

AURKIBIDEA

0.	ATARIKO TITULUA.- PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK	3
1.	LEHEN TITULUA.- LURZORUAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOARI BURUZKO ARAUBIDEA	6
1.1.	1. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ERABILERA.....	6
1.1.1.	Bizitegi- edo etxebizitza-erabilera	8
1.1.2.	Ekonomia-jardueretako erabilerak	8
1.1.3.	Hirugarren sektoreko erabilerak	11
1.1.4.	Landa-erabilerak	14
1.1.5.	Komunikabide-erabilerak.....	19
1.1.6.	Komunitate-ekipamenduko erabilerak.....	20
1.1.7.	Zerbitzu-azpiegituretako erabilerak	22
1.2.	2. KAPITULUA.- KALIFIKAZIO GLOBALA SISTEMATIZATU ETA ARAUTZEKO ARAUBIDE OROKORRA	23
1.2.1.	A eremuak. Bizitegi-erabilera	23
1.2.2.	B eremuak. Jarduera ekonomikoetako erabilerak.....	24
1.2.3.	C eremua. Landa-eremua	25
1.2.4.	Komunikabide sistema orokorra.....	33
1.3.	3. KAPITULUA.- KALIFIKAZIO XEHATUA SISTEMATIZATU ETA ARAUTZEKO ARAUBIDE OROKORRA	36
1.4.	Bizitegi-erabilerako A partzelak	37
1.4.1.	A.1 partzelak. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak	37
1.4.2.	A.2 partzelak. Dentsitate gutxiko bizitegi-partzelak	38
1.5.	Jarduera ekonomikoetako erabileretarako B partzelak.....	39
1.5.1.	B.1 partzelak. Industria-erabilera	39
1.5.2.	B.2 partzelak. Hirugarren sektoreko erabilerak	40
1.6.	D partzelak. Komunikabide sistemak.....	41
1.6.1.	D.1 partzelak. Bide-sareen sistema	41
1.6.2.	D.2 partzelak. Trenbide-komunikazioetako sistema.....	44
1.7.	E partzelak. Espazio libreen sistema	45
1.7.1.	E.1 partzelak. Hiriko espazio libreak	45
1.7.2.	E.2. Landa-eremuetako espazio libreak.....	45
1.8.	E.3 partzelak. Ibai-ibilguak	46
1.9.	F partzelak. Komunitate-ekipamenduetako sistemak	46
1.9.1.	F.1 partzelak. Komunitate-ekipamendu zehaztu gabea	46
1.9.2.	F.2 partzelak. Irakaskuntza-ekipamendua	46
1.9.3.	F.3 partzelak. Kirol-ekipamendua.....	47
1.9.4.	F.4 partzelak. Administrazio- eta erakunde-ekipamendua	47
1.9.5.	F.5 partzelak. Osasun- eta laguntza-ekipamendua	47
1.9.6.	F.6 partzelak. Ekipamendu soziokulturala eta jolaserakoa	48
1.9.7.	F.7 partzelak. Erljio-ekipamendua	48
1.9.8.	F.8 partzelak. Zerbitzu publikoetako ekipamendua	48
1.10.	G. partzelak. Zerbitzu-azpiegituretako sareak	49
1.10.1.	G.1 partzelak. Ur-horniduraren sarea.....	49
1.10.2.	G.2 partzelak. Estolda-sarea eta hondakin-uren arazketa	49
1.10.3.	G.3. partzelak. Hornidura elektrikoaren sarea.....	50
1.10.4.	G.4 partzelak. Telekomunikazio-sarea	50
1.10.5.	G.5 partzelak. Gas-hornidurako eta -banaketarako sarea	50
1.11.	4. KAPITULUA.- HIRIGINTZA KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA	51
1.12.	5. KAPITULUA.- ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA ZEHAZTEKO ARAUBIDE OROKORRA.....	57
2.	BIGARREN TITULUA.- PLANGINTZAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA EGIKARITZARI BURUZKOA	59
2.1.	2. KAPITULUA.- LURZORUAREN SAILKAPENA	59
2.1.1.	Hiri-lur finkatua	60
2.1.2.	Hiri-lur finkatugabea	60
2.1.3.	Lurzoru urbanizagarria	61
2.1.4.	Lurzoru urbanizaezina.....	61
2.2.	2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN EGIKARITZE JURIDIKOARI BURUZKO ARAUBIDEA	62
2.3.	3. KAPITULUA.- ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDEA	65
2.4.	4. KAPITULUA.- URBANIZAZIOAREN EGIKARITZE ARAUBIDEA	66
2.5.	5. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN EGIKARITZA ARAUBIDEA	67
2.6.	6. KAPITULUA.- LIZENTZIAK (LANAK ETA INSTALAZIOAK BURUTZEKO ETA JARDUERAK EZARTZEKO LIZENTZIEN ESKAERA, IZAPIDEAK ETA KONTROLA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK	72
3.	HIRUGARREN TITULUA.- PARTZELA ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUBIDE OROKORRA.....	79
3.1.	1. KAPITULUA.- OINARRIZKO DEFINIZIOAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK	79
3.2.	2. KAPITULUA.- HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN BIZITEGI ERABILERA KO PARTZELETAN (A partzelak) APLIKAGARRI DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK	82
3.2.1.	1. ATALA.- Bizitegi erabilerako partzeletan (A partzelak) aplikagarri diren eraikuntza itxuraren arauketarako baldintza orokorrak.....	82
3.2.2.	2. ATALA.- ERABILERA ARAUTZEKO BALDINTZAK	85

3.2.3.	3. ATALA.- LOKALEN BIZI EGOKITASUN BALDINTZAK.....	87
3.2.4.	4. ATALA.- ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA INSTALAZIOEN FUNTZIONALITASUNARI BURUZKO BALDINTZAK.....	93
3.2.5.	5. ATALA.- BIZITEGI ERAIKUNTZEN ETA ERAIKUNTZETAKO ELEMENTUEN SEGURTASUN BALDINTZAK.....	96
3.2.6.	6. ATALA.- TRATAMENDU BALDINTZAK.....	96
3.2.7.	7. ATALA.- JABARIARI BURUZKO BALDINTZA OROKORRAK.....	98
3.3.	3. KAPITULUA.- ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZA OROKORRAK INDUSTRIA ERABILERAKO PARTZELETARAKO.....	99
3.4.	4. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETAKO PARTZELETARAKO.....	102
3.5.	5. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK KOMUNITATE EKIPAMENDUA ETA ZERBITZU AZPIEGITURAK SISTEMEN PARTZELETARAKO.....	103
3.6.	6. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEAN APLIKAGARRI DIREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK	103
3.6.1.	1. ATALA.- ERAIKUNTZA BALDINTZA OROKORRAK.....	103
3.6.2.	2. ATALA.- ERAIKINEN BALDINTZA BEREZIAK ETA ERAIKIN HORIEN KOKAPENA LURZORU URBANIZAEZINEKO EREMUETAN.....	106
4.	LAUGARREN TITULUA.- INGURUMENA, PAISAIA ETA IZADIA BABESTEKO ARAUAK.....	111
5.	BOSGARREN TITULUA.- IZAERA SEKTORIALEKO ZENBAIT ARAU	114
5.1.	1. KAPITULUA.- URBANIZAZIOAREN, INSTALAZIOEN ETA AZPIEGITUREN DISEINUARI, ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILEI BURUZKO ARAUDIA.....	114
5.2.	2. KAPITULUA.- AERONAUTIKA ZORTASUNEI BURUZKO ARAUAK	115
5.3.	3. KAPITULUA.- INTERES HISTORIKO, ARTISTIKO ETA NATURALISTA DUEN ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK	115

0. ATARIKO TITULUA.- PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1. Artikulua Aplikazio-esparrua.

Indarrean sartzen denetik, Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau Anoetako udalerrri osoan aplikatuko da.

2. Artikulua Indarrean egoteko baldintzak.

1. Oro har, Plan Orokor honek eta Plan honetako proposamenerik Gipuzkoako Foru Aldundiak 2000ko Abenduaren 5eko ebazpenaren bitartez hainbat baldintzapean behin betiko onartutako Anoetako Plangintzako Arau Subsidiarioak eta arau horietako erabakiak ordezkatu eta indargabetuko dituzte azaldutako baldintzetan, bai eta harrez gero behin betiko onartutako arau horien aldaketak ere.

2. Era berean, artikulua honetan azaldutako baldintzetan indargabetuko dira bai plan berezi eta partzialak, bai aipatutako Arau Subsidiarioak garatuz bultzatu eta onartutako xehetasun-azterketak, bai eta horietako guztietako aurreikuspenak ere, Plan honetan proposatutakoekin kontraesanean egon edo/eta bateraezinak diren neurrian.

3. Plan Orokor honetako erabaki jakin batzuk baliogabetu, bertan behera utzi edo aldatzeak ez du gainerako erabakien balioan eraginik izango, baliogabetu, bertan behera utzi edo aldatutakoekin duten erlazioagatik edo menpekotasunagatik azken hauetakoren bat aplikaezina ez bada behintzat.

4. Gaztelaniaz idatzitako Plan Orokor honetako aurreikuspenen eta euskaraz idatzitako artean kontraesanik antzemanaz gero, gaztelaniakoak hartuko dira aintzat, euskarazko bertsioa gaztelaniaz idatzitakoaren itzulpena delako.

3. Artikulua Plan Orokorraren dokumentuak eta dokumentu horien arau-ahalmena.

1. Plan Orokor honek honako dokumentu hauek ditu:

INFORMAZIOA ETA DIAGNOSTIKOA

1. dokumentua.- Informazio memoria.
2. dokumentua.- Areetako fitxak.
3. dokumentua.- Planoak.
4. dokumentua.- Diagnostikoa.

ANTOLAMENDUA

1. dokumentua.- Antolamendu memoria.
 2. dokumentua.- Araudi Orokorra.
 3. dokumentua.- Hirigintza fitxak.
 4. dokumentua.- Planoak.
 5. dokumentua.- Katalogoa.
 6. dokumentua.- Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio-azterketa bateratua.
 7. dokumentua.- Azterketa ekonomikoa.
 8. dokumentua.- Jasangarritasun ekonomikokoaren memoria
 9. dokumentua.- Hirigintza-erakigarritasunaren estandarren betetzearen justifikazioa
 10. dokumentua.- Egikaritze-laburpena
2. Plan Orokorraren arau-erakigarririk aurreko epigrafean aipatutako dokumentu multzoaz osaturik badago ere, udalerrri osoko hirigintza berariaz arautu eta antolatzen dutenak honako hauek dira: 2. dokumentua.- Hirigintza Arau Orokorrak; 3. dokumentua.- Araudi xehatua. Hirigintza fitxak; 4. dokumentua.- Antolamendu planoak; 5. dokumentua.- Katalogoa eta 6. dokumentua.- Ingurumenaren gaineko eraginaren azterketa (6. eta 7. kapituluak).
 3. Oro har, Plan Orokor honen dokumentu arauemailetako xedapenen artean gerta daitezkeen desadostasunak indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera konponduko dira (gai horri dagokionez, kontuan izan behar dira, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 7. artikuluan ezarritako irizpideak, bai eta lege horren garapenean bultzatutako daitezkeen xedapenetan ezarritakoak ere).

Horri dagokionez, plano arauemaile digitalizatuen gainean eginiko interpretazio eta neurketek lehentasuna izango dute plano horien paperezko argitalpenen gainean egin daitezkeen interpretazio eta neurketen aurrean.

Batez ere gai grafikoetako irizpideetan –hala nola, esparruen neurketa (eremu osoak; eremu xehatuak; partzelak; lurzoru mailak eta kategoriak; edozein motatako hirigintzako egikaritze-esparruak; etab.), lerrokadura eta sestra zehaztapena, etab.– desadostasunik edo ezberdintasunik izanez gero, plano arauemaile digitalizatuetakoa ondorioak nagusituko dira Plan Orokorraren gainerako dokumentuetako ondorioen aurrean.

4. *Antolamendu Planoak. Hirigintza Arauak* izenburuko 4. dokumentuan ezarritako lurzoruaren kalifikazioa, lurzoruaren sailkapena eta areetako banaketa xedapenek, eta eraiki daitezkeen sabaian oinarriturik ezarritako hirigintza eraikigarritasunak egiturazko izaera arauemailea izango dute.
5. Hirigintza Fitxetako Antolamendu Xehatuko erabakiei dagokien arau-lotura, Area bakoitzeko Hirigintza Fitxan dago zehazturik.
6. Plan Orokor honek orientazio edo erreferentzia modura hartu dituen bestelako antolamendu-xedapenak, kasu bakoitzean aurreikusitako plangintza xehatuak aldatu ahal izango ditu.

Hala ere, aldaketa horiek interes orokorreko arrazoietan oinarriturik egin beharko dira beti eta ez dituzte Arau hauek lurraldearen zati horretarako onartutako oinarrizko antolamendu-irizpideak desitxuratuko.

Aldaketa horiei, komenigarriak eta egokiak direla argi eta garbi justifikatzea eta aldaketaren deskribapen xehatua egitea eskatuko zaie, bai aldaketak proposatuko dituen Proiektuan, bai eta aldaketa horiek onartuko dituzten erabakietan ere.

4. Artikulua Plan Orokorreko zehaztapenen arauzko lotura eta maila

1. Duten arau-maila edo zuzeneko eragina kontuan izanik, eta izan litezkeen salbuespenak alde batera utzirik, Plan Orokor honetan honako bost zehaztapen mota hauek bereizi dira::

- Egitura antolamenduari buruzko zehaztapenak.
- Antolamendu xehatuari buruzko zehaztapenak.
- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako zehaztapenak.
- Hirigintza-antolamenduari buruzko egikaritze-zehaztapenak.
- Bestelako zehaztapenak.

2. Zehaztapen horien aldaketa, beraiei dagokien arau-mailak kasu bakoitzean eskatutako prozedura-izapideei loturik egin beharko da, euren berezko izaeraren eta honako Plan honetan horri buruz ezarritako sistematizazioaren ondorioz.

3. Egitura-antolamenduari dagokion lerruneko zehaztapenak dira:

- Honako «2.1 Hirigintza Arau Orokorrak» izenburuko dokumentu honetan agertzen direnak, baldin eta bertan adierazitakoaren arabera bestelako lerrun eta izaera arauemaile edo orientagarriak ez badute behintzat.
- «2.2 Hirigintza Esparruen (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruen Arau Partikularretako 3. epigrafean, «Hirigintza Araubide Estrukturala» izenburukoan, agertzen direnak.
- «0.3. Zonakako banaketa orokorraren plano» dokumentuko planoetan agertzen direnak.

Zehaztapen horiek aldatu edo osatzeko, plangintza orokorreko maila izango duen txostena egin beharko da, dokumentu honetan berariaz ezarri diren tolerantzietara egokitutakoetan izan ezik.

4. Antolamendu xehatuari dagokion lerruneko zehaztapenak dira:

- Honako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» izenburuko dokumentu honetan berariaz adierazitako kasu eta baldintzetan agertzen direnak.
- «2.2 Hirigintza Esparruen (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruen Arau Partikularretako 4. epigrafean, «Hirigintza Araubide Xehatua» izenburukoan, agertzen direnak.
- «0.4. Zonakako banaketa xehatuaren plano» dokumentuko planoetan agertzen direnak.

Zehaztapen horiek, dokumentu honetan berariaz ezarri diren tolerantzietara egokitu direnak izan ezik, plangintza xehatuaren lerruneko espedienteen bitartez (plan berezia edo partziala) aldatu edo osatu ahal izango dira, edo xehetasun-azterketen bitartez bestela, batzuen eta besteen esku-hartze eremua arautzen duten irizpideak, indarrean dagoen legedian nahiz hirigintza-plangintzan bertan –honako Plan hau barne– ezarritakoak, kontuan harturik.

Era berean, plangintza orokorreko maila duen espediente baten testuinguruan ere egin ahal izango da zehaztapenen aldaketa, zehaztapen horien lerrun eta izaera xehatua aldatu beharrik izan gabe, behar bezala justifikatutako arrazoientatik maila bera aldatzea egokituz irizten ez bada behintzat.

5. Hirigintza-antolamenduaren egikaritze-aurreikuspenei dagokien izaerako zehaztapenak dira:

- «2.2 Hirigintza Esparruen (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruen Arau Partikularretako 5. epigrafean, «Hirigintza-egikaritzaren berariazko araubidea» izenburukoan, agertzen direnak.

Aurreikuspen horien arau-maila kasu bakoitzean indarrean dagoen legedian ezarritakoa da, bai eta legedia hori garatu duen hirigintza plangintzan –honako Plan Orokor hau barne– ezarritakoa ere.

Aurreikuspen horiek, dokumentu honetan berariaz ezarri diren tolerantzietara egokitu direnak izan ezik, indarrean dagoen legedian kasu bakoitzean eta helburu horretarako ezarritako irizpideei egokituz aldatu edo osatu ahal izango dira.

6. Aurreko horiei gainjarritako zehaztapen edo baldintzak dira:

- Bai behar bezala eta behin betiko onartutako lege-xedapen, lurralde-antolaketarako baliabide, proiektu sektorial, etab.en ondorio direnak, duten izaera eta lerrun juridikoa kontuan harturik eta kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan, hirigintza-antolamendua edo/eta antolamendu horren egikaritze zehazterakoan ezinbesteko arretaz hartu behar direnak.

Kasu bakoitzean, zehaztapen horien jatorri diren xedapenean, baliabidean edo proiektuan ezarritako arau-maila izango dute.

- Bai eta Plan Orokor honetako proposamenen ondorio direnak ere.

Horien arau-maila edo izaera orientagarria Plan honetan ezarritakoa izango da, kasu bakoitzean.

Gainjarritako zehaztapenak dira, zehazki:

- Honako «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» izenburuko dokumentu honetan berariaz adierazitako kasu eta baldintzetan agertzen direnak.
- «2. Hirigintza Arauak» agiriko «2.2 Hirigintza Esparruen (HE) Arau Partikularrak» dokumentuko Hirigintza Esparruen Arau Partikularretan, «Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak» izenburuko 6. epigrafeko aurreikuspenetan agertzen direnak.
- «0.2. Lurzoru urbanizaezinaren zonakako banaketa» dokumentuko planoetan agertzen direnak.

Zehaztapen horien aldaketetarako, kontuan hartu beharko da, kasu bakoitzean, edo gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan, edo zehaztapenei dagokien baliabide eta proiektuetan, edota Plan Orokor honetan bertan ezarritakoa.

7. Plan Orokor honetan sartu diren, baina jatorria bestelako lege-xedapenetan, lurralde-antolamendurako baliabideetan, etab.etan duten idatzizko nahiz irudizko aurreikuspenak, aurreikuspen horien islatzat edo iruditat hartuko dira.

Hori dela-eta, aurreikuspen horien edukia eta ahalmena zehatz-mehatz zehazteko, kontuan hartuko da aurreikuspen horien jatorri diren lege-xedapenetan, lurralde-antolamendurako baliabideetan, etab.etan kasu bakoitzean ezarritakoa.

Era berean, aurreikuspen horiek direla-eta desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, kontuan hartuko da beste xedapen edo baliabide horietan kasu bakoitzean ezarritakoa.

8. Aurreko zehaztapenei, beste zehaztapen espezifiko batzuk gehitu zaie, hala nola, Hirigintza Ondarearen Katalogoarekin zerikusia dutenak; zehaztapen hauek, indarrean dagoen legedian nahiz Dokumentu honetan beraiantzat ezarritako maila eta izaera dituzte.

5. Artikulua Plan Orokorraren aldaketa.

1. Aldaketen justifikazioa.

Plan Orokor honen aldaketak, indarrean dagoen hirigintza legedian gaiari buruz ezarritako irizpideetara egokituko dira (hori dela-eta, kontuan izan beharko dira, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 103. eta 105. artikuluetan ezarritako irizpideak).

Testuinguru horretan, aldaketek interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dute, eta izango dituzten edukiaren eta ahalmenaren azalpen zehatuaz gain, aldaketa horien justifikazio zehatza egitea ere eskatuko da. Horretarako, baldin eta aldaketaren tamaina edo hedadura ikusirik beharrezkoa edo egokia dela irizten bada, zehatz-mehatz aztertuko da, biztanleriari, enpleguari, komunitate-ekipamendu orokorrari nahiz tokian tokikoari, espazio libreei, bidezaintzari, aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez, zer-nolako eraginak izango dituzten aldaketa horiek Plan Orokorraren aurreikuspenen gainean.

Aldaketa guztiak, aldaketak justifikatzen dituen arrazoierekin loturik egongo dira, eta espediente batean ezin izango da sartu arrazoi horrekin loturirik ez duen, edota egindako azalpen eta justifikazioen artean espresuki aipatu ez den plangintzaren aldaketarik.

2. Hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza.

A. Plan Orokor hau neurri batean berraztertu edo aldatu nahi duten eta dagokion esparruaren hirigintza-eraikigarritasuna gehitzea aurreikusten duten proiektu guztiek, indarrean dagoen legedian kasu horietarako ezarritako irizpideetara egokitu beharko dute (horri dagokionez, kontuan izan beharko da, besteak beste, lehen aipatutako 105. artikuluan xedatutakoa).

B. Indarrean dagoen legedian aurreikusitako zuzkiduraz gain (espazio libreak, etab.) eta ukitutako eremuaren edo partzelaren erabilera edozein izanik ere, eraikigarritasunaren gehikuntza hori osatzeko gutxieneko aparkaleku- edo garaje-zuzkidura gehigarri bat, hirigintza-plangintzan edo horretarako egin daitezkeen udal-ordenantzetan erabilera guztientzat ezarritako ratioaren arabera, aurreikusiko da..

3. Plan Orokorraren eraberritzea edo eguneratzea.

Honako Plan Orokor honetan aldaketarik eginez gero, Plan Orokorra eraberritu edo/eta eguneratzeko kontuan izan beharko da indarrean dagoen legedian ezarritakoa (horri dagokionez, kontuan hartu beharko da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari buruzko Legearen 107. artikuluan xedatutakoa).

6. Artikulua Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.

1. Udalbatzak lege-arrazoiengatik –lege-aldaketak; lurralde-antolamenduko baliabideetan ezarritako irizpideetara egokitzea; etab.– edota egokia edo/eta premiazkoa izateagatik Plan Orokorra berrikusteko har ditzakeen ekimenak gorabehera, Plan Orokorra honako kasu hauetan berrikusiko da oso-osorik:

A. Biztanleriaren aurreikuspenei eta hazkunde-indizeei dagokienez aldaketa adierazgarriak izaten direnean. Ondorio berbera ateratzeko bide eman dezaketen bestelako egoerak baztertu gabe, aldaketa horiek gertatu direla pentsatuko da Anoetak 2.250 biztanle baino gehiago izaten dituztenean.

B. Planifikatutako etxebizitza berrien % 70i eraikitze-lizentzia eman zaionean.

C. Lurren hirigintza arloko kalifikazioari eta sailkapenari dagokionez aldaketa adierazgarriak izaten direnean. Ondorio berbera ateratzeko bide eman dezaketen bestelako egoerak baztertu gabe, aldaketa horiek gertatu direla pentsatuko da.

da, lehendik urbanizaezinak bezala sailkaturik egonik hiri-eremuari (hiri-lurrek eta lurzoru urbanizagarriek osatutako multzoari) gehitu zaion lur berrien azalera, Plan Orokor honetako aurreikuspenen arabera eremu horrek duen azalaren % 25 baino handiagoa denean.

D. Dagoen egoera aztertu ondoren, Plan Orokor honetan zehaztutako hiri-bilakaerari eta lurzoruaren okupazioari buruzko estrategia nabarmen aldatu dela, edota aldaketa hori egitea bidezkoa dela ondorio modura ateratzen denean.

2. Bestalde, egoera edozein izanik ere, Plan Orokorra partzialki berrikusteari ekingo zaio udalerriko multzo homogeen baten antolamendua neurri batean berraztertzea komenigarri den kasuetan; horretarako, ordea, esparru horren egoerak eta ezaugarriak plana modu orokorrean eta bateratuan aztertu eta erabiltzea justifikatuko dute, batetik (horri dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari buruzko Legearen 102. artikuluko 2. atalean xedatutakoa), eta, bestetik, berraztertze horrek dagokion esparruaren egitura-antolamendu espezifikoiari bakarrik eragingo dio, eta ez udalerriri osokoari.

3. Hemen aipatutako berrikuspen osoaren edo partzialaren gainean edozein erabaki hartzeko, alde aurretik aztertu egin behar da, behar den txostena (edo behar diren txostenak) eginez, ukitutako esparru eta gaietan kasu bakoitzean dagoen egoera, eta komeni ote den edo ez aipatutako berrikuspen osoak edo partzialak egitea.

1. LEHEN TITULUA.- LURZORUAREN HIRIGINTZA KALIFIKAZIOARI BURUZKO ARAUBIDEA

1.1. 1. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ERABILERAK

7. Artikulua Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.

1. Hirigintza-erabileren oinarritzko sistematizazioa.

Sistematizazio xedeetarako, honako erabilera hauek bereizi dira:

- Bizitegi-erabilerak.
- Ekonomia-jardueretako erabilerak.
- Landa-erabilerak.
- Komunikabide-erabilerak.
- Espazio Libreetako erabilerak.
- Komunitate-ekipamenduetako erabilerak.
- Zerbitzu azpiegituretako erabilerak.

2. Hirigintza-erabileren bereizketa beren ezarpena arautzeko.

A. Erabilera orokorreko eremuetan edota erabilera xehatukoetan ezartzea bideragarri ote den edo ez erabakitzeko, honako erabilera mota hauek bereizi dira:

— Erabilera bereizgarriak:

Erabilera orokorreko edo erabilera xehatuko eremu batean nagusi edo bereizgarri diren erabilerak hartuko dira erabilera bereizgarritzat, esparru horiei dagokien eraikuntza-tipologiaren izaera, xede funtzionala eta itxura bera ere kontuan harturik.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Erabilera orokorreko edo erabilera xehatuko eremu batean onar daitezkeen erabilera bereizgarriak ez bezalakoak hartuko dira erabilera bateragarri edo onargarritzat, erabilera bereizgarri haiekiko duten bateragarritasuna edo/eta osagarritasuna, eta, azken finean, esparru horien izaera eta xede funtzionala kontuan harturik.

— Erabilera debekatuak.

Erabilera orokorreko edo erabilera xehatuko eremu batean, baimendu gabeko eta baimendu ezinezko erabilerak hartuko dira erabilera debekatutzat, kontuan hartuta esparru horien izaerarekin eta xede funtzionalarekin bateraezinez direla.

B. Beste erabilera bati asimilatutako erabileratzat hartuko dira, inguruan erreferentziatzat hartutako erabileraren antzeko eragin eta ezarpen-baldintzak dituztenak; beraz, erreferentziatzat hartutako erabilera horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira (hona hemen erreferentziatzko zenbait erabilerari asimilatutako erabilerak: etxebizitza bateko titularraren lanbide bulegoa, bizitegi-erabilerari dagokionez; komunitate-ekipamenduetako erabilerak, merkataritza erabilerei dagokienez; etab.).

Erabilera asimilatuaren izaera dute, zehazki, hurrengo artikuluan espresuki erabilera asimilatu modura identifikaturik agertzen direnak.

C. Beste erabileren (erabilera nagusien) erabilera lagungarritzat hartuko dira, ematen dieten zerbitzua kontuan harturik haiekin loturik daudenak. Horregatik, erabilera nagusiarekin funtzionalki bat eginik ezarri ohi dira partzela berean (erabilera orokorreko edo erabilera xehatuko eremu jakin batean, erabilera bat beste erabilera batzuen erabilera

lagungarri modura baimendurik egon daiteke, baina, aldi berean, debekaturik ere bai erabilera autonomo modura; esate baterako: bizitegi-erabilera ekipamendu-eremuetan).

Erabilera nagusi horrek, berriz, erabilera bereizgarriari edo erabilera bateragarriari dagokion izaera izan dezake.

D. Erabilerearen bat era independentean ezartzen denean erabilera autonomoa dela iritzi ohi da (erabilera orokorreko edo erabilera xehatuko eremu jakin batean, erabilera bat beste erabilera batzuen erabilera lagungarri modura baimendurik egon daiteke, baina, aldi berean, debekaturik ere bai erabilera autonomo modura; esate baterako: bizitegi-erabilera ekipamendu-eremuetan).

E. Erabilera bat eremu bateko erabilera bereizgarri edo bateragarri modura hartzeak inplizituki ekarriko du erabilera horren erabilera asimilatu eta lagungarri modura finkatu diren erabilerak ere eremu horretan onestea, baldin eta hainbat motatako eremuen erabilera-araubidea arautzerakoan berariaz bestelakorik adierazten ez bada behintzat.

F. Erabilera asimilatu eta lagungarriek, oro har, erabilera orokorreko edo xehatuko eremuaren erabilera-araubidea arautzerakoan erabilera bereizgarri edo bateragarriaren izaera izango duten beste erabilera batzuk izango dituzte erreferentzia modura.

Hala dagokionean eta behar bezala justifikaturik egokitzen hartuko diren salbuespenak alde batera utzirik, erabilera asimilatu edo lagungarri izaera ez zaie eman ahal izango izaera hori bera duten bestelako erabilerei.

G. Erabilera asimilatuari dagokion izaera hori Plan honetan berariaz aurreikusitako kasu espezifikoetan bakarrik aplikatuko ahal izango da eremu orokorretan eta urbaniza ezin daitekeen lurzoruko esparruetan, eta ez da onartuko gainerako kasuetan aplikatzea.

H. Hiri-lur edo lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako lursailek osatzen dituzten erabilera orokorreko eremuetan –eta Arau hauetan ezarritako Kalifikazio Orokorra araubidean berariaz aurkakorik adierazten ez bada–, bateragarritzat edo onargarritzat hartuko dira –gorabehera hori espresuki adierazi beharrik izan gabe– hurrengo artikuluan araututako oinarrizko zerbitzuen erabilerak, baldin eta azken erabilera hauen ezarpena eremu horien izaerarekin eta xede funtzionalarekin bateragarri bada behinik behin.

Hala ere, lurzoru urbanizaezinetako lursailek osatzen dituzten eremuetan izaera autonomoz edo erabilera lagungarri modura ezartzeko, alde aurretik behar bezala justifikatu behar da, batetik, egokiak edo/eta bateragarriak direla eremu horietako hirigintza-araubideari, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen gaineko irizpide arautzaileei eta eremu horien kasuan indarrean dauden gainerako lege-xedapenei dagokienez, eta, bestetik, eremu horietan nahiz landa-eremuan ezarri behar direla. Oinarrizko zerbitzuen erabilera horiei buruzko aipatutako baimen orokorrak, ez du balioko, bereziki, ez babes bereziko landa-eremuetarako, ez babestutako ibai-ibilgu eta ibaiertzetarako, ez eta hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzei loturik babestu behar diren esparruetarako ere. Kasu horietan, modu berezian aztertu behar da, indarrean dauden lege-xedapenen eta hirigintza-araubidearen testuinguruan, aipatutako oinarrizko zerbitzuen erabilera ezartzea bideragarri ote den edo ez.

Halakotzat hartuko dira aipatutako eremuek ezinbesteko hiri-zerbitzuak edota indarrean dagoen hirigintza-legedian araututako zuzkidura-estandarrik izateko nahitaezko diren zuzkidura- eta azpiegitura-erabilerak.

Horien artean honako hauek egongo dira:

- Oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa (motordunena nahiz motor gabeena).
- Aparkalekua.
- Espazio libreak.
- Komunitate-ekipamendua.
- Zerbitzu-azpiegiturak.

3. Erabilera baimenduei (bereizgarri eta bateragarri) aplikagarri zaizkien baldintzak.

Hirigintza-erabilera bat erabilera bereizgarri edo bateragarritzat hartzeak ez du baztertuko –indarrean dauden lege-xedapenetan eta Plan honetan bertan horrela ezarritako kasuetan– berariazko izapide, txosten eta baimenak eskatzea, erabilera horien ezarpena legeztatu duen udal-baimenaren osagarri modura.

Hori dela-eta, jarduerak, hirigintza-plangintzan eta udal-ordenantzetan ezarritako jardueren ezarpenerako baldintza orokorrez gain, gai honetan indarrean dagoen legedian aurreikusitako baldintzak ere bete behar dituzte (Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko Lege Orokorra eta lege hori garatzen duten xedapenak; etab.).

Udal Zerbitzu Teknikoen txostenaren ondoren, duten tamaina edo ezaugarri funtzionalengatik eta indarrean dagoen plangintzak ezarritako antolamendu xehatuaren barruan behar bezala konpon ezin daitezkeen premia bereziak sortzen dituztelako, instalazioak ezartzea eragotzi ahal izango da, honako gai hauetan:

- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sARBIDEEN baldintzetan.
- Aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarrietan.
- Zama-lanetarako gune osagarrien antolaketa.
- Instalazio horien ezarpena dela-eta, ukitutako esparrurako plangintzak zehaztutako antolamendu-baldintzekin nabarmenki nahasgarri edo bateraezin bihurtuko duten bestelako gaietan.

Eta hori, aipatutako plangintzak modu generikoan baina espresuki baimendu arren instalazio horien ezarpena.

Hala dagokionean, ordea, baimen hori dagokion udal-lizentzian betebeharrak bereziak ezarri osatu ahal izango da, adierazitako gatazkei erantzunen bat emateko edo/eta gatazka horiek zuzendu ahal izateko.

4. Aurreikusi gabeko erabilerak.

Artikulu honetan azaldutako erabilera-sistematizazioak eta hurrengo kapituluaren agertuko den sistematizazio horren garapenak, definizio irekia osatzen dute eta ez baztertzaila.

Udalak, testuinguru honetan berariaz sartu ez diren erabilerak, erabilera horien hirigintza-eraginek aipatutako beste erabileren eraginekin duten antzekotasunagatik sailkatu eta erabili ahal izango ditu.

Era berean, antzeko irizpidea erabiliz baimendu edo debekatu ahal izango du berariaz baimendu edo debekatu gabeko erabilera baten ezarpena eremu jakin batean.

Horretarako, Udalak, sistematizazio eta arauketa horiek egokitu eta osatzeko udal-ordenantza espezifikoak onartuko ditu, hala badagokio, baldin eta horrek hirigintza-erabileren araubidea argiago eta zehatzago azaltzen laguntzen badu behinik behin.

8. Artikulua Hirigintza-erabileren edukia.

1.1.1. Bizitegi- edo etxebizitza-erabilera.

A. Etxebizitza-erabilera.

a) Oro har, pertsona bati edo okupatutako lokal bakoitzeko gehienez ere 12 laguneko edozein talderi ostatu ematea izaten da bizitegi- edo etxebizitza-erabilera. Famili unitateen kasuan kopuru hori gaingiditu ahal izango da.

b) Era berean, modu orokorrean hartuko dira etxebizitza-erabileraren erabilera lagungarritzat:

- Ezkaratzak, trastelekuak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzekoak.
- Garaje-erabilera edo ibilgailuak gordetzea, kategoria guztietan.
- Etxebizitzari lotutako kirol-instalazioak: igerilekua, pilotalekua, etab.
- Etxebizitzek soilik erabiltzen dituzten gas likidotuen deposituak.
- Etxebizitzekin zerikusia duten gainerako instalazio eta azpiegiturak (igogailuak, energia-instalazioak, instalazio termikoak, etab.).

Nolanahi ere, erabilera lagungarri horien ezarpena baimendu edo debekatu ahal izateko kontuan izango da, dagokion kasuan eta modu berezian, hirigintza-plangintzan nahiz plangintza horren baliabide osagarrietan ezarritakoa.

c) Etxebizitza-erabilerari asimilatutako erabileratzat hartuko dira:

- 1. kategoriako industria-erabilerak.
- Bulego eta langela profesionalak.

Kasu horietan guztietan, erabilera asimilatu horiek erabilera asimilatutzat hartu ahal izateko honako bi baldintza hauek bete behar dituzte: erabilera ezarri den lokala, erabilera horren titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko etxebizitza iraunkorra izatea; eta erabilera asimilatuarentzako xedatutako azalera erabilgarria, lokalak duen azalaren erdia baino txikiagoa, edota 125 m²(e) –azalera erabilgarria– baino gutxiago izatea.

B. Bizitegi kolektiboa erabilera.

Okupatutako lokal bakoitzean familia berekoak ez diren 12 lagunetik gorako edozein talderi ostatu ematea da bizitegi kolektiboa erabilera, laguntza izaerarik gabe eta titulartasun pribatuaren araubidean egiten denean.

Bizitegi kolektiboko erabileratzat hartzen dira zaharren egoitzak, unibertsitate-egoitzak, ikastetxe-egoitza nagusiak, aterpetxeak, komentuak, erlijioso-elkarteak eta aurreko horien antzeko maila eta izaera dituztenak.

Erabilera lagungarri izaera izango dute etxebizitza erabilerarekin loturik erabilera lagungarritzat hartzen direnak.

Egoitzetako langileek bakarrik erabili ohi dituzten 1. kategoriako industria-erabilerak eta bulego eta langela profesionalak dagozkienak, berriz, erabilera asimilatu maila izango dute.

Duen izaera kontuan hartuta, ekipamendu pribatuko erabileratzat ere har daiteke.

1.1.2. Ekonomia-jardueretako erabilerak.

2.1. Industria-erabilerak.

A. Industria-erabileratzat hartzen dira honako jarduerak hauek:

- Mota guztietako produktuak lortu eta eraldatzeko industriak.
- Produktuak gorde, zaindu eta banatzera xedatutako biltegiak, soil-soilik xehekariak, handizkariak, instalatzaileak, fabrikatzaileak edo banatzaileak hornitzen dituztenak; hortik kanpo geratzen da jende ororentzako zuzeneko salmenta.
- Mota guztietako produkzio, ikerketa, garapen eta berrikuntza laborategi edo zentroak, baldin eta erabiltutako produktuek kalterik egiten ez dutelako eta jarduerak horiek inolako eragozpenik eragiten ez dutelako, bulego erabilerari asimilatutako modukoak badira behintzat.
- Ibilgailuak, makinak eta mota guztietako tresnak konpontzen dituzten tailerrak.
- Zerbitzuek, erregaiez hornitzeko guneak eta ibilgailu garbitegiak.

- Salmentara xedatutako mota guztietako erregaien depositu eta biltegiak.
- Errepideetako garraio-agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu edo makina automobilak gordetzeko garajeak.
- Makineria, txatarra, ibilgailu edo materialetarako aire zabaleko biltegi eta gordetegiak.
- Nekazaritza-industriak; nekazaritza-industriatzat hartuko dira:

*Nekazaritza, jarduera dagoen eremuko lurra zuzenean erabiltzen ez duten nekazaritza-ustiategiko jarduerak. Horien artean daude azaldutako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapenetako industriak, zerrategiak eta eraikin finko eta iraunkorreko lore- eta landare-mintegiak –metalezko profila duen egitura izaten dute, zimendu, zolata eta beirazko itxura eta guzti–; hauetan, loreak eta landareak ez dira lurrian bertan landatzen, eta ez daude lurriari loturik.

*Nekazaritza- eta baso-ustiapenei loturik egonik, ustiategi horietako gaien lehen eraldaketa helburutzat duten nekazaritza- eta baso-industriak, ustiapenetan aurrezki nabarmenak izaten direla justifikatu eta lotura hori nagusi izaten dela bermatzen den kasuetan.

— Zerbitzu publikoko industriak, hala nola, errausketa-guneak eta, hala dagokienez, beilatokiak ere bai; azken hauen kasuan, dituzten ezaugarriak kontuan harturik, laguntza izaerako hirugarren sektoreko erabilera modura edo izaera bereko ekipamendu-erabilera gisa sailkatzeko modurik ez dagoenean.

— Baliabideak eta zerbitzuak sortzen, kudeatzen, ustiatzen, etab. diharduten jarduerak (energia berriztagarriak edo bestelako teknikak erabiliz –horien artean, energia alorrean eraginkortasuna eta aurrezki eragiten dituztenak: plaka fotovoltaikoak, etab.– energia elektrikoa sortzea eta ematea; erregaiak sortzea, ustiatzea, ematea, etab.; hondakinak gobernatzeko, kudeatzea, etab.; etab.), bai eta zerbitzu horiei lotutako instalazioak ezartzen dituztenak ere, baldin eta jarduera ekonomiko industrial modura hartzea justifikatuko duten baldintzetan garatzen badira.

— Mota guztietako meategi eta erauzte-industriak; hala badagokio, lurzoru urbanizazinean ezarri ahal izango dira.

— Oro har, erabili, maneiatu edo saldutako materialengatik, edota erabilitako baliabide teknikoak direla-eta, pertsonen eragozpenak, arriskuak edo ezerosotasunak, edota ondasunei kalteak eragin liezaieketen produktuen fabrikazio eta eraldatze lanetan diharduten jarduera guztiak.

Aipatutako industria-erabileren erabilera lagungarritzat hartuko dira, oro har: bulegoak, laborategiak eta horiei lotutako kalkulu zentroak; zerbitzu-instalazioak –deposituak eta ur-ponpaketa edo saneamendu instalazioak, hondakin araztegiak, etab.–; garajeak eta ibilgailu- eta makineria-parkeak, eta horien antzekoak.

Erabilera lagungarriari dagokion izaera izan dezake, era berean, eraikin eta instalazio industrialetako zainzaile edo jagolearen etxebizitzak ere. Nolanahi ere, hirigintza-plangintzak berariaz baimendu beharko du erabilera horien ezarpena.

B. Merkataritzako edo, oro har, hirugarren sektoreko funtzioak dituzten industria-jarduerak, industri erabilera bereizgarriko areto edo partzeletan ezartzeari dagokionean, jarduera bakartzat hartuko dira, erabilera horiekin erabil daitezkeen arauketaren ondorioetarako, erabilera horietarako berariaz xedatutako azalerak besteetatik bereizirik hartzeari kalterik egin gabe.

C. Baimendutako bestelako erabileren jardueran edo, oro har, ingurumenean eragin ditzaketen deserosotasunak, kalteak, gaitzak edo arriskuak kontuan harturik, industri erabilerak hainbat kategoriatan sailkatzen dira:

a) 1. Kategoría:

Eragozpenik edo kalterik gabeko industria-jarduerak hartzen ditu. Jarduera-lanetan erabilitako azalerak $125 \text{ m}^2(\text{e})$ – azalera erabilgarria– baino gutxiago izango ditu, kasu guztietan.

Kategoria honetako industria-erabilerak, etxebizitza, hirugarren sektorea eta komunitate-ekipamendua erabileren asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara xedatutako lokal eta partzeletan ezarri ahal izango dira.

Besteak beste jarduerari berari lotutako su-karga kontuan harturik eragozpenak edo arriskua eragin ditzaketen industria-erabilerak, aipatutako azalera baino txikiagoa izan arren, ez dira lehen kategoriako industria-erabileratzat hartuko.

b) 2. Kategoría:

Oro har, industri eremuetan ez ezik, bizitegi, hirugarren sektore edo komunitate-ekipamenduetako gunetan ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria-jarduerak dira, arriskurik ez dutelako, ondoko erabileretarako eragozpen edo deserosotasun konponezinik –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su-karga, etab.– sortzen ez dutelako eta honako baldintza hauek guztiak ere betetzen dituztelako: gehienez ere 4 ZPko potentzia unitarioa duten makinez edo motoreez baliatzea; instalatutako potentzia-dentsitatea $0,135 \text{ ZP/m}^2$ -koa (e) –azalera erabilgarria– edo txikiagoa izatea; 250 m^2 -ko (e) –azalera erabilgarria– baino azalera txikiagoa erabiltzea.

Kategoria honetan sartuko dira motozikletak eta automobilak konpontzeko tailerrak. Ez, ordea, txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzen dituztenak.

Kategoria honetako industria-erabilerak, merkataritza-erabileren asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara xedatutako lokal eta partzeletan ezarri ahal izango dira.

c) 3. Kategoría:

1. eta 2. kategorietan eskatutako baldintzetako bat ez betetzeagatik kategoria horietan sar ez daitezkeen industria-jarduerak biltzen ditu, bai eta, salbuespenak salbuespen, honako baldintza hauetako bat betetzen dituztenak ere:

— Oro har, eta neurri zuzentzaileak hartu arren, eraikuntza berean edo aldamenean kokaturik egonez gero etxebizitzei edota hirugarren sektoreko edo komunitate-ekipamenduetako erabilerei eragozpenak eragin diezazkieketen industria-jarduerak.

— Tamaina txiki edo ertaineko industria-jarduerak: eraikuntzak 3.600 m²-tik (po) beherako partzela-azalera okupagarria du eta, salbuespenak salbuespen, 5.000 m²-tik (s) beherako sabai-azalera eraikia.

Zehazki, kategoria honetan sartuko dira: aire zabaleko biltegi eta deposituak; txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzeko tailerrak; errausketa-guneak; 2.000 m²-tik beherako nekazaritza-industriak; duten su-kargatik aipatutako etxebizitza, hirugarren sektore, ekipamendu eta antzeko erabilerekin bateraezinak diren jarduerak; zerbitzuguneak, erregaiez hornitzeko guneak eta aire zabaleko autoak garbitzeko instalazioak. Azken hauek, garajeen edo «2.» kategoriako konponketa-tailerren erabilera lagungarriak direnean eta erabilera horietara xedatutako lokaletan ipintzen direnean, «2.» kategoriako industria-erabileratzat hartu ahal izango dira.

Plan honetan azaldu diren eta plangintza xehatuak –hala dagokionean eta alde zuzenetik justifikaturik– erabakiko dituen salbuespenak salbuespen, 3. kategoriako industria-erabilerak industria erabileretako eremu orokorretan bakarrik ezarriko dira.

Hona hemen, zehazki, salbuespen horietako batzuk:

— Bestelako jarduera ekonomikoetara xedatutako eremu orokorretan ezarri ahal izango dira, Plan honetan nahiz plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.

— Zerbitzuguneak (autoak garbitzeko instalazioak zerbitzugune horiei asimilatutako erabilera modura hartuko dira) eta erregaiez hornitzeko guneak aldaeretan ere, industrialak ez diren hiri-eremu orokorretan nahiz lurzoru urbanizaezina modura sailkatutako lurretan ezarri ahal izango dira, baldin eta, azken kasu horri dagokionez, bide sistema orokor modura kalifikaturik badaude, edo sistema horren aldamenean kokaturik bestela.

— Nekazaritza-industriak aldaeran ere lurzoru urbanizaezina modura sailkatutako lurretan ezarri ahal izango dira, bai Plan Orokor honetan ezarritako baldintzetan, bai eta, hala dagokionean, plan hori garatzeko bultzatutako plangintzan ezarritakoetan ere.

— Era berean, txapa eta pintura konpontzeko zerbitzuak dituzten motozikletak eta automobilak konpontzeko tailerrak bezalako jarduerak, aroztegiak eta duten izaera eta herri inguruan ematen duten zerbitzua kontuan hartuta egokitzen diren direnak, industrialak ez diren eremu orokorretan baimendu ahal izango dira, bizitegi-eremuetan barne, baldin eta era osagarrian, besteak beste:

*Plan honetan edota plana garatzeko bultzatutako plangintzan espresuki aurreikusten bada, oso-osorik hor aipatutako bezalako erabilerak edo/eta horiekin bateragarri direnak –alde batera utziz, besteak beste, bizitegi erabilerak– hartzera xedatutako eraikuntzetan ezartzea.

*Jarduera horien garapenak eta jardunak ingururako eragin galgarri eta kaltegarririk ez ekartzea bermatzeko ezinbesteko neurriak erabaki eta ezartzen badira.

*Jarduera horiek aipatutako eremuetan ezartzea, ingurua eta eremu horietako hiri-eredua dibertsifikatzearen eta aberastearen sinonimo bada.

Horretarako, hirigintza-plangintzak (Plan honek berak edo plana garatzeko sustatuko denak) eta, hala dagokionean, onar daitezkeen Udal Ordenantzek, kasu bakoitzean aipatutako helburuak lortzeko egokitzen diren neurriak erabakiko dituzte, eraikuntza eta erabilera horiek antolatuz, eraiki eta ezarri ahal izateko.

d) 4. Kategoria:

Tamaina ertain eta handiko industria-jarduerak biltzen ditu –eraikinak 3.600 m²(po) baino handiagoko partzela-azalera okupagarria du edo 5.000 m²(s) baino handiagoko sabai-azalera eraikia– bai eta, tamaina hori izan gabe, aldameneko beste industria batzuekin bateraezinak direnak ere, eraiki gabeko espazioen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen direlako, edota neurri zuzentzaileak hartu arren, kalteak, eragozpenak edo osasunerako arriskuak eragiten direlako.

Horrela, bada, kategoria honetan sartuko dira, 3. kategoriako industrietarako ezarritako partzela-azalera okupagarriaren eta sabai-azalaren mugak ez gainditu arren, espazio mugakideetan garrantzi handiko maniobra, zamalan, biltegitratze edo aparkaleku jarduera lagungarriak sortu eta espazio mugakide horiek beste jarduera batzuekin partekatutako erabiltzea bateraezina bihurtzen duten produkzio-jarduerak. Besteak beste, horien artean egongo dira beti 2.000 m²(s) baino gehiagoko nekazaritza-industriak, dituzten ezaugarriak direla-eta 5. kategoriako industrietatzat hartu beharrekoak izan ezik.

Industria-erabilerarako eremuetan bakarrik ezarriko dira.

Industria instalazioko edo industria instalazioetako zaintzailearen etxebizitza (partzela bakoitzeko etxebizitza bat), kategoria honetako industrien erabilera lagungarritzat hartu ahal izango da. Nolanahi ere, dagokion hirigintza esparruko Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan berariaz aurreikusi beharko da erabilera horren baimena.

e) 5. Kategoria:

Behar duten produkzio-esparruaren hedapenagatik –20.000 m²-tik gorako partzela-azalera–, edota duten izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik, soil-soilik berariazko kokalekuetan onar daitezkeen jarduerak biltzen ditu.

Industria-eremu berezietan ezarriko dira, 4. kategoriako industrietarako xedatutako baldintzetan, eta ezinbesteko neurri zuzentzaileak dituztela kasu guztietan.

Industria instalazioko edo industria instalazioetako zaintzailearen etxebizitza (partzela bakoitzeko etxebizitza bat), kategoria honetako industrien erabilera lagungarritzat hartu ahal izango da. Nolanahi ere, dagokion hirigintza esparruko Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan berariaz aurreikusitako beharko da erabilera horren baimena.

D. Industria-jarduera bat industri erabileretako kategoria jakin bati atxikitzeko, instalatutako potentziaren gehienezko mugez gainera, hemen jarraian aipatuko diren eraginak ere, oro har, aintzat hartuko dira:

— Eragozpenak:

- *Zarata sortzea (norberaren eta kalterik gehien jasaten duen alboko lokalaren kanpoaldea).
- *Beroa sortzea.
- *Bibrazioak eragitea.
- *Hautsa sortzea.
- *Hondakin-urak sortzea.
- *Industri hondakinak sortzea.
- *Salgaien zamalanen ugaritasuna.
- *Aparkaleku premiak.
- *Begi-bistako instalazio edo metaketak.
- *Langile-pilaketak.

— Kaltegarritasuna eta osasungaitzasuna:

- *Gas kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak airera botatzea.
- *Ondorio kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak eragiten dituzten hondakin-urak sortzea.
- *Gai toxikoak erabiltzea.
- *Erradiazioak sortzea.
- *Hondakin solido kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

— Arriskugarritasuna:

- *Gai erregarri, sukoi edo lehegarriak erabiltzea.
- *Presio arriskutsuko produkzio-prozesu eta ontziak erabiltzea.
- *Gai kimiko erasotzaileak jariatzea eta isurtzeko arriskua izatea.
- *Su-karga.

E. Elementu mekaniko mugikorrek dituzten makina guztien potentziaren batura hartu ohi da, «ZP» modura neurtuta, jarduera batean instalatutako potentziatzat. Neurketa horretatik kanpo gelditzen dira aire-xurgagailuak, igogailuak eta antzekoak, beren eginkizuna jardueraren berezko helburuaz bestelakoa bada eta, bertako langileek edo kanpoko jendeak erabiltzeko, lokalaren beraren erabilpena eta giroa hobetzeko ipini badira. Horrez gainera, instalazioaren multzoan eska daitezkeen neurri zuzentzaileak ere ezarri ahal izango zaizkie instalazio horiei.

F. Kasu bakoitzean, arlo horretan eskumena duen Administrazioak finkatuko ditu zarata sortzeko mugak.

G. Industria-erabilerak kategoria jakin batean sailkatu ahal izateko, beti neurtu beharko dira zamalanetara xedatutako espazio estaliak, bai eta ibilgailuak jasotzekoak ere, mota horretako konponketa-tailerretan. Aitzitik, garaje-erabilera lagungarritza xedatutako lokalaren azalera ez da kontuan hartuko.

1.1.3. Hirugarren sektoreko erabilerak.

A. Hirugarren sektoreko erabileratzat hartzen dira honako etekinatarako jarduera hauek:

- Hotel-erabilera.
- Merkataritza-erabilera.
- Bulego-erabilera.
- Jolas-erabilera.
- Osasun-erabilera.
- Laguntza-erabilera.
- Erabilera soziokulturala.
- Hezkuntza-erabilera.
- Kirol-erabilera.
- Kanpamentu turistikoetarako erabilera.

B. Etekina ateratzeko asmoarekin pertsonen ostatu ematea hartzen da hotel-erabileratzat, edozein modalitatetan: hotelak, ostatuak, egoitza-hotelak, motelak, ostatu-etxeak, aterpetxeak, landetxeak eta antzekoak, apartamentu-hotelak, etab.

Hotel-erabileraren erabilera lagungarri eta erantsi modura hartuko dira, etxebizitza bat (1) hotel instalazio bakoitzeko eta garaje erabilera; nolanahi ere, azken erabilera hori berariaz arautu ahal izango da kasu bakoitzean.

Errentan ustiatutako apartamentu multzoak etxebizitza-erabileratzat hartuko dira beren ezarpena baimendu ahal izateko, apartamentu-hotel modura hartzeko dagokien legedia sektorialak ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenean.

C. Merkataritza-erabileretan honako hauek sartuko dira:

- Mota guztietako artikulu eta produktuen jendaurreko salmenta, handizka nahiz txikizka.
- Ostalaritza-negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak, etab.
- Jendeari eskainitako zerbitzuak: ile-apaindegia, apaindegia, tindategiak, arropak jaso eta ematea, etab.

- Aurrekoen antzeko bestelako jarduerak.
- Aurrekoei dagozkien erabilera lagungarriak.

Nolanahi ere, merkataritza-erabilerak ez diren erabilera bereizgarrietara xedatutako partzeletan merkataritza-erabilerari erantsitako edo lotutako garaje-erabilerarik ezarri gero, era desberdindu eta bereizian arautu beharko da, eta ez zuzenki eta automatikoki partzela horretako erabilera orokorren erabilera lagungarri gisa.

Jendearen sarbideari, jendearen zerbitzurako aparkalekuari edota maniobretarako eta salgaien zabalaketarako lekuei lotutako premiak kontuan hartuta eta ostalaritza-erabilerari dagokienez aurrerago azalduko diren salbuespenak salbuespen, merkataritza-erabileren artean honako kategoria hauek bereizten dira:

a) 1. Kategoria:

Behin-behineko eraikinetan 25,00 m²(e) baino gutxiagoko azalera erabilgarria duten saltoki txikiak, espazio publikoen – espaloiak, lorategiak, oinezkoen eremuak eta bestelakoak– berezko erabilerarekin eta, hala dagokionean, espazio pribatuenarekin ere bateragarri direnak.

Plangintzan espresuki aurreikusi ez bada ere, indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera, espazio publiko horietan ezartzea baimendu ahal izango da. Era berean, horretarako xedatutako espazio pribatuetan ere ezarri ahal izango dira.

b) 2. Kategoria:

25,00 m²-tik (e) gorako eta 300 m²-tik (e) beherako azalera erabilgarria duten merkataritza-jarduerak, bizitegi, industria, hirugarren sektore edo komunitate-ekipamenduetako erabilerarekin bateragarri izanik, nagusiki erabilera horietara xedatutako partzeletan eskakizun berezirik gabe ezar daitezkeenak.

c) 3. Kategoria:

300 m²-tik (e) gorako eta 750 m²-tik (e) beherako azalera erabilgarria hartzen duten merkataritza-jarduerak.

Hirigintza arloko plangintzak, udal-ordenantzek, edota Udalak berak dagokion udal-lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak betearaztearen baldintzapean jarri ahal izango dute jardueren ezarpena, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, salgaiei, aparkaleku-zuzkidurari, zabalaketarako eremuak izateari, etab. i dagokienez.

Nolanahi ere, bide publikotik sarbide zuzena eta berezia –eta, hala dagokionean, hainbat merkataritza-instalazioek partekatua– duten lokaletan ezarriko dira.

d) 4. Kategoria:

750 m²-tik (e) gorako azalera erabilgarria eta 2.000 m²-tik (s) beherako sabai-azalera hartzen duten merkataritza-jarduerak.

Plan Orokor honetan bereizitako jarduera ekonomikoetara xedatutako eremu orokorretan mota honetako jarduerak ezartzea, eremu horietako hirigintza araubideko baldintza arautzaileetan baimendurik dagoela pentsatuko da.

Plan Orokor honetan bereizitako bizitegi-erabileretara xedatutako eremu orokorretan ezartzea, ordea, eremu horietako hirigintza araubide orokorraren eta kokatu nahi den esparruko hirigintza-araubide espezifikoaren (esparruari dagozkion Arau Partikularretan finkatutakoa) ondorioz plan horretan bertan ezarritako baldintzetan baimendurik dagoela pentsatuko da.

Era osagarrian eta merkataritza-jarduera hauek bizitegi-eremu orokor horietan baimendu eta ezarri ahal izateko, bereizi egingo dira, jarduera espezifikoetara xedatutakoak izanik eta azalera handia behar izan arren, eragina jasaten duen inguruneko etxeetan zehazki eragozpenik sortzen ez duten merkataritza-jarduerak, batetik (hala nola, produktuak erakusteko azalera handiko lekuak behar izaten dituzten altzari-dendak, etxetresna elektrikoak saltzen dituztenak eta antzekoak), eta etxebizitza horietan eragozpenak eragiten dituztenak, bestetik.

Jarduera horietarako behar diren sarbide, maniobra eta zabalaketarako espazioek, jardueretarako erabiltzen diren lokalen eta guneen barruan kokaturik egon beharko dute.

Hirigintza arloko plangintzak, udal-ordenantzek, edota Udalak berak dagokion udal-lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak betearaztearen baldintzapean jarri ahal izango dute jardueren ezarpena, aparkaleku-zuzkidurari dagokienez.

e) 5. Kategoria:

2.000 m²-tik (s) gorako azalera hartzen duten merkataritza-jarduerak.

Plan Orokor honetan bereizitako jarduera ekonomikoetara xedatutako eremu orokorretan mota honetako jarduerak ezartzea, eremu horietako hirigintza araubideko baldintza arautzaileetan baimendurik edo/eta debekaturik dagoela pentsatuko da.

Plan Orokor honetan bereizitako bizitegi-erabileretara xedatutako eremu orokorretan ezartzea, ordea, eremu horietako hirigintza araubide orokorraren eta kokatu nahi den esparruko hirigintza-araubide espezifikoaren (esparruari dagozkion Arau Partikularretan finkatutakoa) ondorioz plan horretan bertan ezarritako baldintzetan baimendurik edo/eta debekaturik dagoela pentsatuko da.

Era osagarrian eta merkataritza-jarduera hauek bizitegi-eremu orokor horietan baimendu eta ezarri ahal izateko, bereizi egingo dira, jarduera espezifikotara xedatutakoak izanik eta azalera handia behar izan arren, eragina jasaten duen inguruneke etxeetan zehazki eragozpenik sortzen ez duten merkataritza-jarduerak, batetik (hala nola, produktuak erakusteko azalera handiko lekuak behar izaten dituzten altzari-dendak, etxetresna elektrikoak saltzen dituztenak eta antzekoak), eta etxebizitza horietan eragozpenak eragiten dituztenak, bestetik.

Jarduera horietarako behar diren sarbide, aparkaleku, maniobra eta zamalanetarako espazioek, jardueretarako erabiltzen diren eraikinen eta guneen barruan kokaturik egon beharko dute.

Hirigintza arloko plangintzak, udal-ordenantzak, edota Udalak berak dagokion udal-lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak betearaztearen baldintzapean jarri ahal izango dute jardueren ezarpena, aparkaleku-zuzkidurari dagokionez.

Honako erabilera hauek, 2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabileretara asimilatutzat hartuko dira: 1. eta 2. kategorietako industria-erabilerak; bulegoak; jolas- eta gastronomia-elkarteen egoitzak; ausazko jokoaren aretoak; lokal itxietako kirol-instalazioak; mediku eta albaitarien kontsultategiak, edota horien antzeko izaera dutenak; titulartasun publiko zein pribatuko irakaskuntza, erakunde, osasun, laguntza, jolas, erlijio eta ekipamendu soziokulturalerako erabilerak; eta inguruan aurrekoen antzeko atxikipenak dituzten hirugarren sektoreko eta ekipamenduetarako bestelako erabilerak.

Erabilera asimilatu horiek, nagusiki merkataritza-erabilerak ezartzera xedatutako partzela eta lokaletan merkataritza-erabilera horientzat eskatutako baldintza berberetan ezartzea baimenduko da, gorabehera hori espresuki zehaztu beharrik izan gabe eta kasu bakoitzean bete beharreko baldintza bereziak betetzeari utzi gabe.

Dituzten ezaugarriengatik edota erabilitako, maneiatutako edo gordetako gai edo baliabideengatik pertsonen osasunean edo segurtasunean edo gauzetan arrikuak edo eragozpen nabariak eragin ditzaketen merkataritza-erabilerak, antzeko ondorioak izaten dituzten industria-erabilerari aplikagarri zaizkien ezarpen-arauak bete beharko dituzte, gai horretan indarrean dagoen legedian –Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrean edo beste edozeinetan– ezarritako irizpideei lotzen ote zaien kontuan hartu gabe.

Merkataritza-erabilerak kategoriatan jakin batean sailkatu ahal izateko, jarduera bakartzat hartuko dira, bai funtzionalki integraturik dauden denda multzoak (galeriak, merkataritza-guneak, etab.), bai eta baimendutako mugen barruan industria-jarduerari uztartutako merkataritza-erabilerak ere, merkataritza-erabilera horietara berariaz xedatutako azalera modu berezian aintzat hartzeari utzi gabe, azalera horien gaineko lege-irizpideak betetzeari dagokionez.

Merkataritza-erabilerak araututako kategoriatan edo bestean sailkatzeko helburu berberarekin, kasu bakoitzean jarduerari atxikitako espazio estali guztiak zenbatuko dira; hala nola, galeriak eta oinezkoentzako eremu estaliak; bulego lagungarriak; biltegiatzeko lekuak; tailer lagungarriak edo zamalanetara xedatutako eremu estaliak; bai eta horien antzeko izaera duten bestelako espazioak ere. Ez dira kontuan hartuko, ordea, garaje-erabilera lagungarrietara xedatutako azalera.

Ostalaritza-erabilerak baimentzeko, bestalde, horien ezarpenetarako bultzatu eta onar daitezkeen Ordenantza arautzaileen ondorioak kontuan hartuko dira. Aipatutako ostalaritza-erabileren ezarpenaren ondorioetarako –eta kategorietan sailkatzeari dagokionez ere bai–, dokumentu honetan azaldutako irizpideak berregokitu ahal izango dituzte, honako artikulua hau berau barne.

D. Bulego-erabilerak titulartasun pribatua edo/eta ondare-titulartasuna duten jarduera administratiboak biltzen ditu, hala nola: mota guztietako enpresen egoitza eta ordezkariak administratiboak; banku, burtsa eta aseguru bulegoak; gestoriak; bulego eta estudio profesionalak; kalkulu-zentroak eta laborategiak; duten xedarengatik aurrekoekin bateragarri eta asimilagarri diren ikerketa, garapen eta berrikuntza zentroak; aipatutakoan antzeko beste jarduerak batzuk; eta dagozkien erabilera lagungarriak.

E. Jolas-erabilerak aisia eta astialdia betetzera xedatutako titulartasun pribatua edo/eta ondare-titulartasuneko hainbat adierazpen komunitario biltzen ditu, dituzten helburu eta baldintzak kontuan harturik, komunitate-ekipamendu modura ezin har daitezkeenak edo hartu behar ez direnak. Izaera hori dute: jolas edo gastronomia elkarteak; zinema-areto eta antzokiek; dantzalekuek; ausazko jokoaren areto eta kasinoak; gastronomia-elkarteak eta horien guztien antzeko beste edozeinek.

F. Osasun-erabilerak gaixoen tratamendua eta ostalua eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, dituzten helburu eta baldintzak kontuan harturik komunitate-ekipamendu modura ezin har daitezkeenak edo hartu behar ez direnak. Horien artean, ospitaleak, klinikak, mediku eta albaitarien kontsultategiak, eta osasunarekin zerikusia duen beste edozein.

G. Laguntza-erabilerak, besteak beste, babesik gabeko herritarren ostalua eta laguntza erabilerak, dituzten helburu eta baldintzak kontuan harturik komunitate-ekipamendu modura ezin har daitezkeenak edo hartu behar ez direnak, biltzen ditu; hala nola, zahar-etxeak edota adinekoen eta babesik gabeko pertsonen egoitzak.

Laguntza-erabileraren izaera hori izango dute beilatokiak bezalako hildakoen laguntza-erabilerak ere, ez, ordea, errausketa-zentroak, hauek industria-erabileratzat hartuko baitira.

H. Erabilera soziokulturalek, besteak beste, sustapen kulturalerako edota arte- eta jolas-sormeneko jarduerekin (arte-galeriak, museoak, antzokiak, zinemak, jolas- eta olgeta-parkeak eta aisialdiko bestelako erabilerak), erlijio-jarduerekin (erlijio katolikoari dagokionez, elizetan, ermitetan, kaperetan eta parrokiatan egiten diren elizkizunak edo erlijio-heziketak, eta beste erlijioetako zentroetan egin daitezkeenak; bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere) edota jarduera soziopolitikoekin zerikusia duten erabilerak biltzen dituzte, titulartasun pribatua edo ondare-titulartasuna dutenak baina espresuki ekipamendutzat hartzen ez direnak. Izaera hori dute erakusketaren areto pribatuek, erlijio-zentroak, elkarteak, alderdi eta sindikatuen egoitzak eta horien guztien antzeko beste edozeinek.

I. Irakaskuntza-erabilerek titulartasun pribatuko mota guztietako irakaskuntzarekin zerikusia duten jarduerak eta dagozkien erabilera lagungarriak biltzen dituzte, baldin eta dituzten helburu eta baldintzak kontuan izanik komunitate-ekipamendu modura har ezin daitezkeenak edo hartu behar ez direnak badira.

J. Kirol-erabilerek titulartasun pribatuko mota guztietako kirol-jarduerak eta kultura fisikoa biltzen dituzte, dagozkien erabilera lagungarri eta guzti, bai eta espresuki horretarako egokitutako eraikinetako (lokal itxietako kirol-instalazioak: gimnasioak, igerilekuak eta bestelakoak) edo espazio libreetako (estali gabeko jolas- eta kirol-parkeak) kirol-irakaskuntza ere, baldin eta dituzten helburu eta baldintzak kontuan izanik komunitate-ekipamendu modura har ezin daitezkeenak edo hartu behar ez direnak badira.

K. Kanpamentu turistikoetarako erabilera irabazi asmoz antolatutako pertsonen aldi baterako ostatua biltzen du, finkotasunik ez duten behin-behineko baliabideak erabiltzen dituena; hala nola, kanpadendak, ibilgailu egokituak, karabanak eta antzekoak.

Erabilera horretan sartutak hartuko dira honako erabilera lagungarri hauek: zerbitzuko langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)–; bulegoak; ostalaritza-zerbitzuak; premiazko merkataritza; edota ostatu hartutakoek soilik erabil ditzaketan eta eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango diren kirol- eta jolas-instalazioak.

Etxoletako, bungalowetako edota beste edozein motatako eraikuntza finkoetako ostatua, aldiz, ez da erabilera mota honetan sartuko, hotel-erabileren artean bildutak hartuko baita.

Indarrean dagoen legedian ezarritako kasuetan, hirigintza-antolamendua osatu egin beharko da titulartasun publiko nahiz pribatuko sistema orokor eta lokalen sareko zuzkiduretara xedatuko diren erreserben aurreikuspenarekin (horretarako kontuan izan beharko da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 54., 57., 78. eta 79. artikuluetan ezarritakoa).

Testuinguru horretan eta Plan Orokor honi edota plana garatuz bultzatuko hirigintza-antolamenduari dagokionez, herriko sistema sarearen eta, hala dagokionean, sistema orokorren sarearen ekipamendu pribatura xedatutako zuzkidura-erreserba honako era hauetako batean bete ahal izango da:

- Edo zuzkidura-erreserba horri lotutako sabai-azalera, duten izaeragatik ekipamendu horri asimila dakizkiokeen hirugarren sektoreko erabileretara (merkataritza, kultura, irakaskuntza, osasuna, kirola, laguntza, etab.) xedatuko dela kontuan hartuz.
- Edo zuzkidura-erreserba horri lotutako sabai-azalera ekipamendu-erabileretara xedatuko dela kontuan hartuz, bestela.

Zuzkidura-erreserba hori, zuzkidura-partzeletan nahiz erreserba horrekin bateragarri diren beste edozeinetan (bizitegiarakoak, hirugarren sektorekoak, etab.) antolatu ahal izango da.

Nolanahi ere, indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoaren arabera, erreserba horri lotutako sabai-azalera – nahiz komunitate-ekipamenduko erabilerakotzat, nahiz hirugarren sektoreko erabilerakotzat hartu– irabazteko helburua duela pentsatuko da.

1.1.4. Landa-erabilerak.

Landa erabilerak dira lurraldearen erabilera eta luperketa dutenak aisialdirako edo ekoizpenerako helburu nagusi.

INGURUMEN BABESA

Ingurumen Babeseko erabilerak natura-ingurunea egungo egoeran eta dituen baldintzetan mantentzea eta gordetzea helburu dutenak dira edo haren baldintza naturala berreskuratzeko egin daitezken hobekuntzak edo berbideraketak, baldintza hori jatorrizkoa izan hala egokia izan daiteke beste bat izanik.

- Kontserbazioa
- . Ingurumen hobekuntza

AISIALDIA

Aisialdi erabilerak dira ingurune naturalaren erabilera eta luperketa dutenak helburu, bai aisialdi eta turismoaren ikuspuntutik, naturaren interpretaziotik edo hezkuntza edo helburu didaktikoen ikuspuntutik.

Aisia estentsiboa

Aisia intentsiboa

Jolas-eremuen egokitzapena eta erabilera

Aisi intentsibora lotutako eraikinak edo instalazio handiak

Ehiza- eta arrantza-jarduerak

LEHEN SEKTOREKO BALIABIDEEN APROBETXAMENDUA

a) Nekazaritza ustiategi erabilera komunak:

Nekazaritza ustiategiak izango dira haien jabe edo jabeekideek empresarioki antolatutako ondasun eta eskubide multzoak nekazaritza produktiorako, merkataritza izanik helburu nagusia eta izan dadila bere hortan unitate tekniko-ekonomikoa orokorrean produktio bide berak erabiliko dituen kudeaketa bakarrarekin.

Horrela izan daitezen, dagokien ekoizpen-dimentsio minimoaren baldintzak bete beharko dituzte, eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko Departamenduak ezarritako eta egiaztatutako terminoetan. Baldintza horien betetzea egiaztatutako beharko da, kasu guztietan, ezarpenerako eskaera egin aurretik edo eta udal lizentzia eman aurretik.

Nekazaritza ustiategi jarduerak izango dira:

- Nekazaritza jarduerak.
- Abeltzaitza jarduerak.
- Baso-jarduerak

Nekazaritza ustiategi erabileren barruan egongo dira, erabilera lagungarriak edo osagarriak, besteak beste, honako zerrendan agertzen direnak, beti ere ezartzen diren baldintzak betetzean badituzte:

- Naturagunearen kontserbaziorako jarduerak, ingurumena babesteko jarduerak, ondasunak eta ingurumen zerbitzuak hartzekoak eta nekazaritza-garapenerako jarduerak.
- Ustiapenaren produktuen eraldaketa eta tokian salmenta zuzenaren erabilerak.
- Etxebizitza lagungarriak.
- Nekazaritza-ekoizpenari zuzenean lotutako eraikuntza eta instalakuntzak edo horien erabilera lagungarri edo osagarriak.

Bestalde, ez dira nekazaritza ustiategizat hartuko edo haiei dagokien edo lotutako jardueratzat joko, elkartutako nekazaritza empresa lagungarriak, lurraz ez izanik, nekazaritza ekoizpenarekin laguntzen dutenak bai zesioz edo eta nekazaritza-makinaria, baso-makinaria eta abar uzten edo ustiategi horietan ohikoak diren zerbitzuekin laguntza eskaintzen. Ezta gunee zoologikoak ere, abeletxe zinegetikoen eta abere-ustiategune alternatiboen salbuespenarekin soilik.

b) Nekazaritza ustiategi erabilera ez profesionalizatuak:

c) Usos de explotación de carácter acuático y piscícola:

d) Erauzketa-erabilerak

e) Multzo zoologikoei lotutako erabilerak.

A.- Kontserbazioa

Egungo ezaugarri eta egoeraren mantenimendua, gizakiaren esku-hartzerik gabe edo soilik izaera zientifiko edo kulturazko-izaerarekin kasu naturalizatuenetan, edo garapen-jasangarriaren dinamika batean, egungo erabileraren eta partaidetza aktiboaren jarraipenarekin gainontzeko kasuetan.

B.-Ingurumenaren hobekuntza

1. Tratamendu kulturalak, eremua jatorrizko egoerara eraman dezaketena, edo balio handiagoko oreka ekologikoko egoeretara.

2. Hobekuntza hori zenbait eratakoa izan daiteke, egokitu zaien unitateen kasuistika bereziaren arabera.

3. Jarduerak hauek izango dira: natura-landaretza leheneratzea; aukerako ebaketak; artzaintza kontrolatua; garbiketak; landaretza aukeran kentzea; izurrien eta gaixotasunen tratamendua; birsortzeko itxiturak; ezpondak birmoldatzea, ezpondak ekologia eta paisaia hobetzeko prozesuen alde egiten badira; ereite hidraulikoak; aukerako ebaketak; eta abar

C. Aisia estentsiboa

1. Aisia estentsiboa ondo pasatzea da, aisia-, turismo-, hezkuntza- eta natura-ingurunearen interpretazio-helburuekin, jarduera bigunak oinarri hartuta eta ekipamendu aipagarririk gabe: txangoak eta paisaia ikustea (ingurune fisikoan eragin txikia dute). Aisia mota honetan, soilik oinezkoak ibiltzen dira. Horretarako azpiegitura eta egokitzapen txiki batzuk baino ez dira behar, adibidez obra txikiak (erreken gaineko pasabideak, bideetan balizak jartzea, behatokiak, eta abar). Obra horiek kontuz egiten dira eta paisaia txertatzen dira. Oro har, erabilera honetatik eraikuntza-garapenak eta bide-sarearen instalazioak edo elementuak baztertzen dira.

2. Erabilera honen arauaketa, batez ere, 1996ko apirilaren 16ko 79/1996 Dekretuan egiten da, zeina Euskal Autonomia Erkidegoan mendi-ibiliek antolatu eta normalizatzeko baita.

D. Aisia intentsiboa

1. Ondo pasatzea aisialdiko, turismoko eta natura-ingurunearen gaineko hezkuntza eta interpretazioko jardueren bidez, jolas jardueretarako espazio bat egokitzeko eskatzen duten aisialdiko eta/edo harrerako ekipamenduak erabiliz.

2. Erabileraren intentsitatearen arabera, aisia intentsiboan bi tipologia daude: a) Jolas-eremuen egokitzapena eta erabilera; tamaina txiki azpiegitura iraunkorrak egon daitezke; besteak beste: aparkaleku txikiak, mahaia, eserlekuak, barbakoak, iturriak, osasun-zerbitzuak, haurrentzako jolasguneak, paperontziak, eta abar b) Eraikinak edo instalazio handiak egitea behar duten jarduerak; besteak beste: kanpinak, golf-zelaia, ibilgailu motordunetarako zirkuituak, eta abar

E. Ehiza- eta arrantza-jarduerak

Ehiza eta arrantza egiteko arauak honetan aplikatu beharreko nazioarteko, estatuko, autonomia-erkidegoko eta foru-mailako legerietatik ondorioztatuko dira. Bereziki kontuan hartuko dira Euskal Autonomia Erkidegoko Ehizaren 2011ko martxoaren 17ko 2/2011 Legea eta arrantza eta ehizarako aldi baliodunei eta debekualdi bereziei buruzko urteko foru-aginduak. Erabilera honetan edozein eratako eraikuntza-garapena baztertuko da

F. Nekazaritza

1. Nekazaritzari lotutako erabilera eta jarduera honetan, basozaintzarekin zerikusia ez duten landare-baliabideen laborantzari (belarkien laborantza eta zurezko laboreak, baratzezaintza, lorezaintza, mintegiko laborantza, perretxikogintza, eta hidroponikoak) zuzenean lotutako jarduera batzuk sartzen dira: lurra prestatzea laboreak lortzeko, kultura-lanak eta -jardunbideak barne; uztak biltzeko, aukeratzeko eta sailkatzeko lanak, gero biltegitratzeko edo kontsumitzeko moduan garraiatzeko jarriak; ura ematea eta aprobetxamendua areagotzea ureztapena dagoen kasuetan; eta nekazaritza oro har hobetzeko behar diren landa-azpiegiturako obrak. Kontzeptu honetan, estali gabeko nekazaritza-jarduerak eta estalita egiten direnak (labore babestuak) sartzen dira.

2. Honako hauek nekazaritza-jarduerarekin zerikusia duten jardunak dira: a. Ura ateratzea, ureztapenerako b. Landare-estaldurak mantentzea c. Ongarritzea d. Fruta-arbolak landatzea, moztea eta naustea e. Produktu fitosanitarioen erabilera f.Luberritzeak-Laborantza iraunkorra edo aldi behingoa. g. Drainatzeak edo lehorketa, betelaren bidez edo ura atereaz, gararantzi ekologikoko zona hezea ez bada, eta ez bazaie eragiten komunitate-intereseko habitatei eta katalogatutako espezieei.

3. Nekazaritzako ustiaeguneei zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak dira: a. Nekazaritzako jarduerekin zuzeneko lotura duten eraikuntza eta instalazioak: Nekazaritzako ekoizpenari laguntzeko egiten diren eraikuntzak eta instalazioak: -Tresna eta produktuak kontserbatzea eta biltegitratzea.-Nekazaritzako produktuak lohortzea, ateratzea eta sailkatzea. -Pentsuen ekoizpena, fruitaren eta landareen egokitzapena. -Uretazpen-nekazaritzarako obrak eta instalazioak, uretatze-putzuak barne. -Terrazak: zapaldek eraikitzea, haiek higatze-prozesuak sahisteko edo minimizatzeke egiten badira, eta landare laturalak estalitako zonetan eraginik ez badute. -Nekazaritzako produktuak biltzeko eremuak. -Berotegiak. -Basozaintzako, nekazaritzako, landare apaingarritako eta loreetako mintegiak. b. Nekazaritzako produktuen lehenbiziko transformazioan laguntzeko instalazioak eta eraikuntzak: -Landare-kontserben, marmeladen eta konfituren produkzioa. -Sagardo egiteko dolareak eta ardoa eta txakolina egiteko upategiak. c. Nekazaritzako ustiaegunearen jarduera osagarriak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak: Jarduera osagarriak dira ustiaeguneari nekazaritzako jarduera nagusiaren osagarri egiten diren jarduerak, besteak beste: -Ustiaeguneko produktuen transformazioa eta zuzeneko salmenta. -Ustiaeguneari bertan ateratako nekazaritzako produktuak dastatzea. - Bertako produktuen arisautzako tailerrak (saskigintza, zeramikagintza, zurgintza, ogi-labeak, eta abar). -Nekazaritza-turismoa (turismoko ostatu-zerbitzuak nekazaritzako ustiaeguneari). -Aisialdiarekin, ondo pasatzearekin eta natura eta ingurune naturala erakusteari zerikusia duten jolas-jarduerak (landa-inguruko hipikak, ume-parkeak, animalien bertako arrazen eta landareen erakusketak, etnografiako bildumak, eta abar.) -Energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak, batez ere norbera hornitzeko. d.Nekazaritzako ustiaeguneari erabilera lagungarriak: -Ustiaeguneari 12 . artikuluan adierazitako moduan lotutako etxebizitza. e.Nekazaritzako jarduera bereziak: -Trufagintza. - Onddoak haztea. -Zizare-hazkuntza.

G. Abeltzaintza

1. Abeltzaintzako jarduerak dira edozein ganadu mota hazteko egiten diren jarduerak, baita larrugintzarako animaliak eta ehizarako espezieak hazteko diren granjak ere. Lurra larreak eta bazka-laboreak lortzeko prestatzea eta artzaintzarako erabiltzea ere hemen sartzen da.

2 Abeltzaintza-ustiapenarekin zerikusia duten kultura-jardunbidetat hartuko dira bazka-laboreen, belardien eta larreen erabilerak: 1. Sastraka kentzea 2.Fitosanitarioak erabiltzea 3. Lurra goldatzea eta belardiko espezieak ereitea 4. Ongarritzea 5. Uzta jasotzea eta belarra moztea (eskuz edo makinaz) 6. Siloratzea

3. Honako hauek abeltzaintzako ustiapenarekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak dira: a.Abeltzaintzako jarduerekin zuzentzeko lotura duten eraikuntza eta instalazioak: -Ukuiluak -Jetzitegiak eta esnea kontserbatzeko lokalak - Simautegiak eta pixor-putzuak -Tresnak eta produktuak kontserbatzea eta biltegitratzea -Pentsuen eta bazken siloak (zerealak, lekadun-aleak, pentsuak eta abereentzako bazka biltegitratzeko soilik erabiltzen diren eraikuntzak. Fabrika-obra izan daitezken, edo metalezko xafraz egindakoak). -Aterpetxeak eta bordak (mendiarretako eraikuntza tradizionalak; artzaintza transhumantea edo lekuz aldatzeko erabilerak dira). -Itxura eta hesiak. -Uhaskak eta haietako kaptazioak. -Askak (ganaduak bazkatzen duen lurretan, abereak elikatzeke pentsu eta bazka osagarriak eskaintzeko soilik erabiltzen diren eraikuntzak). -Osasun- eta erabilpen-instalazioak. Instalazio hauetan parasitoen aurkako tratamenduak, txertaketak eta ganadua sailkatzeko, ugaltzeko, garraiatzeko, etab. operazioak egiten dira. Elementu hauek guztiak edo batzuk daude: ukuiluak, tratamendu eskortak, parasitoen aurkako bairuak eta ontziralekuak. b.Abeltzaintzako produktuen lehenbiziko transformazioan laguntzeko instalazioak eta eraikuntzak: -Gaztagintza eta gainerako esnekiak. -Haragizko produktuak, hestebeteak eta eratorritako beste produktu batzuk egitea. -Eztia eta erlezaintzako bestelako produktuetan oinarritutako instalazioak. c.Abeltzaintzako ustiaeguneari jardura osagarriak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak: Ustiaeguneari bertan abeltzaintza-jarduera nagusia osatzeko egiten diren jarduerak dira jardura osagarriak; besteak beste: -Ustiaeguneko produktuen arisautzako tailerrak (saskigintza, zeramikagintza, zurgintza, labe tradizionalak, eta abar). -Nekazaritza-turismoa (turismoko ostatu-zerbitzuak nekazaritzako ustiaeguneari). -Aisialdiarekin, ondo pasatzearekin eta natura eta ingurune naturala erakusteari zerikusia duten jolas-jarduerak (landa-inguruko hipikak, ume-parkeak, animalien bertako arrazen eta landareen erakusketak, etnografiako bilduma, eta abar). -Energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak, batez ere norbera hornitzeko. -Pentsu-produkzioa. -Fruituen eta landareen egokitzapena. d.Abeltzaintzako ustiaeguneari erabilera lagungarriak: -Ustiaeguneari 12. artikuluan adierazitako moduan lotutako etxebizitza. e.Abeltzaintzako jarduera bereziak: -Erlategiak. -Abeltzaintzako ustiaeguneari alternatiboak. -Ehiza-haztegiak. -Arrain-haztegiak (itsasoko edo ibaietako arrainak eta itsaskiak hazteko eta/edo aurrerako hazkuntzarako instalazioak).

H. Basozaintza

1. Baso-lurrak hobetzea edo aprobetxatzea helburu duten jarduera guztiak sartzen dira hemen, artzaintza izan ezik. Horrela, zuhaitzez edo zuhaixkez okupatuta dauden edo okupa daitezkeen lursailak hemen sartzen dira, baldin eta laboratzeko asmorik ez badago eta hiri-lurzoruan kokatuta ez badaude. Oro har, baso-jarduerak beste batzuetatik bereizten dira eskuratutako produktu nagusia, zura, berriztagarria izateagatik, tratatzen diren landare-espezieen txanda luzeengatik, eta jarduera horiek ingurumenean izan dezaketen eraginagatik: ibaian behera dauden beste lur batzuei mesede edo kalte egitea, animalien biziaren euskarri izatea, aisialdirako onurak (paseatzea, produktu sekundarioak biltzea, ehiza eta arrantza), eta abar. Horregatik guztiagatik, basoek, noiz gehiago noiz gutxiago, hainbat babes- eta ekoizpen-funtzio betetzen dituzte.

2. Baso-jarduera horiek asko eta ezberdinak izan daitezke zuhaitzi baten zikloan zehar: zuhaitz-masa finkatzeko behar direnak, zuhaitzen osasun, babes, aprobetxamendu eta hobekuntzarako egiten direnak, eta zuhaitzak berrizatzekoak.

3. Baso-erabilera mendiei buruzko foru-arauek eta haien garatzeko emandakoek arautuko dute.

4. Etxebizitza-erabilera ez da baso-ustiagune baten erabilera osagarria, salbu eta, titulartasun publikoko basoak zaintzeko, basoetan eraikitzen diren etxebizitzak.

5. Honako hauek baso-jarduerarekin zerikusia duten kultura-jardunak dira: a) Basoa ezartzeko fasea: baso-lurrean egiten diren lanak: kotatu, landu, ongarritu, zuzendu, sasiak garbitu eta landare-hondarrak kentzea, eta abar. Basoko zuhaitzetan egiten diren lanak: landaketa, ereitea, birsortzeko mozketak, aukeratutako haziak biltzea, eta abar. b) Basoa kudeatzeko eta hobetzeko fasea: produktu fitosanitarioak aplikatzea, inausketak, hobetzeko mozketak, ateratze-sarearen eraikuntza, basoaren inbentarioa, eta abar. c) Basoko produktuak ateratzeko fasea: mozketak, produktuen sailkapena, bide-sareraino eramatea, eta abar

6 Honako hauek baso-ustiapenarekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak dira: a) Basozaintzako jarduerekin zuzenean lotura duten eraikuntzak eta instalazioak: - Tresnak, makinak eta produktuak kontserbatzea eta biltegitratzea. b) Azpiegiturak: - Baso-bideak eta alboetako instalazioak: mugak, ur-bideak. - Zura prozesatzeko eta pilatzeko biltegiak edo parkeak. - Suteak zaintzeko instalazioak. - Suaren aurkako zonak eta zerrendak. - Ur guneak.- Itxurak eta hesiak.c) Baso-ustiagunearen erabilera lagungarriak:- «Baso-etxeak»: baso publikoen ustiapenarekin zerikusia duten tresnak gordetzeko biltegi gisa erabili ohi diren eraikuntzak. Kasu bakan batzuetan, gune horiek maintzeaz arduratzen diren pertsonak bertan geratzen dira.d) Baso jarduera bereziak:- Perretxikoak biltzeko zonak mugarritzea

I. Nekazaritzako industriak

1. Lehen transformazioko nekazaritza-elikagaien arloko edo basozaintzako industriak sartzen dira hemen, zenbait arazoirengatik (funtzioa, tamaina, jatorri-izen edo zona-ekoizpen batekiko lotura, osasuna, eta abar) landa-lurzoruan ezarri behar badira, eta nekazaritza-ustiagune baten erabilera lagungarritzat jotzen ez badira.

2.Hauek dira bildutako jarduerak. a.Lehenengo transformazioko nekazaritzako elikagaien industriak, ustiapene bati zuzenean loturik ez daudenak. b. Lehen transformazioko basozaintzako industriak: zura zerratzea eta leutzea, zuraren inpregnazio edo tratamendu kimikoa kontserbagarriekin edo bestelakoekin, eta abar.

J. Erauzketa-jarduerak

1. Baliabide mineralak ateratzeko jarduerak eta hauei zuzenean lotutako erabilera osagarriak dira.

2. Baliabide geologikoak ateratzeko eta lehenengo tratamendua egiteko zonan bertan dauden eraikuntzak eta instalazioak hemen sartzen dira.

3. Ez dira sartzen meatzeetako baliabideen prospekzio eta ikerkuntza lanak.

Azpiegituri lotutako erabilerei dagokienez, honakoak hartzen dira kontuan:

A. Garraiobideak

1. Autobideak, autobiak, errepideak eta trenbideak, eta haien instalazio osagarriak. Era berean, azpiegituren kategorian honetan, pertsonen edo salgaien garraiora bideratutako beste bide batzuk, ingurune fisikoan antzeko inpaktua dutenak, sartzen dira.

2. Erabilera honen erabilera osagarritzat jotzen dira kontserbazio- eta ustiapen-zonak, erregaia hornitzeko estazioak, aparkatzeko eta atsedean hartzeko guneak, zerbitzuguneak, sorospen-postuak, pisatzeko baskulak, abereak garraiatzen dituzten kamioiak garbitzeko eta desinfektatzeko guneak, eta abar. Erabilera honetarako, batez ere eraikuntzak ezartzea baztertuko da, aipatutako funtzionaltasun-baldintzak bete beharko dituztenak.

B. Landa-bideak

1. Landa-bideak dira nekazaritzako ustiapeneetarako sarbideak, ingurune naturalean dauden biztanle-guneen arteko komunikazio-pistak, eraikuntzaren eta zolatzaren baldintza teknikoak gorabehera eta titulartasuna gorabehera, ez badira errepide-sarean sartzen, hori lerrun handiagokoa baita.

2. Erabilera-baldintzek Errepideen eta Bideen Foru Arauetan ezarritako irizpideak bete behar dituzte.

C. Aireko lineak: Hemen, energia elektrikoa, telekomunikazioak eta bestelako azpiegitura batzuk banatzeko edo garraiatzeko sareen multzoa sartzen da, betiere, aireko lineen bidez, isolatutako euskarriak ipiniz eta sare egokiaren funtzionamendurako beharrezkoak diren instalazio osagarri txikiak jarriz egin badira.

D. Lurpeko lineak: Energia, gasa, petrolio eta eratorritako produktuak, ura, saneamendua, telekomunikazioak eta bestelako azpiegiturak banatzeko edo garraiatzeko sareak eta haien osagarri diren instalazioak sartzen dira, lurpetik egiten direnean.

E. Linealak ez diren A motako zerbitzu-instalazio teknikoak: Azalera handiak hartzen dituzten instalazioen multzo zabal bat sartzen da hemen: -Ibilgailuak estali gabe aparkatzeko aparkalekuak (atsedenlekuei elkartutako erabileratzat jotzen ez direnak). -Ura tratatzeko eta edateko ur bihurtzeko plantak. -Urtegiak edo ur biltegi handiak. -Energia elektrikoa ekoizten duten zentralak. -Biomasan oinarrituta energia sortzen duten plantak. -100 metro koadrotik gorako azalera duten transformazio estazioak. -Gasa ekoizteko edo kaptatzeko zentralak. -Portuko azpiegiturak. -Hondakin solidoak tratatzeko eta arazteko plantak, eta erabilera publikoa duten eta ingurune fisikoan antzeko inpaktua duten bestelako instalazioak. -Azaleraren okupazioari dagokionez aurrekoetan asimilatu ahal direnak.

F. Linealak ez diren B motako zerbitzu-instalazio teknikoak. Irratiko telebistako eta satellite bidezko komunikazio dorre, antena eta estazioigorle eta hartzaileak; faroak, irrati-faroak ta antzeko inpaktua duten komunikaziorako bestelako instalazioak.

G. Obra-hondakindegia eta hondakin solidoen zabortegeak. Zaborrak eta hiri- edo industria-hondakin solidoak botatzeko lekuak dira.

Amaitzeko, lurzoruaren erabilerak eta eraikuntza-erabilerei lotutako jardurei dagokienez, honakoak aztertzen dira:

A. Lehendik dauden herriguneetan oinarritutako hirigintza-hazkudeak.

1. Lehendik zeuden hiri- edo landa-guneen handitze gisa asmatutako hirigintzako garapenak dira, edozein izaera dutela ere, are Euskal Autonomia Erkidegoko ohiko populatze-moduak ere, landa-izaerako eraikuntza gutxi batzuek osatuak. Nolanahi ere, handitze horiek bat etorri behar dute oinarrian duten guneen egiturarekin eta tipologiarekin.

2. Hiri-hazkundearen kasuan, hazkundearen muntaren ondoriozko aprobetxamendua aurretiko gunearena baino handiagoa bada, garapen hori hurrengo artikuluan aipatzen den kategoriari dagokion lurraren erabilera gisa hartuko da.

3. Landa-gune izateko bi baldintza bete behar dira: sei baserri edo gehiagoko taldea izatea, erdigunea den eta batasuna ematen dien espazio publiko baten inguruan jarriak, eta udal-planeamenduan landa-gune izendatzea. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 29.5 artikuluzatutako arabera, plangintzak ezingo du eraikitako azalerarekiko hazkunderik eragin landa-guneko lurzoru urbanizazinean, eta etxebizitza-kopurua ezingo da izan lehendik zegoenaren % 50etik gorakoa.

B. Lehendik dauden herriguneetan oinarritzen ez diren hirigintza-hazkudeak.

Etxebizitza-, industria- edo zerbitzu-izaerako hirigintzako jarduketak dira; bere izaerari dagozkion ekipamendu, zuzkidura eta erabilera osagarri guztiak eduki ahal dituzte, aldez aurretik dauden hiri- edo industria-guneei lotuta ez dauden eremuetan egiten dira, edo oinarri duten elementuarena baino hirigintza-aprobetxamendu handiagoa dute.

C. Erabilera publikoko edo gizarte intereseko eraikin eta instalazioak

1. Komunitate-ekipamendu publiko edo pribatueterako eraikuntzak eta instalazioak: ematen dituzten zerbitzuak, beren izaera eta ezaugarriengatik, nahitaez landa-ingurunean kokatu behar dira, betiere aurrez erabilgarritasun publikoa edo gizarte-interesa dutela adierazi bada.

2. Honako modalitate hauek sartzen dira hemen:

a. Gune zoologikoak: Establezimendu horien jarduera nagusiak Eusko Jaurlaritzaren 1994ko azaroaren 15eko 444/1994 Dekretuari lotuta daude; dekretu hori Euskal Autonomia Erkidegoko gune zoologikoen baimen, erregistro eta kontrolari buruzkoa da. Erabilera hau soil-soilik kontuan hartzen da erabileraren jarduera nagusiek landa-lurren kokatu beharra justifikatzen dabute (animaliak sendatzeko zentroak, parke zoologikoak, txakurtegiak, zaldi-haztegiak, eta abar.) Beraz, hiri-lurzoruan jar daitezkeenak (txori-dendak, animaliak saltzekoak, eta abar) ez dira sartzen erabilera honetan. Abeletxe zinegetikoak eta abere.ustiagune alternatiboak, indarreko legeriaren arabera gune zoologikoak izan arren, abeltzaintza-erabileran sartzen dira.

b. Kirol-ekipamenduak. Kirol-jarduna biltzen dute, haren modalitate guztietan, bai eta haien irakaskuntza ere, horretarako berariaz prestatutako eraikinetan eta gune libreetan.

c. Ekipamendu soziokulturalak. Kultura sustatzeko edo artea sortzeko jardueretarako ekipamenduak sartzen dira hemen (museoak, interpretazio-zentroak, bisitariak hartzeko guneak, informazioa ematekoak, eta abar).

d. Jolas-ekipamenduak. Jolas-parkeak eta jolaserako helburua duten bestelako eraikuntzak (aterpetxeak, eta abar) sartzen dira hemen.

e. Erabilera tertziarioak. Ostalaritza, turismo-ostatuak eta aterpetxeak biltzen ditu. Erabilera tertziarioak aplikagarria den araudi sektorialaren arabera ezarriko dira.

f. Osasun-ekipamenduak. Gaixoak ospitaleetan, bainuetxeetan eta antzekoetan tratatzea eta ostatu ematea.

g. Erlijio-ekipamenduak. Erlijioa irakasteko edo gurtzeko jarduerak. Elizetan, ermitetan, eta abarretan egiten dira.

h. Zerbitzu publikoetako ekipamendua. Aurreko modalitateetan jaso gabeko herritar guztientzako zerbitzu-erabilerak sartzen dira hemen; administrazio publikoko erakundeek ematen dituzte, eta, dauzkaten ezaugarri funtzionalen ondorioz, desegokiak izan daitezke beste erabilera batzuetarako lehenesten diren zonetan ezartzeko

i. Aisialdiko ortuak. Hemen hiriguneen kanpoaldean egon ohi diren ortu-multzoak sartzen dira. Lursail txikietan banatuta egon ohi dira, eta azpiegitura batzuk partekatzen dituzte guztien artean. Ortu-multzo hauek hirietako bizilagunen aisialdirako erabili ohi dira. Haien kudeaketa eta jabetza publikoa edo pribatua izan daitezke

D. Nekazaritzako ustiaguneari lotutako etxe isolatua.

1. Nekazaritza edo abeltzaintzako ustiagune bati lotutako etxebizitzak dira, familia batekoak edo bi familiakoak, nekazaria edo abeltzaina eta haren familia bertan bizitzeko. Etxebizitza hauek zuzenean ustiaguneari lotuta egon behar dute, eta beharrezkoak direla frogatu behar da aldez aurretik

2. Erabilera hori beste batzuen osagarritzat hartzen da.

E. Nekazaritzako ustiaguneari lotuta ez dagoen etxe isolatua. Planaren esparruan, eraikuntza berriko etxe isolatuak dira, eta ez daude nekazaritzako ustiaguneari lotuta.

F. Izaeragatik, ezaugarriengatik edo manipulaturako materialengatik arrisku larriak sor ditzaketen eta, horregatik, hiri-lorzuru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurretan ezin ezar daitezkeen substantzien eta ekoizpen-prozesuen biltegiak eta garapena.

1.1.5. Komunikabide-erabilerak.

A. Komunikabide-erabileretan honako erabilera mota hauek bereizi dira:

- Oinezkoen zirkulaziorako erabilera.
- Txirrindularien zirkulaziorako erabilera.
- Ibilgailu motordunen zirkulaziorako erabilera.
- Aparkaleku-erabilera.
- Garaje-erabilera.
- Trenbide-erabilera.

B. Bizikletak edo antzekoak, edota ibilgailu motordunak erabili gabe –gurpil-aulkiak izan ezik–, herritarrek herrian zehar joan-etorriak beren kabuz oinez egitea da oinezkoen zirkulaziorako erabilera.

Erabilera mota honetan sartzen dira gurpil-aulkiak (eskuz erabiltzen direnak nahiz motordunak), haur-kotxeak edo antzekoak erabiliz egiten diren joan-etorriak.

Nolanahi ere, oinarritzko zerbitzuetarako erabilera da eta erabilera orokorreko eremu guztietan baimenduntzat hartuko da, baldintza hori espresuki adierazi beharrik izan gabe.

C. Joan-etorriak bizikletaz egitea da txirrindularien zirkulaziorako erabilera.

Nolanahi ere, oinarritzko zerbitzuetarako erabilera da eta erabilera orokorreko eremu guztietan baimenduntzat hartuko da, baldintza hori espresuki adierazi beharrik izan gabe.

D. Joan-etorriak baliabide motordun publikoak (garraio publikoa zentzurik zabalenean, taxia barne) nahiz pribatuak (batez ere automobilak eta motoak) erabiliz egitea da ibilgailu motordunen zirkulaziorako erabilera.

Erabilera mota honetatik kanpo utzi dira gurpil-aulkiak edo horien antzeko bestelako mugikortasun-baliabideak, oinezkoen zirkulaziorako erabileran txertaturik daudelako.

Nolanahi ere, oinarritzko zerbitzuetarako erabilera da eta erabilera orokorreko eremu guztietan baimenduntzat hartuko da, baldintza hori espresuki adierazi beharrik izan gabe.

E. Ibilgailuak jabari publiko edo pribatuko eremuetan aire zabalean aparkatzea hartzen da aparkamenduntzat.

Ibilgailuak sestraperan edo sestra gainean eremu estali eta batez ere itxietan gordetzea, berriz, garajetzat hartzen da.

Duten xedea kontuan hartuta, erabilera publikoa duten garajeak egoiliar eta txandaketa kategorietan sar daitezke, bai eta egoki irizitako bestelako kategorietan ere (aldirietakoak, etab.), bitariko xedek dituztenak baztertu gabe.

Garaje-erabileraren erabilera lagungarritzat hartzen dira komunak, instalazio-gelak eta antzeko beste batzuk, bai eta ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez dira erabilera lagungarritzat hartzen, ordea, erregai-hornidura, zerbitzugunea eta konponketa-tailerrak erabilerak.

Garaje- eta aparkaleku-erabilerak, oro har, bizitegi, industria, komunitate-ekipamendu eta hirugarren sektoreko erabileren erabilera lagungarritzat hartuko dira, baina, kasu horretan, dagokion partzelan garatu beharreko gehienezko aparkaleku edo garaje kopurua, erabilera lagungarritzat dituzten erabilera nagusi horien zuzkidura premien araberakoa izan beharko du.

F. Trenbide-erabilerak trenbideak eta trenbideen erabilera lagungarriak hartzen ditu, geltokiak eta geralekuak barne; kanpoan uzten dira, ordea, etxebizitza eta mota guztietako tailerrak.

5. Espazio libreetako erabilerak.

A. Espazio libreetako erabilera, herritarren aisiara eta hedapenera, elementu naturalak zaintzera, etab.era, xedatutako jabari publikoko eta sarrera libreko eremuei dagokien erabilera da.

Salbuespen berezietan izan ezik, kanpoan uzten dira bai eraikuntza garapenak, bai eta komunikabide-sareko instalazio edo elementuak ere –errepideak, aparkalekuak eta antzeko beste batzuk–.

Salbuespen horiek badute zerikusia:

- Sistema sare orokorrean txertatutako espazio libreetan ekipamendu-erabileretara xedatutako partzela eta eraikuntzen gainean egin daitezkeen finkapenarekin edo/eta aurreikuspenarekin.
- Herriko espazio libreetan eta orokorretan oinezkoen eta txirrindularien bide-sareen gainean egin daitezkeen finkapenarekin edo/eta aurreikuspenarekin.

- Espazio libreei dagokien erabilerako eraikin edo instalazio osagarri edo/eta lagungarrien gainean egin daitekeen finkapenarekin edo/eta aurreikuspenarekin.
- Landa-eremuko espazio libreetan nekazaritza-erabileren eta erabilera lagungarrien gainean egin daitekeen finkapenarekin edo/eta aurreikuspenarekin.

B. Honako modalitate hauek bereizi dira:

- Hiriko espazio libreetako erabilera.
- Landako espazio libreetako erabilera.

C. Hiriko espazio libreetako erabilera dute:

- Hiri-esparruan kokaturik dauden espazio libre publikoek; herritarren aisiara eta hedapenera xedaturik egonik, landare edo/eta natura tratamenduak nahiz urbanizazio artifizialak –plazak, oinezkoen eremuak, jolas-guneak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak– izan ditzakete, eta, lehen aipatutako salbuespenekin, ez dira eraikigarriak ere.
- Eraikuntza edo azpiegituren babes-espazioek.
- Soberakinak izateagatik eraikigarriak ez diren eta bestelako erabilerekin loturarik ez duten espazio publikoek.
- Aurreko horien antzeko izaera eta helburuak dituzten beste espazio batzuek.

Espazio libreen erabilera lagungarritzat hartu dira lorategiak mantentzea –makineria, lan-tresnak eta materialak gordetzea, eta antzekoak– eta erabiltzaileentzako zerbitzua –komun publikoak eta antzekoak–.

Nolanahi ere, hiriko espazio libreetako erabilera oinarritzko zerbitzuetarako erabilera da eta erabilera orokorreko eremu guztietan zuzenean baimenduntzat hartuko da, baldintza hori espresuki adierazi beharrik izan gabe.

D. Landako espazio libreetako erabilerak herritarren aisia eta hedapena hartzen ditu landa-ingurunean, bereziki –baina ez soil-soilik– titulartasun publikoko lurretan helburu horretara xedaturik dauden landako jolas-parke edo eremuetan.

Landako espazio libreen erabilera lagungarritzat hartu dira, bai espazio horien mantentze erabilerak, bai eta aipatutako herritarren aisia eta hedapena helburuekiko xedapenaren ikuspegitik justifikaturik daudenak ere.

1.1.6. Komunitate-ekipamenduko erabilerak

A. Komunitate-ekipamenduko erabilerak, hurrengo atalean aipatuko diren gaietan herritarren zerbitzurako antolatutako jarduerak biltzen dituzte; jarduera horiek:

- Edo titulartasun publikoa dutela (ekipamendu publikoa) eta irabazteko asmorik gabe egiten dira.
- Edo titulartasun pribatua edo/eta ondare-titulartasuna dutela (ekipamendu pribatua) eta etekina izateko asmoz bestela.

Azken era horretara erabiliz gero, ekipamendu-erabilerak hirugarren sektoreko erabileren parekoak dira.

Herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu-zuzkidura dela-eta indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrak betetzeko hirigintza-plangintzan antolatu beharreko erabilerak, nahiz ekipamendu pribatu edo ondare-ekipamendu erabilera modura, nahiz hirugarren sektoreko erabilera gisa hartu eta erabili ahal izango dira.

B. Komunitate-ekipamenduko erabileren artean honako modalitate hauek ezarri dira:

- Hezkuntza-ekipamenduko erabilera.
- Kirol-ekipamenduko erabilera.
- Erakunde-ekipamenduko erabilera.
- Osasun-ekipamenduko erabilera.
- Laguntza-ekipamenduko erabilera.
- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.
- Jolas-ekipamenduko erabilera.
- Erljio-ekipamenduko erabilera.
- Zerbitzu publikoetako ekipamendu erabilera.

C. Hezkuntza-ekipamenduko erabilerak titulartasun publikoa duen eta irabazteko asmorik gabe egiten den irakaskuntza biltzen du, bere mota guztietan.

Era berean, hezkuntza-ekipamenduko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuz gauzatutako irakaskuntza ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolanahi ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

D. Kirol-ekipamenduko erabilerak, berariaz egokitutako eraikinetan edo espazio libreetan titulartasun publikoan eta irabazteko asmorik gabe egiten den kirol-jarduera eta kultura fisikoa biltzen ditu beren mota guztietan, bai eta kirol-irakaskuntza ere.

Era berean, kirol-ekipamenduko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako kirol-jarduera ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota

bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolana ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

E. Erakunde-ekipamenduko erabilerak herri-, erakunde- eta administrazio-erabilera publikoak biltzen ditu. Horien artean egongo dira administrazio publikoetako erakundeen bulegoak, Ertzaintzaren eta bestelako polizien komisariak eta posta-bulegoak, bai eta, kasu guztietan, dagozkien erabilera lagungarriak ere.

F. Osasun-ekipamenduko erabilerak, irabazteko asmorik gabe eta titulartasun publikoz, gaixoak ospitale, anbulatorio, klinika, erizaindegi, kontsultategi eta antzokoetan hartu eta artatzeko jarduerak biltzen ditu.

Era berean, osasun-ekipamenduko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako osasun-jarduera ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolana ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

G. Laguntza-ekipamenduko erabilerak, besteak beste, babes gabeko herritarrek hartu eta laguntzeko erabilerak biltzen ditu, hala nola, zahar-etxeak edota adinekoen eta babes gabeko pertsonen egoitzak, irabazteko asmorik gabe eta titulartasun publikoa dutela. Egoitza kolektiboa erabilerak ere izaera hori bera izan dezake, baldin eta irabazteko asmorik gabe egin edo/eta erabiltzen bada.

Era berean, laguntza-ekipamenduko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako laguntza-jarduera ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolana ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Indarrean dagoen hirigintza-legedian araututako zuzkidura-bizitokiak mota honetako ekipamendu-erabileraren aldaeretakoa bat eratu ohi dute (gai honi dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 17. artikuluan eta Bederatzigarren Xedapen Gehigarrian xedatutakoa). Bizitoki hauek titulartasun publikoa dute, ez dute irabazteko asmorik eta bereziki beharrean dauden gizarte-taldean premiei erantzun nahi diete, aldi baterako bizitokia talde horien esku ipiniz.

Kasu horietan guztietan, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

H. Ekipamendu soziokulturaleko erabilerak kultur sustapenaren edo sorkuntza artistikoaren jarduerak biltzen ditu, hala nola, liburategietan, museoetan, erakusketa-, hitzaldi- edo batzar-aretoetan, musika-auditoriumetan eta antzokoetan egiten direnak, irabazteko asmorik gabe eta titulartasun publikoa dutela.

Era berean, ekipamendu soziokulturaleko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako jarduera soziokulturala ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolana ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

I. Jolas-ekipamenduko erabilerak, antzokiak, zinema-aretoak, jolas- eta aisialdi-erakundeak eta aisialdi-erakundeak beste erabilera batzuk biltzen ditu, irabazteko asmorik gabe titulartasun publikoa dutenak.

Era berean, jolas-ekipamenduko erabileratzat hartuko da titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako jolas-jarduera ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren parekoa izango da eta, nolana ere, etekina izateko asmoa duela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

J. Erljio-ekipamenduko erabilerak, erlijio katolikoak dituen eliza, ermita, kapera eta parroketan egiten diren elizkizun edo erlijio-heziketak, eta beste erlijioetako zentroetan egin daitezkeenak biltzen ditu, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

K. Zerbitzu publikoetako ekipamendu erabilerak, aurreko modalitateetan sartu ez diren eta izaera administratiboa ez ezik, bestelako izaerak ere badituzten herritar guztien zerbitzurako erabilerak biltzen ditu, hala nola, suhiltzaileak, azokak, hilerriak, beilatokiak, errausketa-guneak, aterpetxeak, turismo-kanpamentuak eta antzokoak, irabazteko asmorik gabe titulartasun publikoa dutenak.

Era berean, zerbitzu publikoetako ekipamendu erabileratzat hartuko dira titulartasun pribatuaz edo ondare-titulartasunaz gauzatutako zerbitzu publikoetako erabilerak ere, bereziki herriko sistema sareko eta, hala dagokionean, sistema orokorretako ekipamendu pribatuaren zuzkiduraz indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarretan sar daitezkeenak. Kasu horretan, erabilera horiek mota bereko hirugarren sektoreko erabileraren pareko izango dira eta, nolana ere, etekina izateko asmoa dutela pentsatuko da.

Kasu batean zein bestean, erabilera horretan sartu dira dagozkion erabilera lagungarriak.

Sor ditzaketen eraginak eta ondorioak direla-eta (eragozpenak, kalteak, etab.) industria-erabilerekin pareka daitezkeen modalitate honetako ekipamendu-erabilerak (errausketa-guneekin gertatzen den bezala), industria-erabilera horien antzeko baldintzetan ezarriko dira.

L. Indarrean dagoen legedian gehienbat etxebizitzetara edo ekonomia-jardueretara (industrialak eta hirugarren sektorekoak) xedatutako esparruetarako derrigorrezko zuzkiduratzat hartu diren komunitate-ekipamenduko erabilerak, oro har, oinarritzko zerbitzu erabilerak izango dira; beraz, erabilera horiek ezartzeko ez da plangintzaren berariazko baimenik behar izango.

1.1.7. Zerbitzu-azpiegituretako erabilerak.

A. Zerbitzu-azpiegituretako erabileren artean honako modalitate hauek ezarri dira:

- Ur-hornidura azpiegituretako erabilera.
- Saneamendu eta hondakin-uren arazketa azpiegituretako erabilera.
- Elektrizitate-hornidura azpiegituretako erabilera.
- Telefonía, telekomunikazio eta seinaleztapen azpiegituretako erabilera.
- Erregai-hornidura azpiegituretako erabilera.
- Hondakin-kudeaketa azpiegituretako erabilera.

B. Ur-hornidura azpiegituretako erabileran honako hauek sartzen dira: urtegiak; araztegiak; ura bildu eta banatzeko deposituak; ur-hornidurarako hodiak eta banaketa-sareak; eta horiei dagozkien erabilera lagungarriak.

Uraren klimatizaziorako egokiak diren instalazio termikoak edo beste mota batekoak (ur sanitarioa berotzeko, igerilekuetako ura berotzeko, industrietan erabiltzeko edo antzeko beste helburu batzuetarako) erabilera mota honetan sartuko dira, baldin eta duten izaera kontuan hartuta zerbitzu-azpiegituretako erabileratzat hartu behar badira.

C. Saneamendu eta hondakin-uren arazketa azpiegituretako erabileran honako hauek sartzen dira: ura tratatu eta arazteko guneak; euri-urak edo hondakin-urak biltzeko kolektoreak eta hauen elementu lagungarriak –ponpaketa-estazioak, gainezkabideak, ekaitz-tangak, ardatzak, erpinak eta bestelakoak– osatzen dituzten saneamendu-sareak; eta horiei dagozkien erabilera lagungarriak.

D. Elektrizitate-hornidura azpiegituretako erabileran honako hauek sartzen dira: banaketa estazioak eta azpiestazioak; eraldaketa-zentroak; airetiko eta lurpeko hornidura- eta banaketa-sareak, argiteria publikoa barne; duten jatorria dutela (eguzkia, haizea), energia berriztagarriak sortzeko instalazioak, eta energia alorrean eraginkortasuna eta aurrezkiak lortzekoak (plaka fotovoltaikoak, instalazio termikoak, etab.); eta horiei dagozkien erabilera lagungarriak.

E. Telefonía, telekomunikazio eta seinaleztapen azpiegituretako erabileran honako hauek sartzen dira: telefono-zentralak; irratiko eta telebistako instalazio eta produkzio-zentroak; mota guztietako antenak; eta horiei dagozkien erabilera lagungarri eta sareak.

F. Erregai-hornidura azpiegituretako erabilerak, gasbideak eta jende guztia zuzenean hornitzeko gas-banaketarako sareak hartuko ditu, bai eta hauei lotutako produkzio-, tratamendu- eta biltegitratze-instalazioak ere.

Era berean, erabilera mota honetakoak izango dira zuzeneko erabiltzaileen erregai-deposituak ere, baina petrolioaren eratorri astunen deposituak –gasolioa edo fuel-olioa– eta gas likidotuenak bereiziz.

Mota guztietako erregaien produkzio- eta biltegitratze-instalazioak, edozein motatako salmentara xedatutakoak, industria-erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

G. Hondakin-kudeaketa azpiegituretako erabilerak, herriko hondakin solidoak bildu eta tratatzeko behar izaten diren instalazioak biltzen ditu, hala nola garbiguneak, mota bateko edo besteko hondakinak biltegitratu eta tratatzeko plantak (konpost-fabrika, erraustegia, zabortegia, etab.) edota helburu horretara xedatutako bestelako instalazioak, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

H. Oro har, aurreko ataletan aipatutako hainbat motatako zerbitzu-azpiegituretako guzti-guztietan egongo dira baliabide naturalak zentzuz eta modu jasangarrian erabiltzen laguntzeko elementu, instalazio eta gailuak, gaur egun jadanik ezagutzen edo/eta erabiltzen direnak, nahiz berriak.

I. Atal honetan aipatutako baliabide eta zerbitzuak sortzeari, kudeatzeari, ustiatzeari eta abarri buruzko jarduketak, eta zerbitzu horiei lotutako instalazioen ezarpenari dagozkionak, ekonomia-jardueretako erabileratzat hartu ahal izango dira, baldin eta dituzten ezaugarriak eta egoerak hala justifikatzen badute; kasu horretan, ezarpen horiek baimendu ahal izateko, ekonomia-jarduera horietarako ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Titulu honetako ondorengo 2. kapituluaren kontraktorik esaten ez bada, edo/eta dagozkien eremu orokorreko erabilera araubide orokorrek batera ezin ez bada, mota guztietako zerbitzuen banaketa-sare eta –instalazioak –ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonía, gasa eta bestelakoak–, ur-hornidurarako edo hondakin-urak eramateko ponpaketa-estazioak, energia elektrikoa eraldatzeko zentroak, petrolioaren eratorrien –gasolioa edo fuel-olioa– deposituak, erabiltzaileak zuzenean zerbitzatzeko gas erregai likidotuenak eta hondakin-kudeaketarako zentroak oinarritzko zerbitzuko erabileratzat hartuko dira, eta hiri izaerako erabilera orokorreko eremu guztietan baimendurik egongo dira, egoera hori berariaz adierazi beharrik izan gabe. Nolanahi ere, horien baimena eta ezarpena alde aurretik behar bezala justifikatu beharko dira landako eremu orokorretan, kontuan hartuz, besteak beste, indarrean dagoen hirigintza araubideari egokitzen zaizkiola, eta, erabilera autonomo modura, edo baimendutako beste erabilera batzuen lagungarri modura, premiazkoa dela landa-eremuan ezartzea.

Era berean, energia (eguzki-plakak eta ur sanitarioa berotzeko gainerako instalazioak; plaka fotovoltaiakoak; argietan energia aurreztu eta eraginkortasuna lortzeko instalazioak, etab.) edo beste edozein baliabide natural (ura, etab.) aurreztearen ikuspegitik eskatutako edo/eta justifikatutako instalazioak ere aurreko baldintza horietan baimendurik daudela pentsatuko da.

Zerbitzu-azpiegituren sareetako elementuak, egitura-kalifikazioan nahiz kalifikazio xehatua adieraziko dira, sestra gainean lurzorua nagusiki hartu behar dutenean eta okupazio horrek bertan beste erabilera batzuk ezartzeko aukera baztertzeko duenean.

Nolanahi ere, zerbitzu-azpiegitura horien ezarpen material eta juridikorako baldintza zehatzak, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan finkatuko dira.

1.2. 2. KAPITULUA.- KALIFIKAZIO GLOBALA SISTEMATIZATU ETA ARAUTZEKO ARAUBIDE OROKORRA

9. Artikulua Eremu globalak eta horien sistematizazioa.

Kalifikazio Globalaren araubide orokorra hainbat eremu global bereiziz sistematizatu ohi da; hona hemen eremu horiek:

- A.- Bizitegi-erabilera eremuak.
- B.- Jarduera ekonomikoetarako erabilera-eremuak.
- C.- Landa-eremua.
 - C.1. Babes bereziko eremua.
 - C.1.1. Babes arkeologikoa duen eremua
 - C.2. Ingurumena hobetzeko eremua. Zaborteia
 - C.3. Baso-eremua.
 - C.4. Nekazaritza-eremua.
 - C.4.1. Nekazaritzako eta abeltzaintzako eremua eta landa.
 - C.4.2. Balio estrategiko handiko nekazaritzako eta abeltzaintzako eremua.
 - C.5. Lur azaleko uren babes-eremua.
 - C.6. Baldintza gainjarriak.
 - C.6.1. Ur-geruza kutsatzeko arriskua duten guneak
 - C.6.2. Korridore ekologikoen sarea
 - C.6.3. Paisaia gutxi aldatuak duten eremuak
 - C.6.4. Uholde arriskuko eremuak
 - C.6.5. Gune akustikoak
- D.- Komunikabideen sistema orokorreko eremuak
 - D.1. Bide-komunikazioen sistema orokorreko eremuak
 - D.2. Trenbide-komunikazioen sistema orokorreko eremuak
- E.- Espazio libreen sistema orokorretako eremuak.
- F.- Komunitate-ekipamenduen sistema orokorretako eremuak
- G.- Zerbitzu-azpiegituretako eremuak.

10. Artikulua Eremu globaletako eraikuntza-, erabilera- eta jabari-araubide orokorra

1.2.1. A eremuak. Bizitegi-erabilera

A. Definizioa.

Bizitegiarako kokalekuz eraturako eremua da gehienbat, batez ere eraikuntza irekiak dituen, eraikuntza-dentsitate handi, ertain edo txikiarekin.

B. Eraikuntza-araubide orokorra.

Eremu honetako eraikuntza-araubide orokorrak, honako ezaugarri hauek ditu: eraikuntza mota irekiak ageri dira gehienbat, bakarturik, elkarri itsatsirik edo bereizirik, tamaina handiago edo txikiagoko blokeak eratuz; batez ere bizitegiarako erabiltzen dira, etxe kopuru handiago edo txikiagoarekin, eraiki gabeko gune itsatsiak dituztela edo horiek gabe bestela.

Araubide horretan, zehatzago esateko, kontuan izan dira, besteak beste:

- Eremu honen bereizgarri diren A.1. eraikuntza irekiko bizitegi-partzelei eta A.2. dentsitate txikiko eraikuntza duten bizitegi-partzelei dagokien eraikuntza-araubidea, Dokumentu honetan bertan ezarritakoa.
- Eremu hauek txertaturik dauden hirigintza-esparruetako Arau Partikularretan ezarritako aurreikuspenak.

C. Erabilera-araubide orokorra.

Eremu honetako erabilera-araubide orokorra honako aurreikuspen hauen ondorio da:

- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

*Bizitegi-partzeletan: nahiz A.1. eraikuntza irekiko bizitegi-partzeletan eta A.2. dentsitate txikiko bizitegi-partzeletan, nahiz partzela horretan bertan, hala dagokionean, antolatutako beste mota bateko bizitegi-partzeletan modu orokorrean baimendutako erabilerak.

*Bizitegi motatakoak ez diren eta zuzkidura publikoetara xedatu ez diren beste partzela eta guneei batzuetan:

*Ekonomia-jardueretako erabilerak, industrialak nahiz hirugarren sektorekoak, Plan Orokor honetako dagokien Arau Partikularrean edo plangintza xehatua erabilera mota horietara xedatutako partzeletan.

Modu orokorrean, baimendurik dago partzela horietan 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak ezartzea.

Era berean, baimendurik dago 3. kategoriako industria-erabilerak ezartzea ere, baldin eta, besteak beste, eremu mota honetan ezartzean bertako hirigunean aniztasuna eta aberastasuna bultzatzen bada, eta, modu osagarrian, erabilera horietan aritzean ingurunean ondorio kaltegarriak ez eragitea bermatzeko beharrezko diren neurriak zehaztu eta aplikatzen badira. Horrez gain, neurri horiek oso-osorik aipatutako erabilerak edo/eta horiekin bateragarri direnak – besteak beste, bizitegi-erabilerak baztertzuz– hartzea xedatutako eraikuntzetan ezartzearekin loturik daudela ere pentsatuko da.

Baimendurik dago gasolindegia eta erregai-hornidurarako guneak berariaz erabilera horretara xedatutako partzeletan ezartzea.

Baimendurik dago, oro har, partzela hauetan 1., 2. eta 3. kategorietako merkataritza-erabilerak ere ezartzea, bai eta kategoria handiagokoak ere (4. eta 5. kategorietakoak), baldin eta, azken kasu hauetan, inguruan nagusi diren bizitegi-erabileretan eragozpenik sortuko ez duten edo/eta erabilera horiekin bateragarri diren jardueretara xedatzen badira (altzari, etxetresna elektriko edo antzeko ezaugarri eta ondorioetako beste edozein produktu eta elementuren erakusketa eta salmenta).

Bestalde, lehen zeudenak finkatzearekin batera –baldin eta honako Plan hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza araubidearen arabera ezarri badira eta bidezko baimenak badituzte–, 4. eta 5. kategorietako beste mota bateko merkataritza-erabilera berriak baimendu eta ezarri ahal izateko, zenbait baldintza bete beharko da: edo Plan Orokor honetan berariaz aurreikustea, edo aldeaz aurretik dagokion plangintza xehatua gauzatzea, batetik; eta ukitutako ingurunean leku egokian kokaturik dagoela eta horrek ez duela ondorio kaltegarriak eragingo justifikatzea, bestetik.

Nolanahi ere, indarrean dagoen Ekonomia-jardueretarako eta merkataritza ekipamenduetako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialean zehaztutako baldintzak kontuan hartuz gero, merkataritza-ekipamendu handi bat jartzeko aukera Plan honetan ezarritako eskakizunak betetzearen baldintzapean egongo dela pentsatu beharko da. Eta plan honetan aurreikusitakoaren arabera, hona hemen ezarritako gehienezko neurriak: 40.000 m²ko azalera garbia zabalguneari dagokionez, eta 13.000 m²(s).

*Komunitate-ekipamenduko erabilerak, eremuan bultzatutako erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.

*Aparkaleku eta garaje erabilera.

*Zuzkidura publikoak erabilerak (komunikabideak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), eremuko erabilera bereizgarriekin bateragarri diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

D. Bizitegi-erabilerarekin bateragarri diren beste erabilera batzuetara xedatutako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

Oro har eta dagokien Arau Partikularretan ezar daitezkeen neurri murriztaileagoei kalterik egin gabe, eremuko hirigintza eraikigarritasun osoaren % 40 izango da bizitegi-erabilerak ez diren irabazizko erabilera baimenduetara xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoa.

E. Araubide juridikoa.

Dagokion ondorioetarako, eremu honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako eremu bati dagokion izaera izango du.

1.2.2. B eremuak. Jarduera ekonomikoetako erabilerak

A. Definizioa.

Gehienbat industria-erabileren eta hirugarren sektorekoen ekonomia-jardueretako erabileretara xedatutako eremua, bereizgarri modura batez ere mota horietako jardueretara xedatutako eraikinak eta eraikin hauen osagarriak dituena.

B. Eraikuntza-araubide orokorra.

Araubide horretan kontuan izan dira, besteak beste:

— Eremu honen bereizgarri diren B.1. eta B.2. partzelei dagokien eraikuntza-araubidea, Dokumentu honetan bertan ezarritakoa.

— Eremu hauek txertaturik dauden hirigintza-esparruetako Arau Partikularretan gaiari buruz ezarritako aurreikuspenak.

C. Erabilera-araubide orokorra.

Eremu hauetako erabilera-araubide orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

— Erabilera bereizgarriak: ekonomia-jardueretarako erabilerak kategoria guztietan.

Dena dela, erabilera horietako kategoria batzuk edo besteak baimendu eta ezartzeko, kontuan hartuko da kasu bakoitzean, edo eremu horiek txertaturik dauden hirigintza esparruetako Arau Partikularretan ezarritakoa, edo Plan Orokor honen garapenean bultzatutako plangintza xehatua ezarritakoa, bestela.

Nolanahi ere, indarrean dagoen Ekonomia-jardueretarako eta merkataritza ekipamenduetako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialean zehaztutako baldintzak kontuan hartuz gero, merkataritza-ekipamendu handi bat jartzeko aukera Plan honetan ezarritako eskakizunak betetzearen baldintzapean egongo dela pentsatu beharko da. Eta plan honetan aurreikusitakoaren arabera, hona hemen ezarritako gehienezko neurriak: 40.000 m²ko azalera garbia zabalguneari dagokionez, eta 13.000 m²(s).

— Erabilera onargarriak:

*Ekonomia-jardueri dagokien motatakoak ez diren eta zuzkidura publikoetara xedatu ez diren beste partzela eta gunek batzuetan:

Plan Etxebizitza autonomia erabilera: lehenagotik dauden eta honako Plan hau onartu aurretik erabilera horretara xedaturik zeuden partzela edo/eta eraikinetan bakarrik.

Komunitate-ekipamenduko erabilerak, eremuko erabilera bereizgarriekin bateragarri diren modalitateetan.

Aparkaleku eta garaje erabilera.

Zuzkidura publikoak erabilerak (komunikabideak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), eremuan bultzatutako erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

D. Industria-erabilerarekin bateragarri diren beste erabilera batzuetara xedatutako hirigintza eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoak.

Oro har eta dagokien Arau Partikularretan ezar daitezkeen neurri murriztaileagoi kalterik egin gabe, eremuko hirigintza eraikigarritasun osoaren % 40 izango da industria-erabilerak ez diren irabazizko erabilera baimenduetara xedatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehienezko ehunekoak.

E. Araubide juridikoa.

Dagokion ondorioetarako, eremu honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako eremu bati dagokion izaera izango du.

1.2.3. C eremua. Landa-eremua

A. Definizioa.

Dituzten egoera eta ezaugarri naturalak kontuan hartuta, zaindu eta babestu beharreko landa-eremuak; edozein motatako hirigintza aldaketatik bazterturik gelditu behar dute eta, hala dagokionean, lehen sektoreari lotutako jardueren garapenera xedatuko dira.

B. Eraikuntza eta erabilera arloetako araubide orokorra.

Eremu hauetako eraikuntza eta erabilera arloetako araubide orokorra honako hauetan ezarrita dago:

- Alde batetik, eta hala dagokionean, indarrean dauden eremu horiei buruzko berariazko lege-xedapen, plan eta proiektuetan.
- Bestetik, Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean.
- Eta azkenik, honako Plan Orokor honen garapenean bultzatutako plangintzan, hala dagokionean.

C. Araubide juridikoa.

Eremu hauen araubide juridiko publiko edo pribatua, alde batetik, eremu horiei buruzko berariazko lege-xedapen, plan eta proiektuetan, eta, bestetik, Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean ezarritakoa da, bai eta honako Plan Orokor honen garapenean bultzatutako plangintzan ezarritakoa ere, hala dagokionean.

C.1. BABES BEREZIKO EREMUA

C.1.1. BABES ARKEOLOGIKOA DUEN AREA

Mugaketa:

03 planoan grafiatuak. Herrixka gotortuaren Gune Arkeologikoa.

Erabilera-arauak:

Erabilera bereizgarriak:

Izaera zientifiko eta zaharberritzailea duten jarduerak eta kultura, turismo eta aisialdi jarduerekin zerikusia duten erabilerak bultzatuko dira.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Onartzen da balio arkeologikoak ez hondatzeko moduan baso-ustiapen kontrolatuari eustea. Basagain inguruan finkatutako erabilera-araubidea otsailaren 2-ko 37/2010 Dekretuaren II Kapituluan zehazten dena da, Monumentu-multzo izendapenez, Kultura Ondasun gisa deklaritzen dena eta honakoa diona:

Babes-araubide honetan zehazten dire erabilera eta jarduerak baino ez dira onartuko. Ondorengo arau hauetan aipatzen ez diren erabilera eta jarduerak araubidearen kontratztat joko dira.

Hala ere, Eusko Jaurilaritzako Kultura Sailak berariaz eta alde zuzenetik baimenduta, eta betiere babes-araubide honetan xedatutakoaren mende, beste erabilera eta jarduera batzuk onartuko dira, lurra iraultzen ez bada eta babestutako guneko arrasto arkeologikoak errespetatzen badira.

1. Irizpide orokorra.

Oro har, eta deskribatutako babes-araubideari jarraituz, aztarnategi arkeologikorako arriskugarriak edo kaltegarriak izan daitezkeen erabilerak eta jarduerak ez onartzea izango da irizpidea. Eta ez bakarrik lur gaineko zein lur azpiko eraikuntzak hondatzen dituzten jarduerak eta erabilerak, baita gune arkeologikoaren hurrenkera historikoa aldatzen dutenak ere.

Adierazitako horrekin bat etorritik, eremu horietan onartutako erabilerek zientzia eta kultura izaerakoak izan beharko dute, bestelakorik ez. Beraz, proposatutako jarduerak sendotzea, artatzea eta/edo zaharberritzea izan beharko dute helburu bai eta arkeologia indusketa ere.

2. Onartutako jarduerak.

Aurreko leerroaldean baimentzeko moduko jardueratzat adierazitako horiek honako definizio hauei lotu beharko zaizkie:

- a. Arkeologia ikudusketa. Arkeologia indusketa deritze, Kultur Ondarearen 7/1990 Legearen 45.2 artikuluan jasotakoari jarraituz, sedimentuen estratigrafiari atxikiz arkeologia eta paleontologia hondakinak ikertzeko, dokumentatzeko eta eratzeko jarduerari. Nhitaezkoa da aztarnategiko hondakinak zaharberritzeko planari ekin aurretik egitea, horrela, horren historia ezagutu baitaiteke eta, bide batez, aztarnategia baloratzeko orduan nola jokatu jakin.
- b. Zaharberritzea. Nekez mintza daiteke zaharberritzeaz baldin eta, aurretik, zaharberritu nahi den horri buruzko ikerlan zehatza egiten ez bada arkeologia metodologikoaren bitartez. Bada, ikerlan horren bitartez, herrixka gotortua berreraikitze eta baloratzeko oinarriak eta irizpideak zehaztu beharko dira, eraikitze historiarekin, errotuekin eta okupazioarekin bat etorritik (ikerlanaren eta azterketaren emaitza), monumentu multzoari arrotz zaizkien irizpideak ezarri gabe, hain zuzen.

Interes handikoak diren edota artapen maila ona duten aztarnategi zatietatik hasiko dira zaharberritze lanak, arkeologia azterketak amaitu eta berehala. Beraz:

- Zaharberritze prozesu orok aztarnategia baloratzeko egitarau oso baten barruan egon beharko du. Horretarako, zuzendaritza talde horretan gaian aditu diren arkeologia profesionalak izan beharko dira, azken batean erabakigarriak izango baitira lanak arautuko dituzten irizpidean finkatzerakoan
 - Erabilitako teknikak eta materialak aztarnategian aplikatuko den edozein tratamendurekin itzulgarriak izan beharko dira, tratamenduaren aztarnarik gera ez dadin.
 - Aztarnategia itxeratzeko beharrezkoa iritziz gero, aztarnategiko zati suntsituak berreraiki ahal izango dira eta berreraiki beharko ere, baina lan hori ez zaio gailenduko inola ere aztarnategiaren ikuspegiari. Nolanahi ere, berreraikuntzak herrixkaren jatorrizko egitura megalitikoari jarraitu beharko dio estu estuan, arkeologia azterketak ezarritako ildoekin bat etorritik. Horretarako, aurrena, jatorrizko materialak erabiliko dira, eta galduta badaude, hurrena kolorean, itxuran, ehunduran eta abarretan antzekoak direnak. Hala eta guztiz ere, jarraitu beharreko arau nagusia jatorrizko egituraren eta berreraikitakoaren artean zeharo bereiztearena izango da, adibidez, bi zatik bereiziko dituen marran kolore ezberdinak erabiliz.
 - Era berean, egitura horietatik ezabatu ahalko dira, eta beharko ere, egitura horiek eraiki eta gerora jarritako elementuak ez direlako jatorrizko erabilpenarekin lotzen, baizik eta denboran geroago erabilerari dagozkienekin. Hortaz, soilik mantenduko dira baldin eta kokatuta dauden inguruneko usadioak ezagutzera emateko aztarnategi zatitzat jotzen badira. Hala dagokionean, behar den moduan arazoitu beharko da.
- c. Sendotzea eta kontserbatzea. Arkeologia aztarnategietako egiturak, materialak, etab. (harresia, gelahormen hondakinak, zutoin-zuloak, materialak...) babesteko jarduerak, tratamenduak eta eskuartzeak dira. Elementu horiek indartu egiten dituzte, bai eta beren sendotasuna bermatu ere, narriadura sehiestuz eta ikusgarriagoak eginez. Horrela ulerterrazago egiten dituzte eta horien zabalkundea hedatu.

Era berean, herrixkan egin beharreko ekintzak egituratzen dituzten sendotze- eta kontserbatze-egitarauak sustatu beharko dira, alegia, aztarnategia babestea bermatuko duten egitarauak, hala arkeologia indusketa prozesua gertatu aurretik, gertatu bitartean nola gertatu ostean.

Egitarau horiek gaian adituak direnek gauzatu beharko dituzte, hori ba, arkeologia profesionalen aholkuak lagun dituztela. Halaber, prozesu horiek itzulgarriak izan beharko dute beti.

3. Baimendutako erabilerak eta jarduera ez-eraikitzaileak.

1. Zientzia-jarduerak, eta hondakinak dauden daudenean mantentzeko lanak

Aztarnategiko lurrik iraultzeko jardueren artean, zientzia-ikerketara bideratutakoak baino ez dira onartuko eta, nolana ere, lan horiek egiteko Gipuzkoako Foru Aldundiak baimendutako egitasmoa aurretik dela.

Bada, eremu horretako zientzia-jarduerak (arkeologia indusketak, azterketa, ikerlanak etab.) aztarnategia bere osotasunean barnebiduko duen egitarau arrazional baten barruan egon beharko dute, eta horrez gain, aztarnategia hobeto ezagutzeko lagundu beharko dute, gerora begirako balorazioa ahalbideratzeko. Hortz, eremu horretan edozein jarduera burutuz gero, garbi izan beharko da arkeologia metodologiaren bidez aurkitutako arkeologia ondasun higiezinak, daude toki berean babestu beharko direla.

Burutzen den egitasmoak aztarnak sendotu, bertan kontserbatu eta zaharberritzea izango du xede, bai orain lur azalean diren aztarnak bai iduste-lanen bidez ateratzen direnak, degradazio-prozesuak sahiesteko edo ahalik eta gehien moteltzeko.

2. Kultur-jarduerak eta aztarnategia ezagutzera emateko moduak.

Kultura-jarduerak garatu eta bultzatu ahal izango dira, arrastoak kontserbatzeko kaltegarriak ez diren artean. Horien bidez aztarnategiak leku eta ondare moduan dituen baloreak ezagutzera emango dira. Babestutako gunea kultura-ibildideetan sartu ahal izango da eta, horregatik bisitariak hartzeko egokituko da: ondasuna sendotzeko egitasmo txikiak burutuko dira, hori erakusteko modu egoki eta ulergarriak erabiliko dira, guneko elementuren bat berreraikiko da eta abar.

Basagaingo Herrixka Gotortuaren Gune Arkeologikoan horrelako jardueraren bat aurrera eramateko, ezinbestekoa izango da alde aurretik Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Sailaren baimena izatea, eta hori jasotzeko, kontserbazioa bermatu behar da. Bestalde, arkeologiako aditu batek kontrolatu, zuzendu eta ikuskatuko du jarduera.

Aztarnategiko seinaleak modu egokian jartzeko aukera emango da, betiere okupazio arrastoak bilatzeko eremuaren mugak errespetatuz eta gidetan jasoz (mendikoak, bidezidorretakoetan...), horren ezagutza areagotze aldera, izan ere, bermatu egingo du errespetatzea eta bereonean eustea.

3. Basogintza erabilerak.

Kontuan hartuta gaur egun Basagaingo herrixka gotortuaren zati batean egurra ustiatu egiten dela, baimendu egingo da erabilera hori, baina debekatu egiten da basoa handitzea edota birlandaketak egitea.

Oraingo landareak moztu eta ateratzeari dagokionez, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- Mozketa soila onartuko da, sustraiak erauzi gabe, motzondoak bere horretan utzita alegia. Ezin izango da mendi-pista edo bide berririk egin egur-mozketa edo ateratzeari begira.
- Egurra ateratzeko ez da makineria astuna erabiliko eta saihestu egingo da ibilgailuak eta beldar-ibilgailuak babestutako gunean sartzea; horren ordez txirrikak erabiliko dira edo esku hutsez aterako da egurra, tokian tokiko egur-zatiek aztarnategiak zenbateraino kaltetu dezaketen kontuan hartuta. Baldintza hauek guztiak arkeologiako profesional batek alde aurretik landuko duen txosten batean jaso beharko dira. Pertsona horrek, gainera, bertatik bertara gainbegiratu beharko ditu egurra ateratzeko lanak.
- Edozein kasutan ere, jarduera horien guztien berri eman beharko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuari, jarduerak egin aurretik berak baimena eman dezan.

4. Baimendutako erabilerak eta jarduera eraikitzaileak

Lekua babesteko, ikertzeko edo kultura zabaltzeko ezinbestekoak diren eraikuntzak eta instalazioak baino ez dira onartuko. Horietako edozein egin aurretik, arkeologo aditu batek beharrezkotzat jo behar du, aztarnategia ikertzeko eta bere balioa azpimarratzeko egitasmo orokor bat eginda. Edonola ere den, Gipuzkoako Foru Aldundiaren baimena beharko da lana gauzatu aurretik.

Udalak hala iritziz gero, elementu horiek eta horien ingurunea babesteko plan berezia egin ahal izango da.

maria sigue en la pagina 28

C.1.2. INTERESEKO LANDARETZA DUTEN AREAK

Mugaketa:

03 planoan grafiatuak. Kotserbaziorako interesgarriak diren zuhaitz masei dagokiena da.

Erabilera erregimen orokorra:

Berezko erabilerak:

- Kontserbazio edo eta ingurumen-hobekuntza jarduerak sustatuko dira.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- Baso eta zuhaitzi-egitura hobetzera zuzenduta dauden baso-jarduerak onartzen dira, heuren natur-balioak nartitzen ez badira eta beti ere meatxupearan dauden babestutako flora aleak ukitzen ez badira. Jarduera horiek ez dute eremuan eraikuntza edo azpiegitura berrien ezarpena suposatuko, dena den, Plan Orokor hau indarrean sartzen denean dauden eraikuntzak kontsolidatzen dira beti ere indarrean zegoen aurreko planeamenduan finkatutakoarekin bat eraiki baziren.
- Abeltzaintza estentsiboko erabilerak onartzen dira lurrarekiko eta inguruko berezko landarediaren inpaktu ezkorrek sahiesten dituztenak
- Aisia estentsiboko jarduerak onartzen dira, ingurumena errespetatzen duten ehiza- edo arrantza-jarduerak. jarduera zinegetikoak edo
- Onartzen da bideak eta bidezidorrak oinezkoentzako eta bizikletetarako egokitzea

Debekatutako erabilerak:

- Eraikuntza-erabilerak bereziki debekatuta geratzen dira.
- Beste gainontzeko erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.2. INGURUMENA HOBETZEKO EREMUA. ZABORTEGIA

Alkizarako GI-3630 errepidearen ondoan, dagoeneko Garbigune modura neurri batean berreskuratu den hondakin-zabortegia berreskuratzeko proposamena egin da.

Erabilera bereizgarriak:

Lurra eta paisaia berreskuratzeko jarduerak bultzatuko dira, ahal den neurrian hasierako egoerara hurbilduz.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Kokaturik dagoen Nekazaritza Eremuari dagozkionaz gain, Garbigunerena ere bai.

Erabilera debekatuak:

Kokaturik dagoen Nekazaritza Eremuari dagozkionak.

C.3. BASOAK

Mugaketa

03 Planoan grafiatuak. Aldapa handiko edo/eta dagoeneko baso modura ustiatutako eremuak hartzen ditu, bai eta erreka-arroak edo landare korridoreak osatzen dituzten elementu naturalak ere.

Eremu honen eginkizuna basoa babestu edo/eta ustiatzea da. Basoko jarduerak bultzatuko dira, zuhaitziak mantenduz edo berrituz, zuhaitz autoktonoak berreskuratzeko joerarekin.

Erabilera-arauak:

Erabilera bereizgarriak:

Baso-lana da eremu honi dagokion berezko erabilera nagusia.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Baimendurik daude nekazaritza-erabilerak. Onartzen da lurrean eta eremuko landaretzan eragin negatiboak izatea galaraziko duen abeltzaintza estentsiboa erabilera.

Atsedan-erabilera estentsiboa, bai eta araupeko ehiza- edo arrantza-jarduerak ere.

Onartzen dira garraio-azpiegituren instalazioak, bai eta airetiko eta lurperatutako linea instalazioak edota linealak ez diren «B» motatakoak ere, paisaiari eta baliozko elementu natural eta kulturei eragindako kalteak ahalik eta gehien murrizten ahaleginduz.

Etxebizitza erabilera, bai udal-baimenarekin lehengo eraikinak berritu edo egokitzeagatik, bai eta ustiategi berriak – behar bezala justifikatuak eta egungo Arau Subsidiarioetan ezarritako baldintzak nahiz Lurrari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen, ekainaren 30ekoaren, 31. artikuluan xedatutakoa betetzen dituztenak– ezartzeagatik ere.

Ingurumen-hobekuntzarako eta landa-bidetarako erabilera.

Erabilera debekatuak:

Dagokien udal-lizentziaren bidez baimendu ez diren bizitegi-erabilerak.

Debekaturik dago etxebizitza-erabilera, udal-baimena duten lehengo eraikinen kasuan izan ezik.

Debekaturik daude borda, txabola edo mendi-aterpe erabilerak, behin-behinekoak izanik baso-ustiapenari loturik daudenak eta obra publikoen egikaritzari, mantentzeari edo zerbitzuei dagokienez eremuan ezinbestean ezarri behar direnak izan ezik.

Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

C.4. NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA EREMUA

C.4.1. TRANTSIZIOKO PAISAIA

Mugaketa:

03 planoan grafiatua. Eremu honetan daude nekazaritza eta abeltzaintza jarduera gehienak dituen aldeko baldintzengatik topografiarekiko, luraren kalitatearekiko, irisgarritasunarekiko etab. udalerriaren baserri kopuru gehienak ere jasotzen ditu. Ordenazioaren helburua haren balio produktiboak, ingurumen-balioak, paisajistikoak eta soziokulturalak mantentzea eta bultzatzea da. Eremu horietan dauden heskaienganako eta espezie autoktonoko masa txikienganako afekzioa gaitzetsiko da.

Erabilera-arauak:

Erabilera bereizgarriak:

- Abeltzaintza erabilera intentsiboa edo estentsiboa.
- Nekazaritza erabilera intentsibo edo estentsiboa.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- Berotegiak onartzen dira.
- Baso-erabilera.
- Etxebizitza erabilera, bai udal-baimenarekin lehengo eraikinak berri edo egokitzeagatik, bai eta ustiategi berriak –behar bezala justifikatuak eta honako Hiri Antolamenduko Plan Nagusiko Araudi Orokorrean ezarritako baldintzak betetzen dituztenak– ezartzeagatik ere.
- Abeltzaintza intentsiboa (etxaldeak) edo nekazaritza (sagardotegiak) ustiapenekin lotura duten eraikinak Araudi Orokorrean ezarritako baldintzetara egokituko dira.
- Obra publikoetako egikaritzari, mantentzeari eta zerbitzuari zuzenki lotutako erabilera eta eraikinak.
- Hirugarren sektoreko erabilerak ostalaritza modalitatean bakarrik onartzen dira (landa-turismoa, askaldegiak edo jatetxeak).
- Onartzen dira garraio-azpiegituren instalazioak handitu edo hobetzeko lanak, bai eta airetiko eta lurperatutako linea instalazioak edota linealak ez direnak ere, paisaiari eta baliozko elementu natural eta kulturei eragindako kalteak ahalik eta gehien murrizten ahaleginduz.
- Atsedeen-erabilera estentsiboa, bai eta araupeko ehiza- edo arrantza-jarduerak ere.
- Borda, txabola edo mendi-aterpe erabilerak, Araudi Orokorrean ezarritako baldintzetan.
- Onartzen da bideak eta bidezidorrak oinezkoentzako eta bizikletetarako egokitzea.

Erabilera debekatuak:

- Debekaturik dago nekazaritza- edo abeltzaintza-ustiapenera lotu gabeko etxebizitza-erabilera.
- Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

C.4.2. BALIO ESTRATEGIKO HANDIKO NEKAZARITZAKO ETA ABELTZAINZAKO EREMUA

MUGAKETA

03 Planoan marrazturik agertzen da. Eremu honetarako irizpide edo helburua, nekazaritzako lurren ahalmena gordetzea eta nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak bultzatzen ahaleginduko da. Eremu horietan dauden heskaienganako eta espezie autoktonoko masa txikienganako afekzioa gaitzetsiko da.

ERABILERA ARAUAK

Erabilera bereizgarriak:

- Oinarrizko baliabideak zaindu eta ustiatzeko jarduerak, eta nekazaritza estentsiboa edo intentsiboa bultzatuko dira.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- Berotegi-erabilera onartzen da. Abeltzaintzak eta basoko jarduerak, babestutako elementuak ez hondatzearen baldintza bete eta nekazaritza erabilerekin bateragarri izan beharko dute.
- Ehiza- eta arrantza-jarduerak onartzen dira.
- Udal-baimenarekin eraikitako eraikinak egungo egoeran finkatu dira.
- Lehendik dauden azpiegiturak egungo egoeran finkatu dira, baina onartzen da garraio- eta bide-azpiegitura hobetzea, zirkulazioan segurtasun handiagoa izateko.
- Onartzen da bideak eta bidezidorrak oinezkoentzako eta bizikletetarako egokitzea.
- Ingurumen-hobekuntzarako eta landa-bidetarako erabilera.
- Eta orokorrean, Nekazaritza eta Basozaintzaren LPS-aren 28. artikuluan zehazten diren lehen mailako errekurtsoen aprobetxamenduarekin erlaziozko erabilerak. Esate baterako:

Nekazaritza ustiapenari lotutako industria eta eraikuntzak. Barne hartzen ditu:

- Nekazaritza ekoizpenaren lagungarri diren eraikuntzak eta instalakuntzak: erreminta eta produktuen biltegiak eta kontserbatoriak; nekazaritza produktuen lehorketa, estrakzio eta sailkapenerako: pentsuen ekoizpena, fruta eta barazkien egokitzapena; nekazaritza ureztaturako obrak eta instalakuntzak ureztapen-putzuak barne; terrazak; baratze-alorren eraikuntza, beti ere higadura-prozesuak sahiesteko edo minimizatzeko egiten badira eta landaredi-naturalak estaltzen dituen guneeetan eraginik ez badu; nekazaritza produktuak biltzeko plantak; baso-ekoizpenerako, nekazaritza-ekoizpenerako eta landare-apaingarriak eta loreak ekoizteko mintegiak.
- Nekazaritza-produktuen lehenengo eraldaketarako lagungarri diren eraikuntza eta instalakuntzak, esate baterako:
- Barazki-kontserben, marmeladen eta konfituren ekoizpena; sagardoa egiteko dolareak eta ardoa eta txakolina ekoizteko bodegak.
- Nekazaritza-ustiapenaren Jardueketa Osagarriak garatzeko eraikuntzak eta instalakuntzak: Ustiapen-produktuen eraldaketa eta salmenta zuzena; ustiapenetik lortutako nekazaritza-produktuen dastatzea; lurraldean ohikoak diren produktu artisauen tailerra (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak, etab.) natura eta landa-ingurumenaren aisia, gozamen eta dibulgazoarekin erazioa duten jolaserako jarduerak (landa-hipikak, umeentzako parkeak etab.); energia berriztagarrien ekoizpenerako azpiegiturak, nekazaritza-jarduketa berezien autohornikuntzarako batez ere.
- Nekazaritza-jarduketa bereziak: trufikultura, onddoen laborantza, zizareen ekoizpena.

Erabilera debekatuak:

- Berriaz debekaturik daude erauzketa-jarduerak, nekazaritzako industriak eta hondakin solidoen zaborteak.
- Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

C.5. LUR AZALEKO UREN BABESA

Mugaketa:

03 planoan grafiatua. Udalerritik igarotzen diren ibai eta errekek eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiertzak eta Erreka bazterrak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritako ibai eta erreka horien babes-eremuek osatzen dute kategoria hau. Kategoria honek ibaiertzeko landaredi-masa autoktonoak biltzen ditu afekzio guztiengandik gorde beharko direnak.

Erabilera-arauak:

Erabilera bereizgarriak:

- Ingurumena zaindu eta hobetzeko jarduerak bultzatuko dira.

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

- Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak onartzen dira, nekazaritzako industriak izan ezik.
- Azpiegitura-erabilerak Ibaiertzak eta Erreka bazterrak antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarri diren tarteekin onartzen dira.
- Onartzen dira herri-onurako eta interes sozialeko eraikuntzak.
- Onartzen dira aisia- eta atsedeen-erabilerak.

Erabilera debekatuak:

- Debekaturik daude gainerako eraikuntza-erabilerak.
- Debekaturik dago hondakin solidoen zaborteak erabilera.
- Gainerako erabilera guztiak debekatutzat hartzen dira.

C.6. BALDINTZA GAINJARRIAK.

C.6.1. AKUIFEROAK KUTSATZEKO ARRISKUA DUTEN GUNEA

Mugaketa:

Akuiferoak kutsatzeko arrisku handia duten eremuak antzeman dira eta lurzoru urbanizaezinaren banaketari buruzko 03 planoan marrazturik agertzen dira.

Erabilera-arauak:

Erabilera bereizgarriak

Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Erabilerak kokaturik dauden eremuen arabera onartzen dira.

Erabilera debekatuak:

Debekaturik daude lurpeko uren kalitatea honda dezaketen edozein motatako isuriak.

Akuiferoen kalitaterako kaltegarri izan daitezkeen dosiak saihesteko, ongarritze-tratamenduak erabiltzerakoan kontuan izan beharko dira Ingurumen arloko Jardunbide Egokien Kodetik sortutako irizpideak (Eusko Jaurlaritzaren 380/98 Dekretua, abenduaren 22koa, bai eta abeltzaintza ustiatzeko arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak xedatzen dituen 515/2009 Dekretuan ezarritako ildoak ere).

Eremu hauetan simaurtegi, minda-putzu, lurperatze-zulo edo kutsadura eragin dezaketen bestelako abeltzaintza-azpiegitura berriak eraikiz gero, akuiferoen kutsadura saihestea bermatuko duten ahalmen- eta diseinu-neurriak ezarriko dira, lehen aipatutako Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodeko gomendioak kontuan hartuz eta horren harira jarduerarako lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jardueren zerrenda finkatzen duen 165/1999 Dekretuan, martxoaren 9koan, edota abeltzaintza ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak xedatzen dituen 515/2009 Dekretuan, zehaztutako neurriak betez.

Akuiferoak kutsatzeko arrisku handia duten eremuetan ganaduaren parasitoak hiltzeko bainuontzirik izanez gero, behar bezala irazgaizturik daudela egiaztatuko da eta bainuontzi horietako hondakin likidoak hondakin arriskutsuak kudeatzeko baimena duen enpresa batek modu berezian jaso eta kudeatuko ditu, abeltzaintza ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak xedatzen dituen 515/2009 Dekretuan esan bezala.

C.6.2. KORRIDORE EKOLOGIKOEN SAREA

Mugaketa: Espezien joan-etorrietarako iragazkortasun handiagoa duen lerro edo pasabide baten inguruan egituratutako elementuek osatzen dute korridore ekologikoen sarea. Udalerrian honako elementu hauek hartu dira kontuan: muin-guneak, lotura-guneak, lotura-korridoreak, moteltze-guneak eta lotura arloko interes bereziko ibai-tarteak. Lurzoru urbanizaezinaren zonakako banaketari buruzko 03 Planoan kartografia modura adierazi dira.

ERABILERA ARAUAK

- Erabilera bereizgarriak:

Landaretza berritu eta ingurunea hobetzea.

Berezko landaretza naturalen unadak eta ilarak zaintzea, bereziki nekazaritzako eta basoko paisaia erabiltetan daudenak.

Zuhaitz autoktonoen estaldura handitu eta landaretzaren egitura hobetzea, faunarentzako ingurune arloko euskarri modura.

Ahal den neurrian, lotura arloan interesgarriak diren paisaiako elementuak eta gaur egun hondaturik dauden guneak berreskuratzea.

- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Korridore Ekologikoen Sarearen gaineko eraginei aurre hartzeko honako irizpide hauek gehitzea bermatuko da:

1. Bide- eta hidrologia-azpiegitura berriak, mea-erazketa eremuak edota hiri- eta industria-guneak Korridore Ekologikoen Saretik kanpo ipiniko dira. Lehen mailako premiako interes publikoko arrazoiengatik, baita gizarte edo ekonomia izaerako arrazoiengatik ere, sare barruan ipini beharko balira, eskumena duten agintariek beharrezko diren neurri orekatzaile guztiak hartu beharko dituzte korridore ekologien sarearen koherentzia orokorra babesturik geldituko dela bermatzeko.

2. Garraio-sareetako bideak, Korridore Ekologikoen Sareko guneen eta lotura-korridoreen kanpoaldean ordezkio biderik egiteko aukerarik ez dagoenean bakarrik baimenduko dira. Korridore Sarearen kanpoaldeko bide horiek, guneak eta lotura-korridoreak tunel bidez zeharkatzen dituzten azpiegiturak eduki ahal izango dituzte mendietan.

3. Bideak baimentzerakoan, lehengo bideak edo bazterturik daudenak berreskuratu edo hobetzearen alde egingo da bide berriak egitearen aurrean, bai eta sarrera-irteera adarrak lehengo bide edo errepide publikoak erabiliz egitearen alde ere, ibilbide luzeko bide hondatzaileak egin baino lehen.

4. Uztak babesteko itxiturak, basoko belarjaleek eragindako kalteak justifikatuz bakarrik baimenduko dira. Ez dira, inolaz ere, ez 1,40 m baino altuagoak izango, ezta ehiza-sareak ere.

5. Hirigintza-plangintzak tentu bereziz kontuan izango ditu lurzoruaren sailkapena eta hirigintza-kalifikazioa zehaztu eta dagozkion erabakiak ezartzerako garaian, bai Jabari Hidrauliko Publikoa eta jabari horren zortasun- eta polizia-eremuak, bai eta Korridore Ekologikoen Sarerako ezarritako zonakako banaketa ere.

6. Lurzoru urbanizaezinean kontrolatu egingo da eraikinak bidegabeki ugaritzea. Neurri hori arreta eta zuhertasun bereziz aplikatuko da korridoreetan antzemandako eremu kritikoetan, kokapen sistemarekin duen elkarreraginagatik.

7. Lehengo eraikinak berritzeari lehentasuna emango zaio eraikin berriak egitearen aurrean.

Eraikuntza-arauak.

Araudi honetako 116. artikuluan eta ondorengoetan xedatutakoaren arabera.

C.6.3. PAISAIA GUTXI ALDATURIK DUTEN EREMUAK.

EAEko Paisaia Berezi eta Aparten Katalogo Aurreproiektuan ageri den udalerriko 68 hektareako eremua da (Asteasuko eta Alkizako arro-ikuspegi dagokiena); eremu horretako eraikin, eraikuntza eta gainerako ekipamenduek kontuan izan behar dute paisaiaren eskala, eta material, kolore eta diseinuen paisaia horren izaerari dagozkionak izan beharko dute; aldi berean, herritar gehienek ikus daitekeen paisaiaren ezaugarri naturalenak ikusi ahal izatea bultzatzeko egoki irizitako neurriak ere hartu behar dira.

Erabilera-arauak:

Erabilera baimengarriak:

- C.1.1. epigrafean adierazitakoak.

C.6.4. UHOLDE ARRISKUKO EREMUAK

Mugaketa: Uholdeen Prebentziorako Plan Integralak edo, hala dagokionean, Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzak uholde arriskuko eremu mugaketari buruz eginiko azterlan eguneratuek ezarri dituzten errepika-aldien arabera, ohiko euri-jasa handietan benetako uholde arriskuak izan ditzaketen eremuak dira, dituzten kokapen, erliebe eta ezaugarri topografikoengatik. Lurzoru urbanizaezinenaren zonakako banaketari buruzko 03 Planoan kartografia modura adierazi dira.

Erabilera-arauak:

Erabilera baimengarriak:

- Kontuan hartuko dira Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzak ezarritako uholde arriskuarekin zerikusia duten informazioa eta irizpideak.

C.6.5. GUNE AKUSTIKOAK

Gune akustikoak Zaratari buruzko 37/2003 Legea garatu duen 1367/2007 Errege Dekretuan (1. atala, 5. artikulua) xedatutakoaren arabera mugatu dira.

A) Bizitegi-erabilera nagusi den lurraldeko alderdiak: HAPN planeko antolaketak mugatutako alderdiak sartu dira, gaur egun edo etorkizunean bizitegi-erabilera nagusi izango dutenak:

- A.1) Egungo bizitegi-areak: 1. Area, «Erdialdea»; 2. Area, «San Jose Langilea»; 3. Area, «Modestoenea»; 4. Area, «Idiakaitz»; 5. Area, «Zelaieta»; 6. Area, «Errotalde Geralekua»; 7. Area, «Iturtulo»; 9. Area, «Apaetxe»; 10. Area, «Alkiza Erreka».
- A.2) Hiri-garapen berriak: 8. sektorea, «Lasarbe».

B) Industria-erabilera nagusi duten lurraldeko alderdiak:

- B.1) Egungo industria-areak: 11. Area, «Benta Alde Industrialdea»; 12. Area, «Erdiko Industrialdea»; 13. Area, «Argoain Industrialdea»; 14. Area, «Errota Industrialdea».

E) Osasun-, hezkuntza- eta kultura-erabilerak nagusi diren lurraldeko sektoreak:

- C.1) Egungo area urbanizatuak: 8. Area, «Ikastola».

F) Garraio azpiegiturarako sistema orokorreari edo halakoak eskatzen dituzten bestelako ekipamendu publikoei lotutako lurraldeko sektoreak:

- GI-3650
- GI-3411
- GI-3630
- ADIF trenbide-ardatza

HELBURUAK

Ondoko taula honetan adierazi dira kalitate akustikoari buruzko helburuak gunee eta azpi-gunee akustiko bakoitzerako.

Eremu akustiko motak		Zarata-indizeak ¹		
		Ld	Le	Ln
A. Bizitegi-erabilera	A.1. Area urbanizatuak	65	65	55
	A.2. Garapen berriak	60	60	50
B. Industria-erabilera	B.1. Area urbanizatuak	75	75	65
E. Jolas-erabilera	C.1. Area urbanizatuak	60	60	50
F. Garraio azpiegituretako sistema orokorrari lotutako sektoreak ²		Zehaztu gabe	Zehaztu gabe	Zehaztu gabe

Lehenengo area urbanizatuetan, honako irizpide hauek aplikatuz ezarri da zaratarekiko kalitate akustikoaren helburua:

- Gune akustikoan taulan ezarritako zarata-indizeetaren baten balioa gaindituz gero, kalitate akustikoaren helburua balio hori erdiestea izango da. Gune horietan, eskumena duen administrazioak ingurumena etengabe hobetzeko beharrezko diren neurriak hartu beharko ditu ezarritako kalitate-helburua lortu arte, eskualde plan bereziak aplikatuz.
Bestela, kalitate akustikoaren helburua taulako balioa ez gainditzea izango da.
- Bizitegi-erabilera gainerako areetarako, taulan aplikagarri zaizkien balioak ez gainditzea ezarri da zaratarekiko kalitate akustikoaren helburutzat.

BABES ARAUAK

Kalitate akustikoaren helburuak errespetatzen direla pentsatuko da, baldin eta urtebeteko epean aztertutako balioek honako baldintzak hauek betetzen badituzte zarataren Ld, Le edo Ln indizeetako bakoitzerako:

- Balio bakar batek ere aurreko taulan finkatutako balioak ez gainditzea.
- Eguneroko balio guztien % 97k aurreko taulan finkatutako balioak 3 dezibelethan ez gainditzea.

1.2.4. Komunikabide sistema orokorra

1.2.4.1. D.1. Bide-komunikazioetako sistema orokorra

A. Definizioa.

Komunikazioetako azpiegitura orokorrek eraturako eremuak dira, mugitzeko erabilitako bitartekoak edonolakoak izanik ere (ibilgailua edo ibilgailu gabea; motorduna edo motor gabea; oinezkoa, bizikleta, automobila; garraio publiko edo pribatua; etab.), baldin eta komunikazio eta joan-etorri horietarako ardatz edo bide-elementu lineal bat erabili eta behar izaten badute (errepideak eta kaleak –beren galtzada eta espaloi eta guzti, hala dagokienez–; oinezkoen sarea; bidegorriak; etab.).

Kasu eta eremu bakoitzean erabili beharreko komunikazioetako eta mugikortasunerako erak dagozkien plan eta proiektu berezietan (urbanizazio alorrekoak, zirkulazioari buruzkoak, etab.) zehaztutakoak izango dira. Era berean, mugikortasun era horietako bakoitzari berariaz xedatutako eremuak ere plan eta proiektu horietan zehaztutakoak izango dira.

Plangintza xehatuak edo aipatutako proiektu horiek beroiek Plan honetan zehaztutako sarea osatu ahal izango dute, hemen aurreikusi gabeko udalerriko gunee eta alderdietara hedatuz.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Zenbait salbuespenekin, eremu hauetan ez da eraikuntzarako baimenik ematen. Salbuespen horiek, errepide, kale, oinezkoen sare eta bidegorriek dagozkien elementu eta instalazio funtzional eta lagungarriak ezartzearekin loturik daude, zerbitzuguneak eta atsedene-eremuak barne; horiezaz gain, gasolindegia ere bai, baldin eta horiek ipintzea egokia eta litekeena dela pentsatzen bada.

Aldez aurretik premiazkoa dela justifikatu eta eremuko erabilera bereizgarriekin bateragarri bada, eremu horretako lur azpian garaje publikoak eraikitzea ere baimendurik dago.

C. Erabilera-arau orokorrak.

¹ Gune akustikoei aplikagarri zaizkien kalitate-helburuek 4 metroko garaiera dute erreferentzia-puntutzat.

² Lurraldearen alderdi hauetan kutsadura akustikoari aurre hartzeko neurri egokiak hartuko dira, batez ere erabilgarri dauden teknika onenen artean eragin akustiko gutxieneko teknologiak aplikatuz, 27/2003 Legearen, azaroaren 17koaren, 18.2 artikuluko a) atal dioenaren arabera.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

- Erabilera bereizgarriak: oinezko, txirrindulari eta ibilgailu motordunen zirkulazio erabilerak.
- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

*Bultzatutako erabileren erabilera lagungarriak: autobus-geltokiak; pisatze-baskulak; sorospen-postuak; zerbitzugune eta atsedeen-lekuak; eta beste antzeko batzuk.

*Espazio libreak.

*Aparkalekua sestra gainean eta garaje publikoa sestrapean.

*Zerbitzu-azpiegiturak, baina sestrapean bakarrik.

*Mota honetako eremuei dagozkien helburuekin eta bultzatutako erabilerekin bateragarri diren bestelako erabilerak.

— Erabilera debekatuak: landa-gunearen eta eremu hauen berezko izaera eta helburuekin bateraezinak izanik, aurreko modalitateetan agertzen ez diren erabilerak.

— Edonola ere, aipatutako erabilerak baimendu edo debekatzeko, kontuan hartuko da gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, indarrean dauden hirigintza-antolamenduko baliabideak ere barne.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, eremu honek erabilera publikoko eremu bati dagokion izaera izango du.

1.2.4.2. D.2 Trenbide-komunikazioetako sistema orokorra

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioetako azpiegitura orokorrek osatzen dituzten eremuak dira, azpiegitura horien berezko edo/eta zerbitzurako instalazio eta elementuak barne (geltokiak eta geralekuak, etab.).

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eremuko erabilera bereizgarri eta onargarriei uztartutako eraikinak eta instalazioak bakarrik baimendu dira, indarrean dagoen sektoreko legedian ezarritako baldintzetan.

Baimendurik dago egoki irizitako trenbide-sarea eta -instalazioak lurperatzeko lanak egitea, bai eta trenbide-ertzen arteko lotura hobetzekoak ere sare horren azpitik.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

- Erabilera bereizgarriak: trenbideko erabilerak.
- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

*Trenbideko erabileren erabilera lagungarriak.

*Bestelako komunikabide-erabilerak aurrekoekin bateragarri diren heinean, garaje-erabilera barne.

— Erabilera debekatuak: landa-gunearen eta eremu hauen berezko izaera eta helburuekin bateraezinak izanik, aurreko modalitateetan agertzen ez diren erabilerak.

— Edonola ere, aipatutako erabilerak baimendu edo debekatzeko, kontuan hartuko da gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, indarrean dauden hirigintza-antolamenduko baliabideak ere barne.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, eremu honek erabilera publikoko eremu bati dagokion izaera izango du.

1.2.4.3. E Espazio libreen sistema orokorra

A. Definizioa.

Plangintza orokorrean antolatutako espazio libreek osatzen dituzten eremuak dira, besteak beste, Anoetako herritar guztien aisia eta atsedeen orokorreko premia eta jardueri, eremu horietan gauzatu eta hezurmami daitezkeenei, erantzuteko.

Udalerriko sistema orokorren sarean txertatu dira eta horiekin indarrean dagoen hirigintza-legediak gai honetan aurreikusitako estandarrei erantzun zaie.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Antolamendu xehatuaren testuinguruan komunitate-ekipamendu publikoen erabileretara xedatutako egungo eraikinak finkatu egin dira, bai eta, hala dagokionean eta behar bezala justifikatu ondoren, egoki irizitako horien hedapenak ere.

Era osagarrian, soil-soilik eraikin apaingarriak eta espazio libreen erabilera lagungarrietara xedatutako eraikin finko edo behin-behinekoak sestra gainean eraikitzea baimendu da.

Era berean, espazio libreen instalazio lagungarriak eta garaje-erabilerara xedatutako eraikinak eraikitzea ere baimendu da sestraperan. Dagozkien azpiegituren instalazioak ere baimendu dira lur azpian.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

- Erabilera bereizgarriak: espazio libreetako erabilerak, horien erabilera lagungarriak barne.
- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

*1. kategoriako merkataritza-erabilerak –kioskoak, etab.–, bultzatutako erabileren lagungarri gisa edo/eta horien zerbitzura.

*Ekipamendu erabilerak, espazio libreekin bateragarri irizitako modalitateetan, eta, era berean, mota horretako espazioei eremu horretako helburu bereizgarriarekin ere bateragarri irizitako ahalmen kuantitatibo (dimentsioak, eraikigarritasuna, etab.) eta kualitatiboarekin.

*Garaje-erabilerak, baina espazio libreen lur azpian bakarrik.

- Erabilera debekatuak: landa-gunearen eta eremu hauen berezko izaera eta helburuekin bateraezinak izanik, aurreko modalitateetan agertzen ez diren erabilerak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, eremu honek erabilera publikoko eremu bati dagokion izaera izango du.

1.2.4.4. F Komunitate-ekipamenduko sistema orokorra

A. Definizioa.

Udalerriko sistema orokorren sarean txertatutako eremuak dira, komunitate-ekipamendu orokorreko erabilerak ezartzera xedatutakoak, erabilera horiekin lotutako eraikinak eta instalazioak barne.

Eremu hauek, ekipamendu hauetan aurrera eraman daitezkeen Anoetako herritarren eta udalerriz gaindiko premia eta eskariei erantzun nahi diete.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Baimendurik dago dagokion ekipamenduaren eta erabilera bateragarri edo onargarrien berezko edo/eta horiei elkartutako erabilerak eta jarduerak gauzatu eta aurrera eramateko, kasu bakoitzean premiazkotzat irizitako eraikinak eta instalazioak sestra gainean nahiz sestraperan ezartzea.

Era berean, garaje-erabilerara xedatutako eraikinak eta dagozkien azpiegitura instalazioak sestraperan eraikitzea ere baimendurik dago.

Eraikin eta instalazio horiek Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean nahiz plana garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako arauetara egokitu beharko dute.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

- Erabilera bereizgarriak: komunitate-ekipamenduko erabilerak.
- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

*Espazio libreak erabilera.

*Garaje-erabilera.

*Bizitegi kolektiboa erabilera.

*Eremuan proposatutako helburuekin bateragarri diren edo/eta horien zerbitzura dauden bestelako erabilerak. Horien artean daude, salbuespen gisa eta euren ezarpenaren egokitasuna justifikatu ondoren, hirugarren sektoreko erabilerak, Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan ezarritako modalitate eta baldintzetan.

*Tipologia honetako eremu orokorretan lehendik zeuden eta ekipamendu arlokoak ez diren erabilerak (horien artean bizitegietakoa, hirugarren sektorekoa, etab.) finkatu egin dira, 2000. urteko Plangintza Arau Subsidiarioek finkatu zuten hirigintza-araubidearen esparruan ezarritako baldintzetan.

- Erabilera debekatuak: landa-gunearen eta eremu hauen berezko izaera eta helburuekin bateraezinak izanik, aurreko modalitateetan agertzen ez diren erabilerak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, eremu honek, ekipamenduaren beraren eta duen titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta, erabilera publikoko edo pribatuko eremuari dagokion izaera izango du.

1.2.4.5. G Zerbitzu-azpiegituretako sistema orokorra

A. Definizioa.

Zerbitzu-azpiegitura orokorrak ezartzera xedatutako eremuak dira. Kalifikazio horri dagokionez, ezarpen horrek lurren sestra gainean izango duen eraginarekin, eta, hala dagokionean, sestrapean edo lurraren beraren gainetik –lurrean eragin gabe– izango duenarekin, loturik dagoela ulertu behar da.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Baimendurik dago kasu bakoitzari dagokion hiri-zerbitzu motari erantzuteko nahitaezko eraikinak eraikitzea.

Eraiki beharreko eraikin eta instalazioek, oro har, gai honetan indarrean dagoen lege-xedapenetan kasu bakoitzean ezarritako eraikuntza-arau berezietara egokituko dira.

Era berean, kontuan hartuko dira bai Plan honetan bertan, bai plan horren garapenean bultzatutako plangintzan, bai gai honetan indarrean dagoen legedian aurreikusi eta araututako bestelako baliabide eta proiektuetan, kasu bakoitzean ezarritako eraikuntza- eta ezarpen-arauak ere.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Ereму hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

- Erabilera bereizgarriak: zerbitzu-azpiegituretako erabilerak.
- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Ekipamendu-erabilerak eta eremu hauetako berezko helburuekin bateragarri diren gainerakoak.

— Erabilera debekatuak: landa-gunearen eta eremu hauen berezko izaera eta helburuekin bateraezinak izanik, aurreko modalitateetan agertzen ez diren erabilerak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkien ondorioetarako eta eremu gisa, eremu hauek erabilera publikoko eremuari dagokion izaera izango dute. Horregatik, bada, azpiegitura horiek igarotzen dituzten ingurune materialek (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurrek ere titulartasun publikoa izango dute, udalerriko hiri-lur eta lurzoru urbanizagarrietan behinik behin.

Hori bai; eremu honetatik igarotzen diren edo eremu hau erabiltzen duten zerbitzuak emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenen ondorio izango da, kasu bakoitzean.

1.3. 3. KAPITULUA.- KALIFIKAZIO XEHATUA SISTEMATIZATU ETA ARAUTZEKO ARAUBIDE OROKORRA

11. Artikulua Erabilera xehatuko eremuak eta horien sistematizazioa.

Kalifikazio xehatuaren araubide orokorrak hiri-lur eta lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako udalerriko lurretan eragiten du eta erabilera xehatuko eremuetan ondorengo oinarritzko mota hauek bereiziz sistematizatzen da; oinarritzko mota horiek, berriz, jarraian azalduko diren aldaera edo modalitate tipologikoak dituzte, horietako bakoitza eraikuntza eta erabilera araubide espezifiko bati lotua:

- A. Bizitegi-erabilerako partzelak.
 - A.1. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak.
 - A.2. Dentsitate gutxiko eraikuntzak dituzten bizitegi-partzelak.
- B. Jarduera ekonomikoetarako erabilera-partzelak.
 - B.1. Partzela industrialak.
 - B.2. Hirugarren sektoreko erabileretako partzelak.
- C. Landako erabileretako partzelak.
 - C.1. Babes bereziko partzelak.
 - C.2. Ingurumena hobetzeko partzelak. Zabortegia.
 - C.3. Baso-eremua.
 - C.4. Nekazaritza-eremua.
 - C.5. Lur azaleko uren babes-eremua.
 - C.6. Baldintza gainjarriak.
 - C.6.1. Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten gunek.
 - C.6.2. Korridore ekologikoen sarea.
 - C.6.3. Paisaia gutxi aldatuak dituzten eremuak.
 - C.6.4. Uholde arriskuko eremuak.
 - C.6.5. Gune akustikoak.
- D. Komunikabide sistemak.
 - D.1. Bide-sareen sistema.
 - D.1.1. Bide-sare probintziala.
 - D.1.2. Herri barruko bideak.
 - D.1.3. Bidegorriak.
 - D.1.4. Aparkalekuak.
 - D.1.5. Espaloiak eta oinezkoen bideak.
 - D.1.6. Landa-eremuetako bide eta errepideak.

- D.2. Trenbide-komunikazioetako sistema.
 - D.2.1. Trenbide-sare arrunta.
 - D.2.2. Abiadura handiko trenbide-sarea.
- E. Espazio libreen sistemak.
 - E.1. Hiriko espazio libreak.
 - E.2. Landa-eremuetako espazio libreak.
 - E.3. Ibai-ibilguak – Errekak.
- F.- Komunitate-ekipamenduetako sistemak.
 - F.1. Komunitate-ekipamendu zehaztu gabeko partzelak.
 - F.2. Irakaskuntza-ekipamenduko partzelak.
 - F.3. Kirol-ekipamenduko partzelak.
 - F.4. Administrazio- eta erakunde-ekipamenduko partzelak.
 - F.5. Osasun- eta laguntza-ekipamenduko partzelak.
 - F.6. Ekipamendu soziokulturaleko eta jolas-ekipamenduko partzelak.
 - F.7. Erljio-zentroak.
 - F.8. Zerbitzu publikoetako ekipamenduen partzelak.
- G.- Zerbitzu-azpiegituren sareak.
 - G.1. Ur-horniduraren sarea.
 - G.2. Estolda-sarea eta hondakin-uren arazketa.
 - G.3. Hornidura elektrikoaren sarea.
 - G.4. Telekomunikazio-sareak.
 - G.5. Gas-hornidurako eta -banaketarako sarea.

3. Plangintza xehatuak erabilera xehatuko eremu-aldaera berriak zehaztu ahal izango ditu, eremu horiei egokitutako eraikuntza- eta erabilera-araubide bereziaren arabera.

12. Artikulua Erabilera xehatuko eremuetako eraikuntza-, erabilera- eta jabari-araubide orokorra

1.4. Bizitegi-erabilerako A partzelak.

1.4.1. A.1 partzelak. Eraikuntza irekiko bizitegi-partzelak

A. Definizioa eta tipologia-modalitateak.

Tipologia ireki edo bakartuetako eraikuntzek, edota albotik atxikitakoek okupatu ohi duten edo okupa dezaketen partzela mota da; eraikuntza horiek, sarbide bertikaletako gune komun baten gainean bertikalki eta horizontalki elkartutako etxebizitzetara xedatutakoek, eraikuntza modulu bat edo bat baino gehiago eratu eta zazpi etxebizitza edo gehiago izaten dituzte. Eraiki gabeko guneak izan ditzakete, edo ez.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Partzela mota honetako eraikuntza-arau orokorrek honako parametro hauei erantzungo diete:

— Dokumentu honetako 51. artikuluan eta ondorengoetan azaldutako eraikuntza itxura arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzaren eraikuntza-arau espezifikoak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, erretiroak, solairu-kopurua, garaiera, etab.), Hirigintza Esparruari dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan ezarritakoak.

— Partzela berean eraikin bat baino gehiago ipini ahal izango da, eta baimendurik dago erabilera komuneko gune eta zerbitzu-elementuak dituztela komunitateak eratzea.

— Eraikuntza itxuraren arauketa, sestra gaineko eta sestrapeko oinplano-okupazioa barne, nahiz partzela-ordenantza orokorren bitartez, nahiz dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan zehaztutako partzela bakoitzari buruzko ordenantza bereziaren bitartez egin ahal izango da.

Ordenantza berezi horrek eta ordenantzaren agertutako aurreikuspenek Xehetasun Azterketei dagokien maila izango dute azterketa hauen berezko gai eta esku-hartze eremuetan eragina duten kontu guztietan. Egoera horretan, beraz, ordenantza eta aurreikuspen horiek aipatutako Xehetasun Azterketen bitartez aldatu ahal izango dira.

— Baldin eta sestra gainean partzeletako eraikinetara ibilgailuen sarbiderako eginkizunak bete behar dituzten eraiki gabeko guneak badituzte, dagozkien urbanizazio-elementuen antolamenduak, edo indarrean dagoen legedian, edo Plan honetan bertan eta plan honen garapenean bultzatutako gainerako plan eta ordenantzetan, ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

C. Erabilera-arau orokorrak:

Partzela honetako erabilera-arau orokorrek, partzela mota honen bi modalitatei dagozkienek, honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

Baimendurik dago aurreko erabilera horri lotutako eraiki gabeko guneetan erabilera horren beraren erabilera lagungarriak ezartzea: sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen deposituak, etab.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

* Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan: bulego-erabilera; hotel-erabilera; merkataritza-erabilerak –«1.» eta «2.» kategoriak; kategoria handiagoko ostalaritza-erabilerak, baldin eta indarrean dauden udal-ordenantzek edo/eta gai horretan bultzatuko direnek baimentzen badituzte–; eta osasun- eta laguntza-erabilerak.

Kasu bakoitzean, erabilera horien baimena bizitegi-erabilerekin bateragarri direla justifikatzearen baldintzapean dagoela pentsatuko da.

Baimendurik dago, halaber, aipatutakoak baino kategoria handiagoko merkataritza-erabilerak ezartzea, baldin eta dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan espresuki hala aurreikusten bada, jarraian azalduko diren baldintzetan eta hedadurarekin:

*Kasu guztietan justifikatu egin beharko da ingurune hartan ezartzeko egokia dela eta ez duela ondorio kaltegarriak eragingo.

*Hala dagokionean, etxebizitzetan eta dagokion eraikuntzan baimendutako gainerako erabileretan mota guztietako eragozpenak eta erasanak saihesteko premiazko iriztitako neurri zuzentzaileak alde aurretik zehaztu eta betetzeari loturik daudela pentsatuko da.

*Adierazitako betebeharrak horien arabera baimendutako merkataritza-erabilerak, zehazki, honako hauek dira:

*3. kategoriako merkataritza-erabilera guztiak.

*4. eta 5. kategorietako merkataritza-erabilerak, baldin eta inguruan nagusi diren bizitegi-erabileretan edo/eta erabilera horiekin bateragarri diren eragozpenik sortzen ez duten jardurekin loturik badaude (altzari, etxetresna elektriko edo antzeko ezaugarri eta ondorioetako beste edozein produktu eta elementuren erakusketa eta salmenta).

Horrez gain, ostalaritza-erabileren ezarpena, hala dagokionean gaia arautzeko sustatuko den udal-ordenantzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

*Industria-erabilerak.

*«1.» kategoria: etxebizitza-erabilerari asimilatutako erabilera gisa.

*«2.» kategoria: beronen ezarpena dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan baimendutakoan.

*Aparkaleku- eta garaje-erabilerak.

*Komunitate-ekipamenduko erabilerak.

Bizitegi-erabilerekin bateragarri diren modalitateetan, erabilera horien ondoan edo mugan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

— Erabilera bereizgarri eta onargarrien ezarpena Hirigintza Arau hauetan (Dokumentu honetako Laugarren Titulua) ezarritako baldintza orokorretara egokituko da.

D. Araubide juridikoa.

Dagokion ondorioetarako, partzela honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako partzela bati dagokion izaera izango du.

1.4.2. A.2 partzelak. Dentsitate gutxiko bizitegi-partzelak

A. Definizioa.

Blokean edo bakarturik, tipologia irekiko eta garapen gutxiko eraikuntzek okupatu ohi duten edo okupa dezaketen partzelak dira; etxebizitza-erabilerara xedatutako eraikuntzak dira gehienbat, gune komun bertikal edo autonomoetatik sarrera dutela, eta eraikuntza-modulu bat edo bat baino gehiagorekin.

Bloke tipologiakoak izanez gero, gehienez ere sei (6) etxebizitza izango dituzte. Lehenagoko eta finkatutako eraikuntzak, etxe atxiki tipologiakoak, dituzten partzelak izanez gero, kopuru hori handitu egin ahal izango da.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Partzela mota honetako eraikuntza-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Dokumentu honetako 51. artikuluan eta ondorengoetan azalduetako eraikuntza itxura arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzaren eraikuntza-arau espezifikoak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, erretiroak, solairu-kopurua, garaiera, etab.), Hirigintza Esparruari dagokion Arau Partikularrean edo honako Plan honen garapenean bultzatutako plangintza xehatuan ezarritakoak.

Lehenagoko eta finkatutako garapenak eta eraikuntzak izanez gero, Plan Orokor honetako Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan ezarritakoa kontuan hartuko da, lehengo baldintza orokorrekin bat ez datozen egoerak finkatu ahal izango baitituzte.

— Nolanahi ere, ondoan lorategiak edo eraiki gabeko guneak izan beharko dituzte.

— Partzela berean eraikin bat baino gehiago egon edo/eta ipini ahal izango da, eta baimendurik dago erabilera komuneko gune eta zerbitzu-elementuak dituztela komunitateak eratzea.

— Eraikuntza itxuraren arauketa, sestra gaineko eta sestrapeko oinplano-okupazioa barne, nahiz partzela-ordenantza orokorren bitartez, nahiz dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan zehaztutako partzela bakoitzari buruzko ordenantza bereziaren bitartez egin ahal izango da.

Ordenantza berezi horrek eta ordenantzan agertutako aurreikuspenek Xehetasun Azterketei dagokien maila izango dute azterketa hauen berezko gai eta esku-hartze eremuetan eragina duten kontu guztietan. Egoera horretan, beraz, ordenantza eta aurreikuspen horiek aipatutako Xehetasun Azterketen bitartez aldatu ahal izango dira.

— Baldin eta sestra gainean partzeletako eraikinetara ibilgailuen sarbiderako eginkizunak bete behar dituzten eraiki gabeko gunek badituzte, dagozkien urbanizazio-elementuen antolamenduak, edo indarrean dagoen legedian, edo Plan honetan bertan eta plan honen garapenean bultzatutako gainerako plan eta ordenantzetan, ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Partzela mota honetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

Baimendurik dago sestra gaineko eraiki gabeko guneeetan aurreko erabilera horren erabilera lagungarriak ezartzea: sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen deposituak, etab.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

*Hirugarren sektoreko erabilerak.

Honako modalitate hauetan: bulegoak; hotel-erabilera; merkataritza-erabilerak –«1.» eta «2.» kategoriak; kategorია handiagoko ostalaritza-erabilerak, baldin eta indarrean dauden udal-ordenantzek edo/eta gai horretan bultzatutako direnek baimentzen badituzte–; eta osasun- eta laguntza-erabilerak.

Kasu bakoitzean, erabilera horien baimena bizitegi-erabilerekin bateragarri direla justifikatzearen baldintzapean dagoela pentsatuko da.

Aipatutakoak baino kategorია handiagoak dituzten merkataritza-erabileren ezarpena berariaz aurreikusi beharko da, edo dagokion Arau Partikularrean, edo plangintza xehatuan bestela. Nolanahi ere, erabilera horiek ezarri ahal izateko alde zuzenak aurretik zehaztu eta hartu beharko dira etxebizitzetan eta dagokion eraikuntzan baimendutako gainerako erabileretan mota guztietako eragozpenak eta erasanak saihesteko premia zuzentzaileak.

Horrez gain, ostalaritza-erabileren ezarpena, hala dagokionean gaia arautzeko sustatuko den udal-ordenantzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

*Industria-erabilerak.

*«1.» kategorია: etxebizitza-erabilerari asimilatutako erabilera gisa.

*«2.» kategorია: beronen ezarpena dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan baimendutakoan bakarrik.

*Aparkaleku- eta garaje-erabilerak.

*Komunitate-ekipamenduko erabilerak.

Ondoan edo mugan, bizitegi-erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

— Erabilera bereizgarri eta onargarrien ezarpena Hirigintza Arau hauetan (Dokumentu honetako Laugarren Titulua) ezarritako baldintza orokorretara egokituko da.

D. Araubide juridikoa.

Dagokion ondorioetarako, partzela honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako partzela bati dagokion izaera izango du.

1.5. Jarduera ekonomikoetako erabileretarako B partzelak.

1.5.1. B.1 partzelak. Industria-erabilera

A. Definizioa.

Batez ere tipologia trinko edo bakartuko industria-eraikuntzak, funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo bati baino gehiagori lotutakoak, ezartzera xedatutako partzelak dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Partzela mota honetako eraikuntza-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuniko diete:

— Dokumentu honetako 90. artikuluan eta ondorengoetan azaldutako eraikuntza itxura arautzeko baldintza orokorrak.

— Partzela bakoitzaren eraikuntza-arau espezifikak (eraikigarritasuna, lerrokadurak, erretiroak, solairu-kopurua, garaiera, etab.), Hirigintza Esparruari dagokion Arau Partikularrean edo honako Plan honen garapenean bultzatutako plangintza xehatuan ezarritakoak izango dira.

— Partzelazioari, eraikuntzen banaketari –baita eraikuntzen banaketa horizontalari ere– eta hainbat jardueren partzela-eta eraikuntza-okupazioari dagokionez ere, kontuan hartuko da aipatutako Arau Partikularrean eta plangintza xehatuan ezarritakoa.

— Partzela bakoitzak ibilgailuentzako sarbide zuzena izan beharko du inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko gune pribatuetatik –gune horien jabekideak aurrez aurre dauden partzeletako edo lokaletako titularrak izan daitezke–, eta zamalanetarako dagokion gunea ere bai; gune hauek, Plan honetan edo plangintza xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

— Eraikuntza itxuraren arauketa, sestra gaineko eta sestrapeko oinplano-okupazioa barne, nahiz partzela-ordenantza orokorren bitartez, nahiz dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan zehaztutako partzela bakoitzari buruzko ordenantza bereziaren bitartez egin ahal izango da.

Ordenantza berezi horrek eta ordenantzan agertutako aurreikuspenek Xehetasun Azterketei dagokien maila izango dute azterketa hauen berezko gai eta esku-hartze eremuetan eragina duten kontu guztietan. Egoera horretan, beraz, ordenantza eta aurreikuspen horiek aipatutako Xehetasun Azterketen bitartez aldatu ahal izango dira.

— Baldin eta partzela horiek sestra gainean partzeletako eraikinetara ibilgailuen sarbiderako erabili behar diren eraiki gabeko guneak badituzte, dagozkien urbanizazio-elementuen antolamenduak, indarrean dagoen legediak eta Plan honek berak eta plan honen garapenean bultzatutako gainerako plan eta ordenantzek gaiari buruz ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Partzela mota honetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuniko diete:

— Erabilera bereizgarriak: industria-erabilerak.

— Erabilera bateragarri edo onargarriak:

*Etxebizitza-erabilera.

Partzelako industriaren erabilera lagungarri modura bakarrik; erregistroan, industria horri loturik egongo da, eta gehienez ere etxebizitza bat (1) 2.000 m²tik gorako partzela bakoitzeko. Edonola ere, etxebizitza baimendu aurretik, justifikatu egin beharko da uztartuko den jardueraren izaerarekin izango duen lotura.

*Hirugarren sektoreko erabilerak.

*4. kategoria arteko merkataritza-erabilerak, 4. kategoriakoak barne.

*Hotel- eta ostalaritza-erabilera autonomoak, baldin eta kanpotik jendetza handirik erakartzen ez badute.

*Bulego-erabilerak, industria-jarduerekin loturirik izan gabe kanpotik jendetza handiak erakar ditzaketenak izan ezik.

*Jolas-jarduerak, baldin eta kanpotik jendetza handirik erakartzen ez badute.

*Hirugarren sektoreko bestelako modalitateak, industria-jarduerekin loturirik izan gabe kanpotik jendetza handiak erakar ditzaketenak izan ezik.

*Aparkaleku- eta garaje-erabilerak.

*Komunitate-ekipamenduko erabilerak.

Industria-jardueretatik kanpoko jendetzak erakarriko ez dituzten modalitate guztietan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

— Erabilera bereizgarri eta onargarrien ezarpena Hirigintza Arau hauetan (Dokumentu honetako Laugarren Titulua) ezarritako baldintza orokorretara egokituko da.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, partzela honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako partzela bati dagokion izaera izango du.

1.5.2. B.2 partzelak. Hirugarren sektoreko erabilerak

A. Definizioa.

Batez ere hirugarren sektoreko erabileretarako tipologia trinko edo bakartuko eraikuntzak, funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo bati baino gehiagori lotutakoak, ezartzera xedatutako partzelak dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Partzela mota honetako eraikuntza-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Partzela hauetako eraikuntzek, egokitu zaizkien erabilera baldintza espezifikoaren arabera, edo Plan honetako dagokion Arau Partikularrean, edo plangintza xehatuan araututako araubide berezi bati erantzuniko diote.

— Eraikuntza itxuraren arauketa, sestra gaineko eta sestrapeko oinplano-okupazioa barne, nahiz partzela-ordenantza orokorren bitartez, nahiz dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan zehaztutako partzela bakoitzari buruzko ordenantza bereziaren bitartez egin ahal izango da.

Ordenantza berezi horrek eta ordenantzan agertutako aurreikuspenek Xehetasun Azterketei dagokien maila izango dute azterketa hauen berezko gai eta esku-hartze eremuetan eragina duten kontu guztietan. Egoera horretan, beraz, ordenantza eta aurreikuspen horiek aipatutako Xehetasun Azterketen bitartez aldatu ahal izango dira.

— Baldin eta sestra gainean partzeletako eraikinetara ibilgailuen sarbiderako erabili behar diren eraiki gabeko guneak badituzte, dagozkien urbanizazio-elementuen antolamenduak, indarrean dagoen legedian eta Plan honetan bertan eta

plan honen garapenean bultzatutako gainerako plan eta ordenantzetan gaiari buruz ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak bete beharko ditu.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Partzela mota honetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

— Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak, merkataritza-erabilerak barne, partzela horiek dauden erabilera orokorreko eremuan baimendutako kategoria guztietan.

Nolanahi ere, indarrean dagoen Ekonomia-jardueretarako eta merkataritza ekipamenduetako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialean zehaztutako baldintzak kontuan hartuz gero, merkataritza-ekipamendu handi bat jartzeko aukera Plan honetan ezarritako eskakizunak betetzearen baldintzapean egongo dela pentsatu beharko da. Eta plan honetan ezarritakoaren arabera, hona hemen gehienezko neurriak: 40.000 m²ko azalera garbia zabalguneari dagokionez, eta 13.000 m²(s).

— Erabilera onargarriak:

*Industria-erabilerak:

*«1.» kategoria: etxebizitza-erabilerari asimilatutako erabilera gisa.

*«2.» kategoria: beronen ezarpena dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatua baimendutakoan.

*Salbuespen gisa, 3. kategoriako industria-erabilerak Arau kasu bakoitzean ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan ezarri ahal izango dira, baldin eta Hirigintza Esparruari dagokion Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan berariaz baimentzen bada. Nolanahi ere, erabilera horiek ezarri ahal izateko alde zehatzetan eta hartu egin beharko dira dagokion eraikuntzan baimendutako gainerako erabileretan mota guztietako eragozpenak eta erasanak saihesteko premiazko irizitako neurri zuzentzaileak.

*Etxebizitza-erabilera, dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatua ezarritako baldintzetan, baldin eta partzelako hirugarren sektoreko erabilera bereizgarriekin bateragarri bada.

*Garajea.

*Komunitate-ekipamendua, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

D. Araubide juridikoa.

Dagokion ondorioetarako, partzela honek erabilera pribatuko edo/eta ondare-erabilerako partzela bati dagokion izaera izango du.

1.6. D partzelak. Komunikabide sistemak

1.6.1. D.1 partzelak. Bide-sareen sistema

1.6.1.1. D.1.1 partzelak. Bide-sare probintziala

A. Definizioa.

Probintzia mailako azpiegiturek eratutako eremuak dira, mugikortasunerako erabilitako bitartekoa edonolako izanda ere (ibilgailua, motorizatua, etab.), baldin eta komunikabide eta mugikortasun horrek ardatz edo bide-elementu linealen bat eskatu eta erabiltzen badu. Erabili beharreko komunikazioetako eta mugikortasunerako erak dagozkien plan eta proiektu berezietan zehaztutakoak izango dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude, errepideei atxikitako elementu funtzionalak izan ezik; hala nola, babes-markesinak autobus-geltokietan; pisatze-baskulak; sorospen-postuak; zerbitzuguneak; erregai-hornidurarako gunek eta bestelakoak.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Ibilgailu-zirkulazioa (publikoa).
- Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).
- Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak: sorospen-postuak; zerbitzuguneak eta erregai-horniduretarakoak; aparkaleku- eta atsedeen-eremuak; eta beste batzuk.
- Aparkalekua.

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa:

- Erabilera publikoko partzelak (Gipuzkoako Foru Aldundia).

1.6.1.2. D.1.2 partzelak. Herri barruko bideak.

A. Definizioa.

Herri mailako azpiegiturek eraturako eremuak dira, mugikortasunerako erabilitako bitartekoa edonolakoa izanda ere (ibilgailua, motorizatua, etab.), baldin eta komunikabide eta mugikortasun horrek ardatz edo bide-elementu linealen bat eskatu eta erabiltzen badu. Erabili beharreko komunikazioetako eta mugikortasunerako erak dagozkien plan eta proiektu berezietan zehaztutakoak izango dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude, lur azpian eraikitako zerbitzu-azpiegituretako guneak eta garajeak, eta herri mailako bideei atxikitako elementu funtzionalak izan ezik; hala nola, autobus-geltokiak; pisatze-baskulak; sorospen-postuak; eta zerbitzuguneak eta erregai-horniduretarakoak.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarriak:

- Ibilgailu-zirkulazioa (publikoa).
- «Bidegorria» (publikoa).
- Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).
- Aparkalekua (publikoa).

Erabilera onargarriak:

- Erabilera bereizgarrien erabilera lagungarriak, hala nola, zerbitzuguneak, erregai-horniduretarakoak, eta beste batzuk.
- Udal-baimena duten behin-behineko erabilerak.
- Garajea (ibilgailuak gordetzeko), sestrapean eta emakida modura.

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa:

- Erabilera publikoko partzelak (Anoetako udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia).

1.6.1.3. D.1.3 partzelak. Bidegorriak

A. Definizioa.

Herri mailako azpiegiturek oinezkoen eta motorrik gabeko ibilgailuen (bizikletak, etab.) zirkulaziorako eraturako eremuak dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak

Eraikuntzak bazterturik daude, lur azpian eraikitako zerbitzu-azpiegituretako guneak eta garajeak, eta herri mailako bideei atxikitako elementu funtzionalak izan ezik.

C. Erabilera-arau orokorrak

Erabilera bereizgarriak:

- Bidegorria (publikoa).

Erabilera onargarriak:

- Udal-baimena duten behin-behineko erabilerak.
- Garajea (ibilgailuak gordetzeko), sestrapean eta emakida modura.

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa:

- Erabilera publikoko partzelak (Anoetako udala).

1.6.1.4. D.1.4 partzelak. Aparkalekuak

A. Definizioa.

Garajeen eta garaje horiei dagozkien erabilera lagungarrien eraikuntzara xedatutako partzelak dira; era horretan, xedapen hori izango da partzela horien kalifikazio xehatua erabakitzeko erreferentzia-puntu nagusia.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Baimendurik dago, sestra gainean nahiz sestrapean, garajeetara eta garaje horien erabilera lagungarrietara xedatutako eraikuntzak eraikitzea. Eraikuntza horien araubide orokorra, helburu horretara xedatutako partzela bakoitzean indarrean dagoen plangintzan kasu bakoitzean eta berariaz ezarritakoa izango da.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

- Erabilera bereizgarriak: garaje- eta aparkaleku-erabilerak.
- Erabilera bateragarri edo onargarriak: aurreko horien erabilera lagungarri eta osagarriak.
- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, partzela honek, garajearen beraren izaera publikoa edo pribatua eta titulartasuna kontuan hartuta, erabilera publikoko edo pribatuko eremuari dagokion izaera izango du.

Gai horri dagokionez, Plan honetako Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan xedatutakoa kontuan hartuko da, kasu bakoitzean eta hala dagokionean.

1.6.1.5. D.1.5 partzelak. Espaloiak eta oinezkoen bideak

A. Definizioa.

Herri mailako azpiegiturek oinezkoen zirkulaziorako eraturako eremuak dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak

Eraikuntzak bazterturik daude, lur azpian eraikitako zerbitzu-azpiegituretako gunek eta garajeak, eta herri mailako bideei atxikitako elementu funtzionalak izan ezik.

C. Erabilera-arau orokorrak

Erabilera bereizgarriak:

- Oinezkoentzako erabilera (publikoa)

Erabilera onargarriak:

- Udal-baimena duten behin-behineko erabilerak.
- Garajea (ibilgailuak gordetzeko), sestrapean eta emakida modura.

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa:

- Erabilera publikoko partzelak (Anoetako udala).

1.6.1.6. D.1.6 partzelak. Landa-eremuetako bide eta errepideak

A. Definizioa.

Mugikortasunerako erabilitako bitartekoa edonolakoa izanda ere (ibilgailua, motorizatua, etab.), landa-ingurunean kokaturik dauden herri mailako azpiegiturek eraturako eremuak dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntza bazterturik dago, landa-eremuetarako ezarritako mugen barruan lur azpian eraikitako zerbitzu-azpiegituretako gunek izan ezik.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarriak:

- Ibilgailu-zirkulazioa (publikoa).
- «Bidegorria» (publikoa).
- Oinezkoen zirkulazioa (publikoa).

Erabilera onargarriak:

- Erabilera lagungarri baimenduak.
- Udal-baimena duten behin-behineko erabilerak.

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa:

- Dagozkion ondorioetarako, partzela honek erabilera publikoko edo pribatuko eremu bati dagozkion izaera izango du.

1.6.2. D.2 partzelak. Trenbide-komunikazioetako sistema

1.6.2.1. D.2.1 partzelak. Trenbide-sare arrunta

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioetako azpiegitura orokorrek osatzen dituzten eremuak dira, azpiegitura horien berezko edo/eta zerbitzurako instalazio eta elementuak barne (geltokiak, geralekuak, etab.).

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Baimendurik daude trenbide erabilerei lotutako eraikuntza eta instalazioak, bai eta horien erabilera lagungarriak ere, indarrean dagoen sektoreko legedian ezarritako baldintzetan.

Baimendurik daude, halaber, partzela mota honetan bateragarri edo onargarri diren erabilerei lotutako eraikuntza eta instalazioak ere.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

- Erabilera bereizgarriak: trenbide-erabilera.
- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Trenbide-erabilerearen erabilera lagungarriak, gai honetan indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera.

Bestelako komunikabide-erabilerak ere baimendurik daude, garaje-erabilera barne, baldin eta trenbide-erabilerekin bateragarri badira.

- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.
- Erabilera bereizgarri eta onargarrien ezarpena, hirigintza-plangintzan ezarritakoetara ez ezik, gai honetan indarrean dagoen legedian araututako irizpide eta baldintzetara ere egokituko da.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko eremu honek titulartasun publikoa izango du.

1.6.2.2. D.2.2 partzelak. Abiadura handiko trenbide-sarea

A. Definizioa.

Trenbide-komunikazioetako azpiegitura orokorrek, abiadura handiko sare berrikoek, osatzen dituzten eremuak dira, azpiegitura horien berezko edo/eta zerbitzurako instalazio eta elementuak barne (geltokiak, geralekuak, etab.).

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Baimendurik daude trenbide erabilerei lotutako eraikuntza eta instalazioak, bai eta horien erabilera lagungarriak ere, indarrean dagoen sektoreko legedian ezarritako baldintzetan.

Baimendurik daude, halaber, partzela mota honetan bateragarri edo onargarri diren erabilerei lotutako eraikuntza eta instalazioak ere.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Eremu hauetako erabilera-arau orokorrek honako parametro hauei erantzuten diete:

- Erabilera bereizgarriak: abiadura handiko trenbide-erabilera.
- Erabilera bateragarri edo onargarriak:

Trenbide-erabilerearen erabilera lagungarriak, gai honetan indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera.

Bestelako komunikabide-erabilerak ere baimendurik daude, garaje-erabilera barne, baldin eta trenbide-erabilerekin bateragarri badira.

- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak.
- Erabilera bereizgarri eta onargarrien ezarpena, hirigintza-plangintzan ezarritakoetara ez ezik, gai honetan indarrean dagoen legedian araututako irizpide eta baldintzetara ere egokituko da.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko eremu honek titulartasun publikoa izango du.

1.7. E partzelak. Espazio librean sistema.

1.7.1. E.1 partzelak. Hiriko espazio libreak.

A. Definizioa.

Indarrean dagoen hirigintza-legedian, dagozkion lege-estandarrek aplikatzearen ondorioz horrelako espazioetako herriko sarea eta orokorra antolatzeke ezarritako ezaugarriak (dimentsioak, etab.) dituzten espazio libreak izango dute honako izaera hau.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har eraikuntzak debekaturik daude, garrantzi txikiko eta tipologia bereziko eraikuntzak –area bakoitzerako modu berezian baimendutako erabilerei lotutakoak– izan ezik.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Aisiara eta jolasera xedatutako espazio libreetako erabilera.

Erabilera onargarriak:

- Garrantzi txikiko merkataritza-erabilerak, area bakoitzerako arautu eta baimendutakoak, emakida modura.
- Komunitate-ekipamendua.
- Garajeak (ibilgailuak gordetzeko), sestrapean eta emakida modura.
- Noizean behin, lur gaineko aparkaleku-erabilera Udalaren jabetzako lurretan.

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabekoak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko eremu honek titulartasun publikoa izango du.

1.7.2. E.2. Landa-eremuetako espazio libreak.

A. Definizioa:

Aisiara, hedapenera eta oro har atsedenera xedatutako espazioak dira; erabilera orokor horretara xedatutako lurrak, udal jabetzakoak ez direnak, desjabetuz eskuratuko dira.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude, espazio libreetako erabilerarekin lotutakoak eta behar-beharrezkoak –parkeak– izan ezik.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarriak:

- Espazio libreak.
- Komunitate-ekipamendua, kirol, jolas, hezkuntza eta zerbitzu publikoak modalitateetan, horien ezarpena xedaturik eta xehaturik dagoenean area bakoitzean.
- Hirugarren sektoreko erabilerak, maila txikian eta aire zabaleko jolas-erabilerak modalitateetan.
- Zerbitzu-azpiegitura erabilera, ur-hornidura modalitatean.
- Nekazaritzako eta basoko erabilerak.

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu ez direnak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko eremu honek titulartasun publikoa izango du.

1.8. E.3 partzelak. Ibai-ibilguak.

A. Definizioa:

Oro har, ibai-ibilguen tratamendua, gai honetan indarrean dagoen legedian edo, hala badagokio, EAEko Isurialde Kantauriarreko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean, 1998ko abenduaren 22an behin-betiko onartutakoan, ezarritako irizpideetara egokituko da.

B. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude.

C. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Espazio libreak, errekek duten egoeraren eta sektoreko legedi aplikagarriak (Uren Legea eta Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPS) ezarritako arauen arabera.

Erabilera debekatuak:

- Sektoreko legedi aplikagarriak baimendu gabeko guztiak.

D. Araubide juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko eremu honek titulartasun publikoa izango du.

1.9. F partzelak. Komunitate-ekipamenduetako sistemak

1.9.1. F.1 partzelak. Komunitate-ekipamendu zehaztu gabea.

A. Definizioa:

Definizio zehatzik ez duten ekipamendu-eremuak dira; garapen-plangintzaren ardura izan ohi da horiek definitzea, edo aurreikusi gabeko Plan Bereziek zehazten dituzte bestela.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Komunitate-ekipamendua (modalitate guztietan. Hala dagokionean, arauketa berezi osagarriak ezarriko dira «Area» bakoitzerako).

Erabilera onargarriak:

- Etxebizitza (ekipamendu-erabileraren erabilera lagungarri gisa).
- Komunitate-egoitza.
- Hirugarren sektoreko erabilerak; arauketa berezia izango dute area bakoitzerako.

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa zein pribatua.

1.9.2. F.2 partzelak. Irakaskuntza-ekipamendua.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, berariazko antolamendu-proiektu baten bitartez araututakoa. Ekipamendua egun duen eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Irakaskuntza-ekipamendua, modalitate guztietan.

Erabilera onargarriak:

- Etxebizitza bat (1) ikastetxe bakoitzeko eta komunitate-egoitza, erabilera nagusiaren erabilera lagungarri gisa.
- Komunitate-ekipamendua (gainerako kategoria eta aldaera guztietan, erabilera nagusiarekin bateraezinek diren zerbitzu publikoetako ekipamendu-erabilerak izan ezik).

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa zein pribatua.

1.9.3. F.3 partzelak. Kirol-ekipamendua.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, berariazko antolamendu-proiektu baten bitartez araututakoa. Ekipamendua egun duen eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Kirol-ekipamendua (herritar guztien zerbitzura).

Erabilera onargarriak:

- Etxebizitza (kirol-ekipamenduko erabileraren erabilera lagungarri gisa).
- Hirugarren sektoreko erabilerak, hotel-erabilera (berariazko arauketa eta baimena eremu bakoitzerako) eta ostalaritza-erabilerak aldaeretan, erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarri gisa biak.
- Komunitate-ekipamendua (erabilera bereizgarriarekin bateragarri diren kategoria eta aldaera guztietan).

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa zein pribatua.

1.9.4. F.4 partzelak. Administrazio- eta erakunde-ekipamendua.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, normalean berariazko antolamendu-proiektu baten xede izan ohi dena. Izango duen erabilera zehatzaren arabera sektoreko legedi aplikagarriara egokitu beharko du, eta dagozkion arau partikularretan ezarritako baldintzetara ere bai. Administrazio-ekipamendua egun duen eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Administrazio- eta erakunde-ekipamendu publikoa.

Erabilera onargarriak:

- Hirugarren sektorekoak oro har.
- Komunitate-ekipamenduko bestelako modalitate bateragarriak.

Erabilera debekatuak:

- Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa.

1.9.5. F.5 partzelak. Osasun- eta laguntza-ekipamendua.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, berariazko antolamendu-proiektu baten bitartez araututakoa. Egun duen eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Osasun- edo laguntza-ekipamendua.

Erabilera onargarriak:

- Erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak.
- Etxebizitza eta egoitza kolektiboa (ekipamenduarekiko erabilera lagungarri gisa).
- Komunitate-ekipamendua (gainerako kategoria eta aldaera guztietan, erabilera nagusiarekin bateraezinak diren zerbitzu publikoetako ekipamendu-erabilerak izan ezik).

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa zein pribatua.

1.9.6. F.6 partzelak. Ekipamendu soziokulturala eta jolaserakoa.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eremu garatu edo garapen berriko hauetan, berariazko antolamendu-proiektuaren xede diren hainbat tipologiako eraikuntzak ezarri edo finkatu dira. Izango duten erabilera zehatzaren arabera sektoreko legedi aplikagarria egokitu beharko dute, eta dagozkien Arau Partikularretan ezarritako baldintzetara ere bai. Egun duten eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Ekipamendu soziokulturala eta jolaserakoa.

Erabilera onargarriak:

- Hirugarren sektorekoak oro har.
- Komunitate-egoitza.
- Komunitate-ekipamenduko bestelako modalitate bateragarriak.

Erabilera debekatuak:

- Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa zein pribatua.

1.9.7. F.7 partzelak. Erlijio-ekipamendua.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har garaturik dauden eremu hauetan, finkatu eta are katalogatu ere egin dira erabilera bereizgarria xedatutako eraikuntza bereziak. Handitze-lan xumeak baimendu dira, eraikuntzako irisgarritasunari konponbidea emateko.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Erlijio-ekipamendua, modalitate guztietan.

Erabilera onargarriak:

- Komunitate-egoitza.
- Hirugarren sektoreko hainbat modalitate: bulegoa, erakusketa-aretoak, etab.
- Komunitate-ekipamenduko bestelako modalitate bateragarriak, hala nola, erlijio-heziketa, irakaskuntza, laguntza, etab.

Erabilera debekatuak:

- Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun pribatua.

1.9.8. F.8 partzelak. Zerbitzu publikoetako ekipamendua.

A. Definizioa.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, berariazko antolamendu-proiektu baten bitartez araututakoa.

Egun duen eraikigarritasunaren % 30 arte handitzea baimendu da.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Zerbitzu publikoetako ekipamendua, area bakoitzerako era berezian ezarritako modalitateen arabera.

Erabilera onargarriak:

- 1. kategoriako industria erabilerak, hirugarren sektorekoak edo komunitate-ekipamenduko bestelako modalitateak, erabilera bereizgarriarekin bateragarri direnak, area bakoitzerako ezarriko diren baldintzetan.

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Titulartasun publikoa.

1.10. G. partzelak. Zerbitzu-azpiegituretako sareak

1.10.1. G.1 partzelak. Ur-horniduraren sarea.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har, eraikuntzak bazterturik daude, ur-hornidura zerbitzuari zuzenean atxikitakoak izan ezik; eraikuntza hauek, erabilera mota honetako berezko eraikuntza berezien tipologiakoak izango dira.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Ur-hornidura zerbitzua.

Erabilera onargarriak:

- Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

- Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Baldin eta eremu publikoak badira, hasiera batean eta modu orokorrean, titulartasun-araubide hori sareak igarotzen dituen ingurune materialetara (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurretara ere hedatuko da. Hori bai; edonola ere, zerbitzua emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenen ondorio izango da.

1.10.2. G.2 partzelak. Estolda-sarea eta hondakin-uren arazketa.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har, eraikuntzak bazterturik daude, hondakin-uren arazketa eta estolderia zerbitzuari zuzenean atxikitakoak izan ezik; hala nola, araztegia, ponpaketa-estazioa, etab. Dituzten ezaugarriengatik, Arau hauetako bosgarren tituluan instalazio eta jarduera industrialei buruz xedatutakora egokituko dira.

B. Erabilera-arauak.

Erabilera bereizgarria:

- Hondakin-urak bideratu, aurre-tratatu eta tratatzea.

Erabilera onargarriak:

- Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

- Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Baldin eta eremu publikoak badira, hasiera batean eta modu orokorrean, titulartasun-araubide hori sareak igarotzen dituen ingurune materialetara (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurretara ere hedatuko da. Hori bai; edonola ere, zerbitzua emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenen ondorio izango da.

1.10.3. G.3. partzelak. Hornidura elektrikoaren sarea.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har, eraikuntzak bazterturik daude, argi-endarra ekoiztu eta banatzeko zerbitzuari zuzenean atxikitako eraikinak eta instalazioak izan ezik; eraldatze estazioak eta zentroak, etab.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Argi-endarra ekoiztu, eraldatu eta banatzea. Erabilera baimenduak:
- Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak –hala nola, hirugarren sektorekoak, bulegoak modalitatean– eta etxebizitza (instalazioaren zaintzari lotua).

Erabilera debekatuak:

- Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Baldin eta eremu publikoak badira, hasiera batean eta modu orokorrean, titulartasun-araubide hori sareak igarotzen dituen ingurune materialetara (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurretara ere hedatuko da. Hori bai; edonola ere, zerbitzua emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden legedapenen ondorio izango da.

1.10.4. G.4 partzelak. Telekomunikazio-sarea.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Oro har, eraikuntzak bazterturik daude, telekomunikazio zerbitzuari zuzenean atxikitako eraikinak eta instalazioak izan ezik (antena, telefonoguneak, etab.).

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Telekomunikazioetara xedatutako instalazioak, telefonia.

Erabilera onargarriak:

- Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

- Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Baldin eta eremu publikoak badira, hasiera batean eta modu orokorrean, titulartasun-araubide hori sareak igarotzen dituen ingurune materialetara (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurretara ere hedatuko da. Hori bai; edonola ere, zerbitzua emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden legedapenen ondorio izango da.

1.10.5. G.5 partzelak. Gas-hornidurako eta -banaketarako sarea.

A. Eraikuntza-arau orokorrak.

Eraikuntzak bazterturik daude, erabilera bereizgarriari zuzenean atxikitako eraikinak eta instalazioak izan ezik.

B. Erabilera-arau orokorrak.

Erabilera bereizgarria:

- Gas naturalaren banaketa.

Erabilera onargarriak:

- Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

- Gainerako guztiak.

C. Araubide juridikoa.

Baldin eta eremu publikoak badira, hasiera batean eta modu orokorrean, titulartasun-araubide hori sareak igarotzen dituen ingurune materialetara (galeriak, kolektoreak, etab.) eta eremuan txertatutako lurretara ere hedatuko da. Hori bai; edonola ere, zerbitzua emateko araubide juridikoa, publikoa zein pribatua, gai honetan indarrean dauden lege-

xedapenen ondorio izango da.

1.11. 4. KAPITULUA.- HIRIGINTZA KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA

13. Artikulua Kalifikazio orokorra eta horren zehaztapena.

Anoetako udalerriari dagokion kalifikazio orokorraren araubidea, Plan honetan izaera horrekin finkatutakoa da. Araubide hori eratzen duten aurreikuspenak, zehazki, honako dokumentu hauetan ageri dira:

- Titulu eta Dokumentu honetako «2. Kalifikazio Orokorra» izenburuko aurreko kapituluan.
- Plan Orokor honen «2.2» Dokumentuan sartu diren Hirigintza Esparruetarako Arau Partikularren «3.» atalean.
- Dokumentu honetako izaera horretako gainerako aurreikuspenetan.
- «0.3. Zonakako banaketa orokorra», «0.6. Bide-azpiegiturak» eta «0.7. Zerbitzu-azpiegiturak» izenburuetako planoetan.

14. Artikulua Lotura arauemailea eta kalifikazio orokorra berraztertze araubidea.

1. Irizpide orokorrak.

Plan Orokor honetan ezarri diren kalifikazio orokorraren araubidea arautzeko erabakiek plangintza orokorrari dagokion maila dute.

Lerrun eta izaera horiek berberak dituzte artikulua honetako hurrengo ataletan azalduko diren araubide horren berregokitze-irizpideek ere.

Horregatik, hain zuzen ere, Plan honetan ezarritako kalifikazio orokorreko aurreikuspenak irizpide horien arabera berregokitzeak ez du ekarriko Plan Orokor honetan horri buruz ezarritako araubidea aldatzea.

Irizpide horietara doitu ez diren berregokitzeak, bestalde, Plan horren aldaketa modura hartuko dira ondorio guztietarako, eta horrek aldeztu aurretik planaren aldaketa-espeditentia egitea eskatuko du.

2. Berregokitzeak hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko eremu orokorren mugaketan.

Hurrengo atalean azalduko denari kalterik egin gabe eta, hala dagokionean, Udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat harturik, Plan Orokor honen garapenean hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian bultzatuko den plangintza xehatuak egokitzapenak egin ahal izango ditu Plan Orokor honek bereizi eta mugatutako eremu orokorren mugapenean, sistema orokorrak barne, plangintza xehatu horren xede-esparruaren barruan.

Oro har, berregokitze horien ondorioek ezin izango dute eragindako eremu bakar baten azalera hasieran zuena baino % 5tik gora gehitu edo murriztu.

Oro har eta osagarri modura, Plan Orokor honen garapenean plan honetan bertan mugatutako esparruen antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko plangintzak, Plan honetan aurreikusitako bide sistema orokorraren ibilbidea ere berregokitu ahal izango du ukitutako esparrutik igarotzerakoan, proposatutako antolamendu xehatua egokitzeko. Edonola ere, dagozkion berregokitzeen baimena izateko aldeztu aurretik behar bezala justifikatu beharko da, alde batetik, bide-sare orokorraren ibilbide berria –dagozkion eginkizunak behar bezala eta arrazoizko baldintza orokorretan betetzeko– eta, bestetik, proposatutako antolamendu xehatua, egokiak direla. Horren arabera, berregokitze horiek eraginak izango dituzte edo izan ditzakete eremu orokorren mugaketan, aipatutako bide-sare orokorrari loturik.

Eragin horiek handiagoak izan daitezke Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean berriaz horrela aurreikusitako kasuetan.

Dena den, egokitzapen horien ondorengo espazio libre orokorren azalera ez da inolaz ere Plan Orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa izango.

3. Berregokitzeak Plan Orokor honetan aurreikusitako plangintza xehatuari dagokion xede-esparruaren mugaketan eta beste gai batzuetan.

Hala dagokionean Udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboak oinarritzat harturik, Plan Orokor honen garapenean hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian bultzatuko den plangintza xehatuak egokitzapenak egin ahal izango ditu plangintzaren beraren xede-esparruaren mugaketan, baina mugaketa horren azalera % 5tik gora handitu edo murriztu gabe.

Egokitzapen horiek eremu orokorren mugaketara eta ukitutako lurren sailkapenera hedatu ahal izango dira, eremu eta sailkapen horiek edonolakoak izanda ere, aipatutako ehunekoaren barruan betiere.

Aipatutako arrazoi objektibo horiek zerikusia izan dezakete aipatutako aurreikuspenak errealitate fisikoari egokitu edo moldatzeari, proposatutako hirigintza-helburuak modu hobea eta eraginkorragoan lortzeari edo gaiari buruz interesgarri irizitako beste edozein arrazoiri lotutako baldintzekin.

Dagozkien udal-zerbitzuek aldeztu aurretik ebaluatuko dituzte, bai egokitzapen horien, bai egokitzapen horiek justifikatzen dituzten arrazoiaren egokitasuna eta arrazionaltasuna.

Dena den, egokitzapen horien ondorengo espazio libre orokorren azalera ez da inolaz ere Plan Orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa izango.

4. Berregokitzeak lurzoru urbanizaezineko eremu orokorren mugaketan.

A. Jarraian adieraziko diren salbuespenekin, beste mota bateko eremu orokorretan txertatutako lurrak, dagokien obra-proiektuaren eta sistema orokorretako elementuen bidez, zuzenean atxikitzea erabaki ahal izango da. Dena dela, atxikipen hori ez da inolaz ere Plan Orokor honetan dagokion sistema orokorrerako irizitako azalera osoaren % 5 baino handiagoa izango, eta dagokion herri-lan edo urbanizazio proiektuan behar bezala justifikatu beharko da.

Irizpide horren berariazko aplikazio gisa, horiei itsatsirik elementu funtzionalak edo errepidearen zerbitzukoak – zerbitzuguneak, sorospen-postuak, autobus-geltokiak, aisia-eremuak eta bestelakoak– ipini ahal izango dira sistema orokor horietarako kalifikatutako lurzoruetatik kanpo dauden lurzoruetan, nahiz eta ezarpen hori berariaz baimendurik gabe egon aipatutako lurzoru horietan. Hori dela-eta, aipatutako elementuen ezarpena sistema orokorrek duten atxikipen-esparruaren hedapen gisa hartuko da, eta lehen aipatutako mugetara egokitu beharko da.

Aipatutako salbuespenek eragina dute, bai babes bereziko edo ibai-ibilguen babeserako eremu orokorretan, bai baldintza gainjarritakoren batek ukitutako esparruetan, txertaturik dauden lurretan. Kasu horietan, atxikipen mota horren bideragarritasuna edo bideragarritasunik eza aipatutako eremuak eta baldintzak arautzen dituen araubidearen testuinguruan aztertuko dira, eta ukitutako lurri dagokien babes edo/eta erabilera araubidearekin bateragarri direla justifikatzen denean bakarrik emango zaie dagokien baimena.

B. Lehengo salbuespen bereberekin, komunikabide eta zerbitzu-azpiegitura sistema orokorretako elementuen atxikipenek aipatutako % 5a gainditu ahal izango dute lurzoru urbanizaezineko beste eremu orokor batzuetan txertaturik dauden lurretan, baldin eta atxikipen horiek behar bezala ebaluatutik eta justifikaturik badaude helburu horretarako bultzatu beharreko plangintza berezian.

Testuinguru horretan, plangintza berezi horrek aipatutako sistema orokorren eta proposatutako berregokitzeek ukitutako lurren zonakako banaketa orokorra aldatu ahal izango du, sistema orokor horien diseinua egokitzeko..

5. Txertaturik dauden eremu orokorreko araubide orokorrekin bat ez datozen lehengo eraikinen finkapena.

Hirigintza Esparruei buruzko Arau Partikularrek lehendik dauden eraikinen, kokaturik dauden erabilera orokorreko eremuaren eraikuntza- eta erabilera-arau orokorrekin bat ez datozenak eta egokitu gabe daudenak, finkatu ahal izango dituzte.

15. Artikulua Kalifikazio xehatua zehazteko araubide orokorra.

Anoetako udalerriko hiri-lurren eta lurzoru urbanizagarrien kalifikazio xehatuko araubidea, honako Plan honetan edo plan honen garapenean bultzatutako plangintza xehatuan izaera horrekin finkatutakoa da. Zehazki, honako hauek aplikatu izanaren ondorio da:

A. Titulu eta Dokumentu honetako aurreko «3.» kapituluan, bertan berezitateko erabilera xehatuko eremu bakoitzerako ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabari araubide orokorra.

B. Eraikuntza-itxura eta erabilera arautzeko baldintza orokorrak, Dokumentu honetan bertan (Lugarren Titulua) ezarritakoak.

C. Hirigintza Esparruen Arau Partikularretako «4. Hirigintza araubide xehatua» atalean adierazitako erabakiak.

D. Plan Orokor honen «0.4. Zonakako banaketa xehatuaren planoak» dokumentuko planoetan adierazitako aurreikuspenak.

E. Hiri-lurzoruan nahiz lurzoru urbanizagarrian, Plan Orokor honen garapenean bultzatutako plangintza xehatuan ezarri diren izaera horretako aurreikuspenak.

F. Oro har eta, hala dagokionean, egoki irizitako salbuespenei kalterik egin gabe, udalerriko herriko sistema sareko ekipamendu pribatuaren estandarra –indarrean dagoen hirigintza legedian aurreikusitakoa (kontuan hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 57. eta 79. artikuluetan xedatutakoa)–, bai B.2 edo F.1 eta F.8 motatako partzela xehatueta (titulartasun pribatua edo ondare izaera dutenak), bai irabazizko beste edozein tipologiakoetan bete daitekeela pentsatuko da, baldin eta partzela horiek legedia horretan halako ekipamendutzat (merkataritza, kultura, kirola, osasuna, laguntza, erlijioa, etab.) jotzen diren erabilerak hartzerik izaten badute.

Ondorio horietarako eta oso-osorik edo partzialki horietara xedatu ote diren kontuan hartu gabe, aipatutako erabileretara berariaz xedatuko diren partzela horien eraikigarritasuna zenbatuko da halako estandar modura, baldin eta eraikigarritasun hori bada estandar horren erreferentziako parametroa, eta ez lurzoru.

G. Herriko sistema sarearen zuzkidurak antolatzeko eta indarrean dagoen legedian horri buruz ezarritako estandarrak, aparkaleku eta landaretza arloetan proposatutakoak barne, betetzeko, kontuan hartuko dira, besteak beste, jarraian azalduko diren honako baldintza hauek, helburu horretarako erreferentziatzat hartu beharreko lurralde-esparrua identifikatu eta mugatzeari dagokionez:

a) Hasiara batean eta indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legea garatzeko bultzatutako legedian bestelako irizpiderik ezartzen ez bada, aipatutako estandarrak aplikagarritzat joko dira finkatu gabeko hiri-lurretan, batetik, eta lurzoru urbanizagarrietan, bestetik.

b) Hirigintza estandarren, uztailaren 3-ko 123/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera, hasiera batean eta modu orokorrean, finkatu gabeko lurzoruetan proposatzen diren hiri-garapenei lotutako herriko zuzkidura estandarrek gauzatu eta betetzeko erreferentziako lurralde-esparrua, lurzoru horiek txertaturik dauden Hirigintza Esparruak eratzen duela pentsatuko da.

Era berean, erreferentziako lurralde-esparru hori dagokion Hirigintza Esparrutik kanpoko beste lur batzuetara ere hedatuz hartu ahal izango da, baldin eta behar bezalako zehaztasunez justifikatzen bada ezarri beharreko herriko zuzkidura publiko berriak beste lur horiei ere zerbitzua emango diela, besteak beste, fisikoki bata bestetik gertu edo bata bestearen ondoan daudelako.

Horri dagokionez, dagokion Hirigintza Esparru osoak eta, hala dagokionean, hirigintza-garapen berriari lotutako esparru horren kanpoko gainerako lurrek, herriko sistema sarea antolatu eta gauzatzeko neurriak zehazteko erreferentziako lurralde-esparrua eratzen dutela uste da, sare horrek, bertan txertatutako zuzkidura berri eta guzti, esparru horri osoari zerbitzua ematen eta emango diola uste baita, eta garapen horrek eragindako hirigintza-onurak esparru osora zabalduko direla. Horren arabera, dagokion urbanizazio-lanak gauzatu eta ordaintzeko betebeharrak ere lurralde-proiektzio edo/eta hedadura hori izan behar dute.

Aipatutako ondorioetarako erreferentziako lurralde-esparrua honako hauetan identifikatu eta mugatuko da modu eraginkor eta zehatzean:

- Plan Orokor honen garapenean sustatutako plangintza xehatua bertan, baldin eta plangintza hori egitea beharrezkoa bada edo/eta beharrezkotzat jotzen bada.
- Jarduketa integratuko esparruetan eragin beharreko Hirigintzako Jarduketa Programa gauzatu eta izapidetzeko testuinguruan.
- Urbanizazio-proiektuetan, edo eraikuntza-proiektuetan beraietan ere bai, zuzkidura-jarduketan xede den hiri-lurrean proposatutako garapenetan.

c) Lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako lurra direnean, dagokion sektorea izango da helburu horretarako kontuan hartu beharreko esparrua, kasuaren arabera, sektore barruan sartutako sistema orokorrak baztertuz edo baztertu gabe.

d) Landaretza alorrean aurreikusitako estandarra irizpide horietara egokituz gauzatu eta beteko da, bai eta jarraian adieraziko diren beste bi hauetara egokituz ere.

Alde batetik, aipatutako landaretza ezartzearen aurreikuspenak lur pribatuetan nahiz publikoetan izan dezake eragina, lur horien hirigintza-kalifikazioa edozein izanik ere.

Bestetik, lur publikoak direnean, landaretza herriko sistema sarean (espazio libreak, ekipamendu-partzelak, bide-sarea, etab.) nahiz sistema orokorrean (espazio libreak, ekipamendu-partzelak, bide-sarea, etab.) txertatutako lurretan ezarri ahal izango da.

H. Gai honetan indarrean dauden lege-xedapenek bestelako irizpideak ezartzen dituzten kasuetan izan ezik, etxebizitzak eta etxebizitzaren eranskinak eraikitzea xedatutako eta babes publikoko edozein araubideri lotutako lur jakin batzuen kalifikazio xehatuak honako hedapen hauek izango ditu:

a) Dagokion bizitegi-partzelako lursail guztietara hedatuko da, partzelako sestra gaineko nahiz sestrapeko hirigintzako eraikigarritasun osoa aipatutako araubideari loturik dagoen kasuetan.

b) Partzelako lurren zati espezifiko batera hedatuko da, araubide horri loturik dauden etxebizitza eta eranskinei uztartutakora, araubide horri loturik partzela horretako sestra gaineko nahiz sestrapeko hirigintzako eraikigarritasunaren zati jakin bat bakarrik dagoenean.

Testuinguru horretan, baldin eta honako Plan Orokor honek, edo plangintza xehatuak, edo aurreko plan horien garapenean sustatutako bestelako xedapenek –Ordenantzak barne– dituzten aurreikuspenek berekin ekartzen badute partzelan lehendik dagoen edo egin asmo den eraikuntzaren zati bat aipatutako babes publikoko araubideari lotzea, aurreikuspen horiek eraikuntzaren zati horri lotutako partzelako lur zatiaren edo ehunekoaren hirigintza kalifikazioa –helburu horretarako– dakartela pentsatuko da.

16. Artikulua Hiri-lurzoruan kalifikazio xehatua zehazteko araubidea.

1. Egikaritzea zuzeneko esparruak.

Plan Orokor honen erabakiz dagokien antolamendu xehatua duten hiri-lur gisa sailkatutako esparruak, Plan Orokor honen egikaritzea zuzeneko esparrutzat hartuko dira, eta horietan guztietan planean ezarritako antolamendu-aurreikuspenak zuzenean gauzatuko dira.

Edonola ere, egikaritzea zuzeneko esparru modura hartzeak ez du baztertuko –esparru osorako edo zati baterako– xehetasun-azterketak, hirigintzako jarduketa-programak, banaketa orekatzeko proiektuak edo hirigintzako lan-proiektuak egitea eskatu ahal izatea. Eta hori esparruaren berrantolamendurako plan berezi baten balizko izapidetzea alde batera utzi gabe.

2. Antolamendu xehatu geroratuko esparruak.

Honako Plan honek antolamendu xehaturik erabaki ez duen esparru guztietan, dagokien garapen plangintza (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da helburu horrekin, bai indarrean dagoen legedian, bai Plan honetan bertan –gaiari buruzko Arau Partikularrak barne– ezarritako baldintzetan eta irizpideen arabera.

3. Plan berezien formulazioa.

A. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetan eta indarrean dagoen legedian gaiari buruz ezarritako irizpideen arabera izaera hori erdietsi dutenetan, egoki irizitako plan bereziak egingo edo/eta egin ahal izango dira, ezarritako antolamendu xehatua zehaztu, aldatu edo osatu ahal izateko.

Nolanahi ere, plan berezi horiek Plan Orokor honetan ezarritako egiturazko antolamendua errespetatu beharko dute, araudi honetan ezarritako antolamendu horri buruzko berregokitze-tarteei kalterik egin gabe.

B. Baliteke plan berezien esparruak eta ukitutako Hirigintza Esparruak berdinak ez izatea. Kasu horretan, plan bereziak aukera hori behar bezala justifikatu, izenburuan bertan egoera horretaz berariaz ohartarazi, Plan Orokor honetan ondorio horietarako ezarritako erabakien testuinguruan egingo diren antolamendu-proposamenak –intentsitatea barne– behar bezala justifikatu eta Hirigintza Esparru bakoitzean izango duen eragina zehaztu beharko du. Era berean, dagokion Arau Partikularrean kasu bakoitzean ezarritako zuzkidura baldintzak ere bete beharko ditu.

C. Ondorioak izango dituzten lursail guztiak edo/eta plangintza berezietako xede diren hiri-garapenei lotutako herriko sistema sareko zuzkidura publiko osoaren –aparkalekuak eta landaretza barne– antolamendurako beharrezko izango direnak, plan berezi horien esparruan txertatuko dira, legez dagozkien estandarrak bete izanaren ondorioetarako.

Horretarako, aipatutako esparruaren mugaketa aurreko 15. artikuluko «G» atalean adierazi diren irizpideetara egokituko da.

Hori dela-eta, Plan Orokor honetan helburu horretarako aurreikusitako plan berezien esparrua, Plan honetan berariaz mugatutakoaz gain, aipatutako herriko zuzkidura horien antolamendurako behar izango diren gainerako lur guztiek ere eratzten dutela pentsatuko da.

Parametro horien arabera mugatua, plan berezi horien xede-esparrua etena edo etengabea izan daiteke.

4. Xehetasun-azterketen formulazioa.

A. Lerrun handiagoko plangintzan aurreikusitako eraikuntzen itxura fisikoa edo urbanizazioaren antolamendua indarrean dagoen hirigintza-legedian eta Plan honetan ezarritako baldintzetan eta mugen barruan aldatzeak justifikatu egingo du xehetasun-azterketak egitea.

Formulazio hori ezinbestekoa izango da bai urbanizazioaren, bai eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan aurretik finkaturik ez badaude, eta hutsune horiek zuzen ditzaketan plangintza xehatua edo urbanizazio-proiektuak egin eta izapidetzea aurreikusi ez bada behintzat.

B. Formulazio hori nahitaezkoa izango da, besteak beste, bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak, edo erabilera publikoko zortasuna duten partzela eraikigarrien zenbait zatitakoak, berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek partzela horietako edo beste batzuetako antolamendu-baldintzak aldatu eta antolamendua plangintzan ezarritakoaren arabera garatzerik ez dagoenean; bai eta jabari publikoko espazioetan garajeetarako sarbide-arrapalak aldatu edo berriak egin behar direnean ere.

C. Plangintza orokorrari, partzialari edo bereziari dagozkien erabakiak, aldeztu aurretik lerrun horretako plangintzak ezarri ez dituenak, ezin izango dira plangintza mota honen bitartez finkatu.

Horrela, ez da inolaz ere xehetasun-azterketarik egingo honako Plan Orokor honek egikaritzea aurretik plangintza partziala edo berezia egitea derrigorrezkotzat ezartzen duen lurraldeetan, baldintza hori bete ez bada.

D. Eraikuntzen itxura fisikoa eta urbanizazioa zehaztu edo berregokitzean, lerrun handiagoko plangintzak ezarritako kalifikazio xehatua osatu ahal izango dute, bai eta aldatu ere, Dokumentu honetako 18. artikuluan ezarritako kasuetan.

E. Eraikuntzen itxura fisikoa zehaztu edo berregokitzean, eraikuntza horien forma arautzen duten parametroak (eraikuntzaren garaiera eta solairu kopurua) aldatu ahal izango dituzte, Plan Orokor honetan horri buruz ezarritako araubide orokorreko irizpide arautzaileen barruan.

F. Dokumentu honetako 18.3 artikuluan aipatutakoekin zerkusia duten gaiari buruz izan ezik, Xehetasun Azterketek ez dute erabaki loteslerik izango plangintzaren egikaritze-araubideari –jarduketako sistemen aplikazioa, etab.–, egikaritze-aldi edo epeei, edota hirigintzako esku-hartze baten eragina izan dutenek prozesu urbanizatzailearen kostuak finantzatu beharri buruz.

5. Antolamendu xehatu finkatua.

Plan Orokor honek lehen indarrean egon zen hirigintza plangintzan (nahiz plangintza orokorrean, nahiz plangintza partzial edo berezietan edota xehetasun-azterketetan) ezarritako antolamendu xehatua finkatu duen kasu guztietan, Plan honi erantsitakoa lehengo plangintza horrek zuenaren erakusgarri hutsa dela pentsatuko da.

Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez, Plan Orokor honen eta lehengo plangintzaren artean desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, azken honen ondorioak hartuko dira kontuan.

17. Artikulua Lurzoru urbanizagarrian kalifikazio xehatua zehazteko araubidea.

1. Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako esparruetako antolamendu xehatua zehazteak, helburu horri dagokion plangintza xehatua –plangintza partziala eta, hala badagokio, berezia– egin eta onartzea eskatzen du, Plan Orokor honetako dagokion Arau Partikularrean, ezinbestekoa ez, baizik eta aukerakoa dela proposatzen den kasuetan izan ezik.

2. Dokumentu honetako aurreko 16. artikuluan ezarri diren berregokitze-irizpideen aplikazioari kalterik egin gabe, garapen-plangintza horrek derrigorrez errespetatu beharko ditu Plan Orokor honetan ezarritako egiturazko antolamenduaren aurreikuspenak.

3. Dagokion Arau Partikularrean epe luzeagoa edo laburragoa ezarri ezean, lurzoru mota honetan aurreikusitako plangintza xehatua, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik gehienez ere lau (4) urteko epean egin beharko da.

18. Artikulua Lotura arauemailea eta kalifikazio xehatuaren zehaztapenak berraztertze araubidea.

1. Jarraian adieraziko diren salbuespenekin, titulu honetako «Kalifikazio xehatua sistematizatu eta arautzeko araubide orokorra» izenburuko 3. kapituluaren, eta dokumentu honetako «Partzela eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-araubide orokorra» izenburuko hirugarren tituluan ezarritako zehaztapenak eratzten dute oinarritzko eraikuntza- eta erabilera-araubidea, erabilera xehatuko eremu edo partzela berezietan.

Horregatik, zehaztapen horiek egiturazko antolamenduari dagozkion maila eta izaera dituzte, hain zuzen ere. Zehaztapen horien aldaketak, bada, lerrun eta izaera berberak izango dituen hirigintza-espeditentea egitea eskatuko du.

Aipatutako salbuespenak, nahiz dagokion Arau Partikularrean, nahiz plangintza xehatuan egin daitezkeen zehaztapen horien berregokitzeekin, kasu bakoitzean ukitutako esparruen berezitasunetara egokitzeko soilik egin daitezkeenekin, loturik daude. Berregokitze horiek ez dute eraginik izango eremu horietako hirigintza-araubidearen oinarritzko ezaugarri eta baldintza arautzaileetan, eta, edonola ere, justifikazio zorrotza behar izango dute.

2. Plan Orokor honetan araututako erabilera xehatuko eremuen tipologia, planaren garapenean bultzatutako plangintza xehatuak osatu ahal izango ditu, baldin eta hauei hirigintzako baldintza bereziak emateak haietatik bereiztea justifikatzen badu.

3. Kalifikazio xehatuko zehaztapenak, honako Plan honetan edo planaren garapenean bultzatutako plangintza xehatuan ezarritakoak, xehetasun-azterketak eginez aldatu ahal izango dira, honako kasu hauetan:

— Partzela eraikigarrietako ordenantza berezietan berregokitzea, xehetasun-azterketen esku-hartze eremuari dagozkion gaitan.

Berregokitze hori, eraikuntzaren itxura arautzen duten parametroetara (garaiera eta solairu kopurua) eta dagozkien lerrokadura eta sestetara ere hedatu ahal izango da, partzelako hirigintza-araubide orokorreko baldintza arautzaileetara egokitzeko testuinguruan betiere.

— Antolamendu xehatua egokitzea, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 73. artikuluan aurreikusitako irispidearekin.

Egokitze horren barruan dago antolamendu xehatua eragina jasango duten lurren eta inguruaren egoera material eta orografikoetara egokitzea ere, antolamenduaren oinarritzko ezaugarriak aldatzeko modurik izan gabe. Irabazizko partzeletara nahiz antolamendu horren ondoriozko zuzkidura publikoetara ere heda daiteke.

Zuzkidura publiko horiei dagokienez, aipatutako egokitzapenak berarekin ekar dezake zuzkiduren mugaketa zehatza berregokitzea, baina ez du inolaz ere ekarriko zuzkiduren azalera gutxitzea, ez eta horien baldintza kualitatiboak murriztea ere.

— Irabazizko erabileretara xedatutako diren partzela eraikigarrietarako ezarritako lursail multzoaren aldaketa, baina, lehen adierazitako salbuespenekin, partzela horien zonakako banaketa aldatzeko modurik izan gabe.

Aitzitik, azalaren balizko handitzeak onartuko dira komunitate-ekipamenduko erabileretara xedatutako partzeletan.

Nolanahi ere, egindako proposamenen garrantzia kontuan hartuta, Udalak plangintza xehatuko espeditente bat egitea eska dezake, nahiz eta proposamen horiek aurreko ataletan adierazitako baldintzetara egokitu.

4. Era berean, bide-sareko eta zerbitzu-azpiegituretako –orokorrak eta herrikoak– itxura-, diseinu- eta sestra-konponbideak, oro har, horien egikaritzarako gauzatutako obra-proiektuek Plan Orokor honetan ezarritako baldintza orokorren barruan berregoki ditzaketela pentsatuko da.

19. Artikulua Plangintza lurzoru urbanizaezinean.

1. Plangintza orokorrean berariaz aurreikusitako kasuetan ez ezik, proposatutako helburuak lortzeko hala justifikatzen duen kasu guztietan ere premiazko iriztitako plan bereziak –antolamenduari, babesari, etab.i buruzkoak– egin eta onartzeari ekingo zaio.

2. Bai indarrean dagoen hirigintza-legedian, bai Plan Orokor honetan bertan ezarritakoaren arabera, Udalak jarraian adieraziko diren jarduketaren garapena eta egikaritzea baldintzatu ahal izango du, antolamenduari, babesari, etab.i buruzko plan berezia alde aurretik egin eta onartzearen, edo horrek izango duen ondorioaren baldintzapean jarri. Horrela egin ahal izango da, besteak beste, honako kasu hauetan:

— Landa-eremuan kokatu behar diren onura publikoko eraikuntza eta instalazioen garapen eta egikaritzea.

— Lurraldeko antolamendu-baliabideetan edo hirigintza-plangintzan aurreikusita edo aurreikusi gabe egonik eta beste erabilera baimendu batzuen ezarpenaren obra osagarri edo lagungarritzat ezin har daitezkeen azpiegitureko elementu berriak egitean: errepedeak, ibai-ibilgurutako kanalizazioak, zerbitzu-azpiegiturek ezartzea, urbanizazio-lanak egitea edota antzeko bestelako elementuak.

— Ezarri beharreko erabileren ezaugarri bereziek, egin beharreko garapenearen garrantziak, lurraldeak izan dezakeen eraldaketak, bide sistemaren gaineko eraginek edo bestelako faktoreek, jarduketaren hirigintza-txertaketa egokia eta

lurraldeko paisaia-, ingurumen- eta natura-balioen babesa bermatuko dituen antolamendua alde zuzenetik zehaztea aholkatzen dutenean.

Udal-erabakiak zehaztuko du antolamendua egitearen ekimena eskatzaileari ote dagokion, ala ekimen hori Udalak beretzat gordeko ote duen; edonola ere, Plan Orokor honek zehaztutako elementuak, lurraldeko egitura orokor eta organikoa osatzen dutenak, garatuko dituzten plan bereziak egiteko erantzukizuna ez zaie inola ere partikularrei emango.

Hala dagokienean, plan berezi horiei indarrean dagoen legediak xedatutakoaren arabera beharrezko diren ingurumen arloko ebaluazio-azterketak erantsiko zaizkie.

2. Plan honetan onartutako esku-hartze eta jarduketak, aipatutako plangintza berezia egitea eskatzen ez dutenak, zuzenean egikarituko dira.

20. Artikulua Plangintza zehatuaren eduki material eta dokumentala.

1. Plan bereziak eta partzialak.

A. Plan Orokor hau garatzeko izapidetuko diren plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen legedian ezarritako zehaztapenei egokitzeaz gain, planek ukitutako esparruko antolamenduaren eta lur mugakideen arteko koordinazioa egokia dela ere ziurtatu beharko dute, baita nahitaezko urbanizazio elementuen antolaketari buruzko xehetasunei dagokienez ere, horretarako beren esku-hartze esparrua hasieran ezarritako mugetatik kanpo hedatuz, hala behar izanez gero.

Betebehar hori bereziki kontuan hartuko da proposatutako antolamendua aldatuko den kasuetan, eta planean, edo behar izanez gero bestelako espediente paraleloetan, esparru mugakideetan alda litezkeen urbanizazio elementuen egikaritzea era egokian egitea bermatuko duten hirigintza-egikaritzako mekanismoen aplikaziorako nahitaezko zehaztapenak txertatu beharko dira.

B. Plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza-legediaren arabera dagokien edukia izateaz gain, besteak beste honako gai hauek ere zehaztu eta adierazi beharko dituzte:

— Egin nahi den antolamenduaren ondorioz sortutako urbanizazio berriaren kotak eta sestrak, lur publiko eta pribatuei dagozkienak, bai eta aurreikusitako eraikuntza berrien ezarpenari buruzkoak ere, egin beharreko urbanizazio-proiektuen bitartez batzuek eta besteak berregokitu edo/eta osatzeari kalterik egin gabe. Kota eta sestra horiek, besteak beste, koordenatu digitalizatu egokien bidez zehaztuko dira.

Testuinguru horretan, Dokumentu honetako 50. artikuluan aipatzen den eraikuntzaren fatxadako beheko erreferentzia maila zehaztuko da, bai eta, hala badagokio, eraikuntza horren sestra gaineko lehen solairuaren abiaburu-kota ere.

— Egin nahi diren eraikuntzen kokapen zehatza mugatzeko beharrezko diren koordenatu digitalizatuak (lerrokadurak, etab.).

— Kasu bakoitzean egin asmo den garapenaren programazio-irizpideak, helburu horretarako egoki irizitako aurreikuspenak barne.

— Legezko egoiliarak eta proposatutako antolamenduarekin bateraezinak diren ekonomia-jarduerak leku berri batean kokatu edo/eta leku berri batera eramateko arazoak, hala dagokionean, indarrean dagoen legedian (kontuan hartuko da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian xedatutakoa) ezarritako aurreikuspenen arabera tratatu eta erantzuteko irizpideak, gero, antolamendu hori egikaritzekoan, tratamendu eta erantzun horiek berregokitu edo/eta zehazteari kalterik egin gabe.

— Urbanizatzailearen eta Udalaren, edota urbanizatzaile horren eta etorkizuneko orube-jabeen artean ezarri beharreko konpromisoak, argi eta garbi aipatuz, besteak beste, dagokion esparruko urbanizazioaren zainketa.

C. Aipatutako plan berezi eta partzialek beraiek ukitutako jarduketa integratuko esparruei dagokien jarduketa urbanizatzailearen programa beretu duten kasuan, plan horietan txertatuko dira programa horri dagozkion zehaztapen eta dokumentuak ere.

Kasu horretan, aipatutako planen berezko aurreikuspen eta dokumentuek, alde batetik, eta aipatutako programek, bestetik, erakusketa eta tratamendu bereziak izango dituzte.

D. Era berean, eta ingurumenaren ikuspegitik, honako zehaztapen hauek ere izan beharko dituzte:

- Uholdeak jasateko arriskua duten eremuetan proposatutako hirigintza-jarduketek, arrisku horri buruzko xehetasun-azterketak erantsi beharko dituzte, etorkizuneko egingo diren eraikuntzek inguruneko uholde-arriskua ez dutela areagotzen egiaztatuz ahal izateko.

Gipuzkoako Lurralde Historikoan zenbait flora-espezieren babesa ezarri zuen 4/1990 Foru Dekretuan, urtarrilaren 16koan, xedatutakoa beteko da. Landaretza autoktonoaren eremu garrantzitsuak (hariztiak, haltzadiak, etab.) errespetatu egingo dira, hirigintza-unitateen diseinuan txertatuz eta urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egiten diren bitartean eremu horien babeserako segurtasun-hesia jartzea eskatuz. Azkenik, garatuko diren berrezartze eta birlandatze proiektuek, ahal den neurrian, eremu horien hedapena bultzatuko dute, eta hurbileko beste landaretza-eremu batzuekin lotzea ere bai, horrela korridore ekologikoak eratzearen alde eginez.

Abiapuntuko irizpide modura, ez da ibilgu publikoen inolako aldaketarik proposatuko hirigintzako aprobetxamendurik lortzeko. Era berean, ibilguen ondoko eremuetan hirigintza-garapenak egingo dituzten sustatzaileek ibai-bazterrak berreskuratzeko proiektuak, ibaiertzeko kalitate ekologikoa bere onera ekartzeko lehen urratsak izan daitezkeenak, egitea ere bultzatuko da, ahal den guztietan. Berreskuratzeko proiektu horietan, ibaiertzak ingeniaritza bigun eta naturaleko teknikez birlandatzea aztertuko da, zuhaitz, zuhaixka eta belar espezieak landatuz.

Eremuan dauden Arkeologia, Historia eta Arkitektura Ondareko elementuak ere kontuan izango dira hirigintza-unitateen diseinuan, aurreikusiko diren jarduketek elementu horiek zaindu eta berritzen laguntzea lortzeko. Nolanahi ere, elementu horiei eragin diezaiekeen edozein obra edo jarduketa, dagokion erakundeari jarraitu beharreko irizpideei buruzko kontsulta egin ondoren bakarrik egingo dela ziurtatu beharko da.

Garapen-plangintzaren baldintza teknikoaren pleguek ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioaren 6 eta 7. ataletan proposatutako babes-neurri eta gainbegiratze programa guztiak bildu beharko dituzte, HAPO-an planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasuna bermatzeko. Gainera, plan partzialetara, plan berezietara, xehetasun-azterlanetara, urbanizazio-proiektueara, eraikuntza proiektuetara, etab. gehitu beharko diren babes-neurri eta neurri-zuzentzaile guztiak xehetasun maila nahikoarekin ezarriko dira heuren eraginkortasuna bermatzeko. Zentzu horretan, aurrekontuan sartu litezkeen neurriak obra unitate moduan gehituko dira, dagokion partida ekonomikoarekin proiektuan, eta aurrekontuan sartu ezin direnak, baldintza teknikoaren pleguan gehituko dira.

E. Urari dagokionez, dagoen saneamendu sare orokorrarekiko lotura justifikatu beharko da, ezinezkoa den kasuetan izan ezik era egokian justifikatuaz eta eskumena duen Administrazioak beharrezkoak iruditzen zaizkion baldintzak ezartzeko kalterik gabe behin-behineko isurketa baimenari dagokionez. Baimena Uren Legearen testu bateginaren 101, 2 artikuluan zehaztutakoaren arabera emango da.

Era berean, jabari publiko hidraulikoan edo horren zortasun edo polizia guneentan eragina duten jarduketentzat, Ibai-arroko Erakundearen ur arloko administrazioaren aurre-onarpena beharko du, Uraren Euskal Agentzian izapidetuko dena.

2. Xehetasun-azterketak.

A. Antolamendu figura honen berezko edukia eta Plan honek edo plana garatuko duen plangintza xehatuak kasu bakoitzean gaiari buruz ezarriko dituzten zehaztapen bereziak izateaz gain, xehetasun-azterlanek, alde aurretik mugatutako egikaritze-unitateekin bat datozen lurralde-esparruetako antolamendua garatu edo berregokitzen dutenek, zehaztu egin beharko dute, aipatutako plangintza xehatuak behar adina zehaztu ez badu, partzela eraikigarriei emango zaien hirigintza eraikigarritasuna ere, aipatutako plangintza xehatuak eta honako Plan honek horri buruz ezarritako esparru arauemailearen barruan.

B. Hala dagokienean xehetasun-azterketek zehaztu behar dituzten bai urbanizazioaren, bai eraikuntzen kotak eta sestrak, dagozkien koordenatu digitalizatu egokiak xehetasun-azterketa horietara erantsiz finkatuko dira.

1.12. 5. KAPITULUA.- ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA ZEHAZTEKO ARAUBIDE OROKORRA

21. Artikulua Eraikigarritasunaren sistematizazioa eta eraikigarritasuna arautzeko araubide orokorra.

1. Irizpide orokorrak

A. Indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoaren arabera, eraikita edo eraikitzeko dagoen irabazizko eta irabazteko asmorik gabeko sabai-azalera guztia, hirigintza-plangintzak sestra gainean nahiz sestrapean aurreikusitakoa, hartuko da eraikigarritasun fisiko edo gordintzat.

B. Legedia horretan ezarritakoa kontuan hartuta, hirigintza-plangintzak irabazteko asmoz aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa hartuko da hirigintzako eraikigarritasuntzat, baina lehendik dauden eta berri modura finkatu diren zuzkidura publikoari lotutakoa alde batera utziz.

C. Partzela eraikigarriei emandako eraikigarritasun fisikoa edo gordina, edo zuzenean eta berariaz zehaztu ahal izango da (eraikigarritasun-indizea, eraikigarritasun osoa, etab., adieraziz), edo zeharka bestela, eraikuntzaren itxura arautuz, lehengo eraikuntza-itxuraren aipamena barne.

D. Eraikigarritasun fisikoaren edo gordinaren zuzeneko arauketa, oro har, sestra gainean aurreikusitakoari buruzkoa izango da, eta, hala dagokionean, sestrapean aurreikusitakoari buruzkoa ere bai.

E. Eraikigarritasun fisikoaren edo gordinaren zeharkako arauketa hiri-lurzoru modura sailkatutako Hirigintza Esparruetan (HE) kokaturik dauden partzeletan bakarrik onartuko da, bai eta, hala dagokionean, lurzoru mota horretan edo lurzoru urbanizagarrian daudenetan ere, sestrapean aurreikusitakoari dagokionean.

Eraikigarritasuna arautzeko eredu hau erabiltzeak, ordea, aukera eman behar du hirigintza-antolamendua garatu edo/eta egikaritzeko prozesuan aldi-aldi emandako eraikigarritasuna era egokian zenbatu ahal izateko.

F. Eraikigarritasuna eraikuntzaren itxura arautuz zeharka zehaztuko den kasuetan, oinarriko tamaina arautzaileak – eraikuntzaren garaiera eta solairu kopurua– Plan Orokor honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuko dira.

G. Eremu edo partzela bati emandako eraikigarritasuna homogeneousak ez diren zehaztapen multzo batek zehazten duenean –eraikigarritasun osoa, eraikigarritasun-indizea eta eraikuntzaren itxura arautzen dituzten zehaztapenak–, baimendutako gehieneko eraikigarritasuna zehaztapen horiek guztiak gainjarrita aplikatzearen ondorio dela pentsatuko da, eta murriztaileenak direnen multzoak mugaturik geldituko da.

Dena dela, zehaztapen horietakoren batek izaera arauemaile egiaztatua baldin badu eta gainerakoak orientatzaileak badira, gai honi dagokionez lehenengo hura aplikatzearen ondorioa hartuko da kontuan.

H. Nolanahi ere, titulartasun publikoko sistema orokorra edo herriko sistema izaera duten zuzkidura erabileretara xedatutako eremu edo partzelei emandako eraikigarritasun fisikoa edo gordina, oro har, egiturazko antolamenduari ez, baizik eta antolamendu behatuari dagokion zehaztapena dela pentsatuko da.

2. Hirigintza-eraikigarritasuna.

A. Hala dagokionean, hiri-lurzoruan nahiz lurzoru urbanizagarrian mugatutako A –bizitegi-erabilera–, B –ekonomia-jardueretako erabilera–, F –titulartasun pribatuko komunitate-ekipamendua– eta G –soil-soilik zerbitzu-azpiegitura pribatuen modalitatean– partzelei emandakoa hartuko da, oro har, hirigintza-eraikigarritasuntzat.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikuntzei lotutakoa ere hirigintza-eraikigarritasuntzat hartuko da.

B. Aitzitik, D –komunikabide sistemak–, E –espazio libreak–, F –titulartasun publikoko komunitate-ekipamendua– eta G –zerbitzu-azpiegitura publikoak modalitatean– modura kalifikatu diren izaera publikoko zuzkidura-erabileretara xedatutako partzelek eta eremuek, edota, hala dagokionean, horietan aurreikusi diren eraikuntzek ere, hirigintza-eraikigarritasunik ez dutela eta, beraz, irabazi asmorik gabekoak direla pentsatuko da.

Halakotzat hartuko da, halaber, aurreko «A» atalean aipatu diren irabazizko partzeletan aurreikusitako eta dagokion plangintzako berariazko erabakiagatik zuzkidura-erabilera publikora xedatu den eraikigarritasuna.

3. Sestrapeko eraikigarritasuna.

A. Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan aurreikusitako sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna, honako irizpide hauek aplikatzearen ondorio izango da:

- Honako Plan Orokor honek lehenago indarrean zegoen hirigintza-plangintzako aurreikuspenak finkatu dituen hirigintza-esparruetan, aipatutako eraikigarritasuna finkatu den espedientearen kasu bakoitzean ezarritakoa izango da.
- Hurrengo «d», «e», «f» eta «g» ataletan adierazitakoari kalterik egin gabe, hirigintza-esparruetan eta honako Plan Orokor honek antolamendu xehatua erabaki duen partzeletan, aipatutako eraikigarritasuna Plan Orokor honetako Arau Partikularretan adierazitakoa izango da.

Eraikigarritasun hori edo/eta eraikigarritasun horri lotutako eraikuntzako solairuak zehazteko ondorioetarako, ez dira kontuan hartuko edo/eta ez dira zenbatuko, horri buruz ezarritako baldintzak betetzeagatik, hirigintza-plangintzak (nahiz Plan honek, nahiz plana garatzeko sustatutakoak) berariaz bizitegi, ekonomia-jarduerak, ekipamendu pribatu edo horien antzeko irabazizko beste erabilera batzuetara xedatu dituen erdisotoko solairuak, ez eta solairu horiei lotutako eraikigarritasuna ere.

Plangintzak apartakaleku, trasteleku edo horien antzeko beste erabilera batzuetara xedatu dituen erdisotoko solairuak eta solairu horiei lotutako eraikigarritasuna, berriz, sestrapeko solairutzat eta eraikigarritasuntzat hartuko dira ondorio guztietarako.

c) Hurrengo «d», «e», «f» eta «g» ataletan adierazitakoari kalterik egin gabe, honako Plan Orokor honek antolamendu xehatua zehazteko garapen-plangintza egitea aurreikusi duen hirigintza-esparruetan honako hau izango da baimendutako eraikigarritasuna:

— Lehenasunezko izaeraz, Plan Orokor honetako Arau Partikularretan zuzenean (kopuru jakin bat zehaztuz) edo zeharka (baimendutako eraikuntza-parametro formal eta jakin batzuei –solairu kopurua– lotutako eraikigarritasuna) berariaz aurreikusitakoa.

— Aldizka eta aurreko berariazko eraikigarritasuna zehaztu gabe dagoen kasuetarako, sestrapeko hiru solairutako eraikinari lotutakoa, hirigintza-plangintzan –xehetasun-azterketa barne– horri buruz ezarritako lerrokadurei erantzungo dien oinplano-okupazioarekin.

Eraikigarritasun hori edo/eta eraikigarritasun horri lotutako eraikuntzako solairuak zehazteko ondorioetarako, ez dira kontuan hartuko edo/eta ez dira zenbatuko, horri buruz ezarritako baldintzak betetzeagatik, hirigintza-plangintzak (nahiz Plan honek, nahiz plana garatzeko sustatutakoak) berariaz bizitegi, ekonomia-jarduerak, ekipamendu pribatu edo horien antzeko irabazizko beste erabilera batzuetara xedatu dituen erdisotoko solairuak, ez eta solairu horiei lotutako eraikigarritasuna ere.

Plangintzak apartakaleku, trasteleku edo horien antzeko beste erabilera batzuetara xedatu dituen erdisotoko solairuak eta solairu horiei lotutako eraikigarritasuna, berriz, sestrapeko solairutzat eta eraikigarritasuntzat hartuko dira ondorio guztietarako.

d) Edonola ere, eraikuntza edo multzo katalogatuak direnean, aurreko parametroak berregokitzat hartuko dira, eraikuntza edo multzo horiek egoera egokian mantendu eta babesteak hala justifikatzen duen heinean.

Kasu horietan, baimendutako sestrapeko eraikigarritasuna, aipatutako multzoak eta eraikuntzak kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan mantendu eta babestearekin bateragarri den eraikigarritasunera mugaturik geldituko dela pentsatuko da. Eta baimendu gabekotzat hartuko da babes-helburu horrekin bateraezina den guztietan.

Kasu horietan bultzatu beharreko plangintza xehatuak ezarriko ditu, hala dagokionean, gaiari dagozkion esku-hartze irizpideak.

e) Aurreko ataletan aipatutako parametroak aplikatzearen ondorio den sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna, oro har, dagokien esparru edo partzeletan baimendutako gehieneko eraikigarritasun modura hartuko da ondorio guztietarako, baina inola ere ez behin betiko eraikigarritasuntzat edo eraikigarritasun arauemaitzat.

f) Esparru edo partzeletan baimendutako sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna, aurreko atal guztietan azaldutako irizpideak aplikatzearen ondorio dena, modu eraginkorrean eta benetan zehazteko –bai egikaritze materialaren

ondorioetarako, bai eta eraikigarritasun hori ukitutako lur-jabeen artean banatzeko edota lur horien ondare-balioa eta aipatutako jabeei dagozkien hirigintza eskubideak finkatzeko ondorioetarako ere, aldez aurretik egiazki justifikatu beharko dira, besteak beste, honako gai hauek:

— Sestrapeko eraikuntzaren bideragarritasun tekniko, bere hedadura eta tamaina osoa kontuan harturik, dagozkion azterketa geotekniko zorrotzak ere eginez.

— Eraikuntza horretarako sarbide-baldintzen bideragarritasuna, kasu bakoitzean, bai eraikuntza edo partzela bakoitzerako banaka eta modu berezian ezarritakoei, bai partzela eta eraikuntza multzoetarako modu orokorrean ezarritakoei dagokiena.

Justifikazio hori, edo dagokion plangintza zehatua, edo hirigintzako jarduketa programa, edo urbanizazio-proiektua, edo banaketa berdinerako proiektua, edota eraikuntza-proiektua egitearekin batera edo horien osagarri modura egin ahal izango da. Nolanahi ere, hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa arloan erabaki egokiak hartzeko, dagokion birpartzelazio proiektua egin aurretik, dagokion urbanizazio-proiektua egin beharko da, eta azken proiektu honetan dagokion azterketa geotekniko egoki eta zorrotza sartuko da, aipatutako erabakiak behar bezala hartu ahal izateko.

Baldin eta helburu horrekin egindako azterlanek aipatutako gehienezko eraikigarritasuna betetzea ezinezkoa dela adierazten badute, ukitutako esparruko edo partzelako sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna azterlan horien ondorioz ezarritako kopurua izango dela pentsatuko da.

B. Bestalde, lur eta espazio publikoen sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, oro har, hiru solairutako eraikuntzari lotutakoa izango da.

4. Eraikigarritasun fisikoa zehaztu eta arautzeko parametroak.

A. Erabilera orokorreko eremuetan nahiz erabilera zehatuko partzela eta espazioetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoa, oro har, honako irizpide hauek baten arabera zehaztu eta arautuko da:

— Zuzenean eta berariaz sabai-azalera eraikigarri, hurrengo «B» atalean adieraziko diren jarraibideen arabera.

Espazio eraiki eta estaliek beren solairuetan dituzten oinplano-azalaren batura hartuko da sabai-azalera eraikigarritzat, hormak eta eraikuntzako elementu trinkoak barne; hauek, nolanahi ere, dokumentu honetan bertan gai honi buruz ezarritako irizpideen arabera zenbatuko dira.

— Zeharkako arauketaz, bestela, honako baliabide hauen bitartez:

*Eraikuntza-itxuraren arauketa.

*Lehendik dagoen eraikuntzaren finkapena.

*Bestelako parametroen aipamena (sestra gainean baimendutako eraikigarritasunari dagozkion parametroak erabiliz sestrapeko eraikigarritasuna arautzen duen kasua, esate baterako).

B. Eraikigarritasun fisikoaren arauketa zuzenaren ondorioetarako, sabai eraikigarriaren metro koadroa erabiliko da neurketa-unitate modura, eta $m^2(s)$ laburduraren bitartez adieraziko da.

Eraikigarritasun hori zehaztaper absolutuetan arautu ahal izango da, baimendutako sabai-azalera eraikigarri guztia finkatuz, edo dagokion esparruaren azalera loturik bestela; kasu honetan, honela adieraziko da esparruari emandako eraikigarritasun indizea: sabai eraikigarriaren metro koadroko esparruko azalera duen metro koadro bakoitzeko $-m^2(s)/m^2-$.

C. Hirigintza-plangintzak baimendutako eraikigarritasuna zeharka arautzen duen kasuetan, plangintza horren aurreikuspenak egikaritzeko ondorengo aldietan eta, bereziki, dagozkion eraikuntza-proiektuetan, zuzenean eta berariaz neurtuko da eraikigarritasuna.

5. Eraikigarritasunari buruzko aurreikuspen arautzaileen lerrun eta izaera juridikoa eta hirigintzazkoa.

A. Eremu orokorretako edo/eta Plan Orokor honetan mugatutako Hirigintza Esparruetako hirigintza eraikigarritasun orokorra edo egiturazkoa arautzen duten aurreikuspenek, egiturazko antolamenduari dagokion maila dute.

B. Plan Orokor honen edo plangintza zehatuaren ondoriozko eremu zehatu edo partzeletako hirigintza eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenek, antolamendu zehatuari dagokion maila dute.

C. Zuzkidura publikoetara xedatutako eremu eta partzeletako eraikigarritasun fisikoa arautzen duten aurreikuspenek, antolamendu zehatuari dagokion maila dute.

2. BIGARREN TITULUA.- PLANGINTZAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA EGIKARITZARI BURUZKOA

2.1. 2. KAPITULUA.- LURZORUAREN SAILKAPENA

22. Artikulua Lurzoruaren sailkapenari buruzko araubidea.

Anoetako udalerrian honako lurzoru mota hauek berezi dira:

— Hiri-lurra.

— Lurzoru urbanizagarria.

— Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru horien mugaketa Plan Orokor honen «0.3. Hiri-lurraren eta lurzoru urbanizagarriaren zonakako banaketa orokorra» izenburuko planoan ageri da.

23. Artikulua Hiri-lurra eta hiri-lurraren kategoriak.

1. Indarrean dagoen hirigintza legedian hiri-lur modura hartzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak sailkatu dira hiri-lur gisa (horri dagokionez kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 11. artikuluan xedatutakoa).

2. Aipatutako legedia horretan xedatutakoaren arabera (horri dagokionez gogoan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 11. artikuluan ezarritakoa), honako bi kategoria hauek bereizten dira hiri-lurzoruan:

2.1.1. Hiri-lur finkatua.

Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 11.3.a artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak daude mota eta kategoria honetako lurzoruen barruan.

Hiri-lur finkatuaren izaera dute:

- a) Edo urbanizaturik eta eraikirik dauden, eta egungo egoeran finkatu diren hiri-lurrak, hala dagokionean, baimendutako eraikigarritasunari dagokionez izan ditzaketen beheranzko berregokitzei kalterik egin gabe.
- b) Edo eraikigarri diren eta eraiki gabe dauden hiri-lurrak, orubetzat hartzeko ezinbesteko baldintzak betetzen dituztenak.
- c) Edo eraikigarri diren eta eraiki gabe dauden hiri-lurrak, baina orubetzat hartzeko ezinbesteko baldintzak betetzen ez dituztenak; izaera hori lortzea, ordea, garrantzi gutxiko urbanizazio-lanak egitearen zain dago, eta horien kostu ekonomikoak ez ditu indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideak gainditzen (horri dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 195.1 artikuluan xedatutakoa).
- d) Edo eraikigarri ez diren eta urbanizaturik dauden hiri-lurrak, urbanizazio hori hobetzeko jarduketaren aurreikuspeni kalterik egin gabe, egungo egoeran finkatu direnak.
- e) Edo eraikigarri ez diren eta munta eta kostu urriko urbanizazio-lanak egiteko zain dauden hiri-lurrak, hiri-bilbe finkatuaren barruan kokatutakoak.

Hiri-lur finkatua izaera horren behin betiko zehaztapen grafikoa, banaketa berdinerako proiektua –hala dagokionean– edo eraikuntza-proiektua izapidetzearen osagarri modura edo/eta izapidetze horren parez pare agertuko da hirigintza-antolamendua egikaritzeko hurrengo aldi, alde batetik, hirigintza-plangintzan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak eta, bestetik, egikaritzea aldi horretan egiaztatutako informazioa eta datuak, aipatutako proiektuak barne, era bateratuan aztertu ondoren.

Aipatutako sailkapena hirigintza-plangintzan berariaz adierazirik agertzen den kasuetan, sailkapen horren behin betiko zehaztapena aipatutako egikaritzea aldi egiaztatutako diren informaziotik eta datuetatik ateratako ondorioen baldintzapean egongo dela pentsatuko da. Informazio eta datu horiek hirigintza-plangintzakoak ez bezalako ondorioak ateratzeko bide ematen duten kasuan, lursailak informazio eta datu horien arabera irizitako hiri-lurraren kategorian txertatuko dira, eta horrek ez du ekarriko plangintza horretako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko aurreikuspenik aldatzea (hala dagokionean eta hiri-lurrak hiri-lur finkatua edo hiri-lur finkatugabea kategorietan txertatzeari dagokionez, antolamenduaren aurreikuspenak egikaritzeko aldi –dagokion eraikuntza-proiektuaren izapidetzea barne– egiaztatutako diren datuen eta informazioaren ondotik etor daitezkeen berregokitzeak, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 53.1.h artikuluan azaldutako irizpideekin bat datozela pentsatuko da).

Nolanahi ere, lursailak azaldutako irizpideen arabera hiri-lur finkatu modura sailkatzeak, antolamendu xehatuko zehaztapenari dagokion izaera izango du.

2.1.2. Hiri-lur finkatugabea.

Aipatutako legedian hiri-lur modura sailkatzeko, nahiz hiri-lurraren kategoria horretan txertatzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak dute izaera hori.

Kategoria horren barruan, eta, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 11.3.b artikuluan aurreikusitakoaren arabera, honako bi (azpi)kategoria hauek bereizten dira:

a) Urbanizazio finkaturik ez duen hiri-lur finkatu gabea, edo/eta proposatutako hirigintza antolamenduari zerbitzu emateko adinako urbanizaziorik ez duena, ez behintzat hiri-lur finkatutzat hartzea justifikatu ahal izateko adina.

Lurzoruaren (azpi)kategoria honen barruan daude, besteak beste, aipatutako Legearen 11.3.b.1 artikuluan ezarritako baldintzak betetzeagatik berariaz halakotzat aitortu eta hartu diren lursailak.

b) Hiri-lur finkatugabea eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik:

— Lurzoruaren (azpi)kategoria honen barruan daude, besteak beste, aipatutako Legearen 11.3.b.2 artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

Baldintza horien arabera, izaera hori dute aurreko azpikategorian sartu gabe dauden eta eraikigarritasun haztatua gehitzeko aurreikuspenak dituzten hiri-lur finkatugabeak.

Eraikigarritasun haztatua gehitu egin dela pentsatuko da, baldin eta dagozkion haztatze-koefizienteak aplikatzean hori gertatzen bada, kontuan hartu gabe hirigintza eraikigarritasunaren handitzearekin eta erabilera-aldaketarekin loturik edo lotu gabe ote doan.

— Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzak eragindako hiri-lur finkatugabea izaera horren behin betiko zehaztapen grafikoa, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetzearen osagarri modura edo/eta izapidetze horren parez pare agertuko da hirigintza-antolamendua egikaritzeko hurrengo aldiran, alde batetik, hirigintza-plangintzan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak eta, bestetik, egikaritzea aldi horretan egiaztatutako informazioa eta datuak, aipatutako proiektuak barne, era bateratuan aztertu ondoren.

Aipatutako sailkapena hirigintza-plangintzan berariaz adierazirik agertzen den kasuetan, sailkapen horren behin betiko zehaztapena aipatutako egikaritzea aldiran egiaztatutako diren informaziotik eta datuetatik ateratakoaren baldintzapean egongo dela pentsatuko da. Informazio eta datu horiek hirigintza-plangintzakoak ez bezalako ondorioak ateratzeko bide ematen duten kasuan, lursailak informazio eta datu horien arabera iriztitako hiri-lurraren kategorian txertatuko dira, eta horrek ez du ekarriko plangintza horretako egiturazko antolamenduko eta antolamendu zehatuko aurreikuspenik aldatzea (hala dagokionean eta hiri-lurrak hiri-lur finkatua edo hiri-lur finkatugabea kategorietan txertatzeari dagokionez, antolamenduaren aurreikuspenak egikaritzeko aldiran –dagokion eraikuntza-proiektuaren izapidetzea barne– egiaztatutako diren datuen eta informazioaren ondotik etor daitezkeen berregokitzeak, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 53.1.h artikuluan azaldutako irizpideekin bat datozela pentsatuko da).

— Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza izan duten lursail guztiak, lurzorua (azpi)kategoria honen barruan egongo dira.

Izaera hori, edo kasu bakoitzean ukitutako partzela osora, edo eraikigarritasunaren gehikuntzari loturik dagoen partzela horretako berariazko zatira edo ehunekora hedatu ahal izango da.

Nolanahi ere, azaldutako irizpideen arabera eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik lursailak hiri-lur finkatugabe modura hartzeak, antolamendu zehatuko zehaztapenari dagokion izaera izango du.

2.1.3. Lurzoru urbanizagarria

24. Artikulua Lurzoru urbanizagarria.

Lurzoru urbanizagarri modura sailkatu dira, baliabide naturalak –lurzorua barne– zentzuz erabiltzeko printzipioaren eta Plan honetan ezarritako hirigintza-izaerako helburu eta irizpideen arabera, hiri-lurzoru modura sailkatzeko behar izaten diren baldintzak betetzen ez dituzten lursailak, eta Udalak dituen izaera hiritarreko premiei erantzun egokia emateko bertan proposatzen diren hirigintza-garapenen eragina izango dutenak.

2.1.4. Lurzoru urbanizaezina

25. Artikulua Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezina modura sailkatu dira, indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera (horri dagokionez, gogoan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 13. artikuluan xedatutakoa) eta, alde batetik, dituzten berezko balioak –hala dagokionean beraientzat ezarritako babes-arabide barne– eta, bestetik, Plan honetan ezarritako helburu eta irizpideak kontuan izanik, hiri-garapenetatik babestu diren lursailak.

26. Artikulua Hiri-lur finkatua duen jabearen eskubide eta betebeharrak.

Hiri-lur finkatu modura sailkatutako lursailen jabeen eskubide eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen legedian ezarritakoa izango da. Testuinguru horretan, lursailak orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez dituzten kasuetan, lursail horien jabeek honako puntu hauek bete beharko dituzte, besteak beste:

— Indarrean dagoen hirigintza-antolamenduaren arabera, lursail horiek aipatutako orube-izaera lortzeko behar izango dituzten urbanizazio-lanak egin eta ordaintzea.

— Hala dagokionean, jarduketari lotutako gainerako urbanizazio-kargak ordaintzea.

— Zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak Administrazioari doan lagatzea.

27. Artikulua Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik finkatu gabeko hiri-lurra duen jabearen eskubide eta betebeharrak.

1. Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik hiri-lur finkatugabe modura sailkatutako lursailak dituzten jabeen eskubide eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen legedian ezarritakoa da (aipatutako betebeharrak, zehazki, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 25. 2 artikuluan, edota lege hori garatu edo aldatzeko atera diren xedapenetan –Presazko neurrien dekretua, 2008ko ekainaren 3koa, etab.– ezarritako aurreikuspen ondorio dira).

2. Testuinguru horretan eta, hala dagokionean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legea garatzeko bultzatutako diren lege-xedapenek ezarritakoari kalterik egin gabe, honako hauek hartuko dira, besteak beste, betebeharrak modura:

A. Indarrean dagoen hirigintza-legedian horri buruz ezarritako estandarraren arabera, Udalerri udalerriko sistema orokorren sareko espazio libreetara xedatutako lursailak lagatzea, edo horien balio ekonomikoa ordaintzea Udalak

eskuratu ahal izan ditzan (2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 78. artikuluan, edo lege hori garatu edo aldatzeko bultzatu diren xedapenetan ezarritakoa hartuko da aipatutako estandar modura).

Betebehar hori, aipatutako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzak esku-hartze esparruan bizitegitarako eraikigarritasuna edo bizilagunen kopurua gehitzea ekartzen duen kasuetan bakarrik aplikatuko da.

B. Aipatutako Legearen «79.2.a» artikuluan gaiari buruz ezarritako estandarraren arabera, udalerriko herriko sistemak sareko zuzkiduretara xedatuko diren lursailak lagatzea, baldin eta aurreko 15.G artikuluan azaldutako irizpideak aplikatuz sortutako lurralde-esparruaren barruan lursailak lortzeari ekin behar bazaio. Lagapen horren ordez lursail horien balio ekonomikoa ere ordaindu ahal izango da, Udalak lursail horiek eskuratu ahal izan ditzan.

Betebehar hori, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza sestra gainera hirigintza-eraikigarritasuna gehitzearen ondorio den kasuetan bakarrik aplikatuko da. Ez da aplikatuko, ordea, hirigintza-eraikigarritasuna gehitzen ez denean, ezta sestrapean gehitzen denean ere.

C. Landaretza indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzetan landatu edo zaintzea (betebehar hori, zehazki, aipatutako Legearen 79.2.d artikuluan edota lege hori garatu edo aldatzeko eman diren xedapenetan ezarritako estandarrak aplikatzearen ondorioa da).

Betebehar hori, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza esku-hartze esparruko hirigintza-eraikigarritasuna gehitzearekin lotzen den kasuetan bakarrik aplikatuko da.

Eginbehar hori materialki bete ahal izango da, edo ekonomikoki bestela, dagokion kostua ordainduz, Udala landaketa-lanei ekiteko moduan izan dadin. Dena dela, eginbehar hori betetzeko ondorioetarako erreferentziako esparrua, aurreko 15.G artikuluan adierazitako irizpideak aplikatzearen ondorioz sortzen dena izango da.

D. Honako irizpide hauek aplikatzearen ondorioz sortutako lanak eta urbanizazio-kargak ordaindu eta, hala dagokienez, egitea:

- Ukitutako lursailak txertaturik dauden eta zuzkidura-jarduketaren xede den esparruan bultza daitezkeen edo/eta bultzatu behar diren urbanizazio-lanen eta birpartzelazioen proiektuetan zehaztutako lanak eta gainerako urbanizazio-kargak, hala dagokienez eta adierazitako eraikigarritasun gehikuntza ekarriko duen jarduketa egikaritu aurretik.
- Aurreko proiektu espezifiko horietako bakar bat ere gauzatzen ez den kasuan:

*Aurreko 15.G artikuluan azaldutako irizpideak aplikatzearen ondorioz sortutako esparrua (berriro)urbanizatzeko asmoz bultzatu diren urbanizazio-lanen edo obra publikoen proiektu orokor edo sektorialetan aurreikusitako lanak egitearen kostuari buruzko kuota proportzionala ordaintzea.

Horretarako, proiektu horietan beraietan edo proiektu horien osagarri modura, behar bezala justifikaturik zehaztuko dira aipatutako ordainketa-kuotak.

*Edonola ere, gutxienez, urbanizazio-lanek etxebizitza babestuetan duten eraginaren kostua adinako kopurua ordainduko da.

E. Indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako gainerako betebeharrak.

Birpartzelazio proiektua egin daitezkeen edo/eta egin behar den kasuan, aurreko betebeharrak proiektu horretan bertan zehaztu eta formalizatuko dira.

28. Artikulua Urbanizazio gabeziagatik edo/eta urbanizazio urritasunagatik finkatugabe dagoen hiri-lurraren jabearen eskubide eta betebeharrak.

Urbanizazio gabeziagatik edo/eta urbanizazio urritasunagatik hiri-lur finkatugabe modura sailkatutako lursailen jabeen eskubide eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen legedian ezarritakoa izango da.

Aipatutako lege-testuinguru horretan, bai hirigintza-plangintzan, bai Hirigintzako Jarduketa Programetan edota banaketa berdineko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak hartuko dira, zehazki, betebehar modura.

29. Artikulua Lurzoru urbanizagarria duen jabearen eskubide eta betebeharrak.

Lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako lursailen jabeen eskubide eta betebeharren araubidea, indarrean dagoen legedian ezarritakoa izango da.

Aipatutako lege-testuinguru horretan, bai hirigintza-plangintzan, bai Hirigintzako Jarduketa Programetan edota banaketa berdineko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak hartuko dira, zehazki, betebehar modura.

2.2. 2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN EGIKARITZE JURIDIKOARI BURUZKO ARAUBIDEA

30. Artikulua Irizpide orokorrak.

1. Honako Plan honek nahiz plana garatzeko bultzatuko den plangintzak dituzten antolamendu-aurreikuspenen egikaritzea, indarrean dagoen hirigintza-legedian eta plan horietan ezarritakoari egokituko zaio.

Osagarri modura, egikaritze hori dagozkion gaietan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan ezarritako txostenak, baimenak, etab. eman edo/eta eskuratu izanaren baldintzapean egongo dela pentsatuko da..

Testuinguru horretan, jabari hidrauliko publikoan edo jabari horretako zortasun-eremuetan eta polizia-eremuan egin beharreko edozein esku-hartze Kantauri Ekialdeko Arroen bulegoan izapidetu beharko da.

2. Baldin eta hirigintza-antolamenduaren egikaritzak antolamendu horrekin bateraezinak diren eraikinak hartzen dituzten edo/eta eraikin horietan kokaturik dauden legezko egoiliarak edo lanean diharduten ekonomia-jarduerak ateraraztea eskatzen bada, kontuan hartuko da indarrean dagoen hirigintza-legediak birkokatze alorrean xedatutakoa (horri dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen Bigarren Xedapen Gehigarria).

3. Lehendik zegoen eta orain finkatu den plangintzako aurreikuspenak –zehazki Plan Orokor honetan edo aurreko plangintzan zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak eskuratu eta jabari publikora eskualdatzea– egikaritze ondorioetarako, indarrean dagoen legedian –1093/97 Errege Dekretua, uztailaren 4koa, barne– ezarritako irizpideen arabera jokatu da.

31. Artikulua Hirigintza-antolamenduaren egikaritze-araubidea hiri-lurzoruan.

1. Hirigintza-antolamenduaren egikaritze modalitateak.

Hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren egikaritzea, indarrean dagoen legedian araututakoetatik (zehazki, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 136. artikulutik 139.era bitartean araututako honako lau jarduketa mota hauek: jarduketa isolatuak; zuzkidura-jarduketak; jarduketa integratuak; sistema orokor eta lokalak sareetako zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak) eta proposatutako helburuak lortzeko ondorioetarako, kasu bakoitzean egoki iriztitako jarduketa motetara egokituko da.

2. Jarduketa isolatuak.

Edo Plan honetan, edo plana garatzeko bultzatuko den plangintzan, edo aurreikusitako antolamenduaren egikaritzea aldi berean –baita dagokion eraikuntza-proiektua egin eta izapidetzearekin batera edo horren osagarri modura ere–, jarduketa isolatuei lotutako orube eta partzelak, hiri-lur finkatutzat hartzeko indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzak betetzen dituztenak, jarduketa isolatuen araubideari atxikirik daudela pentsatuko da.

Baldin eta testuinguru horretan eraikuntza-jarduketa Udalari zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak utziz osatu behar bada, lursailen lagatze hori hala dagokionean bultzatu eta onartu beharreko birpartzelazio proiektuaren barruan, edo helburu hori lortzeko egoki iriztitako beste edozein mekanismo legalen bitartez egingo da, dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta arauzko udal-baimena ematearekin batera edo/eta izapidetze eta emate horien osagarri modura.

Era berean jokatu da eraikuntza-jarduketa urbanizazio-kargen egikaritzea eta ordainketarekin osatu behar den kasuan, egokia denean urbanizazio-lan osagarriei dagokien proiektua egiteari utzi gabe.

Edonola ere, aipatutako udal-baimena ematea, aldez aurretik edo/eta aldi berean lursailen lagatze hura gauzatu izanaren, eta aldez aurretik edo aldi berean karga horiek egikaritu eta ordaindu izanaren baldintzapean egongo da, helburu horretarako egoki iriztitako berme edo abalak finkatu izana barne.

3. Zuzkidura-jarduketak.

A. Edo Plan honetan, edo plana garatzeko bultzatuko den plangintzan, edo planean eta plangintzan aurreikusitako antolamenduaren egikaritzea aldi berean –baita dagokion eraikuntza-proiektua egin eta izapidetzearekin batera edo horren osagarri modura ere–, zuzkidura-jarduketa delakoei lotutako orube eta partzelak, eraikigarritasun haztatua gehikuntzagatik hiri-lur finkatugabetzat hartzeko indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzak betetzen dituztenak, zuzkidura-jarduketa horien araubideari atxikirik daudela pentsatuko da.

B. Baldin eta proposatutako antolamenduaren egikaritzean hasteko birpartzelazio proiektua egitea egoki irizten bada, aldez aurretik proiektu horren xede izango den egikaritze-unitatea mugatzeari ekingo zaio.

Proiektu hori eta, hala dagokionean, urbanizazio-lanei dagokiena, eraikuntza-proiektua egin eta onartu baino lehen egin eta onartu beharko dira, bai eta eraikuntzarako udal-baimena eman baino lehen ere.

C. Aipatutako birpartzelazio eta urbanizazio-lanen proiektuak egin eta onartu beharrik ez dagoen kasuan, Dokumentu honetako aurreko 27. artikuluan adierazitako eginkizunak eraikuntzarako udal-baimena eman baino lehen edo/eta ematearekin batera bete beharko dira.

4. Jarduketa integratuak.

A. Edo Plan honetan, zehazki planean mugatutako Hirigintza Esparruen Arau Partikularretan, edo plana garatzeko sustatutako plangintza xehatuan, edo baita Hirigintzako Jarduketa Programan bertan ere jarduketa integratuetan sartutako edo/eta jarduketa horiei atxikitako lursailak, indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzak betetzen dituztenak, jarduketa integratu horien araubideari loturik daudela pentsatuko da.

B. Jarduketa mota horri lotutako esparruetako bakoitza, dagokion Hirigintzako Jarduketa Programaren helburu izango da.

C. Aldez aurretik horretarako izan diren arrazoiak zehatz azaldu eta justifikatuz, aipatutako Programa izapidetzerakoan programaren helburu den esparruaren mugaketa, lehenago hirigintza-plangintzak mugatutakoa, berregokitzea proposatu eta onartu ahal izango da. Ukitutako lursailen egoera fisikoarekin, titulartasunarekin, etab. zerikusia duten arrazoiak izan litezke, dokumentu hori sustatzerakoan antzeman edo/eta ezagututakoak.

Nolanahi ere, berregokitze horren egokitasuna, kasu bakoitzean, indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako irizpideetara egokitu izana behar bezala aintzat hartu eta justifikatu izanaren baldintzapean egongo dela pentsatuko da.

D. Esparru horietako egikaritze-unitate integratuak, oro har, aipatutako Programak mugatuko ditu. Mugaketa horren barruan sartuko da aipatutako unitateetan txertatutako nahiz unitate horiei atxikitako lursailen identifikazioa. Era berean, Programak zehaztuko du egikaritze-unitate bakoitzeko jarduketa sistema ere.

Edozein gorabeheragatik, erabaki horiek guztiak edo erabaki horietakoren bat hirigintza-plangintzak hartu dituen kasuan, aipatutako Programak berregokitu egin ahal izango ditu.

5. Bestelako gaiak.

A. Proposatutako hirigintza-antolamendua egikaritzeko erabilitako jarduketa edozein motatakoa izanik ere, herriko zuzkidura publikoen estandarrei dagokienean –landaretza alorrean aurreikusitakoak barne– indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzak betetzeko ezinbesteko lursailak –hala dagokienean eta dituzten ezaugarriak kontuan harturik– antolamenduko helburu den esparruan sarturik edo esparru horri atxikirik daudela pentsatuko da.

Esparru horien identifikazioak eta mugaketak Dokumentu honetako aurreko 15.G artikuluan adierazitako irizpideei erantzungo diete. Eta irizpide horien arabera, hirigintza-plangintzan ezarritakoa kontuan hartuko da zuzkidura horien gauzatze eta zehazte ondorioetarako.

B. Aipatutako irizpideak aplikatzearen ondorioz sortutako egikaritze-esparruak etenak edo etengabeak izan litezke.

C. Zuzkidura publiko orokor eta lokaletara xedatutako lursailak lortzearen ondorioetarako, aipatutako hirigintza-legedian ezarritakoa hartuko da kontuan.

Eskuratze hori, oro har, lagapenaren bitartez gauzatuko da, zuzkiduretarako lursail horiekin loturik dauden hirigintza-garapenak egikaritzean.

Beharrezko dela iriztitako guztietan desjabetzearen bitartez gauzatuko da, bereziki helburu hori duten lursailak lehen aipatutako jarduketa motetan sarturik gabe edo/eta horiei atxikirik gabe daudenean.

32. Artikulua Hirigintza-antolamenduaren egikaritze-araubidea lurzoru urbanizagarri sektorizatuan.

1. Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu diren lursailetan proposatutako hirigintza-antolamenduaren egikaritzea, bai Plan honetako Arau Partikularretan, bai arau horiek bultzatzeko garatuko den plangintzan xedatutakoari egokituko zaio.

Testuinguru horretan mugatu eta identifikatuko dira, antolamendu xehatuari dagokion mailarekin betiere, jarduketa integratuko esparruak.

Esparruan txertatu behar diren eta, hala dagokionean, esparruari atxiki behar zaizkion lursailak, oro har dagokien Hirigintzako Jarduketa Programaren xede izan behar dutenek, osatuko dute esparru horietako bakoitza.

2. Aldez aurretik eta zehatz-mehatz horretarako izan diren arrazoiak azaldu eta justifikatuz, aipatutako Programa izapidetzerakoan programaren helburu den esparruaren mugaketa, lehenago hirigintza-plangintzak mugatutakoa, berregokitzea proposatu eta onartu ahal izango da. Ukitutako lursailen egoera fisikoarekin, titulartasunarekin, etab. zerikusia duten arrazoiak izan litezke, dokumentu hori sustatzerakoan antzeman edo/eta ezagututakoak.

Nolanahi ere, berregokitze horren egokitasuna, kasu bakoitzean, indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako irizpideetara egokitu izana behar bezala aintzat hartu eta justifikatu izanaren baldintzapean egongo dela pentsatuko da.

3. Unitateak, oro har, aipatutako Programak mugatuko ditu. Mugaketa horren barruan sartuko da aipatutako unitateetan txertatutako nahiz unitate horiei atxikitako lursailen identifikazioa. Era berean, Programak zehaztuko du egikaritze-unitate bakoitzeko jarduketa sistema ere. Edozein gorabeheragatik, erabaki horiek guztiak edo erabaki horietakoren bat hirigintza-plangintzak hartu dituen kasuan, aipatutako Programak berregokitu egin ahal izango ditu.

4. Aurreko atalean xedatutakoari kalterik egin gabe, zuzkidura publiko orokor eta lokaletara xedatutako lursailak lortzearen ondorioetarako, aipatutako hirigintza-legedian ezarritakoa hartuko da kontuan, eta beharrezko dela iriztitako guztietan desjabetzearen bitartez gauzatuko da, bereziki jarduketa integratuko esparruetan sartu gabe edo horiei atxiki gabe daudenean.

33. Artikulua Plangintzaren egikaritze-araubidea lurzoru urbanizaezinean.

1. Zuzkidura publikoetara xedatutako lursailen erdiespena.

Oro har, eta hala dagokionean eta indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera bestelako tratamendua izan dezaketen salbuespenei kalterik egin gabe, Plan Orokor honetan eta planaren garapenean egingo diren plangintzan eta proiektuetan lurzoru urbanizaezina modura sailkatutako eta zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak desjabetzearen bitartez erdietsiko dira.

2. Partzelazioak lurzoru urbanizaezinean

a.- Oro har, eta desjabetze-jarduketan ondorio direnei kalterik egin gabe, Lurzoru Urbanizaezinean dauden lursailen partzelazio edo banaketek dagokien udal-baimena lortu beharko dute aldez aurretik. Baimen horrek, jarraian aipatuko diren banaketa-irizpide eta gainerako baldintzetara egokitutakoa izan beharko du.

b.- Jarraian aipatuko den salbuespenarekin, honako proiektu hau onartu ondoren egin nahi diren lursailen partzelazioek honako banaketa-irizpide hauetara egokitu beharko dute:

Ez da onartuko 10.000 m²ko baino azalera txikiagoko lursailak eratuko dituzten lursailen banaketa edo zatiketarik, alboko beste partzela batzuetara erantsiko direla bermatzen ez bada behintzat.

Edonola ere, jatorrizko lursaila ez da 10.000m²ko baino azalera txikiagorekin geldituko. Lursailaren zati bat nekazaritza intentsiboko eremuetan dagoenean eta beste zati bat eremu komunean, jatorrizko lursailak gutxienez 10.000 m²ko azalera izan beharko du, eremu komuneko metro koadroak eta nekazaritza intentsiboko eremuarenak batu ondoren, azken horiek 1,66ko koefizientearekin biderkatuak.

c.- Eremuetan baimendutako eraikuntzak, erabilerak eta jarduerak ezartzeko, Plan honetatik eskatutako gutxieneko partzela jartzearen baldintza bete beharko da. Partzela hori aipatutako eraikuntza eta erabilerei loturik geldituko da –erregistroari, etab.i dagozkien– ondorio guztietarako.

d.- Beraien helburua edonolako izanik ere, proiektu hau onartu ondoren egin nahi izango diren banaketek honako baldintza hauek bete eta horietara egokitu beharko dute:

- Nekazaritza- edo baso-erabilerei lotutako partzelak, tarteka etenak dituzten lursailak osaturik egon litezke.
- Beste erabilera batzuetara lotutako partzelek etenik gabeko eremua eratu beharko dute, eta hala dagokionean eremu horretan kokaturik egon behar du dagokion eraikuntza edo instalazioa.

e.- Ez da lursailen banaketarik egin ahal izango, baldin eta banaketa horien eraginez lursailen azalera baimendutako erabilerak eta eraikinak ezartzearen ondorioetarako Plan honetan eskatutako partzela-azalaren azpitik gelditzen bada, baldintza horietan banatutako zatiak beste lursail batzuekin bat egin eta sortutako lursail berriek aipatutako muga horiek bete ezear behintzat.

f.- Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako eraikuntzei atxikirik zeuden lursailak, kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen gutxieneko partzelari buruzko baldintzak edo eraikitako eraikuntzari dagokionez ezinbesteko partzelari buruzkoak betetzen ez dituztenak, egungo egoeran finkatu dira. Eraikuntza horietan, proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira. Partzela horietan, ordea, ez da partzela-banaketarik egin ahal izango.

g.- Honako proiektu hau onartu ondoren Lurzoru Urbanizaezinean egin litezkeen artikuluan xedatutakoren kontrako banaketak, egin gabekotzat hartuko dira baimendutako eraikuntza eta erabilerak ezartzearen ondorioetarako; eskatzaileak, beraz, jatorrizko lursail nagusia jarri beharko du lursail bakartzat, edo, horretarako baimena jasoz gero, partzelazio-lizentzia eskatu beharko du alde aurretik, Plan honetan ezarritakoaren arabera.

2.3. 3. KAPITULUA.- ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDEA

34. Artikulua Irizpide orokorrak.

1. Indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoaren arabera, eraikigarritasun haztatutzat hartzen da, batetik, esparru jakin batean aurreikusitako eta dagozkion irabazizko hainbat erabileretara xedatutako hirigintza eraikigarritasuna, eta, bestetik, erabilera horietako bakoitzari esleitutako haztatze-koefizientea biderkatu ondorengo emaitza.

2. Legedia horretan ezarritakoa kontuan izanik, batez besteko eraikigarritasuntzat hartzen da esparru jakin batean aurreikusitako eraikigarritasun haztatuaren eta banaketa ondorioetarako konputagarri den esparruko azalaren arteko zatiketaren emaitza.

Azalera konputagarri hori zehaztutzearen ondorioetarako, kontuan hartuko da indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoa (horri dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 35.5 eta 146. artikuluetan xedatutakoa).

Edonola ere, horri dagokionez, aintzat hartuko dira, bai dagokion esparru barruan sartutako lursailak, bai eta egikaritze ondorioetarako esparruari atxikitakoak ere.

3. Jarduketa integratuko esparru bateko edo egikaritze-unitate bateko batez besteko eraikigarritasuna, honako zatiketaren emaitza izango da:

- Alde batetik, esparru bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasun haztatu guztia –zatikizuna–.
- Bestetik, egikaritze ondorioetarako esparruan sartutako edo esparruari atxikitako lursailen azalera osoa –zatitzailea–, gai horretan konputagarri ez direnena alde batera utziz.

Hori dela-eta, egungo zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak zenbatzea edo ez, aipatutako hirigintza-legedian ezarritakoari egokitu zaio.

4. Erabileren haztapen-koefizienteak hirigintza-plangintzan zehaztuko dira, antolamendu xehatuari dagokion mailarekin, eta geroago eta hala dagokionean plangintza egikaritzeko prozesuan eguneratuko dira, edo Hirigintzako Jarduketa Programan, edo banaketa berdinerako proiektuan.

5. Hala dagokionean eta indarrean dagoen legediaren arabera egoki irizitako bestelako aukerak baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna hirigintza-antolamenduaren egikaritze prozesuan zehaztuko dira, honako irizpide hauen arabera:

- Hirigintzako Jarduketa Programan edo banaketa berdinerako proiektuan, jarduketa integratuei lotutako esparruen kasuan.
- Hala dagokionean eta indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura jarduketetan bultzatuko diren banaketa berdinerako proiektuan, baldin eta proiektua egitea eta onartzea ezinbestekotzat irizten bada.
- Eraikuntza-proiektuaren osagarri modura, edo proiektuaren barruan ere bai, zuzkidura-jarduketan kasuan, baldin eta jarduketa horiek aipatutako banaketa berdinerako proiektua egiterik eskatzen ez badute.

Zehaztapen hori hirigintza-plangintzan egiten denean, aurreikuspen horiek, edo Hirigintzako Jarduketa Programak, edo Birpartzelazio Proiektuak berregokitu ahal izango dituzte, beraiei dagokien ahalmen eta esku-hartzeko tartearekin.

35. Artikulua Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea hiri-lurzoruan.

Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako irizpideetara egokituko da hiri-lurzoruan, eraikigarritasun hori lursailen jabeei eta, hala dagokionean, Udalari esleitzuz, irizpide horien beraien arabera.

36. Artikulua Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea lurzoru urbanizagarrian.

Hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako irizpideetara egokituko da lurzoru urbanizagarrian, eraikigarritasun hori lursailen jabeei eta, hala dagokionean, Udalari esleitzuz, irizpide horien beraien arabera.

2.4. 4. KAPITULUA.- URBANIZAZIOAREN EGIKARITZE ARAUBIDEA

37. Artikulua Urbanizazio-lanen egikaritzarako proiektuen formulazio-araubidea.

1. Kasu bakoitzean egikaritu beharreko urbanizazio-lanak, hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatuz honako proiektu hauek batean zehaztutakoak izango dira:

A. Urbanizazio-proiektuak, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen 194. artikuluan araututakoak.

B. Urbanizazioa osatzeko lanen proiektuak, aipatutako Lurzoru eta Hirigintza Legearen 195.1 artikuluan arautuak eta, hala dagokionean, jarduketa isolatueta ezinbestekoak diren urbanizazio-lanak zehazteko bultzatutakoak.

C. Aipatutako Legearen 195.2 artikuluan araututako gainerako lan-proiektuak.

2. Edo honako Plan honetan, edo plana garatzeko sustatutako plangintzan, edo indarrean dagoen legedian ezarritako edozein baliabideren bitartez mugatutako jarduketa integratuko esparruak edo/eta egikaritze-unitateak, oro har, aurreko «1.A» atalean aipatutako proiektuen xede izango dira.

3. Oraindik zehaztu eta egin gabeko urbanizazio-lanak dituzten zuzkidura-jarduketarako esparruak, aurreko «1.A» eta «1.B» ataletan hurrenez hurren aipatutako urbanizazio-proiektuen edo urbanizazioa osatzeko lan-proiektuen xede izango dira, lan horien garrantziaren arabera.

4. Oraindik zehaztu eta egin gabeko urbanizazio-lanak dituzten jarduketa isolatuetaarako esparruak, aurreko «1.B» atalean aipatutako urbanizazioa osatzeko lan-proiektuen xede izango dira.

5. Herri-lanak eta, zehazki, sistema orokor eta lokalen sareko zuzkidura publikoak, aurreko «1.» atalean aipatutako edozein proiekturen bitartez zehaztu eta tratatu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, aipatutako lanak edo/eta zuzkidurak jarduera integratuko esparruetan edo/eta egikaritze-unitateetan txertaturik daudenean ere sustatu ahal izango dira «1.C» atalean aipatutako proiektuak, baldin eta horien ezaugarriek eta izaerak modu berezian, hau da, esparru horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio-lanetatik bereizirik tratatzea justifikatzen badute.

38. Artikulua Urbanizazio-lanak garatzen dituzten proiektuek antolamendua egokitu ahal izateko mugak.

1. Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-lanen proiektuek, espazio libreetara, komunikabideetara eta zerbitzu-azpiegituretara xedatutako zuzkidura-elementuen antolamenduko itxura, lerrokadurak eta sestrak berregokitu ahal izango dituzte, behar izanez gero, plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako zonakako banaketa xehatuari eraginez hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, hurrengo 2. atalean adierazitako salbuespenekin.

Hori dela-eta, plangintzan zehaztutako zerbitzu-azpiegituretako sareen diseinu eta ezaugarriek izaera adierazlea dutela pentsatuko da espresuki, eta horien behin betiko zehazpena edonola ere dagokien urbanizazio-lanen proiektuen bitartez egingo da.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, aurreko atalean aurreikusitako berregokitzeak ezin izango dira egin:

- Partzela eraikigarrietako zonakako banaketa xehatuan.
- Indarrean dagoen legedian araututako estandarrek betetzeko konputagarri diren espazio libreetako zonakako banaketa xehatuan.
- Plangintzak aurreikusi gabeko bide-elementuak egitean.
- Plangintzan aurreikusitako bide-elementuak kentzean.

3. Bide-komunikazioetako sistema orokorrari nahiz lokalari dagokionez, urbanizazio-lanen proiektuek, kasu bakoitzean ukitutako esparruko urbanizazioari dagokion tratamendu orokorra zehazteaz gain, dagokion bide-tartearen barruan kasu bakoitzean erabili ahal izango diren hainbat motatako mugikortasunetara (oinezkoena, txirrinduena, ibilgailuena) xedatutako espazio espezifikokoak adierazi ahal izango dituzte, bai eta espazio horietako bakoitzak izan behar duen tratamendu berezia ere; horrek, ordea, ez du inolako aldaketarik eragingo hirigintza-antolamenduan, antolamendu horren zeregina, oro har, aipatutako bide-tarte adieraztera mugatzen baita.

39. Artikulua Urbanizazio-lanen edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.

1. Urbanizazio-lanen proiektuak, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpide eta baldintza tekniko nahiz materialetara egokituko dira, bai eta hirigintza-plangintzan irisgarritasuna arautzen dituztenetara ere.

Behar adinako zehaztapenik ezean, udal zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen baldintzak zehaztu ahal izango dituzte, Udalak zuzenean bultzatutako lanetan erabili ohi diren kalitate-estandarren arabera.

Horretarako, lanen sustatzaileak, proiektua egiteko lanei ekin aurretik, horiei buruzko bidezko ildo-arauak eskatu beharko ditu.

2. Era berean, proiektu horien eduki formala ere aipatutako lege-xedapenetan eta Udal Ordenantzetan xedatutakora egokituko da.

3. Edonola ere, urbanizazio-lanen proiektuek, hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatuz eta plangintza horretan gaiari buruz ezarritako irizpideen arabera, egin diren proposamenen ondoriozko urbanizazioaren kotak eta sestrak zehaztuko ditu, koordenatu digitalizatu egokien bitartez.

4. Egoki iriztitako guztietan, urbanizazio-proiektuen esku-hartze eremua hirigintza-antolamenduaren ondoriozko lursail publiko nahiz pribatuetara hedatuko da.

Irizpide horren arabera jokatu ahal izango da, zehazki, antolamendu horren egikaritzeak eta antolatutako partzelen eraketak, gehiago edo gutxiago, jatorrizko orografia aldatzea eskatzen duen kasuetan.

Horrelakoetan, orografia berriaren itxuratzea aipatutako proiektuei dagokien eginkizuna dela pentsatuko da.

5. Lurzoru urbanizagarrien eta hiri-lurzoruen garapenari buruzko plan partzialak eta bereziak egikaritzeko ezinbesteko urbanizazio-proiektuek, ingurumena eta paisaia berreskuratzeko proiektu bat izango dute, besteak beste, honako alderdi hauek edukiko dituen:

Eginiko lanen eta jarduketa osagarrien eragina jasan duten eremuen azterketa; hala nola, instalazio lagungarriak, sortutako zabortegeak, lanetan erabili beharreko materialen erauzketa-eremuak, azaleko isurketa-uren drainadura-sarea, obrarako eginiko sarrerak eta bideak, etab.

Ukitutako arean paisaia-integrazioa lortzeko egin beharreko jarduketak, bereziki: azaleko isurketa-uren drainadura-sare berria; sektorea eremuko orografian (ezponda lauak, ezpondak egonkortzeko teknika «biziak») eta ibilguen ertzetan txertatzea; gune zolatuen mugaketa; naturaren ikuspegitik onuragarri diren zuhaitzien gaineko eragina minimizatzea; berreskuratze-lanetan erabili behar diren eta lursailaren ezaugarrietara eta ezaugarri bioklimatikoetara egokitu beharko diren landare moten eta horiek landatu eta mantentzeko metodoen deskribapena; etab.

Landare exotiko inbaditzaileak finkatu eta hedatzea galarazteko neurriak.

6. Urari dagokionez, dagoen saneamendu sare orokorrarekiko lotura justifikatu beharko da, ezinezkoa den kasuetan izan ezik era egokian justifikatuaz eta eskumena duen Administrazioak beharrezkoak iruditzen zaizkion baldintzak ezartzeko kalterik gabe behin-behineko isurketa baimenari dagokionez. Baimena Uren Legearen testu bateginaren 101, 2 artikuluan zehaztutakoaren arabera emango da.

Era berean, jabari publiko hidraulikoan edo horren zortasun edo polizia guneentan eragina duten jarduketentzat, Ibai-arroko Erakundearen ur arloko administrazioaren aurre-onarpena beharko du, Uraren Euskal Agentzian izapidetuko dena.

40. Artikulua Udalez kanpoko sustatzaileek egikaritutako urbanizazio-lanen proiektuak.

Aurreko 37. artikuluko «1.A» atalean aipatu eta behar bezala onartu diren proiektuetan aurreikusitako lanak egikaritzeko ez da alde zuzenik udal-baimenik eskatu eta lortu beharrik izango.

Dena dela, lan horien sustatzaileak edo/eta esleipendunak lanen hasiera eta amaiera jakinarazi beharko dizkio Udalarri, bai eta lanen aldiak ere, halakorik izanez gero.

Gai horri dagokionez, Udalak egingo dituen lanen egikaritzari buruzko ondorengo kontroletan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako dokumentu- eta prozedura-baldintzak bete beharko dira.

2.5. 5. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN EGIKARITZA ARAUBIDEA

41. Artikulua Eraikuntzaren egikaritzea hiri-lurzoruan.

1. Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak zehazteko eskakizuna.

A. Ez da inolaz ere eraikuntza berriko lizentziarik eman ahal izango hiri-lurzoru modura sailkatutako Hirigintza Esparruetan edo esparru horietako zatietan txertaturik dauden lursailetan, baldin eta garapen-plangintza edo xehetasun-azterketa egitea ezinbestekoa bada dagozkien proposamenak gauzatu aurretiko baldintza gisa.

Dagokien Arau Partikularrean irizpide murriztaileagoak ezarri ezean, aipatutako garapen-plangintza egitea aurreikusi den esparruetan lehendik zeuden eraikinak, egin beharreko obrak egin eta ezarri beharreko jarduerak ezartzeko dagozkien udal-baimenen xede izan litezke, behar bezalako segurtasun- eta osasun-egoeran erabili eta eduki ahal izateko. Nolanahi ere, baimena aipatutako obrak edo/eta jarduerak esparru horretan ezarritako hirigintza araubidearekin bat datozenen bakarrik eman ahal izango da, eta indarrean dagoen legedian behin-behineko erabilerak baimentzeko ezarritako baldintzetara egokituko da betiere (horri dagokionez, kontuan izango da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 36. eta 37. artikuluetan xedatutakoa).

Testuinguru horretan, bizitegi-erabileren baimena, hala dagokionean, aurrez erabilerara horietara xedatutako lehengo eraikinetara mugatuko da.

B. Antolamendu xehaturik ez duten partzelek hirigintza-plangintzan zehazturik eduki beharko dituzte partzeletako fatxada guztien lerrokadurak, garaierak, solairu kopurua eta eraikuntza-sakonera, bai eta eraikuntzak lursail urbanizatuan dituen euskarri-sestren kotak ere, hala dagokienean egin beharreko urbanizazio-lanak egin ondoren orubetzat hartu ahal izateko.

Lerrokadurak eta euskarri-sestren kotak bezalako aurreikuspenak, dagokien koordenatu digitalizatuen bidez zehaztu beharko dira.

Baldintza horiek oso-osorik betetzen ez badira, Udalak ukatu egingo du eraikuntza-lizentzia, lizentzia izapidetu aurretik dauden hutsuneak konpontzeko xehetasun-azterketa edo egoki iritzako bestelako hirigintza-dokumenturen bat egitea eskatuz.

2. Urbanizazio-baldintzak eta onura eta kargak banatzekoak betetzea.

A. Ez da eraikuntza berriak egiteko lizentziarik eskatu edo eman ahal izango jarduketa integratuak edo/eta egikaritze-unitateak dituzten esparruetako partzeletan, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

- a) Dagokien Hirigintzako Jarduketa Programa egin eta behin betiko onartzea.
- b) Partzela dagoen egikaritze-unitateko onura eta kargen banaketa berdinerako proiektua egin eta behin betiko onartzea.
- c) Urbanizazio-lanak zehaztu eta egikaritzeko kasu bakoitzean ezinbestekoa den proiektua egin eta behin betiko onartzea.
- d) Aurrez dagozkien urbanizazio-lanak egikaritzea, nahiz eta kasu bakoitzeko baldintzak eta ezaugarriak kontuan izanik, urbanizazio-lan horiek eta eraikuntzarenak aldi berean egitea ere egokitzen har daitekeen. Kasu horretan, Udalak egoki irizitako bermeak idatziz ematearen baldintzapean jarri ahal izango du aldi bereko egikaritze hori baimentzea.

Baldintza horiek guztiak betetzen ez diren bitartean, lursailak eta partzelek orubetzat hartzeko ezinbesteko baldintzak ez dituztela betetzen pentsatuko da.

B. Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik finkatugabeko hiri-lurzoru modura sailkatu diren partzeletan ez da lizentziarik eskatu edo eman ahal izango lehengo eraikigarritasun haztatua handitzea –lehengo eraikuntzen ordez berriak eraikitzea barne– eragiten duten obrak egiteko, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen ez diren bitartean:

- a) Partzela dagoen egikaritze-unitateko onura eta kargen banaketa berdinerako proiektua egin eta behin betiko onartzea.
- b) Urbanizazio-lanak zehaztu eta egikaritzeko ezinbestekoa den proiektua, hala dagokionean, behin betiko onartzea.
- c) Aldez aurretik edo aldi berean Dokumentu honetako aurreko 28. artikuluan adierazitako eginbeharrak betetzea, dagokien berme eta abalen gordailua barne, aurreko proiektuak egin beharrik ez dagoenean.

C. Jarduketa isolatuei uztartutako eraikin berrien eraikuntzarako udal-lizentzia ematea, jarduketa horiek zehaztu eta egikaritzeko ezinbestekoak diren urbanizazioa osatzeko lan-proiektuak aldez aurretik edo aldi berean egin eta onartu izanaren baldintzapean egongo dela pentsatuko da.

Aipatutako urbanizazio-lanak, oro har, eraikuntza-lanen aurretik egingo dira. Dena dela, kasu bakoitzeko egoera eta ezaugarriak kontuan izanik, Udalak urbanizazio-lanak eta eraikuntzarenak aldi berean egitea baimendu ahal izango du, hala badagokio, egoki irizitako bermeak idatziz ematearen baldintza ezarriaz.

3. Lizentzia eskatu eta eraikuntza hasi eta amaitzeko epeak.

A. Egikaritze-unitateetan edo/eta jarduketa integratuak esparruetan txertatu gabeko partzela eraikigarriak izanez gero, egin asmo diren eraikuntza berrien egikaritzarako lizentzia eskatu eta dagozkien lanak hasteko epea lau (4) urtekoa izango da, dagokien antolamendu xehatua onartzen denetik hasita.

B. Jarduketa integratuetako esparruetan txertatu gabeko egikaritze-unitateetan dauden partzela eraikigarrien kasuan, lizentzia eskatu eta eraikuntza hasteko epea bi (2) urtekoa izango da, dagokien onura eta kargen banaketa berdinerako proiektua onartzen denetik hasita.

C. Jarduketa integratuko esparruetan txertatutako egikaritze-unitateetan dauden partzela eraikigarrien kasuan, lizentzia eskatu eta eraikuntza hasteko epea dagokien Hirigintzako Jarduketa Programan finkatuko da.

D. Partzela industrialetan, epe horiek enpresen egoerara egokituko dira.

E. Baldin eta aurrez zehaztu ez badira, egin asmo diren eraikuntza-lanen hasierako, gehienezko etenaldiko eta amaierako epeak dagokien udal-lizentzia ematerakoan ezarriko dira.

F. Aipatutako epeak ere ezarriko dira, hala dagokienean, eraikuntzarekin batera eta eraikuntzaren osagarri modura egin beharko diren urbanizazio-lanetan.

G. Garapen-plangintza egitea erabakitzen den guztietan, bestalde, plangintza horrek zehaztuko du dagozkion lizentziak eskatzeko epea, bai eta, hala dagokionean, egin asmo diren eraikuntzak hasteko eta amaitzeko epeak ere.

4. Obra-egikaritzea eta jarduera-erabilera plangintza berezia egitea aurreikusi den hiri-lurzoru modura sailkatutako esparruetako eraikinetan.

A. Oro har, dagokien plan berezia egin eta onartzen ez den bitartean, aipatutako esparruetan dauden eraikinek, baldin eta eraiki ziren garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 101-3.c artikuluan aipatzen diren lehendik dauden eraikinei dagokien izaera izango dute.

B. Plan berezi hori onartzen ez den bitartean, aipatutako eraikinetan ez da eraikina ordezkatzeko, jasotzeko, hedatzeko edo hirigintza eraikigarritasuna gehitzeko lanik egin ahal izango. Hala ere, eraikinak mantendu eta zaintzeko, edota erakin horietan baimendutako erabilera eta jarduerak garatzeko egin beharreko lanak egin ahal izango dira.

C. Plan berezia onartzen ez den bitartean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabileren ezarpena baimenduko da, artikulua horietan araututako behin-behineko baldintzetan.

5. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoen garapena eta egikaritzea.

Sistema orokorren sarean txertatutako zuzkidura publikoen garapena eta egikaritzea, nahiz indarrean dagoen legedian, nahiz legedia hori garatzen duen hirigintza plangintzan –honako Plan hau barne– horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko dira.

42. Artikulua Eraikuntzaren egikaritzea lurzoru urbanizagarrian.

1. Oro har, dagokien plangintza xehatua proposatu eta onartzen ez den bitartean, aipatutako esparruetan dauden eraikinak, baldin eta eraiki ziren garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, ez dira antolamenduz kanpoko eraikintzat hartuko.

2. Plangintza xehatu hori onartzen ez den bitartean, aipatutako eraikinetan ez da eraikina ordezkatzeko, jasotzeko, hedatzeko edo hirigintza eraikigarritasuna gehitzeko lanik egin ahal izango. Hala ere, eraikinak mantendu eta zaintzeko, edota erakin horietan baimendutako erabilera eta jarduerak garatzeko egin beharreko lanak egin ahal izango dira.

3. Plangintza xehatua onartzen ez den bitartean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabileren ezarpena baimenduko da, artikulua horietan araututako behin-behineko baldintzetan.

4. Aipatutako plangintza xehatuak eta, hala dagokienean, plangintza horretan mugatutako jarduera integratuko esparruetako bakoitzeko Hirigintzako Jarduketa Programak, plangintza xehatua garatuko duenak, zehaztuko dituzte eraikuntza-lizentziak eskatzeko epeak, bai eta, hala badagokie, dagozkien lanak hasi eta amaitzekoak ere.

5. Sistema orokorren sarean txertatutako zuzkidura publikoen garapena eta egikaritzea, nahiz indarrean dagoen legedian, nahiz legedia hori garatzen duen hirigintza plangintzan –honako Plan hau barne– horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko dira.

43. Artikulua Eraikuntzaren egikaritzea eta baimendutako jardueren ezarpena lurzoru urbanizaezinean.

1. Irizpide orokorrak.

Jarduerak ezartzeari edota eraikuntzak eta lanak gauzatzeari buruzko lurzoru urbanizaezineko jarduketak, nahiz gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan, nahiz Plan Orokor honetan bertan eta, hala dagokienean, plana garatzeko plangintzan xedatutakoari egokituko zaizkio.

2. Landa-erabileren eta herri-lanekin uztarturik daudenen ezarpena.

A. Aipatutako erabilerak ezarri aurretik, aplikatu daitezkeen sektoreko legediari egokitu direnaren ziurtagiria, kasu bakoitzean eskumena duen Administrazioaren erakundeak emandakoa, eskatuko da.

B. Betebehar horretatik kanpo geldituko dira profesionalizatu gabeko nekazaritze-erabilerak, horiek ezartzeko aski izango baita udal-lizentzia zuzenean eskatzea.

3. Baimendutako bestelako erabileren ezarpena.

A. Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikuntzetan.

Plan honetan bertan eta planaren garapenean sustatuko diren plangintzan eta proiektuetan adierazitako salbuespenekin, eraikuntza horiek finkatutzat hartuko dira beren baldintzatzaile eta guzti –eraikuntzaren ezaugarriak; atxikitako partzela; mugetarainoko tartek; etab.–, baldin eta egin ziren garaian indarrean zegoen hirigintza-araubidearen arabera eta zegokien udal-baimena eskuratu ondoren eraiki baziren behintzat.

Salbuespenak, besteak beste, antolamenduz kanpokotzat hartu diren edo hartuko diren eraikuntzei dagozkie, horien artean txabolak, teilapeak, behin-behineko eranskinak eta ingurua itsusten duten gainerako elementuak. Eraikuntza horiek ez dira ondorio horietarako lehendik zeuden eraikuntzat hartuko.

Finkatutako eraikuntza horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzeko xedatu ahal izango dira, eta, espresuki kontrarik adierazten ez bada, ez dute eraikin berrietarako ezarritako baldintzak bete beharrik izango: gutxieneko partzela; tartek; eraikigarritasuna; etab.

Erabilera horien baimena indarrean dagoen hirigintza-legedian eta gainerako xedapen aplikagarrietan araututako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta baimena lortzeko indarrean dagoen hirigintza-plangintzan –honako Plan hau barne– ezarritako baldintzak bete beharko dira, bereziki ukitutako ingurunearen garbitasunari eta txukuntasunari eta egon daitezkeen eranskinak, txabolak, instalazioak, etab., botatzeari dagokienean, horiek eragiten duten degradazioa deuseztatzeko.

B. Eraikuntza berrietan.

Lurzoru urbanizaezinean landaz kanpoko jarduera baimengarrietara xedatutako eraikin berrietan erabilera berriak ezartzeko –onura publikoko erabilerak (ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu-azpiegitura pribatuak; etab.)–, aurrez eraikigarritasunaren, eraikuntzaren eta erabileraren berariazko baldintzak zehaztuko dituen plan berezia proposatu eta onartu beharko da.

Espediente hori indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera bideratu eta onartuko da. Ahal den guztietan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 28.5 artikuluan aurreikusitako jarduketa onura publikoko jarduketatzat hartzeko egin beharreko izapideak egingo dira espedientea bideratzerakoan. Horretarako, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundiari igorriko zaio, aipatutako aitortpena egin dezan. Testuinguru horretan, ahal den neurrian plan bereziaren jendaurreko erakusketa eta aipatutako aitortpena aldi berean bideratzeko hartu beharreko neurriak zehaztuko dira.

Nolanahi ere, erabilera horien baimena eta ezarpena, eremuan landa-erabilera bereizgarriak –edo horien erabilera lagungarriak– eta ezarri nahi diren erabilera onargarriekin –oso-osorik edo neurri batean– bateraezinak direnak ezartzeko beste lizentzia eskaeretatik ondorioztatuko diren baldintzen mende egongo dira, dagokien emakidaren aurretik, Hirigintza Arau hauetan ezarritako bereizketa-baldintzengatik.

4. Lehendik dauden eraikuntzak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikuntzetat hartuko dira, zegokien udal-lizentzia alde aurretik eskuratu eta eraiki ziren garaian indarrean zegoen hirigintza-araubidean ezarritako irizpideen arabera eraikiak egonik, aipatutako Lurzorua eta Hirigintza Legearen 30. artikuluan ezarritako irizpideetara egokitu direnak, baldin eta aurre-egoeran ez badaude eta antolamenduz kanpokotzat aitortu ez badituzte hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera.

Baldin eta eraikin horietan obrak egiteko edota jarduerak garatu edo ezartzeko edonolako esku-harterik proposatzen bada, behar bezalako zehaztasunez eta zorrotasunez egiaztatu eta justifikatu beharko dira honako gai hauek:

A. Eraikina izan badela eta eraiki zen garaian indarrean zegoen hirigintza-araubidearen arabera eraiki zela, zegokien udal-lizentzia eskuratu ondoren.

B. Eraikinaren kokapena, egoera, ezaugarri formalak (oinplano-okupazioa, lerrokadurak, garaiera, solairu kopurua, etab.) eta hirigintza eraikigarritasuna.

C. Eraikinean lehen eta orain izandako erabilerak eta jarduerak.

Testuinguru horretan, baldin eta bizitegi-erabilerak ezartzea proposatzen bada, honako Plan Orokor hau onartu aurretik lege erabilera horretara xedatu zela egiaztatu beharko da.

D. Nola eraikina, hala jarduerak, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan nahiz aplikagarri diren gainerako lege-xedapenetan –bai eta lurralde-antolamendurako baliabideetan ere– ezarritako hirigintza-araubideari egokitu zaizkiola.

5. Erregistroko egiaztapenaren eskaera.

Honako Hirigintza Arau hauek lehendik dauden eraikinetan edo berrietan erabilera bereizgarri edo onargarriak ezartzeko jarduketan baimena jarduketa horiei lur-eremu jakin bat atxikitzearen baldintzapean ipintzen duten kasu guztietan, lehen erabilerari dagokion lizentzia emateko aurrez Jabetza Erregistroko ziurtagiria, aipatutako atxikipena gauzatu dela egiaztatzen duena, aurkeztu beharko da.

6. Herriguneak.

Herriguneak eratzea galarazteko, debekatu egin dira bizitegiarako eraikuntzak, 75 metroko erradioa duen zirkulu batean oso-osorik edo partzialki bizitegi-erabilerara xedatutako lau eraikuntza gutxienez aldi berean egoteko aukera

eman dezaketen kasuetan. Eraikuntza horiek guztiak zirkulu horren barruan oso-osorik dauden kasuetan, nahiz zirkulu barruan partzialki daudenetan ere, baldintza hori betetzen dela pentsatuko da.

7. Ingurumen-ebaluazioa.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako lan eta jarduketeki –jarduera baimenduen ezarpenenak barne–, dagokien ingurumen-ebaluazioa egingo zaie, gai horretan indarrean dagoen legedian ezarritako kasu eta baldintzetan.

44. Artikulua Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak.

1. Irizpide orokorrak.

A. Oro har eta hala dagokionean berariaz ezarritako salbuespenak salbuespen, plangintzan ezarritako hirigintza-araubidearekin bat ez datozen eraikuntza, instalazio eta erabilerak ez dira hirigintza-antolamenduaren araberkotzat hartuko.

B. Desadostasuna dagoela iritziko zaio, bai desadostasun hori aipatutako plangintzan berariaz eta modu berezian adierazten den kasuetan, bai eta xehetasun hori ez aipatu arren eraikinak eta erabilerak plangintza horretan onartu eta ezarritako hirigintza-araubidearekin bat ez datozenetan ere.

2. Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

A. Hirigintza-antolamendurekin bat ez datozen eraikuntzat eta instalaziotzat aitortuko dira, dituzten mantentze-lanengatik hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak egikaritzea galaraziko duten eraikuntza eta instalazioak, bai eta, hala dagokionean, plangintza horren garapenean egindako espedienteek zehaztutakoak ere.

B. Testuinguru orokor horretan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 101.3.a artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat hartzen dira:

a) Jarduketa integratu modura hirigintza-garapen berrien xede diren esparruetako eraikuntza eta instalazioak, baldin eta dagokion antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazturik badago eta aipatutako eraikuntza eta instalazioak antolamendu horrekin bat ez badatoz.

b) Egikaritzea epe edo muga jakin bat duten zuzkidura publikoen egikaritze-aurreikuspenen eraginpeko lursailetan dauden eraikuntza eta instalazioak.

c) Aurreko lursail eta eraikuntza horietan gauzatutako erabilerak.

Eraikuntza horietan, duten xedearen arabera erabiltzeko beharrezko irizitako lan eta jarduketek egikaritzea bakarrik baimenduko da, baldin eta honako Plan Orokor hau onartu aurreko aldian benetan eta egiazki xede horretarako erabili badira.

C. Jarduketa integratu modura hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-esparruetan eta esparru urbanizagarrietan ezarritako eraikuntza, instalazio eta erabilerak, lehendik zeuden eraikuntza, instalazio eta erabilerak direla pentsatuko da, baldin eta horien antolamendu xehatua zehazteko plangintza xehatua egitea aurreikusi bada.

Eraikuntza horietan, duten xedearen arabera erabiltzeko beharrezko irizitako lan eta jarduketek egikaritzea baimenduko da, baldin eta honako Plan Orokor hau onartu aurreko aldian benetan eta egiazki xede horretarako erabili badira.

D. Hala dagokionean egoki irizitako salbuespenei kalterik egin gabe, gainerako eraikuntza eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legearen 101.3.b artikuluan araututako desadostasun-araubideari loturik egongo dira.

3. Lurzoru urbanizaezina.

A. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzat eta instalaziotzat aitortuko dira, dituzten mantentze-lanengatik Plan honetan aurreikusitako zuzkidura publikoen ezarpen, hedapen, etab., aurreikuspenak egikaritzea galarazten duten eraikuntza eta instalazioak, bai eta dituzten ezaugarriengatik soil-soilik eta espresuki erabilera debekatuak ezartzera xeda daitezkeen guztiak ere.

Eraikin eta instalazio horiek, indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako araubideari atxikitzen hartuko dira.

B. Antolamenduz kanpokotzat aitortzen dira txabolak, teilapeak, behin-behineko eranskinak eta landa-eremuan dauden gainerako elementuak, horiek mantentzea ingurune hori zaintzearen eta, hala dagokionean, ingurunean natura, ingurumen eta paisaia egokiak berreskuratzearen aurkakoa baita; horregatik kendu behar dira, hain zuzen ere.

C. Plan honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez duten eta antolamenduz kanpokotzat aitortu ez diren eraikin eta instalazioetan, Udalak eraikin eta instalazio horiek oso-osorik edo partzialki zehaztapen horietara egokitzea eskatu ahal izango du, eraikin eta instalazio horiek dauden lursaillean edozein hirigintza-lizentzia emateko alde aurreko edo aldi bereko baldintza modura.

D. Eraikuntzaren bat dagoen edo ez dagoen ulertzeko eta eraikuntza hori finkatuz edo antolamenduz kanpokotzat hartzeko ondorioetarako, kontuan hartuko da aurreko artikuluko 4. atalean xedatutakoa.

4. Bestelako aurreikuspen osagarriak.

Bizitegietarako eraikuntzak direnean, aurreko aurreikuspenen osagarritzat hartuko dira honako hauek:

A. Plangintzarekin bat ez datozen udalerriko bizitegiarako eraikuntzak, Plan Orokor honetan (dagokion esparruko Arau Partikularrak barne) arauketa berezirik ez dutenak, finkatutzat hartuko dira irauten duten eta hurrengo B atalean aipatutako egoeraren bat gertatzen ez den bitartean.

B. Aipatutako bizitegiarako eraikuntzak dagokien Arau Partikularrean ezarritako eraikuntza- eta erabilera-araubide orokorrera egokitu beharko dira, eraikuntza horietan modernizazio, finkapen, bolumena handitu edo hobetzeko lanak egin nahi diren kasuetan.

Ez dira halakotzat hartuko, ordea, eraikina bizi- eta osasun-egoera egokian mantentzeko ezinbesteko irizitako lanak, ez eta eraikineko bizitegi-solairuetarako sarrera-irteeretako egoera hobetzeko edo hirugarrengoei kalterik sortzea galarazteko egindakoak ere.

C. Aurreko B atalean aipatutako egoeraren bat gertatzen ez den bitartean eta eraikuntza finkatutzat hartzen bada, eraikuntza-araubidea eta lanen baimenari eta egikaritzari dagokiena, oro har, Dokumentu honetan eta, hala behar izanez gero, dagokion Arau Partikularrean ezarriko dira.

45. Artikulua Behin-behineko erabileren ezarpena hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

1. Udalak, plangintza garatzeko eskatutako hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren bitartean, plangintza horren egikaritzaz eragotziko ez duten onura publikoko behin-behineko erabileren ezarpena erabaki ahal izango du, hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri modura sailkatutako titulartasun publiko edo pribatuko lursail bete gabeetan. Aipatutako erabileratzat hartuko dira, besteak beste, automobil-, autobus- eta kamioi-aparkalekuak.

2. Horretarako, lursailak aurreikusitako erabilerrari egokitzeko proiektua onartu beharko du, erabilera horrek ukitutako esparruan izango duen eraginaren azterketa eta guzti, eta lursail horien aldi baterako erabilerraren desjabetze-espeditatea ere izapidetu beharko du, hala dagokionean ukitako jabeekin egin litekeen hitzarmenari kalterik egin gabe.

3. Udalak lursail horiek erabiltzeari uzteko agindu beharko die lursailak erabiltzeko baimena eman zaien beste titularrei, plangintzaren aurreikuspenen arabera eraikuntza- edo urbanizazio-lanak hasteko lursailak hartzea eskatuz, lursailaren tituluak edo titularrek idatziz eginiko jakinarazpenetik hasita hilabeteko epean.

4. Udalak bere kontura kendu beharko ditu hartutako lursailen egin diren eta plangintzaren garapenean egin beharreko lanak oztopatu edo lanen kostua garestitzen duten eraikuntza- edo urbanizazio-elementu guztiak, eta ordainez eman beharreko kalte-ordainetatik kendu ahal izango du lursailen behin betiko urbanizazioan berrerabili ahal izango diren egokitzapen-lanen kostua.

2.6. 6. KAPITULUA.- LIZENTZIAK (LANAK ETA INSTALAZIOAK BURUTZEKO ETA JARDUERAK EZARTZEKO LIZENTZIEN ESKAERA, IZAPIDEAK ETA KONTROLA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK

46. Artikulua Lizentzia behar duten egintzak

1.- Indarrean dagoen hirigintza legedian –Hirigintza Diziplinaren Araudiko 1. Artikulua eta honekin bat datozenak-banan-banan aipatutako egintzez gain, eta sustatzailea edozein delarik ere, lizentzia beharra izango dute:

a.- Obra lagungarriek, hala nola, finka, orube eta lur sailen itxitura lanek; babes hesiak, aldamiok, habe euskarriak eta eraikuntza lanen gainerako elementu lagungarriak jartzeak, teilatu eta estalkien konponketek, fatxadak edo urbanizazio elementu bereziak –zerbitzu hartuneak, errepedeen zoladura berritzeak, etab.- amaitzeko lanek, eta errotulu, toldo edo markesinak jartzeak.

b.- Industria edo hirugarren sektoreko erabileren ezarpenak, eta erabilera edo jarduera aldaketa eragiten duen edozein ekintzak.

c.- Erauzketa erabileren ezarpenak, agregakinen erauzketa eta harrobi ustiapena esaterako.

d.- Mota guztietako nekazaritza ustiapenetara xedatutako eraikin eta instalazioen ezarpenak.

e.- Lurzoru Urbanizaezinean, lurraldearen ustiapenarekin zerikusirik ez duten egoitza erabileren, edo baimena behar dezaketen landaz kanpoko beste erabileren ezarpenak.

f.- Lurzoru Urbanizaezinean kokatutako finka bateko bereizketak, indarrean dagoen plangintzak erabilera eta/edo eraikin ezberdinetarako gutxieneko gehikuntza edo partzelazio azalera zahazten dituen.

g.- Lurzoru Urbanizaezinean bideak eta pistak egin edo aldatzeak.

h.- Suebakiak egiteak.

i.- Putzuak eta lubakiak egiteak.

j.- Kanpinak eta kanpalekuak jartzeak.

k.- Modu iraunkorrean edo noizbehinka –asteburuetan, urte sasoi jakinetan edo beste aldi batzuetan-, logela, ostatu edo asiadira leku gisa erabiliak izan daitezkeen eraikin aurrefabrikatuak, karabanak edo beste edozein elementu, baita inolako zimendurik gabe ere, ipintzeak.

l.- Mota guztietako lurrak, ibilgailuen, makinien, materialen edo beste gai batzuen biltegi modura erabiltzeak.

m.- Lurren betetze eta egokitze lanek.

n.- Jabetza publikora adskribatutako espazio eta esparruak, modu iraunkorrean edo behin-behinean, okupatzeak.

2.- Hemen azaldutako lizentzia behar duten egintzen zerrenda mugagabea da, baimen beharra izango dutelarik hirigintza plangintzan araututako lurzoru gaineko edo azpiko edozein jarduerak ere, eta bereziki eraikinaren eraldaketa edo aldaketa fisikoa eragiten dutenek, baldin eta lizentzia premiarik eza espresuki aurreikusirik ez badago behintzat.

3.- Udalerriko edozein motatako lurzorutan ondasun publikoak administratzen dituzten Estatuko eta Autonomi Erkidegoko Organoek edo Zuzenbide Publikoko Erakundeek bultzatutako aurreko epigrafeetako zerrendetan agertzen diren egintzek ere, udal lizentzia beharko dute, indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzetan.

4.- Ez da lizentziarik behar izango, ordea, eraikinen barruan segurtasun baldintza orokorrei edo sare nagusietako hartunei eragiten ez dieten instalazioen konponketa edo berritze lanak gauzatzeko, ezta barne eremuen banaketei eta kanpoko fatxadei edo egitura elementuei eragiten ez dieten lurzoru, sabai eta paramentu amaierak konpondu edo berritzeko lanak egiteko ere. Hala ere, Udalaren baimenak bideratu beharko dira etxebizitza lokalak edo bestelakoak berritu edo egokitzeko lanak egiteko beharrezkoak izan daitezkeen polipastoak eta edukiontzia ipintzeko.

5.- Aurreko epigrafeetan aipatutako lizentzia eskatu eta lortzea, hala dagokionean indarrean dagoen legediaren arabera nahitaezkoak diren gainerako baimen, txosten, izapide, etab.en kaltetan izan gabe ulertuko da.

6.- Horren haritik, obra txikiak modura hartuko dira teknika xumeko eta ekonomi nahiz eraikuntza aldetik garrantzi gutxi duten kanpoko edo barruko lanak, hots, bolumenik, erabilera objektiborik eta etxebizitza eta lokal kopururik aldatzen ez dutenak, eta egiturari edo kanpoko diseinuari, edo eraikinaren edo instalazioaren segurtasun eta bizigarritasun baldintzei eragiten ez dietenak. Horien artean sartzen dira, besteak beste, etxebizitzan, lokalen eta eraikinen barneko banaketaren aldaketa, beraien erabilera edozein delarik ere; finka, orube eta lur sailen itxitura lanak; babes hesiak, aldamiok, habe euskarriak eta eraikuntza lanen gainerako elementu lagungarriak jartzea, teilatu eta estalkien konponketak, fatxadak edo urbanizazio elementu bereziak –zerbitzu hartuneak, errepedeen zoladura berritzeak, etab.-amaitzeko lanak, eta errotulu, toldo edo markesinak jartzea eta antzeko beste batzuk.

7.- Jarduera ezarpen modura, berriz, lur sail, eraikin edo lokal jakin batean, ex novo modura edo lehengo beste baten orde z jarduera zehatz bat garatu nahi duen ekintza hartuko da, zeina indarrean dagoen hirigintza legedian nahiz aplikatu daitezkeen legezko beste xedapen batzuetan ezarritakoari egokitu beharko zaion.

Hala dagokionean hirugarrenengoan eragin ditzaketen eragozpenak eta indarrean dagoen legedian horri buruz ezarritakoa kontuan harturik, jarduera horiek, besteak beste, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudian, edo araudi hori ordezkatu edo osatzen duten arauetan ezarritakoari egokitu behar ote zaien ala ez eta, beraz, dagokion irekitze lizentzia nahitaezkoa den ala ez, horren arabera bereizten dira.

Jardueraren ezarpena dela eta lanen batzuk gauzatzeko beharrezkoa gertatzen bada, batari zein besteei dagozkien baimen eskaerak txosten bakar batean egin ahal izango dira, eta udal ebazpena ere bakarra edo aldi berekoa izan daiteke. Bestela, nahikoa izango da dagokion irekitze eta/edo jarduera lizentziaren izapidea egitea.

8.- Erabilera aldaketaren bat –hirugarren sektoreko erabileratik egoitza erabilerara- suertatzen den kasuetan, lehenbizi erabileraren aldaketari dagokion lizentzia bideratu beharko da, eta gero lanen lizentzia. Inarau hauetatik bultzatu eta baimendutako ekintza hauek espresuki arauturik daude Hiriko Egoitza Lurzoruko esparru finkatueta behe-solairuen eta bestelako lokalen erabilera aldaketara zuzenduriko ekintzak arautzeko Ordenantzan.

9.- Lurzoru Urbanizaezinean, txabola, borda edo mendiko aterpeetarako lizentziak behin-behinean gauzatu dira, gehienaz ere uretebako epeaz, eta epe hori igaro ondoren, hurrenez hurren berritu ahal izango da justifikatu dituen jarduerak irauten duen bitartean. Udalak bankuko berme bat eskatu ahal izango du, lizentzia berritzen ez denean eraikin horiek kentzen izan ditzakeen gastuen ordainketa bermatzeko.

Lurzoru Urbanizaezinean barruan, baso erabilerako guneean behin-behineko lizentziak eman ahal izango dira, gehienaz ere berritu ezin daitezkeen urtebeteko epeaz, basozaintzarekin zerikusia duten tresna eta gaiak biltegiratu eta gordetzeko erabiliko diren behin-behineko eraikinak eraikitzeko. Aurreko atalean bezala, Udalak bankuko berme bat eskatu ahal izango du.

10.- Era berean, 2005-eko otsailaren 4-ko lurzoruaren kutsadura sahiesteko eta zuzentzeko Autonomia-legediaren 17. artikuluan finkatutakoarekin bat, jarduketa bat finkatzeko edo handitzeko edo lurrak mugitzeko lizentzia eskaera guztiek, lizentzia lortu aurretik, lurzoruaren kalitatearen deklarazioaren prozedura jaso beharko dute, beti ere, lehenagotik ez badute.

47. Artikulua Lizentzia eskaeren eduki orokorra

1.- Alkateari zuzendua eta interesdunak edo bere ordezkokoak sinatua, lizentzia eskaerak sinatzaileari dagozkion datuak eta eskatzen den lizentziari loturiko lan motaren identifikazioa –obra, jarduera edo instalazioa- eduki beharko ditu.

Eskaerarekin batera, lizentzia motaren arabera beharrezkoak diren dokumentuak –legediak ezarritako kopuruan, baina gutxienez hiru aletan- aurkeztuko dira, proiektu honetan adierazitakoak eta, hala dagokionean, beste xedapen batzuek eska ditzaketenak barne.

Administrazioen beste erakunde batzuk aurrez eman beharreko txosten edo baimenen, edo erakunde horien aurrean egin beharreko beste edozein zuzemenean eraginpean jarri behar diren txostenen kasuetan, aurkeztu beharreko dokumentuen kopia kopurua gutxienez bostekoa (5) izango da, baldin eta dagokion zuzemena Udalak egin behar badu. Dokumentu tekniko guztiak sinatu beharko dituzte bai eskatzaileak baita, hurrengo Artikuluan adierazitako salbuespenez, erantzukizuna duen profesionalak ere, azken kasu honetan dagokion Elkargo Ofizialaren oniritzia ere sartu beharko delarik.

2.- Lizentzia eskaeretan, bertan aipatutako jardueren eduki, helburu eta hedadura argi eta garbi ulertzeko beharrezkoak diren dokumentu eta datu guztiak sartuko dira beti.

Oro har, eta horri buruz adierazten diren salbuespenak alde batera utzi gabe, honako agiri hauek erantsi beharko zaizkie proiektu teknikoiei:

a.- Gauzatu nahi diren obra, jarduera edo instalazioen txosten deskriptiboa, indarrean dagoen hirigintza legediari eta, hala dagokionean, aplikatu daitezkeen gainerako xedapenei egokitzen zaizkiela arrazoituz; lanak hasi, egin eta bukatzeko epeak; lanak gauzatzeko programa eta jardueren ezarpena baldintzatzen dituen beste edozein gorabehera, etab.

Obra lan txikiei, dorre-garabiak jartzeari eta garrantzi gutxiko beste ekintza batzuei dagozkien lizentzia eskaerak direnean, ez da beharrezkoa izango Txosten hori eta/edo aipatutako gaietakoren baten edo batzuen justifikazioa aurkeztea.

b.- Hala dagokionean eta indarrean dagoen hirigintza plangintzan, Ordenantza hauetan eta/edo dagokion sektoreko legedian ezarritakoaren arabera, Administrazioaren beste erakunde batzuk eman beharreko baimen eta txostenak, baldin eta horien eskaera lizentzia eskatzaileari badagokio.

c.- Ukitutako esparruaren 1/5000 eskalako kokapen planoan.

d.- Ukitutako partzela edo esparruaren egungo egoerari buruzko plano topografikoa, 1/200 edo 1/500 eskalan, dauden eraikin, azpiegitura eta arboladi guztiak bilduko dituen.

Lurzoru Urbanizagarrian eta Lurzoru Urbanizaezinean kokaturik dauden lur sailak direnean, eta ukitutako esparruak duen azaleraren arabera, Udalak 1/1000 edo 1/2000 eskalak erabiltzea onartu ahal izango du.

e.- Lur mugimenduei eta urbanizazio eta eraikuntza lanei dagozkien lizentzia eskaeretan, lanen edo instalazioen kokapen eta zuinketa planoan, egungo egoerari buruzko planoaren gainean eta eskala berean grafiatua.

Plano horrek, egin beharreko lanei eta instalazioei buruzko lur sailaren gaineko ezarpenaren deskripzio grafikoaz gain, ezarpen horren oinarritzko sestra mailak eta bere alde ezberdinek inguruan nabarmen identifika daitezkeen elementuetaraino dituzten distantziak ere jasoko ditu, bere lur gaineko eta lur azpiko perimetroa zuzenean, inolako nahasketarik gabe, lur sailera lekualdatzeko moduan.

f.- Aurrekontu zehaztua, baldin eta lizentzia eskaerak lanen gauzatzea ekartzen badu, bertan lan unitateak, lan unitateen neurketa eta aleko prezioak, kapitulu, lanbide eta teknologi ezberdinetan elkartuak, bereiztuz, eta dagokion industri etekina, lanen proiektu eta zuzendaritzan jardundako teknikarien ordainsariak, hala dagokionean, eta aplikatu daitezkeen BEZa ere barne direla.

3.- Proposatutako helburuen edukia eta garrantzia ikusirik, Udalaren esku gelditzen da, horretarako izan ditzakeen arrazioak adieraziz, beharrezkotzat jotzen diren dokumentu gehigarriak aurkeztea eskatzea; eskatutako agiriren bat aurkeztu beharrik ez izatea iriztea; eskatutako agirien edukia berregokitzea; edo, duten garrantzi txikiagatik, eskaturiko dokumentuak neurritz kanpokoak zaizkien eraikuntza lanak obra txiki modura hartzea.

4.- Aurreko ataletan aipatutakoez eta, hala dagokionean, gauzatu nahi den obra, jarduera edo instalazioaren arabera aplikatu daitezkeen beste lege xedapen batzuek ezarritakoez gain, lizentzia eskaerei jarraian zehazten diren dokumentuak erantsi beharko zaizkie:

a.- Partzelazioak

- Jabetza Erregistroaren egiaztagiria, ukitutako finkaren edo finken jabetza baldintzak egiaztatzen dituen.
- Ukitutako finkaren egungo egoera nahiz proposatutako partzelazioa argi eta garbi erakusten dituen dokumentu grafikoa. Gainjarritako plano bat ere erantsi beharko da.

b.- Dorre-garabien instalazioa

- Kokapen planoan islatu beharko dira, besteak beste, garabiaren gehienezko altuera, kontrapisuaren kokagunea, garabi besoaren eta gakoa zintzilik duen orgaren ibilbidea, baita ibilbidean dauden eta/edo aurreikusten diren eraikin eta instalazioen altuera ere.
- Garabiaren egongo den denboraren zehazpena eta jarduera programa.
- Lana zuzentzen duen teknikariak eta enpresa instalatzaileak garabiaren funtzionamendu eta muntaketa segurtasunari dagozkien baldintzei buruz emandako ziurtagiriak.
- Garabiaren funtzionamenduak eta obran egoteak eragin ditzaketen kalteen gaineko aseguru poliza, erantzukizun zibileko estaldura mugagabeaz.

c.- Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltagarri eta Arriskutsuen araudiaren mendeko jardueren ezarpena

–sailkatutako jardueren hasierarako lizentziak–

- Txostenak xehetasun osoz azalduko ditu bai ukitutako eraikinen edo lokalen ezaugarriak, baita gauzatu nahi den jarduera ere, erabili edo landu behar diren produktuak tartean direla; erabili behar diren makinak; ingurumenean izan ditzaketen ondorioak –zaratak, dardarak, usainak, isuriak, keak, etab,-; ezarri beharreko neurri zuzentzaileak, etab.
- Indarrean dauden lege xedapenek kasu bakoitzean eskatzen dituzten dokumentu eta baldintzak.
- Lurzoru Urbanizaezinean txertatutako jardueren kasuan, ezarpenak ukitzen dituen partzelak eta mugakideak adieraziko dira, beren jabeen izenak eta dagozkien katastroko erreferentziak aipatuz.

d.- Lizentziak Lurzoru Urbanizaezinean

- Txostenean, besteak beste, bai proiektu honetan bai, hala dagokionean, indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako baldintza ezpeziakoak betetzen direla arrazoituko da.
- Egungo egoerari eta kokapenari buruzko planoetan, besteak beste eta gutxienezko azalera duten partzelak jartzea nahitaezkoa baldin bada, partzela horren azalera eta mugaketa grafiatuko dira. Zehatz-mehatz

adieraziko dira non dauden finkaren eta bertako elementuen sarbideak, baita egun dauden eta gerora egin nahi diren zerbitzu azpiegiturak ere, eta bereziki uren eta hondakinen arazketari eta saneamenduari dagozkienak.

- Finka edo finkak Jabetza Erregistroan izena emanda ipini izanaren datuak, baldin eta gutxieneko azalera duen partzela jartzea eskatzen bada.
- Lizentzia eskatzen duena nekazari profesionala dela egiaztatzea, eskumena duen Foru Aldundiko Departamenduak emandako ziurtagiriaren bidez.

e.- Eraikinen edo instalazioen lehen erabilera

Ondorengo zerrrenda honetako agiri guztien bi ale aurkeztu beharko dira, 16. puntukoa izan ezik.

1.- Lanak amaitu eta obren ikuskapena eskatzean (baldin eta behar bezala baimendurik berrikuntzaren bat egin bada), obraren behin-betiko egoera erakutsiko duten planoak erantsi beharko zaizkio aipatutako eskaerari, burututako aldaketak plano horietan bilduz, Udal Artxiboko espedientean zehatz-mehatz jasota gera dadin.

2.- Eraiketa lanak amaitzean, lanen Zuzendariak luzatutako Ziurtagiria aurkeztuko da, eraikuntza lanak onartutako proiektuaren eta ezarritako baldintza berezien arabera burutu direla egiaztatuz.

3.- Obra lizentziari dagokion tasaren behin-betiko kitapena egin ahal izateko, burututako lanen edo instalazioen benetako kostua egiaztatuko duen ziurtagiria aurkeztuko da, dagokion Elkargo Profesionalak luzaturikoa.

4.- Eraikinaren fatxadaren argazkiak ere aurkeztuko dira, 18x24 tamainakoak.

5.- Obra berriaren aitortpena egiten duen eskrituraren kopia.

6.- Urbanizazio lanak eta eraikuntza lizentzia emateko erabakian eskatutako gainerako baldintzak amaiturik eta azken ukitua emanik egon beharko dute Lehen Erabilerrari dagokion lizentzia eman aurretik.

7.- Lehen Erabilerrari dagokion lizentzia eskaerarekin batera, partzelaren behin-betiko egoera azalduko da 1/200 eskalako kartografian, bertan egindako eraikuntzak eta sortu diren altimetria aldaketak bilduz.

8.- Urbanizazioak duen behin-betiko egoeraren agiri topografikoa, eta eraikineko lurpeko zerbitzu sareen eta hartuneen kokapen zehatza adierazten duen planoak (agiri topografikoa egin aurretik, Udal honen Hirigintza bulegoarekin harremanetan jarri beharko da). 1/200 eskalako planoak.

9.- Zerbitzu-sareen kutxetei dagozkien datu fitxak:

*Goitiko bistaren eta zeharkakoaren krokis akotatua.

*Hartuneen eta hodi biltzailearen kokapena.

*Zer motatakoak diren (ur zikina, euri ura, hustubidea, edateko ura, argiteria publikoa, telefonia, argi-indarra (Iberdrola), etab.).

*Tapak (neurriak).

*Aipatutako sarea behar bezala gauzatzeko eskatuko da, eta hori egiaztatzeko bidez edo antzekoez eginiko sarearen segimendua aurkeztu beharko da.

10.- Urbanizazioan eta Zerbitzu Publikoen instalazioetan eragin daitezkeen kalteak konpondurik eta obrek ukitutako bide publikoak garbiturik egon beharko dute.

11.- Udalarari idatziz eskatu beharko zaio banaketa saretik urez hornitu ahal izateko dagokion hartune baimena.

12.- Eskari-orri berezian obrako ura eteteko eskatu beharko da.

13.- Idatziz eskatu beharko da saneamendu sarean hartunea egiteko baimena.

14.- Industria Saileko Lurralde Ordezkaritzak luzatutako honako ziurtagiri hauek eman beharko dira:

*Instalazio elektrikoaren lotura txostena.

*Antena kolektiboaren instalazio ziurtagiria.

*Igogailuaren instalazio ziurtagiria.

*Berokuntzaren instalazio ziurtagiria.

*Gas banaketari dagokion instalazioa egokia denaren ziurtagiria.

*Iturgintza instalazioaren txostena.

15.-Telekomunikazioei degokienez, Instalakuntzaren Buletina aurkeztuko da eta dagokion Frogan Protokoloa, baita galdagarria den kasuetan Obra Amaieraren Ziurtagiria, probintziako Telekomunikazioen Ikuskaritzaren Buruzagitzaren zigiluarekin.

16.- Ondasun Higiezinaren Zergan alta emateko behar diren agiriak aurkeztuko dira:

*U-4/I; U-4/II eta, hala dagokionean, U-1 inprimakiak behar bezala beteak.

*Kokapen eta sekzio planoak, eta solairu desberdinei buruzkoak.

*Zergaren azken ordainagiria.

*Obra bukaerako ziurtagiria.

*Obra berriaren aitortpena egiten duen eskrituraren fotokopia.

*Eraikinaren fatxada erakusten duen argazkia.

17.-Erabilera publikoko zortasuna ezarria duten lagapen publikoko lursail guztiak, Hiri Jabetzako Erregistroan inskribitzea.

18.- Eskaturiko lizentziak mota ezberdinetan sartzeko moduko baldintzak biltzen dituzenean, horietako bakoitzarentzat eskatutako baldintza dokumentalak bete beharko ditu

48. Artikulua Lizentzien titulartasuna eta beraien izapidatzea

1.- Nahiz zuzenean nahiz ordezkari baten bidez eskatu, eskatzen duena izango da lizentziaren titularra.

2.- Udalaren kontrolpean, lizentziaren titularrak gauzatuko ditu lizentzian aurreikusitakoak, bere erantzukizuna izango delarik lanen gauzatze hori ezarritako baldintzei egokitzea, eta dagokion Ordenantza Fiskalak zehaztutako tasak ordaintzea.

3.- Eskatzailea beste batzuen ordezkari gisa edo mandatuz ari denean, egiaztatu egin beharko du egoera hori. Holakoetan lizentziaren titulartzat hartuko da ondorio guztietarako, ordezkatuarekin edo agintzailearekin batera.

4.- Lizentzien titulartasuna indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako baldintzetan eskualdatu ahal izango da. Titulartasuna eskualdatzen den ulean lanak jadanik gauzatzen ari badira, zein egoratan dauden zehaztu beharko da. Titular berriak bere aurrekoak hartutako konpromiso eta betebeharrak guztiak berariaz bereganatu beharko ditu, horretarako eta hala dagokionean lehendik egindako dokumentu publikoak aldatuz.

Nolanahi ere, jabetza publikoko ondasunei eragiten dieten obra edo jarduera lizentzien titulartasuna eskualdatzeko, aurrez Udalaren edo, hala dagokionean, ondasun horien erakunde titularraren berariazko baimena behar izango da.

49. Artikulua Lizentzien izapidatzea

1. Artikulu honen hurrengo epigrafeetan eta indarrean dauden beste lege xedapenetan ezarritakoa alde batera utzi gabe, lizentzien izapidatzea erregimen lokalaren alorrean indarrean dagoen legedian ezarritakoari egokitu zaio.

2. Nekazaritza ustiapen arruntei dagozkien lizentzia eskaerak, hala dagokionean eta indarrean dauden lege xedapenetan nahiz proiektu honetan bertan ezarritakoaren arabera, Foru Aldundiaren Landa Garapenerako Departamenduak edo honen ordezkari erakundeak aurrez emandako ziurtagirien, baimenen edo txostenen xede izan beharko dute.

3. Lurzoru Urbanizaezinean luraren ustiapenarekin zerikusirik ez duten egoitza erabilerak eta baimendu daitezkeen landaz kanpoko beste erabilerak ezarzteari buruzko lizentzia eskaerak, Hirigintza Arau hauen 29. artikuluan ezarritako baimen eta izapideen xede izango beharko dira lehenbizi.

4. Baldin eta ezarri nahi den erabilera edo jarduera dagokien partzelan edo erabilera globaleko gunean indarrean dagoen plangintzak espresuki debekatutakoan artean badago, edo zuzenean horiekin pareka badaiteke, horretarako eskatutako jarduera edo hastapen lizentzietan zuzenean ezezkia emango zaie, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri edo Arriskutsuen Araudian ezarritakoaren arabera bideratu beharrik izan gabe.

5. Aitzitik, ezarri nahi den jarduerak lanak gauzatzea eskatzen badu, txosten bakar bat izapidetuko da eta ebazpena hastapen lizentziari nahiz lanei dagokienari buruzkoa izango da.

50. Artikulua Lizentzien eraginkortasunerako bermeak eta baldintza orokorrak

1. Baldintza orokorrak.

Lizentziek beren baitan izan ditzakete lanak gauzatzeko epeei, egin nahi diren obren eduki aldaketei, lur uzte eta urbanizazio betebeharrak eta udal eskumenari dagozkion bestelako alderdiei buruzko baldintzak, Udalarri dagokiolarik horiek ezarzteak, baldin eta horien bidez lizentzia ukatzea saihesten bada.

2. Epeak.

Lanak gauzatzeko lizentzia ematerakoan, lan horien hasierari, bukaerari eta gehienezko etenaldiari buruzko epeak zehaztu beharko dira.

Edozein gorabeherengatik epe horiek finkatuko ez balira, lanen hasierari eta bukaerari dagozkien eskatzaileak proposatutakoak direla iritziko da, edo bestela hiru (3) eta sei (6) hilabetekoak –obra txikiei dagokienez-, eta sei (6) hilabete eta urtebetekoa (1) –obra nagusiei dagokienez-. Epe hori eskatzaileari udal erabakia jakinarazten zaionetik hasiko da kontatzen.

Plangintzan edo baimena emateko erabakian horri buruzko adierazpen zehatzik izan ezean, ezin izango dira, inolaz ere, lanak burutu edo gerarazi sei (6) hilabete baino gehiagoko epean.

3. Dokumentu osagarriak.

Lizentzia ematerakoan bere gauzatzea-ahalmena dokumentu osagarriak aurkeztearen baldintzapean uzten denean, Udalak dokumentu horiek aurkeztu ondoren hamar (10) lanegun izango ditu eskatzaileari zuzendu beharreko akatsak daudela eta horiek zuzendu arte lizentziaren gauzatze-ahalmena etenda jarraitzen ote duen edo ez jakinarazteko. Azken kasu honetan, gehienezko epe bat jarriko da eskatutako zuzenketa aurkezpenerako, eta hori bete ezean baimena etenda geldituko da berriro, halakorik espresuki aitortu beharrik izan gabe, hari eta akatsak udal irizpideen arabera zuzendu arte.

Ezarritako hamar (10) eguneko epea igarotzen bada eskatzaileak horri buruzko Udala jakinarazpenik jaso gabe, aurkeztutako dokumentuak ontzat hartu direla ulertuko da, baina emandako lizentzian ezarritakoa aldatu edo urratzen duten zatiek, edo indarrean dagoen legediaren aurkakoak direnek, ez dute, inolaz ere, baliorik izango.

4. Lan zuzendaritza.

Lizentzia emateko proiektu teknikoa eskatzen den kasuetan eta, proiektu hori hasieran beharrezkoa ez izan arren, Udalak lizentzia emateko erabakian baldintza modura ezartzen duenetan, lizentziaren titularrak lanek duten izaeraren arabera titulu tekniko egokia duen lan zuzendari bat eta, hala dagokionean, bere zereginetan lagunduko dion maila ertaineko teknikaria –aparejadore, arkitekto tekniko edo ingeniari teknikoa- izendatu beharko ditu.

Izendapen hori, izendatutako teknikariari berriazko onespenerekin, Udalarik jakinaraziko zaio lanak hasi baino lehen, jakinarazpen hori ezinbesteko baldintza izango delarik emandako lizentziaren gauzatze-ahalmenerako.

5. Zuinketa.

Kokapen eta zuinketa planoak eskatzen dituzten lan lizentzia guztietan, aipatutako lanak hasi aurretik, lizentziaren titularrak kokalekuan bertan lan horien benetako ezarpenari buruzko udal oniritzia eskatu beharko du, zeina zuinketa-akta delakoan islatuko den.

6. Lehen erabileraren lizentzia.

Eraikuntza lanen eta hastapen lizentzien titularrek –kasu guztietan- eta obra txikien edo bestelako erabilerak ezartzeko lizentzien titularrek –lizentzia emateko erabakian espresuki hala ezartzen denean-, dagokien lehen erabileraren lizentzia –lanari edo jarduerari, edota bie batera, dagokiena- lortu beharko dute, lizentziaren xede diren eraikinak eta lokalak aurreikusitako helburuetara xedatu ahal izan baino lehen, eta dagokion jarduerari ekin baino lehen.

Eraikin edo lokal bakar batek hastapen edo jarduera lizentzia nahiz lanei buruzkoa baldin baditu, lehen erabilerako lizentzietan buruzko izapideak batera egin ahal izango dira, baita txosten bakar bat osatuz ere.

Nolanahi ere, lizentzia horien titularrek galarazi egin beharko dute hirugarrengoez eraikina okupatu edo erabiltzea, harik eta aipatutako lizentzia eman arte.

Lizentzia hori eskuratzea ezinbesteko baldintza izango da eraikina –ur, argi indar, telekomunikazio eta, hala dagokionean, gas horniduren- hiriko zerbitzu sareetara lotzeko, hori bete ezean konpainia hornitzaileek dagokien alta ukatu egin beharko dutelarik.

51. Artikulua Lizentzia mota ezberdinen eraginkortasunerako berriazko baldintzak, betebeharrak eta bermeak

1. Partzelazio lizentziak

Gero beste partzela bati edo batzuei eransteko asmoz partzela baten bereizketa edo zatiketa lizentzia ematen denean, lizentzia eman ahal izateko baldintza izango da eskatzaileak partzelazioari buruzko eskrituraren kopia baimendua eta Jabetza Erregistroan bertan izena emanda ipintzeko aurkeztu izanaren frogagarria aurkeztea. Aipatutako baldintza betetzen ez den bitartean, eskatutako partzelazioa egin gabekotzat hartuko da.

2. Eraikuntza lizentziak

Oinarrizko proiektu batean oinarritutako eraikuntza lizentziak ematen direnean, lizentzia horien gauzatze-ahalmena eta lanei ekiteko aukera, aurrez gauzatze proiektu bat, dagokion Elkargo Ofizialaren xedapenek eskatutako baldintzak betetzen dituen, aurkeztu eta baimendu izanaren menpe geldituko dira.

Proiektu horrek ezin izango du emandako lizentziaren baldintza bakar bat aldatu, ezta oinarrizko proiektuaren gauzatzearekin zerikusi zuzenik ez duen erabakirik erantsi ere.

Gauzatze proiektuaren aurkezpena eta lizentziaren gauzatze-ahalmena dokumentu osagarriak aurkezteko ezarritako baldintza orokorreki egokituko zaizkie.

3. Behin-behineko eraikin, instalazio eta erabileren lizentziak

Behin-behineko eraikin, instalazio eta erabileren baimenek ez dute ondorioz eragingo eta, horregatik, ezin izango da baimentzen dituzten erabileretan hasi edo eraikuntzak egin, Jabetza Erregistroan izen emanda ipini izana frogatu arte, interesdunaren betebeharra izango delarik baimenaren behin-behinekotasuna eta baimenari lotutako erabilera utzi eta/edo eraikina bota beharra onartzea, Udalak hala esandakoan eta kalte ordainik izateko eskubiderik gabe.

52. Artikulua Tasa eta eskubideen ordainketa

1. Lizentzia kasu eta mota ezberdinen zerga eta tasen kopurua dagozkien Ordenantza Fiskaletan finkatuko da.

2. Lizentzia ematerakoan eginiko eskubide finkatuaren ordainketa kontuaren gain eginikoa izango da, lizentziaren jabeak lanaren behin-betiko kostua aitortu beharko duelarik lana amaitzean, hala dagokionean kitapen osagarria burutu ahal izateko.

3. Udal zerbitzuek aitorten horiek egia ote diren egiaztatu ahal izango dute, lana gauzatzen esku hartu duten guztiei kostua zehazteko beharrezkoak diren aurrekari, ziurtagiri eta dokumentuak eskatuz.

4. Lan horiek jabetza publikoko udal ondasunen probetxamendu bereziak ekarriko balituzte, hegalkinak barne, eskatzaileak dagozkien Ordenantza Fiskaletatik sortutako eskubideak eta tasak ordainduko ditu, ordenantza horiek edo lizentzia emateko erabakiak finkatutako modu eta epeetan.

53. Artikulua Erregistro bermeak

1. Partzelazio lizentzien kontzesioa eta esleitutako hirigintza probetxamendu guztia edo zati bat gauzatu duten eraikuntza berriko lizentzien xede izandako partzelen zatiezintasuna Jabetza Erregistroari jakinaraziko zaizkio, indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera izena emateko.

2. Lurzoru Urbanizazinean kokatutako finken bereizketak edo zatiketak ere, Hirigintza Arau hauek erabilera, eraikuntza eta partzelazio erregimenari buruz ezarritako zehaztapenei egokitu beharko zaizkie kasuan-kasuan.

3. Izen emateari dagozkion gastuak lizentziaren onuradunaren kontura izango dira beti.

54. Artikulua Zuinketa

1. Hala dagokion kasuetan, lizentziaren eraginkortasun osorako eskatutako baldintzak bete ondoren, lizentziaren titularrak idatziz eskatu beharko du udal teknikari batek egin asmo diren eraikin edo eraikuntzen zuinketa berriak dezan. Lan zuzendari teknikoak edo lan zuzendari teknikoek derrigorrez joan beharko dute berrikuste horretara.

2. Lizentziaren xede diren eraikinen perimetroa eremura bertara lekualdatzea izango da aipatutako zuinketa, eskaerari erantsitako kokapen eta zuinketa planoaren eta, hala dagokionean, lizentzia emateko erabakian ezarritako zuzenketa arabera oinarrituko lerrokatzeak eta sestrak markatuz.

3. Eskaera aurkezteko egunetik aurrera, Udalak eskatzaileari eta lan zuzendariari jakinaraziko dizkie zuinketa egiteko aurreikusitako data eta ordua eta zuinketa egiaztatuko duten udal teknikarien izenak.

Eskaera egin zenetik hamar (10) eguneko epea igaroko balitz titularrak gaiari buruzko udal jakinarazpenik jaso gabe, eta nolahi ere eskaera aurkeztu zenetik hogeita (20) egun igaro izan balira, lanei ekiteko moduan izango da, baina horrela ezin izango da inolaz ere emandako lizentzian edo indarrean dagoen legedian ezarritakoaren aurkako eskubidez jabetu.

4. Zuinketa hori lizentziaren baldintzei zuzenean egokitzeko zailtasunik izanez gero, udal teknikariak erabakiko du zuinketan egin beharreko aldaketak.

55. Artikulua Lan zuzendaritzaren aldaketa

Edozein arrazoi dela medio eraikuntza lanen zuzendari teknikoren bat bere kargutik kentzea aurreikusten bada, bi alderdietako edozeinek –sustatzaileak edo ukitutako teknikariak- hamabost (15) egun lehenago jakinaraziko dio horren berri Udalari, eta ezin izango da eraikuntza lanetan jarraitu zuzendari berriak kargua hartu duela jakinarazi arte.

56. Artikulua Lizentzien eduki aldaketak

1. Eraikuntza lanak gauzatzeko garaian lizentzian aldaketarik egin nahi izanez gero, Udalari jakinarazi beharko zaio, eta honek zerbitzu teknikoaren txostena eskatuko du.

2. Zerbitzu tekniko hauek beren txostenean aztertuko dute ea aldaketa, garrantzi gutxikoa delako eta indarrean dagoen hirigintza araudiari egokitzen zaiolako, zuzenean onartzeko modukoa ote den, edo, aitzitik, lizentzia berezia emateko erabakiaren xede izan behar ote duen.

3. Azken kasu honetan, lizentziaren titularrari jakinaraziko zaio hori eskaera aurkeztu zenetik gehienaz ere hilabeteko (1) epean, hala behar izanez gero, aurkeztu beharko dituen dokumentu gehigarriak adieraziz.

4. Aipaturiko epea igarotzen bada lizentziaren titularrak gaiari buruzko udal jakinarazpenik jaso gabe, aldaketa onartuz hartu eta lana gauzatzeko hasi ahal izango da, baina horrela ezin izango da inolaz ere indarrean dagoen legedian ezarritakoaren aurkako eskubidez jabetu.

5. Nolanahi ere, lizentzia edukietan aldaketa garrantzitsuak egiteko dagokien lizentzia behar izango da lehenbizi, eta honen eskaera eta izapidea ohiko prozedurara egokituko dira.

57. Artikulua Lizentzien luzapena

1. Behar bezala justifikatutako arrazoiak tarteko direla lizentzia baten hasierako eta gauzatzeko epeak bakarrik luzatu ahal izango dira, interesdunak idatziz eskatuz gero ezarritako gauzatze epea bukatu baino hamabost (15) egun lehenago.

2. Jadanik burututako zatia kontuan izanik, baimendutako jarduerak edo lanak amaitzeko beharrezkotzat irizten den epea izango da behin bakarrik emango den luzapenaren gehienezko iraupena.

3. Nolanahi ere, aipatutako luzapenak dagozkion tasak sortuko ditu.

58. Artikulua Lizentzien iraungipena

1. Aurrez Udalak dagokion adierazpen zehatza egin ostean, lan lizentziak honako edozein arrazoiengatik iraungiko dira:

a.- Lizentzia emateko erabakian ezarritako epean, edo lizentziaren ematea jakinarazi zenetik sei (6) hilabeteko epean lanak ez hasteagatik.

b.- Gauzatze epea sei (6) hilabetekoa duten lanetan, emandako epearen erdia amaitzean proiektu osoko aurrekontuaren %20a baino balio handiagoko obrak ez gauzatzegatik.

c.- Baimendutako lana lizentzia ematerakoan finkatutako epean edo, hala dagokionean, lizentziaren ematea jakinarazi zenetik sei (6) hilabeteko epean ez bukatzeagatik.

d.- Hasi eta gero, baimendutako lanak sei (6) hilabetetik gorako epean geldiarazteagatik. Aipaturiko lanak geldiarazirik daudela iritziko da, nahiz eta noizbehinkako lanak edo lehendik egindakoen osagarriak egin, halakotzat hartuko direlarik gelditzen den lizentzia epearen barruan jarduerari lana amaitzeko adinako bizitasunez berrekin zaiola esateko modukoak ez direnak.

e.- Lizentziaren baldintzekoren bat modu nabarmenean ez betetzeagatik.

2. Industria erabilera edo jarduerak edo hirugarren sektorekoak ezartzeko lizentziak, oro har, erabilera edo jarduera horiek geldiarazi eta dagokien lokala bederlatzi (9) hilabetetik gora ixtean iraungiko dira, baita Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan baja ematen denean ere.

3. Baimenaren iraungipena aitortua izan eta gero, lizentzia berri bat eskatu beharko da oraindik gauzatu gabeko lanak bukatzeko edo jarduerari berrekiteko.

59. Artikulua Konpoketa eta garbiketa betekizunak

Lizentziaren titularraren betebeharra izango da lanen ondorioz bide publikoetan eta gainerako espazio mugakideetan eragindako kalteak konpontzea eta horiek guztiak garbi edukitzea.

60. Artikulua Lanak bertan behera uztea

Lizentziaren xede diren lanak beren amaierarako aurreikusitako epea igaro delako bertan behera utzi edo geldiaraziko balituzte, Udalak modu subsidiarioan burutuko litzuke bide publikoetako edo landa eremuetako segurtasuna eta apaindura, edo erabiltzen diren eraikinen kasuan hauen funtzionaltasun egokia, bermatzeko beharrezkoak diren lanak, eta berak konponduko ditu hondatutako hiriko elementuak ere. Lizentziaren titularra eta, modu subsidiarioan, partzelaren jabea izango dira lan horien kostuen erantzule.

61. Artikulua

1. Lan lizentziaren titularrak, lizentzia horren eta geroago Udalak baimendu edo agindutako aldaketen arabera lanak amaitu ondoren, idatziz emango dio horren berri Udalarari eta, hala dagokionean, lehen erabileraren lizentzia eskatuko du eraikina edo instalazioa erabiltzen hasteko alde aurreko baldintza gisa.

2. Horretarako, dagozkion dokumentuak aurkezteaz gain, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

a.- Eraikitakoak indarrean dauden lege xedapenek eskatutako gutxienezko segurtasun, osasun eta apaindura publikoko baldintzak izatea, eta bere instalazioak erabiltzeko egoera onean egotea.

b.- Eskatutako urbanizazio lan osagarriak, ezarritako baldintzetan, gauzatzea.

c.- Bide eta gainerako espazio publikoetan eragindako kalteak konpontzea eta horiek garbi uztea.

3. Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudiko 34. artikulua aipatzen duen arauzko egiaztatze ikustaldia, jarduerari ekin aurrekoa, lehen erabilerari dagokion lizentzia txostena izapidetzean burutuko da.

4. Epe hori igaro ondoren, Udalak beharrezkoak diren lanak modu subsidiarioan gauzatzeari ekin ahal izango dio.

5. Lehen erabileraren lizentzia eskuratzea ezinbesteko baldintza izango da alta lortu eta gero –ur, argi indar, telekomunikazio eta gas horniduren- hiriko zerbitzu sareetara lotzeko.

3. HIRUGARREN TITULUA.- PARTZELA ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUBIDE OROKORRA

3.1. 1. KAPITULUA.- OINARRIZKO DEFINIZIOAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK

62. Artikulua Hainbat hitz eta kontzeptu eta horien definizioa.

Hirigintza Arau hauen aplikazioaren ondorioetarako, jarraian azaltzen diren hitzek kasu bakoitzean adierazitako esanahia izango dute:

— Partzela-lerrokadura:

Beste partzeletatik edo espazio publikoetatik bananduz, lursail urbanizatuaren gainaldean partzelak mugatzen dituen lerroa da.

— Eraikuntza-lerrokadura:

Lursail urbanizatuaren gainaldean, sestra gainean nahiz sestrapean baimendutako eraikuntzaren oinplanoko gehieneko inguratzailea definitzen duen lerroa da.

— Erretiroa:

Plano horizontal batean neurtua, partzela-lerrokaduraren edozein puntutatik eraikinaren punturik hurbilenera arteko tartea da, hegalkinak bai, baina teilatu-hegalak kontuan hartu gabe.

— Fatxada-azalera:

Eraikuntza-lerrokaduratik hasita bertikalki altxatzen den azalera da.

— Atzeraemangunea:

Fatxada-azalaren beraren eta barnerago sartutako fatxada horretako edozein punturen arteko tartea da.

— Mehelina:

Elkarri atxikitako bi eraikin, bientzat komuna den partzela-lerroakaduraren gainean mugatzen dituen azalera bertikala da.

— Eraikuntza-garaiera:

Eraikinaren fatxada-azalera duen garaiera da, kasu bakoitzean ezarritako irizpideekin neurtua.

— Solairuaren fatxada-garaiera.

Erreferentziatzko solairu jakin bateko zoruaren (egitura forjatua) eta haren goiko solairuko zoruaren artean dagoen eraikuntza-garaieraren zatia da.

— Espazio estali baten garaiera librea:

Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdeko puntu jakin batetik amaitutako lurzoruaren azalerrainoko tarterik laburrena da.

— Eraikuntzaren solairu kopurua edo eraikin-profila:

Eraikuntza baten solairu kopurua, sestra gainean nahiz sestrapean.

— Estalki-aldapa:

Fatxada-azalerraren maila gorenetik estalki-bolumenaren inguratzaile baimendua eratzen duen aldapa.

— Estalki-profila:

Estalki-bolumenak duen inguratzaile baimenduaren sekzioa, fatxada azalerrarekiko plano bertikal eta perpendikular batek eratua.

— Soto solairua:

Sarbideari dagokion zatia izan ezik, sestrapean kokaturik dagoen solairua, guztiz edo erdi lurperatua; azken kasu horretan 1,20 m baino beherago beti, inguruko eraiki gabeko espazio publiko edo pribatuaren sestratik neurtuta.

— Erdisoto solairua:

Zati batean lurperaturik dagoen solairua, sototzat edo beheko solairutzat hartzeko behar izaten diren baldintzak betetzen ez dituen. Solairu bat zati batean lurperaturik dagoela pentsatuko da, baldin eta solairu horren fatxada batek edo fatxada batek baino gehiagok 1,20 metrotik gorako garaiera badute sestra gainean.

— Beheko solairua.

Oso-osorik sestra gainean kokaturik dagoen edo sestrapean fatxada guztiak gehienez ere 1,20 metrora dituen eraikuntza-solairua. Zuzen-zuzenean lurzoruaren edo sotoaren gainean egon daiteke.

— Solairuartea.

Solairu edo forjatu gehigarria, beste solairu nagusi baten barruan hala dagokionean baimen daitekeena; funtzionalki eta juridikoki solairu nagusitik bereiztezina da eta duen azalera ez da konputagarria eraikigarritasuna edo eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko ondorioetarako.

— Behegaina.

Erdisotoaren gainean kokatutako eraikuntza-solairua.

— Goi-solairua:

Beheko solairuaren edo behegainaren gainetik kokatutako eraikuntza-solairua, eraikuntzaren estalkipean dagoena barne, baldin eta solairuaren fatxadako punturen batean 1,20 metrotik gorako garaiera badu.

— Atikoa:

Estalkipeko solairuaren salbuespenarekin, eraikinaren solairu gorenari edo solairu gorenei dagokien goi-solairua; solairu hauen fatxada-azalera atzera sarturik egon ohi eraikineko gainerako fatxada-azalerrarekin alderatuta.

— Estalkipeko solairua:

Zuzenean estalkiko forjatuaren edo taularen azpian kokatutako solairua, kasu bakoitzean baimendutako gehienezko inguratzailearen baldintzen ondorioz eratutakoa, fatxada-garaiera 1,20 metrotik beherakoa duena.

Solairu bereizi bati dagokion izaera izan dezake sestra gainean, baldin eta eraikuntzako gainerako solairuetan dauden erabileretatik –baita juridikoki eta erregistroari dagokienean ere– aparteko erabilera bereizietara xedatzen bada, edo ez du horrelako bereizkuntzarik izango, baldin eta eraikuntzako gainerako solairuetan dauden erabileren erabilera lagungarri eta gehigarrietara xedatzen bada.

— Fatxada:

Eraikinaren kanpoaldeko itxiera bertikalaren paramentua edo planoak.

— Hegalak:

Fatxadatik ateratzen diren elementu bizigarri edo okupagarriak dira, eta itxiak edo irekiak izan daitezke.

Hegalaren zati edo elementu irtenenetik dagokion fatxada arterainoko tarteari hegalaren sakontasuna esango zaio.

— Teilatu-hegalak:

Fatxada-planotik kanpo estalkien amaiera eratzen duten elementu irtenak.

— Patioak:

Eraikuntzen barruan, etxebizitzetan bizitzeko moduko egoera bermatzeko irekitzen diren espazioak.

63. Artikulua Eraikigarritasun fisikoa neurtzeko irizpideak.

A. Oro har, honako espazio hauek hartuko dira kontuan eraikin baten eraikigarritasun fisiko edo gordina neurtzerakoan:

— 1,80 metrotik gorako garaiera librean duten sestra gaineko nahiz sestrapeko espazio estali eta itxiak. Garaiera hori gainditzen duen espazio horietako zatia zenbatuko da.

— Eraikuntzaren elementu trinkoak.

— Patioak eta instalazio-hodiak, $f < 1,50$ m-koak.

— Igogailu-zuloak.

— Mota guztietako balkoi, terraza eta eguterak, estalkia bai baina erabilera publikoari atxikitako zortasunik ez dutenean. Duten azaleraren % 50 zenbatuko da.

— Estalkipeko solairuetan, arestian aipatutako espazioak eta elementuak zenbatuko dira, nagusiki eta modu berezian partzelako erabilera bereizgarri edo onargarrietara xedatzen direnak; edo aurreko erabileren erabilera lagungarrietara – zerbitzu-instalazioak edo trastelekuak– xedaturik, haiek dituzten lokalekin erregistro-unitate zatiezina eratzen ez dutenak.

B. Honako espazio eta elementu hauek, aitzitik, ez dira kontuan hartuko aipatutako eraikigarritasuna neurtzeko:

— 1,80 metrotik beherako garaiera duten espazio estali eta itxiak.

— Estalkipeko solairuko espazio eta elementuak, bai partzelako erabilera bereizgarri edo onargarrietara xedatzen direnak, baldin eta beheko solairuan dauden izaera berekoen jarraipen fisiko eta juridikoak badira, bai eta eraikuntzako erabilera bereizgarri edo onargarrien erabilera lagungarrietara – zerbitzu-instalazioak edo trastelekuak– xedatzen direnak ere, kasu batean zein bestean erregistro-unitate zatiezina eratuz.

— Patioak eta instalazio-hodiak, $f > 1,50$ m-koak.

— Ataripeak beheko solairuan.

— Eraikuntza industrialetan modu orokorrean baimendutako solairuarteak.

C. Nolanahi ere, aipatutako eraikigarritasuna zehazterakoan, oro har bereizi egingo dira partzelaren sestra gainean eta sestrapean aurreikusitakoak.

64. Artikulua Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

1. Oro har, behegaina eta eraikuntzaren behe- eta goi-solairuak sestra gaineko solairutzat hartuko dira eta sotoak, berriz, sestrapeko solairutzat, eraikigarritasuna erabakitzeko eta erabilera batera edo bestera xedatzen ote diren zehazteko tratamenduari kalterik egin gabe.

Erdisotoak, bestalde, dituzten ezaugarriak eta mugak kontuan izanik, edo sestra gaineko, edo sestrapeko solairutzat hartu ahal izango dira. Horri dagokionez, kontuan hartuko da Plan Orokor honetako Arau Partikularretan eta planaren garapenean sustatutako plangintzan ezarritakoa.

2. Eraikuntza jakin bateko solairu kopurua zehazteko ondorioetarako, kontuan hartuko da, kasu bakoitzean, bai eraikuntza kokaturik dagoen Plan Orokor honetako Hirigintza Esparruko Arau Partikularrean ezarritakoa, bai eta planaren garapenean bultzatutako plangintza xehatuan ezarritakoa ere, hala dagokionean, bateko nahiz besteko grafikoak ere kontuan hartuz.

3. Kasu bakoitzean baimendutako solairu kopurua behar bezalako zehaztasunez adieraziko da, besteak beste honako irizpide hauek erabiliz:

A. Aurreikusitako hirigintza-garapen berriak direnean, lehendik zeuden hiri-errealitateak berritu eta ordezkatzeko jarduketei loturikoak barne, aipatutako solairu kopurua berriaz eta zehazki adieraziko da sestra gainekoak eta sestrapekoak bereiziko dituzte zenbaki-parametroak erabiliz.

B. Egun dauden hirigintza-garapen finkatuak direnean, aurreikuspen hori aipatutako zenbaki-parametroen bidez zehaztu ahal izango da, edo zeharka bestela, lehendik zeuden eraikuntzak egun duten solairu kopuruarekin finkatuz.

C. Gehigarri modura fatxadan atzera sartutako atiko solairu bat egitea baimenduz gero, espresuki eta besteetatik bereizirik adieraziko da.

D. Estalkipeko solairua, bestalde, eraikuntzako gainerako solairuetako erabileretara ez, baizik eta erabilera juridikoki bereizi eta apartekoetara xedatzen den kasuetan bakarrik hartuko da solairu gehigarri eta bereizi modura eraikuntzaren solairu kopurua arautzerakoan.

65. Artikulua Eraikuntza-garaiera neurtzeko irizpideak.

1. Oro har, eraikuntza-garaiera, beheko erreferentzia modura fatxada-azalerak eta lur urbanizatuak bat egiten duten puntu ertaina hartuz, eta goiko erreferentzia gisa –baldin eta eraikinak teilatu-hegalik ez badu– fatxada-azaleraren edo fatxada eta estalki-planoa elkartzen diren gunearen punturik gorena hartuz neurtuko da, dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatua berariaz beste irizpideren bat xedatzen ez bada behintzat.

2. Aurreikusitako garapen berriak direnean, lehenagoko hiri-errealitateak berritu eta ordezkatzeko jarduketei lotutakoak barne, aipatutako eraikuntza-garaiera eta adierazitako eraikinaren goiko eta beheko erreferentzia-mailak, baita sestra gaineko lehen solairuaren ezarpen-kota bera ere, hirigintza plangintzak –xehetasun-azterketa barne, hala dagokionean– ezarriko ditu grafikoki, koordenatu digitalizatu egokien bitartez.

Aurreikuspen horiek antolamendu xehatuari dagokion maila izango dute.

66. Artikulua Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1. Oro har eta Hirigintza Esparruen Arau Partikularretako nahiz plangintza xehatuko berregokitze justifikatuari kalterik egin gabe, udalerriko hiri-eremuko partzeletan hiru (3) sotoko solairu eraikitze baimena ematen da.

Edonola ere, eraikuntza edo multzo katalogatuak direnean, sestrapeko eraikuntzaren aurreikuspena eta baimena, eraikuntza eta multzo horiek egoera egokian gorde eta zaintzearekin bateragarri dela zehatz-mehatz justifikatzearen baldintzapean egongo da. Izatekotan ere, aipatutako zainketarekin bateragarri izango den kasuetan eta irismenarekin bakarrik baimenduko da. Kasu horietan baimendutako solairu kopuruaren zehaztapena ere, era berean baldintzaturik egongo da.

Baldin eta kasu horietan plangintza xehatua egitea aurreikusten bada, plangintza horretan gaiari buruz xedatutakoa hartuko da kontuan.

2. Arau Partikularrek edo plangintza xehatuak bestelako baldintzak ezartzeari kalterik egin gabe, bizitegi-eraikuntzaren sestra gaineko lehen solairuko lurzoru amaituaren mailak gehienez ere 5,00 metroko garaiera izango du, lursail urbanizatuaren sestratik neurtuta.

Horrez gain, udal-ordenantzek ere proposatu ahal izango dute aurreikuspen hori berregokitzea bidezkoa eta motiboduna dela iritzitako kasuetan.

3. Oro har, goi-solairuetako gutxieneko garaiera libre, Hirigintza Arau hauetan ezarri diren irizpideen arabera finkatutakoa, 2,50 metrokoa izango da.

Aurreikuspen hori Plan Orokor honen Arau Partikularretan salbuespen gisa berregokitu ahal izango da, behar bezala justifikaturik Plan hori onartu aurretik zeuden eraikuntza eta solairuei dagokien kasuetan.

Horrez gain, Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatu diren eraikuntza arloko udal-ordenantzek ere aipatutakoa baino garaiera libre txikiagoak aurreikusi ahal izango dituzte, salbuespen modura eta duten helburu espezifikoak kontuan harturik egoki iritzitako etxebizitzako zatietan.

Aipatutakoa baino garaiera txikiagoa duten lehengo eraikinak ordezkatu behar diren kasuetan, eraikuntzaren garaiera osoa handitzea baimenduko da, eraikuntzako solairuei adierazitako gutxieneko garaiera eman ahal izateko. Irizpide hori, ordea, ez da aplikagarri izango estalkipeko solairuen garaierari dagokionean. Eraikuntzari edo eraikuntza txertaturik dagoen multzoari eman zaion katalogazio maila kontuan harturik bateraezina izango den kasuetan ere ez da aplikagarri izango.

Jabari hidrauliko publikoan edo jabari horren zortasun- eta polizia-eremuetan edozein esku-hartze egiteko, alde zuzeneko dagokion arauzko administrazio-baimena lortu beharko da gaian eskumena duen agintarien eskutik.

3.2. 2. KAPITULUA.- HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN BIZITEGI ERABILERA KO PARTZELETAN (A partzelak) APLIKAGARRI DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

3.2.1. 1. ATALA.- Bizitegi erabilerako partzeletan (A partzelak) aplikagarri diren eraikuntza itxuraren arauketarako baldintza orokorrak

67. Artikulua Eraikinaren lerrokadurak.

Plan Orokor honetan, Araudi Xehatuaren Hirigintza Fixxetan eta Orri Grafikoen edo horiek garatzen dituzten plangintza-baliabideetan ezarritakoak izango dira.

Lerrokadura horiek betetzen ez dituzten lehengo eraikinak, lerrokadura horietara egokituko beharko dira aldatu, handitu edo berreraikitzen direnean.

Interpretazioan zalantzarik sortzen bada edota egoki iritziz gero, lehendik zeuden lerrokaduretan berregokitzeak egin ahal izango dira antolamendu hobea lortzeko, Udalak erabakitako Xehetasun Azterketaren edo Plan Bereziaren bitartez.

68. Artikulua Sestrak.

Bide publikoetako sestrak Araudi Xehatuaren Orri Grafikoetan ezartzen dira altimetria-kotak zehaztuz. Bideetako puntu bakoitzean, sestra aipatutako planoan adieraziko da; sestra horren balioa, berriz, berariaz zehaztutako sestrak dituzten bi punturen artean kokatzen da, bi sestra horien interpolazio proportzionalaren bitartez.

Dagoeneko urbanizaturik dauden eremuetan sestra aplikagarria leku jakin batean finkaturik gelditzen ez bada, berez dagoena aplikatuko da, baina berrurbanizazio esku-hartzeetan, konponbide egokiagoa lortzeko berregokitzeak egin ahal izango dira.

69. Artikulua Eraikuntzaren gehieneko sakonera.

1. Plan Orokor honetan (Araudi Xehatuaren Hirigintza Fitxak eta Orri Grafikoak) edo horiek garatzen dituzten plangintza-baliabideetan kasu bakoitzean ezarritakoa izango da.

2. Lerrokadurak aldatzea aurreikusten ez bada, gehieneko sakonera lehendik zegoen eraikuntzarena izango da.

70. Artikulua Eraikuntzen garaiera eta solairu kopurua.

Plan Orokor honek (Araudi Xehatuaren Hirigintza Fitxak) edota horien garapenerako onartutako plangintza-baliabideek Sektore, Area edo Partzela bakoitzerako zehaztutakoak izango dira.

71. Artikulua Estalkiak.

a) Gehienbat, bi, hiru edo lau isurkikoak egingo dira edo lehendik zeudenen ezaugarrietara egokituko dira. Nolanahi ere, gehieneko aldapa % 35koa izango da.

b) Zenbait kasu berezitan onartuko dira estalki lauak, eraikuntza kokaturik dagoen ingurunea kontuan hartuz betiere. Kasu horietan, eraikineko instalazio komun elementu lagungarriak bakarrik (igogailu-gela, tximiniak, antenak, argizuloak, etab.) ipini ahal izango dira estalki horren gainean.

c) % 35eko profilarren gainetik, tximiniei, aireztapen- edo hozte-hodiei, barandei edo bestelako segurtasun elementuei dagozkien zati irtenak bakarrik onartuko dira.

d) Eraikineko instalazioen elementu teknikoak hartzen dituzten guneak (igogailu-gelak edo antzekoak), estalkiaren ingurutzaila baimenduaren barruan txertaturik gelditu beharko dira. Hori teknikoki ezinezkoa balitz, onartuko dira atal irtenak estalki-profilaren gainetik, baina funtzionamendu tekniko egokirako behar izango den heinean soil-soilik.

e) Onartuko da estalki-planoarekiko argizulo paraleloak ipintzea ohiko patioak edo aireztapenekoak estaltzeko. Argizuloak espazio bizigarriak argiztatu eta aireztatzeko direnean, gehienez ere 0,90 x 1,50 metroko neurriak izango dituzte eta fatxada-baoekin ardatzean kokaturik egongo dira.

f) Modu berezian zehazturik, zenbait Area edo Sektoretan onartzen da estalkipeko guneetan terrazak irekitzea, baldin eta terrazaren elementu guztiak baimendutako estalki profilaren azpitik gelditzen badira. Etxebizitza bakoitzeko terraza bat eraiki ahal izango da, gehienez ere 3,00 metroko zabalera izango duena eta jabetzaren zatiketa-gunetik 1,50 metroko tarteaz banaturik egongo dena; horrela, bi terrazen arteko gutxieneko tarte 3,00 metrokoa izango da. Sakonerak estalki-aldaparen arabera izango dira, gutxieneko metro bateko (1,00 m) garaieratik gehieneko 2,50 metroko garaierara arte. Terrazak etxebizitzaren jarraipena izango dira, inoiz ez trastelekuen jarraipena. Fatxada-baoekin ardatzean kokatuko dira. Elementu honen garaiera gehienez ere 3,00 metrokoa izango da estalki-elementuak gainean izango dituen teilatu-hegalaren limari dagokionez, eta kasu berezi horretan aldapa gehienez ere % 70ekoa izango da, elementuak duen diseinuaren arabera.

g) Izkinako partzeletan, dorre apaingarriak jartzea baimendu ahal izango da. Eraikinaren izkinetan kokatuko dira, bi lerrokadurek bat egiten duten gunetik abiatuta gehienez ere 5,00 metroko luzerarekin fatxada bakoitzean, eta ez dute solairu baten garaiera gaindituko teilatu-hegal horizontalean.

h) Erlaitzek ez dute inondik inora gailurra gainditzerik izango.

72. Artikulua Hegalak, atzeraemanguneak, teilatu-hegalak eta bestelako elementuak.

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

b) Dimentsio-baldintzak area edo sektore bakoitzaren banan-banako fitxetan finkatzen dira.

c) Atal irtenak eraikinaren lehen goi-solairutik gora ipini beharko dira beti; horrela, atal horren edozein zati bide publikoaren edo lursailaren sestra baino 2,50 metro gorago egongo da gutxienez.

d) Hegalak duten irtenaren gutxieneko bat bereizi beharko dira alboko eraikinetik edo mehelinetik, etxebizitzaren arteko bereizketan mehelina eratuz lehengo hegalean jarraipen modura ipintzen ez badira behintzat.

e) Atzeraemanguneak libreak izango dira, baina sakonera ez da aurrealdearen erdia baino handiagoa izango.

f) Esekitektikiak gorderik egongo dira bide publikotik ez ikusteko.

g) Hegalaren edo teilatu-hegalaren gehieneko irtelegunea area edo sektore bakoitzaren banan-banako fixetan finkatzen da. Erlaitzek ez dute inondik inora gailurra gaindituko.

73. Artikulua Patioak.

a) Ohiko etxadi-patioak.

1. Patio hauen barruan hainbat titularren jabetzak bereizteko elementuak (hormak eta burdin hesiak) eraiki ahal izango dira. Hormek 0,50 metroko garaiera izango dute gehienez ere eta horien gainean 2,00 m arteko garaiera duten burdin hesiak ipini ahal izango dira.

2. Plan Orokor honetan, Plan Berezian edo Xehetasun Azterketaren batean patio hauek lorategi edo espazio libre izatera xedaturik ez badaude, dagoen etxearen lehen solairuko lurzoruraino estali ahal izango dira, sotoko eta beheko solairuko lokalak handitzeko.

3. Handitze horietako sabaietako kotak berdinak izateko modurik ez dagoenean, Udalak erabakiko du patioak itxura onena izateko konponbiderik egokiena.

4. Patioetako eraikuntza horien argiztapena sabai-leiho edo argizuloen bidez egingo da, baina horiek ezin izango dute 0,50 m baino gehiago atera kokaturik dauden estalkiaren goialdeko planotik gora.

5. Patioko eraikuntzaren estalkia eraikinaren barrualdetik zuzenean eta eroso heltzeko modukoa izango da.

b) Partzelakoak.

1. Barne-patioek izan beharreko neurrien arabera, beraien barruan patioaren garaieraren heren bateko diametroa izango duen zirkulu bat egiteko modukoak izango dira, gutxienez 3,00 metroko diametroa dutela eta solairuko leku bakar batean ere 2,00 metro baino gutxiagoko estugunerik izan gabe.

2. Patioaren garaiera, aireztatu beharreko gela baxuenaren zoladura-mailatik aintzat hartutako aurrealdeko paramentuaren goi-goiko gailurreraino neurtuko da.

3. Patioak sabai-leihoek estali ahal izango dira, baldin eta inguruan espazio librea, sabai-leihoaren eta patioko hormen artean inolako itxierarik ez duena, uzten bada, eta aireztapen-azalera gutxienez patioak duen oinplano-azalaren % 25ekoa bada.

4. Patioko zoladura ez da inondik inora argiztatu edo aireztatu beharreko gelako zorua baino gorago jarriko. Zoru horren gainean ez da inolako eraikuntzarik egiterik izango.

5. Etxebizitzetara xedatu gabeko beheko solairuko espazioen argiztapena eta aireztapena, patioan ipinitako argizulo edo sabai-leihoen bitartez osatu ahal izango da, baina patio horretatik aireztapena eta argiztapena jasotzen duten lehen solairuko gelen zorutik gora 0,50 m baino gehiago atera gabe.

6. Patioa zoru iragazgaitzez, hustubidez eta sifoi erregistragarri hornitu beharko da.

c) Aireztapen-patioak.

1. Patioaren neurriak bere barruan gutxienez 1,80 metroko diametroa duen zirkulua egin ahal izateko adinakoak izango dira.

Debekaturik dago sei solairutik gorako garaiera duten aireztapen-patioak jartzea.

Patioaren garaiera argi-patioetarako ezarritako modu berean neurtuko da.

2. Aireztapen-patioak aireztatu egin behar du, eta, neurri batean, soil-soilik eskailerak, komunak eta bainugelak argiztatzea ere bai.

3. Patio hauei dagokienean, partzela-patioetarako ezarritako arauak egongo dira indarrean, gutxienezko neurriei dagozkienak izan ezik.

d) Erkidetuak.

1. Partzela-patioetarako finkatutako arauak izango dituzte indarrean.

2. Patio erkidetuaren zati batekiko mehelina agerian baldin badago, zati hori beiraz eta arotzeriaz edo sareta batez ezkutatu da, kanpotik ez ikusteko moduan eta behar den aireztapena bermatuz.

3. Ordenantza hauetan ezarritako zortasun baldintzak dira mota honetako patioek nahitaez bete behar dituztenak.

74. Artikulua Erabilera pribatuko espazio eraikiezinak sestra gainean.

a. Espazio hauetan ez da inolako eraikuntzarik onartuko. Hala ere, plangintza xehatuak berariaz arautu ahal izango du eraikuntza nagusitik bereizitako eraikin lagungarriren bat eraikitzea.

b. Oro har, baimendurik dago sestra gainean obra-elementurik ez duten estali gabeko kirol- edo jolas-instalazioak ipintzea, hala nola igerileku edo jokalekuak.

c. Beste lursailekiko bereizketetan eta espazio publikoekiko mugetan, ezarritako zehaztapenak betez betiere, partzela-itxiturak ipini ahal izango dira. Espazioak erabilera publikoaren zortasunik ez badu behintzat.

3.2.2. 2. ATALA.- ERABILERA ARAUTZEKO BALDINTZAK

75. Artikulua Erabilera baimenduen araubide orokorra.

1. Bizitegi-erabilerako partzelak, batez ere, etxebizitza edo egoitza komunitario erabileretarako xedatuko dira.
2. Bizitegi-erabileretarako xedatutako eraikinetan onartzen dira (hurrengo artikuluetan ezarritako mugekin) hirugarren sektoreko erabilerak, komunitate-ekipamendukoak (hilerria izan ezik) eta 1. eta 2. kategorietako erabilera industrialak ere, Hirigintza Fitxetan zehaztutako kasuetan edo osagarri modura.

76. Artikulua Soto eta erdisotoetako lokalen erabilera-baldintzak.

1. Soto eta erdisotoetako lokalak, soil-soilik bizitegi-etako erabilera nagusiari eta dauden eraikuntzako sestra gaineko solairuetan garatzen diren erabilera baimenduei lotutako erabilera gehigarri eta lagungarrietara xedatuko dira; eta Hirigintza Fitxetan berariaz hala ezartzen den kasuetan, zerbitzu-azpiegituren zentro publikoak ezartzeko edo garaje erabileretarako ere bai.

2. Aipatutako erabilera lagungarrietara xedatuko diren soto eta erdisotoetako lokalek erregistro-unitate bereiztezina eratuko dute beti mendean dituzten goiko solairuetako lokalekin, eta hauek bizitegi-erabilerak ez direnean, esparru funtzional bateratua eratu beharko dute, bien artean lotura zuzena dutela; debekaturik egongo da, ordea, lotura hori eraikinak dituen komunikazio-elementu orokorren bitartez egitea. Hala ere, ibilgailuak gordetzera xedatutako lokalak aparteko erregistro-eraikin modura eratu ahal izango dira.

3. Besteak beste, honako erabilera hauetara xedatuko dira:

a) Bizitegi-erabileren erabilera lagungarriak:

Etxebizitzetara edo egoitzara komunitarioari atxikitako trastelekuak.

Eraikineko zerbitzu-instalazioak; hala hola, ur- edo erregai-angelak, berokuntza-galdarak eta ur beroarenak, ponpaketa-instalazioak, igogailuen makinak eta antzekoak.

b) Beheko solairuko lokalak hartzen dituzten erabileren erabilera lagungarriak: garatutako jardueran erabiltzen diren salgai-, material- edo lanabes-biltegiak.

Lokal nagusiek bakarrik erabiltzen dituzten zerbitzu-instalazioak; hala bola, gela gotortuak, berokuntza-instalazioak, bainugelak, aldagelak eta antzekoak.

c) Ibilgailu lagungarri eta osagarriak gordetzea berariaz hala ezarritakoan.

d) Energia elektrikoa eraldatzeko zentroak berariaz hala ezarritakoan.

4. Garaje erabilerak ezartzea espresuki baimendurik eta bete beharreko gutxieneko plaza-zuzkidura finkaturik duten bizitegi-erabilerako partzelen kasuan, eskaera hori betetzeko ezinbesteko azalera gorde ondoren gelditzen den soto edo erdisotoetako lokalen gainerako zatian bakarrik ipini ahal izango dira beste erabilera baimenduak.

5. Baimendurik dago jendaurreko salmenta edo pertsonen egonaldi etengabea izaten duten erabilerak ezartzea, kanpotik sarrera zuzena duten, lursailaren sestrapean gehienez ere 1,50 metrora kokaturik dauden eta 1,20 metroko baino garaiera handiagoko fatxada-tarteak izaten dituzten erdisotoetako zatietan, lokalaren erabilera egokiari dagozkion bizi egokitasunaren arauak bete beharri kalterik egin gabe. Lokal horiek, ordea, Artikulu honetan ezarritako gainerako erabilera-mugei loturik geldituko dira eta horien artean aparteko erregistro-unitate modura eratzeko debekuari loturik, izatekotan ere unitate funtzionala eratu beharko baitute goiko solairuan kokaturik dauden lokalekin.

6. Soto eta erdisotoetako gainerako lokaletan espresuki debekaturik daude jendaurreko salmenta jarduerak edo pertsonen egonaldi etengabeak eragiten dituztenak.

77. Artikulua Beheko solairuko edo solairuarterako lokalen erabilera-baldintzak.

1. Beheko solairuak bizitegi-erabileretara xedatu ahal izango dira honako baldintza hauetan:

a) Eraikuntza berriak:

Area edo Sektore bakoitzaren banan-banako fitxetatik zehaztuko dira. Oro har, familia bakarreko eraikuntzetan edota eraikuntza bakartu edo atxikietan.

b) Eraikuntza finkatuak:

Ez dira onartuko, helburu horretarako onartutako Udal Ordenantzan aurreikusi diren kasu eta baldintzetan izan ezik.

78. Artikulua Goi-solairuen erabilera-baldintzak.

1. Goi-solairuak partzelari emandako etxebizitza-erabilerara xedatuko dira batik bat, bai eta erabilera horren erabilera lagungarrietara ere, zuzenean lursailaren gainean kokatu behar diren edo bizitegi-erabileretara xedatutako lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezaiaketen instalazioen elementu teknikoak izan ezik.

2. Era berean, honako erabilera hauek ere baimendurik daude, hirigintza fixetan ezar daitezkeen gaiari buruzko mugei kalterik egin gabe:

a) Hotel-erabilera:

Lehen solairuan, etxebizitzek duten sarrera berarekin.

Goi-solairu batean edo gehiagotan, etxebizitzek dutena ez, baizik aparteko sarrera duela.

b) Industria-erabilera:

1. kategoriakoa bakarrik, eraikineko edozein solairutan.

b) Merkataritza-erabilera:

Lehen solairuan, jabetzan eta funtzionalki behe-solairuko lokal bateko merkataritza erabilerari lotua eta lokal horretatik sarrera zuzena eta bakarra duela; azken lokal honek, lehen solairuko lokalak adinako azalera izan beharko du.

Onartzen da eraikin osoko erabilera modura ere, eraikineko solairu guztietan.

c) Bulego-erabilera:

Lehen solairuan etxebizitzek duten sarrera berarekin. Gainerako goi-solairuetan, «bulego profesionalak» modalitatean. Onartzen da eraikin osoko erabilera modura ere, eraikineko solairu guztietan.

d) Jolas-erabilerak:

Lehen solairuan, baina «Jolas Elkartek» modalitatean bakarrik eta behe-solairuko lokaletik aparteko sarrera zuzena duela.

e) Osasun, laguntza, hezkuntza, kirol, administrazio eta zerbitzu publiko erabilera:

Bulego-erabileraren baldintza berberetan.

f) Kultura eta erlijio erabilera:

Jolas-erabileraren baldintza berberetan.

79. Artikulua Estalkipeko solairuen erabilera-baldintzak.

a) Batez ere instalazioetako elementu teknikoak eta eraikineko etxebizitzek atxikitako trastelekuak ezartzera xedatuko dira.

b) Era berean etxebizitza-erabilera ere baimendu ahal izango da, argiztapen, aireztapen, garaiera, etab. egokiak dituzten lokaletan, honako baldintza hauetan:

— Lehenagoko edo finkatutako bizitegi-eraikuntzak:

BS+2 adinako sekzioa edo hori baino txikiagoa duten eraikuntzetan, beheko solairuetatik aparteko etxebizitza-erabilera onartuko da, baldin eta ordenantza hauetan finkatutako bizi egokitasunari buruzko baldintzak betetzen baditu eta irisgarritasuna Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretuaren, apirilaren 11koaren, arabera konpondurik badu.

Baldintza horiek bete ezean, ez da etxebizitza modura erabiltzerik izango.

— Eraikuntza berrietan:

Solairu horietako etxebizitza-erabilera araudi xehatutik ezarriko da.

80. Artikulua Atarien eta sestra gaineko eremu pribatu eraikiezinen erabilera-baldintzak.

a. Erabilera publikoaren zortasunik ez duten eremu pribatuak:

Bizitegi-erabilerako partzelei atxikitako sestra gaineko eremu eraikiezinak, oro har, atxikirik dauden eraikuntzako bizilagunentzako baratzek, lorategi eta egonlekuetara xedatu ahal izango dira, bai eta oinezkoen sarrera-irteeretara ere.

Partzelari atxikitako lursailen azalera horretarako aukera ematen duenean eta espresuki hala baimentzen denean, eremu horiek ibilgailuen sarrera-irteeretara eta lur gaineko aparkalekura –partzelak ibilgailuen sarbide zuzena baldin badu–, kirol erabilera pribatuetara eta gas likidotuen deposituak ezartzera ere xedatu ahal izango dira.

b. Erabilera publikoaren zortasuna duten eremu estali gabeak eta atariak:

Sarrera libreko egonaldi eta oinezkoen zirkulazio erabileretara xedatuko dira, murrizketa bakan batzuekin: emakida modura ezarritako tabernetako terrazak, salmentarako kioskoak eta antzekoak.

3.2.3. 3. ATALA.- LOKALEN BIZI EGOKITASUN BALDINTZAK

81. Artikulua Baldintza orokorrak.

a) Honako Plan Orokor honen babespean eraikiko diren bizitegi-erabileretara xedatutako eraikinek indarrean dagoen araudi orokorrak eskatutako bizi egokitasunari buruzko baldintza nagusiak beteko dituzte.

b) Era berean, Babes Ofizialeko etxebizitza modura sailkatzen direnean, mota horretako etxeak arautzeko araudietan edo horien ordezkari emango direnetan agertzen diren gaiari buruzko xedapenak ere aplikatuko dira osagarri modura.

c) Eraikin katalogatuak dituzten partzeletan ez dira aplikatuko partzela horietarako proposatutako lehentasunezko helburuarekin, partzelan dagoen eraikuntza tipologia zaintzearekin, kontraesanetan dauden edo eraikuntza-garapena bideraezina egingo duten atal honetako zehaztapenak. Horretarako eta horri buruzko kontsulta egin ondoren, Udal Zerbitzu Teknikoek hartu beharreko hautazko konponbidea proposatuko dute.

82. Artikulua Etxebizitzara xedatutako lokaletan aplikatu daitezkeen baldintzak.

1. Programa eta etxebizitzaren neurri orokorrak:

a) Etxebizitzaren gutxieneko dimentsioa: debekatua dago, esekitokia alde batera utzita, 40 m²(e) baino azalera erabilgarri txikiagoa duten etxebizitzak eraikitzea.

b) Gutxieneko programa: Babes Ofizialeko Etxeen gaineko zehaztapenen arabera, honako hauek izango dira gutxieneko azalera erabilgarriak etxebizitza guztietan.

— Logela bateko etxebizitzak:

Egongela – jangela – sukaldea: 18m².

Egongela – jangela: 14m².

Sukaldea: 5 m².

Egongela: 12m².

Sukaldea - jangela: 7 m².

Logela: 10 m².

Bainugela – komuna: 3,5 m².

— 2 logeletako etxebizitzak:

Egongela – jangela – sukaldea: 20m².

Egongela – jangela: 16m².

Sukaldea: 6 m².

Egongela: 14m².

Sukaldea - jangela: 8 m².

Logela nagusia: 10 m².

Banako logela: 6 m².

Bainugela – komuna: 3,5 m².

— 3 logeletako etxebizitzak:

Egongela – jangela – sukaldea: 22m².

Egongela – jangela: 18m².

Sukaldea: 7 m².

Egongela: 16m².

Sukaldea - jangela: 9 m².

Logela nagusia: 10 m².

Logela bikoitza: 8 m².

Banako logela: 6 m².

Bainugela: 3,5 m².

Komuna: 2,5 m².

— 4 logeletako etxebizitzak:

Egongela – jangela – sukaldea: 24m².

Egongela – jangela: 20m².

Sukaldea: 8 m².

Egongela: 18m².

Sukaldea - jangela: 10 m².

Logela nagusia: 10 m².

Logela bikoitza: 8 m².

Banako logela: 6 m².

Bainugela: 3,5 m².

Komuna: 2,5 m².

Geletako oinplano-azaleran, gutxienez honako diametro hau duen zirkulua inskribatu ahal izango da:

Egongela – sukaldea – jangela; egongela – jangela; egongela: 2,80 m.

Sukaldea: 1,60 m.

Logela nagusia: 2,50 m.

Gainerako logelak: 1,90 m.

— Gutxieneko zabalera librea:

Eraikuntza berrietan Eusko Jaurlaritzaren Irisgarritasunari buruzko 68/2000 dekretuan eskatutako zehaztapenak bete beharko dira.

— Gutxieneko garaiera librea:

Etxebizitzaren atal guztietan gutxieneko garaiera librea 2,50 metrokoa izango da, bainugela, korridore, biltegi txiki edota pertsonen egonaldi luzeetara xedatu gabeko bestelako geletan izan ezik; hauetan, gutxieneko garaiera librea 2,25 metrora murriztu ahal izango da.

Era berean, onartuko dira teilatupe erako atalak ere pertsonen egonaldietara xedatzea, ataleko garaiera azaleraren % 40an ezarritako gutxieneko garaiera adinakoa edo handiagoa bada.

Ateen gutxieneko garaiera 2,00 metrokoa izango da.

2. Oinarrizko argiztapen- eta aireztapen-baldintzak:

a) Etxebizitza guztiek eraikinaren kanpoaldeko fatxadaren irekitako bi bao izango dituzte gutxienez, egongela-logela edo sukalde-gela modalitateetan egongeletara xedatuak. Kasu honetan, fatxadaren gutxieneko aurrealdea 6,00 metrokoa izango da eta aireztapen- eta argiztapen-baoak, berriz, esparruko oinplano-azaleraren % 30ekoak gutxienez.

b) Egongela, logela, sukalde eta jangela izatera xedatutako eremuek, argiztapen naturaleko baoak eta aireztapenekoak izango dituzte, zuzenean kanpora irekitakoak –edo neurri egokitakoak bestela– eta erabilgarriak, gutxienez eremuaren heren batean. Bao horien hedadura, guztira, dagokien esparruen oinplano-azaleraren % 10 izango da gutxienez, baina metro koadro bat (1 m²) baino handiagoa edonola ere.

c) Bainugelek gutxienez 0,40 m²ko aireztapen-baoak izango dituzte eta komunek (komun-ontzia eta konketa) 0,25 m²koa. Bao horien ordean honako sistema hauetakoren bat ipini ahal izango da:

— Hodi bidezko aireztapena, indarrean dauden arau teknikoaren arabera.

— Gutxienez 300 m³/h emaria ateratzea bermatuko duten baliabide mekanikoen bidezko aireztapen artifiziala.

d) Sukaldeak honako aireztapen eta ke-huste elementu hauek izango ditu:

- Sukaldearen aireztapen orokorrerako hodi bat, baina kolektore orokorren konponbideak ere onartzen dira.
- Sukaldean sortutako kea eta gasak era aktibatuan husteko aparteko hodi bat. Sukalde hori gelan txertaturik dagoenean, hodi horrek 300 m³/h ateratzea bermatuko duen haizagailu zentrifugo bat izan beharko du.
- Hustuketa zuzenean teilatura egiten duen aparteko hodi bat berogailuko edo ur bero eta berokuntza galdarako errekontza-gasetarako, berogailu edo galdara hori sukaldean kokaturik dagoenean.
- Jaki-tokia aireztatzeko beste hodi bat ere derrigorrezkoa izango da, jaki-tokirik izanez gero.
- Errekuntza-gasen aireztapena eta ke-hustea batez ere teilatura egingo dira; salbuespenezko kasuetan, ordea, fatxadara edo patioetara ere hustu ahal izango dira, bizilagunei eragozpenik sortu gabe.

3. Etxebizitzaren antolaketa funtzionala:

Eremuen banaketak honako baldintza hauek bete beharko ditu:

- a) Bainugelak aparteko esparruak izango dira beti.
- b) Logela bat gutxienez aparteko esparrua izango da beti.
- c) Logela guztiek zirkulazio eremuetatik edo aretotik izango dute sarrera, baina inoiz ez sarrera bakarria beste logela batetik.
- d) Bainugela eta komunetarako sarrera zirkulazio-eremuetatik egin beharko da, bainugela bat baino gehiago egonik, horietako batek eskatutako baldintza betetzen duen kasuan izan ezik; hori horrela bada, beste bainugelak logeletan txertatu ahal izango dira, zuzeneko sarrera logelatik bertatik dutela.
- e) Lau logela edo gehiago dituzten etxebizitzek bi bainugela oso izan beharko dituzte derrigorrez.

4. Etxebizitza-lokaletarako sarrera-baldintzak.

— Indarrean dagoen araudia puntu guztietan bete beharko da.

a) Atariak:

— Gutxienez 1,20 metroko zabalera dutela eta 3,00 m²ko baino azalera handiagoarekin, atariak bat etorriko dira eskailera-kaxekin.

— Atariaren maila sarbideak duen maila berbera izango da.

— Atarira sartzeko ateak, eskailerak –edo eskailera bat baino gehiago izanez gero horien baturak– adinako zabalera edo handiagoa izango du, gutxienez 1,50 metroko zabalarekin, eta orrietako bat finko eduki ahal izango da, burdinazko elementu mugikorrekin.

— Atarian ezin izango da aterik jarri behe-solairuko eta sotoetako lokaletara sartzeko, baldin eta lokal horiek etxebizitzekin zuzeneko loturarik ez duten erabileretara xedatzen badira edo etxebizitza-erabilera badute.

— Atarietan zentralizatuko dira eraikineko erabilera guztiei dagozkien ur, argi indar, telekomunikazio eta gas kontagailuak, bai eta gutun banaketarako postontziak ere. Kontagailuak sotoan jarri ahal izango dira, horretarako modurik izanez gero.

Lehenengo eraikinetan sarrerako atearen eta igogailuetako eskailera-buruaren artean maldarik izanez gero, nahiz eta Irisgarritasun Araudiko zehaztapenak oso-osorik ez bete, arrapalak jarri ahal izango dira. Kasu berezi horietan, kasu bakoitzari dagozkion konponbiderik egokienak bilatu beharko dira.

b. Eskailerak:

— Eskailerak Irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuak xedatutakoaren arabera diseinatuko dira.

— Eskailera-eremuaren gutxieneko zabalera 2,20 metrokoa izango da paramentuen artean, eta eskailera-atalena, berriz, metro batekoa (1,00 m.), hau ere eskailera-atalak mugatzen dituzten paramentuen artean (eskailera-kaxaren horma eta baranda, karela edo igogailu-zuloaren itxiera) neurtua.

— Mailagainaren gutxieneko zabalera 0,27 metrokoa izango da hegala edo moldura kontuan hartu gabe, eta kontramailak ez du 0,185 metroko garaiera gaindituko elementu komunetan; etxe barruko eskaileretan, aldiz, gehienez ere 0,20 metrokoa izango da kontramaila, eta mailagaina 0,25 metrokoa.

— Eskailera-atal batek gehienez ere 18 maila izango ditu.

— Lokaletara edo etxebizitzetara sartzeko aterik ez duten tarteko eskailera-buruek, eskailera-mailaren luzera adinako sakonera izango dute gutxienez.

— Ateak dituzten eskailera-buruetako eskailera-mailen ertzetik ate horietarainoko gutxieneko tartea 0,25 metrokoa izango da.

— Eskailera-buru angeluarrak, eskailera-buru erdibituak eta eskailera konpentsatuak Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) ezarritakora egokituko dira.

— Eskaileretako eskudelen gutxieneko garaiera 0,95 metrokoa izango da, mailagainaren kanpoko ertzetik bertikalean neurtua.

— Baranda eta kareletako balaustreen arteko gehienezko tartea 0,12 metrokoa izango da, horizontalean neurtua.

— Edonola ere, eskailera-kaxa pertsona bat ohatilan eraman ahal izateko moduan prestatuko da.

— Eskailerek, etxe barrukoak izan ezik, aireztapen eta argi zuzenak jasoko dituzte fatxadatik edo patioetik, solairu edo solairuarte bakoitzean egindako 1,50 m²tik gorako azalera duten baoetatik.

Gehienez ere lau goi-solairu dituzten eraikinetan onartzen da eskailerek aireztapen eta argiztapen zenitalak izatea argizuloen bitartez; argizulo horiek gutxienez metro koadro bateko (1,00 m²) azalera izango dute solairu bakoitzeko, eta erdian tarte librea utziko dute, 1,10 metroko diametroa duen zirkulu bat inskribatzeko modukoa, eskaileraren garaiera osoan.

c. Igogailuak:

— Eskailera Irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuak xedatutakoaren arabera diseinatuko dira.

— Lehengo eraikinetan igogailuak instalatu ahal izango dira eskailera-kaxetan edo patioetan, baldin eta eskailera-kaxa eta patio horien espazio libreak Ordenantza hauetan eskatutako neurri eta ezaugarriak betetzen baditu. Hor esandakoa betetzerik ez dagoenean, onartuko da eskaileraren zabalera gehienez ere 0,80 metrora murriztea, eskailera barruan gutxieneko neurriak dituen igogailua jarri ahal izateko; patioen kasuan, baldin eta patio aldera dauden etxebizitzetako aireztapen- eta argiztapen-baoak ukitzen ez badituzte (gutxienez 2,00 metroko aurrealde librean), igogailuaren ibilbidea elementu egokiek babestuko da.

d. Estalkipeko trastelekuak:

Trasteleku gisa prestatutako estalkipeko lokalek eskailera-kaxatik bakarrik izango dute sarbidea. Lokal horiek sarrera ondoko etxe batetik dutenean, etxebizitzaren hedapen modura hartuko dira eta aprobetxamendu gisa konputagarritzat. Nolanahi ere, erregistroari dagokionean etxebizitza bati modu bereizteazinean loturik egongo dira.

e. Etxebizitzaren erabilera osagarrietako lokalak:

Soto eta erdisotoetako lokalak dira, erabilera pribatuetara xedatutakoak: hala nola, ikaste, jolas eta antzeko jardueretara; debekaturik dago bizileku gisa egokitzea.

Edo alboko etxetik, edo elementu komunetik, sarbide bakarra izango dute.

Lokal horiek aireztatzeko, obra-kaxak ipini ahal izango dira fatxadari atxikiak. Urbanizazioaren mailan berdinduko dira sarearen bitartez. Kaxa horietan egin daitezkeen baoek, sabaiko forjatuaren azpitik gehienez ere 0,90 metrora kokatutako leiho-barrena izango dute.

Erregistroari dagokionean etxebizitza bati modu bereizteazinean loturik egon beharko dute.

83. Artikulua Bestelako erabilera baimenduetara xedatutako lokaletan aplika daitezkeen baldintzak.

a. Sarbide-baldintzak:

— Lehen sotoan, erdisotoan, beheko solairuan, behegainean edo lehen solairuan kokaturik dauden eta batez ere bizitegi-erabileraz kanpoko erabileretara xedatzen diren lokal guztiek sarbide zuzena izango dute eraikuntzaren kanpoaldetik, eraikuntzako etxebizitzetara sartzeko eremu eta elementuetatik aparte.

— Gutxieneko garaiera librean –ateak eta gunek kritikoak sarrera- eta ebakuazio-ibilbideetan–: 2,10 m.

— Gutxieneko zabalera librean –jendea erraz sartzeko moduko korridoreak–: 1,20 m.

— Lokalaren maila eta kanpotik barrurako sarrerarena desberdinak diren kasuetan eta sestren arteko alde hori eskailera bitartez konpontzen denean, eskailera horiek lokalaren barrualdean kokatu beharko dira eta gutxienez 1,20 metroko sakonera duen eskailera-burua izan beharko dute, sarrerako atetik eskaileraren hasiera arte.

b. Eremuen gutxieneko garaiera librean:

Mota honetako lokalen gutxieneko garaiera librean 2,60 metrokoa izango da 40 m² baino azalera txikiagoa duten espazioetan, 2,80 metrokoa 80 m² baino azalera txikiagoa dutenetan eta 3,00 metrokoa 80 m² baino gehiago dituztenetan. Baimendurik dago, era berean, bainugela edo biltegi izatera xedatutako gela lagungarrietan, bestelako erabileretara ezin xeda daitezkeenetan, garaiera librean 2,20 metrora murriztea, eta 2,40 metro, berriz, «d» puntuan adierazitako baldintzak betetzen dituzten behe-solairuarteetan; edonola ere, debekaturik egongo da ezaugarri horiek dituzten lokalak pertsonen egonaldi luzeetarako erabiltzea. Jolas- edo ostalaritza-erabileretara xedatutako lokaletan: 3,00 m.

c. Gutxieneko azalera:

Lokal hauen gutxieneko azalera erabilgarria 20 m²koa izango da. Era berean, lokal bakoitzean jendeari saltzeko xedatutako eremua ere 15 m²tik gorakoa izango da.

d. Solairuartea:

— Soil-soilik behe-solairuko lokalaren atal osagarri diren solairuarreak baimendu dira; ez dute aparteko irteerarik izango eraikineko edo beste finka bateko elementu komun batera, eta, nahitaez, erregistro-unitatea eratu beharko dute aipatutako lokalarekin.

— Solairu horiek 4,80 metrotik gorako garaiera librea duten lokaletan bakarrik eraiki ahal izango dira. Gutxieneko garaiera librea 2,20 metrokoa izango da behe-solairuan eta 2,20 metrokoa solairuarlean.

— Azalera beheko solairuak duenaren % 40 izango da gehienaz ere eta lokalak duen sakoneraren heren batean gutxienez fatxada-lerrotik atzeraturik egongo da; fatxada-lerrotik 3,00 metrora gutxienez.

e. Bainugela-zuzkidura:

— Ostalaritza- edo jolas-erabileretara xedatutako lokalek jendearen zerbitzurako bainugelak izango dituzte beti, Ordenantza hauen 70. artikuluan ezarritako neurrien eta zerbitzu-zuzkiduraren arabera.

— Bainugelak lehen sotoko edo erdisotoko lokaletan kokatu ahal izango dira, eta derrigorrez bainugela-aurreko bat izan beharko dute bainugeletara handik sartzeko; bainugela-aurreko horretan konketak bakarrik ipini ahal izango dira.

— Bainugeletara ez da zuzenean sartzerik izango, ez jakiak prestatu, erabili edo gordetzen diren lekuetatik –sukaldeak, jangelak edo bestelakoak–, ez eta jendearentzat xedatutako lokaletatik ere.

f. Argiztapena eta aireztapena:

Pertsonen egonaldi luzeetara xedatutako artikulua honetako lokalen atalak, argiztapen eta aireztapen naturalak izango ditu, argiztapen eta aireztapen artifizialen laguntzarekin behar izanez gero, airea gutxienez lau bolumen orduko berritzea bermatzeko moduan. Azken horietarako, instalazioaren proiektu zehatz bat aurkeztea eskatuko da, gaian aditua den profesional batek bermatua, eta Udalaren onspena izan beharko du.

Aireztapen naturalak bao irekigarriak izan beharko ditu gutxienez azalera osoaren heren batean; baoak jarri zaizkion lokalaren atalak duen edukieraren hamarren bat gutxienez.

Horrelako premiak gertatuko balira ere, oin berriko eraikinek hodiak izan beharko dituzte, etxebizitzetako ez aparte, behe solairuan edo solairuarlean bizitegi-erabileraz kanpoko erabileretara xedatutako lokalen aireztapenerako, gutxienez 200 cm² dituztenak lokalak dituen 200 m² edo zatiki bakoitzeko.

Sukaldea, frijigailua, erretegia, plantxa, labea edo antzeko beste instalazioen bat duten ostalaritza- edo jolas-jardueren kasuetan, gutxienez 200 cm²ko sekzioa izango duen kea eta gasa husteko aparteko hodi bat ipini beharko da, teilatu-hegaletik gora 2,00 metrora helduko dena; hodi horrek eraikinaren barrualdetik igaro beharko du, berariaz debekaturik baitago fatxadan instalatzea.

Soil-soilik trasteleku eta biltegi izatera xedatutako lokalek eta gelek besterik gabe argiztapen eta aireztapen artifizialak bakarrik eduki ahal izango dituzte.

84. Artikulua Garajeetara xedatutako lokalei buruzko baldintzak.

Artikulu honetan bildutako arauak derrigor bete beharko dira lehendik dauden eraikinetan, berariaz justifikatzen ez bada behintzat horiek betetzea ezinezkoa dela.

a. Oro har, garaje-erabilera sestrapeko solairuetan ezarriko da.

b. Ez da onartzen sestra gainean banako garaje berriak ezartzea, familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik. Mota horretako eraikinetan, partzela finkatuetan, garaje izatera xedatutako eraikuntza lagungarriak ezartzeko baimena emango da, gehienaz ere 20 m²ko azalarekin, dagozkion azterketa eta proiektua egin ondoren.

c. Behe-solairuko garajeak bost plazako edukiera edo hori baino handiagoa dutenean bakarrik egin ahal izango dira, eta bide publikotik sarbide bakarra dutenean.

d. Oin berriko etxebizitza-eraikinek ibilgailuentzako garajeak izango dituzte, partzelaren ezaugarriak direla-eta garajeak egitea desegokia dela justifikatzen ez bada behintzat.

e. Etxebizitza bakoitzeko 1,5 garaje-plaza eta merkataritza-etxabearen 100 m² bakoitzeko plaza bat (1) ipiniko dira gutxienez. Gutxieneko kopuru horiek zehaztu egin beharko dira jarduketa egin beharreko eremuen arabera, eremu horrek aparkalekuak jartzeko duen ahalmenaren edo urritasuneraren egokitzuz, eta lurpean gehiegi ez sakontzea aholkatuz gero hondeaketak egiteko arazoak ere kontuan hartuz.

f. Udalak garajeak instalatzeko baimena ukatu ahal izango du, duten zirkulazioagatik, espazio publikoak 4 metrotik gorako luzeran hartu behar izateagatik edo beste hirigintza-arrazoak bereziren batengatik, garajeetarako sarrera bide desegokietatik egiten den kasuan. Hori dela-eta, sarrerak ingurunearen funtzionaltasun publikoaren ikuspegitik egokienak diren lekuetan ipiniko dira beti.

g. Hona hemen garaje erabilerara xedatutako lokaletan aplika daitezkeen funtzionaltasun-baldintzak:

Gutxieneko azalera eta neurriak:

— Garajeen gutxieneko azalera erabilgarria 20m²koa izango da ibilgailu bakoitzeko, errodadura-azalera barne.

— Garaje-plazen gutxieneko neurriak:

Plaza irekiak: 4,50 x 2,20 m.

Plaza itxiak: 4,50 x 2,40 m.

Elbarrientzat gordetako plazak: 5,00 x 3,60 m.

Gutxieneko garaiera librea: 2,20 metrokoa lokal guztian.

Sarrerak:

— Garaje-sarrerak gutxienez 3,00 metroko zabalera izan beharko dute 30 plaza arteko garajeetan eta 5,00 metrokoa gainerakoetan. Azken hori bikoiztu egin ahal izango da, gutxienez 3,00 metroko zabalera duten bi sarrera bereizi eginez.

— Garajeetako arrapalek gehienez ere % 18ko malda izango dute zuzen guneetan, eta % 14koa bihurguneetan.

— Garaje guztiek arauzko sarrerak adinako zabalera edo handiagoa duen 5,00 metroko ordeka izango dute arrapalaren hasieran, erabilera publikoaren azalera kontuan hartu gabe; gehienez ere % 4ko maldarekin konponduko dira.

— Ordeka eremu horretako zorutik sabairainoko garaiera librea gutxienez 2,40 metrokoa izango da estalia badago, eta habepeko lekurik baxuenak 2,20 metrokoak.

— Garajea eraikineko igogailuarekin edo eskailerarekin loturik egon daiteke eta, horrelakoetan, isolamendu-atondo bat eduki beharko du tartean, EKT kodea betetzen duten itxiera automatikoko ateekin, familia bakarreko etxeetako garajeetan izan ezik. Lokalak 30 ibilgailu baino gehiago hartzen baditu, gutxienez metro bateko (1,00 m) zabalera aparteko sarbidea izango du oinezkoentzat.

— 30 plaza arteko garajeetan jasogailu edo karga-igogailu bat jarri ahal izango da sarrerako arrapalaren ordeza, baina kasu horretan irteera-tranpala bat izan beharko da, arrapala dagoenean eskatutako ezaugarri bertsukoa.

— Ilaran dauden aparkalekuetarako errodadura-korridoreak 3,00 metrokoak izango dira; bateriako aparkamenduetan, berriz, 4,50 metrokoak.

— Sarrera- eta irteera-arrapalak eta zirkulazio-kaleak hainbat eraikinetako garajeen zerbitzura erabiltzen direnean, horien funtzionaltasuna bermatuko duten elkarrekiko zortasunak eratzea eskatu ahal izango da, eta Udalak zortasun horien araubidea onartu ondoren, Jabetza Erregistroan erregistratu beharko dira.

— Aireztapena:

Garaje-erabileretara xedatutako lokaletan, aireztapen naturala edo artifiziala lurrin- eta gas-metaketa galarazteko adinako hedaduraz diseinatu beharko da. Soil-soilik garajeen aireztapenerako aurreikusitako patio edo tximinien bitartez aireztatuko dira, eta patio edo tximini horietan garajeetako baoak bakarrik egongo dira. Tximiniek metro bat (1,00 m) izango dute estalkitik gora.

Aireztapena, gutxienez, honako sistema hauen bitartez egingo da: 20 plaza baino gutxiagoko garajeek 30 x 30 sekzioko aireztapen-hodi bat izan beharko dute estalkiraino, edo gutxienez 0,30 m²ko azalera duen leiho bat plaza bakoitzeko; 20tik 30 plaza arteko lokalek, 40 x 40 sekzioko hodi bat edo lehengo neurritako leihoak; eta 30 plazatik gora dituztenek, 40 x 40 sekzioko bi hodi, garajeko bi muturretan; hala badagokio, aireztapenari buruzko azterketa berezi bat ere behar izango da, gutxienez orduko 8 aireberritze lortzeko.

Garajea familia bakarreko etxeetan: garaje atxikietan, honako baldintza hauek onartzen dira:

— Aparkalekuen gutxieneko neurriak: zabalera 2,55 m eta luzera 4,80 m.

— Sarrerako bidearen eta –egonez gero– arrapalaren gutxieneko zabalera: 2,70 m.

— Arrapalako ordoki edo tranpalak: 2,70 m x 3,50 m gutxienez.

— Onartzen da aireztapena naturala, garajea kanpoaldearekin zuzenean loturik egotearen ondorio denean.

— Sarera lotutako isurbide edo putzu iragazlea izan beharko du.

3.2.4. 4. ATALA.- ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA INSTALAZIOEN FUNTZIONALITASUNARI BURUZKO BALDINTZAK

85. Artikulua Baldintza orokorrak.

1. Honako Plan Orokorraren honen babespean eraikiko diren bizitegi-erabileretara xedatutako eraikinek indarrean dagoen araudi orokorrak eskatutako eraikuntza-kalitateari eta instalazioen funtzionaltasunari buruzko baldintzak beteko dituzte.

2. Horretarako, araudi horrek eskatzen dituen gutxieneko zenbait baldintza bete beharko dituzte: egitura-egonkortasuna; segurtasuna istripu eta ezbeharren aurrean; irazgaitasuna euriaren eta hezetasunaren aurrean; egokitzapen termikoa eta akustikoa; lokalen aireztatena; ke- eta gas-husteak; eta zerbitzu-zuzkidura ur, saneamendu, elektrizitate, telekomunikazio eta gas horniduren sareetan.

3. Era berean, Babes Ofizialeko etxebizitza modura sailkatutakoetan, mota horretako etxeak arautzeko araudietan edo horien ordez emango direnetan agertzen diren gaiari buruzko xedapenak ere aplikatuko dira osagarri modura.

86. Artikulua Lokalen akabera eta gutxieneko instalazioak.

1. Etxebizitzak.

— Etxebizitzetako zoru, sabai eta hormek estaldura bukatua izango dute beti.

— Sukalde eta bainugeletan, estaldura hori irazgaitza eta –maiz eta sakon– garbi daitekeena izango da zoru eta hormetan.

— Etxebizitzek honako instalazio hauek izango dituzte gutxienez:

— Ur hotzaren hornidura eta ur bero sanitarioaren instalazioa.

— Euri-uren eta ur beltzen saneamendua.

— Elektrizitate-hornidura etxeko argi eta erabileretarako.

— Berokuntza-instalazioa, elementu bero-emaileak barne. Onartuko da elektrizitatean oinarritutako berokuntza sistema jasan ahal izango duen instalazio elektrikoa jartzea.

— Telekomunikazio-instalazioak: telefonia eta irrati-telebisten antena kolektiboen kanalizazioak.

— Berariaz debekaturik dago galdarak edo antzekoak, eta, oro har, edozein motatako etxetresna elektrikoak –garbigailuak, etab.– etxebizitzaren kanpoaldean –balkoietan– jartzea; esekitokitara xedatutako espazio erdi itxietan edota saretak edo antzekoak dituztenetan bakarrik onartu ahal izango dira.

2. Bizitegi-erabileraz kanpoko erabileretara xedatutako lokalak:

— Lokalek hartuneak izango dituzte gutxienez honako zerbitzu eta instalazio hauekarako:

— Ur-hornidura.

— Euri-uren eta ur beltzen saneamendua.

— Elektrizitate-hornidura.

— Telekomunikazio-instalazioak: telefonia eta irrati-telebisten antena kolektiboen kanalizazioak.

— Jendearentzat prestatutako edo pertsonen egonaldi luzeetara xedatutako espazioetan, zoru, sabai eta hormek estaldura bukatua izango dute beti.

— Sukalde eta bainugeletan, estaldura hori irazgaitza eta –maiz eta sakon– garbi daitekeena izango da zoru eta hormetan.

— Ostalaritza- edo jolas-erabileretara xedatutako lokaletan, bainugela-zuzkidura eta horien osagaiak jarraian zehaztuko diren irizpideetara egokituko dira, jendearentzat xedatutako espazioek duten azaleraren arabera:

— Azalera 30 m²(e) edo gutxiago: komun bat komun-aurre konketadunarekin.

— Azalera 50 m²(e) edo gutxiago: bi komun –gizonak/emakumeak– komun-aurre konketadunarekin denentzat.

— Azalera 100 m²(e) edo gutxiago: bi bainugela bereizi –gizonak/emakumeak– komun-ontzi bat eta konketa dutela –gizonezkoenean pixatokia gomendatzen da–.

— Azalera 200 m²(e) edo gutxiago: bi bainugela bereizi –gizonak/emakumeak–, gizonezkoenak komun-gela bat, pixatokia eta konketa dituela, eta emakumeenak, berriz, bi komun-gela eta bi konketa.

— Azalera 200 m²(e) gorakoa: 100 m²(e) gehiago bakoitzeko, gizonezkoen bainugelak komun-gela eta pixatoki bana gehiago ipiniko dira, eta emakumeenetan komun-gela eta konketa bana gehiago.

Bainugelek erabili eta botatzeko paperezko xukaderak edo aire beroko esku-lehorgailuak eta xaboi dosifikagailua izango dituzte.

— Jendearen zerbitzurako barra duten ostalaritza-establezimenduek ur-hartune bat edo bat baino gehiago izango dituzte barra horretan, dagozkien hustubide eta guzti.

87. Artikulua Saneamendu-instalazioak.

— Tresna sanitario, harraska eta garbitegi guztiak ixteko giltza hidraulikoez hornitutako hustubideak izango dituzte, erraz uler eta ikuska daitezkeen sistemekin.

— Debekaturik dago hondakin-birringailuak saneamendu-sareari konektaturik ipintzea.

— Euri-urak eta hondakin-urak husteko sare bereziak ipiniko dira beti.

— Partzela barruan, erregistro-kutxatilen edo -putzuen arteko hodi-tarteak zuzenak eta aldapa uniformekoak izango dira.

— Garajeek hondakin-urak biltzeko instalazioa izan beharko dute beti, 200 m²(e) bakoitzeko hustubide bat ipiniz. Lokal bakoitzak koipe-bereizgailu bat izango du, partzelako hondakin-urak husteko sareari konektatua, koipea kanpora isuri aurretik.

— Sareetako bakoitza –euri- eta hondakin-urena– izatekotan ere partzela barruan ipiniko den sifoi-kutxatilan amaituko da, gero sare nagusiari lotzeko edota sare nagusiaren ordezkoi arazketa-instalazio berezietara –putzu iragazlea edo antzekoa– isurtzeko.

88. Artikulua Aireztapen-instalazioak eta errektantza-produktuak hustekoak.

1. Instalazioei buruzko baldintza orokorrak.

a. Aireztapen-instalazioak: kolektore orokorra duten aireztapen-tximinien instalazioek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Kolektore bakoitzak gehienez ere zazpi (7) solairutarako balio izango du.

— Hodiak –kolektoreak eta banakakoak– bertikalean egongo dira ibilbide osoan zehar eta material erregaitzez eginikoak izango dira.

— Kolektoreek 400 cm² izango dituzte gutxienez, eta banakako hodiekin 150 cm².

— Hodiak kanpoko girotik termikoki babesturik egongo dira, tximiniaren tiro egokia oztopatuko duten tenperatura-galerak saihesteko.

— Errektantza-keak husteko banakako hodiekin ez dute aireztapen-kolektoreetan amaitzerik izango.

— Kolektoreak xurgagailu estatikoa izan beharko du goiko muturrean.

— Instalazioak Eraikuntza Arau Teknologikoaren «Instalazio osasungarriak. Aireztapena» (EAT-IOA) araudiko zehaztapenak edo horien ordezkoi behin-behineko xedapenak beteko ditu.

b. Errektantza-produktuak husteko instalazioak: kea eta gasa husteko instalazioek suteen aurkako babes ordenantzetan ezarritako baldintzak eta beraiei dagokien araudia bete beharko dituzte.

— Eraikuntza berrietan edo oso-osorik berritutakoetan, debekaturik dago kea eta gasa fatxadak edo patioak zeharkatuz hustea.

Tximiak, banakakoak nahiz kolektiboak, estalkiraino igo eta eraikinen barnealdean instalatu beharko dira.

Tximiak teilatu-hegalak baino 2,00 m gorago azkenduko dira gutxienez, edo/eta teilatu-gailurrak, hormak edo 10,00 m baino gertuagoko beste edozein oztopo baino metro bat (1,00 m) gorago bestela.

— Lehendik dauden eraikinetan estalki aldera tximinia instalatzea ezinezkoa denean, fatxadara edo patioa hustea baimendu ahal izango da estalkirainoko adarrarekin, baldin eta tiro artifizialeko tresnak badira; tiro naturalekoak, ordea, ez dira baimenduko. Edozein motatako huste-instalazio urbanizatutako lursailaren sestratik 3,00 metro baino gorago ipiniko da, zarata eta usainengatik eragozpenak sortzea galarazteko sistema bereziak dituela.

Aplika daitezkeen araudi bereziak kontuan hartu gabe, patioak 3,00 m²ko azalera izango du gutxienez, metro bateko (1,00 m) diametroa duen zirkulu bat inskribatzeko adinakoa.

Gutxieneko aireztapena 2,00 m²koa izango da.

Ke-irteeraren eta aurrealdeko edo alboetako aireztapen-bao angeluarren arteko gutxieneko tarteak 3,00 metrokoa izango da. Era berean, alboko hormako baoetatik ere 3,00 metrora egongo da, ke-irteeraren eta alboko horma horren arteko tarteak metro batekoa (1,00 m) baino txikiagoa bada.

Horma-atal bereko baoen artean 0,40 metroko tarteak utziko da.

Ke-irteera konbergenteen arteko tartea 3,00 metrokoa izango da; dibergente edo paraleloen artekoa 0,60 metrokoa.

2. Bizitegi-erabileretara xedatutako lokalak:

— Eraikinaren kanpoaldera aireztapen zuzenik ez duten bainugelek honako aireztapen sistema hauetakoren bat izan beharko dute:

— Hodi bidezko aireztapena, aurreko atalean ezarritako baldintzen arabera.

— Bitarteko mekanikoak dituen aireztapen artifiziala, gutxienez 30 m³/h emaria bermatu eta ofizialki homologatutako sistema bati dagokiona.

— Metro bateko (1,00 m) diametroa edo handiagoa duten patioen bidezko aireztapena.

— Sukaldeek honako aireztapen eta ke-huste elementu hauek izango dituzte:

— Sukaldearen aireztapen orokorrerako hodi bat, baina kolektore orokorren konponbideak ere onartzen dira.

— Sukaldean sortutako kea eta gasa era aktibatuan husteko aparteko hodi bat. Sukalde hori gelan txertaturik dagoenean, hodi horrek 300 m³/h ateratzea ziurtatuko duen haizagailu zentrifugo bat izan beharko du.

— Aparteko hodi bat berogailuko edo ur bero eta berokuntza galdarako errektuntza-gasetarako, berogailu edo galdara hori sukaldean kokaturik dagoenean.

3. Bizitegi-erabileraz kanpoko hainbat erabileretara xedatutako lokalak:

— Aireztapen mekanikoa jartzeko –behar diren makinak eta, hala dagokionean, klimatizazioarenak lokalaren barruan kokatu beharko dira–, instalazioaren proiektu zehatza aurkeztu beharko da, gaian aditua den profesional batek sinatua.

Horrelako premiak gertatuko balira ere, oin berriko eraikinek hodiak izan beharko dituzte, etxebizitzetako ez aparte, behe solairuan edo solairuartearen bizitegi-erabileraz kanpoko erabileretara xedatutako lokalen aireztapenerako, gutxienez 1.000 cm² dituztenak lokalak dituen 200 m²(s) bakoitzeko.

— Bainugelak eta langileen aldagelak aireztatzeko etxebizitzetarako ezarritako sistemaren bat erabiliko da.

— Ostalaritza- edo jolas-jardueren kasuetan, oro har aireztapen artifiziala jartzea eskatuko da.

Lokal horiek sukaldea, frijigailua, erretegia, plantxa, labea edo antzeko beste instalazioen bat dutenean jendea zerbitzatzeko lekuan, gutxienez 200 cm²ko sekzioa izango duen aparteko hodi bat izan beharko dute derrigorrez, ke- eta gas-hustuketarako. Hodi horrek 300 m³/h ateratzea ziurtatuko duen haizagailu zentrifugo bat izan beharko du.

Nolanahi ere, leihoak irekigarriak izan daitezke eta aireztapen naturalaren bitarteko modura erabili jarduera-orduetan, baldin eta kanpora zaratarik eta usainik ez dela igorriko bermatzen bada; dena dela, jarduera-orduetatik kanpo ere erabili ahal izango dira horretarako.

Sukaldeetan, aurreko atalean etxebizitzaren sukaldeetarako ezarri diren baldintza berberak eskatuko dira aireztapenari eta ke- eta gas-hustuketari dagokienean.

4. Garaje-lokalak:

Kontuan hartuko da Eraikuntzaren Kode Teknikoak (EKT) eskatutakoa.

89. Artikulua Bibrazio- eta zarata-kontrola.

1. Zaratak eta bibrazioak sortzen dituzten elementuen ainguraketa:

— Bizitegi-erabilerako partzeletan, bermatu egin beharko da lokal jakin batean sortutako mota guztietako zaratak eta bibrazioak indarreak dauden xedapen arauemaileek edo/eta gaiari buruzko udal-araudiak ezarritako maila gainditu gabe heltzen direla alboko edo hurbileko lokaletara edo eraikineko etxebizitzetara.

— Zaratak edo bibrazioak sor ditzaketen elementuen instalazioa eta ainguraketa –makina jasotzaileak; klimatizazio-instalazioak; ura banatu eta husteko instalazioak; energia elektrikoa eraldatzeko instalazioak; industria-makinak eta bestelakoak–, premiazko moteltze- eta zuzenketa-gailuez konpondu beharko da, eta dagokien lizentzian teknikoki nahiko direla justifikatu beharko da, aipatutako xedapenak betetzearen ondorioetarako.

— Jariakinen zirkulaziorako instalazio artifizialek –uraren banaketa eta hustuketa; aireztapena; klimatizazioa; aire konprimatua eta bestelakoak– bibrazioen aurkako gailuak izango dituzte.

Presio-tresnak hodi edo tutuetara lotu, hodi horiek sarean finkatu –behar izanez gero sare guztian– eta hodiak eraikuntza-elementuetan zehar igarotzea, gailu elastikoak erabiliz egingo da, eraikinaren egiturari zaratak eta bibrazioak helaraztea saihesteko.

2. Lokalen isolamendua zarata eta bibrazioen aurrean:

— Zaratak edo bibrazioak eragiteko moduko jarduerak edo elementuak dituzten lokalak, beharrezko diren hosgabetze-elementuez eta bibrazioen aurkakoez isolatu beharko dira –lokalak dituen aireztapen-zuloak eta -mekanismoak barne,

bai udan, bai neguan–, ondoko edo hurbileko lokalen kanpoaldera nahiz barnealdera igorritako zarata eta bibrazioek indarrean dagoen araudi orokorrak edo/eta gaiari buruzko udal-arautegiak ezarritako mailak ez gainditzeko moduan.

Horretarako, aipatutako lokalek aireztapen sistema artifizial bat izango dute, hala behar izanez gero, zaratak edo bibrazioak sortzen dituzten jardueraren edo elementuen funtzionamendu-garaian kanporako baoak erabat itxi ahal izateko.

Hala ere, zarata-igorlea elementu zehatz bat denean, eskatutako isolamendua gune igorle horretara mugatu ahal izango da, baldin eta horrela indarrean dagoen araudi orokorrak edo/eta gaiari buruzko udal-arautegiak baimendutako gehieneko igorpen mailak betetzen badira.

— Zaratak sortzen dituen lokalaren ondokoan zarata-igorpenak indarrean dagoen araudian ezarritako mailak gainditzen dituen kasuan, zaratak sortzen dituenaren betebeharra izango da, oro har, isolamendua gehitu edo zarata-igorpena murriztea, alboko lokalera heldutakoa indarrean dagoen araudiak edo/eta gaiari buruzko udal-arautegiak baimendutako mailetan egon dadin.

— Kanporako baoak zabalik dituztela ezarritakoak baino zarata-igorpen handiagoak sortzen dituzten edo sor ditzaketen jarduera guztiak –horien artean hartuko dira edonola ere ostalaritza- eta jolas-jarduerak–, ateak eta leihoak itxita aritu beharko dira, eta horretarako sarrerako atondo iragazgaitz bat izango dute, soinu-absortziorako behar adinako ahalmena eta ate sistema bikoitza dituen.

Bi ate multzoak malguki eusleez horniturik egongo dira, edozein unetan bietakoren bat irekia egongo dela bermatzeko, eta gehienbat plano ortogonalean kokaturik.

3.2.5. 5. ATALA.- BIZITEGI ERAIKUNTZEN ETA ERAIKUNTZETAKO ELEMENTUEN SEGURTASUN BALDINTZAK

90. Artikulua Baldintza orokorrak.

a. Bizitegi-erabileretako partzeletan, segurtasun-baldintzak direla-eta indarrean dagoen legedi orokorreko xedapenak aplikatuko dira, eta horien artean, bereziki, EKT Eraikuntzaren Kode Teknikoa.

Xedapen horiek nagusitu egingo dira honako Ordenantza hauen edukiaurrean, baldintza murriztaileagoak edo eskakizun maila handiagoak ezartzen diren kasuetan.

b. Era berean, Babes Ofizialeko etxebizitza modura sailkatutakoetan, mota horretako etxeak arautzeko araudietan edo horien ordezkari diren agertzen diren gaiari buruzko xedapenak ere aplikatuko dira osagarri modura.

91. Artikulua Baoen babes.

a. Baok eta koskek gutxienez 0,95 metroko karela edo baranda izango dute babes modura, baldin eta pertsonak erortzeko arriskurik erakusten badute.

b. Babes-garaiera horren azpitik ez da izango ez 0,12 m baino handiagoko baorik, ez 0,05 m baino handiagoko zirriturik lur-arrasean, ez eta karelera edo barandara igo ahal izateko elementurik ere.

92. Artikulua Teilatu eta estalkietarako irteerak.

a. Bizitegi-erabilerako eraikin guztiek, gutxienez 0,60 x 0,60 metroko neurriak izango dituen irteera zuzen eta erraza izango dute eraikineko eskailera-kaxatik teilatura.

b. Irteera hori kanpoaldera irekiko da eta giltzarik edo sarrailarik erabili gabe erraz ireki ahal izateko modukoa izan beharko du.

Irteera hori estalki inklinatura doanean, zirgiloak edo barra finkoak izango ditu barnealdean edo kanpoaldean, irteera erabil dezaketenen segurtasun-uhalak edo –sokak zirgilo edo barra horietan lotu ahal izateko.

c. Familia bakarreko etheen kasuan, estalkirako irteera gela itxi batetik egin ahal izango da.

3.2.6. 6. ATALA.- TRATAMENDU BALDINTZAK

93. Artikulua Homogeneotasuna eraikinen kanpoaldearen tratamenduan.

a. Eraikinen kanpoaldearen tratamendu arkitektoniko bateratu eta homogeneoa, fatxadetako elementu iraunkorren osaketa eta amaiera barne izango dituena, eskatuko da. Gehienbat inguruan ohikoak diren materialak erabiliko dira, inguruneari egokitzeko.

b. Eraikin bateko fatxada-tratamendua aldatuz gero –tratamendu-aldaketaz hartuko dira estaldura aldatzea, materialak aldatu edo zurgintza-lanak, karela eta balkoiak diseinatzea eta terrazak itzea, goi-solairuetan, eta elementu iraunkorrek aldatzea, behekoetan–, irizpide bateratu bati jarraituz proposatu beharko da, aldaketa ondorengo fatxada osoaren planoa ere aurkeztuz.

Udalak, ordea, baldintza hori bete gabe uztea onartu ahal izango du, egin beharreko aldaketa garrantzi handikoa ez bada.

Aitzitik, egin beharreko aldaketa garrantzitsua bada edo eraikina bera berezia edo nabarmena izanez gero, Udalak arkitektoak sinatutako proiektua eskatu ahal izango du.

c. Eraikin bateko edo eraikin multzo bateratu bateko fatxadak edo bestelako elementuak era homogeenan eta jatorrizko kolore eta tonuak mantenduz pintatu beharko dira. Udalak eraikinen zati bati mugatutako pintura-lanak debekatu ahal izango ditu –etxebizitza bakar bateko elementuena, esate baterako–, gainerako fatxadaren akaberarekin alde nabaria izango duela aurreikus daitezkeen kasuetan.

d. Debekaturik daude fatxadan berogailuak, armairuak, aire-egokigailuak eta instalazioen banaketa-sareak, legearen aginduz behar-beharrezkoak ez badira behintzat. Beste aukera bideragarririk ez dagoen ezohiko kasuetan, mota horretako elementuak baimendu ahal izango dira, baldin eta fatxada osorako proposatzen badira, hegali ez badute eta sareta bezalako elementu finkoek ezkutatzen badira.

Elektronika komunikazio-sareen instalakuntzen kasuan (kanalizazioak, antenak) Maiatzaren 9ko Telekomunikazio Orokorren 9/2014 Legearen 34,3 eta 34,5 artikuluetan ezarritakoari eutsiko zaio. Antenen kasuan, ahal den neurrian, sahiestuko da tamaina handiko antenen instalakuntza fatxadan. Kanalizazioen kasuan, aireko hedapena onartu ahal izango da aurretik daudenak jarraituz. Edozein kasutan, erabiltzaileen beharrei erantzuteko telekomunikazio sare publikoen hedadura bermatu beharko da.

Operadore-erregistroan izen emanda dauden operadoreak Apirilaren 15-eko 424/2.005 Errege Dekretuaren arabera, jabetza publikoa okupatzeko eskubidea izango dute eta jabetza pribatua, beharrezkoa izango balitz, komunikazioen sare publikoa finkatzeko, beti, Telekomunikazio Lege Orokorrean finkatutako baldintzetan; jabari publiko edo pribatuaren erabilera partekatzeo aukera barne.

Telekomunikazio elektronikoaren sare publikoaren azpiegiturak operadoreen artean diskriminaziorik ez izatea bermatu beharko dute baita sektoreko lehia-baldintzen betetzearen mantenimendua, horretarako, haren diseinuan, heuren sareak finkatzeko eta zerbitzuak eskaintzeko prest dauden operadore ezberdinen beharrak aurreikusi beharko dira.

Ezingo da eman baimena inongo eraikinaren eraikuntza edo birgintze integratuari, beti ere, arkitektura-proiektuak ez badamaki telekomunikazio-azpiegitura komun propioaren instalakuntza-proiektua. Azpiegitura horren egikaritzea bermatuko da obra amaierako edo/eta instalakuntza buletinaren derrigorrezko aurkezpenarekin, dagokion instalakuntza frogen protokoloarekin eta guztia probintziako Telekomunikazioen Ikuskaritzaren Buruzagitzaren zigiluarekin. Baldintza hori betetzen ez bada, ezingo zaio dagokion lehenengo okupazioaren lizentzia eman.

94. Artikulua Estalkien tratamendua.

1. Espresuki debekatzen dira estalki amantsardatuak.

2. Estalki inklinatuetan, edozein motatako kolore naturaleko teila zeramikoa, kolore eta egitura bertsuko hormigoizko teila edo arbela erabili beharko dira gehienbat, bestelako konponbideak baztertu gabe. Berariaz debekaturik dago fibrozementua erabiltzea, eta hori duten eraikinetan aldatu egin beharko da.

3. Eraikineko instalazioen elementu teknikoak gordetzeko azken solairuaren gainetiko espazio bizigarriek, ahal den neurrian estalkiko isurialdeen barruan txertaturik gelditu beharko dute, estalkia inklinatua egiten bada, edo eraikinarekin bat etorriko den akabera egokiko tratamendu arkitektonikoa izan beharko dute bestela.

95. Artikulua Mehelinen tratamendua.

Mehelinak, izatekotan ere, dauden eraikinaren gainerako fatxadetan erabilitako oinarritzko material berbera erabiliz amaitu beharko dira, bai eta behin-behineko kasuetan ere.

96. Artikulua Esekitokien tratamendua.

Esekitokiak barne-patioetan ipini beharko dira, barne-patioak dauden kasuetan, edo estalkipeko espazioetan bestela, halakoak egokitzeko modurik izanez gero.

Konponbide horiek bideratzeko modurik ez balego, fatxadan ipiniko dira; horrelakoetan, kanpotik esekitako arropa ikustea galaraziko duten elementuez estali beharko dira eta elementu horien diseinua eraikinaren fatxada osoan integratu beharko da.

97. Artikulua Fatxaden tratamendua behe-solairuetan.

a. Eraikuntza berriko proiektuetan, eraikinaren behe-solairuko fatxadaren elementu trinkoen tratamendua sartu beharko da zehaztapenen artean, eta elementu horiek eraikinaren gainerakoekin amaitu beharko dira. Elementu trinkoen zabalera ez da fatxadaren aurrealde osoaren bosten bat (1/5) baino txikiagoa izango, eta bat etorri beharko dute eraikinaren garaiera osoko paramentu trinkoen eremuekin. Arau hauek ataripeko barne-fatxaden kasuan ere aplikatu ahal izango dira.

b. Elementu horiek fatxadaren elementu iraunkortzat hartuko dira, eta horien diseinua eta materialen tratamendua –material iraunkorrak eta gutxi hondatzen direnak izango baitira– eraikin osoarekin koherentzia gordez egin beharko da.

Elementu horiek aldatzeko, aldaketa ondorengo fatxada jasoko duen eta tratamenduaren koherentzia eta batasuna gorde direla bermatuko duen plano osoa aurkeztea eskatuko da.

c. Eraikin finkatuetako lokalen eraberritze edo egokitze kasuetan, aurreko arauak errespetatu egin beharko dira oro har, fatxadaren tratamendua lehendik zegoenari egokituz.

d. Ataripeetako sabaiaren tratamendua uniforme izango da tarte guztietan, egitura-elementuen neurriari eta argiteriaren antolaketari dagokienez; debekaturik dago, ordea, hustubideak agerian uztea, bai eta eskaiolazko sabai aizunak ere. Era berean, ataripeetako zutabeen estaldura material iraunkor egokiaz egin beharko da.

e. Partzela bereko behe-solairuetako lokalen markesinak garaiera berean ipiniko dira, eta Udalak egoki iriztitako xedapenak onartu ahal izango ditu markesina horien diseinuari eta tratamenduari dagokionez, eraikin osoan homogeneotasun egokia bermatzeko.

98. Artikulua Errotuluak eta argi-iragarkiak.

1. Behe-solairuetako lokalen errotulu edo iragarkiak fatxadaren azalerarekiko paraleloan ipiniko dira –gehienez ere 10 cm atereaz–, espaloia sestra gainean gutxienez 2,50 metrora kokatuko dira eta ez dute gaindituko lehen solairuko zoruko forjatuaren beheko kota.

Errotulu eta iragarki horiek luzetara egin eta kokatzean, kontuan izango dira Ordenantza hauetan horri buruz hartutako erabakiak.

Ez da onartzen errotulu eta iragarkiak eraikinaren goi-solairuetako fatxadetan jartzea.

2. Edozein solairutako baoetan ipin daitezkeen pertsiana-kaxak ez dira fatxada-azalera bera baino gehiago aterako.

Fatxadaren antolaketa orokorrek bat etorri jarriko dira, fatxadaren itxura orokorra aldatu eta desitxuratu gabe. Ez dute behe-solairuko fatxadako elementu iraunkorrak hartzerik izango, ez eta fatxadarekiko perpendikularrean kokatzerik ere.

99. Artikulua Finken bereizketak eta itxiturak.

a. Finken bereizketak eta bide publikoarekin mugatuko dituzten itxiturak fabrika-hormaz edo horma gaineko burdin sareaz eraikiko dira –gutxienez 0,50 metroko garaiera dutela–, eta gehienez ere 2,00 metroko garaiera eduki ahal izango dute; hormak edo itxituraitsuak, berriz, gehienez ere metro bateko (1,00 m) garaiera izango du bide publikoaren mugan dagoenean.

Aipatutako garaierak honela neurtuko dira:

— Finken bereizketetan, horma oinarriturik dagoen lursailaren sestratik.

— Bide publikotik mugatzen dituzten itxiturretan, bide publiko horren sestratik. Partzelako lursailaren sestra bide publikoarena baino gorago dagoen kasuetan, partzelari dagokiona hartuko da erreferentziatzat.

b. Hormak harri naturalez edo bistako adreiluz amaitu beharko dira. Debekaturik daude zarpiatu pintatuz eta ageriko hormigo-blokeez eginiko amaierak. Udal-teknikarien aldeko txostenaren ondoren, Udalak bestelako tratamenduak onartu ahal izango ditu.

Era berean, landareak –ezpela, etab.– bata bestearen ondoan landatuz ere egin ahal izango dira, baina garaierari dagokionez muga berberak dituztela. Tamaina handiagoko arbolak ere erabili ahal izango dira itxituran, baldin eta arbolen arteko tartea 5,00 metrotik gorakoa bada eta aurreikusitako garaieren gainetik ikuspegiarako itxitura iragazgaitzik eratzten ez badute.

100. Artikulua Sestra gainean eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioen zainketa eta apaindura.

a. Jabetza pribatuko lorategi, patio edo espazio libreak, derrigorrez, egoera egokian mantenduko dira apaindurari eta duintasunari dagokienean, beharrezko dituzten urbanizazio-elementuez zuzkiturik: euri-uren bilketa, argiteria, etab.

b. Eraikuntza apaingarriak eta erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietara xedatutako eraikuntzak onartuko dira soil-soilik, Arau Partikularretan berriaz adierazitako kasu eta baldintzetan; eta horiei dagokienez, Udalak inguruneari hobeto egokituko zaizkion zenbait itxitura-material, kolore eta itxura erabiltzea eskatu ahal izango du.

3.2.7. 7. ATALA.- JABARIARI BURUZKO BALDINTZA OROKORRAK

101. Artikulua Jabari-araubide orokorra.

a. Bizitegi-erabilerako partzelak jabari pribatukoak izango dira ondorengo artikuluetan ezarritako baldintzetan eta mugekin.

b. Aipatutako partzelen barruan, jabari publikoko edo Administrazioaren ondare izaerako ondasunak egon ahal izango dira.

102. Artikulua Erabilera publikoko zortasunei buruzko baldintzak.

a. Kasu bakoitzean, Udalarri lagako zaizkio plangintzak ezarritako zerbitzu-azpiegituren hodie buruzko erabilera publiko eta bide zortasunen eskubide errealeak.

b. Plangintzak bizitegi-erabilerako partzelen gainean ezarritako oinezkoen zirkulazioari eta egonaldinari buruzko erabilera publikoko zortasunak inolako murrizketarik gabe erabiliko dira, eta ukitutako esparruetan ez da onartuko aipatutako murrizketak eragin ditzaketen elementuak eraiki edo ipintzea, baldin eta administrazio-emakidaren ondoren Udalak berriaz baimentzen ez badu behintzat.

c. Honako Plan Orokor honetan eraikuntza edo erabilera pribatuari eta jabari publikoari –sestran eta lur azpian edo hegalean– azalera gainjarriak xedatzen zaizkien kasuetan, higiezin multzoa eratu ahal izango da, eta haiek eta honek eskubide bakarreko finka berezien izaera izango dute, aldez aurreko bereizketaren ondoren eta jabari publikoaren babesteko dagozkion muga eta zortasunekin.

d. Xedapen hauek jadanik garatutako bizitegi-erabilerako partzelei ere aplikatu ahal izango zaizkie, eta horietan finkatu egiten dira erabilera publikoko zortasunak, dagokien hirigintza-plangintzan zortasunak berariaz adierazi ez badira ere.

e. Erabilera publikoko zortasuna duten eremuetan, Udalari dagozkio zerbitzu-kostuak eta argiteria publikoa mantentzea –kanpoan utziko dira partzelaren jabeek ipinitako argi gehigarriak edo beharrik izan gabe ipinitakoak–; asfaltozko geruzetarainoko azaleko amaierak –asfaltozko geruzak sartu gabe– mantentzea; eta estaldurak –lokaletako fatxadena eta sabaietakoa izan ezik–.

Era berean, Udalaren edo dagokien konpainien zeregina izango da partzelan eragina duten azpiegitura-sare orokorretako elementuak mantentzea.

Aitzitik, eremu hauetan jabeen kontura izango dira ataripeetako barne-fatxadak, egitura-elementuak, isolamenduak eta irazgaizteak zaintzea, bai eta hala egokituz gero, partzelako hartuneak, hiri-zerbitzuen sareetakoak, zaintzea ere.

103. Artikulua Zerbitzu-elementuen eta seinaleen kokapena fatxadetan.

a. Udalak euskarriak, seinaleak edo interes orokorreko beste edozein zerbitzu-elementu ipini, kendu edo aldatu ahal izango ditu bere kontura –eta jabeek ezinbestean onartu egin beharko dute–, ezarpen hori beharrezkoa edo egokia denean eta espazio publikoetan jartzeko aukera egokirik ez dagoenean.

b. Baldin eta finketan edo eraikinetan obrak edo eraispenak egiteagatik zortasun publikoko elementu horiek ukiturik gertatzen badira, finkaren jabeak behin-behineko zerbitzua mantendu beharko du lanak egiten diren bitartean eta ukitutako elementuen ordezkoak ere ipini beharko ditu Udalak adierazitako baldintzetan.

104. Artikulua Partzelen arteko zortasunak.

a. Baldintza orokorrak: bizitegi-erabilerako partzelak eta partzela horietako eraikuntzak, partzelako jabeek plangintzatik sortutako eskubideak bete-betean eta nahierara erabili ahal izan ditzaten beharrezko diren zortasunei loturik egongo dira.

b. Estolderiari dagokion bide-zorra: saneamendu-kolektorearekiko edo, kolektorerik ez badago, hurbileko ibilguarekiko kokapenagatik beste jabe batzuen lursailak zeharkatu gabe lotura egokirik egin ezin duten finka-jabeek, beharrezko diren hodiak ipini ahal izango dituzte besteren finka horietan, ahalik eta kalte eta eragozpen txikiak eragiteko moduko ibilbidearekin eta baldintzetan, eta eragina jasa duen jabeari sortutako gastuak ordainduz.

c. Zimendu-zapatak eraikin mugakideetan: bi eraikin mugakidek bat egiten duten gunean, zimendu-zapatak komunak izan daitezke, ukitutako partzeletako bakoitzean dagokien azalera hartuz.

Zortasunen ondorioetarako, partzela horiek elkarrekiko zortasun aktiboa eta pasiboa dutela pentsatuko da.

d. Garajeetarako sarrera-zorra: indarrean dagoen plangintzan berariaz adierazitako kasuetan, bizitegi-erabilerako partzeletako sarrera eta garajeak –edota partzela bera bestela, sarrerak eta garajeak eraiki ez badira– partzela mugakideetako garajeetarako sarrera-zorrari loturik geldituko dira.

e. Patio komuna partekatzen duten finka mugakideen jabeek araudi bat gauzatuko dute patio horren erabilerari, konponketari, zainketari eta garbiketari buruz eta patioaz gozatu eta patioaren helburua betetzeko beharrezko edo egoki izango diren mugak, baldintzak eta elkarrekiko zortasunak eratuz.

Udalak araudi horren gauzatu izanaren eta edukiaren berri ofizialki jakin ondoren bakarrik baimendu ahal izango du patio komunaren eraikuntza.

Araudi hori eskritura publiko bilakatu eta Jabetza Erregistroan ukitutako finkei loturik erregistratzea eskatuko da.

Baldintza horiek bete izana eraikinen lehen erabilerako lizentzia eman aurretik justifikatu beharko da.

105. Artikulua Nahitaezko jabetza-loturak.

Eraikigarritasun ondorioetarako zenbatu ez diren estalkipeko eremuak ez dira inolaz ere aparteko jabetza-elementu gisa erregistratuko.

Zatitu ez badira, eremu horiek etxebizitzetaz edo/eta eraikineko gainerako erabileretaz osatutako komunitateari erantsi zaizkion jabeakidetzako elementu gisa eratu beharko dira; eta hainbat elementutan banatuz gero, aldiz, eraikineko etxebizitzetaz eta gainerako lokalak eranskin bereiztezin modura.

3.3. 3. KAPITULUA.- ERABILERA ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZA OROKORRAK INDUSTRIA ERABILERAKO PARTZELETARAKO

106. Artikulua Hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikuntzaren itxura arautzeko baldintza orokorrak.

Erreferentziatzeko partzela motek, dagozkien Arau Partikularrek ezarritako hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikuntzaren itxura arautzeko baldintzak bete beharko dituzte kasu bakoitzean.

1. Hirigintza-eraikigarritasunari buruzko baldintza orokorrak:

a. Partzela industrialetan, eraikinek dagokien Arau Partikularreko «Lerrokadurak eta sestrak» planoan ezarritako eraikuntza-lerrokaduretara egoki beharko dute.

Lerrokadura horiek zehazten dute, eraikuntzaren garaierari eta profilari buruz ezarritako baldintzekin batera, eraikuntzaren gehienezko inguratzailea. Eraikuntzak, ordea, errespetatu egin beharko ditu Arau Partikularretan zehaztu diren eraikuntza-aprobetxamenduaren gehienezko mugak ere –azalera eraikigarriari–; beraz, aipatutako gehienezko inguratzailea ez da oso-osoan okupatzerik izango, baldin eta horrek baimendutako azalera eraikigarriaren muga gainditzea ekartzen badu.

b. Aipatutako planoetan berariaz erabilera pribatuko eremu eraikiezin modura kalifikatzen diren partzela industrialetako lur-zatietan, instalazio-elementuak, zerbitzuen azpiegitura-guneak, baskulak, deposituak edota aparkatutako ibilgailuen babeserako aldi baterako teilape arin eta itxi gabeak ezarri ahal izango dira soil-soilik, baina ez dira konputagarri izango eraikuntza-aprobetxamenduari ezarritako mugen ondorioetarako.

Hala ere, indarrean dagoen legediak ibai-ibilguen ertzetik hasita zehazten duen erabilera publikoko zortasunari lotutako 5,00 metroko zerrendan, ez da inolako elementu eraikirik ezarritarik izango, nahiz eta zerrenda hori partzela industrial jakin baten barruan egon.

c. Arau hauetatik zehaztutako aprobetxamendu- eta bolumen-baldintza orokorrak betetzen ez dituzten lehengo eraikinen ordezkotako eraikuntzak, derrigorrez egokitu beharko dira eraikuntza-araubide berrira.

d. «Zonakako banaketa xehatua» planoak erabilera industrialeko partzeletan zehaztutako partzela eraikigarrien azalerek kalifikazio xehatuko zehaztapen arauemailearen izaera izango dute, eta egin daitezken Xehetasun Azterketek ez dute inolaz ere azalera horiek handitzerik izango. Hala ere, Xehetasun Azterketa horiek eraikuntza-lerrokaduren antolaketa aldatu ahal izango dute –ez, ordea, partzela-lerrokadurak, hauek ere aipatutako mailako izaera arauemaile izango baitute–, partzelen barruan eraikinen oinplano-antolaketa aldatuz.

2. Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a. Partzela industrialak okupatzen dituzten eraikuntzen lur urbanizatuko sestrak eta euskarri-mailak, lehendik zegoen urbanizazioarenak izango dira urbanizazioa finkaturik gelditzen den eremuetan, eta urbanizazio-lanen proiektuek ezarritakoak, berriz, garapen berriko eremu eta bide-elementuetan edo lehendik zegoen urbanizazioa aldatzen dituztenetan.

Erabilera publikoko zortasunak dituzten partzeletako eremuek txertaturik dauden espazio publikoen sestra eta urbanizazio mailetara egokituko dituzte beren sestra eta urbanizazio mailak. Era berean, erabilera pribatuko eremu eraikiezinak aurrez aurre dituzten espazio publikoen sestra eta mailak mantenduko dituzte eremuetako perimetroan, berariaz kontrarik adierazten ez bada behintzat.

b. Baimendutako gehienezko eraikuntza-garaiera eremu edo sektore bakoitzean finkatutakoa izango da. Profil horren gainean, eraikina edertzeko aukera emango duten elementu bereziak onartuko dira, gehienez ere 2,50 metroko garaierarekin; azalera hori, elementu gardena izan ezean, zenbatu egingo da aprobetxamendu ondorioetarako eta udal-irizpideen arabera egokia denean ipini ahal izango da.

Era berean onartuko da instalazio eta tresna industrialen elementuek aipatutako garaiera-muga gainditzea, dituzten ezaugarri teknologikoengatik ezinbestekoa gertatzen denean. Kasu horretan –eta hori galarazteko moduko arrazoirik ez badago–, elementu horiek lurra jartzea eskatuko da, inoiz ez eraikinaren goi-solairuetan, begi-inpaktua ahalik eta txikiena izateko.

c. Goi-solairuak, gehienez ere, bi (2) izango dira. Onartuko da zehaztutako diren ezaugarriekin solairuak eraikitzea, solairu bakoitzaren barruan; azalera hori ez da konputagarri izango, eta modu egokian txertatuko da dagoen solairuan. Onartzen da soto-solairu bat eraikitzea ordenantza hauetan aurreikusitako erabilera-baldintzetan; solairu horren garaiera librea ez da 2,50 metrotik beherakoa izango, ezta 3,50 metrotik gorakoa ere.

Industria-erabilera eremuetan kokaturik dauden hirugarren sektoreko erabilera partzelek, gehienez ere BS+3 profila eduki ahal izango dute, baina baimendutako gehienezko garaiera ez dute inolaz ere gainditzerik izango. Baldintza hori esparru bakoitzari dagokion Arau Partikularrean (Hirigintza-fitxa) jaso beharko da.

d. Eraikuntza industrialen gutxienezko azalera eraikia 150 m²koa izango da, eta ez da onartzen aipatutako azalera baino txikiagoa sortuko duen lehengo eraikinen bereizketarik.

3. Eraikina osatzen duten elementuen baldintza geometrikoak:

a. Gutxienezko garaiera librea: 2,50 metrokoa izango da soto-solairuetan, 3,50 metrokoa ekoizpenera xedatutako goi-solairuetan eta 2,50 metrokoa bulego, bainugela, biltegi eta enpresaren bestelako erabilera osagarrietara xedatutako guneetan.

b. Erdisorik izanez gero, behe-solairuetarako ezarritako baldintzak bete beharko dituzte gutxienezko neurri eta garaiera libreei dagokienez, baina aparteko lokal modura ere onartuko dira, baldin eta 8,00 metroko gutxienezko aurrealdea badute eta 3,50 metroko garaiera librea sartzeko.

c. Solairuak: gehienez ere pabiloiak duen azaleraren %50-eko azalera eraiki ahal izango dira. Eremu horretan, garaiera librea 2,30 metrokoa izango da goiko aldean, eta 2,50 metrokoa behekoan. Alboetan biltegi-galeriak prestatuz gero, pabiloi nagusi aldera irekirik egon beharko dute eta ez dira 2,50 m baino zabalagoak izango, baina solairuak erabilera adierazitako garaiera libreak bete beharko dituzte.

d. Eraikinen estalkiek gehienez ere % 35eko malda izango dute estalki inklinatuak direnean; estalki lauak ere onartzen dira.

- e. Ibilgailuen sarbide nagusiak 3,00 metroko zabalera eta 3,50 metroko garaiera izango ditu gutxienez.
- f. Debekaturik dago elementu irtenak edo hegalak, irekiak nahiz itxiak, eraikitzea, sarbideak apaindu edo babesteko teilatu-hegalak izan ezik.
- g. Fatxadako eta estalkiko elementu irten gisa, tximiniak, antenak eta garatu beharreko industria-jarduerari dagozkion gainerako instalazio osagarriak bakarrik onartuko dira.
- h. Errotuluak, argi-iragarkiak eta bestelako gai apaingarriak ez dira 0,25 m baino gehiago aterako fatxadetatik, eta debekaturik daude fatxadarekiko perpendikularrean ipinitako errotulu eta gainerako iragarkiak. Eraikuntzaren elementu berezi modura tratatzen direnean bakarrik onartzen da estalki gainean errotuluak jartzea.

107. Artikulua Erabilera-baldintza orokorrak.

- a. Partzelak, batez ere, industria-erabileretara xedatuko dira, 2., 3. eta 4. kategorietako industria-erabileretara.
 - b. Udalak industria-erabilera nagusiarekin bateragarri diren erabilerak, ondorengo zerrendan agertzen direnak, baimendu ahal izango ditu, baldin eta eskakizun funtzionalak eta erabilera horietako bakoitzari aplikagarri zaion araudi espezifikoak betetzen badira.

Hotel-erabilera (hirugarren sektoreko erabileretarako eraikin bakartuan). Merkataritza. Ostalaritza-jarduerak (tabernak, jatetxeak eta antzekoak), eta Udalaren iritziz araugarri izan daitezkeen beste batzuk, ohiko merkataritzaren ordutegi eta egutegi murriztuen barruan arituko dira. Bulegoak. Komunitate-ekipamendua, kirol, administrazio/zerbitzu publiko eta osasun/laguntza erabilera modalitateetan. Aparkalekua eta garajea. Zerbitzu-azpiegiturak. Abeltzaintza intentsiboa.
 - c. Etxebizitza-erabilera zerbitzu lagungarri modura onartuko da lurzoru industrialean (zaintzeaz eta mantentzeaz arduratzen direnentzat xedatutako etxebizitza), honako baldintza hauetan:
 - Etxebizitza duen industria-jarduera zehatzari egokitutako gutxieneko partzela garbia: 4.000 m².
 - Etxebizitza bakar bat partzela bakoitzeko, eta azalera eraikia 110 m² gehienez ere.
 - Etxebizitzak erregistro-unitate bat osatuko du dagokion industria-partzelarekin.
 - d. Erabilera pribatuko partzela-azalera eraikiezinak, ibilgailuen maniobra eta aparkalekurako, barne-bideetarako, aire zabaleko biltegiarako, instalazio-elementuetarako edota lorategi-guneetarako xedatuko dira. Nolanahi ere, bai espazio horiek, bai erakinak berak, ahalik eta modurik aproposenean egokitu beharko dira apainduraren eta osasungarritasunaren aldetik.
 - e. Eraikin industrialetako sotoak materialak eta landutako produktuak biltegitzera bakarrik xedatuko dira, eta behe-solairu edo erdisotoetako lokalekin loturik egon beharko dute; horietan debekaturik egongo dira pertsonen egonaldi luzea eskatzen duten jarduera guztiak.
- Garaje-erabileraren kasuan, lokal horiek behe-solairuetako lokaletatik bereizirik egon daitezke, baina edonola ere erabilerari aplikagarri zaizkion baldintzak bete beharko dituzte.
- f. Erdisotoak behe-solairuetarako onartutako jardueretan aritu eta aparteko lokal modura eratu ahal izango dira, baldin eta 92. artikuluko baldintzak betetzen badituzte.
 - g. Baimendutako solairuarteak, bulego, bainugela, biltegi eta jarduera nagusiaren bestelako erabilera osagarrietara xedatuko dira; ez da onartzen ekoizpenerako erabiltzea.
 - h. Lehendik dauden lokalak egungo egoeran finkaturik geldituko dira, aurreko zehaztapenak ez bete arren. Dena den, ordeztuz gero, zehaztapenak bete egin beharko dituzte.

108. Artikulua Funtzionaltasunari, higienari, segurtasunari, eraikuntza-kalitateari eta tratamendu estetikoari buruzko baldintza orokorrak.

Honako Arau hauen babesean garatuko diren eraikuntza eta instalazio industrialek, indarrean dagoen araudi orokorrak eskatutako funtzionaltasunari, higienari, segurtasunari eta eraikuntza-kalitateari buruzko baldintzak eta aplikatu daitezkeen erakunde eskudunen xedapenak bete beharko dituzte.

1. Aparkaleku- eta garaje-zuzkidura:

Baldin eta eraikin berrietan plangintza xehatuak ezarritako antolamendu-baldintzek horretarako aukera ematen badute – eta lehengo eraikinetan ezarritako jarduera berrien kasuetan, aldiz, helburua gauzatzeko aukera objektiboen arabera–, aparkaleku- edo garaje-zuzkidura gutxienez 1 plaza/100 m²(s) izatea eskatuko da.

Soto, erdisoto eta behe-solairu estalietan egokitutako garajeek, bizitegi-erabilerako partzeletarako ezarritako funtzionaltasun orokorreko baldintzak bete beharko dituzte.

2. Isurketa- eta arazketa-baldintzak:

Hondakin-uretan behar baino kutsadura gehiago eragiten duten jarduera industrialek arazketa sistema propioa ipini beharko dute. Sare nagusira isuri aurretik lagin-kutxatila bat ipiniko da, egin beharreko analisiak egin ahal izateko.

3. Argiztapen- eta aireztapen-baldintza orokorrak:

- a. Pabiloiak guztira azalera erabilgarriaren % 10 baino azalera handiagoa duten baoen bitartez argiztatuko dira. Azalera horretara heldu ez izana justifikaturik egonez gero, horrez gain, aurreikusitako jardueran aritzeko behar adinako argiztapen artifiziala ere ipini beharko da; hau da, gutxienez 20 luxeko argiztapen artifiziala biltegi eta pasabideetan, 50 luxekoa ekoizpen- edo manipulazio-eremuetan eta 300 luxekoa bulegoetan.
- b. Aireztapena, berriz, ordu eta langile bakoitzeko 40 m³tik gorako aire fresko eta garbia bermatzeko adinakoa izango da.
- c. Argiztapen eta aireztapen sistema lagungarriaren kasuan, profesional aditu batek eginiko proiektu zehatza behar izango da, eta lokala ireki aurretik eta beste edozein unetan ere aztertu egin beharko dira.
- d. Sotoetako aparkalekuek aireztapen natural zuzena edo hodi bidezkoa izango dute. Aireztapena naturala bada, lokalak kanpoaldera irekitako baoak izan beharko ditu; aireztapena artifiziala denean, berriz, azalaren metro bakoitzeko 15 m³/h aire-berritzea eragiteko adinakoa izan beharko du.

4. Zerbitzu higienikoen zuzkidura:

- a. Pabiloiek «Laneko segurtasuna eta higiena» eta Osasuna alorretan Arauek ezarritako higiene-zerbitzuak izan beharko dituzte bertako langileentzat, eta hamar langile baino gehiago dituzten enpresek, gutxienez, honako hauek:
 - Bi metro koadro aldagela eta komunetan pertsona bakoitzeko, sexuak bereiziz.
 - Konketa bat lanaldi berean lan egiten duten hamar lagun bakoitzeko.
 - Komun-ontzi bat lanaldi berean lan egiten duten hogeita bost gizon bakoitzeko eta beste bat hamabost emakume bakoitzeko.
- b. Hamar langile baino gutxiago dituzten enpresetarako, gutxienez komun-ontzi eta konketa bana eskatuko dira.
- c. Multzoa eratan duten lokaletako komunak bateratu egin ahal izango dira.
- d. Bainugeletako aireztapen eta argiztapen sistema Ordenantza hauetan etxebizitzetako bainugela eta komunetarako aurreikusitako sistemetakoren bat izango da.

5. Tratamendu estetikoari buruzko baldintzak:

- a. Partzela industrial guztiek Ordenantza hauetan eskatutako baldintzak bete beharko dituen itxitura bat izango dute partzelaren inguruan, herriko bideen aldean izan ezik.
- b. Udalak aire zabalean elementu teknikoak eta biltegiak jartzean ingurugiroan edo paisaian eragin daitezkeen kalteak leuntzeko neurriak hartzea eskatu ahal izango du.
- c. Bai eraikuntzak, bai eraikuntza gabeko espazioak, egoera onenean zaindu beharko dira apaindurari eta osasungarritasunari dagokienez.

3.4. 4. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETAKO PARTZELETARAKO

109. Artikulua Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1. Hiri-lurzoruko eremuetan dauden hirugarren sektoreko erabileretarako partzelak, Plan Orokorreko aurreikuspenak finkatzeko edo zuzenean egiteko proposatzen direnak, Araudi Xehatuko Hirigintza Fitxek kasu bakoitzean ezarritako eraikuntza-baldintzetara egokituko dira.

2. Era berean, nagusiki mota honetako erabileretara atxikitako partzelak ere zehaztu ahal izango dira, plangintza partzialak, batez ere bizitegi- edo industria-erabilera eman zaien sektoreetan garatu beharrekoak, zehaztu beharko dituen zuzkiduren zati modura. Kasu honetan plangintza horrek ezarriko ditu oinarritzko eraikuntza-baldintzak.

110. Artikulua Erabilera-baldintza orokorrak.

1. Arau hauek proposatu dituzten hirugarren sektoreko erabileretarako partzelak dagozkien Hirigintza Fitxetan horietako bakoitzarentzat onartutako erabilera zehatzetara xedatuko dira.

2. Besterik gabe kalifikazio generikoa jaso dutenak, batez ere honako erabilera hauetara xedatuko dira: hotela, merkataritza eta bulegoak.

Udalak hirugarren sektoreko erabilera nagusiarekin bateragarri diren erabilerak, ondorengo zerrenda honetan agertzen direnak, baimendu ahal izango ditu, baldin eta eskakizun funtzionalak eta erabilera horietako bakoitzari aplikagarri zaion araudi espezifikoak betetzen badira:

— Jolas-erabilera.

— 1. kategoriako industria-erabilera (2. kategoriako jarduerak, gehienez ere 200 m² arteko azalera eraikia dutenak).

— Komunitate-ekipamendua kategoria guztietan, irakaskuntza, hilerria eta erlijioa kategorietan izan ezik.

— Garajea eta aparkalekua.

Izan litezkeen gainerako erabilerak debekatutzat hartuko dira.

111. Artikulua Bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, segurtasunari eta tratamendu estetikoari buruzko baldintza orokorrak.

Ezarriko diren erabilera zehatzengatik indarrean dagoen araudi orokorraz gain, erabilera horien ezarpena baimendurik dagoen eta nagusiki bizitegi- eta industria-erabileretara xedatu diren partzeletako lokaletan erabilera horietarako ezarritako baldintzak ere aplikatuko dira modu osagarrian.

3.5. 5. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK KOMUNITATE EKIPAMENDUA ETA ZERBITZU AZPIEGITURAK SISTEMEN PARTZELETARAKO

112. Artikulua Eraikuntza-baldintza orokorrak.

Plan Orokorraren antolamendu-aurreikuspenak finkatzea edo zuzenean egitea baimendurik duten hiri-lurzoruko eremuetan, komunitate-ekipamenduak eta zerbitzu-azpiegiturak sistemen partzeletako lerrokadurak eta eraikuntza-tipologia, bai eta eraikuntzaren euskarri mailak lur urbanizatuan eta eraikuntza-bolumenaren eta -aprobetxamenduaren baldintzak ere, dagozkien Hirigintza Fitxetan ezarritakoari egokitu zaizkio.

Fitxa horietan adierazten dira Katalogoan sarturik egoteagatik ezin eraitsi ahal izango diren eraikinak, lehendik dauden eraikinak ordeztu, handitu edo aldatzeko baldintzak eta eraikuntza berriei dagozkienak ere bai garatu gabeko partzeletarako.

113. Artikulua Erabilera-baldintza orokorrak.

1. Dagokion Hirigintza Fitxak zehazten du, kasu bakoitzean, komunitate-ekipamenduaren eta zerbitzu-azpiegituren erabilera zehatza.

2. «Ekipamendu publikorako erreserba» modura kalifikatutako kasuetan, Udalak, horretarako egingo dituen programen ondoren, partzelaren helburu zehatza onartuko du, komunitate-ekipamenduko erabileren barruan betiere; erabilera horiek titulartasun publikoaren pean gauzatuko dira, edo administrazio-erabileren bitartez bestela, interes orokorrak hala egitea aholkatzen badu.

3. Komunitate-ekipamenduko partzela publikoak, nahiz eta Plan Orokor honetan erabilera zehatz bat atxikirik izan, oso-osorik edo zati batean mota bereko bestelako erabileretara ere xedatu ahal izango dira titulartasun publikoaren pean, baldin eta Udalak udal-zerbitzuak arrazionalizatzeko egin ditzakeen programak oinarritzat harturik hala erabakitzen badu.

Titulartasun pribatuko ekipamendua denean, atxikitako erabilera zehatzaren ordezkio edo horrekin batera dagokion Hirigintza Fitxan zehaztutako ordezkio ekipamendu-erabilerak gauzatu ahal izango dira, Udalak baimena eman ondoren; udal-baimena lortzeko, ordeza, hasieran emandako erabilera-araubidea aldatu beharra justifikatuko duten baldintzak frogatzeaz gain, Fitxan horretarako aurreikusitako hirigintza-baldintzak eta ezarri nahi diren erabilera berriei aplikagarri zaien araudi orokorra ere bete beharko dira.

114. Artikulua Eraikinen funtzionaltasun-, eraikuntza-, osasun eta higiene-, eta segurtasun-baldintzak.

Sistema orokor eta lokaletako partzeletan garatzen diren eraikinek, kasu bakoitzean aplikagarri den eta eraikitzeko garaian indarrean egongo den araudi orokorrak eskatutako funtzionaltasun-, eraikuntza-, osasun eta higiene- eta segurtasun-baldintzak bete beharko dituzte.

3.6. 6. KAPITULUA.- LURZORU URBANIZAEZINEAN APLIKAGARRI DIREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

3.6.1. 1. ATALA.- ERAIKUNTZA BALDINTZA OROKORRAK

115. Artikulua Eraikuntza-araubidea.

Araudi honetako eremu bakoitzerako ezarritako erabileretara egokitu diren eraikuntzak bakarrik onartuko dira.

Lehendik dauden eraikinak finkatu egin dira, araudi honi dagokionez eremu desegokian kokaturik daudenak edota araudi partikularra urratzen dutenak izan ezik.

116. Artikulua Eraikuntza- eta urbanizazio-baldintza orokorrak.

1. Kokapen-baldintzak:

Honako Arau hauetan ezarritako tartea betetzeaz gain, Udalak eraikuntzeko paisaian edo ingurumenean izan dezaketen eragina murrizteko baldintza gehigarriak ezarri ahal izango ditu, edo finka mugakideetako eraikuntza-aukeren gaineko atxikipenak ere bai derrigorrezko bereizketa-tartea aplikatzearen ondorioz.

2. Eraikuntzen itxurari eta bolumenari buruzko baldintzak:

Bolumentriari eta itxurari dagokienez, eraikuntzak udalerrian dauden ohiko landa-erakinen tipologietara egokitu dira.

Bolumetria soila eta eremuari egokitua izango du, bai eta estalkiak ere; estalkia, berriz, 2, 3 edo 4 isurkitakoa izango da, gehienez ere % 35eko maldarekin. Estalki amantsardatuak espresuki debekatzen dira.

Eraikuntzaren gehienezko profila bi solairutakoa izango da sestra gainean; onartzen da erdisotoa edo sotoa eraikitzea, bai eta estalkipean sortutako espazioen erabilera ere.

Eraikinaren gehienezko garaiera 7,00 metrokoa izango da teilatu-hegal horizontaletan. Muga hori ez zaie aplikatuko, ordea, dituzten baldintza funtzionalengatik derrigor gainditu behar izaten duten ekoizpen- edo azpiegitura-erabilerei.

3. Eraikinen kanpoko tratamenduari buruzko baldintzak:

Estalkiko material gisa, batez ere kolore naturaleko teila zeramikoa erabiliko da, edo antzeko kolorea eta egitura dituztenak.

Fatxadetako material gisa, berriz, zuriz edo kolore argiz margotutako entokadura eta harria; espresuki debekatzen dira ageriko hormigoï-blokez edo ageriko adreilu barne-hutsez eginiko akaberak. Bistako adreilua, kopuru handitan ez, baizik eta modu berezian erabili ahal izango da, fatxada bakoitzeko azaleraren % 20 gainditu gabe.

Arotz-lanak egurrez edo antzeko ez egingo dira, egiturari eta koloreari dagokienez; espresuki debekatzen dira, ordea, aluminioa bere kolore naturalean edo anodizatua tonu distiratsuetan.

Oro har saihestu egingo da inguruko ohiko landa-eraikinetan erabilitako materialekin alderatuta kolorean, egituran edo itxuran ezberdintasun nabarmenak dituzten materialak erabiltzea.

Baldintza hauek oro har derrigorrezkoak izan arren, Udalak, aurrez dagokion txosten teknikoak eginez, kanpoko tratamenduari buruzko konponbideak baimendu ahal izango ditu, baldin eta landa-lurreko ingurumen- edo paisaia-ezaugarrietara behar adina egokitzen direla bermatzen bada.

4. Urbanizazio-baldintzak eta ingurunearen tratamenduari buruzkoak:

Finken itxurak batez ere harriz edo harrizko enkofratu galduaz eginikoak izango dira, itxitarik eginez gero behintzat.

Era berean, burdin sare, alanbrez edo/eta egurrez ere egin ahal izango dira. Onartzen dira landareez eginiko itxurak edo aurreko horien konbinazioak ere.

Nolanahi ere, obra-itxitura itsuek metro bateko (1,00 m) garaiera izango dute gehienez. Landare jarraituen itxiturek edo alanbrez eginikoek ez dute 1,80 metroko garaiera gaindituko.

Itxitura guztiak, bestalde, finkaren eta bide publikoen arteko mugetatik metro batera (1,00 m) ipiniko dira gutxienez.

Eustormak batez ere ageriko harlangaitzez amaituko dira; kalitateko akaberak dituen ageriko hormigoia, aldiz, azalera txikiatarako bakarrik baimentzen da.

Nolanahi ere, partzeletako itxurak basoko faunaren ibili librea laguntzeko moduan egin beharko dira.

Oin berriko eraikinek paisaian izan dezaketen eragina arintzeko, Udalak zuhaitz mota autoktonoak landatzea eskatu ahal izango du hala dagokionean, egoki eta bidezko irizitako eran eta kopuruetan.

Eraikuntza berriko esku-hartzeek partzela edo/eta jabetza berean kokatutako eraikuntzak ingumenari egokitzea ekarriko dute.

5. Lokalen bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, instalazioen funtzionaltasunari, estetikari eta segurtasunari buruzko baldintzak:

Lurzoru Urbanizaezinean eraikiko diren lokalek, Hiri Lurzorurako Ordenantzetan antzeko espazioetarako ezarritako bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, instalazioen funtzionaltasunari eta segurtasunari buruzko baldintzak beteko dituzte. Era berean, EKT Eraikuntzaren Kode Teknikoa ere beteko dute.

Bizitegi, hirugarren sektore edo ekipamendu erabileretara xedatutako eraikinei aplikatuko zaizkien baldintza estetikoak, hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian eraikin bakartuei aplikatuko zaizkien pareko izango dira.

Nekazaritzako ustategira xedatutako eraikinak industria-erabilerekin parekatuko dira, eta erakunde eskudunek ezarritako arau eta xedapenetara egokitu beharko dira.

6. Hondakin-uren saneamendua:

Inguruan saneamendu-sarerik ez duten eraikinek hondakin-urak arazteko instalazio egokiez horniturik egon beharko dute, eta instalazio horiek garbitu eta zaindu ere egin beharko dituzte.

a) Etxebizitzetara bakarrik edo etxebizitzetara eta familiako ohiko nekazaritzako eta abeltzaintzako ustategira xedatutako eraikinetan, saneamendu-instalazioek hobi septikoa edo putzu baliokidea eta bakterio-iragazkia izango dituzte. Arazketa ondorengo ur zikina lurtean sartu edo ur-ibilgu batera isuri ahal izango da, horretarako ezarritako baldintzetan. Lurtean sartzea onargarri izan dadin, ur freatikoa ez dela kutsatuko ziurtatu beharko da, eta material iragazleez betetako edo hodi porotsuez hornitutako lubakiez egongo da.

Hobi septikoak Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Sailburuordetzak «Hondakin-uren tratamendu-sistemak gune bakartuetarako» argitalpenean ezarritako irizpideetara egokituko dira, tipologiari, neurriei eta eraikuntza-diseinuari dagokienean.

b) Etxebizitzetara edo familiako nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiatzegira xedatu gabeko eraikinetan eskatutako instalazioek, Udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartutako proiektua beharko dute, isuriak indarrean dagoen legediak eskatutako baldintzetan husten direla bermatuz.

7. Simaurtegiak eta minda biltzeko hobiak:

Jarduera-lizentzia lortu behar duten abeltzaintzako ustiategi berriek, abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen 515/2009 Dekretuan, ezarritakoa bete beharko dute. Ingurumenaren Babeserako Legean aurreikusitako jarduera-lizentzia lortu behar izateatik libre dauden jardueren zerranda ezarri zuen 165/1999 Dekretuaren, martxoaren 9koaren, arabera, jarduera-lizentzia lortu behar izateatik libre dauden ustiategiei Dekretu horren beraren IV. Eranskinean ezarritakoa bete beharko dute.

Abeltzaintzako ustiategietara xedatutako eraikinen kasuan, ustiategiak izango dituen hondakinak bildu eta deuseztatzeko sistemen proposamen zehatza aurkeztea eskatuko da; proposamen horretan, gutxienez, honako alde hauek aurreikusiko dira:

Simaurtegi eta minda-hobietarako proposatutako lekua, ur-ibilguetatik urrun ipiniz. Hori dela-eta, kareharria duten eremuetan arreta handiz jokatu da lurpeko urak kutsatzea galarazteko, eta akuiferoen babeserako eremuetan, berriz, gorzki-isurketak debekatuko dira.

a) Abeltzaintza-jarduerak eragindako hondakin organikoak, solidoak badira, esparru estali eta iragazgaitzean bilduko dira, eta lixibiatuak hobi estankotan biltzea aurreikusiko da. Hondakin likidoak eta mindak hobi iragazgaitzean bilduko dira, eta hobi horrek abeltzaintza-jarduerak 90 egunetan sortutakoak jasotzeko adinako edukiera izango du; hots, 1,50 m³tik 2,00 m³ra bitartean, azienda larri eta hilabete bakoitzeko.

Behi-ustiategiaren kasuan, honako erreferentzia hauek erabiliko dira minda-hobien eraikuntza-kalkuluetarako:

— Behi bakoitzeko: 5,00 m³.

— Hazteko zekor bakoitzeko: 1,00 m³.

— Gizentzeko zekor bakoitzeko: 3,00 m³.

b) Ustiategiko lurretan edo beste batzuetan minda ongari natural gisa zabaltzean, kontuan hartu beharko dira eremu eta zabaltze bakoitzean gehienez ere onar daitekeen medeapen edo karga organikoa, bai eta lursailaren topografia edota klimatologia ere –auriak eramatea galarazteko–.

Irizpide orokor gisa, 2 AUNLU (azienda-unitateak nekazaritzako lurrak ureztatzeari begira) bakoitzeko hektarea bat (1,00 ha) lur izatea justifikatu beharko da, kontuan hartuz AUNLU batek honako baliokidetasun hauek dituela hainbat motatako azientetarako:

— Ugalketarako abelgorri bat (1).

— Gizentzeko bi (2) abelgorri.

— Zaldi bat (1).

— 30 ardi edo/eta ahuntz.

— 3,5 umetarako txerrama.

— Gizentzeko 15 txerri.

— 150 ama-untxi.

— 250 oilo.

Gehienez ere 45 m³/ha onartzen da larrerako belardietan eta 70 m³/ha segaz ebakitzen direnetan.

c) Simaurtegiak eta minda-hobiak azienda-instalazioen inguruetan kokatuko dira eta, edonola ere, eraikin nagusia dagoen partzelaren barruan.

8. Landare-geruzaren berrezarpena:

Lurzoru Urbanizaezinean egindako mota guztietako hondeaketetan, lanen titularrak landaretza naturala berrezarri beharko du, bai eta landareen lur-geruza ere, lanak direla-eta suntsiturik gelditu den eremuetan.

117. Artikulua Eraikuntza mugikor edo aurrefabrikatuen ezarpena.

Eraikuntza aurrefabrikatu mugikor nahiz finakoak, karabanak, kanpadendak edota bizilekutzat, ostatutzat edo aisialdi-lekutzat erabil daitekeen beste edozein elementu modu etengabearen nahiz tarteka ezartzea, etxebizitza-erabilerara

xedatutako eraikuntza berrizat hartuko da ondorio guztietarako, eta mota horretako eraikuntzetarako eskatzen diren baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

3.6.2. 2. ATALA.- ERAIKINEN BALDINTZA BEREZIAK ETA ERAIKIN HORIEN KOKAPENA LURZORU URBANIZAEZINEKO EREMUETAN

118. Artikulua Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiak.

1. Definizioa:

Landa-lurra ustiatzeko ondasunen eta eskubideen multzo antolatua da nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategia.

Honako hauek hartzen dira nekazaritzako ekoizpen-jardueratzat:

— Nekazaritzako jarduerak, eta horien artean lorezaintza, mintegietako laborantza eta laborantza mikologikoa nahiz hidroponikoa.

— Abeltzaintzako jarduerak, eta horien artean hegazti-hazkuntza, unxi-hazkuntza, erlezaintza edota arrautzak txitatzera, larrugintzarako abereen hazkuntzara edo ehiza-espezien ekoizpenera xedatutako granjak.

— Arrain-haztegi eta itsas haztegi jarduerak.

Ez dira nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueratzat hartzen, besteak beste:

— Nekazaritzako enpresa lagungarriak, lurrik izan gabe, laborantzako makinak salduz edo maileguan utziz edota ohiko beste zerbitzuren bat eskainiz nekazaritza-lanetan laguntzen dutenak.

— Lagun egiteko animalien haztegiak.

2. Izapideak:

Arau hauetan ezarritakoaren ondorioetarako eta bereziki nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiei lotutako eraikuntzen edo instalazioen ezarpenari dagokionean, nekazaritza arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundi Txit Goreneko Departamentuaren baldintzetara egokitu beharko dute. Jarduera-lizentzia lortu behar duten abeltzaintzako ustiategi berriek, abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen 515/2009 Dekretuan, ezarritakoa bete beharko dute. Ingurumenaren Babeserako Legean aurreikusitako jarduera-lizentzia lortu behar izatetik libre dauden jardueren zerrenda ezarri zuen 165/1999 Dekretuaren, martxoaren 9koaren, arabera, jarduera-lizentzia lortu behar izatetik libre dauden ustiategiek Dekretu horren beraren IV. Eranskinen ezarritakoa bete beharko dute.

3. Gutxieneko partzela eta partzelazioa:

Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berriaren ezarpenari atxikitako lursailaren edo lursailen gutxieneko azalera, oro har, hektarea batekoa (1 ha) izango da.

Ez da onartuko hektarea bateko (1 ha) baino azalera txikiagoko finkak eratuko dituzten finka-banaketa edo -zatiketarik, alboko beste partzela batzuetara erantsiko direla bermatzen ez bada behintzat. Edonola ere, jatorrizko finka ez da hektarea bateko (1 ha) baino azalera txikiagoarekin geldituko.

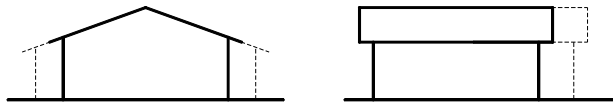
4. Eraikuntza- eta urbanizazio-baldintza orokorrak:

a) Debekaturik daude nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiari lotu gabeko familia bakarreko etxebizitza, bi familiakoa eta etxebizitza kolektiboa erabilerak.

b) Eraikuntzek araudi honetan eskatutako baldintza orokorrak beteko dituzte.

c) Lehendik dauden etxebizitza-eraikinen handitzea, hobetzea, konponketa edo finkapena:

— Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategian bizitegi-erabilerako baserri edo eraikinen bat dagoenean, horren azalera egun duen oinplano-okupazioaren % 20 handitu ahal izango da eta eraikigarritasuna %50 gehienez ere; handitzean, egungo baserriaren profilari eutsiko zaio, honako eskema hauen arabera.



— Handitze horren premia nekazaritzako eta abeltzaintzako unitateak dituen ustiapen arloko beharren arabera justifikatuko da.

— Lanen ondorengo eraikuntzak gehienez ere hiru etxebizitza izango ditu egungo baserrietan eta banaketarik egingabe jatorrizko partzelan betiere.

— Bestelako erabileretara xedatutako eraikin lagungarriak, batez ere, eraikin nagusiaren barruan edo hari atxikirik ipiniko dira, eta horien eraikuntzan eraikin nagusi horrekin bat etorriko diren material eta konponbide arkitektonikoak erabiliko dira.

— Erosotasunagatik edo osasungarritasunagatik, ukuluak, haztegiak edo antzeko eraikinak bizitegi-erabileretatik bereizi beharko balira, bakarturik ipintzea baimenduko da.

— Eraikinen handitze, zaharberitze edo eraberritzeek berekin ekarriko dute hurbilean dituen txabolak, behin-behineko eranskinak eta teilapeak desagertzea, eta, horrela, multzo osoaren eta ingurunearen itxura hobetuko da.

— Katalogoan sartutako elementu interesgarriren bat izanez gero, bestalde, mantendu edo berrerrabili egin beharko da, baldin eta lehengo eraikinaren ordezkia egiten bada. Kasu horretan, eraikina lehengo leku berean berreraikiko da.

d) Erortzeko zorian dauden etxebizitzien berreraiketa.

2/2006 legearen premiazko neurrein, Ekainaren 3-ko. 105/2008 Dekretuaren 9. artikuluan finkatutakoaren arabera, baserria izango da honako baldintzak guztiak betetzen dituen eraikina:

a. Isolatutako eraikina izango da, eta haren erabilera nagusia, etxebizitza.

b. Gutxienez, etxebizitza bat izango du iada, Jabetza-erregistroaren arabera.

c. 1950-eko urtarilaren 1-a baino lehenagoko lehenengoz okupatzeko lizentzia izango du edo etxebizitza-okupazio hori jasotzen duen dokumentu bat.

Berreraikuntzarako, nahitaezko honako baldintzak bete beharko ditu:

— Erortzeko zorian dauden etxebizitzetara xedatutako eraikuntzak berreraiki egin ahal izango dira, baldin eta kokaturik dauden partzela gutxienez 1,5 hektareakoa bada. Gehienez ere bi etxebizitza izango dira ustiategi bakoitzeko, bi familiako eraikuntzan.

— Ez dira inola ere baimengarri izango jatorrizko eraikuntzen gailurrera iristen ez diren horma-hondakinak, ez eta, oro har, eraikinaren oinplano orokorra ezagutzen edo eraikinaren benetako eraikigarritasuna oso-osorik antzematen uzten ez duten gainerako hondakinak ere.

Ez da inolaz ere baserrien birgaitze modura hartuko, lehenago legez bizitegi-erabileretara xedatu ez diren lurzorur urbanizaezineko eraikinak bizitegi-erabilerarako berritu edo birgaitzea.

— Berreraikuntza, gehienez ere, lehendik zegoen eraikinari eta araudi honetako III. Atalean adierazitako baldintza orokorrei egokituko zaie.

— Berreraikuntzaren kokapena aldatu egin ahal izango da, baldin eta arrazoi higieniko-sanitarioengatik edo paisaiari lotutakoengatik aldatzea gomendagarri bada.

— Berreraikuntzak berarekin ekarriko du partzelan kokaturik dauden txabolak edo behin-behineko eranskinak desagertzea.

Baserriak berreraikitze obra lizentziaren egilesteak honakoak beharko ditu (2/2006 Legearen 30,4 art.)

a. Jendaurreko informazioan ipiniko da 20 Eguneko gutxieneko epean.

b. Ezusteko kasuan, ezinbestean edo desjabetzeko okupazioko kasuetan, berreraikuntzan parte hartuko duten edo berreraikuntza hori onartzera bideratuko duten gertakari eta baldintzak ezagutzen dituzten erakunde eta elkarteen informea bilduko dira.

e) Lehengo eraikinen ordezkapena.

— Osasun-, ingurumen- edo paisaia-arrazoien arabera, egungoak ez bezalako lekuetan ipini ahal izango dira.

— Ezaugarri fisikoetan, eraikuntza berrietarako finkatutako zehaztapenetara, artikuluko honen 5., 6. eta 7. ataletan adierazitakoetara, egokituko dira.

5. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berrien ezarpena:

Artikulu honen 1., 2., 3. eta 4. (a eta b) ataletan ezarritako baldintzetara egokituko dira. Horrez gain:

A. Baratzezaintzako eta abeltzaintzako ustiategi bati lotutako eraikuntza-lizentzia, ekonomia-ustiapenaren titularrak eta arduradunak ohiko etxebizitza modura erabili behar duenean bakarrik eman ahal izango da. Horretarako, eskatzaileak dagokion lurralde historikoko nekazaritza departamenduaren aurretiko baimena eskatu beharko du, gutxienez, honako gai hauek egiaztatuz:

a) Ustiategiak era autonomoan bideragarritasun ekonomikoa izateko gutxienezko baldintzak betetzen dituela.

b) Eskatzailea dagokion Gizarte Segurantzako erregimen berezian afiliaturik dagoela gutxienez eskaera-data baino urtebete lehenagotik.

c) Aurkeztutako azken errenta-aitorpenean, eskatzailearen sarrera arrunten % 50etik gora baratzezaintzako edo abeltzaintzako jardueren ustiapenetik datorrela.

B. Aurreko zenbakian aurreikusitako baimena alde batera utziz edo baimen horren kontra emandako lizentziak guztiz baliogabeak izango dira.

C. Dena dela, lurzoru urbanizaezinean bizitegi-erabilerarako eraikuntza-lanak baimentzen dituzten lizentziak, honako baldintza legal hau betetzearen mende egongo dira: erabilera hori dagokion baratzezaintzako edo abeltzaintzako ustiategi ekonomikoari edo landa-garapenari dagokion bestelako erabilerei etengabe loturik egotea, gutxienez hogeita bost urtetan. Era berean, baratzezaintzako edo abeltzaintzako erabilerekiko lotura egiaztatzen duten partzelak, baimendutako eraikinari loturik geldituko dira, bai hirigintza alorrean, bai eta erregistroan ere.

D. Baldintza legala haustea bizitegi-erabileraren hirigintza alorreko legezketasunik eza ekarriko du eta eraikina edo eraikuntza antolamenduz kanpo ipintzea; egoera bata zein bestea Jabetza Erregistroan idatziko dira, legez dagozkien eran eta jabetzaren kontura.

E. Lege-haustea gertatzean, Udalak sortutako lizentziaren iraungipena adierazi beharko du, aurrez iraungipena jasango duen titularrak entzunez eta kalte-ordainketarako inolako eskubiderik gabe.

F. Artikulu honetan ezarritakoaren ondorioetarako, dagokion lurralde historikoko nekazaritza departamentuak Udalarri jakinaraziko dio Ustiategiaren Erregistroan baratzezaintzako edo abeltzaintzako ustiategi ekonomiko horri dagokion idazpenean jasotako edozein aldaketa.

6. Bizitegi-erabilerak nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi berrietan:

Gehienez ere hiru (3) etxebizitza baimentzen dira ustiategi bakoitzeko, honako baldintza hauetan:

— Oinplano-okupazioa: 100 m² gutxienez.

Gehienez: 200 m² familia bakarreko etxeetan.

400 m² bi familiakoetan.

Altuera maximoa : 7m

Profila: Behe solairua + 1 + teilatupea

— Oinplano-okupazio horren barruan daude eraikin berriaren barruan kokatuko diren erabilera lagungarriak, garajeak, lanabesetarako biltegiak, etab.

— Ezarpen horietan debekaturik egongo da eraikuntza nagusitik kanpo txabolak, teilapeak, etab. eraikitzea, eta, era berean, eraikin berriak berarekin ekarriko du partzelan egon daitezkeen mota horretako eraikuntzen desagerpena ere.

— Eraikin horietan beraietan baimendurik dago landa-turismoko erabilerak ezartzea.

— Behar-beharrezko zerbitzuak izan beharko dituzte: ura, saneamendua, elektrizitatea, etab.

— Lurzoru Urbanizaezinaren Kalifikazioan dagokion planoan mugatutako nekazaritzako eta abeltzaintzako eremu orokorrean bakarrik ipiniko dira.

7. Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi izatera xedatutako eraikuntzak.

a) Zuzenean nekazaritzako ustiapen-erabileretara eta erabilera horien erabilera osagarri eta lagungarrietara –bizitegi-erabileretara izan ezik– xedatutako eraikin finko edo egonkor guztiak hartuko dira kontuan; hala nola, zalditegiak, ukui luak, sotoak, lastategiak, siloak, laborantzako makinak gordetzeko eraikinak, etab.

b) Araudi hau onartu aurretik erabilera horietara xedaturik zeuden eta «antolamenduz kanpokotzat» jo ez dituzten lehengo eraikuntzak finkatuztat hartuko dira.

Handitze edo ordezkatzeko ondorioetarako, artikuluko honen 7c atalean adierazi diren baldintzak, bizitegi-erabilerarik gabeko nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategietara xedatutako diren eraikin berrietarako ezarritakoak, aplikatuko dira.

c) Bizitegi-erabileraz kanpoko erabileretara eta abeltzaintza ustiategira xedatutako eraikin berriak.

Artikuluko honen 7.a atalean ezarritako erabileretara xedatutako diren eraikin berriek honako baldintza hauek beteko dituzte:

— Partzela hartzailearen gutxieneko azalera: 10.000 m².

— Gehienezko okupazioa: partzela hartzailearen % 15, gehienez ere 1.000 m² gainditu gabe.

— Gehienezko garaiera: 7,00 m.

— Eraikinaren gehienezko luzera: 40,00 m.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako eremuan eta landazabalean bakarrik kokatuko dira.

Baldintza higieniko-sanitario egokiak eta honako Arau hauetan ezarritako bilketa- eta arazketa-eskakizunak bete izana bermatu beharko dira.

Gutxieneko tartea (515/2009 Dekretua).

d) Berotegien ezarpena.

Honako baldintza hauetara egokituko da:

— Nekazaritzako eta abeltzaintzako eremuan eta landazabalean kokatu ahal izango dira, ahal izanez gero eremu begi-bistakoenetan eta herritarrei zeruertz-lerroan paisaia ikusteko aukera gehien ematen dienetan ipini gabe.

— Solairu bakarra izango dute eta gehienez ere 4,00 metroko garaiera.

— Partzelako muga arteko tartea 3,00 metrokoa izango da eta beste landa-finketako eraikinetarainokoa 20,00 metrokoa.

— Berotegiak, gehienez ere, partzela hartzailearen % 50 hartuko du.

— Berotegien eremua 2.000 m²tik gorakoa denean, dagokien proiektuan adierazi eta paisaiaren gaineko eragina arintzeko neurriak aplikatu beharko dira.

— Ahal den neurrian, berotegiak paisaian txertatzen lagunduko duten hesiak eta bestelako baliabideak erabiliko dira.

— Ustiategian sortutako landare-hondakin guztiak tratatzeko adinako konpost-instalazioa izango dute.

— Sortutako gainerako hondakin solidoak ingurumeneari kutsadurarik edo kalterik eragiteko arriskurik gabe biltegitara eta indarrean dagoen araudiaren arabera kudeatuko dira; debekaturik egongo da, ordea, hondakin horiek aire librea erretzea.

119. Artikulua Nekazaritzako erabilera profesionalizatu gabeak. Lehengo laborantza-unitateak.

1. Halakotzat hartuko dira ustiatzailea bera bakarrik mantentzeko adinakoak ez diren nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenak.

2. Lizentzia- eta eraikuntza-baldintzak. Txabolak:

— Edozein obra egin aurretik dagokion Udal Lizentzia behar izango da. Baldintzapean emango da eta Udaletxeak finkatu ahal izango ditu ezaugarriak eta erabiliko diren materialen kolorea, baita eraikinaren eta paisaiaren estetikari lotutako beste hainbat neurri ere. Dena dela, paisaian eragin gutxienez izango duen partzelaren gunean kokatuko da. Lizentzia partzelaren jabeak eskatu beharko du jabetzaren tituluaen fotokopia aurkeztuaz, kokapen-planoa 1:5.000 eskalan eta partzelaren planoa 1:1.000 eskalan gutxienez, non txabolaren kokapenaren proposamena zehaztuko den.

— Erabilera bakarra onartuko da: aisialdirako baratze edo lorategia.

— Debekaturik dago partzela horiek karabanak, kanpadendak, aparkaleku iraunkorrak, ibilgailu-garbitegiak, arropa-eskitokiak eta dagozkien helburuekin bat ez datozen gainerako guztiak instalatzeko erabiltzea.

— Eraikinari buruzko baldintzak: partzela bakoitzean, 3 x 4,5 metroko txabola bakar bat eraiki ahal izango da; hots, 13,50 m²ko azalera eraikia, sarreran 3 x 2,5 metroko atariarekin. Txabolak solairu bakar bat izango du, eta gehienez ere 4,00 metroko garaiera. Barruan ez du elektriziterik, ez txorrotako urik, ez inolako ur-huste motarik izango.

— Eraikinaren edozein puntutik partzelaren mugarako distantzia 5m-koa izango da eta 10 m-koa bide publiko eta ur-ibilguetara.

— Txabola ez da etxebizitza gisa erabiltzerik izango, ez modu iraunkorrean, ezta asteburuetan ere. Txabola lanabesak, erremintak, tresnak, haziak, aleak, eta partzelak aisialdi aktiborako baratze modura ustiatzearekin zerikusi zuzena duten elementu eta produktuak gordetzeko erabiliko da.

— Debekaturik dago itxituretan eta partzelako bereizketetan fabrika-obra, hormatxoak, zintarriak, etab., eraikitzea. Itxiturak nahiz bereizketak landareez egin beharko dira nahitaez.

— Egun dauden, ezaugarri horiek dituzten udal-lizentzia gabeko eraikuntza guztiak, Plan orokor hau onartu eta urtebeteko epean (urte 1) heuren egoera legezatu beharko dute, ordenantzetara egokituaz. Legeztatzen ez badira, antolamenduz kanpokotzat hartuko dira eta Udalak heuren eraispena gauzatu ahal izango du jabearen kontu.

120. Artikulua Basogintzako erabilerak.

Mendia azaleko oinarritzat duten baso-jarduketak, zura eta egurraren erauzketak, landareen eta fruitu edo hazien ekoizpena edo/eta bilketa, eta erauzketa-jarduketak, meatzaritza eta hidrologia-erauzketak kenduta.

Zuhaitz-landaketa handiak «Lurzoru Urbanizaezinaren Kalifikazioa» planoan mugatutako «baso-eremuetan» egingo dira. Aldez aurretik, ordea, gai honetan eskumena duen Foru Aldundi Txit Goreneko Departamenduaren txostena eskatuko da.

Horrela, basoen landaketa, gauzatu nahi den gunea edozein dela eta, besteak beste, eskumena duen Administrazioak finkatutako irizpide orokorretara egokituko da (dagokion foru-aldundiaren departamentuak edo kasuan kasu, heuren eskuhartzea beharrezkoa den erakundeak finkatutakoak), baita landaketen gutxieneko tarteei dagokienez ere aldameneko partzelekiko eta beste finketan daude eraikinekiko.

Tresnak eta produktuak biltzenko eta gordetzeko eraikinak eraiki ahal izango dira honako ezaugarriekin:

-Okupazio maximoa: 60 m². solairu bakarrean garatua eta 4,00 m-ko altuera maximoarekin

- Elektrizatet eta saneamenduko instalakuntzak debekatzen dira.

-Lizentzia beti baldintzapean egingo da urtebeteko epean (urte 1) gehienez. Bankuaren abal baten gordailua eskatu ahal izango da, behin-behineko eraikinak eraisteko gastu posibleak eta horrekin azpiegituretan egin litezkeen kalteak beteko lituzkena.

Honako azpiegituak aurreikusiko dira: aterabideak, suaren kontrako lur-zerrendak, zaintza-dorreak (beharrezkoak balira) eta aukeran, itxiturak edo hesiak.

121. Artikulua Herri-lanei lotutako erabilerak.

1. Erabileretako eraikinak:

Komunikabide sistemak –zerbitzuguneak barne– edo zerbitzu-azpiegiturak –ur-hornidura, ur-saneamendu eta – arazketa, gas-hornidura, energia elektrikoa, telefonia, irratia, telebista eta titulartasuna publikoko beste batzuk– ustiatu eta mantentzeko instalazio eta eraikuntza lagungarriak hartuko dira herri-lanen erabileretako eraikuntzat, landa-eremuan ezarri behar direnean eta Plan Orokor honek horien ezarpen-esparrua berariaz Sistema Orokortzat zehaztu ez duenean.

2. Partzela-ekarpena:

Ez da baldintza orokorrik ezarri, baina egin nahi duen lanaren arabera Udalak partzela-ekarpenari buruzko eskariak egin ahal izango ditu.

3. Tartek:

Partzelaren muga arteko tartea 5,00 metrokoa izango da gutxienez.

Horrez gain, indarrean dagoen legediak kasu bakoitzean ezarritakoa eta, horregatik, eraikin mota bakoitzari adierazitakoak ere aplikatuko dira.

4. Eraikuntza-baldintzak:

Udalak egoki irizitako eraikuntza-baldintza bereziak ezarriko ditu, hala dagokionean, ebazpen ziodunaren bitartez. Hala ere, modu orokorrean ezarritako honako arau hauek bete egin beharko dira.

5. Urbanizazioa:

Instalazioek sarbidea eta aparkalekua izan beharko dituzte, eta gutxieneko zuzkidura ere bai: plaza bat (1) 100 m² edo zatiki bakoitzeko.

Udalak paisaiaren gaineko eragina gutxituko duen zenbait baldintza betetzea eskatu ahal izango du, modu orokorrean ezarritako arauen arabera.

122. Artikulua Lurraldearen ustiapenari lotu gabeko bizitegi-erabilera autonomoak.

Araudi hau onartu aurretik etxebizitza-erabilera baizik ez zuten eraikinetan bakarrik ezarriko dira, «antolamenduz kanpokotzat» jo gabeko eta nekazaritzako eta abeltzaintzako eremuan eta landazabalean kokatutako eraikinetan, eta gehienez ere hiru (3) etxebizitza izango dituzte, 120 m²-ko gutxieneko azalerarekin bakoitza, eraikinaren handitzean onartzen delarik %25-ean.

Lehendik zeuden partzelak finkatu egin dira, eta bereizi ere egin ahal izango dira Araudi honen 102. 3 artikuluan ezarritako mugekin eta baldintzetan.

123. Artikulua Hirugarren sektoreko erabilerak.

Titulartasun publikoko edo pribatuko ostalaritza, landa-turismoa eta kanpin instalazioen erabilerak hartu dira kontuan, horien instalazioa 128/1996 eta 210/1997 Dekretuetan xedatutakoari uztartuz.

Hori dela-eta, egungo ostalaritzako eta landa-turismoko instalazioak finkatu egin dira.

Instalazio berriak:

— Ostalaritzako eta landa-turismoko erabileren instalazioa lehengo eraikinetan:

Erabilera horiek udal-lizentziaz eraikitako eta «antolamenduz kanpokotzat» jo gabeko eraikuntzetan bakarrik ezarri ahal izango dira, honako baldintza hauetan:

Onartzen da lehenago adierazitako profilekin eraikina % 20 handitzea.

Ez da inolaz ere onartuko ukitutako finketan hektarea bateko (1,00 ha) baino azalera txikiagoko partzela berriak eratu dituen bereizketarik, alboko beste partzela batzuetara erantsiko direla bermatzen ez bada behintzat.

Hektarea bateko (1 ha) baino gutxiagoko finketan dauden lehengo eraikinak finkatu egin dira, baina finka horietan ezin izango da bereizketarik egin.

Jarduera kokaturik dagoen partzelaren barruan aparkalekuak jarri beharko dira, gela bakoitzeko plaza bana (1) eta, jatetxeen kasuan, zerbitzu publikorako guneak dituen 10 m² bakoitzeko plaza bana (1) dituztela.

4. LAUGARREN TITULUA.- INGURUMENA, PAISAIA ETA IZADIA BABESTEKO ARAUAK

124. Artikulua Ingurumenaren babesa eta integrazioa.

Oro har, arlo honetan indarrean dagoen legedian gaiari buruz xedatutakoa hartuko da kontuan. Edonola ere, dokumentu honetan jasotako ingurumena babesteko arauak, estatuko, autonomia-erkidegoko eta foru-lurraldeko legedia orokor eta sektorialen arabera Udalak onartu edo eguneratu beharko dituen berariazko Ordenantzekin osatu beharko dira, eta honako gai hauek hartu ahal izango dituzte: ingurumen atmosferikoaren babesa; berdeguneen eta Lurzoru Urbanizaezinearen erabilera; hondakinen bilketa eta tratamendua; zaraten eta bibrazioen kontrola; hondakin-uren kontrola; ingurumen arloko baldintzak eraikuntzetarako; paisaiari eta estetikari buruzko baldintzak; energia berriztagarrien erabilera; telekomunikazio-instalazioak, etab.

Egin nahi izango diren mota guztietako hondeaketetan, lanen titularrak landaretza naturala berrezarri beharko du, bai eta landareen lur-geruza ere, lanak direla-eta sunsiturik gelditu diren eremuetan. Neurri horiek berberak hartuko dira ibilbideak berregokitzean erabilerarik gabe gelditutako bide eta errepede zatietan, aldeztu aurretik lehengo bide-zorua kenduz.

Zaborrak eta hondakinak, oro har, dagokien zabortegi kontrolatuan botako dira. Salbuespen gisa, Udalak baimendu diren obren barruan egindako betelanak eta lur-egokitzapenak onetsi ahal izango ditu, lurren jabeak nekazaritzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzeko edota bere jabetzako lursailaren sestrak honako Arau hauetan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko eskatzen duenean. Horrelakoetan, aldeztu aurretik proiektu tekniko bat eginez baldin eta beharrezkotzat irizten bada, egin beharreko betelanak drainatze egokia eta ukitu litezkeen elementu naturalek edo eraikiek behar adinako babesa izatea, lanen ondorengo profilak lursaillean txertatzea eta ukitutako eremuaren azalera lehengoratzea ziurtatu beharko da.

125. Artikulua Landa-eremuetako bide eta errepedeak.

a. Lurzoru Urbanizaezinean dauden bide eta errepede publikoak, Komunikabideen Sistema Orokorrekoak izateko berariazko kalifikaziorik ez, baina artikulua honetan eskatutako baldintzak betetzen dituztenak, hartuko dira landa-eremuetako bide eta errepedetzat. Landa-bideak nagusiki, nekazariak heuren hustiatzeara iristeko erabiliko dira eta nekazaritza, abeltzaintza eta baso-jarduketekin lotutako ibilgailuen zirkulaziorako. Baita irisgarritasuna bermatzeko ingurumenaren kontserbazioa helburutzat duten nekazarien jarduketaketekin, turismoarekin eta eskulanarekin lotutakoak alegia.

b. Bide eta errepede berriak, herri-onurari edo gizartearen interesari lotutako irizpideetan oinarriturik bakarrik baimenduko dira, edota antolamenduz kanpokotzat jo gabeko lehengo eraikuntza partikularrei sarbidea emateko, beste aukerarik ez dagoenean; baina aldeztu aurretik ingurumenaren gaineko eraginari buruzko azterketa laburtua egin beharko da, Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko 3/98 Lege Orokorren arabera.

Errepidea irteerarik gabeko gunean amaituz gero, amaiera horretan ibilgailuek maniobrak egiteko modua izatea bermatu beharko da. Era berean, bi ibilgailu gurutzatzeko edo norabidez aldatu ahal izateko zabalgunek ere ipini beharko dira gutxienez 300 metrotik 300 metrora, nabarmenki ezinezkoa ez bada behintzat.

Udalak landa-eremuetako egungo bide- eta errepide-sarea hobetu eta handitu egin ahal izango du, bai zuzenean, dagozkien obra arruntan proiektuak eginez –horiek beraiekin ekarriko dute herri-onuraren aitortpena ukitutako lursailak desjabetzeko ondorioetarako–, bai eta bide eta errepide horiez baliatuko diren erabilera eta eraikuntza berrien baimena errepideak hobetu eta handitzeko ezinbesteko eskakizunak betetzearen baldintzapean jarri ere.

c. Lurzoru Urbanizaezinean eraiki nahi izango diren landa-erabilerekin kanpokoetara xedatutako eraikuntza berriek zehaztutako bide edo errepide publikoren batetik izan beharko dute sarbidea eta bide horietatik gutxienez 10 metrora eta gehienez ere 100 metrora kokaturik egon beharko dute.

Era berean, eraikuntza horietarako sarbidea, asfaltozko edo hormigoizko zoladura eta gutxienez 4,00 metroko zabalera dituzten bide edo errepideetatik egin beharko da, gehienez ere % 15eko aldaparekin.

Izaera pribatuko erabileretara xedatutako lehengo eraikinetarako sarbideen kasuan, aipatutako baldintzetakoren bat bete beharrik ez izatea onartu ahal izango da, baldin eta baldintza hori betetzea oso zaila edo ezinezkoa bada.

Landa-erabileretara xedatutako eraikin berriak bide edo errepide horietatik 10,00 metrora egongo dira gutxienez.

d. Bide eta errepideetatik paisaia ikusteko egokiera izatea babesteak eraikitze edo zuzaintza landatzeko aukerak murriztea eragin dezake.

e. Nolanahi ere, lehengoak izan edo berriak, aipatutako eraikuntzak, besteak beste, 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretuan, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuan, ezarritako irizpideetara egokitu dira.

126. Artikulua Ibilgailuentzako pistak.

Debekaturik dago Lurzoru Urbanizaezinean pistak egitea, zertarako egin behar diren justifikatzen ez denean, pista egiteko helburua landa-eremua ustiatzeko jarduerekin bat ez datorrenean edota baimendutako obra- edo eraikuntza-lanen barruan ez dagoenean.

Irteerarik gabeko pistetan, biraketa-guneak ipini beharko dira 1.000 metrotik 1.000 metrora eta, gutxienez, pistaren azken muturrean.

127. Artikulua Lur-azaleko uren babesa.

Plan Orokor honetan aurreikusitako jarduketak, jabari hidrauliko publikoari eta jabari horren zortasun- eta polizia-guneari dagozkienak, ibaien egoera mantentzea edo lehengoratzea lortu nahirik egingo dira, eta horrek berarekin ekarriko du EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialak ezarritako zehaztapenak, tartek eta erabilera errespetatzea eta zehazki, kasu guztietan, erabilerei dagokienez, aipatutako Plan Hidrologikoaren 53. Artikuluan ezarritakoa errespetatuko da:

Lehentasunezko fluxu-eremuan Ur arloko Administrazioak bakarrik baimendu ahal izango ditu eremu horretan baimentzen diren erabilera eta jarduerak, beti ere, euri-jasekiko ahulezia aurkezten ez badute eta gunearen hustubide gaitasun garrantzitsuen murrizketa suposatzen ez badute. Horrela, izaera orokorrarekin, eremu horretan ezingo dira baimendu:

- **a)** Garajeak eta sotoak
- **b)** Kanpaldiak, inongo kasuan.
- **c)** Eraikin berriak, edozein dela horien erabilera, eskolak edo osasun-zentroak, zahar-egoitzak edo urritu-psikiko edo fisikoentzat egoitzak, suhiltzaile-parkeak, Babes Zibilaren zerbitzurako instalakuntzak, gasolindegia, abeletxeak edo animalia-haztegiak barne.
- **d)** Kontsolidazio-lanak, bolumenaren handitzea, modernizatzeko edo desjabetza-balioa handitzeko obrak edo euri-jasekiko ahulezia handiagoa duten eraikuntzen erabilera, higiene, apaingarri eta eraikinaren kontserbaziorako konponketa txikiak izan ezik.
- **e)** Iragazkorak ez diren negutegiak, itxiturak eta hesiak, hala nola, edozein motako fabrikazko horma-itxiturak.
- **f)** Edozein motako material edo hondakinekin egindako betelan eta metaketak, batez ere hustubidearen murrizketa esanguratsua dakartenean, kutsadura eragin dezaketenean edo jabari publiko-hidraulikoaren degradazioa eragin dezaketenean edo eta flotatu edo arrastatuak izan daitezkenean drenai eta zubien obretan trabak eraginez.
- **g)** Ubideari paralelo doazen azpiegitura linealen diseinua, saneamendua ur-hornikuntza eta lurrazpiko beste kanalizazioak izan ezik. Dena den, konponbide bideragarria ez dagoen toki zehaztan izan ezik, jabari publiko hidraulikoaren zortasun eremutik kanpo kokatu beharko dira.

Uholdeak jasan ditzaketen polizia-guneetan baimenak eskatzeko, lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo, urbanizatutako lurzoru egoeran dagoen eremua Lurzoruaren Legearen testu bateginaren 12.3 artikulua araberak, xehetasunezko azterlan hidrauliko bat eskatu ahal izango da neurri zuzentzaileak zehaztu eta justifikatuko dituen,

jarduketa ahalbidetzeko. Neurriak ingurumearekiko onargarriak izan beharko dute beti ere eta uholdeekiko arriskua eta ingurumenak duen arriskua ez handitu.

Izaera orokorrekin, eremu hontan ezingo dira baimendu:

- **a)** Garajeak eta sotoak, iragazgaitzak diren itxitura estankoeekin egiten badira, aire-zuloak uholde-kotatik gora baditu eta sarrerak arrapala eta mailekin igotzen badira ezik.
- **b)** Kanpaldiak, inongo kasuan.
- **c)** Uholde handiengatik larrialdi kasuetan irisgarritasuna bermatua behar duten oinarritzko azpiegitura publikoak, hala nola, eskolak, osasun-zentroak, zahar-egoitzak edo urritu-psikiko edo fisikoentzat egoitzak, suhiltzaile-parkeak, Babes Zibilaren zerbitzurako instalakuntzak.
- **d)** Edozein motako material edo hondakinekin egindako betelan eta metaketak, batez ere hustubidearen murrizketa esanguratsua dakartenean, kutsadura eragin dezaketenean edo jabari publiko-hidraulikoaren degradazioa eragin dezaketenean edo eta flotatu edo arrastatuak izan daitezkenean drenai eta zubien obretan trabak eraginez.

Urbanizatutako lurzoruan, ezinezkoa den eta era egokian justifikatua dagoen kasuan izan ezik, bizitegi erabilera berriak 500 urteko birgertatze aldiaren ur-goraldiak hartuko ez dituen kotatik gora ipini beharko dira. Mugapen hori ahulezia erakusten duten eta Lurzoru Legearen testu bateginaren 12.2 artikuluan ipinitakoaren arabera, landa-lurzoru oinarritzko egoera duten lurretan topatu daitezken erabilera guztietara zabalduko da.

Osagai hidraulikoaren arabera Arautegiari dagokionez, 449/2013 Dekretua, azaroaren 19koa, EAEko Kautauriko eta Mediterraneoako isurialdeko Ibaiak eta Errekak Antolatze Lurraldearen Aroloko Planaren aldaketa behin betiko onartzen duen I eransinaren E Atalean finkatutako bete beharko da honako ataletan:

a. Oinarritzko arautegia.

b. Berariazko araudia, uholdeen aurkako babesari buruz

b.1. Lurzoruaren erabilerekin arautegia uholdeak jasateko arrisku-mailaren arabera

b.2. Lurzoru eta jarduketa arautegi orokorra uholdeak jasan ditzaketen areetan.

b.3. Lurzoru eta jarduketa arautegi zehatza lehentasunezko fluxu-eremuaren barruan dauden uholdeak jasan ditzaketen areetan.

b.4. Lurzoru eta jarduketa arautegi zehatza 100 urteko birgertatze aldiaren ur-goraldiarekin uholdeak jasan ditzaketen eta lehentasunezko fluxu-eremutik kanpo dauden areetan.

b.5. Lurzoru eta jarduketa arautegi zehatza 100-etik 500 urterako birgertatze aldiaren ur-goraldiarekin uholdeak jasan ditzaketen areetan.

Ibaiertzeko landarediaren mantenimendua eta hobekuntza, okertsuak diren trazaduren diseinua, egun estalita dauden ubideen desestaltzea, ibilgu zimirtsua duten ubideen mantenimendua, etab. bilatuko da kasu guztietan,

Jarduketan baldintza hidraulikoek bideratze- eta babes-lanak eginarazten dituztenean, bideratze- eta babes-lan horiek ingeniariak biologikoaren teknika bigunak erabiltzeari lehentasuna emanez egingo dira.

128. Artikulua Lurpeko uren babesa.

Lurpeko urak kutsatzeko arriskuan dituzten eremu gisa kalifikatu dira Eusko Jaurlaritzak landu eta argitaratutako xedapen, dokumentu eta proiektuetan hala definitu diren Udalerriko lurzorurak.

Eremu horietan debekaturik dago duten toxikotasunagatik edo konposizio kimiko nahiz bakteriologikoagatik lurpeko urak kutsatzeko moduko isurketak sortzen dituzten jarduerak ezartzea; hala nola, hondakin-zabortegiak, zerbitzuguneak eta antzeko ondorioak eragiten dituzten beste hainbat.

Era berean, eremu horietan lurpeko urak kutsatzeko moduko hondakinak sortzen dituzten beste erabilera baimendu batzuen ezarpena, hala nola baimendutako nekazaritzako eta abeltzaintzako instalazioena edo etxebizitzaren saneamendurako hobi septikoena, hartu beharreko babes-neurriak hartzearen eta lizentzia-eskaerarekin batera adierazitako arriskuari aurre egiteko proposatutako neurrien eraginkortasuna justifikatuko duen azterlan hidrológicoa aurkeztearen baldintzapean jarriko da.

129. Artikulua Fauna.

Energia elektrikoko sareek hegazti-faunaren babeserako neurriak izango dituzte, hegaztiak sareak jo eta elektrokutaturik hiltzea saihesteko.

Lurzoru Urbanizazinean, partzeletako itxiturak basoko faunaren ibili librea ez galarazteko moduan egin beharko dira.

Lurzoru Urbanizaezinean, jarduketak mugatu egingo dira animalien araldi eta umatze-garaietan, batez ere faunarentzat interes berezia duten guneetan (ondo zaindutako baso autoktonoak, etab.).

Bide berriak egiterakoan, pasabide artifizialak ipiniko dira animalientzat, bide horiek animaliak ibili ohi diren eremuetan egiten badira.

130. Artikulua Paisaia-integrazioa.

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu aireko linea elektriko eta telefonikoetako elementuen ibilbideari eta itxurari dagokienean, paisaiaren gainean nahiz nekazaritzako eta basoko ustiapenen gainean izan dezaketen eragina minimizatzeke.

Paisaia berreskuratzeko jarduketek espezie autoktonoak erabiliko dituzte gehienbat eta lehengo pasaiak zituenaren antzeko itxurak, jarduketa geometrikoak saihestuz eta oro har ertz lausoetako baso-berritze eta landaketak eginez.

Egin beharreko ezpondatze-lanak ezpondak ahalik eta gehien etzanez egingo dira, azalera konkordun eta lakarrak dituztela, integrazioa hobea lortu ahal izateko. Ezponda horiek egonkortu behar izanez gero, ahaleginak egingo dira egonkortze-teknika «biziak» erabiltzeko (zurkaizteak, abar-sortak, zurezko egiturak, horma berdeak, etab.). Eustormarik ipini behar izanez gero, elkarren gainean jarritako zimendatu gabeko harriz egiten saiatu behar da.

131. Artikulua Lurzoruaren egokitzapena.

Lurzoru Urbanizaezinean egin beharreko mota guztietako lur-egokitzapenak, horien artean hondeaketa, lur-erazketa eta lur-mugimenduetatik sortutako lurrez edo hondakinez eginiko betelanak, Autonomia Erkidegoan Ingurumenaren Babesaz arduratzen den erakundeak baimendu beharko ditu udal-lizentzia lortu aurretik, «Hondakin geldoak eta geldotutako kudeatzeari» buruzko 423/1994 Dekretuan, azaroaren 2koan, eta dekretu hori garatzen duten xedapenetan ezarritako baldintzetan.

132. Artikulua Publizitatea.

1. Debekaturik dago kartelak, euskarriak eta, oro har, iragarki-panelak, «kanpoko publizitatea» delakoarenak, jartzea.
2. Debekatua dago, edozein lekutan egonik ere, elementu naturalen gainean margotutako publizitatea.

133. Artikulua Kutsaturik egon daitezkeen lurzoruak.

Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legearen 17. artikuluan kontuan hartutako kasuetan, lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena egin beharko da jardueraren bat ezarri edo handitzeko edota lurrag mugitzeko lizentzia lortu aurretik.

Bestalde, 1/2005 Legearen II. Eranskinean agertzen diren jarduera edo instalazioen bat jasaten ari diren edo jasan duten lurrag izan eta berrikuspen honetan kalifikazio aldaketa izango duten esku-hartze eremuetarako, berrikuspenaren behin betiko onarpena 1/2005 Legean ezarritako lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena lortzearen baldintzapean egongo da.

Azkenik, eta hau ere 1/2005 Legearen 17. artikuluko 1. eta 5. atalak aplikatuz, Udalak kontuan izan beharko du, lurzoruaren edozein kalifikazio HAPN behin betiko onartu ondoren aldatzen denean eta lurzoru hori kutsagarria izan daitekeen jarduera edo instalazioen bat jasaten ari denean edo jasan duenean, aldaketa hori behin betiko onartu aurretik ere lurzoru horren kalitateari buruzko adierazpena eskatu beharko dela, baldin eta aldaketa horri artikuluko 7. atalean aurreikusitako salbuespenak aplikagarri ez bazaizkio behintzat.

5. BOSGARREN TITULUA.- IZAERA SEKTORIALEKO ZENBAIT ARAU

5.1. 1. KAPITULUA.- URBANIZAZIOAREN, INSTALAZIOEN ETA AZPIEGITUREN DISEINUARI, ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILEI BURUZKO ARAUDIA

134. Artikulua Hirigintza-oztopoak kentzea eta kendu beharra.

Honako Dokumentu honen garapenean landuko diren mota guztietako planek, Xehetasun Azterketek eta Urbanizazio Proiektuek, Lurralde Antolamendu eta Ingurugiro Sailaren 68/2000 Dekretuak, apirilaren 11koak –Hirigintza Oztopoak kentzeari dagokionean–, eta dekretu hori garatzen duen Araudiak ezarritakora egokitu beharko dituzte euren zehaztapenak. Era berean, hurrengo kapituluan ezartzen diren urbanizazio-elementuen eraikuntza-kalitateari eta zerbitzu mailari buruzko gutxieneko zehaztapenak ere bete beharko dituzte.

135. Artikulua Azpiegituretako hoditeriaren eta zerbitzu-zentroen antolaera.

Hiriko hoditeria eta zerbitzu-zentro guztiak lurpean egongo dira.

136. Artikulua Mantentze-lana.

Legez laga eta hartutako espazioetan edo titulartasun publikoa dutenetan, urbanizazioa zaintzeko gastuak Administrazioaren kontura izango dira; hori dela-eta, zerga bereziak ere ezarri ahal izango dira.

Titulartasun pribatuko espazioen mantentze-lanak, nahiz eta espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izan, partikularren kontura izango dira.

Hala ere, amaierako edo zoladurako materiala ordeztu edo aldatzeko lanak direnean, Udalak lan horien kostuen zati bat ordainduko du, baldin eta partikularrei kalitate bereziko materialak, harriak edo antzekoak jarrarazi bazaizkie.

Erabilera publikoko zortasuna duten espazio pribatu horietako argi-kostuak titulartasun pribatuaren kontura izango dira. Lurpeko lineen kasuan, artikulua honen 2. paragrafoan adierazitakoa aplikatuko da.

5.2. 2. KAPITULUA.- AERONAUTIKA ZORTASUNEI BURUZKO ARAUAK

Artículo 137 Aeronautika-zortasunak

Donostiako aireportuarekin lotura duen IAC3 huts-egite hurbilketa azalerak eragiten dio Anoetako udalerriri. Horregatik, eta udalerriarengan eragina duten aeronautika-zortasunengatik lege-testu hauek izango dira kontutan:

Aireko nabigazioari buruzko uztailaren 21eko 48/60 Legea, zerga, administrazio, eta gizarte segurantzaren abenduaren 29ko, 55/1999 Legearengatik aldatua.

Aireko segurtasunari buruzko uztailaren 7ko 21/2.003 Legea.

Abenduaren 30eko 13/1996 Legearen, zerga, administrazio eta gizarte segurantzaren 166. artikulua.

Otsailaren 24ko Aeronautika-zortasunen 584/72 Dekretua, abuztuaren 9ko 2.490/74 dekretuarengatik, abenduaren 5eko 1.541/2.003 errege-dekretuarengatik, abuztuaren 19ko 1.189/2.011 errege-dekretuarengatik eta apirilaren 26ko 297/2.013errege-dekretuarengatik aldatua.

Interes orokorreko Aireportuen antolakuntza eta horien zerbitzu-eremuari buruzko, abenduaren 4ko 2.591/1.998 errege-dekretua, apirilaren 26ko 297/2.013 errege-dekretuarengatik aldatua.

Donostiako airportuko aeronautika-zortasun berriak finkatzen dituen martxoaren 18ko 792/1.976 dekretua.

Donostiako aireportuko plan zuzendaria ontzat ematen duen, 2.006ko uztailaren 13ko FOM/2617/2.006 Sustapen ministerioaren ordena.

Aipaturiko legediarekin bat, aeronautika-zortasun mugen barruan, ez da egongo lurzoruarekiko 100 metroko garaiera gaudituko duen eraikinik (antena, tximistorratzak, tximiniak, aire girotukoko makinak, igogailu-zuloak, kartelak, apaindura-erremateak etab. barne), lurzoru aldaketarik edo objektu finkorik (posteak, antena, haize-sorgailuak eta heuren palak, kartelak, etab.) Errepideko edo trenbideko gehienezko garaierak ere barne.

Edozer eraikin, instalakuntza (poste, antena, haize-sorgailuak heuren palak barne) edo eraikitze beharrezko gailuak ipintzeko (eraikuntza-garabiak eta antzekoak barne), Aireko segurtasuneko estatu agentziaren aldeko akordioa beharko da, 584/72 dekretuaren 30 eta 31 artikuluekin bat, 297/2013 errege-dekretuarengatik aldatua.

Salbuespen moduan, 587/1.972 dekretuaren 33. artikuluekin bat, 297/2.013 errege-dekretuarengatik aldatua, finkatutako aeronautika-zortasun eremuan mugak gauditzen dituzten eraikinak eta instalakuntzen eraikuntza onartu ahal izango da, beti ere, Aireko segurtasuneko estatu agentziak ziurtatzen badu, segurtasuna ez dela arriskuan jartzen, aireontzien lanen erregulartasuna ez dela aldatzen era adierazgarrian edo pantaila-lanetarako bada. Horrela, jarduera berrien sustatzaileak aeronautika segurtasun-azterketa bat aurkeztu ahal izango dute.

5.3. 3. KAPITULUA.- INTERES HISTORIKO, ARTISTIKO ETA NATURALISTA DUEN ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK

137. Artikulua Elementu katalogatuak babesteko araubidearen formulazioa.

Indarrean dagoen hirigintza-legedian –Hirigintza Araudiaren 86. eta 87. artikulua eta horiekin bat datozen gainerako xedapenak– ezarritakoaren arabera formulatutako honako titulu honek, arrazoi artistiko, historiko, arkeologiko edo naturalistengatik bereziki zaindu behar diren elementu eraiki edo naturalen babeserako neurri lotesleak zehazten ditu.

Plan Orokorreko zehaztapenen dokumentu osagarri modura, Katalogo bat eratu da babestu beharreko ondasunen zerrendarekin.

138. Artikulua Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.

1. Ondasun eta elementu katalogatuetan ez da suntsiketak edo narriadurak eragin ditzakeen esku-hartzerik egiterik izango, ondasun eta elementu horien izaera hondatzen duten edo inolako baliorik ez duten eranskinak kentzeko egiten diren alde batera utzita.

2. Dagokion udal-lizentzia eskatu aurretik, jabeak edo sustatzaileak ezarritako babes-helburuen testuinguruan egin nahi dituen lanak egokiak ote diren edota eraikuntza eta eraikuntzako elementuak zehatz-mehatz nola zaindu behar ote diren galdetu ahal izango dio Udalari.

Horretarako, egin beharreko lanaren oinarritzko alderdiak behar adina zehaztuko dituen aurreproiektu edo dokumentua aurkeztuko dio Udalari.

Galdera horien aurrean, Udalak dagokion lizentziari buruzko ebazpenean behin-behineko baldintza gehigarriak zehaztu ahal izateko aukera ere izango du.

Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak zuzenean eskatu ahal izango du lizentzia, aurkeztutako proiektuak balio izan dezan udal-ebazpenean ezarritako baldintzetara egoki behar izateari, edo egin daitezkeen txosten teknikoetan ezarritako babes-irizpideetara ez egokitzeagatik baimen-eskaerari dagokion esku-hartzea bera atzera botatzeari ere kalterik egin gabe.

3. Bai argibide-eskaera, bai eta eraikuntza- edo obra-proiektuak ere, dagozkien erakundeetara –Eusko Jaurlaritza edo Foru Aldundia– igorriko dira, baldin eta egin nahi diren esku-hartzeek legez erakunde horien babespean eta eraginpean dauden ondasunak ukitzen badituzte.

4. Ondasun katalogatuetan egin beharreko lanek, dena den, aurreko ataletako ebazpenetan ezarritako babes-baldintzak bete beharko dituzte.

5. Euskal Kultur Ondarearen Legean ezarritako araubidearen eraginpean dauden eraikinen edo eraikinetako elementuen aurre-deklarazioa, lege horren 36. artikuluan ezarritako araubidera eta prozedurara egokituko da.

139. Artikulua Ondasun eta elementu eraiki eta katalogatuak babesteko araubidea.

1. Oro har, babes-araubideari buruzko honako modalitate hauek ezarri dira:

Babes berezia.

Erdi mailako babesa.

Oinarrizko babesa.

2. Babes berezipean jarritako eraikinei maila goreneko babesa ematen zaie, eta eraikin horietan egin daitezkeen berriztapen-jarduketek eta baimendutako gainerako esku-hartzeek eraikin horien egitura eta ezaugarriak errespetatu beharko dituzte eta ez dute inondik inora asmakizun edo diseinu berririk ekarriko, salbuespen gisa eta Administrazio eskudunak ezarritako baldintzetan, eraikuntzaren zati esanguratsu bat galdu denean izan ezik.

Era berezian babestutako ondasunen eraiste osoa edo partziala, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen, uztailaren 3koaren, 36. artikuluan ezarritakoaren arabera eta lege-arau hori garatzen duen kalifikatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurre-egoeraren deklarazioari buruzko eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharreko buruzko 306/1998 Dekretuan, azaroaren 10ekoan, ezarritakoaren arabera bakarrik baimendu ahal izango da.

Eraikin horiei eragin diezaieketen lan eta esku-hartze guztietan, eraikinaren itxura bolumetrikoa eta lerroakdurak mantendu egin beharko dira.

Eraikin horietarako xedatutako erabilerak eraikina zaintzea bermatu beharko du, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen, uztailaren 3koaren, III. Tituluko zehaztapenak inoiz ere urratu gabe.

Eraikin hauetan eraikinak zaintzera eta eraikinen balioa areagotzera bideratutako eraikuntza arloko esku-hartzeak onartuko dira, eta, hori dela-eta, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan, abenduaren 30ekoan, Zaharberitze Zientifikorako ezarritako lanak egin ahal izango dira.

3. Erdi mailako babesa duten ondasunen eraiste osoa edo partziala, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen, uztailaren 3koaren, 36. artikuluan ezarritakoaren arabera eta lege-arau hori garatzen duen kalifikatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurre-egoeraren deklarazioari buruzko eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharreko buruzko 306/1998 Dekretuan, azaroaren 10ekoan, ezarritakoaren arabera bakarrik baimendu ahal izango da.

Eraikin horiei eragin diezaieketen lan eta esku-hartze guztietan, eraikinaren itxura bolumetrikoa eta lerroakdurak mantendu egin beharko dira.

Eraikin horietarako xedatutako erabilerak eraikina zaintzea bermatu beharko du, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen, uztailaren 3koaren, III. Tituluko zehaztapenak inoiz ere urratu gabe.

Eraikin hauetan onartuko dira, eraikineko tipologia-, forma- eta egitura-elementuak errespetatu beharko dituzten lanak eginez, eraikinaren funtzionaltasuna zaintzera eta ziurtatzera bideratutako eraikuntza arloko esku-hartzeak. Babes Bereziko araubidean onartutakoez gain, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuak, abenduaren 30ekoak, Zaharberitze Kontserbatzailearen A eta B kategorietan ezarritako lanak ere egin ahal izango dira, eraikinek izan dezaketen kontserbazio-egoeraren arabera.

Onartzen dira Zaharberitze Zientifikoaren eta A eta B kategorietako Zaharberitze Kontserbatzailearen eraikuntza arloko esku-hartzeak (I. Eranskina).

Eranskin itsusgarriak, berriki egindako onura handirik gabeko obra-motak edota eraikuntzaren jatorrizko ezaugarriekin bat ez datozenak kendu egingo dira.

4. Oinarrizko babespean jarritako eraikinetan, zaintze-, apaintze-, sendotze- eta berriztatze-jarduketak egin ahal izango dira.

140. Artikulua Interes arkeologikoa duten elementu eta gunek babesteko araubidea.

1. Interes arkeologikoa duten elementu eta guneen kategorien edukia:

a. I. Graduokak.

— Interes arkeologikoa duten elementuak: kategoria honetan hedapen mugatua eta kokapen eta eduki argi eta garbi identifikatuak dituzten interes arkeologiko nabarmeneko elementuak hartzen dira –batez ere monumentuak–.

— Eremu arkeologikoak: historian zehar urbanizazio eta eraikuntza prozesu intentsiboak izan dituzten hedapen handi samarreko eremuak dira, oinarrizko edukian nahiko ezagunak eta mugatuak; horietan interes arkeologiko nabarmeneko elementuak aurkitzea aurreikus daiteke.

b. II. Graduokak: kategoria honetan, batetik, bigarren mailako interes arkeologikoa duten elementuak, batzuetan kokapen zehatza eta beste batzuetan lausoagoa dutenak, hartzen dira, eta, bestetik, hedadura handiko eremuak, euren morfologiagatik eta aurrekari historiko ezagunengatik era askotako interes arkeologikoko aztarnak izan ditzaketenak.

2. Interes arkeologikoa duten elementu eta eremuen gaineko esku-hartzeen araubidea:

a. I. Graduokak.

— Interes arkeologikoa duten elementuak:

Debekaturik dago kalifikazio honekin katalogatutako elementuen gainean zuzeneko esku-hartze edo atxikipen fisikorik egitea, erakunde eskudunek berariaz baimendutako indusketa- edo babes-lanak izan ezik.

— Eremu arkeologikoak: eremu arkeologikoetan egiten diren lur-mugimendu eta indusketa-lanak, interes arkeologikoa duten ondasun eta elementuak zaintzeari dagokionez Foru Aldundiaren Kultura Departamentuak adieraziko dituen xedapenei lotuko zaizkie.

Esku-hartze horien aurretik, titularrek azterlan arkeologikoa egin beharko dute; Aldundiak, berriz, gauzatu beharreko esku-hartze arkeologikoa zehaztuko duen proiektu arkeologikoa –obrak egin aurretik edo obrak egiten diren bitartean– egitea eskatu ahal izango du, obrak egiten hasi aurretik.

b. II. Graduokak.

Kategoria honetako eremuei eragingo dien edo eragin diezaietkeen edozein motatako lur-mugimendutarako lizentziak eskatzen direnean, Udalak dagokion emakida-erabakian berariaz ohartaraziko du izaera hori duten elementuei eragiteko aukera dagoela eta lanen titularren betebeharra dela elementu horien suntsipena galaraztea eta ezaugarri horietako edozein aurkikuntza Udalarari edo Foru Aldundiari jakinaraztea, Euskal Kultur Ondareari buruzko Legearen 48. artikuluan ezarritakoaren arabera; kasu horretan, egin beharreko ekintzak lege horren xedapenei loturik geldituko dira.

Udalak, dena den, Foru Aldundiari igorriko dizkio emandako lizentzien kopiak, eta honek, bidezkoa iritziz gero, alde zuzeneko arkeologia-prospekziarako edota obren arkeologia-kontrolerako neurriak hartzea eskatu ahal izango du, aipatutako Legeak xedatutakoaren arabera.

Anoeta, 2017ko uztaila

Sle: Iñaki Echeverria Izaguirre
Arkitektoa

ANOETAKO H.A.P.O – ARAUTEGI OROKORRA

Usos	Categorías de ordenación					
	Especial protección	Mejora ambiental	Forestal	Agroganadera y campiña		Protección de aguas superficiales
				Estratégica	Paisaje transición	
PROTECCIÓN AMBIENTAL						
Conservación	1	1	2	2	2	1
Mejora ambiental	1	1	2	2	2	1
OCIO Y ESPARCIMIENTO						
Recreo extensivo	2	2	2	2	2	2
Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo	3	2a	2a	2a	2a	3a
Construcción y grandes instalaciones de recreo intensivo	3	3a	2a	3a	2a	3
Actividades cinegéticas y piscícolas	2	2	2	2	2	2
APROVECHAMIENTO DE RECURSOS PRIMARIOS						
Prácticas agrarias	3	3	2a*	1	1*	2*
Invernaderos	3	3	3	2	2*	3
Construcciones ligadas a explotaciones agrarias	3	3	3a*	2a	2a*	3
Prácticas ganaderas	2*	2*	2*	2	2	2*
Construcciones ligadas a explotaciones ganaderas	3	3	3a*	2a*	2a*	3
Prácticas forestales	2*	1*	1	2a*	2*	3a
Construcciones ligadas a explotaciones forestales	3	3	2a	3a	2a	3
Industrias agrarias	3	3	3a	3a	2a	3
Actividades extractivas	3	2*	2*	3	2*	3
INFRAESTRUCTURAS						
Vías de transporte	3a	2*	2*	2*	2*	3a
Caminos rurales y pistas	3a	2a	2a	2a	2a	3a
Líneas de tendido aéreo	3a	2a	2a	2a	2a	3a
Líneas subterráneas	3a	2*	2*	2*	2*	3a
Instalaciones Técnicas de Servicios Tipo A	3	3	3a	3a	2a	3
Instalaciones Técnicas de Servicios Tipo B	3a	2a	2a	2a	2a	3a
Rellenos, escombreras y vertederos de residuos sólidos	3	2a	2a	3a	2a	3
USOS EDIFICATORIOS						
Crecimientos urbanos apoyados en núcleos preexistentes	3a	2b	2b	2b	2b	3
Crecimientos urbanos no apoyados en núcleos preexistentes	3	3	3	3	3	3
Edificios de Utilidad Pública e Interés Social	3a	2a	3a	3a	2a	3
Residencial aislado vinculado a explotación agraria	3	3	3a	2a*	2a*	3
Residencial aislado no vinculado a explotación agraria	3	3	3	3	3	3

ANOETAKO H.A.P.O – ARAUTEGI OROKORRA

Usos	Categorías de ordenación					
	Especial protección	Mejora ambiental	Forestal	Agroganadera y campiña		Protección de aguas superficiales
				Estratégica	Paisaje transición	
Instalaciones peligrosas	3	3	3	3a	2a	3

1. Propiciado

2. Admisible

2a. Admisible. Se procederá a realizar un análisis de la afección generada sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D Anexo I, 'Instrumentos de actuación' del PTS Agroforestal).

2b. Admisible. En el supuesto de que el planeamiento municipal plantee un crecimiento apoyado en núcleos preexistentes, no recayente en áreas de interés preferente en los PTP, el planeamiento contendrá dentro de su análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario.

3a. Uso no deseable en dicha categoría. Excepcionalmente será admisible en el caso de que sea avalado por un informe del órgano competente en materia agraria que considere de manera específica la afección sobre la actividad agroforestal y la incorporación de medidas correctoras en los términos recogidos en el PEAS (Documento D Anexo I, 'Instrumentos de actuación' del PTS Agroforestal).

3. Prohibido

* Usos agroforestales con matizaciones en el PTS agroforestal o a concretar por el ordenamiento foral

- Usos a regular desde otros documentos de planeamiento

