu gabe, sestra gaineko solairutzat hartzen dira eraikinaren beheko eta goiko solairuak, eta sestrapeko solairutzat sotoak eta erdisotoak.

Dena den, eraikin jakin baten solairu kopurua zehazteko, kasu bakoitzean hura kokatuta dagoen inguruari dagokion Arau Partikularrean eta, hala badagokio, arau horietan txertatzen diren grafikoetan zehazten dena beteko da.



Solairu kopurua zenbaki erromatarrekin identifikatuko da, eta baimenduta dauden sestra gaineko solairuen eta sestrapeko solairuen kopuruak ere adieraziko dira, ordena horretan, barra bidez berezita. Hala badagokio, lehen zenbakiari (a) erantsiko zaio, modu osagarrian fatxadaren atzeratutako atiko bat egiteko baimena ematen bada.

Bestalde, eraikinaren profila arautzerakoan estalkipeko solairua ez da solairu osagarritzat hartuko, kasu berezietan hori berariaz adierazten den eremuetan izan ezik; kasu horretan, zenbaki erromatarrekin identifikatuko den solairu kopuruari (b) erantsiko zaio, eta eraikigarritasun fisiko edo gordinaren barnean zenbatuko da, aurreko artikuluan ezarritako irizpideekin bat etorrira.

#### **47. artikulua.- Eraikinaren altuera eta eraikinetako solairuen fatxadaren altuera neurtzeko irizpideak.**

Eraikinaren altuera neurtzeko, beheko erreferentziatzat fatxadaren azaleraren erdiko puntua hartuko da, lursail urbanizatuarekin bat egiten duen tokian; eta goiko erreferentziatzat, berriz, fatxadaren azaleraren punturik garaiena edo bestela, fatxadak estalkiaren planoarekin bat egiten duen puntua, betiere dagokion Arau Partikularrean bereziki beste irizpideren bat ezartzen ez bada.

#### **48. artikulua.-Eraikuntza-baldintza orokorrak**

- 1.- Oro har, Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretan edo garapen-plangintzan, kasuan kasu, ezar daitezkeen baldintza murriztaileagoak alde batera utzi gabe, sotoko hiru (3) solairu eraikitzea baimentzen da udalerrian egiten diren eraikinetan.
- 2.- Arau Partikularretan edo garapen-plangintzan baldintza murriztaileagoak ezar daitezkeela kontuan hartuta, bizitegi-erabilerako eraikinaren sestra gaineko goiko lehen solairuaren lurzoru amaituaren maila gehienez ere 5,00 metroko altueran kokatuko da, lursail urbanizatuaren sestratik neurtuta.
- 3.- Oro har, Hirigintza Arau hauetan xedatutako irizpideei jarraiki, goiko solairuetako gutxieneko altuera libre 2,40 metro izango da.

Dena den, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen diren eraikuntzari buruzko Udal Ordenantzetan, salbuespen gisa eta berariazko xedeari erantzuteko egokitzat jotzen diren etxebizitza zatietan, aipatutakoa baino altuera libre txikiagoak aurreikus daitezke.

Lehendik dauden eta aipatutakoa baino altuera txikiagoa duten eraikinak ordeztzen badira, eraikinaren guztizko altuera handitzeko aukera izango da, solairu horiek aipatutako gutxieneko altuerara irits daitezen. Hori bai, irizpide hori ez da aplikatuko estalkipeko solairuen altuerari dagozkion kasuetan. Ez da aplikatuko, halaber, eraikinari esleitutako katalogazio-mailaren ondorioz bateragarria ez denean.



## **2. ZATIA.**

### **HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK.**

## **2. KAPITULUA.**

### **BIZITEGI ERABILERAKO LURZATIETAN ("a" lurzatietan) APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO BALDINTZA OROKORRAK**

## **I. ATALA.**

### **Bizitegi-erabilerako lurzatietan ("a" lurzatietan) eraikinaren eitea arautzeko baldintza orokorrak**

#### **49. artikulua.- Baldintza orokorrak.**

##### 1.- Zeharka arautzea, eraikinaren lerrokaduren arabera.

Finkatutako eraikuntza- eta urbanizazio-garapenak dituzten lurzatiez osatutako zonetan aplikatuko dira; zona horietan, baimendutako eraikinaren parametro formalak zeharka arautuko dira, lehendik dauden eraikinen parametro formalen bidez.

Fatxadako azalaren eta sortzen diren mehelinen (halakorik izanez gero) arteko bolumen osoa edo zati bat hartuko du eraikinak, lurzati bakoitzean baimendutako gehieneko altuera arte. Hortik gora, fatxada nagusiaren eta bigarren mailako fatxadaren artean, baimendutako solairu kopuruaren arabera eratutako estalkiaren azalerak mugatuko du.

Lurzati bakoitzean, aurrealdearen erdiko puntuan neurtuko da altuera, egoerarik txarrean; hegalei eta atzeraemanguneei buruzko berariazko arauak ezarriko dira, bai eta barruko patioen irekidurari buruzkoak ere, betiere baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren barnean.

Lurzati horietan eraikuntzako esku-hartzeen hiru modalitate egin daitezke:

- \* Kontserbazioko esku-hartzeak oinarrizko kontserbazio-mailan sailkatutako eraikinetan. Eraikin horiek ezin izango dira eraitsi, ez eta haien bolumetria eta kanpoko tratamendua aldatu ere.
- \* Lehendik dauden eraikinak eraberritzeko eta birgaitzeko esku-hartzeak. Eraikin horietan eraberritutako elementuek –altxaerak barne, lehendik dagoen eraikina baimendutako gehieneko eraikuntza-altuerara iristen ez bada– ezarritako eraikuntza-baldintzak bete beharko dituzte.
- \* Eraikinak ordeztzeko esku-hartzeak. Horrelakoetan, kasuan kasuko eraikuntza-lerrokadurak zehazten dira, eta horiek oso-osorik gauzatuko dira, ezarritako eraikuntza-baldintzen arabera.

##### 2.- Lerrokaduren, hirigintza-eraikigarritasunaren eta esanbidez eta zuzenean zehaztutako lurzati-ordenantzen arabera arautzea.

Bide horri jarraituko zaio, nagusiki, garapen berriko lurzatietan.

Horri dagokionez –lerrokadurak, hirigintza-eraikigarritasuna, altuera, solairuen kopurua eta abar–, Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretan eta Plan honetan jasotako planoetan adierazitakoa



hartuko da kontuan, bai eta, hala badagokio, hura garatzeko egindako plangintzan adierazitakoa.

3.- Sestrei eta eraikinari eusten dioten mailei buruzko baldintzak, egoitza-erabilerako lurzatietan oro har aplikatzekoak.

Lehendik urbanizatuta dauden eremuetan, eraikinei eusten dieten mailak eta sestrak finkatu egingo dira. Hala ere, berriro urbanizatzeko esku-hartzeetan egokitzapenak egin ahal izango dira, urbanizazio-obren proiektuetarako oro har ezarritako egokitze-aukeren barruan.

Urbanizazio berriko eremu edo elementuetan, antolamendu xehatuen zehazten den plangintzaren eta urbanizazio-proiektuen bidez zehaztuko da sestren eta mailen behin betiko eraketa; horretarako, Plan honetako "II.4.2" planoan eta dagozkien Arau Partikularretan esanbidez definitutako punturik garrantzitsuenen mailak hartuko dira erreferentziatzat.

**50. artikulua.- "a.20 Eraikuntza irekiko bizitegitarako" lurzatietan aplikatu beharreko eraikinaren eitea arautzeko baldintza orokorrak.**

1.- Lerrokadurak.

Eraikuntzaren fatxada guztietako lerrokadurak –sestrapekoak ere bai, halakorik izanez gero– Plan honetako "II.04.1" planoan eta dagozkion Arau Partikularretan grafiatutakoak izango dira, bai eta horiek garatzeko egiten den plangintzakoan ere.

Dagokion Arau Partikularrean baldintza murriztaileagoak ezarri edo zehaztaperen hori beteko ez den egoerak finka badaitezke ere, sestra gainean egitea aurreikusten diren eraikinak dagozkion finkaren mugatik gutxienez 3,00 m atzeratu beharko dira, betiere eraikinaren fatxada bide publikoaren aurrealdean edo lursailaren muga zuzenean lerrokatzea xedatzen ez bada.

2.- Lurzatiketa.

Eraikin finkatuetan, hala badagokio, Arau Partikularretan edo plangintza xehatuen ezarritako egokitzapen eta aurreikuspenak aintzat hartuta, finkatu egingo da kasu bakoitzean aipatutako eraikin horiekin loturik dagoen lurzatiketa. Ildo horri jarraituz, eraikina ordezteko esku-hartzeek lurzati horretan dauden eraikin guztietan eragin beharko dute, ezinbestean.

Gainerako kasuetan, lurzatiketak Arau Partikularretan eta Plan hau garatzeko egiten den plangintzan xedatutako irizpideei jarraiki egingo dira.

3.- Eraikinaren gehieneko solairu kopurua eta altuera.

Baimendutako eraikinek kasuan kasuko Arau Partikularrean finkatutako altuera eta profila izango dute.

Eraikinaren gehieneko profila sestra gaineko bost (5) solairu eta sestrapeko bi (2) solairu izango da. Dena den, lehendik dauden eraikinek profil hori gainditzen badute finkatu egin ahal izango dira.

**51. artikulua.- "a.30 Eraikuntza isolatuko edo dentsitate txikiko bizitegitarako" lurzatietan aplikatu beharreko eraikinaren eitea arautzeko baldintza orokorrak.**

1.- Lurzatiketa.

Eraikin finkatuetan, hala badagokio, Arau Partikularretan edo plangintza xehatuen ezarritako egokitzapen eta aurreikuspenak aintzat hartuta, finkatu egingo da kasu bakoitzean aipatutako eraikin horiekin loturik dagoen lurzatiketa. Ildo horri jarraituz, eraikina ordezteko esku-hartzeek lurzati



horretan dauden eraikin guztietan eragin beharko dute, ezinbestean.

Gainerako kasuetan, lurzaketak Arau Partikularretan eta Plan hau garatzeko egiten den plangintzan xedatutako irizpideei jarraiki egingo dira.

## 2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Eraikin finkatuetan, hala badagokio, Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan ezarritako egokitzapen eta aurreikuspenak aintzat hartuta, lehen dauden garapenak finkatu egingo dira, hirigintza-legeriari jarraiki gauzatuta badaude.

Bestalde, aurreikusten diren eraikin berrien eraikigarritasuna dagozkien Hirigintza Eremuetako Arau Partikularretan nahiz Plan hau garatzeko sustatutako plangintzan ondorioztatzen dena izango da.

## 3.- Eraikinaren eitea arautzeko baldintza orokorrak.

Eraikin isolatuen kasuan, lurzati bakoitzeko bederlatzi etxebizitza-unitate izango dira gehienez ere, Arau hauetan aurreikusten diren salbuespenak aintzat hartuta. Etxebizitza kopuru handiagoa duten eta lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira.

## 4.- Eraikin-tipologia.

Lehendik dauden eraikinak finkatutzat hartuko dira. Ordezten badira, Arau hauetan zehazten diren baldintzatzailerak hartu beharko dira kontuan.

## 5.- Lerrokadurak eta atzerapenak.

Oro har, eraikin berrietarako 3,00 metroko atzerapena finkatu da lurzatiaren mugetik, baina salbuespen izango dira antolamendu xehatuan mehelinak edo antzeko konponbideak jartzea baimentzen diren lurzatiak.

Baldintza hori ez bete arren, lehendik dauden eraikinak finkatu egin dira. Horiek ordeztu behar badira, eta lurzatiaren baldintzek aukera ematen badute, eraikin berriak aipatutako atzerapen-baldintza hori beteko du.

## 6.- Eraikinaren solairu kopurua.

Oro har, baimendutako eraikinetan III/II profila ezarriko da, baina lehendik dauden eraikinetan hortik gorakoak finkatu ahal izango dira.

## 7.- Eraikinaren altuera.

Baimendutako eraikinen altuera eraikin bakoitzari dagokion Arau Partikularrean definituko da.



## 2. ATALA.

### Bizitegi-erabilerako lurzatieta ("a" lurzatieta) aplikatu beharreko erabilera-baldintzak

#### 52. artikulua.- Bizitegi-erabilerako lurzatieta ("a" lurzatieta) baimendutako erabilerak ezartzeko araubide orokorra

- 1.- Bizitegi-erabilerako lurzatiak nagusiki etxebizitza-erabileretara bideratuko dira, dagokien erabilera globaleko zonari esleitu zaion kalifikazio orokorreko araubidearekin bat etorriz.
- 2.- Bestalde, lurzati horietan baimentzen diren gainerako erabilerak ezartzean, artikulua honetako hurrengo paragrafoetan ezartzen denari jarraituko zaio. Dena den, erabilera horiek baimentzeko bertan nagusi den bizitegi-erabilerarekin bateragarriak izan beharko dute.
- 3.- "a" lurzatieta erabilera-araubide orokorra: A.-

##### Bizitegi-erabilerak.

Oro har, sestra gaineko solairuetan ezartzea soilik baimenduko da. Salbuespen gisa, erdisotoko solairuetan ezartzea ere baimenduko da.

##### B.-Industria-erabilerak.

Beheko solairuan edo erdisotoan ezartzea soilik baimenduko da, sarbide independentea dutela eta 1. kategoriakoak.

##### C.- Hirugarren sektoreko erabilerak.

###### \* Hotel-erabilera.

- Bai soilik solairu jakin batzuk okupatuz.
- Bai lurzati osoa eta eraikinaren solairu guztiak okupatuz.

###### \* Merkataritza-erabilera.

Oro har, beheko solairuan edo erdisotoan ezartzea baimenduko da. Solairuarteetan ezartzea ere baimenduko da, baldin eta beheko solairua etxebizitzaz bestelako erabileretara bideratzen bada.

###### \* Bulego-erabilera.

- Bai soilik solairu jakin batzuk okupatuz.
- Bai lurzati osoa eta eraikinaren solairu guztiak okupatuz.

###### \* Jolas-erabilerak.

Merkataritza-erabileraren baldintza beretan.

###### \* Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko bestelako erabilerak.

- Bai soilik solairu jakin batzuk okupatuz.



- Bai lurzati osoa eta eraikinaren solairu guztiak okupatuz.

D.- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak.

- Bai soilik solairu jakin batzuk okupatuz.
- Bai lurzati osoa eta eraikinaren solairu guztiak okupatuz.

E.-Garajea.

Dagozkion Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan bestelako irizpideak ezar badaitezke ere, lehentasunez sestrapeko solairuetan ezartzea baimenduko da. Eraikinen beheko solairuetan ezartzea ere baimenduko da.

Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen diren eraikuntzari buruzko udal-ordenantzeetan beste solairu batzuetan –bai eta estalkian ere– baimentzea aurreikusi ahal izango da, baldin eta behar bezala justifikatutako arrazoiek –lurraren topografia eta abar– hala aholkatzen badute.

Garapen berriko bizitegi-lurzatiaren barruan etxebizitza bakoitzeko gutxienez aparkaleku bateko garajea egokituko da.

Bai kasu batean eta bai bestean, garaje horiek ezartzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Oro har, lurzati eta/edo eraikin-bloke bakoitzeko ibilgailuen sarbide bakarra baimenduko da garajeetarako, argi eta garbi justifikatutako zirkunstantziengatik komeni ez denean edo bideraezina denean izan ezik.

Udalak egoera bakoitzean definituko ditu horri buruz bete behar diren baldintzak. Nolanahi ere, ibi berri bat baimentzeko garajeak gutxienez hiru auto hartzeko moduko lekua izan beharko du.

- b) Horien zenbatekoa eta horien ondoriozko kalteak ahalik eta gehien murriztearren, eraikin jakin bateko garajerako sarbidea beste lurzati edo eraikin batean alde aurretik dagoen sarbide batetik bideratu ahal izango da, egoki iritziz gero. Udalak desjabetze-espeditate bati eman diezairoke hasiera bide-zortasuna gauzatzearren, betiere eraginpean dauden alderdien artean egin litezkeen akordioak kontuan izanik.

- c) Eraikin edo lurzati jakin bateko garajerako sarbide berria eraikin edo lurzati mugakideetarako ere egokia dela irizten bazaio, sarbide berri hori eraikitzean, eraikin edo lurzati mugakideen aldeko bide-zortasuna formalizatu beharko da.

4.- Sotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Sestra gainean kokatutako eraikinaren solairuetan garatzen diren bizitegi-erabilera nagusiaren eta gainerako erabilera baimenduen erabilera erantsi eta osagarrietara soilik bideratuko dira berariaz –garajeak, trastelekuak, eraikinaren eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzu-instalazioak; lokal eta etxebizitza horien beste erabilera osagarri batzuk–.

Garajeko aparkalekuen gutxieneko hornidura bat ezartzen bada, eta garaje hori sotoan edo erdisotoan ezartzea baimentzen bada, espazio horietan beste erabilera batzuk jarri aurretik, aparkalekuaren hornidura hori betetzeko behar den azalera gorde eta bermatu beharko da.



## 5.- Behe-solairuko edo erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Beheko solairuan eta erdisotoan dauden lokalak nagusiki hirugarren sektoreko erabileretara, ekipamendu-erabileretara eta garajeetara bideratuko dira. Bizitegi-erabilerara ere bideratu ahal izango dira, ondoren adierazten diren baldintzetan, bai eta etxebizitzaren erabilera osagarrietara ere.

Bestalde, lurzoruan karga handia sortzen duten instalazioetako elementu teknikoak –biltegiak, igogailuen makineriak, galdara-gelak eta abar– lurrean bertan ezarriko dira lehentasunez, edo bestela sotoetan eta erdisotoetan, baldin badaude.

Eraikinaren solairu horietan bizitegi-erabilerak ezartzea baimenduko da, baldin eta lokal horiek Plan honetan zein indarrean dauden lege-xedapenetan ezartzen diren baldintzak –altuera, argiztatzea eta aireztatzea, isolamendu termikoa, bizigarritasuna– betetzen badituzte, eta eraikinaren elementu komunetatik (ataria edo eskailera) edo lurzatiaren barnealdetik badute sarbidea.

Horretaz gain, solairu horietan bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena emateko honako bi baldintza hauetako bat bete behar da:

- \* Etxebizitzako gelak argiztatu edo aireztatzen dituen edozein baoren barrena 1,60 metroko altueran egongo da, aurrean dituen espazio publikoen urbanizazio-mailari dagokionez.
- \* Aurrean duen espazio publikoaren eta dagokion fatxadaren artean gutxienez 2,00 metroko hondoa izango duen terraza edo lorategia egongo da.

Solairu horietan etxebizitza-erabilera baimentzeko irizpideak behar bezala eta zehatz-mehatz zehaztearren, Udalak gai hori arautzeko udal-ordenantza egin eta izapidetuko du, bai modu bereizi eta autonomoan, bai dokumentu honen 5. artikuluan adierazitako ordenantzen barruan.

Justifikatzen duten arrazoiak arrazoituta eta zehatz-mehatz azaldu ondoren, ordenantza horren bitartez, arestian adierazitako solairuetarako sarbideari zein azaldutako azken bi baldintzei buruzko irizpideak eraikin edo kale tarte jakin batzuetan aplikatzeaz salbuetsi ahal izango da.

Lokal horiek baimendutako beste erabilera batzuetara ere bideratu ahal izango dira, kasu bakoitzean ezarritako mugekin eta baldintzetan.

## 6.- Goiko solairuak erabiltzeko baldintzak.

Goiko solairuetan, bizitegi-erabilerak ezarriko dira nagusiki, bai eta etxebizitzaren erabilera osagarriak ere. Baina goi-solairu horietan debekatua dago zuzenean lursailean ezarri beharreko instalazioen elementu teknikoak ezartzea, edo bizitegi-erabilerako lokalen erabiltzaileentzat gogaikarriak izan daitezkeenak.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren beste erabilerak ere onartuko dira.

Lehentasuna duen bizitegi-erabileraz gain, goiko solairu horietan beste erabilera batzuk ere baimendu ahal izango dira, Plan honetan bertan kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzetan.

## 7.- Estalkipeko solairuak erabiltzeko baldintzak.

- \* Eraikineko instalazioen elementu teknikoak ezartzeko eta etxebizitzari atxikitako trastelekuak ezartzeko erabiliko dira nagusiki.





\* Halaber, lokal horiek Plan honetan eta bai indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako altuerari, argiztatze eta aireztatzeari, isolamendu termikoari, bizigarritasunari eta abarri buruzko baldintzak betetzen badituzte, etxebizitza-erabilerak baimendu ahal izango dira honako kasu hauetan:

- Lehendik finkatuta dauden bizitegi-erabilerako eraikinetan.

. Oro har, ezin izango dituzte erregistro-finka independenteak osatu, eta eraikin beraren behegoko solairuetan kokatutako etxebizitzetara eta lokalei atxikitako lokal modura eratu eta inskribatuko dira.

Lokala atxikia dagoen etxebizitza lokal horren segidako azpiko solairuan badago, eta biak barruko eskailera baten bidez zuzenean komunikatuak badaude, ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzen dituzten gelak logela gisa erabili ahal izango dira. Kasu horretan, logelak estalkipean ipini ahal izango dira.

. Salbuespen gisa, lokal horietan etxebizitza independenteak baimendu ahal izango dira, Plan hau indarrean hasi aurretik eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-araudiarekin bat etorriz, modu osagarrian xede horretarako ezarri baziren, eta erregistro-finka independente gisa eratu baziren. Dena den, zirkunstantzia horiek guztiak frogatzeko moduan egiaztatu beharko dira.

Halaber, bai lehendik zeuden eraikinetan eta bai eraikin berrietan, lokal horietan etxebizitza independenteak ezartzea baimenduko da, horietako bakoitzak gutxienez 65 m<sup>2</sup> erabilgarri baldin baditu.

- Eraikin berrietan, eraikigarritasuna eraikuntzari eta eraikigarritasunari buruzko ordenantzen bidez arautzen denean, aurreko baldintza orokorrak aplikatu beharko dira.

## 8.- Ataripeak eta sestra gainean eraikiezinak diren eremu pribatuak erabiltzeko baldintzak.

\* Erabilera publikoko zortasunik ez duten espazio pribatuak.

Bizitegi-erabilerako lurzatiei atxikiak dauden baina sestra gainean eraikuntzarik hartuko ez duten espazioak baratzeetara, lorategietara eta dagozkien eraikineko bizilagunen berriazko egonlekura bideratu ahal izango dira, bai eta oinezkoen sarbideak egiteko ere.

Lurzatiari atxikitako lursailen azalerak ahalbidetzen duenean eta, esanbidez baimentzen denean, espazio horiek ibilgailuen sarbiderako eta lur gaineko aparkalekuak egiteko ere erabili ahal izango dira, baldin eta lurzati horrek ibilgailuentzako sarbide zuzena badu kirol-erabilera pribatuetara eta gas likidotuen deposituetara heltzeko.

Salbuespen gisa, beste edozein aukera desegokia dela justifikatzen denean, eraiki ezin diren lurzati pribatuetan sestra gainean garaje itxiak egokitzeko aukera baimenduko da, baina lurzatiaren eraikitzeko ezarritako gutxieneko atzerapen-baldintzak errespetatu beharko dira.

\* Erabilera publikoko zortasunpeko aire zabaleko espazioak eta ataripeak.

Oinezkoak askatasun osoz bertara sartzeko eta bertan egoteko erabiliko dira. Espazio horietan, soil-soilik tabernetako terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida-araubidean ustiatzekoak diren antzeko erabilerak ezarri ahal izango dira.

## 9.- Baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua.



Hala badagokio, dagokion Arau Partikularrean esanbidez adierazten dena izango da.

Dagokion Arau Partikularrean etxebizitzaren gehieneko kopurua esanbidez definitzen ez den hirigintza-eremuetan, "a.10" bizitegi-erabilerako tipologiaren kasuan, proiektuko eremu edo lurzati bakoitzeko berariaz etxebizitzetara bideratutako 75 m<sup>2</sup>(s) bakoitzeko etxebizitza bat egiteko aukera izango da gehienez.

"a.20" bizitegi-erabilerako tipologiarako, proiektuko eremu edo lurzati bakoitzeko batez beste 120 m<sup>2</sup>(s)-ko neurria zehaztu da.

#### 10.- Etxebizitzaren gutxieneko tamaina.

40 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera erabilgarria duen etxebizitzarik ezin izango da eraiki.



### 3. ATALA.

#### **Bizitegi-eraikinen eta horien elementuen tratamenduaren baldintzak.**

##### **53. artikulua.- Eraikinen kanpoaldeko tratamenduaren homogeneotasuna.**

Eraikinen fatxadek tratamendu arkitektoniko bateratu eta homogeneoa izan beharko dute, eta Paisaiaren Europako Hitzarmenaren irizpideetan xedatzen denez, ahal bada, ingurunean dauden materialak erabili beharko dira, ingurura hobeto egokitzearren.

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko hirigintzako udal-ordenantzetan zehaztuko dira tratamendu bateratu hori arautzeko baldintzak.

##### **54. artikulua.-Estalkien tratamendua.**

Estalki mantsardadunen konponbideak debekatuta daude; alabaina, estalkiaren isurkien gainean txapitula isolatuak gauzatzea baimenduko da.

Dena den, Plan honetan ezarritako antolamendu-irizpideekin bat datozen eta Planean bertan baliozkotu diren eraikinetan dauden estalki mantsardadunak finkatu egingo dira.

##### **55. artikulua.- Tarteko hormen tratamendua.**

Bistan geratuko diren tarteko hormek eraikinaren fatxadaren gainerakoaren antzeko akabera izango dute.

##### **56. artikulua.- Eraikin multzo bateratuen tratamenduaren uniformetasuna.**

Hiri-lurzorutzat sailkatutako hirigintza-eremuetan aurreikusten diren garapen berriko eraikin multzoei fatxaden tratamendu bateratua eman beharko zaie.

Horretarako, Udalak irizpide egokiak finkatuko ditu, kasuan kasu, helburu hori lortu ahal izateko.

Lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako hirigintza-eremuetan, kasu bakoitzean formulatu beharreko Zatiko Planean horri buruzko irizpide egokiak definituko dira.

##### **57. artikulua.- Udalerriko bizitegi-eraikinen irisgarritasunaren arazoari erantzuteko instalazioak ezartzea.**

Udalerriko bizitegi-eraikinetan kokatuta dauden etxebizitzetara –Plan Orokor hau onartu aurretik bazirenak eta Planaren bitartez finkatutakoak– sartzeko beharrezko irizpideak instalazioak (igogailuak, arrapalak eta abar) ezartzeko, besteak beste, honako baldintza hauek bete beharko dira:

1.- Lehentasunez, eta eraginpeko eraikinen eta horiei atxikitako lursailen ezaugarriek ahalbidetzen badute, Plan honetan xedatutako aurreikuspen orokorrak betetzea ahalbidetzen duten kokalekuetan eta baldintzetan kokatuko dira; halaber, eraginpeko lurzati(ar)en hirigintza-



araubidea arautzen duten baldintzak ere bete beharko dira, honako gai hauei dagokienez: hirigintza-eraikigarritasuna, lerrokadurak eta eraikinaren eitea arautzen duten gainerako parametroak, hirigintza-kalifikazioarekin loturiko bestelako gaiak, eta abar.

2.- Salbuespen gisa, aipaturiko baldintzetako bat betetzea bideraezina dela behar besteko zorroztasunez justifikatzen den kasuetan, eta Udalaren ustez proposatutako konponbideak egokiak badira eta egoki arrazoituta badaude, honako irizpide hauen arabera jokatuko da:

- \* Ondorio guztietarako, Plan Orokor honen bitartez eraginpeko lurzati(ar)en baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren barruan sartuko da etxebizitzetara sartzeko beharrezkoak diren instalazioekin loturiko eraikigarritasuna.
- \* Plan Orokor honetan eraginpeko lurzati(eta)rako eta lurzati horietan baimendutako eraikine(ta)rako finkatutako lerrokadurak eta kalifikazio xehatuko gainerako baldintzak instalazio horiek ezartzearen ondoriozkoak izango dira, betiere haiengan eragiten badute.

Gai horiei guztiei buruz proposatu beharreko konponbideak egoki eta zuzen zehaztearren, Udalak beharrezko iriztitako kasu guztietan Xehetasun Azterketa bat egingo da.

### **3. KAPITULUA.**

#### **BIZITEGI ERABILERA KOAK EZ DIREN LURZATIEN ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO BALDINTZA OROKORRAK.**

#### **58. artikulua.- Eraikigarritasuna eta eraikinaren eitea arautzeko baldintza orokorrak.**

Bizitegi-erabilera ez duten askotariko lurzati motak kasuan kasu egokituko dira eraikigarritasuna eta eraikuntzaren eitea arautzeko baldintzetara. Haatik, Hirigintza Arau hauetako kalifikazio xehatuari buruzko kapituluan, dagokien Hirigintza Eremuko Arau Partikularretan eta, hala badagokio, Plan hau garatzeko formulatzen den plangintzan adierazitako parametro orokorren barruan egokituko dira.

2.- Arau Partikularretan gai horri buruzko zehaztapen espezifikorik ezarri ezean, edo hori era partzialean edo osatugabeen eginez gero, dagokien erabilera globaleko zonan sustatutako erabilerak hartzen dituzten lurzatiatarako Arau horietan ezartzen diren baldintza orokorrak subsidiarioki aplikatzekoak izango dira.

3.- Kasuan kasu, baimendutako eraikinaren lerrokadurak eta altueraren eta profilarren baldintzak arautzen dituzten parametroen multzoak zehaztuko du eraikinaren gehieneko ingurutzaila.

Dena den, horren ondoriozko eraikinak aipatutako Arau Partikularretan kasu bakoitzean definitzen den eraikigarritasunaren gehieneko mugak errespetatu beharko ditu.

Gehieneko ingurutzaila horren eraikuntza ezin izango da baimendu ezarritako eraikigarritasuna gaintzea badakar.

4.- Sestra gainean eraiki ezin diren lurzati zati horietan, honako hauek besterik ezin izango dira ezarri: instalazioen elementuak, zerbitzu-azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak edo ibilgailuak babesteko teilape arinak, itxi gabeak eta material ez-iraunkorrekin eginak.



Elementu horiek ezin izango dira zenbatu lurzatiaren eraikigarritasuna zehazteko.

Edozein arrazoi dela medio, lurzatiaren zenbait zerrenda erabilera publikoko zortasunpekoak badira edo indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako eraikuntza-debekuen eraginpean badaude, ezin izango da inola ere elementu eraikirik edo bestelako instalaziorik ezarri.

5.- Dagozkien Arau Partikularretan ezarritako eraikigarritasunari eta eraikuntzari buruzko baldintzak betetzen ez dituzten gaur egungo eraikinak ordeztzen dituzten eraikinek kasu bakoitzean baldintza horiek bete beharko dituzte.

6.- Eraikinen lursail urbanizatueta sestrak eta berme-mailak urbanizazioa finkatzen den eremuetan dauden urbanizazioaren ondoriozkoak izango dira.

Garapen berriko eremuetan, eta lehendik dagoen urbanizazioa finkatuko ez den eremuetan, eraikinen sestrak eta babes-mailak formulatu beharreko urbanizazio-obren proiektuetan finkatuko dira, betiere Plan honetan eta plangintza-espedituetan –proiektuaren garapenerako formulatzen diren xehetasun-azterketak barnean hartuta– ezarritako erreferentziako mailak abiapuntu hartuta.

Erabilera publikoko zortasunpeko lurzatieta zatiek sestrak eta urbanizazio-mailak integratuta dauden espazio publikoek dituztenetara egokitu behar dira.

7.- Baimendutako sotoko solairuen altuera librea ez da 2,20 m baino txikiagoa izango, ez eta 4,50 m baino handiagoa ere. 8.- Dagozkien Arau Partikularretan ezar daitezkeen zehaztutako espezifikoak alde batera utzi gabe, lehentasunez industria-erabilera duten lurzatieta orokorrean baimentzen den gehieneko eraikuntza-altuera 17,00 m izango da. Altuera horretatik gora estalkiko elementuak irten daitezke, gehienez ere 2,50 metro. Ezaugarri teknikoengatik ezinbestekoa denean, instalazioeta elementuek, industria-tresneriak eta abarrek ere gainditu ahal izango dute gehieneko altuera hori.

Dena den, elementu horiek —ahal izanez gero, eta hori eragozten duen arrazoirik ez badago— lurraren mailan koka daitezten exijituko da, eta ez eraikinaren goiko solairuetan, inpaktu bisuala minimizatzeke.

Era berean, eraikuntza bakoitzak oinplanoan okupatzen duen azaleraren % 15ean gehienez ere, dagozkion Arau Partikularretan ezartzen den gehieneko altuera 4,00 metroan gainditu ahal izango da.

Aurreko parametroak gorantz ere egokitu ahal izango dira eraikinean garatu nahi den jardueraren ezaugarriek eta izaerak halakorik justifikatzen dutenean.

Aurrez adierazitakoak ordeztuko dituzten parametroak zehazteko, nahitaezkoa izango da nahiz antolamendu xehatuko plan bat nahiz Xehetasun Azterketa bat egitea.

9.- Solairu bakoitzaren altuera librea ez da 4,00 metrotik beherakoa izango, bulego eta ekipamenduetara bideratutako lokaletan izan ezik, horietan 2,50 metrora murriztu ahal izango baita.

10.- Industria-erabilerako lurzatieta, biltegiatza eta jarduera nagusiaren antzeko erabilera osagarrietara bideratutako goitegiak antolatzea baimenduko da, baina ezin izango dira inola ere bulego gisa erabili. Goitegi horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko. Goitegi horiek beheko solairuko lokalarekin eta bertan garatzen den jarduerarekin loturik egongo dira funtzionalki eta juridikoki. Ezin izango dute kokatzen diren eraikinaren elementu komun baterako sarrera edo irteera bereizirik izan. Ezin izango dira etxebizitza moduan erabili, ez eta zerbitzu publikorako eta



pertsonak luzaroan egoteko ere.

### **59. artikulua.- Erabilera-baldintza orokorrak.**

- 1.- Bizitegi-erabilerakoak ez diren lurzatietan, Hirigintza Arau hauetako kalifikazio xehatuari dagokion kapituluaren xedatutako irizpideei ez ezik, dagokien Arau Partikularretan eta Plan hau garateko egiten den plangintzan ezarritako erabilera-baldintzei ere jarraitu behar zaie.
- 2.- Lurzati horietan baimentzen diren eraikinetako sotoak lurzatiari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera osagarrietara soilik bideratuko dira –biltegitratzea, garajea eta abar–.
- 3.- Sestra gainean eraiki ezin diren lurzati horien zatien kasuan, honako erabilera hauek ezarriko dira: ibilgailuen maniobrarako eremuak eta aparkalekuak, barruko bideak, aire zabaleko biltegiak, instalazioen elementuak eta lorategiak.

### **60. artikulua.- Funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta eraikuntza-kalitateari buruzko baldintza orokorrak.**

- 1.- Bizitegi-erabilerarako ez diren lurzatietan eraikitzen edo ezartzen diren eraikin eta instalazio guztiek indarrean dauden lege-xedapenetan funtzionaltasunari, higieneari, segurtasunari eta eraikuntza-kalitateari buruz ezartzen diren baldintzak bete beharko dituzte.
- 2.- Zamalanetarako espazioak.

Industria-eraikinen, eta beharrezkoa duten gainerakoen kasuan, haien barruan edo dagokien lurzatiaren sestra gaineko espazio eraikigabeetan, salgaien zamalanetarako zona bat izan beharko dute.

Zona horretara biltegi moduan, industriarako edo dagokion jarduerarako erabiltzen diren lokal guztietatik heldu ahal izango da, eta gutxienez kamioi bat aparkatzeko lekua izan beharko du. Gainera, ibilgailuen sarrera eta irteerako aukera emango duen sarbidea izan beharko du.

Jarduera horretara bideratutako azalera 1.000 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada, zamalanetarako zonak gutxienez bi kamioientzako lekua izango du orokorrean, kasu zehatzetan behar bezala justifikatutako arrazoiaren ondorioz ratio txikiagoa edo, hala badagokio, handiagoa ezartzea bidezkoa denean izan ezik.

Jarduera eraikinaren goiko solairu batean garatzen bada, eta bertara sartzeko baldintza egokiak dituen arrapalarik ez badu, beheko solairuan edo lurzatiaren sestra gaineko espazio eraikigabeetan antolatu beharko da zona hori, bai eta maila berean zamalanetarako atondoak ezarri ere. Atondo hori ere lehenengo solairuarekin karga-jasogailu bidez lotuko da.

- 3.- Soto, erdisoto edo sestra gaineko solairu estalietan gaitzen diren garajeek bizitegi-erabilerako lurzatiarako ezartzen diren funtzionaltasun orokorreko baldintzak bete beharko dituzte. Garajeko sarbide eta arrapalek gutxienez 3,00 metro zabal izango dituzte.

### **61. artikulua.- Baldintza partikularrak.**

- 1.- Hirigintza-eraikigarritasuneko baldintzak.



Baldintza horiek, kasu bakoitzean, lurzatiak biltzen dituen hirigintza-eremuko Arau Partikularretan zein Plan hau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoak dira.

## 2.- Lursailak zatitzeko baldintzak.

Baldintza horiek, kasu bakoitzean, lurzatiak biltzen dituen hirigintza-eremuko Arau Partikularretan zein eremu hori garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoak dira.

## 3.- Erabilera-baldintzak.

Bizitegi-erabilerarako ez diren lurzatiak erabilera-araubidea, alde batetik, Hirigintza Arau Orokor hauen Kalifikazio Globalari eta Kalifikazio Xehatuari buruzko kapituluetan eta, bestetik, dagozkien Arau Partikularretan, eta, azkenik, eta hala badagokio, Plan hau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoa da.

## 4.- Funtzionaltasunari buruzko baldintza orokorrak.

Aparkaleku-zuzkidura, kasu bakoitzean, dagokion Arau Partikularrean edo Plan hau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoa izango da.

Industria-erabilerako lurzatiek behar besteko espazio libre egokia eduki beharko dute zamalanetarako mugimendu guztiak haien barruan egin ahal izateko.



### **3. ZATIA**

## **LURZORU URBANIZAEZINEAN BERARIAZ APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ARAUAK**

### **4. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK.**

#### **62. artikulua.- Eraikuntzari eta erabilerari buruzko baldintza orokorrak.**

##### **1.- Araudien erreferentzia orokorrak.**

Oro har, lurzoru urbanizaezinean eraikinak eta erabilerak ezartzean, besteak beste, honako irizpide eta aurreikuspen hauek bete beharko dira:

- A.- Lurzoru hori eraginpean hartzen duten indarreko legerian eta lurraldea antolatzeko tresnetan ezartzen diren aurreikuspenak, landa-ingurunera moldatzearekin lotzen direnak barnean hartuta.
- B.- Lurzoru urbanizaezintzat sailkatutako lursailak biltzen diren erabilera globaleko zonetarako Plan honetan ezartzen den hirigintza-araubidea arautzen duten aurreikuspenak.
- C.- Dokumentu honetako dagozkion artikuluetan aipatzen diren gainjarritako baldintzen aplikazioarekin lotutako eta/edo horien ondoriozko aurreikuspenak.
- D.- Kapitulu honetan ezarritako aurreikuspenak.

##### **2.- Kokalekuari buruzko baldintzak**

Paisaiaren edo ingurumenaren gaineko eragin oro eta sor daitekeen beste edozein eragin kaltegarri murrizteko eta minimizatzeko, Udalak eraikin baimenduak ezartzeko eta kokatzeko baldintzak ezarri ahal izango ditu, eta horri dagokionez planteatzen daitezkeen proposamenak alda ditzake. Baldintza horiek dokumentu honetan esanbidez eta kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzen osagarriak izango dira.

Proiektatutako eraikin berrietan ez ezik, lehendik dauden eraikinak eta instalazioak ordeztzeko, handitzeko eta abarretarako egiten diren proposamenetan ere izan dezakete eragina baldintza horiek.

##### **2.- Eraikinen eiteari eta bolumenari buruzko baldintzak**

Eraikinak bolumetria bakunekoak izango dira. Estalkiek ez dute % 40tik gorako malda izango. Estalki lauak ezartzeko baimena emango da.

Estalki horren gainean tximiniak eta beste instalazio batzuk gauzatzea baimenduko da, bai eta txapitulak ere, baldin eta aurrealdea 2,00 metro baino handiagoa ez bada eta horien atean gutxienez 2,50 metroko tartea badago.

Eraikinren gehieneko profila sestra gaineko HIRU (3) solairukoa izango da. Horretaz gain, sotoak eta/edo erdisotoak eraikitzea –gehienez ere bi (2) solairu sestrapean— eta estalkipeko espazioak erabiltzea onartuko da.





Eraikinaren gehieneko altuera 10,00 m izango da, fatxada bakoitzaren erdiko puntuan horizontalki ezarritako teilatu-hegaletara neurtuta, eta eraikinaren eta lursail urbanizatuaren arteko elkargunearen punturik baxuenaren gaineko gehieneko altuera 12,00 m. Sotorako edo erdisotorako ibilgailu sarbidea dagoen lekuan gehieneko altuera hori kasu zehatzetan gainditu ahal izango da.

Landa-erabilerarako eraikin eta instalazioetan gehieneko muga horiek ez dira aplikatuko, betiere egokitzapen funtzional saihestezinen ondorioz, muga horiek nahitaez gainditu behar dituzten etxebizitza-erabilera osagarria edo zerbitzu-azpiegituren erabilera ez badira.

Edozein kasutan ere, aipatutako eraikin eta instalazioek honako parametro hauek errespetatu beharko dituzte:

- \* Eraikinaren gehieneko luzera: 50,00 m.
- \* Eraikin bakoitzaren oinplanoko gehieneko okupazioa: 1.000,00 m<sup>2</sup>.
- \* Eraikinaren sestra gainean eraiki daitekeen gehieneko sabai-azalera: 1.000,00 m<sup>2</sup>(s).

Halakorik justifikatzen duten zirkunstantziak zehatz-mehatz eta arrazoituta azaldu ostean, eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentuak egoki iritziz gero, aurreikuspen horiek gorantz nahiz beherantz egokitu ahal izango dira.

### 3.- Urbanizazioari eta ingurunearen tratamenduari buruzko baldintzak.

Eraikin berriak ezartzeko baimena jaso duten lursailen kasuan –nekazaritza-erabilera ez-profesionalerako eta objektiboki beharrezkoa ez izanik ekipamendu eta zerbitzu-azpiegiturretara bideratzen direnak salbu–, ibilgailuentzako sarrera, ur- eta elektrizitate-hornidura, saneamendua eta kanpoko argiztapena izan beharko dituzte, kapitulu honetan ezarritako baldintzetan.

Zerbitzu horietakoren bat egongo ez balitz edo beharrezko baldintzak beteko ez balitu, eskatzaileak horiek bere kontura ezarriko edo hobetuko dituela bermatu beharko du. Hala egiten ez badu, Udalak ezetsi egin ahal izango dio eskatu duen lizentzia. Landa-erabileraz bestelako erabilerak ezartzen badira, betebeharrak hori sare orokorretara –bide sarera eta zerbitzu-sarera– ere hedatu ahal izango da, baldin eta eskatzen den jardueraren egoki garatzeko behar adinako ahalmenik ez badute.

### 4.- Aireko lineak paisaian integratzea.

Udalak baldintza bereziak ezar ditzake elektrizitatearen eta telefoniaren aireko lineen elementuen konfigurazioari eta trazadurari dagokienez, paisaian eta nekazaritzako zein basogintzako ingurunean izan dezaketen eragina arintzearen.

### 5.- Erabiltzeko debekuak eta salbuespen gisa onartutako erabilerak.

Lurzoru urbanizaezinean hiri-izaerako erabilerak esanbidez debekatuta daude, eta zehazkiago, industria-erabilerak, baina ez nekazaritzako eta abeltzaintzako industriak eta basogintzakoak, baldin eta horien produkzioa kokaleku duten lursailen erabilerarekin erlazionatuta badago eta gai horretan eskumena duen arloko erakundearen oniritzia lortzen badute. Nolanahi ere, industria horiek dokumentu honetan ezarritako baldintzak eta mugak bete beharko dituzte.

Halaber, debekatuta daude etxebizitza kolektibora bideratutako eraikinak. Halakotzat hartuko da lau etxebizitza-unitate baino gehiago hartzen dituenak. Hurrengo artikuluetan baimentzen diren etxebizitzak nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi bati lotuta egon beharko dute, eta esanbidez debekatuta dago lurzoru urbanizaezinean etxebizitza autonomora bideratutako eraikin berriak eraikitzea, horiek nekazaritza-ingurunean erabilerarekin edo ustiapenarekin lotuta ez badaude.



Baserriei lotu ohi zaizkien ostalaritzako erabilerak (sagardotegiak, askaldegiak, eta abar) baimentzen dira, baldin eta bertan dauden ustiategiei lotutako landa-erabileren osagarri gisa planteatzen badira. Ostalaritzako erabilerak (landa-turismoa) hurrengo artikuluetan araututako baldintzetan onartzen dira.

#### 6.- Herrigunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Bizitegi-eraikuntza debekatuta dago baldin eta, eraikuntza horren ondorioz 75 metroko erradioko zirkulu batean osorik edo zati batean sar daitezkeen bizitegi-erabilerako lau eraikineko edo gehiagoko multzoa sor daitekeenean.

### **63. artikulua.- Eraikin mugikorak edo aurrefabrikatuak ezartzea**

Eraikuntza aurrefabrikatuak, finkoak edo mugikorak, karabanak edo logela, alojamentu edo olgetarako leku bezala modu jarraituan edo aldizka erabil daitekeen beste edozein elementu modu egonkorrean ezartzea etxebizitza-erabilera duen eraikin berritza hartuko da ondorio guztietarako, eta eraikin mota horri exijitutako baldintza guzti-guztiak aplikatuko zaizkio; beraz, ez da baimenduko beste baldintza batzuetan horiek ezartzea.

### **64. artikulua.- Errepideak eta landabideak**

- 1.- Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden edo proiektatuta dauden errepide (Gipuzkoako Foru Aldundiaren titulartasuneko sarea) eta bide publikoak, bai Komunikabideen Sistema Orokorrean sartzen direnak, bai dokumentu honetan grafikoki identifikatu direnak.
- 2.- Errepide eta bide berriak irekitzeko baimena onura publikoko edo gizarte-intereseko irizpideetan oinarrituta emango da, edo soilik lehendik dauden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikin partikularretara sarbidea emateko.

Zokogunean amaitzen badira, amaierako muturrean ibilgailuek maniobra egiteko behar besteko espazioa izan dezaten bermatu beharko da. Era berean, ezinbestekoa denean izan ezik, 300 metroz behin, gutxienez, zabalgunek antolatu beharko dira bi ibilgailu gurutzatzeko edo noranzko aldaketa egiteko aukera izan dadin.

Udalak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak lehendik dagoen landabideen eta errepideen sarea hobetu eta zabaldu ahal izango dute, bai zuzenean, bai kasuan kasuko lan arrunten proiektuak formulatuz –horiek inplizituki ekarriko dute onura publikoaren adierazpena, eraginpeko lursailak desjabetzeko–, bai eta bide horiek baliatuko dituzten erabilera eta eraikin berriak egiteko baimenean, beharrezko hobetze- eta zabaltze-lanak egiteko baldintza ipiniz ere.

- 3.- Lurzoru urbanizaezinean altxatu nahi diren landa-erabileretara bideratutako eraikin berriek 1. paragrafoan adierazten diren errepide edo bideetatik izan beharko dute sarbidea.

Horietara sartzeko, asfaltozko edo hormigoizko zoladura eta gutxienez 2,50 metroko zabalera duten errepide edo bideak egin beharko dira. Bide berrien eta errepideen arteko lotuneen barne-erradioek gutxienez 9,00 m izan beharko dute, eta sarbidearen sestrak, errepidetik hasi eta lehen hamar metroetan, ez du % 4 gainditu beharko. Urak errepidera iritsi baino lehen bildu eta desbideratuko dira.

Lehendik dauden erabilera pribatuetarako eraikinetara iristeko bideen kasuan, adierazitako baldintzetakoren bat betetzea oso zaila edo ezinezkoa bada, gerta daiteke baldintza hori ez eskatzea.



Lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira, nahiz eta adierazitakoak baino distantzia txikiagoetara egon.

- 4.- Lurzoru urbanizaezineko errepide eta bideetatik ikusten den paisaia babestearren, eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukerak mugatu ahal izango dira.
- 5.- Landabide eta errepide horiekin muga egiten duten lursailak garbiketako eta apaindurako baldintza egokietan izango dira.
- 6.- Nolanahi ere, eraikin horiek –lehendik daudenak edo eraikuntza berrikoak izanik ere–, bestek beste, Gipuzkoako Errepideen eta Bideen 2006ko ekainaren 6ko Foru Arauan ezarritako irizpideak beteko dituzte.
- 7.- Gaur egun errepideei dagokien jabari publikoan ez dauden lursailak eraginpean hartzen dituzten errepideen elementu funtzional berriak ezartzeko, alde zuzenetik plan berezi bat formulatu beharko da Plan honetan eta lurzoru urbanizaezineko plangintzarako indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan. Ezarri beharreko elementuak garrantzi txikikoak direnean eta horien kudeaketa titulartasun publikokoa denean, Udalaren iritziz beharrezkoa ez bada, ez da plan berezirik formulatu beharko.
- 8.- Lurzoru urbanizaezinean trazadura zuzendu ostean, erabiltzen ez direla geratzen diren errepideen eta bideen tarteetan, obren titularrak landare-lurrezko geruza bat berrezarri beharko du, oraindik bertan jarraitzen duen bide zorua altxatu ondoren.

#### **65. artikulua.- Ibilgailuentzako pistak**

Debekatua dago lurzoru urbanizaezinean pistak irekitzea, horien xedea justifikatzen ez bada, edo landa-ingurunea ustiatzeko jardueraren bati lotuta ez badaude, edo baimendu den obra edo eraikin baten barruan ez badaude.

Irteerarik gabeko pistetan 12,50 metroko erradioa duten espazio zirkularrak antolatu beharko dira 1.000 metroz behin eta, kasu guztietan, amaierako muturrean.

Pistak konpontzeko eta hobetzeko obrak gauzatzea baimenduko da, maldak berregokituta eta galtzaren zabalera gehienez metro 1ean zabaltzea ahalbidetuta.

#### **Artículo 66.- Zuhaitz bereziak eta zuhaitzak babestea.**

Zuhaitz berezizat hartuko dira Plan Orokor honen I.02 planoan adierazten direnak; Altune inguruan daude. Lurzoru urbanizaezinean kokatutako bi pago handi dira.

Oro har, debekatuta dago zuhaitzi horietan mozketa eta esku-hartze suntsitzaileak edo degradatzaileak egitea, honako hauek izan ezik: lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikinak edo instalazioak egiteko behar-beharrezkoak izan daitezkeenak.

Bestalde, zuhaitzi babestuko eremutat joko dira Plan hau onartzen den unean dauden bertako zuhaitzien masak eta, bereziki, II.1.3 planoan identifikatzen direnak.

Debekatuta dago masa horietan mozketa eta esku-hartze suntsitzaileak edo degradatzaileak egitea, honako hauek izan ezik: zuhaitzi horiek hobetzeko garbiketak eta bakanketak; lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikinak edo instalazioak egiteko behar-beharrezkoak izan daitezkeenak; eta baso-baliabidearen ustiapen arrazionalak justifikatzen dituenak, horretarako



beharrezkoak izan daitezkeen baimenak alde batera utzi gabe, eta beti jatorrizko baso-masa antzeko ezaugarriekin birsortzea bermatuta.

Halaber, debekatuta dago ibilgu publikoen ertz eta bazterretan zuhaitzak eta zuhaixkak moztea. Garbitzeko eta hobetzeko esku-hartzeak gauzatu ahal izango dira, baina horietarako ere dagokien baimena lortu beharko da.

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian obrak egiteko lizentziak eskatzen direnean, eta obra horiek eraginpean har lezaketan zuhaitzen baten inguruetan egin behar badira, gorabehera hori dagokion lizentzian jasoarazi beharko da, eta udal-zerbitzu teknikoek horri buruz adierazten dituzten babesneurriak hartu beharko dira. Neurri horiek ezarri arren, elementu hori desagertzea dakarten kalteak gertatuz gero, Udalak dagozkion zigorrak ezarri ahal izango ditu, eta kaltetutako zuhaitza edo zuhaitzak publikoak badira, kalte-ordainak exijitu ahal izango ditu.

Edozer arrazoiengatik, bai eta ustekabeen ere, babestutako zuhaitziak dauden eremuak eta basoak guztiz edo zatiren batean suntsitu badira, jabeek birsortu beharko dituzte berezko basoen antzeko ezaugarriekin.

Lurzoru urbanizaezinean ezarri beharreko sarbide berriak, azpiegiturak, zerbitzuak eta eraikinak gauzatzeko garaian, interesa duten landare-komunitateak eraginpean hartu gabe egingo da.

Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatu egingo dira. Zuhaitz horietakoren bat ezinbestean jarduketa baten eraginpean geratuko bada, beste nonbait birkokatzeko aukera aztertuko da, baldin eta teknikari eskudunak ziurtatzen badu zuhaitzak bizirik irauteko aukera izango duela beste nonbait birkokatu ondoren.

Zuhaitza nahitaez moztu behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori nolabait konpentsatuko duten neurriak finkatu beharko dira.

Elkarrengandik aparte dauden landaretza autoktonoko orbanak elkarri lotzeko ahaleginak egingo dira; horretaz gain, zuhaitziak, heskaiak, landare-pantailak, erreka bazterretako landaretza eta nekazaritza-finken nahiz belardien mugak mantendu eta sortuko dira; era berean, ahal delarik, landaketetan zuhaitzak eta zuhaixkak tartekatuko dira.

## **67. artikulua. Fauna**

Lurzoru urbanizaezineko lurzatiaren itxiturak egiten direnean, basabereen joan-etorri librea ahalbidetuko den moduan egingo dira.

Bide berriak egiterakoan, abereentzako pasabide artifizialak eraikiko dira, bide horiek abereak maiz ibiltzen diren tokietan egiten badira.

Airetiko energia-sareak ezartzerakoan, hegaztiak linea horiek jo eta elektrokutatze arriskua ekidindo duten babes-neurriak ipiniko dira.

## **68. artikulua. Paisaia eta ingurumen-integrazioa**

Edozein motatako indusketak egin nahi badira, zuzenean edo zeharka indusketaren eraginpean egon daitekeen landare-lurzoruaren goiko geruza berreskuratuta egingo da, gerora leheneratze-prozesuetan erabiltzeko.

Horrela lortutako lurzoru emankorrak inguruan metatuko dira, ur-ibilguetatik eta jariatze-zonetatik urrun, gehienez 2 metroko altuerako pilak eginda, aireztatzeko eta ez daitezen trinkotu. Landaretzaren kolonizazio-prozesuak ahalbidetzeko, landaretzaren ezaugarriei eustea bermatuko



duen sistema bat ezarriko da eta, behar izanez gero, erein, ureztatu eta ongarritu ere egingo da aldizka.

Lurzoru urbanizaezineko eraikuntza eta eraikin berriak landa-ingurunean dauden eraikin motei egokituko zaizkie, horiek paisaian integratzea ahalbidetzeko. Eraikinaren neurriei, egiturari, materialei eta erabilitako koloreei erreparatuko zaie, besteak beste.

Ahal bada behintzat, jarduketetan ez da sartuko behar-beharrezkoa ez den lerro zuzenik.

Behar-beharrezkoak diren landabide eta basobide berriak bakarrik egingo dira; aurrez, dena den, bestelako irtenbiderik badagoen aztertuko da; eta, edozein kasutan ere, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean ezarritakoa betez, alde zuzenetik ingurumenaren gaineko eraginaren azterketa sinplifikatua egin beharko da.

Paisaia leheneratzeko jarduketetan, espezie autoktonoak eta lehengo paisaiari hobekien lotzen zaizkion espezieak erabiliko dira nagusiki, jarduketa geometrikoak baztertuz eta ertz zehaztugabeko basoberritzeak eta landaketak eginez.

Beharrezko ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira, gaina izurtua eta kizkur antzean utziz, paisaian hobeto txerta daitezten. Ezponda horiek egonkortu behar badira, egonkortzeko teknika "bizietara" joko da (aldaxkatzea, egur xeheak, zurezko bilbadurak, murru berdeak eta abar). Eustormak egin behar diren kasuetan, ahal bada horiek elkarren gainean jarritako harriez egingo dira, zimendurik gabe.

Linea elektrikoak, ahal dela behintzat, lurpekoak izango dira; eta, nolana ere, aukeran dauden hautabide guztiak ondo aztertu ondoren, ingurunean eraginik txikiena izango duten moduan ipiniko dira.

## **69. artikulua.- Ibai-ibilguak babestea**

Oro har, ibilgu horiek babesteari dagokionez, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan – lurraldea antolatzeko indarrean dauden tresnak barnean hartuta– ezarritakoari jarraituko zaio.

Ikuspegi horretatik aztertuta, planoetan grafiatuta egon ala ez egon, sare hidrografiko osoak jabari publiko hidraulikoa osatuko du eta uren arloan indarrean dagoen araudiaren eraginpean egongo da. Oro har, bide-zortasuneko zonari dagokion 5 metroko zerranda ezin izango da betegarriekin okupatu, eta bideak libre geratu behar du, oztoporik gabe eta ingurune naturalarekin loturiko erabileretara bideratuta.

Halaber, plangintzan aurreikusitako jarduketei dagokienez, jabari publiko hidraulikoa eta horren zortasun-zona eta polizia-zona eraginpean hartzen dituzten jarduketak ibilguen baldintza naturalei eusteko moduan egingo dira; horrek esan nahi du ezarritako distantziak errespetatzeaz gain, ibai-ertzeko landaretzari eutsi eta hobetu egin behar dela, estalitako ibilguak agerian utzi eta ibai-ohetarako zimurtsuak dituzten ibilguei eutsi.

Baldintza hidraulikoak direla-eta, aipatutako eremu horietan aurreikusi diren jarduketak gauzatu ahal izateko, ibaia bideratzeko eta babesteko obrak egin behar badira, obra horiek ingeniari teknikoaren teknika bigunak lehenetsiz gauzatu dira. Paisaiaren eta ekologiaren ikuspegitik begiratuta, ur-ibilguen ertzetako potentzialtasuna baliatuko da lurraldea eratzen duten elementu diren aldetik, habitatak lotzea eta/edo jendeak baliatzeko espaziotzat erabiltzea ahalbidetzen baitute; korridore ekologikoen bokazioa duten espazio bihurtu behar dira.

[2008/105 Kontinenteko Azalerako Uren Zuzentzarauaren betetzea bermatuko da, RD 60/2011 Errege](#)



Dekretuak moldatutakoa, Basozabal ubidearen urentzako erreferentzia-baloreen ekimen bezala.

Tiro zelaian, lurzoru hiritarrezinean momenturen batean erabilera hau onartuko balitz, plomo gabeko perdigoiak erabiliko dira, munizio eta platerren hondakinak ubideetara ez heltzeko prebentzio-neurriak arautuko dira.

Ibaien ertzetako polizia gunean edozein motatako obra edo lan egiteko, aurretik Arroetako Erakundearen baimen-administratiboa beharko da. Baimen ha, beste Administrazio publikoetako departamentu desberdinek eman beharrekoetatik independentea izango da.

Ur-kontinentalak edo jabari publiko hidraulikoko beste edozein elementu kutsatu ditzaketen uren isurketa zuzena edo ez-zuzena eta hondakin-produktuen isurketak debekatuta gelditzen dira, aurrez baimen administratiboa eduki ezik.

Hondakin-urek, beraz, Arroetako Erakundearen aurre-baimena beharko dute, eta horretarako, instalazioen jabeak beharrezko baimen eskaera egin beharko du, depurazioaren instalazioen baldintzak eta efluenteen mugak zehaztuko dituen dokumentazio teknikoarekin batera.

Isurketa guztiek beharrezko baldintzak bete beharko dituzte, partikularrean eta ubidera egingo diren beste isurketekin batera aztertuta, arauen puntu guztiak betetzeko, eta isurketa jasoko duen ur-masarentzako finkatutako ingurumen-helburuak bete daitezen.

## **70. artikulua.- Lurzorua, zaborteziak eta hondakindegia egokitzea.**

Lurzoru urbanizaezinean mota orotako lur-egokitzapenak –besteak beste, lurrarekin edo obra-hondakinekin betelanak egitea, edo hondakin geldoak isurtzea– egiteko, dagokien udal-lizentziak gain, indarrean dagoen legerian<sup>14</sup> aurreikusitako baimenak eskuratu beharko dira.

Esku-hartze horiek gauzatzeko, nolana ere, urak behar bezala bildu eta kanalizatuko direla eta proposamena ingurumenera egokitzen dela justifikatuko duen proiektua egin beharko da.

Salbuespen gisa, Udalak baimendutako obren ondoriozko indusketetatik datozen lurrak isurtzea baimendu ahal izango du. Hala gertatuko da lursailen jabeak eskatzen duenean, nahiz nekazaritza eta abeltzaintzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzeko, lurzoru urbanizaezinean kokatzen direnean, nahiz bere jabetzako lursailaren sestrak Plan Orokor honen, plana garatzeko sustatutako plangintzaren edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuen aurreikuspenetara egokitzeko. Nolanahi ere, lur-bolumena 5000 m<sup>3</sup> baino txikiagoa izango da.

Kasu horretan, ziurtatu egin beharko da, are proiektu tekniko baten bitartez ere Udalak beharrezkotzat jotzen badu, egin beharreko betelanaren drainatzea egokia dela, eraginpean egon daitezkeen elementu natural edo eraikiak behar bezala babestuta daudela, horren ondoriozko profilak ingurunean integratuta daudela, eta eraginpean hartutako lursailaren azalera berreskuratzen dela. Azken kasu horretan, lursaila urbanizatzen bideratuta ez badago, behar besteko lodierako landare-lurrezko geruza bat ezarriko da eta lurralde horren paisaia-ezaugarrietarako egokiak diren zuhaitzak, zuhaixkak eta belarkara-espezieak landatuko dira.

Lurzoru urbanizaezinean egiten diren mota guztietako indusketetan, obraren titularrak landaretza naturala –beharrezko landare-lurrezko geruza barnean hartuta– berrezarri beharko du obren ondorioz landaretza naturala suntsitu den lursailetan.

<sup>14</sup> Horri dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, Hondakin inerteak eta inertizazioaren gai izan direnak kudeatzeko arauak finkatzen dituen 1994ko azaroaren 2ko 423. Dekretuan eta hori garatzeko promulgatutako xedapenetan ezartzen dena.



## 5. KAPITULUA.

### LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENA ARAUTZEKO XEDAPEN OROKORRAK.

#### 71. artikulua.- Erauzketa-erabilerak.

Meatze edo harrobi berriak irekitzeko jarduerak nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko erabilera globaleko zonetan baino ezin izango dira baimendu; dena den, baimena indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, eta ezinbestekoa izango da alde zuretik jarduera hori garatzeko eta gauzatzeko baldintzak –jardueraren xede den eremua mugatzea barnean hartuta– arautuko dituen Plan Berezia formulatzea eta onartzea, eta eremu hori eta bere ingurunea leheneratzeko irizpideak zehaztea.

Goian aipatutako Plan Berezi hori egin eta onartu aurretik, erauzketa-jarduera horiek etorkizunean garatu ahal izateko, nahitaezkoa izango da plangintza orokorra alde zuretik aldatzea, erabilera horietara bideratutako inguruak mugatu ahal izateko.

#### 72. artikulua.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi arruntak.

##### 1.- Definizioa.

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta, zehazki, ustiategiari atxikitako eraikin eta instalazioak ezartzeko, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi arruntzat hartuko da dokumentu honetan azaldutako baldintzak betetzen dituenak. Baldintza horien artean dago, besteak beste, nekazaritzaren alorrean eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuak edo, hala badagokio, eginkizun horretan bere ordez jarduten duen erakundeak izaera hori ziurtatzeari edo egiaztatzeari dagokiona.

Hori horrela, oro har, lehendik dagoen edo eraiki berria den nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi arrunt bati atxikitako eraikin berriak ezartzeko, izaera horren ziurtagiria erakutsi beharko da aurrez, hau da, titularrak nekazaritza eta abeltzaintzako ekoizleak direla, ustiategiak kasuan kasu eskatutako neurriak eta produkzio-bideragarritasunaren gutxieneko baldintzak betetzen dituela eta instalazioak aplikatu beharreko indarreko araudiari egokitzen zaizkiola egiaztatzen duen ziurtagiria.

Baserrizat hartuko da nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera integrala ustiatzeko oinarritzko unitatea, udalerriko landa-lurraldea ustiatzeko eredu tradizionala den aldetik.

Edozein kasutan, 2/2006 Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 29.1 eta 30 artikuluen arabera, baserri bezala ulertuko da hurrengo baldintza guztiak betetzen dituzten eraikinak:

- a) Isolatutako eraikuntza motakoa izatea, nagusiki egoitza erabilerarekin.
- b) Aurretik gutxienez etxebizitza bat edukitzea, Jabetzako Erregistroaren arabera.
- c) Lehenengo okupazioarentzako baimena edo 1950eko urtarilaren 1a baino lehenago egoitza okupazio bat zeukala guztiz justifikatuko duen dokumentazioa edukitzea.
- d) Udaletxeak bere hirigintza plangintzan edo dagokion udal-ordenantzan zehaztutako baldintza osagarriak edukitzea.

##### 2.- Gutxieneko lurzattia



Nekazaritza-ustiategi berri bat ezartzeko gutxieneko lurzatiaren azalera zehazteko, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio, bai eta arlo horretan eskumena duen administrazio-erakundeak –Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentuak edo horren eginkizunetan ordeztuko duen erakundeak– kasu bakoitzean ezartzen duenari ere.

Horri dagokionez, ekarpen gisa jarritako finka etena izan daiteke, eta askotariko erabilera globaleko zonetan kokatutako lurzoru urbanizaezintzat sailkatutako lursailak bil ditzake.

Nolanahi ere, baimendutako eraikin eta instalazio berriak eraiki ahal izateko ezinbestekoa izango da Plan honetan ezarritako gutxieneko lurzatiaren baldintza betetzea.

### 3.- Eraikitze eta urbanizatzeko baldintza orokorrak

A.-Plan Orokor honetan azaldutako salbuespenak salbuespen, lehendik dauden ustiategiei atxikitako baserriak edo eraikinak finkatu egingo dira, eta eraikin gehigarriak eraikitzea baimendu egingo da. Eraikin horiek aipatutako eraikinari elkartuta edo atxikita antolatuko dira, harekin bat datozen materialak eta konponbide arkitektonikoak erabilia, edo bestela exentuek izango dira, proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala eskatuz gero.

Ustiategian etxebizitza osagarri bat edo hainbat daudenean, horiek ere finkatu egingo dira, eta eraikin osagarri horiek exentuek izatea ere baimenduko da, baldin eta lehendik dauden bizitegi-erabileren erosotasuneko edo osasungarritasuneko baldintzek —ukuiluak, abeletxeak eta antzekoak ezartzea— edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala eskatuz gero.

Adierazitako eraikinak finkatzearen ondorioz, alde batetik, osotasunean zaharberritzeko edo berritzeko aukera egongo da, bai eta eraikinak ordezteko aukera ere, eta bestetik, oro har, txabolak, eranskin prekarioak, teilapeak eta abar ezabatu beharko dira, eraikin multzoaren eta bere ingurunearen itxura eta irudi orokorra hobetzeko.

Horretaz gain, hala badagokio, balio arkitektonikoa edo historikoa duten elementuak errespetatu egin beharko dira; horretarako, kontserbatu eta/edo berrerabili egingo dira.

Handitze-gorputzen altuera ez da izango jatorriko eraikinaren batez bestekotik gorakoa eta, betiere, landaz besteko erabileretarako eraikinentzat oro har erabakitako gehieneko altueraren eta profilaren mugak bete beharko dira.

B.-Lehendik dauden eraikinak ordeztu nahi direnean edo berriak eraiki nahi direnean, Udalak aurretik okupatutako edo proposatutako kokalekuez bestelako kokalekuetan ezartzea baimendu edo erabaki ahal izango du, paisaiarekin, eraginarekin, higieinarekin, segurtasunarekin loturiko arrazoiengatik edo justifikatuta dagoen beste arrazoi egoki batengatik.

Hirigintza Ondarearen Katalogoan sartuta dauden eraikinen kasuan, aukera horren bideragarritasuna eta/edo komenigarritasuna eraikin horiek eta/edo horien baliozko elementuak mantentzeko eta zaintzeko lanetan duen eraginaren ikuspegitik aztertu beharko da, eta helburu hori lortzeko desegokia bada, baztertu egingo da aukera hori. Dena den, gai horretan eskumena duen administrazioak aukera horren bideragarritasunaren aldeko txostena eman beharko du.

Mota horretako erabileretara bideratutako lurzatiaren, honako hau hartuko da, ondorio guztietarako, bizitegi-erabilera osagarrietara bideratutako eraikintzat: eraikuntza aurrefabrikatuak –finkoak edo mugikorak–, karabanak, edo gela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa, jarraian edo tarteka, erabil daitezkeen beste edozein elementu modu egonkorrean ezartzea. Mota horretako eraikinekin eskatutako zaizkien baldintza guztiak aplikatuko zaizkie.





#### 4.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi arrunt berriak ezartzeko, besteak beste, Gipuzkoako Foru Aldundiaren egiaztagiria lortzeko baldintzak eta ustiategiari atxikitako lurzatiaren gutxieneko azalera buruz artikulua honetan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Soilik nekazaritzaren, abeltzaintzaren eta basogintzaren arloko balio handiko zonetan dauden lursailetan, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiei atxikitako nekazaritzako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimenduko da, baldin eta indarrean dauden lege-xedapenetan –lurraldea antolatzen indarrean dauden tresnak barnean hartuta– eta Plan honetan bertan horri buruz ezarrita dauden baldintza guzti-guztiak alde aurretik betetzen badituzte.

Dena den, Abeltzaintzako ustiategiarako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuan –edo arau horien ordezkotako araudian– eta Ingurumena Babesteko Legean xedatutakoari jarraitu beharko zaio.

#### 5.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi arrunten bizitegi-erabilera osagarriak.

A.-Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi arruntak, berriak edo lehendik daudenak, jada alde aurretik horren osagarri den eta bizitegi-erabilera bideratutako edo erabilera hori izan dezakeen eraikin bat dagoenean.

Nekazaritzako ustiategi bakoitzari atxikita gehienez ere hiru etxebizitza baimenduko dira, lehendik daudenak barnean hartuta, eta ustiategiaren osagarri izango dira. Nolanahi ere, baimen hori emateko nahitaezkoa izango da honako baldintza hauek guztiak betetzea:

- a) Beharrezkoak izan daitezkeen eraberritzeko eta birgaitzeko obrek irispide handiagoa edo txikiagoa izan dezaketela kontuan hartuta, etxebizitza horiek guztiak lehendik zeuden eraikinetan antolatu beharko dira eta gehienez ere eraikitako 100 m<sup>2</sup> handitzea baimenduko da.
- b) Ondorio horietarako ez dira zenbatuko eraikin berean edo eraikuntza multzo berean dauden beste etxebizitza batzuk, baldin eta erregistroan ustiategiari atxikita ez badaude.
- c) Hurrengo paragrafoan xedatutakoa alde batera utzi gabe, eta gaitu nahi diren etxebizitzaren kopurua edozein delarik ere, horiei atxikitako finak ezin izango dira zatitu edo banandu, baldin eta horren ondorioz 35.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten lurzati edo finka berriak sortzen badira; betiere, jakina, ondorioztatutako finka hori nekazaritza eta abeltzaintzako beste ustiategi batzuei erantsiko zaiela ziurtatu behar da.
- d) Aldiz, 35.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten lurzatiaren lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira, baina horiek ezin izango dira inoiz banandu.
- e) Baimendu egingo da, halaber, eraikin horietan bertan landa-turismoko erabilerak edo antzekoak ezartzea, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezartzen diren baldintzetan.
- f) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi bakoitzeko gehienez ere hiru etxebizitzako kopuru hori inoiz ezin izango dela gaintu kontuan hartuta, hiru etxebizitza egin ahal izango dira soilik honako kasu hauetan: 450 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako eraikinetan, edo bestela, gutxienez 350 m<sup>2</sup> izanik, gehienez 100 m<sup>2</sup>(s)-ko handitze-lana egiten duten eraikinetan; hartara, etxebizitza bakoitzeko batez besteko azalera gutxienez 150 m<sup>2</sup> izango da.

Ondorio horietarako ez dira zenbatuko ez bordak eta ez eraikinetik isolatutako eranskinak, ez eta gaur egun etxebizitza-erabilera bideratzen ez diren eraikin atxikiak ere; etxebizitza



gehiago gaitu ahal izateko, dagokion proiektua aurkeztu beharko da, eranskin horiek eraisten direla barnean hartuta.

B.-Baratzezaintzako edo abeltzaintzako ustiategi arrunt berriak, edo lehendik daudenak baina bizitegi-erabilera osagarri bideratuta dagoen edo erabilera hori izan dezakeen eraikinik ez dutenean.

Nekazaritza, abeltzaintza edo basogintza aldetik balio handia duten zonetan soilik baimenduko da nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi berriak bi etxebizitza osagarri ezartzeko oinplano berriko eraikin bat eraikitzea. Obren lizentziaren titular lurzatiaren titularra izango da.

Baimen hori lortu ahal izateko, ezinbestekoa izango da indarrean dagoen legerian ezarritakoez gain, honako baldintza hauek betetzea:

a) Artikulu honen "1." paragrafoan aipatzen diren alderdiak egiaztatzea, bertan agertzen den modura.

b) Artikulu honen "2." paragrafoan xedatutakoari jarraiki eta, hala badagokio, Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiategiari atxikitako lursailen azalerari eta hedadurari buruz erabakitzen duena alde batera utzi gabe, bizitegi-eraikin berriak gutxienez 35.000 m<sup>2</sup>-ko azalerako finka izan beharko du, eta finka hori lotu beharko zaio erregistroan. Eraikina hartuko duen lurzatiak 20.000 m<sup>2</sup> baino handiagoa izan beharko du, eta ustiategiaren zatia izan. Horri dagokionez, elkarren ondoan dauden edo bide edo ibilgu publikoren batek bereizten dituen finka bereko lurzatiak bateratutzat joko dira.

c) Eraikuntza-baldintzak:

\* Gutxienezko tartek:

- Lurzoru urbanizaezinaren muga: 50,00 m.
- Lurzatiaren eta bideen mugak: lurzatiaren eta bideen mugarako gutxienezko tartek eraikinaren altueraren berdina izan beharko du, betiere muga horretara begira dagoen fatxadari dagokionez; nolana ere, 3 metrotik gorakoa izan beharko du.
  - Babestu beharreko elementu natural edo eraikietara (zuhaitzak, ur-ibilguak, errepideak, bideak eta abar): Orokorrean eskatzen direnak, bai indarrean dauden lege-xedapenetan –lurraldea antolatzekeo tresnak barnean hartuta–, bai Plan honetan bertan.
- Beste finka batzuetan dauden bizitegi-erabilerako eraikinetara: 50,00 m.
- Beste finka batzuetan dauden bizitegi-erabileraz besteko eraikinetara: 50,00 m.

\* Gehienez eraiki daitezkeen azalera: 250,00 m<sup>2</sup>(s)

\* Baimendutako gehieneko solairu kopurua: Hiru solairu (sestra gainean)

\* Teilatu-hegalen gehieneko altuera: 10 m. (fatxada bakoitzaren erdiko puntuan neurtuta)

\* Estalkien gehieneko malda: % 40.

\* Oinplanoan okupatutako gutxienezko azalera: 120,00 m<sup>2</sup>.

\* Oinplanoan okupatutako gehieneko azalera: 250,00 m<sup>2</sup>.

d) Urbanizazio-baldintzak:

Nahiz eraikuntza-proiektuan bertan, nahiz horren osagarri gisa, lurzatiaren urbanizazio-baldintzak –beharrezkoak diren aparkalekuen eta sarbideen kokapena barnean hartuta– eta



paisaia-tratamenduarenak zehaztuko dira, eraikin berriak landa-lurzoruan ahalik eta ingurumen inpakturik txikiena sor dezan.

Higiene- eta osasun-baldintzak bermatuta eta behar bezala tratatuta geratuko dira, isurketak arazteko sistemari dagokionez, batik bat.

e) Gehieneko etxebizitza kopurua: 1 etx.

Nekazaritza-erabilera bateragarriak eta ostatu-erabilera (landa-turismoa) baimenduko dira.

## 6.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako eraikinak

A.-Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi-erabileretara edo horien erabilera osagarri eta lagungarrietara –kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritzako makineria eta baserriko eta nekazaritza-industriako pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikinak eta abar– bideratutako eraikin finko eta egonkor guztiak hartuko dira halakotzat, etxebizitza izan ezik.

B.-Antolamenduz kanpokotzat hartutako eraikinak izan ezik, Plan hau onartu aurretik zeuden eraikin guztiak finkatutzat joko dira, aipatutako erabilerak baldin badituzte.

Eraikin horiek handitzeko, eraikin berrien kasuan ondoren ezarriko diren baldintzak aplikatuko dira, baldintza horiek betetzea benetan ezinezkoa ez bada behintzat. Horrelakoetan, Udalak egoki irizitako erabakia hartuko du, behar bezala arrazoituta. Eraikin horiek finkatzeko, oro har, txabolak, eraikin prekarioak, teilapeak eta abar eraitsi beharko dira; hartara, eraikinaren eta bere inguruaren itxura eta irudi orokorra hobetuko dira.

C.-Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiei –lehendik daudenei zein berriei– lotzen zaizkien eta erabilera horietara bideratzen diren eraikin berrien kasuan, Abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuaren I. Eranskinean ezartzen diren bereizketa-baldintzak bete beharko dira.

Horretaz gain, honako zehaztapen hauek beteko dituzte:

a) Tarteak:

- Beste finka batzuetan dauden bizitegi-erabilerako eraikinetara: ..... 50,00 m.
- Lurzatiaren eta bideen muga: lurzatiaren eta bideen mugarako gutxieneko tarte eraikinaren altueraren berdina izango da, betiere muga horretara begira dagoen fatxadari dagokionez; nolana ere, 3 metrotik gorakoa izan beharko du.

b) Eraikin handiena: .... 1.000 m<sup>2</sup>

c) Profila: .....I/I

d) Eraikinaren altuera: ... 5,00 m.

e) Eraikinaren gehieneko luzera: . 50,00 m.

Halakorik justifikatzen duten zirkunstantziak zehatz-mehatz eta arrazoituta azaldu ostean, eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentuak egoki iritziz gero, aurreikuspen horiek gorantz nahiz beherantz egokitu ahal izango dira.

D.-Lurrean bertan zuzenean landatzeko ezartzen diren berotegien kasuan, nekazaritza eta



abeltzaintzako ustiattegietara bideratutako eraikinetarako zehaztutako araudi bera izango dute.

Berotegien neurriak eta antolaera zehazterakoan, behar-beharrezkoak ez diren lerro zuzenak baztertuko dira eta, ahal den heinean, berotegiak paisaian txertatzen lagun dezaketen heskaiak edo bestelako elementuak ipiniko dira.

Erabilera hori bista-bistan dauden zonetan, paisaiari begiratzean erraz ikus daitezkeen guneetan eta zeruertzeko lerroan jartzea saihestuko da.

Ustiategian sortzen diren landare-hondakin guztiak tratatzeko ahalmena duen konpostatze-instalazio bat izan beharko dute.

Sortzen diren gainerako hondakin solidoak baldintza jakin batzuetan biltegitratuko dira: ez dute ingurumenean kalteak eta kutsadura eragiteko arriskurik sortu behar, eta indarreko araudiaren arabera kudeatuko dira; ezin izango dira aire zabalean erre.

E.-Honako hauek bermatuko dira: higiene- eta osasun-baldintzak eta, bereziki, isurketak arazteko sistema, ur-hornidura, saneamendua, elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiak.

Dena den, alde batetik, Abeltzaintzako ustiattegietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuan eta, bestetik, Otsailaren 27ko 3/1998 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrean, jasotzen den jarduerarako lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jardueren zerrenda finkatzen duen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuan zehazten dena bete beharko da.

### **73. artikulua.- Nekazaritzako erabilera ez-profesionalizatuak**

#### **1.- Definizioa.**

Aplikatu beharreko arloko araudiarekin bat etorriz, ustiategi batekin bat ez datozen nekazaritza-erabilerak hartuko dira halakotzat.

#### **2.- Erabilera-baldintzak.**

Nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatua baimenduko da lurzoru urbanizaezinean, zehaztutako zonifikazio globalaren eta gainjarritako baldintzen arabera onargarriak diren baldintzetan.

#### **3.- Eraikuntza-baldintzak**

A.-Soilik landazabaleko eta nekazaritza eta abeltzaintzako zonetan, lurzati bakoitzeko eraikin berri bat egiteko baimena emango da, lanabesak gordetzeko, edo korta txiki nahiz ukulu ez-profesional gisa erabiltzeko; horretarako, Arau hauetako 4. kapituluan eskatzen diren betekizun orokorrak bete beharko dira.

B.-Halaber, honako baldintza hauek ere bete beharko dira:

- |                                                                                        |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| * Lurzatiaren gutxieneko azalera:                                                      | 2.000 m <sup>2</sup> .   |
| * Gehieneko solairu estalgarria:                                                       |                          |
| 2.000 m <sup>2</sup> -tik 10.000 m <sup>2</sup> -ra bitarteko azalera duten lurzatiak  | 15,00 m <sup>2</sup> (s) |
| 10.000 m <sup>2</sup> -tik 25.000 m <sup>2</sup> -ra bitarteko azalera duten lurzatiak | 30,00 m <sup>2</sup> (s) |
| 25.000 m <sup>2</sup> -tik gorako azalera duten lurzatiak                              | 60,00 m <sup>2</sup> (s) |
| * Eraikinaren altuera libre:                                                           | 3,00 m.                  |



- \* Lurzatiaren eta bideen mugarako gutxieneko tarteak: lurzatiaren eta bideen mugarako gutxieneko tarteak eraikinaren altueraren berdina izango da, betiere muga horretara begira dagoen fatxadari dagokionez; nolana ere, 3 metrotik gorakoa izan beharko du.
- \* Lurzatiak kanpoko edozein bizitegi-eraikinekiko gutxieneko tarteak: 15,00 m.
- \* Eraikuntza-ezaugarriak:
  - Lehenetsunez, material ez-iraunkorrekiko eraikiko dira, akabera pintatuarekin eta teilazko estalkiarekin; erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, eta horretarako oso zimendu txikiak izango dituzte.  
Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoien ondorioz, material iraunkorrekiko eraikitzea baimenduko da.
  - Ezin izango dute ur-hornidurako edo hondakin-uren hustuketako instalaziorik izan.
  - Paisaiari egokitzearen, Udalak paisaiaren gaineko interferentzia ahalik eta txikiena izango den lekuan koka daitezkeen eskatu ahal izango du, bai eta egiturako edo fatxadako eta estaldurako material jakin batzuk erabil daitezkeen eta inguruneari hobeto egokituko zaizkion kolore eta formak zehatz daitezkeen ere.
  - Txabola bat eraikitzeke lizentzia prekarioan emango da beti.

4.- Lehenetik dauden txabolak edo bizitegi-erabileraz bestelako eraikinak finkatu egingo dira, Arau hauetan xedatutakoarekin bat etorritik eta antolamenduz kanpokatzen jo ez badira. Ez da inolara ere baimenduko eraikin horietan bizitegi-erabilerak ezartzea.

#### **74. artikulua.- Baratze ludikoak**

Halakotzat hartuko da jabari publikoko lurzoru urbanizaezinean kokatutako lursaila, betiere nekazaritzako produktuak erein, landatu eta haztea xedea izanik.

Jarduera hori arautzearen, Udalak udal-ordenantza bat egingo du eta lurzatiaren banaketa, erabilerak, eraikin lagungarriak eta abar zehaztuko ditu bertan.

Eraikin lagungarri horien azalera eraikia, altuera eta mugekiko tarteak berariazko ordenantzaren arautuko dira; eraikin arinak eta ez-iraunkorrek izango dira.

#### **75. artikulua.- Obra publikoetako loturiko erabilerak eta instalazioak**

##### **1.- Aintzat hartutako erabilerak eta eraikinak.**

Halakotzat hartuko dira komunikazio-sistemak –gasolina-zerbitzuguneak barnean hartuta– edo titulartasun nahiz sustapen publikoko zerbitzu-azpiegiturak –ur-hornidura, saneamendu-sarea, hondakin-uren arazketa, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irrati-telebista eta beste batzuk– ustiatzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren erabilerak eta eraikin osagarriak, betiere ezinbestean landa-ingurunean ezarri behar direnean, baldin eta erabilera ezarriko den eremua Plan Orokor honetan esanbidez sistema orokortzat hartu ez bada.

##### **2.- Izapidetzea.**

Eraikitzeke lizentzia eskatu aurretik dagokion kontsulta egingo zaio Udalari eta horrek behar beste arrazoitutako ebazpenean finkatuko ditu ekarpeneko lurzatiak bete beharreko baldintzak, eraikigarritasuna eta bermatu beharreko aparkaleku-hornidura eta abar. Gainera, aparteko kasuren batean, Plan Berezia egitea ere eska dezake.

Nolana ere, horri dagokionez, aintzat hartuko dira kasuan kasuko administrazioak, bere eginkizunetan ari dela eta dauzkan eskumenak erabiliz, egiten dituen espedienteak eta proiektuetan



gai horri buruz jasotako xedapenak.

### 3.- Lurzatiaren ekarpena<sup>15</sup>.

Adierazitako erabilera eta eraikinei lotutako lursailen eta lurzatiaren gutxieneko azalera gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan finkatutakoa edo kasu bakoitzean ezarritako baldintzak betetzeko behar dena izango da.

Adierazitako xedapenetan horri buruzko irizpiderik definitzen ez bada, lurzatiaren gutxieneko azalera hori Udalak kasu bakoitzean zehazten du. Horretarako, ezarri nahi den erabileraren eta landatarrak ez diren beste erabilera batzuen arteko antzekotasuna hartuko du kontuan.

Dena den, azalera hori ez da 2.000 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izango.

### 4.- Gutxieneko tartek:

\* Lurzatiaren mugara, bide publikoetara eta ur-ibilguetara: ..... 10,00 m.

\* Lehendik dauden etxebizitza-eraikinetara:..... 100,00 m.

Dena den, aplikatu beharreko lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeko indarrean dauden tresnak barnean hartuta– gai horren inguruan ezartzen diren aurreikuspenak aplikatuko dira, eta horrekin batera, bai eta kapitulu honetako gainerako artikuluetan eraikin mota desberdinetarako zehazten direnak ere.

### 5.- Eraikuntza-baldintzak:

Udalak, arrazoitutako ebazpenaren bidez, egokitzen jotzen dituen berariazko eraikuntza-baldintzak xedatuko ditu kasu bakoitzean. Edonola ere, dokumentu honetan lurzoru urbanizaezinerako ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

### 6.- Etxebizitza osagarria:

Gehienez ere etxebizitza bat eraiki ahal izango da, ahal izanez gero eraikin nagusian integratua, gasolina-zerbitzuguneetan eraikinak eta instalazioak zaintzen dituzten pertsonentzat.

Dena den, administrazioak edo gai horretan eskumena duen erakunde publikoak behar bezala justifikatu beharko du etxebizitza hori beharrezkoa dela.

### 7.- Aparkalekua

Gutxieneko zuzkidura:

Toki bat (1) / 100 m<sup>2</sup>(s)

### 8.- Azpiegiturak eta urbanizazioa:

Sarbideak, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, kanpoko argiak eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da –zoldurak eta lorategiak barnean hartuta–, landa-ingurunean integrazeko oro har ezarritako arauen eta gomendioen barruan.

## **76. artikulua.- Lurraldearen ustiapenari lotu gabeko nekazaritza-industriak**

<sup>15</sup> Erabilera eta eraikin horiei lotutako lurzatiaren azalera laborantzako gutxieneko unitatea baino txikiagoa bada, Nekazaritzako ustiapenak modernizatzeari buruzko 1995ko uztailaren 4ko Legearen 25. artikuluan eta, bereziki, bertako "b" paragrafoan arautzen diren salbuespenei egokitzen zaiela ulertuko da.



1.- Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean ezarri behar diren nekazaritza-industriak, nekazaritzako ustiategi baten erabilera osagarriak ez badira eta, nolanahi ere, 2.000 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako sabai-azalera badute edo, aire zabalean, maniobratzeko edo biltegitratzeko 5.000 m<sup>2</sup>-tik gorako espazioa badute.

Abeltzaintzako zonetan integratutako lursailetan ezartzea soilik baimenduko da.

2.- Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak:

- \* Gutxieneko lurzatiaren ekarpena: 20.000 m<sup>2</sup>
- \* Eraikinek Arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte –ibilgailuen sarbidea antolatzeari dagokionez, "landa-erabilereaz bestelakotzat" joko dira–.

### **77. artikulua.- Bizitegi-erabilera autonomoak.**

Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzaren aldetik balio handia duten zonetan kokatutako eraikinetan soilik ezartzea baimenduko da, hain zuzen ere Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi-erabilera bideratuta zeuden eta esanbidez antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan.

Indarrean dauden lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeko tresnak barnean hartuta– ezarritako irizpideetara egokitzen denean, eraikin horiek ordeztzea baimenduko da, baldin eta horien egoerarekin lotuta dauden arrazoiek edo behar bezala justifikatutako bestelako zirkunstantziak hala aholkatzen badute. Horretarako gauzatu beharreko jarduketak lehendik dauden eraikinak eraberritzeko eta birgaitzeko jarduketatzat hartuko dira.

Aitzitik, ez da baimenduko ez bizitegi-erabilera autonomora bideratutako eraikin berriak eraikitzea, ez eta lehendik dauden eta finkatu diren eraikinetan ezartzea ere, baldin eta lehendik erabilera horretara bideratuta ez bazeuden.

Eraikin berrietan ezartzea esanbidez debekatuta dago.

Horri dagokionez, lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatutzat hartuko da, txabolei, eranskin prekarioei eta baserriari atxikita edo bertatik hurbil dauden teilapeei lotutakoa izan ezik. Izan ere, elementu horiek desagertzea alde aurreko baldintza izango da bai adierazitako ordeztzea egiteko, bai lehendik dagoen eraikina birgaitzeko edozein jarduketa gauzatu ahal izateko. Jarduketa horietako edozein baimentzeko ezinbestekoa izango da eraikinaren eta bere ingurunearen itxura eta irudia orokorrean hobetzea.

Ez da eraikigarritasun hori gehitserik baimenduko.

Oro har, eraikin bakoitzean gehienez ere hiru etxebizitza ezartzea baimenduko da. Dena den, baimendu ahal izateko ezinbestekoa izango da etxebizitzak gutxienez 150 m<sup>2</sup>(s) izateko beharrezkoa den eraikigarritasuna izatea.

Lehendik dauden eraikinetan adierazitakoa gainditzen duen etxebizitza kopurua finkatu egingo da, baldin eta bere garaian zegozkion administrazio-baimenak –eraikitze udal-lizentzia barnean hartuta– eskuratuta eraiki baziren edo etxebizitza-erabilera hori oso aspaldiko garaitik bazuten.

### **78 artikulua.- Landakoak ez diren baina baimen daitezkeen bestelako erabilerak**

1.- Halakotzat hartuko dira, besteak beste, hirugarren sektoreko erabilerak eta komunitatearen



ekipamenduko erabilerak, titularitate publikokoak nahiz pribatukoak, hala nola titularitate pribatuko eta hainbat zonatan onartzen diren zerbitzu-azpiegiturak, ezinbestean landa-ingurunean ezarri behar direnak, baldin eta, erabilera horiek izan dezaketen onura publikoa eta gizarte-interesa behar bezala justifikatzen bada eta arrisku-maila handiko industria-erabilerak ere barnean hartuta.

Horek ezartzeko baimena emateko, xede horretarako aplikatu beharreko legerian ezartzen den prozedurari jarraitu beharko zaio, eta horretarako, egin beharreko lan guztiak definitzen dituen proiektu teknikoa idatziko da, honako hauek ere bilduz: lurzatiaren urbanizazio-obra osagarriak, lur-mugimenduak eta lorazaintzako lanak; horretaz gain, paisaiaren edo ingurumenaren ikuspegitik esku-hartze horrek ez duela landa-ingurunea nabarmen aldaraziko edo kaltetuko egiaztatu beharko da bertan.

Sustatzaileak behar bezala justifikatu beharko du erabilera horiek landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa edo egokia dela.

## 2.- Hirugarren sektoreko eta komunitatearen ekipamenduko erabilerak ezartzea.

Erabilera horiek antolamendutik kanpokotzat jo ez diren lehendik dauden eraikinetan nahiz berrietan ezartzea baimenduko da, baina honako baldintza hauek bete beharko dira:

- Inoiz ere ez da baimenduko eraginpeko finkak banantzerik, baldin eta horren ondorioz ateratzen diren lurzati edo finka berrien azalera 25.000 m<sup>2</sup>-tik beherakoa bada, non eta ez den bermatzen lehendik dauden beste nekazaritza-ustiategi batzuei atxikiko zaizkiela.
- Horri dagokionez, finkatu egingo dira 25.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikinak;  
haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

Proposatutako helburua lehendik dauden eraikinetan ezartzeko modukoa ez bada, aipatutako erabilera horietara bideratutako eraikin berriak egitea baimendu ahal izango da, besteak beste, honako baldintza hauek betez gero:

- \* Hirigintza Arau hauetan adierazitakoaren arabera, alde zuzenetik eta nahitaez plan berezia formulatu eta onartu beharko da baimena emateko; eta gainera, plan horrek lehen adierazitako zirkunstantzia bete beharko du:
  - Proposatutako jarduerak eta eraikina landa-ingurunean kokatzea egokia dela.
  - Proposatutako helburua onura publikokoa eta gizarte-interesekoa dela.
- \* Arau hauetan ezarritako aplikazio orokorrekoak betetzen direla.
- \* Lurzatiaren ekarpenaren gutxieneko azalera:..... 25.000 m<sup>2</sup>.

Ekarpeneko lurzati horren azalera aipatutakoa baino handiagoa izanda ere, elkarren segidako eremu espazial eta fisikoa osatu beharko du, eta ondorio guztietarako –erregistroari eta abarri dagokionez– eraikinari lotetsia egongo da.

- \* Eraikuntza-baldintzak:
  - Lurzatiaren mugetara: 5,00 m.
  - Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 100,00 m.
  - Beste finketan dauden eraikinetara, bizitegi-erabilerakoak edo bestelakoak direlarik ere: 20,00 m.





- Eraiki daitekeen gehieneko sabai-azalera:
  - . Lurzatia < 3,0 Ha. 1.000,00 m<sup>2</sup>(s)
  - . Lurzatia > 3,0 Ha. 1.200,00 m<sup>2</sup>(s)
  - . 3,0 Ha. baino gehiagoko azalera duten lurzatiak direnean, eta aurretik justifikatzen denean, egin beharreko plan berezian eraiki daitekeen sabai-azalera hori egokitu ahal izango da.

\* Aparkaleku-zuzkidura: aparkaleku 1/100 m<sup>2</sup>(s) [gutx.]

\* Plan berezi horretan ezartzen diren gainerako baldintzak.

\* Sarbideak, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, kanpoko argiak eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da – zoladurak eta lorategiak barnean hartuta–, landa-ingurunean integratzeko oro har ezarritako arauen eta gomendioen barruan.

#### 4.- Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

Erabilera autonomotzat ezartzeko, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzatzaile orokor eta irizpide guztiak beteko dituzte.

### 79. artikulua.- Turismo-kanpalekuak.

Gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak nahitaez betetzeaz gain, ezartzeko baimena emateko beste baldintza hauek ere bete beharko dira:

A.-Honako eremu hauetan ezartzea besterik ez da baimenduko:

a) Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko erabilera globala duen zonan, balio estrategiko handia duten eta baso masa autoktonoak eta lurpeko urak dituzten lursail eta eremuetan eragiten ez badu, baina salbuespentzat hartuta errealitate horiek jarduketa batean behar bezala txertatzen diren kasuan, errealitate horiek zainduko direla bermatuko duen baldintzetan.

b) Ingurumena hobetzeko eta berreskuratzeko erabilera globala duen zonan, ezarpen horrek eremu horiek leheneratzeko helburuaren alde egiten badu.

B.-Kokalekutat hartuko duten inguruneke paisaiaren edo ingurumenaren degradaziorik ez dakarten baldintzetan ezarriko dira, eta beharrezkoak diren zuzaitzak landatuko dira.

C.-Sarbideak nola ebatzi diren justifikatu beharko da, puntako denboraldian bide-sare orokorrari edo tokikoari arazorik ekar ez diezaioten. Esparruaren barnealdean, kanpadendak edo karabanak kokatzeko leku bezainbat aparkaleku antolatuko dira, bisitariantzako aparkalekuez gain.

D.-Halaber, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, argiak eta gainerako zerbitzuak ere ebatzi beharko dira, eta arreta berezia jarriko da ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistemaren konponbidean, instalazioaren dimentsioaren eta gehieneko edukieraren arabera.

E.-Kanpina bizileku egonkor bilaka dadin saihesteko, debekatuta dago kanpatzeko lekuen multzoaren gainean edozein elementu iraunkor instalatzea.

F.- Proposatutako jarduketaren garrantzia eta irispidea zein eraginpean hartutako eremuaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, baimena emateko, alde aurretik Plan Berezi bat egin



---

eta onartzearen baldintzapean jar dezake Udalak.



## LAUGARREN TITULUA

### INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

#### **80. artikulua.- Ingurumena babestea eta integratzea.**

Oro har, Plan Orokorrean aurreikusitako esku-hartzeak ingurumena babesteko eta integratzeko honako hauetan ezarrita dauden irizpideetara egokituko dira:

- \* Indarrean dauden lege-xedapenetan, besteak beste, Euskal Herriko Ingurumena babesteko 1998ko otsailaren 27ko Legean eta lurraldea antolatzeko behin betiko onartutako tresnetan.
- \* Plan honetan eta plana garatzeko sustatutako plangintzan.

#### **81. artikulua.- Irizpide orokorrak.**

1.- Aurreko artikuluan aipatutako testuinguruan, aurreikusitako jarduerak irizpide hauetara egokituko dira:

- \* Bai Plan honetan, bai beste lege-xedapen batzuetan –hurrengo artikuluan aipatzen diren ordenantzak barnean hartuta– adierazten diren salbuespenak salbuespen, zaborrak eta hondakinak bakoitzari dagokion zabortegei kontrolatura botako dira beti.
- \* Salbuespen horietako bat baimendutako obren barruan egindako indusketetatik datozen lurra beste lursail batzuetan botatzeko Udalak eman lezakeen salbuespenezko baimena da, betiere honako helburu hauekin: horien nekazaritzako eta basogintzako erabilera-aukerak hobetzea; lur horietako sestra Plan Orokor honetan, plana garatzeko sustatutako plangintzan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea.
- \* Oro har, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden eta/edo garatu diren eraikin, instalazio eta jardueretatik ateratzen diren hondakin-urak udalaren saneamendu-sarera isuri beharko dira, ondoren aratz daitezzen. Hala badagokio, beharrezkoa izan litekeen alde aurreko tratamendua emango zaie.

Gutziz debekatuta dago araztu gabeko urak ibai-ibilguetara isurtzea.

- \* Ibai-ibilguen eta ibaiertzen tratamendua gaiaren inguruan indarrean dauden lege-xedapenetan – lurraldea antolatzeko behin betiko onartutako tresnak barnean hartuta– ezarritako irizpideetara, eta Administrazio eskudunak hori garatzeko sustatutako irizpideetara egokitu beharko da.
- \* Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua gaiari buruz indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetara egokituko da.

Jarduketa-proposamenak lurzoru kutsa dezaketen jardueren kokapenen inbentarioan bildutako lurzatiaren gainean kokatu ahal izateko, EAEko Ingurumen Organoak emandako Lurzoruen Kalitatearen Aitorpena eskuratu beharko da, betiere lurzati horien erabilera aldatzea beharrezkoa denean. Dena den, otsailaren 4ko 1/2005 Legean ezarritakoaren arabera jokatu da.



- \* Aldez aurretik justifikatutako edo gerora bat-batean sortutako edozein zirkunstantziagatik egin beharreko esku-hartzeen ondorioz zuhaiztiak galdu behar badira, osatu egin beharko dira; horretarako, beste leku baten kokatu behar diren espezieak birlandatu egingo dira, edo galdutako espezie bakoitzeko antzeko espezieetako bina ale berri landatuko dira.
- \* Egungo tiro zelaiko eremuan berun gehiago zabaltzea eragozteko babes neurriak eta neurri zuzentzaileak ezarriko dira. Horretarako, eremuarentzako bereiztutako jarduketa eta birsortze plan batetik abiatuta aztertu eta arautu beharko dira neurri zuzentzaileak, ingurumeneko erakundeak baimendutako eta kontrolatutako plan baten bidez.

Horri dagokionez, Udalak kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu, bai eta ordezeko espezieen tamainari dagokionez ere.

- 2.- Uholdeen Prebentziorako Plan Integralean hainbat errepikatze-denboratan urpean gera daitezkeen zonatzat hartzen diren zonetan egin nahi diren esku-hartze guztietarako kontuan hartuko da alderdi hori, betiere Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroetan (8. kapitulua, 6.8.8.5 paragrafoa) zehaztutakoari eta EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren E.1.4 paragrafoan ezartzen denari jarraiki.

Aurrez aipatutako EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako atzerapenak beteko dira, eta uholdeek hondatutako zonetan handitu egin beharko dira, une bakoitzean aplikatu beharrekoak diren arloko irizpideetan ezarritakoaren arabera.

- 3.- Garapen-plangintzaren baldintza-agirietan, Plan Orokorreko ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluazio-azterlanean proposatutako neurri zuzentzaileak eta ingurumena zaintzeko programa biltzeko aurreikuspena txertatutako da, horren eraginkortasuna bermatzeko behar besteko zehaztasunez. Egoki denean, dagozkion partida ekonomikoak ere txertatuko dira.

## **82. artikulua.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzak.**

- 1.- Jarraian aipatuko diren alderdietan esku hartzeko irizpideak zehaztearren, Olaberriko Udalak ingurumena, paisaia eta natura babesteko ordenantzak egin eta izapidetuko ditu.
- 2.- Aipatutako ordenantzak era autonomoan eta bereizian egin eta izapidetu ahal izango dira, edo bestela, beste motaren bateko ordenantzetan –eraikuntzari, urbanizazioari, lizentziei, jasangarritasunari eta abarri buruzkoetan– txerta daitezke.

## **BOSGARREN TITULUA**

### **KATALOGATUTAKO HIRIGINTZAKO ONDAREA BABESTEKO ARAUAK**

## **83. artikulua.-Elementu katalogatuak babesteko araubidea zehaztea.**

- 1.- Olaberriko Hirigintza Ondarearen Katalogoaren helburua honako hauek zehaztea da:

- \* Alde batetik, interes artistikoa, kulturala, historikoa, arkeologikoa, ekologikoa edo naturalistikoa, zientifikoa eta abar dutelako esku-hartze suntsitzaileetatik edo degradatzaileetatik zaindu eta babestu behar diren udalerriko multzo, ondasun eta elementu eraiki edo naturalen zerrenda.



\* Bestetik, horien tratamendua eta zainketa arautzeko irizpideak.

2.- Zerrenda horretan, dokumentu honetan jasotako “katalogatutako elementuen zerrendan” aipatzen diren ondasun eta elementuek sartzen dira.

3.- Ondasun eta elementu horiek guztiak Plan honetan eta gaiari buruz indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan finkatutako babes-araubidearen eraginpean egongo dira.

#### **84. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.**

1.- Katalogatutako ondasun eta elementuetan ezin izango da esku-hartze suntsizaile edo degradatzailearik egin, baldin eta ez bada baliorik ez duen edo horien izaera hutsaltzen duen elementu erantsiren bat kentzeko.

2.- Dagokion udal-lizentzia eskatu aurretik, eraginpeko jabeak edo sustatzaileak Udalari kontsulta egin ahal izango dio, jakiteko, batetik, berak proiektatutako esku-hartzea ezarritako babes-helburuei behar bezala egokitzen zaien, eta, bestetik, eraikinak eta horien elementuak babesteko betebeharra nola gauzatzen den, zehatz-mehatz eta egiazki.

Horretarako, egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak behar adinako zehaztasunez jasoko dituen aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko du Udalean.

Udalak, kontsulta horrekiko izan dezakeen erantzuna edozein delarik ere, dagokion lizentzia emateko ebazpenean baldintza gehigarriak ezartzeko aukera izango dezake.

Jabeak edo sustatzaileak, dena den, lizentzia zuzenean eska dezake, aurrez kontsultarik egin gabe; baina horrek ez du esan nahi aurkeztutako proiektua udal-ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu behar ez denik, egiaz balioduna izateko. Bestetik, lizentzia-eskaera bultzatu duen esku-hartzea ere uka daiteke baldin eta zerbitzu teknikoek beren txosten teknikoetan ezarritako zaintza-irizpideekin ez badator bat.

3.- Kontsulta eta eraikinaren edo obraren proiektua bera dagokien erakundeetara igorriko da –dela Eusko Jaurlaritzara, dela Gipuzkoako Foru Aldundira–, baldin eta proposatu diren esku-hartzeek aipatutako erakundeen legezko tutoretzapean eta kontrolpean dauden ondasunetan eragingo badute.

4.- Katalogatutako ondasunetan egiten diren obra guztiek indarrean dauden lege-xedapenetan eta aurreko paragrafoetan aipatutako testuinguruetan ematen diren ebazpenetan ezarrita dauden zaintza-baldintzak bete beharko dituzte beti.

5.- Euskal Kultur Ondareari buruzko 1990eko uztailaren 3ko Legean ezarritako araubidearen eraginpean dauden eraikin edo elementuen auri-deklarazioa lege horren 36. artikuluan finkatutako araubidera eta prozedurara egokituko da.

#### **85. artikulua.-Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubidearen modalitateak.**

1.- Katalogatutako ondasun eta elementuak, kasu bakoitzean, Plan honetako “C. Katalogoa” dokumentuan txertatuta dagoen “Katalogatutako ondasun eta elementuen zerrenda. Babes-maila” dokumentuan adierazitako babes-mailari lotuta geratuko dira



Horretarako, hiru babes-maila zehaztu dira: oinarrizkoa, tipologiaren eta ingurumenaren arlokoa, eta tokikoa.

Babes-maila bakoitzean egin beharreko esku-hartzeek bat etorri beharko dute, besteak beste, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan xedatutakoarekin.

- 2.- Gipuzkoako Foru Aldundiaren edo Eusko Jaurlaritzaren tutoretzapean dauden ondasun eta elementuak eraginpean hartzen dituzten obrak eta esku-hartzeak gai horretan indarrean dagoen legerian aurreikusitako txosten, baimen eta abarren xede izango dira.

Era berean, aipatutako tutoretza horretaz kanpo dauden ondasun eta elementuetan aurreikusitako obra eta jarduketek izan dezaketen garrantzia eta eragina aintzat hartuta, Udalak aipatutako erakundeen laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du, obra eta jarduketa horien bideragarritasuna zehaztearren.

### **86. artikulua.-Hirigintza Ondarearen Katalogoaren eta Katalogoan bildutako aurreikuspenen Arau Lerruna.**

- 1.- Eraginpeko lurzati eta eraikinen egiturazko antolamenduaren eta/edo antolamendu xehatuaren araubideko aurreikuspen arautzaileak osatzen eta/edo baldintzatzen dituzten Katalogoko proposamenen kasuan, kasu bakoitzean eraginpean hartzen den antolamendu modalitatearen berezko izaera eta arau-lerruna izango dute.

Horiek aldatzeko, beharrezkoa izango da antolamendu xehatuaren edo egiturazko antolamenduaren espediente bat formulatzea eta onartzea, horren eraginpeko aurreikuspenak izaera eta lerrun batekoak nahiz bestekoak izan.

- 2.- Bestalde, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, Katalogoko gainerako proposamen eta aurreikuspenak hirigintza antolatzekeo tresna osagarritzat hartuko dira.

Horien aldaketa legeria honetan bertan ezarritakora egokituko da.

- 3.- Plan hau garatzeko egiten diren Udal Ordenantzetan zehaztuko dira lehen adierazitakoak garatzeko egoki irizitako esku-hartzeen irizpideak.

Ordenantza horien bitartez, besteak beste, desjabetze bidezko esku-hartzeen kasuak eta baldintzak arautuko dira, betiere irisgarritasunaren arazoari erantzutearren.

Donostia, 2016ko apirila

#### **SOROA ARQUITECTOS S.L.P.**

Pedro Izaskun - Arquitecto

Miguel A. Irazabalbeitia - Arquitecto

#### **Aholkularitza Juridikoa**

Idoia Arevalo

