

LEGAZPIKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2008ko otsaila

BIGARREN LIBURUA

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

“C. HIRIGINTZA ONDAREAREN KATALOGOA” DOKUMENTUA

LEGAZPIKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2008ko otsaila

BIGARREN LIBURUA

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

“C. HIRIGINTZA ONDAREAREN KATALOGOA” DOKUMENTUA

IDAZLE TALDEA:

ZUZENDARITZA:

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

IDAZLEAK:

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa
Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua
Carmen Segurola Lázaro, geografoa
Raul Garcia Massé (Gain, S.A.), bide, ubide eta portuetako ingeniaria

LAGUNTZAILEAK:

Gain, Urbanismo e Ingeniería Civil, S.A.
Juan Ignacio Cortés Arzallus, delineazioa eta edizioa
Maria José Fernández Calonge, delineazioa eta edizioa

LANEN ZUZENDARITZA TEKNIKOA:

D. Pedro Izaskun Pérez, udal arkitektoa

DOKUMENTUAREN EUSKARAZKO ITZULPENA:

Aztiri Itzulpenak

AURKIBIDE OROKORRA:

Lehenengo liburua:

“A. MEMORIA” DOKUMENTUA

- A.1.- Memoria orokorra:
- A.2.- Ingurumen inpaktuaren aurretiazko txostena betetzeari buruzko justifikazio memoria.
-
- A.3.- Ingurumen inpaktuaren behin betiko txostenari buruzko memoria.

“D. PLANOAK” DOKUMENTUA

- D.1.- Informazio planoak
- D.2.- Egiturazko antolamenduaren planoak
- D.3.- Antolamendu xehakatuaren planoak
- D.4.- Gauzatzeko planoak
- D.5.- Antolamendu ilustratiboari dagozkion planoak

“E. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA” DOKUMENTUA

Bigarren liburua:

“B. HIRIGINTZA ARAUAK” DOKUMENTUA

- B.1.- Hirigintza Arau Orokorrak

“C. HIRIGINTZA ONDAREAREN KATALOGOA” DOKUMENTUA

Hirugarren liburua:

“B. HIRIGINTZA ARAUAK” DOKUMENTUA

- B.2.- Hirigintza arau partikularrak. Lehenengo zatia

Laugarren liburua:

“B. HIRIGINTZA ARAUAK” DOKUMENTUA

- B.2.- Hirigintza arau partikularrak. Bigarren zatia

Bigarren liburua

“B. HIRIGINTZA ARAUAK” DOKUMENTUA

B.1 - HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

AURKIBIDEA:

Orrialdea:

ATARIKO TITULUA
**IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK, PLAN OROKORRA APLIKATZEARI
BURUZKOAK**

1. artikulua.-	Aplikazio esparrua.	11
2. artikulua.-	Indarrean irauteko baldintzak	11
3. artikulua.-	Plan Orokorreko dokumentuak eta horien indar arautzailea.	11
4. artikulua.-	Plan Orokorreko xedapenen maila eta lotespen arautzailea.	13
5. artikulua.-	Hiritartzeko eta eraikitzeke udal ordenantzak.....	15
6. artikulua.-	Plan Orokorraren aldaketa.	16
7. artikulua.-	Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.	17

LEHENENGO TITULUA
LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1. KAPITULUA
HIRIGINTZA ERABILERA

8. artikulua.-	Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.	18
9. artikulua.-	Hirigintza erabileren edukia.	20

2. KAPITULUA
KALIFIKAZIO GLOBALA SISTEMATIZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

10. artikulua.-	Kalifikazio globalaren sistematizazioa.	37
11. artikulua.-	Erabilera globaleko eremuen eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorra.	38
12. artikulua.-	Kalifikazio globalari gainjarritako baldintzak.....	54

3 KAPITULUA
KALIFIKAZIO XEHAKATUA SISTEMATIZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

13. artikulua.-	Kalifikazio xehakatuaren sistematizazioa	58
14. artikulua.-	Erabilera xehakatu (azpi)eremuetan aplikagarri den eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	59

4. KAPITULUA
HIRIGINTZA KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

15. artikulua.-	Kalifikazio globala eta honen zehaztapena	72
16. artikulua.-	Kalifikazio globaleko erabakietan onartutako arauak eta tolerantziak .	72
17. artikulua.-	Kalifikazio xehakatu zehazteko erregimen orokorra	73

AURKIBIDEA (jarraipena):

Orrialdea:

18. artikulua.-	Lurzoru hiritarrean kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena	75
19. artikulua.-	Lurzoru hiritargarran kalifikazio xehakatua zehazteko erregimena	76
20. artikulua.-	Kalifikazio xehakatuko erabakietan onartutako arauak eta tolerantziak.	77
21. artikulua.-	Lurzoru hiritarrezineko plangintza	78
22. artikulua.-	Plangintza xehakatuaren eduki materiala eta dokumentu edukia.	78

5. KAPITULUA

**ERAIKIGARRITASUN FISIkoa ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEKO
ERREGIMEN OROKORRA**

23. artikulua.-	Eraikigarritasuna arautzeko sistematizazioa	80
-----------------	---	----

BIGARREN TITULUA

PLANGINTZAREN ERREGIMEN JURIDIKOA ETA GAUZATZE ERREGIMENA

1. KAPITULUA

LURZORUAREN SAILKAPENA

24. artikulua.-	Lurzorua sailkatzeko erregimena.	82
25. artikulua.-	Lurzoru hiritarrak, kategoriak. Jabeen eskubideak eta betebeharrak..	82
26. artikulua.-	Lurzoru hiritargarrak. Jabeen eskubideak eta betebeharrak.....	87
27. artikulua.-	Lurzoru hiritarrezina.....	88

2. KAPITULUA

PLANGINTZA GAUZATZEA

28. artikulua.-	Izaera orokorreko xedapenak	88
29. artikulua.-	Lurzoru hiritarrean hirigintza antolamendua gauzatzeko erregimena..	88
30. artikulua.-	Lurzoru hiritargarran hirigintza antolamendua gauzatzeko Erregimena	91
31. artikulua.-	Lurzoru hiritarrezinean plangintza gauzatzeko erregimena	92

3. KAPITULUA

ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA

32. artikulua.-	Irizpide orokorrak.....	94
33. artikulua.-	Lurzoru hiritarreko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena	95
34. artikulua.-	Lurzoru hiritargarrako hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena	95

AURKIBIDEA (jarraipena):

Orrialdea:

**4. KAPITULUA
HIRIGINTZA GAUZATZEA**

35. artikulua.-	Hiritartze obrak egiteko proiektuak formulatzeko erregimena.....	95
36. artikulua.-	Hiritartze obrak garatzen dituzten proiektuak antolamendura egokitzeko aukeraren mugak.....	96
37. artikulua.-	Hiritartze obren edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.....	97
38. artikulua.-	Udalaz bestelako sustatzaileek hiritartze obren proiektuak gauzatzea.....	97

**5. KAPITULUA
ERAIKUNTZA LANAK GAUZATZEA**

39. artikulua.-	Lurzoru hiritarrean eraikitzea.....	98
40. artikulua.-	Lurzoru hiritargarran eraikitzea.....	101
41. artikulua.-	Lurzoru hiritarrezinean eraikitzea eta baimendutako jarduerak ezartzea	101
42. artikulua.-	Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak	104
43. artikulua.-	Lurzoru hiritarrean eta hiritargarran behin-behineko erabilerak ezartzea.	105

**HIRUGARREN TITULUA
LURSAIL ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA
ERREGIMEN OROKORRA**

**1. ZATIA
IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK**

**1. KAPITULUA
OINARRIZKO DEFINIZIOAK**

44. artikulua.-	Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horiek definizioak.....	106
45. artikulua.-	Eraikigarritasun fisikoa edo gordina kalkulatzeko irizpideak	108
46. artikulua.-	Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak	109
47. artikulua.-	Eraikuntzen solairuetan eraikuntza altuera eta fatxadaren altuera neurtzeko irizpideak.....	109
48. artikulua.-	Oro har aplikatu daitezkeen eraikuntza baldintzak.....	110

AURKIBIDEA (jarraipena):

Orrialdea:

2. ZATIA
LURZORU HIRITARREAN ETA HIRITARGARRIAN APLIKATZEKO
BALDINTZA OROKORRAK

2. KAPITULUA
BIZITEGI ERABILERA KO LURSAILETAN APLIKATZEKOAK DIREN ERAIKUNTZA
ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK (“a” lursailak)

1. ATALA

Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrek, bizitegi erabilerako lursailetan aplikatzekoak (“a” lursailak)

49. artikulua.-	Baldintza orokorrek.....	110
50. artikulua.-	Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrek, a.10. Hiriguneko bizitegi eremuetan aplikatzekoak.	112
51. artikulua.-	Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrek, a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi eremuetan aplikatzekoak.....	112
52. artikulua.-	Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrek, a.30. Eraikuntza bakanduko bizitegi eremuetan aplikatzekoak.....	114

2. ATALA

Bizitegi erabilerako lursailetan aplikatzekoak diren
erabilera baldintzak (“a” lursailak)

53. artikulua.-	Bizitegi erabilerako lursailetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra (“a” lursailak).....	116
-----------------	--	-----

3. ATALA

Bizitegi eraikuntzen eta horien elementuen tratamendu baldintzak

54. artikulua.-	Eraikuntzen kanpoaldeko tratamenduaren homogeneotasuna	122
55. artikulua.-	Estalkien tratamendua	122
56. artikulua.-	Mehelinen tratamendua	122
57. artikulua.-	Eraikuntza multzo bateratuen tratamenduaren uniformetasuna	122

3. KAPITULUA

BIZITEGI ERABILERA EZ DUTEN LURSAILETAN APLIKATZEKOAK DIREN
ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

58. artikulua.-	Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrek	123
59. artikulua.-	Erabilera baldintza orokorrek	125
60. artikulua.-	Funtzionaltasunari, higieneari, segurtasunari eta eraikuntza kalitateari buruzko baldintza orokorrek.....	125
61. artikulua.-	Baldintza partikularrak	126

AURKIBIDEA (jarraipena):

Orrialdea:

3. ZATIA
**LURZORU HIRITARREZINEAN BERARIAZ APLIKATZEKO
HIRIGINTZA ARAUAK**

4. KAPITULUA
IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

62. artikulua.-	Eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak.....	127
63. artikulua.-	Eraikuntza mugikorrek eta aurrefabrikatuak ezartzea.	129
64. artikulua.-	Landa errepideak eta landa bideak.	129
65. artikulua.-	Ibilgailuetarako pistak.	131
66. artikulua.-	Zuhaiztien babesa.	131
67. artikulua.-	Ibai ibilguen babesa.....	132
68. artikulua.-	Lurra, zaborteak eta hondakindegia egokitzea.	132

5. KAPITULUA
**LURZORU HIRITARREZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERA EZARTZEAN
ARAUEN DUTEN XEDAPEN OROKORRAK**

69. artikulua.-	Erauzteko erabilerak.....	133
70. artikulua.-	Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak.....	133
71. artikulua.-	Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak	140
72. artikulua.-	Baso erabilerak.....	141
73. artikulua.-	Obra publikoei lotutako erabilerak eta eraikuntzak.....	142
74. artikulua.-	Lurraldearen ustiapenari lotzen ez zaizkion nekazaritza industriak...	143
75. artikulua.-	Bizitegi erabilera autonomoak.	144
76. artikulua.-	Baimen daitezkeen eta landatarrak ez diren beste erabilera batzuk.	144
77. artikulua.-	Turismo kanpalekuak.....	147

LAUGARREN TITULUA
INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

78. artikulua.-	Ingurumena babestea eta integratzea	148
79. artikulua.-	Irizpide orokorrak.....	148
80. artikulua.-	Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzak	149

BOSGARREN TITULUA
HIRIGINTZA ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK

81. artikulua.-	Elementu katalogatuak babesteko erregimena formulatzea	151
82. artikulua.-	Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra	151

AURKIBIDEA (jarraipena):

Orrialdea:

83. artikulua.-	Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimenaren modalitateak	152
84. artikulua.-	Hirigintza Ondarearen Katalogoaren eta bertan txertatutako aurreikuspenen maila arauemailea	153

SEIGARREN TITULUA
BESTELAKO XEDAPENAK

85. artikulua.-	Udaleko bizitegi erabilerako eraikinetan irisgarritasunaren arazoari irtenbidea emateko instalazioak ezartzea	154
86. artikulua.-	Zerbitzuetako azpiegiturak lurperatzea	155
87. artikulua.-	Aisialdiko baratzeak	155

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena.-	156
Bigarrena.-	157

ATARIKO TITULUA

IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK, PLAN OROKORRA APLIKATZEARI BURUZKOAK

1. artikulua.- Aplikazio esparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau Legazpiko udal barruti osoan aplikatuko da, indarrean jartzen den une beretik aurrera.

2. artikulua.- Indarrean irauteko baldintzak.

- 1.- Oro har, Plan Orokor honek eta berorren proposamenek, 2000. urteko abenduaren 12an Gipuzkoako Foru Aldundiaren ebazpenaren bitartez behin betiko onartu ziren Legazpiko Plangintzako Arau Subsidiarioak eta berorietan jasotako erabakiak –beranduago behin betiko izaeraz onartutako aldaketak barne– ordezkatzeko eta baliogabetzen dituzte, artikulua honetan nahiz liburu honetako behin-behineko lehen eta bigarren xedapenetan zehaztutako baldintzetan.
- 2.- Modu berean, artikulua honetan nahiz liburu honetako behin-behineko lehen eta bigarren xedapenetan azaldutako baldintzetan, plan bereziak eta zati planak ere baliogabetzen dira, eta baita goian zehaztutako Arau Subsidiarioak garatzeko sustatutako eta onartutako xehetasunezko azterketak, horietan guztietan barne hartutako aurreikuspenak barne, plan honetan planteatutakoekin bateragarriak ez diren eta/edo kontraesana sortzen duten neurrian.
- 3.- Salbuespen izaeraz, ez dira baliogabetuko aurreko bi idatz-zatietan aipatutako hirigintza dokumentuak eta berorietan jasotako erabakiak, Plan Orokor honetan barne hartutako Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretan kasuan kasu ezarritako baldintzetan.
- 4.- Proiektu honetako zehaztapenak ezeztatu, indargabetu edo aldatuz gero, horrek ez du inolako eraginik izango gainerako zehaztapenen baliotasunean, beti ere, elkarren artean lotuta daudelako edo menpekoak direlako horietako batzuk ezartzerik ez badago.

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

- 1.- Plan honek honako dokumentu hauek ditu:

- * “A. Memoria” dokumentua.
- * “B. Hirigintza Arauak” dokumentua.
- * “C. Katalogoa” dokumentua.
- * “D. Planoak” dokumentua.
- * “E. Bideragarritasun Ekonomiko eta Finantzarioaren Azterketa” dokumentua.

- 2.- "A. Memoria" dokumentuak hirigintza proposamenen nahiz horien ingurumen ebaluazioaren justifikazioa barne hartzen du.
 - 3.- "B. Hirigintza Arauak" dokumentuak ondorengo bi zatiak biltzen ditu:
 - * "B.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua.
 - * B.2. Hirigintza Esparruetako (HE) Arau Partikularrak" dokumentua.
 - 4.- "D. Planoak" dokumentuak ondorengo lau zati hauek ditu:
 - * "D.1. Informazio planoak" dokumentua.
 - * "D.2. Egiturazko antolamenduaren planoak" dokumentua.
 - * "D.3. Antolamendu xehakatuaren planoak" dokumentua.
 - * "D.4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak" dokumentua.
 - * "D.5. Antolamendu ilustratiboari dagozkion planoak" dokumentua.
 - 5.- Zentzu hertsian, Plan Orokor honen eduki arautzailea ondoko dokumentu hauetan jasotako erabakien multzora hedatzen da: "B. Hirigintza Arauak", "C. Katalogoa", "D.2. Egiturazko antolamenduaren planoak", "D.3. Antolamendu xehakatuaren planoak" eta "D.4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak"
- Bestalde, "A. Memoria", "D.1. Informazio planoak", "D.5. Antolamendu ilustratiboari dagozkion planoak" eta "E. Bideragarritasun Ekonomiko eta Finantzarioaren Azterketa" dokumentuetan jasotako aurreikuspenek informazio izaera dute; eta, aldi berean, aurreko dokumentuetan jasotako aurreikuspenak justifikatzeko eta interpretatzeko ere balio dute, plan honen eraginen azterketa programaren irismen arauemailearen kalterik gabe.
- 6.- "D.2. Egiturazko antolamenduaren planoak", "D.3. Antolamendu xehakatuaren planoak", eta "D.4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak" dokumentuetan barne hartutako planoen izaera arauemailea, plano horiek egiteko erabili den euskarri informatikora nahiz paperean egindakora hedatzen da.
 - 7.- Plan Orokor honetako dokumentu arauemaile desberdinen artean gerta daitezkeen desadostasunak, oro har, indarrean dagoen araudian finkatutako irizpideei jarraituz erabakiko dira.¹

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

Izaera grafikoa duten gaietan, hala nola esparruen neurketarekin (eremu globalak eta xehakatuak; lursailak; lurzoru motak eta kategoriak; edozein izaerako hirigintza exekuzioko esparruak, etab.), lerrotzeen eta sestren zehaztapenarekin eta abarrekin lotutako gaietan, desadostasunak edo irizpide desberdinak sortuz gero, plano arauemaile digitalizatuetatik ateratako ondorioak lehenetsiko dira, Plan Orokorreko gainerako dokumentuetan ateratako ondorioen gainetik.

¹ Honekin lotuta, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 7. artikuluan ezarritako irizpideak nahiz, hala dagokionean, lege hori garatzeko sustatuko direnak hartu behar dira kontuan.

4. artikulua.- Plan Orokorreko xedapenen maila eta lotespen arautzailea.

1.- Salbuespenak salbuespen, dagokion maila arautzailearen eta izan dezakeen eragin materialaren arabera, Plan Orokor honetan bost xedapen mota hauek berezi dira:

- * Egiturazko antolamenduaren xedapenak.
- * Antolamendu xehakatuaren xedapenak.
- * Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzak.
- * Antolamendua gauzatzeko xedapenak.
- * Beste hainbat xedapen.

2.- Xedapen horiek aldatu ahal izateko, xedapen horien maila arautzaileari dagozkion prozedura izapideak bete beharko dira, xedapenaren izaera eta honako plan honetan xede horrekin ezarritako sistematizazioa aintzat hartuz, betiere.

3.- Egiturazko antolamenduaren maila izango dute honako hauetan jasotako xedapenek:

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

Xedapen horiek aldatzeko edo osatzeko, Plan Orokorraren maila izango duen espediente bat prestatu beharko da, dokumentu honetan berariaz araututako tolerantziekin bat datozen xedapenak ez badira behintzat.

4.- Antolamendu xehakatuaren maila izango dute honako hauetan jasotako xedapenek:

- * * “B-1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuko aurreikuspenetan jasotakoek, bertan berariaz adierazitako kasu eta baldintzetan.
- * B.2. dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako “IV.” epigrafean jasotakoek.
- * “D.3. Egiturazko antolamenduaren planoak” dokumentuko planoetakoek.

Xedapen horiek aldatzeko edo osatzeko, plangintza xehakatuaren maila izango duen espediente bat (plan berezia edo zati plana) edo xehetasunezko azterketa bat egin beharko da, dokumentu honetan berariaz araututako tolerantziekin bat datozen xedapenak ez badira behintzat; dena den, indarrean dagoen legeriak eta plan honek berak goian adierazitako horiek esku hartzeko esparrua arautzeko ezarritako irizpideak kontuan izango dira.

5.- Hirigintza antolamendua gauzatzeko maila izango dute honako hauetan jasotako xedapenek:

- * * “B-1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuko aurreikuspenetan jasotakoek, bertan berariaz adierazitako kasu eta baldintzetan.
- * B.2. dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako “VI.” epigrafean jasotakoek.
- * “D.4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak” dokumentuko planoetakoek.

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

6.- Honakoak dira aurreko xedapenei gainjartzen zaizkien xedapenak edo baldintzak:

- * Behar bezala onartutako legezko xedapenei, lurraldea antolatzeko tresnei, proiektu sektorialeki eta abarri gainjarritakoak, hau da, beren izaera eta legezko indarraren arabera, hirigintza antolamendua zehazterakoan edo gauzaterakoan nahitaez aintzat hartu beharrekoak diren xedapenak, kasuan-kasuan ezarritako baldintzetan.

Xedapen horiek bultzatu dituzten xedapen edo proiektuan ezarritako maila arautzailea izango dute, kasuan kasu.

- * Plan Orokorraren berezko proposamenei gainjarritakoak.

Plan honek ezarritako maila orientagarria edo arautzailea izango dute, kasuan kasu.

Xedapen horiek, honako hauek dira, zehazki:

- * “B-1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuko aurreikuspenak, bertan berariaz adierazitako kasu eta baldintzetan.
- * B.2. dokumentuko Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako “V.” epigrafeko aurreikuspenak.
- * “D.2” dokumentuko planoak, gainjarritako baldintzei buruzkoak.

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

7.- Aipatutako zehaztapen horiekin batera, berariazko beste hainbat xedapen bete beharko dira, esate baterako, Hirigintza Ondarearen Katalogoarekin lotutakoak. Horiek, dokumentu honetan ezarritako maila eta izaera izango dute.

5. artikulua.- Hiritartzeko eta eraikitzeke udal ordenantzak.

- 1.- Plan Orokor hau gauzatzearren eta indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoari jarraituz¹, hiritartzeko eta eraikitzeke udal ordenantzak egin eta onartu beharko dira. Ordenantza horien xedea hauxe izango da: berariazko hirigintza antolamenduaren osagarri gisa egiten diren hirigintza nahiz eraikuntza esku-hartzeen baldintzak arautzea; eta esku-hartze horiek, hirigintza plangintzan zehaztutakoak edo zehaztu beharrekoak izango dira.
- 2.- Udal ordenantza horien edukia bat etorriko da aipatutako hirigintza legerian ezarritako irizpideekin; eta, aipatutako xedez nahiz hirigintza antolamendua osatzeko eta gauzatzeko, bere izaerako dokumentu batean arautu daitezkeen alderdi guztietan esku hartzeko irizpideen zehaztapenean eragingo du.

Aipatutako legerian zehaztutakoarekin bat etorritz, besteak beste, hirigintza plangintzan eta plan honetan jasotako aurreikuspenak garatzeko, ondorengo gaiak arautuko dituzte:

- * Hirigintzari dagokionez:
 - Hirigintzaren ezaugarriak eta kalitatea arautzeko baldintzak, ingurumenaren ikuspegitik nahiz sarbideen arazoari erantzuna emateko egokitzat jotzen direnak barne.
 - Hirigintza lanen gauzatze materialerako baldintzak, ingurumenaren ikuspegitik egokitzat jotzen direnak barne.
 - Hirigintza hartzeko eta mantentzeko baldintzak.
 - Ordenantza horiei dagozkien artean interesgarritzat jotako beste edozein.
- * Eraikuntzari dagokionez:
 - * Bizigarritasun, morfologia, eraikuntzaren kalitate, tratamendu estetiko, segurtasun, funtzionaltasun, suteen prebentzio, sarbide eta abarri lotutako baldintzak, egokitzat jotakoak.
 - * Energiaren eta uraren erabileran, hondakinen tratamenduan eta abarretan eraginkortasunarekin lotutako ingurumen mailako baldintzak.
 - * Hirigintza lanen gauzatze materialerako baldintzak, ingurumenaren ikuspegitik egokitzat jotzen direnak barne.
- * Ingurumenaren, paisaiaren eta naturaren babesarekin lotutako baldintza orokorrak eta zehatzak.
- * Udal lizentziak eskatzeko, bideratzeko eta exekuzioa kontrolatzeko baldintzak.

¹ 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 60, 75 eta 99. artikuluetan ezarritakoari arreta berezia eskaini behar zaio alderdi honetan.

- * Hirigintzako proiektuen, hiritartze lanen proiektuen eta eraikuntza proiektuen edukia arautzeko baldintzak.
 - * Aipatutako ordenantzetan arautzea interesgarritzat jotako beste edozein gai arautzeko baldintzak.
- 3.- Horien zehaztapenak ordenantza baten maila eta izaera berekoak izango dira. Tramitazioa eta onarpena, aldaketarekin batera, indarrean dagoen legeriak horrelakoetarako ezarritako irizpideen arabera egingo da¹.
- 4.- Egungo baldintzak eta kasuan-kasuan lortu nahi diren berriarazko helburuak kontuan harturik, dokumentu edo proiektu bakar bat prestatzea eta izapidetzea erabaki ahal izango da; dokumentu horretan, aipatutako hiritartze eta eraikuntzako ordenantza guztiak jasoko dira. Bestela, dokumentu edo proiektu bereziak egitea erabaki ahal izango da.

6. artikulua.- Plan Orokorren aldaketa.

1.- Aldaketen justifikazioa.

Aldaketak interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dira, eta edukiaren eta irismenaren azalpen xehakaturik beharko dute, aldaketen berriarazko justifikazioarekin batera. Ildo honetatik, zehatz-mehatz aztertuko dira Plan Orokorreko aurreikuspenetan dituzten eraginak, hala nola biztanleriari, enpleguari, komunitatearen ekipamendu orokor eta tokikoari, espazio libreei, bideei eta aparkalekuei dagokienez; eta baita azpiegiturei dagokienez ere, aldaketaren irismenak hala egitea eskatzen duenean.

Aldaketa guztiek lotura izan beharko dute justifikatzen dituen arrazoiarekin, eta ezin izango da espedientean arrazoi horrekin loturarik ez duen antolamenduko aldaketarik sartu, ezta egindako deskripzio eta justifikazioetan berriaraz aipatu gabekorik ere.

2.- Hirigintzako eraikigarritasuna handitzea.

- * Plan Orokor hau aldatzeko nahiz alor baten berrikuspenera egiteko helburua duen eta eragindako esparruan hirigintza eraikigarritasuna handitzea aurreikusiko duen proiektu orok kasu horietarako indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorri beharko du².

Testuinguru horretan, legerian espazio libreetarako eta hornikuntza guneetarako ezarritako baldintzak kontuan hartu beharko dira bereziki.

¹ Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 99. artikuluan ezarritakoa kontuan hartu behar da.

² Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 105. artikuluan ezarritakoa kontuan hartu behar da.

- * Eragindako eremuaren edo lursailaren erabilera edozein izanda ere, eraikigarritasunaren handitze hori gertatzen denean, aparkaleku edo garajerako homidura gehigarri batez osatu beharko da gutxienez, handitze horrek eragindako erabilerekin bat etorriz. Homidura gehigarri horretan, plaza guztien % 50 gutxienez lursail pribatuetan kokatuko da.

3.- Plan Orokorra bateratzea edo gaurkotzea.

Plan Orokor honi aldaketarik egiten bazaio, bateratze edota gaurkotze prozesuari dagokionez, indarrean dagoen legeriak ezartzen duena hartuko da kontuan¹.

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

- 1.- Bai legezkotasun arrazoiak –lege aldaketak, lurraldearen antolamendua, etab.– bai egokitasun edo behar arrazoiak direla-eta Udaltzarak Plan Orokorra berrikusteko onartzen dituen ekimenak baldintzatu gabe, berrikuspen integralera jo beharko da honako kasu hauetan:

A.-Biztanleriari eta honen hazkunde indizeari buruzko aurreikuspenetan aldaketa garrantzitsuak gertatzen badira. Ebaluatuz gero ondorio bera atera daitekeen beste hainbat egoera bazterrean utzi gabe, aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da udalerriko biztanleriak 9.000 biztanleen kopurua gainditzen duenean.

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

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

- 2.- Bestalde, planaren alor baten berrikuspena egingo da, arrazoiak edozein dela ere, udalerriko multzo homogeneo baten antolamenduaren alorreko berrikuspena egoki denean; horretarako, alde batetik, hori egiteko baldintzek eta ezaugarriek azterketa eta trataera globala eta bateratua justifikatu behar dute² eta, bestetik, berrikuspen horrek ez du eraginik izan behar udalerraren multzoaren egiturazko antolamenduan.

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

¹ Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 107. artikuluan ezarritakoa kontuan hartu behar da.

² Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 102. artikuluko "2." idatz-zatian ezarritakoa kontuan hartu behar da.

LEHENENGO TITULUA

LURZORUAREN HIRIGINTZAKO KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

1. KAPITULUA.- HIRIGINTZA ERABILERAK

8. artikulua.- Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.

1.- Hirigintza erabileren oinarritzko sistematizazioa

Sistematizaziorako, ondorengo erabilerak bereizten dira:

- * Bizitegi erabilerak.
- * Jarduera ekonomikoetarako erabilerak.
- * Landa erabilerak.
- * Komunikazio erabilerak.
- * Espazio libreen erabilerak.
- * Komunitatearen ekipamenduko erabilerak.
- * Zerbitzu azpiegituren erabilerak

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

- * Erabilera globaleko eremuetan edo erabilera xehakatuko azpieremuetan horien ezarpenaren bideragarritasuna edo bideraezintasuna zehazteko, ondoko erabilera hauek bereizten dira:

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak:

Halakotzat jotzen dira erabilera globaleko eremu bateko edo erabilera xehakatuko azpieremuko erabilera nagusiak, berorren eraikuntza tipologia bereziaren izaera, esparru horien helburu funtzionala edo egituraketa kontuan hartuta.

- Erabilera onargarriak:

Halakotzat jotzen dira bultzatzen diren erabilerez bestelako erabilerak, erabilera globaleko eremu batean edo erabilera xehakatuko azpieremu batean baimen daitezkeenak, esparru horien izaerarekin eta helburu funtzionalarekin bateragarriak direla kontuan izanda.

- Debekatutako erabilerak.

Halakotzat jotzen dira erabilera globaleko eremu batean edo erabilera xehakatuko azpieremu batean baimendu ez diren eta baimendu ezin daitezkeen erabilerak, esparru horien izaerarekin eta helburu funtzionalarekin bateragarriak ez direlako.

- * Honako erabilera hauek beste erabilera batzuen erabilera parekotzat hartuko dira: ezartzeko baldintzei eta inguruan dituzten eraginei dagokienez beste erabilera horren antzekoak diren erabilerak; horregatik, beste erabileraren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira¹.

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

- * Beste erabilera batzuen (nagusiak) erabilera osagarritzat jotzen dira, aurrekoei eskaintzen dizkieten zerbitzua kontuan hartuta, aurreko erabilera horiekin lotuta daudenak. Hala, bada, erabilera horien ezarpena erabilera nagusiarekiko funtzionalki integratuta gertatuko da, lursail berdinean².
- * Erabilera bat autonomotzat jotzen da loturarik gabe ezartzen denean².
- * Erabilera bat eremu batean bultzatzen edo onartzen bada, bertan erabilera horren pareko eta osagarri gisa definitzen diren erabilerak inplizituki baimentzea ekarriko du. Ez dute aurreko trataera hori izango lursail eraikigarrien moten erabilera erregimenaren arautegian berariaz kontrakoa ezarrita duten erabilera osagarriek.
- * Halaber, erabilera globaleko eremuetan ere, eta titulu honetako "2. Kalifikazio Orokorra"ri buruzko kapituluaren kontrako agindu ezean behintzat, hurrengo artikuluan araututako oinarritzko zerbitzu erabilerak erabilera onargarritzat hartuko dira, zirkunstantzia hori espresuki adierazteko beharrik gabe.

Halakotzat joko dira eremu horrek beharrezkoak diren hiri zerbitzuak eta indarrean dagoen hirigintza legerian araututako zuzkidura-estandarrak izateko beharrezkoak diren azpiegitura erabilerak eta zuzkidura erabilerak.

Horietan sartzen dira, besteak beste:

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

3.- Erabilera baimenduei (sustatu eta onargarriei) aplika dakizkiekeen baldintzak.

Hirigintza erabilera bat erabilera sustagarritzat edo onargarritzat jotzen bada ere, ezinbestean egin behar dira horien ezarpena legezkatuko duten udal lizentziari dagozkion berariazko izapide, txosten eta baimen osagarriak, betiere indarrean dauden lege xedapenetan eta Plan Orokor honetan bertan hala egin behar dela finkatzen den kasuetan.

¹ Beste erabilera batzuei parekatutako erabileren adibideak: etxebizitza baten titularraren bulego profesionala etxebizitzaren erabilerarekiko; komunitatearen ekipamenduko erabilerak merkataritza erabilerarekiko, etab.

² Erabilera globaleko eremu batean edo azpiero eremuetan xehakatu jakin batean, erabilera bat beste erabilera batzuen erabilera osagarritzat onar daiteke eta, aldiz, erabilera autonomo gisa debekatu -esate baterako: etxebizitza erabilera ekipamendu eremuetan-.

Ildo horretan, jarduerak Plan honetan finkatuta dauden ezartzeko baldintza orokorrak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legerian aurreikusitako baldintzak ere bete beharko dituzte (Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra eta hori garatzeko promulgatutako xedapenak, etab.).

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

- * Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak.
- * Parkingen zuzkidura eta ezaugarriak.
- * Zamaletarako espazio osagarrien antolaera.
- * Instalazio horiek ezartzea eraginpeko esparrurako plangintzak definitu dituen antolamendu baldintzekin nabarmen nahaslea edo bateraezina egiten duten bestelako kontuak.

Eta hori, adierazitako plangintzak instalazio horiek ezartzeko baimena generikoki baina berariaz eman arren.

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

4.- Aurreikusi gabeko erabilerak.

Hala aurreko idatz-zatietan azaldutako sistematizazioa nola hurrengo artikuluan azaltzen den haren garapena definizio irekitzat eta ez-baztertzailatzat hartuko da gai horiei dagokienez.

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

Era berean, antzeko irizpideari jarraituz, bereziki baimendu edo debekatu gabeko erabilera bat, eremu edo lursail jakin batean ezartzea baimendu edo debekatu dezake.

9. artikulua.- **Hirigintza erabileren edukia.**

1.- Bizitegi edo etxebizitza erabilera.

A.-Oro har, pertsona bati edota edozein motatako kolektiboari ostatu ematea hartzen da bizitegi edo etxebizitza erabileratzat; haatik, okupatutako lokal bakoitzeko gehienez ere 12 lagun izan daitezke. Familia unitateen kasuan, kopuru hori gainditu ahal izango da.

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

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

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

C Etxebizitza erabilerari parekatutako erabileratzat joko dira:

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

2.- Jarduera ekonomikoetarako erabilerak.

2.1.- Industria erabilerak

A.-Honako jarduerak hartuko dira industria erabileratzat:

- * Mota orotako produktuak lortzeko eta transformatzeko industriak.
- * Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko erabiltzen diren biltegiak — xehekari, handizkari, instalatzaile edo banatzaileak soilik hornitzen dituztenak—; baztertuta dago jendeari zuzenean saltzea.
- * Mota orotako produkzioko, ikerketako, garapeneko eta berrikuntzako laborategiak edo zentroak, erabiltzen dituzten produktuek kalterik ez eragiteagatik eta bertan gauzatzen diren jarduerak gogaikarriak ez izateagatik bulego erabilerari pareka dakizkiekeenak izan ezik.
- * Ibilgailuak, makineria eta mota orotako tresnak konpontzeko lantegiak.
- * Zerbitzuguneak, erregaiz hornitzeko eta ibilgailuak garbitzeko unitateak.
- * Mota orotako erregaien gordelekuak eta biltegiak, salmentara zuzentzen direnak.
- * Errepidean zeharreko garraio agentziak, eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu edo makineria automobilak gordetzeko kotxetegiak.
- * Makineria, txatarra, ibilgailu edo materialetarako aire zabaleko biltegiak eta gordelekuak.
- * Nekazaritza industriak; halakotzat hartuko dira jarduera kokatzen den lur eremua zuzenean erabiltzen ez duten nekazaritza ustiapeneko jarduerak. Horien artean barne hartzen dira: azaldutako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen industriak, zerrategiak, eta landare eta loreen mintegiak, eraikin irmo eta iraunkorra dutenak —metalezko profila duen egitura, zimenduak, itxitura beiraztatua eta zolataduna—, baldin eta landareak lurrian bertan landatzen ez badira eta horrekin zuzenean lotzen ez badira.

- * Mota orotako meategiak eta erauzte industriak; hala badagokio, lurzoru hiritarrezinean ezarri ahal izango dira.
- * Oro har, erabili, maneiatu edo saldutako materialengatik, edo erabilitako bitarteko teknikoengatik, pertsonen eragozpenak, arriskuak edo ezerosotasunak sor diezazkieketen produktuak edo ondasunei kalteak eragin diezazkieketen produktuak fabrikatzeko eta transformatzeko jarduera guztiak.
- * Industria erabileraren erabilera osagarriak, hala nola, bulegoak, laborategiak eta kalkulu zentroak; zerbitzu instalazioak –ur ponpaketa edo saneamendurako urandolak eta instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak, etab.–; garajeak eta ibilgailu eta makineriaren parkeak; eta antzeko beste batzuk; halaber, zaintzaile edo begiralearen etxebizitzak. Edonola ere, “plangintzak” berariaz eman beharko du horiek ezartzeko baimena.

B.-Merkataritzako edo, oro har, hirugarren sektoreko funtzioak barne hartzen dituzten industria jarduerak erabilera bakartzat joko dira, industria erabilera bereizgarriaren lokaletan edo lursailetan ezartzearen ondorioetarako. Dena den, aipatutako erabileretara berariaz zuzentzen diren azalerak bereiz aintzat hartu ahal izango dira, horiei aplikatzekoa den arautzearen ondorioetarako.

C.- Industria erabilerak hainbat kategoriatan sailkatzen dira, baimendutako bestelako erabileren jardunari edo inguruneari eta ingurumenari oro har sorraraz diezaioketen ezerosotasun, kaltegarritasun, osasungaitasun edo arriskugarritasunaren arabera. Hona hemen kategoria horiek:

* 1. kategoria

Eragozpenik edo arriskurik sortzen ez duten industria-jarduerak hartzen ditu bere baitan. Jarduera gauzatzean erabilitako azalera erabilgarria kasu guztietan 125 m²(e) baino txikiagoa izango da. Kategoria honetako industria erabilerak bizitegi erabilerei, hirugarren sektorekoei eta komunitatearen ekipamendukoei parekatutzat joko dira, eta nagusiki erabilera horietara zuzendutako lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

* 2. kategoria

Oro har, bizitegi inguruneetan, hirugarren sektorekoetan edo komunitatearen ekipamendukoetan ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria jarduerak dira, ez baitira arriskutsuak, ez baitute sortzen erabilera mugakideentzat zuzendu ezinezko eragozpenik edo ezerosotasunik –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su karga, eta abar sortzea– eta, gainera, honako baldintza hauek guztiak betetzen baitituzte: gehienez ere 4 ZP-ko potentzia unitarioko makinak edo motorrak erabiltzea; instalatutako potentzia dentsitatea 0,135 ZP/m²-koa (e) –azalera erabilgarria– edo txikiagoa izatea; eta 250 m² (e) baino azalera erabilgarri txikiagoa erabiltzea. Motozikletak eta automobilak konpontzeko lantegiak kategoria honetan sartutakotzat joko dira, 250 m² (e) baino azalera erabilgarri txikiagoa dutenean. Ez, ordea, txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzekoak. Kategoria honetako industria erabilerak merkataritza erabilerei parekatutzat joko dira, eta erabilera horietara nagusiki zuzenduko diren lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

* 3. kategoria

1. eta 2. kategorietan eskatutako baldintzaren bat betetzen ez dutelako, haietan sartu ezin diren industria jarduera txikiak edo ertainak -eraikuntzak okupa dezakeen lursail azalera gehienez ere 3.600 m²-koa (lo), eta 5.000 m²-tik (s) beherako sabai azalera eraikia- hartzen ditu bere baitan, edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartuta ere, etxebizitzei edo hirugarren sektoreko erabilerei zein komunitatearen ekipamendukoei eraikin berean edo horien aldamenean kokatuz gero eragozpenak sor diezazkieketen industria jarduerak.

Zehazki, honako hauek sartzen dira kategoria honetan: aire zabaleko biltegiak eta gordailuak; txapa eta pintura lantegiak nahiz ibilgailu astunak eta automobil makineria konpontzeko lantegiak; 2.000 m²-tik (s) beherako nekazaritza industriak, zerbitzuguneak, erregaiz hornitzeko unitateak eta autoak garbitzeko aire zabaleko instalazioak. Azken horiek "2." kategoriako industria erabileratzat hartu ahal izango dira garajeen edo 2. kategoriako konponketa lantegien erabilera osagarriak direnean eta erabilera horietara zuzentzen diren lokaletan antolatzen direnean. Ondoren azaltzen diren nahiz dagozkien esparruetako arau partikularretan zehaztutako salbuespenetan izan ezik, "3." kategoriako industria erabilerak industria erabilerako eremu globaletan baino ez dira ezarriko. Zerbitzuguneen -autoak garbitzeko instalazioak horiei parekatutako erabileratzat joko dira- eta erregaiz hornitzeko unitateen aldaeretan, lurzoru hiritarrezin gisa sailkatutako lurretan ere ezarri ahal izango dira, betiere lurra bide sistema orokor gisa kalifikatuta badaude edo horren mugakideak badira.

* 4. kategoria

Tamaina ertaineko eta handiko industria jarduerak biltzen ditu -eraikuntzak okupa dezakeen lursail azalera 3.600 m²-tik (lo) gorakoa edo 5.000 m²-tik (s) gorako sabai azalera eraikia-, baita tamaina hori ez duten arren, aldameneko beste industria batzuekin bateraezinak direnak, bai espazio libreen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen dituztelako, bai neurri zuzentzaileak hartu arren kaltegarritasun, osasungaitzasun edo eragozpenen iturri direlako. Hala, kategoria honetan sartuko dira espazio mugakideekiko maniobra, zamalan, biltegiratze edo parking jarduera osagarri ugari sortzen duten produkzio jarduerak, nahiz eta "3." kategoriako industrietarako ezartzen diren lursail okupagarriaren azaleraren eta sabai azaleraren mugak gainditzen ez dituzten. Horrenbestez, ez da bateragarria beste jarduera batzuekin erabilera elkarbanatzea. Horien artean, 2.000 m²(s) baino gehiagoko nekazaritza industriak barne hartuko dira. Hala ere, haien ezaugarriak direla-eta (nekazaritza eta abeltzaintzako industriak eta antzekoak), 5. kategoriako industrietatzat hartu behar direnak ez dira bertan sartuko. Industria erabilerako eremuetan baizik ez dira ezarriko. Industria instalazioetako zaintzailearen etxebizitza (etxebizitza bakarra lursaileko) kategoria honetako industria erabileren erabilera osagarritzat jo ahal izango da. Nolanahi ere, horretarako baimena berariaz aurreikusita egon beharko da dagokion arau partikularrean zein plangintza xehakatu.

* 5. kategoria

Beharrezko produkzio esparruaren hedapenagatik –20.000 m²-tik gorako lursail azalera– edo izaera arriskutsua, kaltegarria edo gogaikarria izateagatik, kokaleku berezietan soilik onar daitezkeen jarduerak dira. Industria eremu berezietan ezarriko dira, “4.” kategoriako industrietarako ezarritako baldintza beretan, eta, kasu orotan, beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak hartu beharko dira. Industria instalazioetako zaintzailearen etxebizitza (etxebizitza bakarra lursaileko) kategoria honetako industria erabileren erabilera osagarritzat jo ahal izango da. Nolanahi ere, horretarako baimena berariaz aurreikusita egon beharko da dagokion arau partikularrean zein plangintza xehakatuan.

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

* Eragozpenak:

- Zarata sortzea (norberaren lokalaren kanpoaldea eta ondoko kaltetuena).
- Beroa sortzea.
- Bibrazioak sortzea.
- Hautsa sortzea.
- Hondakin urak sortzea.
- Industria hondakinak sortzea.
- Salgaien zamalanen bolumena.
- Parking premiak.
- Bistako instalazioak edo biltegiak.
- Langileak pilatzea.

* Kaltegarritasuna eta osasungaitzasuna:

- Gas poluitzaile, toxiko edo osasungaitzen emisioa.
- Eragin poluitzaile, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin urak sortzea.
- Gai toxikoen manipulazioa.
- Erradiazioak sortzea.
- Hondakin solido poluitzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

* Arriskugarritasuna:

- Material erregarri, suharbera edo lehergarrien manipulazioa.
- Produkzio prozesu eta presiozko ontzi arriskugarriak erabiltzea.
- Erasotzaile kimikoen jarioa eta isurketa gertatzeko arriskua izatea.

F.-Jarduera batean instalatutako potentziatzat hartzen da elementu mekaniko mugikorrek dituzten makina finko guztien potentziaren batura, ZP-tan neurtua. Zenbaketa horretatik kanpo geratzen dira jardueraren beraren berezko xedeaz bestelako funtzioa duten aire erauzgailuak, igogailuak edo antzeko instalazio mekanikoak, betiere horiek lokalaren giro egokitzapen hobea eta egokitzapen funtzional hobea lortzera zuzentzen direnean, eta bertako langileek edo kanpoko jendeak erabiltzekoak direnean. Horren guztiaren kaltetan izan gabe, instalazioaren osotasunean eska daitezkeen neurri zuzentzaileen mende jarri ahal izango dira instalazio horiek.

G.- Arlo horretako administrazio eskudunak finkatuko ditu kasu bakoitzean zarata sortzeko mugak.

H.- Industria erabilerak kategoria jakin batera esleitzeko, zamalanetarako espazio estaliak edota mota horretako konponketa lantegietan ibilgailuak jasotzeko espazio estaliak zenbatuko dira. Aitzitik, garaje erabilera osagarrietara zuzenduko diren lokalen azalera ez da zenbatuko.

2.2.- Hirugarren sektoreko erabilerak.

A.-Honako jarduera hauek hartuko dira halakotzat:

- * Hotel erabilera.
- * Merkataritza erabilera.
- * Bulego erabilera.
- * Jolas erabilera.
- * Osasun erabilera.
- * Laguntza erabilera.
- * Erabilera soziokulturala.
- * Irakaskuntza erabilera.
- * Kirol erabilera.
- * Turismo kanpalekuen erabilera.

B.-Pertsonen irabazizko xedez ostatu ematea ulertzen da hotel erabileratzat, edozein modalitatetan: hotelak, ostatuak, egoitza hotelak, motelak, apopilo etxeak, aterpeak, landa etxeak eta parekatuak, apartamentu hotelak eta abar.

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

Alokatzeko erregimenean ustiatutako apartamentu multzoak etxebizitza erabileratzat hartuko dira ezartzeko baimenaren ondorioetarako, dagokien sektoreko legeriak apartamentu hoteltzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenean.

C.- Merkataritza erabilerak honakoak bilduko dituzte:

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

Nolanahi ere, merkataritza erabilerari erantsitako edo lotutako garaje erabilera merkataritza erabileraz bestelako erabilera bereizgarrietara zuzendutako lursailetan ezartzea modu desberdindu eta bereizian arautu beharko da, eta ez zuzenean eta automatikoki lursail horretako erabilera osagarri gisa.

Jendea sartzearekin, horren zerbitzurako parkingarekin eta maniobrarako eta zamalanetarako espazioekin lotutako premiak kontuan hartuta, merkataritza erabileren kategoria hauek bereizten dira:

* 1. kategoria:

Espazio publikoen –espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako eremuak eta beste batzuk– berezko erabilerekin bateragarriak diren saltoki txikiak, 25,00 m²-ko (e) azalera erabilgarriko edo txikiagoko behin-behineko eraikinetan kokatzen direnak.

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

* 2. kategoria:

25,00 m²-tik (e) gorako eta 300 m²-tik (e) beherako azalera erabilgarria duten merkataritza jarduerak, bizitegi erabilerekin, industria erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota komunitatearen ekipamendukoekin bateragarriak direnak. Jarduera horietara nagusiki zuzentzen diren lursailetan berariazko eskakizunik gabe ezar daitezkeen merkataritza jarduerak dira.

* 3. kategoria:

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

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

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

* 4. kategoria:

750 m²-tik (e) gorako azalera erabilgarria eta 1.500 m²-tik (s) beherako sabai azalera duten merkataritza jarduerak.

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

Hirigintza plangintzak, eraikuntzako udal ordenantza osagarriek edo Udalak, jarduera hauei dagokien udal lizentzia ematerakoan, parking zuzkidurari buruzko berariazko baldintzak betetzearen baldintzapean jar dezakete jardueren ezarpena.

* 5. kategoria:

1.500 m²-tik (s) gorako azalera erabiltzen duten merkataritza jarduerak. Plan Orokor honen arau partikularrak berariaz eman beharko du jarduera horiek ezartzeko baimena.

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

”3.” eta ”4.” kategoriako merkataritza erabilerei parekatutzat joko dira: 1. edo 2. kategoriako industria erabilerak; bulegoak; jolas elkarteen edo gastronomia elkarteen egoitzak; zorizko jokoen aretoak; lokal itxietako kirol instalazioak; mediku eta albaitarien kontsultategiak; hirugarren sektoreko erabilerak; titulartasun publiko edo pribatuko irakaskuntza, erakunde, osasun eta laguntza alorreko ekipamendua, ekipamendu soziokulturala, jolas ekipamendua eta erlijio ekipamendua.

Erabilera parekatu horiek nagusiki adierazitako merkataritza erabileren kategoriak ezartzera zuzentzen diren lursail eta lokaletan ezar daitezke, horientzat eskatzen diren baldintzetan, zirkunstantzia hori berariaz definitu beharrik gabe, eta kasu bakoitzean bete beharko diren baldintza partikularren kalterik gabe.

Beren ezaugarrien ondorioz eta erabilitako, maneiaturako edo biltegitratutako material edo bitartekoen ondorioz, pertsonen edo gauzen osasungarritasunerako zein segurtasunerako arriskua edo eragozpen esanguratsua sortzen duten merkataritza erabilerak antzeko ondorioak dituzten industria erabilerei aplikatzekoak diren arauak bete beharko dituzte. Dena den, gai honetan indarrean dagoen legerian, hots, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrean edo hori ordezkatzan duen beste edozein lege xedapenetan ezarritako irizpideak bete beharko dituzte.

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

Horri dagokionez, jarduerari atxikitako espazio estali guztiak hartuko dira kontuan zenbaketan, besteak beste, galeria eta oinezkoentzako espazio estaliak, bulego osagarriak, biltegitratzeko espazioak, lantegi osagarriak eta zamalanetarako espazio estaliak. Aitzitik, garaje erabilera osagarrietara zuzendutako azalerak ez dira kontuan hartuko.

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

Nolanahi ere, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritakoarekin bat etorritik, komunitatearen ekipamendukotzat zein merkataritzaren sektoreko erabilerakotzat jotzen dela ere, azken erabilera horiek irabazizko izaera dutela ulertuko da.

- D.- Bulego erabilerak titulartasun pribatuko eta/edo ondare titulartasuneko administrazio jarduerak biltzen ditu: mota orotako enpresen egoitza eta ordezkariak; administratiboak; banku, burtsa eta aseguru etxeen bulegoak; gestoriak; langela eta estudio profesionalak; kalkulu zentroak eta laborategiak; ikerketa, garapen eta berrikuntzako zentroak –beren xedeagatik aurrez aipatutakoekin bateragarriak eta pareagarriak direnak–; aipatutakoen antzeko beste jarduera batzuk; eta dagozkien erabilera osagarriak.
- E.-Jolas erabileren barruan titulartasun pribatuko eta/edo ondare titulartasuneko aisiaren eta astialdiaren okupaziora zuzentzen diren adierazpen komunitarioak biltzen dira, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin direnak. Halakotzat jotzen dira jolas elkarteak edo gastronomia elkarteak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko jokoen aretoak eta kasinoak.
- F.-Osasun erabilerek gaixoei tratamendua eta ostatua ematea eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, betiere horiek irabazizko xedez egiten direnean. Horien artean ospitaleak, klinikak, mediku eta albaitarien kontsultategiak daude.
- G.- Laguntza erabilerek, besteak beste, biztanleriaren sektore ezinduei ostatu emateko eta laguntzeko erabilerak biltzen dituzte, hala nola erretiratuen etxeak edo zaharren eta baliabiderik gabeko pertsonen egoitzak, betiere irabazizko xedez egiten direnean.
- H.- Erabilera soziokulturalek honako hauek biltzen dituzte, besteak beste: kultur sustapeneko edo arte sorkuntzako jarduerekin eta jolas jarduerekin (arte galeriak, museoak, antzokiak, zinemak, jolas parkeak eta aisialdiko beste erabilera batzuk), erlijio jarduerekin (erlijio katolikoko eliza, basilika, kapera eta parrokia zentroetan garatzen den kultura edo erlijio heziketa, eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara daitezkeenak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere) edo jarduera soziopolitikoekin zerikusia duten erabilerak, titulartasun pribatukoak edo ondare titulartasunekoak, berariaz ekipamendutzat jotzen ez direnak. Halakotzat jotzen dira erakusketa areto pribatuak, erlijio zentroak, elkarteak, alderdi politikoak eta sindikatuen egoitzak, etab.
- I.- Irakaskuntza erabilerek irakaskuntzarekin zerikusia duten titulartasun pribatuko jarduerak, modalitate guztietan, eta dagozkien erabilera osagarriak biltzen dituzte.
- Erabilera horien baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, ekipamendu pribatuko erabileratzat jo daitezke. Trataera edozein izanik ere, irabazizko xedea dutela ulertuko da kasu guztietan.
- J.- Kirol erabilerek kirol praktika eta gorputz kultura biltzen dituzte, modalitate guztietan, baita beraien irakaskuntza ere, hala eraikinetan (lokal itxietako kirol instalazioak - gimnasioak, igerilekuak eta bestelakoak-), nola berariaz horretarako egokitutako espazio libreetan (aire zabaleko jolas eta kirol parkeak), eta dagozkien erabilera osagarriak, titulartasun pribatukoak betiere.

Erabilera horien baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, ekipamendu pribatuko erabileratzat jo daitezke. Trataera edozein izanik ere, irabazizko xedea dutela ulertuko da kasu guztietan.

K.-Turismo kanpalekuen erabilerak irabazizko xedez pertsoneri aldi baterako ostatu ematea barne hartzen du, finkoak ez diren behin-behineko bitartekoetan garatutakoa, hala nola kanpin dendetan, ibilgailu egokitueta, karabanetan eta bestelakoetan.

Erabilera honetan bildutzat joko dira baita ere bere erabilera osagarriak, honako hauek esaterako: zerbitzu langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)-; bulegoak; ostalaritzako zerbitzuak; lehen premiako merkataritza; eta ostalua hartzen duen jendeak soilik erabiltzekoak diren kiroletako eta jolaserako instalazioak. Eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango dira. Bestalde, etxoletan, bungalowetan edo bestelako eraikuntza egonkorretan ostatu ematea ez da erabilera modalitate honetan sartuko, hotel erabileren artean bildutzat joko da-eta.

4.- Landa erabilerak eta/edo erabilera naturalak.

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

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

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

Halakotzat jotzen dira, besteak beste, mantentze eta hobetze hori helburu duten jarduera kulturalak, zientifikoak eta abar.

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

C.- Aisialdiko eta atsedendaldiko erabileratzat jotzen dira ingurune naturalaren / landa ingurunearen erabilera eta gozamena helburu duten jarduera guztiak, aisialdiaren eta turismoaren zein naturaren interpretazio eta hezkuntzaren ikuspegitik gauzatuak.

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

D.- Honakoak hartzen dira lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabileratzat:

a) Nekazaritza ustiapeneko erabilerak.

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

Honako bi kategoria hauek bereizten dira:

- * Zati batean edo guztiz profesionalizatuta dauden langileek garatzen dituzten ustiapenak –nekazaritzako ustiapen erabilera komunak–, ekonomikoki bideragarriak izateko beharrezkoak diren produkzio dimentsio minimoaren baldintzak betetzen dituztenak. Zirkunstantzia hori arlo horretan eskumena duen administrazioak egiaztatu beharko du –Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua–.

Ustiapen horien erabilera osagarriak ere sartzen dira, eta erabilera osagarritzat honako hauek hartzen dira: ustiapenari atxikitako etxebizitza, eta ibilgailuak eta makineria gordetzea; ustiapeneko produktuak biltegitratzea eta jatorrian zuzenean saltzea. Landa turismoko jardueren ezarpena baimentzen da, betiere arlo horretan indarrean dagoen legerian ezartzen diren baldintzak betetzeaz gain, ustiapenaren jarduera osagarriak badira, eta inondik ere ez nagusiak.

Halaber, erabilera osagarritzat jotzen dira: ustiapenari lotzen zaizkion nekazaritza industriak, hala nola, bere produktuen jatorrizko transformazioa, produkzio prozesuan ekonomia nabarmenengatik justifikatzen denean eta mendetasun hori ziurtatzen denean; lore edo landare mintegiak, betiere landaketa lurrian bertan egiten ez bada; jarduera kokatzen den lur eremua zuzenean erabiltzen duten nekazaritza ustiapeneko jardueretara zuzendutako mintegiak. Nekazaritza eta abeltzaintzako bestelako industriak, gehienez ere 2.500 m²-ko (s) sabai azalera dutenak.

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

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

b) Baso erabilerak.

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

c) Basogintza industriako erabilerak.

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

d) Arrain haztegien erabilera.

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

e) Erauzteko erabilerak.

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

5.-Komunikazio erabilerak.

A.-Honako modalitate hauek bereizten dira komunikazio erabileren artean:

- * Oinezkoen zirkulazioko erabilera.
- * Bizikleten zirkulazioko erabilera.
- * Gurpildun ibilgailuen zirkulazioko erabilera.
- * Aparkaleku erabilera.
- * Garaje erabilera.
- * Trenbide erabilera.

B.-Oinezkoen zirkulazioko erabilera pertsonak hirian zehar oinez edo bizikletaz edo gurpildunaz bestelako mekanismoen bidez mugitzean datza.

Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko eremu guztietan baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori berariaz aditzera eman beharrik gabe.

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

Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko eremu guztietan baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori berariaz aditzera eman beharrik gabe.

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

Nolanahi ere, oinarrizko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko eremu guztietan baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori berariaz aditzera eman beharrik gabe.

E.-Aparkaleku erabileratzat hartzen da ibilgailuak jabari publiko edo pribatuko espazioetan aire zabalean aparkatzea.

Garaje erabileratzat hartzen da ibilgailuak espazio estalietan eta batez ere itxietan gordetzea. Garaje erabileran bi kategoria bereizten dira, okupatutako lokalaren azaleraren arabera:

* "1." kategoria: < 400 m²(s)

* "2." kategoria: > 400 m²(s)

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

Garaje eta aparkaleku erabilerak, oro har, bizitegi erabileren, industria erabileren, hirugarren sektoreko erabileren eta komunitatearen ekipamenduko erabileren erabilera osagarritzat hartuko dira. Edonola ere, hala gertatzen denean, dagokion zerbitzu nagusiaren zuzkidura premietara egokitu beharko da lursail horretan gehienez gara daitezkeen aparkalekuen edo garaje plazen kopurua.

F.-Trenbide erabilerak trenbideak eta horien erabilera osagarriak biltzen ditu, baina etxebizitza eta mota guztietako lantegiak erabilera horretatik kanpo daude.

6.-Espazio libreen erabilerak.

* Espazio libreen erabilera jendearen aisialdira eta astialdira, elementu naturalak mantentzera eta gisa bereko jardueretara zuzendutako jabari publikoko eta sarrera libreko espazioei dagokien erabilera da. Salbuespen berezietan izan ezik, eraikuntza garapenak eta komunikazio sareko instalazioak edo elementuak –errepideak, aparkalekuak, espaloiak eta antzeko beste batzuk– baztertuta daude.

Honako modalitateak bereizten dira:

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

* Hiriko espazio libreen erabilera berezkoa da: hiri esparruan kokatzen diren espazio ez eraikigarriak. Herritarren aisialdira eta lasaialdira zuzentzen dira, zuhaitzak edo landareak landatzeko guneak dira –plazak, oinezkoen eremuak, jolas eremuak,

pasealekuak, lorategiak eta parkeak-; eraikuntzak eta azpiegiturak babesteko espazioak; eta beren hondar izaeratik eraikiezinak diren espazioak.

Espazio libreen erabilera osagarritzat jotzen dira lorategiak mantentzeko erabilerak -makineria, lanabesak eta materiala gordetzea, eta antzeko beste batzuk- eta erabiltzaileei zerbitzu egiteko beharrezkoak -komun publikoak, eta antzeko beste batzuk-.

Hiriko espazio libreen erabilerak, nolana ere, oinarritzko zerbitzu erabileren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko eremu guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori berariaz aditzera eman beharrik gabe.

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

7.- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak

A.-Komunitatearen ekipamenduko erabilerak biztanleei hurrengo idatz-zatian adierazitako gaietan zerbitzu egiteko jarduerak biltzen dituzte, titulartasun publikokoak baldin badira irabazizko xederik gabe garatutakoak.

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

Nolana ere, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritakoarekin bat etorritz, komunitatearen ekipamendukotzat zein merkataritza erabilerakotzat jotzen dela ere, azken erabilera horrek irabazizko xedea duela ulertuko da¹.

B.-Honako modalitate hauek ezartzen dira komunitatearen ekipamenduko erabileren artean:

- * Irakaskuntza ekipamenduko erabilera.
- * Kirol ekipamenduko erabilera.
- * Erakunde ekipamenduko erabilera.
- * Osasun ekipamenduko erabilera.
- * Laguntza ekipamenduko erabilera.
- * Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.
- * Jolas ekipamenduko erabilera.
- * Erlijio ekipamenduko erabilera.
- * Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera.

¹ Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 35. artikuluan ezarritakoa kontuan hartu behar da.

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

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

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

- D.- Kirol ekipamenduko erabileran kirol praktika eta gorputz kultura biltzen dira, modalitate guztietan, baita berauen irakaskuntza ere, hala eraikinetan, nola berariaz horretarako egokitutako espazio libreetan, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatua.

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

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

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

- F.-Osasun ekipamenduko erabilerak gaixoei ospitale, anbulatorio, klinika, dispentsario, kontsultategi eta antzokoetan tratamendua eta ostatua ematea biltzen du, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatua.

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

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

- G.- Laguntza ekipamenduko erabilerak, besteak beste, biztanleriaren sektore ezinduei ostatu emateko eta laguntzeko erabilerak biltzen ditu, hala nola erretiratuen etxeak edo zaharren eta baliabiderik gabeko pertsonen eta are gazteen egoitzak ere, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatuak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako

laguntza jarduera, bereziki tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuen zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan.

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

H.- Ekipamendu soziokulturaleko erabilerak irabazi asmorik gabe egiten diren kultur sustapeneko edo arte sorkuntzako jarduerak biltzen ditu, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa aretoetan, hitzaldi aretoetan, kongresu aretoetan, musika entzunaretoetan eta bestelakoetan egiten direnak, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe garatuak.

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

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

I. Jolas ekipamenduko erabileraren barruan antzokiak, zinemak, jolas parkeak eta irabazi asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean gauzatutako bestelako atsedendiko erabilerak biltzen dira.

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

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

J.- Erljio ekipamenduko erabileren artean daude erlijio katolikoko eliza, basilika, kapera eta parrokia zentroetan garatzen diren kultu edo erlijio heziketarako jarduerak, eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara daitezkeenak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

K.-Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabileraren barruan erabilera hauek barne hartzen dira: aurreko modalitateetan biltzen ez diren biztanleria osoaren zerbitzurako erabilerak, izaera askotarikoa eta zehazki administratiboa ez dutenak, hala nola suhiltzaileak, merkatuak, hilerriak, aterpetxeak, turismo kanpalekuak eta beste zenbait –eta horien erabilera osagarriak–; Administrazio Publikoko erakundeek garatutakoak dira guztiak eta, ezaugarri funtzionalak kontuan hartuta, nagusiki beste erabilera batzuetarako zuzendutako eremu edo lursailetan ezartzea ezinezkoa denean; horregatik, kasuan kasu arautu beharrekoa da.

L.-Lehentasunez etxebizitzara edo jarduera ekonomikoetara (industria jarduerak eta hirugarren sektorekoak) zuzentzen diren erabilera globaleko esparruetarako

indarrean dagoen hirigintzako legerian nahitaezko zuzkiduratzat jotzen diren komunitatearen ekipamenduko erabilerak, oro har, oinarrizko zerbitzutzat joko dira esparru horietan guztietan eta, horrenbestez, plangintzak ez du horiek ezartzeko berariazko baimenik eman beharko.

8.- Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

A.-Honako modalitate hauek ezartzen dira zerbitzu azpiegituren erabileren artean:

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

B.-Urez hornitzeko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: urtegiak; araztegiak; hornidura arteria handiak; ura biltzeko eta banatzeko andelak; dagozkien erabilera osagarriak; eta banaketa sareak.

C.- Saneamenduko eta hondakin urak arazteko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: urak tratatzeko eta arazteko estazioak; saneamendu sareak, euri urak eta hondakin urak biltzeko hodi biltzaileak eta horien elementu osagarriak osatzen dituztenak, hala nola ponpaketa estazioak, gainezkabideak, ekaitz tankeak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak.

D.- Elektrizitatez hornitzeko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: elektrizitatea banatzeko estazioak eta azpiestazioak; transformazio zentroak; hornidurako eta banaketako aireko eta lurpeko sareak, herriko argiak barne.

E.-Telefoniako, telekomunikazioko eta seinalaztapeneko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: telefono zentralak; irratiko eta telebistako instalazioak eta produkzio zentroak; mota orotako antenak; eta dagozkien erabilera osagarriak eta sareak.

F.-Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabileren artean gasbideak eta jendeari zuzenean zerbitzatzeko gas banaketarako sareak daude, baita horiei erantsitako produkzioko, tratamenduko eta biltegitratzeko instalazioak ere.

Halaber, modalitate honetan barne hartuko dira zuzeneko erabiltzaileen erregai biltegiak, honako biak bereiziz: petrolioaren eratorri astunen biltegiak –gasolioa edo fuel-olioa– eta gas likidotuen biltegiak.

Mota orotako erregaiak produzitzeko eta biltegitratzeko instalazioak, salmentara zuzentzen direnak –edozein modalitatetan–, industria erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

G.- Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: hiri hondakin solidoak biltzeko eta tratatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak eta beste batzuk nahiz dagozkien erabilera osagarriak.

Mota guztietako zerbitzuen banaketa sareak –ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta bestelakoak–, urez hornitzeko ponpaketa estazioak edota hondakin urak eroatekoak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak, petrolioaren eratorrien biltegiak –gasolioa edo fuel-olioa–, erabiltzaileari zuzenean zerbitzatzeko gas erregai likidotuen biltegiak eta hondakinak kudeatzeko zentroak oinarrizko zerbitzu erabileratzat joko dira, eta erabilera globaleko eremu guztietan baimenduta geratuko dira, zirkunstantzia hori berariaz definitu beharrik gabe.

Zerbitzu azpiegituren sareetako elementuak zonakatzean islatuko dira lurzoria nagusiki okupatu behar dutenean eta okupazio horrek beste erabilera batzuk ezartzeko aukera baztertzen duenean.

2. KAPITULUA

KALIFIKAZIO GLOBALA SISTEMATIZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

10. artikulua.-Kalifikazio globalaren sistematizazioa.

1.-Kalifikazio globala erabilera globaleko eremu mota hauen arabera sistematizatzen da:

- A.10.- Hiriguneko bizitegi eremua.
- A.20.- Eraikuntza irekiko bizitegi eremuak.
- A.30.- Eraikuntza bakanduko bizitegi eremuak.
- B.10.- Ekonomi jardueretarako eremuak.
- D.10.- Aizkorri-Aratz parke naturaleko babes bereziko landa eremua (GKL – natura sarea 2000)
- D.20.- Gorostiagako babes bereziko landa eremua.
- D.30.- Ibaien ibilguei eta horien babes eremuei dagozkien landa eremuak.

- D.40.- Hezeguneeen babeserako landa eremuak.
- D.60.- Nekazaritza eta abeltzaintza eremua eta landazabala.
- D.70.- Mendi larreen landa eremuak.
- D.80.- Baso eremuak.
- D.90.- Ingurumena hobetzeko eta berreskuratzeko landa eremua.
- E.10.- Motordun bide komunikazioen sistema orokorra.
- E.20.- Motorrik gabeko bide komunikazioen sistema orokorra.
- E.30.- Trenbide komunikabideen sistema orokorra.
- F.10.- Espazio librearen sistema orokorra.
- F.20.- Hiri inguruko ibaien ibilguen sistema orokorra.

- G.10.- Komunitatearen ekipamendu sozial eta administratiboko sistema orokorra.
- G.20.- Kulturarekin eta museoekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.
- G.30.- Kirolarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.
- G.40.- Irakaskuntzarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.
- G.50.- Laguntzarekin eta osasunarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.
- G.60.- Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra. Suhiltzaileen etxea
- G.70.- Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra, askotarikoa.
- H.10.- Zerbitzuetako azpiegituren sistema orokorra.

2.- Erabilera globaleko eremuetan eraikitzeko eta berorien erabilerarako erregimen orokorra honako hauek definitzen dute:

- * Hurrengo artikuluan eremu horietako bakoitzarentzat ezarritako erabakiek.
- * "Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako" "II.1" epigrafean ezarritako kalifikazio globaleko erabakiek.

3.- Bestalde, gainjarritako baldintzatzaile batzuk ezartzen dira, eta baldintzatzaile horiek udalerriko esparru jakin batzuen baldintzetatik edo ezaugarrietatik ondorioztatutako arautze osagarri bat ezartzeko beharrari erantzuten diote; baldintza edo ezaugarri horiek honako hauek izan daitezke: modu osagarrian horien "ingurumen hobekuntza" aurreikusi dela, lur azpiko urak kutsa ditzaketen eremuak izatea; baso masa autoktonoak izatea; nekazaritza unitateen barnean txertatuta egotea; korridore ekologikotzat jo izana; mehatxatutako espezieen habitat bereziak izatea, fauna edo flora berezia dutenak; natur parke baten edo horren babes inguruaren zati izatea; natur intereseko edo aisialdiko eremu baten zati izatea; interes geologiko-morfologikoa duten eremuak izatea; paisaiaren aldetik interesa duten eremuak izatea; estazio megalitikoak barne hartzea; landa bideak edo komunikazioen sistema orokorrean txertatzen ez diren errepideak izatea.

"D. Planoak" dokumentuko "II.1.3 Zonakatze Globalaren gaineko baldintzak (Udalerrria)" planoan gainjarritako baldintza hauen menpe dauden esparruak identifikatzen dira.

11. artikulua.- Erabilera globaleko eremuen eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorra¹.

A.10. Hiriguneko bizitegi eremua.

- * Eraikuntza erregimena.

¹ Oro har, erabaki baten definizioan Hirigintza Esparruetako Arau Partikularrera jotzeko adierazten bada, berori berariaz ezarri beharko da Arauaren "II. Hirigintza Erregimen Orokorra" epigrafean, plangintza orokorraren mailarekin betiere.

Eremu baten berezitasuna, interes historikoa, kulturala eta hirigintza mailakoa dela-eta, babestu beharreko hirigunearen morfologia duten bizitegi asentamenduez osatutako eremua.

Eremu horretan, jatorrizko lursailen banaketari, morfologia espazialari eta eraikuntza morfologiari eutsi behar zaie funtsezko alderdietan, eta garrantzia duten eraikuntzako eta hirigintzako elementuak ere gorde behar dira.

Eremu horren eraikuntza erregimena, aurreko irizpideekin bat etorritik, hirigintza esparruko dagokion arau partikularrean ezarritakoa izango da.

* Erabilera erregimena.

Hirigintza Esparruetako Arau Partikularrean nahiz, hala dagokionean, garapen plangintzan ezarritakoaren arabera birdoitu edo osatu badaiteke ere, "A.20" eremuetarako ezarritako erabilera erregimena aplikatuko da; hala ere, debekatu egingo da industria erabilerak ezartzea, 1. kategoriakoak izan ezik, eta 5. kategoriako merkataritza jardueren ezarpena ere debekatuko da.

A.20. Eraikuntza irekiko bizitegi eremuak.

* Eraikuntza erregimena.

Erdi mailako edo goi mailako dentsitatea duten eremuak, jarrera irekiko eraikuntzekin egituratutako bizitegi eraikuntzak ezartzekoak; eraikuntza horiek eraiki gabeko espazio atxikiak izan ditzakete.

"a.20" lursailtako eraikuntzak dira eremu horietako eraikuntza bereziak.

Eraikuntzaren forma arautzen duten oinarrizko baldintzak, modu osagarrian, honako hauetan definitzen dira: Hirigintza Arau hauetako Laugarren Tituluko 1. eta 2. kapituluetan, eta Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako "II.1 Kalifikazio Globala" idatz-zatian.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Bizitegi erabilerak.
- Erabilera onargarriak: . Hirigintza Arau hauetako "a.20" lursailtan izaera orokorrarekin baimendutakoak.
 - . Beste espazio eta lursail batzuetan.

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Dagokion arau partikularrean edo plangintza xehakatuan berariaz erabilera horietara zuzendutako lursailtan.

Ez dira baimenduko 5. kategoriako merkataritza jarduerak.

- * Garajea.
- * Komunitatearen ekipamendua.

Sustatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

A.30. Eraikuntza bakanduko bizitegi eremuak.

- * Eraikuntza erregimena.

Behe mailako dentsitatea duten eremuak, jarrera irekiko eraikuntzekin egituratutako bizitegi eraikuntzak ezartzekoak; eraikuntza horiek eraiki gabeko espazio atxikiak izan ditzakete.

“a.30” lursailtako eraikuntzak dira eremu horietako eraikuntza bereziak.

Eraikuntzaren forma arautzen duten oinarrizko baldintzak, modu osagarrian, honako hauetan definitzen dira: Hirigintza Arau hauetako Laugarren Tituluko 1. eta 2. kapituluetan, eta Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako “II.1 Kalifikazio Globala” idatz-zatian.

- * Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Bizitegi erabilerak.
- Erabilera onargarriak: . “a.30” lursailtan izaera orokorrarekin baimendutakoak, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzetan.

Ez dira baimenduko 5. kategoriako merkataritza jarduerak.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

- * Erabileraren intentsitatea.

Lursail bakoitzeko gehieneko etxebizitza kopurua seikoa izango da. HE.22an jasotako egoera finkatzen da.

B.10. Ekonomi jardueretarako eremua.

* Eraikuntza erregimena.

Lehentasunez industria erabileretara zuzendutako eraikuntza eremuak; eremu horiek izaera horretako jardueretara nahiz jarduera ekonomikoetara zuzendutako eraikuntzekin egituratuta daude. Funtzionalki edo juridikoki unitarioak edo bereziak izan daitezke.

Eraikuntzaren forma arautzen duten oinarritzko baldintzak Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «II.1 Kalifikazio Globala» epigrafean definituta daude.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Industria, kategoria guztietan.

- Erabilera onargarriak: . “b” lursailetan izaera orokorrarekin baimendutakoak, Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzetan.

. Beste espazio eta lursail batzuetan.

* Etxebizitza autonomoak.

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

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Dagokion arau partikularrean edo plangintza xehakatuan berariaz erabilera horietara zuzendutako lursailetan, merkataritza erabilera laugarren kategoria arte mugatuz, hori barne.

* Garajea.

* Komunitatearen ekipamendua.

Sustatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D.10. Aizkorri-Aratz parke naturaleko babes bereziko landa eremua
(GKL – NATURA SAREA 2000)

* Eraikuntza erregimena.

Aizkorri-Aratz parke naturalari dagokion eremua, Garrantzi Komunitarioko Leku gisa kalifikatutakoa (GKL ES.2120007 kodea); eremu honetan ez da eraikitzeo baimenik ematen, esparru hori babesteko helburuarekin eraikuntzaren bat altzatzea beharrezkoa ez bada behintzat, eta betiere gai honetan eskumena duen administrazioaren baimenarekin.

* Erabilera erregimena.

Erabilerak arautzeko, berriaz xede horretarako 75/2006 Dekretuak, Aizkorri-Aratz aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Plana onartzen duenak, ezartzen duenera joko da, ekainaren 30ko 16/1994 Legeak, Euskal Herriko Natura Babestekoak, 6.2. artikuluan ezartzen duenaren arabera.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: Natur Baliabideak Antolatzeko Planean aurreikusitakoak

- Erabilera onargarriak: Natur Baliabideak Antolatzeko Planean aurreikusitakoak.

- Debekatutako erabilerak: Natur Baliabideak Antolatzeko Planean aurreikusitakoak.

D.20. Gorostiagako babes bereziko landa eremua.

* Eraikuntza erregimena.

Gorostiagako Natur Intereseko Eremuari dagokiona; dokumentu honetan zehazten da horren muga, eta eremu honetan ez da eraikitzeo baimenik ematen, esparru hori babesteko helburuarekin eraikuntzaren bat altzatzea beharrezkoa ez bada behintzat, eta betiere gai honetan eskumena duen administrazioaren baimenarekin.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Babestutako habitaten kontserbazioa.

- Erabilera onargarriak: . Baso erabilerak.

. Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak.

. Aisialdi estentsiboa, jarduera zientifikoak, ehiza eta arrantza jarduerak, zerbitzu lineak eta erabilgarritasun publikoa eta gizarte interesa duten eraikinak (hauek, Gipuzkoako Foru Aldundiak inpaktu ebaluazioa eta aurretiazko txostena egin ondoren).

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D.30. Ibaien ibilguei eta horien babes eremuei dagozkien landa eremuak.

- * Eraikuntza erregimena.
Landa inguruetakoko ur ibilguei eta horien babes esparruei dagozkien eremuak; legeriaren eta aplikatu beharreko lurralde plangintzaren arabera, eremu horietan ez da eraikitzeko baimenik ematen.
- * Erabilera erregimena.
 - Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Lurralde elementuen erabilerak (ibilguak eta urtegiak).
. Ingurumena hobetzea eta berreskuratzea.
 - Erabilera onargarriak: . Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak.
 - . Ibai ertzeko landarediari dagozkion baso erabilerak.
 - . Aisialdi estentsiboko eta intentsiboko erabilerak, jarduera zientifiko eta kulturalak, ehiza eta arrantza jarduerak, erauzketa jarduerak, garraiobideak, aireko lineak, lurpeko lineak, A eta B motako izaera ez linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak, eta erabilgarritasun publikoa eta gizarte interesa duten eraikinak.
 - . Ustiapenari lotutako bizitegi erabilera eta erabilgarritasun publikoa eta gizarte interesa duten eraikinak, aurretik dauden eraikinetan eta arloko legeriarekin bat etorriz.
 - Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

Erabilera horiek baimentzeko edo ez baimentzeko orduan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakoa hartuko da kontuan kasu orotan: Ur Legea; Jabari Publiko Hidraulikoko Erregelamendua; EAeko Ibai eta Erreken Bazterrak Arautzeko Lurraldearen Arloko Plana; etab.

D.40. Hezeguneen babeserako landa eremuak.

- * Eraikuntza erregimena.
Hezeguneei, bereziki landa inguruetakoko urtegiei eta horien babes esparruei dagozkien eremuak; legeriaren eta aplikatu beharreko lurralde plangintzaren arabera, eremu horietan ez da eraikitzeko baimenik ematen.
- * Erabilera erregimena.
 - Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Lurralde elementuen erabilerak (urtegiak).
. Ingurumena hobetzea eta berreskuratzea.

- Erabilera onargarriak: . Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak.
 - . Ibai ertzeko landarediari dagozkion baso erabilerak.
 - . Aisialdi estentsiboko eta intentsiboko erabilerak, ehiza eta arrantza jarduerak, erauzketa jarduerak, garraiobideak, aireko lineak, lurpeko lineak, A eta B motako izaera ez linealeko zerbitzuen instalazio teknikoak, eta erabilgarritasun publikoa eta gizarte interesa duten eraikinak.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

Erabilera horiek baimentzeko edo ez baimentzeko orduan, indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakoa hartuko da kontuan kasu orotan: Ur Legea; Jabari Publiko Hidraulikoko Erregelamendua; EAeko Hezeguneak eta Ibai eta Erreken Bazterrak Arautzeko Lurraldearen Arloko Plana; etab.

D.60. Nekazaritza eta abeltzaintza eremua eta landazabala.

* Eraikuntza erregimena.

Eremu hauetan, berariaz antolamendutik kanpo daudela deklaratuak izan ezik, aurretik dauden eraikuntzak konpontzea baimentzen da; horrez gain, eraikuntza berriak ere altxatu ahal izango dira, baina zerbitzatzen duten ustiapenaren ekoizpen ahalmenarekin lotura izan behar dute, eta betiere Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzetan.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenak.
- Erabilera onargarriak: . Bizitegi izaerakoak.

Baimendutako beste erabilera batzuen erabilera osagarri gisa ezartzea baimentzen den kasuetan, eraikuntza berrietan nahiz aurretik daudenetan ezarri ahal izango dira.

Erabilera autonomo gisa Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikuntzetan ezarri ahal izango dira soilik.

- . Hirugarren sektorekoak.

Hotel, ostalaritza, jolas, kirol, osasun eta laguntzako erabileren, erabilera soziokulturalen eta turismo kanpalekuen modalitateetan, aurretik dauden eraikuntzetan beti eta baldin eta landa ingurunean ezartzea egokia bada eta interes publikoak edo sozialak justifikatzen badu. Salbuespen gisa, eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, nahitaezko plan berezia formulatu ondoren. Plan berezi horrek eraikitze eta erabiltzeko berariazko baldintzak definituko ditu. Testuinguru horretan, etxebizitza osagarri bat (1) baimentzen da.

- . Baso erabilerak.

- . Nekazaritza industriak.

- . Komunitatearen ekipamendua.

Landa inguruarekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta inguru horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak edo sozialak justifikatzen badu. Salbuespen gisa, eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, nahitaezko plan berezia formulatu ondoren. Plan berezi horrek eraikitze eta erabiltzeko berariazko baldintzak definituko ditu. Testuinguru horretan, etxebizitza osagarri bat (1) baimentzen da.

- . Kontserbazioa, ingurumenaren hobekuntza, jarduera zientifikoak eta kulturalak, ehiza eta arrantza jarduerak eta aisialdi estentsiboa.

- . Erauzketa erabilerak.

Eskumena duten erakundeek horretarako baimena eman ondoren.

- . Zerbitzu azpiegiturak.

Landa inguruan ezartzea beharrezkoa eta egokia denean eta interes publikoak edo sozialak justifikatzen badu.

- . Aisialdi estentsiboko eta intentsiboko erabilerak, ingurumena hobetzekoak eta ehiza eta arrantza jarduerak.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D.70. Mendi larreen landa eremuak.

* Eraikuntza erregimena.

Izaera orokorrez bertan eraikitzea debekatzen den eremuak. Beharrezkoak diren zerbitzu azpiegiturak baino ez dira baimenduko.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenak, artzaintzaren modalitatean soilik.

. Ingurumenaren hobekuntza.

- Erabilera onargarriak: . Zerbitzu azpiegiturak.

Eremu honetan ezartzea beharrezkoa denean eta interes publikoak edo sozialak justifikatzen badu.

Aisialdi estentsiboa, ehiza jarduerak, basogintza eta artzaintza, eta lurpeko azpiegiturak.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D.80. Baso eremuak.

* Eraikuntza erregimena.

Antolamendutik kanpo ez dauden kasuetan, izaera orokorarekin, aurretik dauden eraikuntzak konpontzea baimentzen da eremu hauetan, eraikuntza horiek baso erabilerarako direnean soilik.

Berrikuntza lan horiek Hirigintza Arau hauetan dagozkion kapituluetan ezarritako baldintzekin bat etorri behar dute.

Hala ere, aurretik dauden baserriak finkatu egingo dira, baina ez dira baimenduko nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berriak.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Baso erabilerak.

- Erabilera onargarriak: . Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenak.

Aurretik dauden ustiapenak finkatzea eta handitzea baimenduko da soilik.

. Bizitegi izaerakoak.

Baimendutako beste erabilera batzuen erabilera osagarri gisa ezartzea baimentzen den kasuetan,

eraikuntza berrietan nahiz aurretik daudenetan ezarri ahal izango dira.

Erabilera autonomo gisa Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikuntzetan ezarri ahal izango dira soilik.

- . Hirugarren sektorekoak.

Hotel, ostalaritza, jolas, kirol, osasun eta laguntzako erabileren, erabilera soziokulturalen eta turismo kanpalekuen modalitateetan, aurretik dauden eraikuntzetan soilik eta baldin eta landa ingurunean ezartzea egokia bada eta interes publikoak edo sozialak justifikatzen badu.

- . Erauzketa erabilerak.

Eskumena duten erakundeek baimena eman ondoren.

- . Komunitatearen ekipamendua.

Landa inguruarekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta inguru horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak edo sozialak justifikatzen badu.

- . Zerbitzu azpiegiturak.

Landa inguruan ezartzea beharrezkoa eta egokia denean eta interes publikoak edo sozialak justifikatzen badu.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D.90. Ingurumena hobetzeko eta berreskuratzeko landa eremua.

- * Eraikuntza erregimena.

A priori eraikitzea aurreikusi ez den eremuak; salbuespen izaeraz, eremu horren ingurumenaren hobekuntzarako ezarritako baldintzak kontuan hartuta eraikitze baimena emango da. Isuriak dituzten eremuak dira, aldakuntza jasan dutenak edo birsortzea eta berreskuratzea beharrezkoa dutenak.

- * Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Ingurumena hobetzeko erabilera.

- Erabilera onargarriak: . Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak.

- . Baso erabilerak.

- . Hirugarren Sektoreko erabilerak eta ekipamendu erabilerak.

Jolas, kirol eta turismo kanpalekuen modalitateetan, baldin eta landa ingurunean ezartzea egokia bada eta interes publikoak edo sozialak justifikatzen badu. Salbuespen gisa, eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, nahitaezko plan berezia formulatu ondoren. Plan berezi horrek eraikitze eta erabiltzeko berariazko baldintzak definituko ditu. Testuinguru horretan, etxebizitza osagarri bat (1) baimentzen da.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

E.10. Motordun bide komunikazioen sistema orokorra.

- * Eraikuntza erregimena.

Eremu hauetan ez da eraikitze baimena ematen, errepideen elementu eta instalazio funtzionalen eta osagarrien kasuan izan ezik, eta bereziki, gasolina zerbitzuguneetako eta zerbitzu eta aisialdi eremuetako elementuen kasuetan.

- * Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Ibilgailuen eta oinezko zirkulazioa.

- Erabilera onargarriak: . Sustatutako erabileren erabilera osagarriak -autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak, zerbitzu eta aisialdi guneak eta antzeko beste batzuk.

- . Espazio libreak.

- . Parking publikoa.

- . Zerbitzu azpiegiturak, sestra azpian soilik.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

E.20. Motorrik gabeko bide komunikazioen sistema orokorra.

- * Eraikuntza erregimena.

Eremu hauetan ez da eraikitze baimena ematen, oinezkoen eta bizikleten bideen elementu eta instalazio funtzionalen eta osagarrien kasuan izan ezik.

- * Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Oinezkoen zirkulazioa.
 - . Bizikleten zirkulazioa.
- Erabilera onargarriak: . Sustatutako erabileraren erabilera osagarriak.
 - . Espazio libreak.
 - . Zerbitzu azpiegiturak, sestra azpian soilik.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

E.30. Trenbide komunikabideen sistema orokorra.

* Eraikuntza erregimena.

Trenbide erabilerari nahiz horren erabilera osagarriari lotutako eraikuntzak baino ez dira baimentzen eremu honetan, indarrean dagoen alorreko legerian ezarritako baldintzetan.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Trenbide erabilera.
- Erabilera onargarriak: . Trenbide erabileraren erabilera osagarriak.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

F.10. Espazio libreen sistema orokorra.

* Eraikuntza erregimena.

Espazio libreen erabilera osagarrietara zuzentzen diren apaindurazko eraikuntzak eta eraikin finakoak edo behin-behinekoak nahiz zorupean dagozkien azpiegiturak instalatzea baino ez da baimentzen.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Espazio libreen erabilerak eta horien erabilera osagarriak.
- Erabilera onargarriak: . 1. kategoriako merkataritza erabilerak –kioskoak, etab.–, aldi baterako edo behin-behineko izaerarekin.

. Ekipamenduaren erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

* Jabari erregimena: . Titulartasun publikoa.

F.20. Hiri inguruko ibaien ibilguen sistema orokorra.

* Eraikuntza erregimena.

Dagokion alorreko legerian baimendutako eraikuntzak baino ez dira baimentzen eremu hauetan.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Lurralde elementuak (ibaien ibilguak).

- Erabilera onargarriak: . Indarrean dagoen alorreko legeriak baimendutakoak.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

* Jabari erregimena: . Titulartasun publikoa.

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

* Eraikuntza erregimena.

Eremu hauek izaera sozial eta administratiboko komunitatearen ekipamenduak ezartzera zuzenduko dira; ekipamendu horiek dagokion arau partikularrean edo, hala dagokionean, garapen plangintzan ezarritako eraikuntza erregimen bereziari erantzungo diote.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Komunitatearen ekipamendua.

- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.

. Garajea.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

G.20. Kulturarekin eta museoekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.

* Eraikuntza erregimena.

Eremu hauek izaera kultural eta museistikoko komunitatearen ekipamenduak ezartzera zuzenduko dira; ekipamendu horiek dagokion arau partikularrean edo, hala dagokionean, garapen plangintzan ezarritako eraikuntza erregimen bereziari erantzungo diote.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Komunitatearen ekipamendua.
- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.
. Garajea.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

G.30. Kirolarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.

* Eraikuntza erregimena.

Eremu hauek kirol izaerako komunitatearen ekipamenduak ezartzera zuzenduko dira; ekipamendu horiek dagokion arau partikularrean edo, hala dagokionean, garapen plangintzan ezarritako eraikuntza erregimen bereziari erantzungo diote.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Komunitatearen ekipamendua.
- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.
. Garajea.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

* Jabari erregimena: . Titulartasun publikoa.

G.40. Irakaskuntzarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.

* Eraikuntza erregimena.

Eremu hauek irakaskuntza izaerako komunitatearen ekipamenduak ezartzera zuzenduko dira; ekipamendu horiek dagokion arau partikularrean edo, hala

dagokionean, garapen plangintzan ezarritako eraikuntza erregimen bereziari erantzungo diote.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Komunitatearen ekipamendua.
- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.
. Garajea.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

G.50. Laguntzarekin eta osasunarekin lotutako komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra.

* Eraikuntza erregimena.

Eremu hauek laguntza eta osasun izaerako komunitatearen ekipamenduak ezartzera zuzenduko dira; ekipamendu horiek dagokion arau partikularrean edo, hala dagokionean, garapen plangintzan ezarritako eraikuntza erregimen bereziari erantzungo diote.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Komunitatearen ekipamendua.
- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.
. Garajea.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

G.60. Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra. Suhiltzaileak

* Eraikuntza erregimena.

Eremu hau eskualdeko suhiltzaileen etxeari dagokion komunitatearen ekipamenduak ezartzera zuzenduko dira; ekipamendu horiek dagokion arau partikularrean edo, hala dagokionean, garapen plangintzan ezarritako eraikuntza erregimen bereziari erantzungo diote.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Komunitatearen ekipamendua.

- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.
. Garajea.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

G.70. Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra, askotarikoa.

- * Eraikuntza erregimena.

Eremu hauek komunitatearen askotariko ekipamenduak ezartzera zuzenduko dira; ekipamendu horiek dagokion arau partikularrean edo, hala dagokionean, garapen plangintzan ezarritako eraikuntza erregimen bereziari erantzungo diote.

- * Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Komunitatearen ekipamendua.
- Erabilera onargarriak: . Espazio libreak.
. Garajea.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

H.10. Zerbitzuetako Azpiegituren Sistema Orokorra.

- * Eraikuntza erregimena.

Eremu hauek zerbitzu azpiegituren ezarpenari dagozkio, besteak beste: ur araztegiak, hiriko hondakin solidoen transferentzia, hilerria eta beste batzuk; zerbitzu horri erantzuteko beharrezko eraikuntzak baino ez dira baimentzen eremu hauetan, eta indarrean dagoen alorreko legerian ezarritako eraikuntza erregimen berezia beteko dute.

- * Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Zerbitzu azpiegituren erabilerak.
- Erabilera onargarriak: . Komunitatearen ekipamenduko erabilerak
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

- * Garatzeko eta gauzatzeko erregimena.

Erregimen hori Plan honen garapenean helburu horrekin sustatuko den Ordenantzan ezarritakoa izango da.

12. artikulua.- Kalifikazio Globalari gainjarritako baldintzak.

Lurzoru hiritarrezineko kalifikazio globala honakoek osatuko dute: Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetan gehigarri moduan ezartzen diren gainjarritako baldintzetatik ondorioztatutako eta aplikatu beharreko erabakiek.

Baldintza horien helburu diren esparruak birdoitu edo aldatu egin ahal izango dira, horretarako Plan Orokor hau plan berezien bidez aldatzeko beharra izan gabe.

Esparru horiek II.1.3. planoan grafikoki deskribatuta daude, eta horien erregimena eraikuntzakoa da, eta erabilera, ondorengoa:

Z.10. Parke Naturalak

- * Erabilera erregimen osagarria.

Natur Baliabideak Antolatzeko Planean ezarritakoa.

Z.20. Parke Naturalen Babes Eremu Periferikoak

- * Erabilera erregimen osagarria.

Natur Baliabideak Antolatzeko Planean ezarritakoa.

Y.10. Natur Intereseko Eremuak

- * Erabilera erregimen osagarria.

Antolamendu Planean ezarritakoa, behin-behineko izaeraz plan honetako memorian ezarritako irizpideetara egokituz.

X.10. Korridore ekologikoak

- * Erabilera erregimen osagarria.

Esku hartzeek mugatutako esparruan korridore ekologikoaren izaera kontuan izango dela bermatuko dute, behin-behineko izaeraz plan honetako memorian ezarritako irizpideetara egokituz.

W.10. Arriskuan dauden Espezieen Habitat Bereziak

- * Erabilera erregimen osagarria.

Esku hartzeek inguru horretan identifikatutako flora berezia nahiz mehatxatutako eta identifikatutako fauna babestuko dela bermatu behar dute.

V.10. Baso Autoktonoak

- * Eraikuntza erregimen osagarria.

Bertan eraikitzea debekatzen den esparruak.

- * Erabilera erregimen osagarria.

Baso erabilerak sustatutako erabileren artean txertatzen dira, eta baita ekosistemaren babesa eta hobekuntza ere.

Bakantze bidezko mozketak eta bakanketak baimenduko dira, zuhaitz landare autoktonoaren egoera hobetzeko eta espeziea berreskuratzeko metodo egokiena erabiliz, betiere dagokion baimenarekin. Bestalde, suebakiak, ur puntuak etab. egin ahal izango dira, suteetatik babesteko helburuarekin, baina horretarako aurrez baimena izan beharko da eta dagokion erakundeak egin beharreko lanak kontrolatuko ditu.

Berariaz debekatuko da bizitegi izaerako erabilera berriak ezartzea, aurretik dauden baserriak finkatzeko izan ezik, eta arraseko mozketak ere debekatuta daude.

U.10. Lur Azpiko Urak kutsa ditzaketen Eremuak

- * Eraikuntza erregimen osagarria.

Esparru hauetan, sustatutako edo onartutako eraikuntzen berezko isuriak horietatik kanpora bideratu beharko dira, lur azpiko urak kutsatzea saihesteko.

- * Erabilera erregimen osagarria.

Lurzorura poluitzaileak isur ditzaketen erabilerak ezartzea debekatzen da, isuri horiek, zuzenean nahiz zeharka, lur azpiko uren kalitateari eragin diezaioketenean.

Honako hauek ere berariaz debekatzen dira esparru hauetan: simaurtegi berriak; minda putzuak; lurperatze hobiak; bizkarroiak hiltzeko bainuontziak; poluitzaileak sor ditzaketen abeltzaintzako beste azpiegitura batzuk. Erabilera horietarako ordezkoko kokalekuak bilatu beharko dira. Beste kokalekuren bat aurkitzea ezinezkoa denean, ezintasun hori frogatzen duen azterketa aldeztu aurretik egin ondoren eta dagokion erakundearen baimena lortu ondoren, erabilera horiek ezarri ahal izango dira, betiere beharrezko zuzenketako neurriak ezarriz.

T.10. Interes Geologiko-Geomorfologikoko eremuak

- * Erabilera erregimen osagarria.

Esku hartzeek esparruaren egitura geologiko-geomorfologiko berezia zainduko dela bermatu behar dute.

S.10. Nekazaritza Guneak

- * Eraikuntza erregimen osagarria.

Gune hauetarako alorreko legeriak ezarritako erregimena izango dute.

- * Erabilera erregimen osagarria.

Lurzoruen nekazaritza ahalmena mantentzea helburu duten edo bateragarriak diren erabilerak eta jarduerak, nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak barne, sustatuko dira. Horiez gain, aurrekoekin bateragarriak izanik, esparruaren ekosistemak eta nekazaritza paisaiak begiratzea ziurtatuko duten erabilerak.

R.10. Estazio Megalitikoak

- * Erabilera erregimen osagarria.

Dagokion alorreko arautegian ezarritakoa.

Q.10. Interes Paisajistikoko Esparruak

- * Eraikuntza erregimena.

Paisaia arrazoi dela, eraikitzea debekatuta dagoen esparruak; salbuespen bakarra abeltzaintza jarduerekin lotutako bordak izango dira, betiere gai horretan eskumena duen Administrazioaren baimenarekin eta beharrezkoak diren oinarritzko zerbitzu azpiegiturekin soilik.

- * Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak.

. Ingurumena babesteko erabilerak eta jarduerak.

- Erabilera onargarriak: . Landa eremuko aisialdirako gune publikoak.

. Baso erabilerak, izaera autoktonoko gaur egungo landaketak finkatzeko, hobetzeko edo handitzeko baino ez.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

P.10. Ingurumena Hobetzeko Beharra duten Esparruak

- * Erabilera erregimen osagarria.

Ingurumenaren berreskuratzea sustatutako erabileren artean txertatzen da, eta baita ekosistemaren babesa eta hobekuntza ere.

O.10. Tokiko errepideak eta landa eremuko bideak

- * Eraikuntza erregimen osagarria.

Bide horien funtzionaltasunerako beharrezko elementuak eta instalazioak ezartzea baimentzen da soilik.

- * Erabilera erregimen osagarria.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Ibilgailuen eta oinezko zirkulazioa.
- Erabilera onargarriak: . Sustatutako erabileren erabilera osagarriak - autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak, zerbitzu eta aisialdi guneak eta antzeko beste batzuk.
 - . Espazio libreak.
 - . Parking publikoa.
 - . Zerbitzu azpiegiturak, sestra azpian soilik.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

N.10. Udana-Brinkola Aisialdirako Eremua

- * Eraikuntza erregimena.

Esparru honetan, Motxorro eta Mirandaola ingurutik Brinkola eta Udananarantz hedatzen den esparru honetan, hain zuzen, aisialdirako eta Aizkorriko parkean sarbide funtzioa betetzeko eremu bat antolatzea proposatzen da, Urola ibaiaren sorlekuan; esparru honetan eraikuntza baimentzeko, gai horretan eskumena duen administrazioaren baimena izan beharko da, eta beharrezkoak diren zerbitzu azpiegiturak baino ez dira ezarriko, dagokion Plana izapidetu ondoren betiere.

Beste erreferentzia batzuk ere badaude Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroek adierazitako aisialdi eremuan, Beasain-Zumarragako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zati Planean, behin-behineko izaeraz berriki onartutakoan, eta Aizkorri-Aratz aldeko Natur Baliabideak Antolatzeko Planean; azken honetan ez da baztertzen dagokion Erabilera eta Kudeaketa Arautzeko Planak inguru hori berariaz parkeko atetzat hartzea.

- * Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Aisialdiko eta atsedenaldirako erabilerak.
 - . Ingurumena babesteko erabilerak eta jarduerak.
- Erabilera onargarriak: . Ekipamendua.
 - . Inguru horietako erabilera bereziak.

M.10. Herri erabilerako mendia, Arrobi, 2.051.1 zenbakiduna

Honi dagokion eraikuntza eta erabilera erregimena aplikagarri den arloko legeriak zehazten du.

3. KAPITULUA

KALIFIKAZIO XEHAKATUA SISTEMATIZATZEKO ERREGIMEN OROKORRA

13. artikulua.- Kalifikazio xehakatuaren sistematizazioa.

1.-Kalifikazio xehakatu, erabilera xehakatuko oinarrizko eremu edo esparru mota hauen arabera sistematizatu da:

- a.- Bizitegi erabilerako lursailak.
- b.- Jarduera ekonomikoetarako lursailak.
- e.- Komunikazio sistemak.
- f.- Espazio libreak.
- g.- Komunitatearen ekipamenduko lursailak.
- h.- Zerbitzuetako azpiegituretarako lursailak.
- k.- Aparkalekuetarako lursailak.

2.-Aurreko epigrafean zehaztutako erabilera xehakatuko azpieremu horiek, era berean, jarraian azaltzen diren aldaeretan oinarrituta garatzen dira, eta horietako bakoitza eraikuntzako eta erabilerako berariazko espezifikoki bati lotua ageri da:

- a.-Bizitegi erabilerako lursailak.
 - a.10. Hiriguneko bizitegi eremua.
 - a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi eremuak.
 - a.30. Eraikuntza bakanduko bizitegiak.
- b.- Ekonomi jardueretarako lursailak.
 - b.10. Industrialak.
 - b.20. Hirugarren sektorea.
- e.-Komunikazio sistemak.
 - e.10. Udalaz gaineko sareko errepideak eta autobideak.
 - e.11. Tokiko errepideak, kaleak eta herri barruko bideak.
 - e.20. Oinezkoentzako eta bizikletentzako herri barruko bideak.
 - e.30. Trenbide sarea.

f.- Espazio libreak.

f.10. Espazio libreak.

f.11. Espazio libre komunak.

g.- Komunitatearen ekipamenduko lursailak.

g.00. Komunitatearen ekipamendua.

h.- Zerbitzuetako azpiegituretarako lursailak.

h.10. Zerbitzu azpiegituretarako.

k.- Aparkalekuetarako lursailak.

k.10. Aparkalekua.

14. artikulua.- Erabilera xehakatuko (azpi)eremuetan aplikagarri den eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.¹:

1.- "a.10. Hiriguneko bizitegi eremua."

* Eraikuntza erregimena.

- Bizitegi erabilerako asentamendu zaharrek osatutako azpieroak edo lursailak, horien berezitasuna, interes historikoa, kulturala eta hirigintza mailakoa kontuan hartuta, babestu beharrekoak. Lursail horietan, jatorrizko lursailen banaketari, morfologia espazialari eta eraikuntza morfologiari eutsi behar zaie funtsezko alderdietan. Halaber, garrantzia duten eraikuntzako eta hirigintzako elementuak ere gorde behar dira.

Helburu horiek ez dute baztertzeko aukera, eta, garapen plangintzak hala ezartzen duenean, baliorik ez duten elementu erantsiak ordeztzeko aukera, edo eraiki gabe edo azpieraikita dauden lursailak okupatzeko edo betetzeko aukera. Nolanahi ere, eraikuntza berriek eremu hauetan jatorrizkoak diren eraikuntzen eta elementuen funtsezko jarraibide tipologikoak errespetatu beharko dituzte.

Eremu horren eraikuntza erregimena, aurreko irizpideekin bat etorritik, dagokion hirigintza esparruko arau partikularrean ezarritakoa izango da.

¹ Oro har, erabaki batean Hirigintza Esparruetako Arau Partikularrean jotzeko adierazten bada, berori berariaz ezarri beharko da Arauaren "II. Hirigintza Erregimen Orokorra" epigrafean, plangintza orokorraren mailarekin betiere. Aldiz, plangintzara edo antolamendu xehakatura jotzeko adierazten denean, Arau Partikularretako "III. Antolamendu Xehakaturak" idatz-zatian definitu ahal izango dira edo, hala dagokionean, "plangintza xehakaturak", izaera arauemaile hori esleituz.

* Erabilera erregimena.

- Hirigintza esparruko arau partikularrean nahiz, hala dagokionean, garapen plangintzan ezarritakoaren arabera birdoitu edo osatu badaiteke ere, "a.20" eremuetarako ezarritako erabilera erregimena aplikatuko da; hala ere, debekatu egingo da industria erabilerak ezartzea, 1. kategoriakoak izan ezik.

2.-a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi eremuak.

* Eraikuntza erregimena.

- Eraikuntza bereiziek edo albotik atxikitakoek okupatzen duten edo okupa dezaketen lursaila. Eraikuntza horiek horizontalki eta bertikalki bildutako etxebizitzetara eragingo diete, eta sargune bertikal komun bat izango dute. Eraikuntza modulu bat edo gehiago osatuko dituzte. Beheko solairuko lokalak bizitegi izaerarik ez duten erabileratara zuzendu ahal izango dira.

Eraikuntza horiek, hala dagokionean, eraiki gabeko espazioak izan ditzakete ondoan.

- Lursail berean eraikuntza bat baino gehiago eraiki ahal izango da, eta erabilera komuneko espazioak eta zerbitzu elementuak izango dituzten erkidegoak eratzea baimenduko da.
- Aurretik dauden eraikuntzen nahiz eraikuntza berrien profilaren eta altueraren baldintzak kasu bakoitzean dagokion arau partikularrean ezarritakoak izango dira.

Oro har, eta dagokion arau partikularrak edo garapen plangintzak baldintza murriztaileagoak ezartzen badituzte ere, sestra azpiko eraikuntza profila hiru (3) solairutakoa izango da.

Eraikuntza berrietan sestra gainean onartutako gehieneko profilaren gainetik baimentzen diren espazioak, oro har, helburu hauetara zuzenduko dira: etxebizitzetara eta lokalen erabilera osagarrietara –trastelekuak–, beheko solairuetan edo inguruko beste eraikuntza batzuetan kokatutakoak; edo erabilera horretara, baina izaera autonomoz garatutakora. Bizitegi erabileratarako ere zuzendu ahal izango dira beheko solairuan, bai erabilera autonomoetarako bai aurretik dauden etxebizitzetara lotutakoetarako; baina horiek guztiek erregistro unitate zatiezina osatu beharko dute, dokumentu honetan azaldutako baldintzetan.

- Lursailean eraikuntza ezartzeko baldintzak –atzerapena, blokeen arteko gutxieneko tartea, okupazioa, etab.– dagokion arau partikularrean edo, hala behar duenean, garapen plangintzan ezarritakoak izango dira.
- Aurreko idatz-zatietan deskribatutako irizpideak kontuan hartuta, eraikuntzaren forma –sestrapeko solairuko okupazioa barne–, lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion arau partikularrean edo plangintza xehakatuan definituko da. Ordenantza zehatz horrek, berariaz kontrakoa adierazi ezean, xehetasunezko azterketen bidezko

maila izango du, eta beraz, plangintzaren irudi horren bidez aldatu ahal izango da.

- Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintza elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

* Erabilera erregimena.

- Sustatutako eta onartutako erabileren ezarpena Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzekin bat etorriko da:

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Bizitegi izaerakoak.

Eraiki gabeko espazioetan aurrekoaren erabilera osagarriak ezartzea baimenduko da –sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol instalazioak, gas likidotuen biltegiak, eta abar–.

- Erabilera onargarriak: . Hirugarren sektorekoak.

Bulego erabileren, hotel erabileren eta “1.” eta “2.” kategoriako merkataritza erabileren modalitateetan; goi kategoriako ostalaritza erabilerak; eta hirugarren sektoreko erabilera askotarikoak nahiz osasun erabilerak eta laguntzakoak.

Kasuan kasu, erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

Kategoria horien gaineko merkataritza erabilerak ezartzea berariaz aurreikusi beharko da, nahiz dagokion arau partikularrean, nahiz Plan honen garapenean formulatu beharreko plangintzan.

- . Industria erabilerak.

* 1. kategoria: etxebizitza erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.

* 2. kategoria: dagokien arau partikularrean edo garapen plangintzan horiek ezartzea baimentzen denean.

* Salbuespen izaeraz, dagokion hirigintza esparruko arau partikularrean berariaz baimentzen denean, 3.

kategoriako industria erabilerak ezarri ahal izango dira, arau horretan ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan.

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

- . Garajea.
- . Komunitatearen ekipamendua.

Bizitegi erabilera segidan edo aldamenean jartzeko bateragarriak diren modalitateetan.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

3.-a.30. Eraikuntza bakanduko bizitegiak.

* Eraikuntza erregimena.

- Lursail hauetan, eraikuntzak tipologia bakanduari erantzun behar dio, eta gehienez ere sei etxebizitza unitate hartu ahal izango ditu; edozein modutan ere, kopuru hori kasuan kasu zehaztuko da dagokion arau partikularrean eta, salbuespen izaeraz, zazpi arte handitu ahal izango da, aurreko plangintzan definitutako esku hartzeetan.

Gehienez ere, lursail bakoitzeko bizitegi izaerako eraikuntza nagusi bakar bat ezartzea baimentzen da.

Edozein modutan ere, lursail horiek lorategiak edo eraiki gabeko espazioak izan behar dituzte ondoan.

- Aurretik dauden eraikuntzen nahiz eraikuntza berrien sestra gaineko profilaren eta altueraren baldintzak kasu bakoitzean dagokion arau partikularrean ezarritakoak izango dira, eta ezingo da hiru solairuko profila gaindituko sestra gainean, eta bi solairukoa sestrapean.
- Lursailean eraikuntza ezartzeko baldintzak –atzerapena, blokeen arteko gutxieneko tartea, okupazioa, etab.– dagokion arau partikularrean edo, hala behar duenean, garapen plangintzan ezarritakoak izango dira. Oro har, lursailaren gehieneko okupazioa % 50ekoa izango da sestra gainean eta % 65ekoa sestrapean, eta gutxieneko atzerapena 3,00 metrokoa izango da.

Dena den, plan hau garatzeko sustatu beharreko eraikuntzako ordenantzek birdoitzeak planteatu ahal izango dituzte okupazioko ehuneko horietan, egoki deritzen kasuetan eta irizpideekin.

Gainera, aurretik dauden errealitateak finkatuko dira, lursailaren baldintzek (neurria, forma, etab.) aurreko irizpide orokorrak betetzea saihesten duten kasuetan.

- Aurreko idatz-zatietan deskribatutako irizpideak kontuan hartuta, eraikuntzaren forma –sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion arau partikularrean edo plangintza xehakatuan definituko da. Ordenantza zehatz horrek, berariaz kontrakoa adierazi ezean, xehetasunezko azterketen berezko maila izango du, eta beraz, plangintzaren irudi horren bidez aldatu ahal izango da.
- Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintza elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

* Erabilera erregimena.

- Sustatutako eta onartutako erabileren ezarpena Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzekin bat etorriko da:
- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Bizitegi izaerakoak.

Eraiki gabeko espazioetan aurrekoaren erabilera osagarriak ezartzea baimenduko da -sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol instalazioak, gas likidotuen biltegiak, eta abar-.

- Erabilera onargarriak: . Hirugarren sektorekoak.

Bulego erabileren, hotel erabileren eta “1.” eta “2.” kategoriako merkataritza erabileren modalitateetan; goi kategoriako ostalaritza erabilerak; eta hirugarren sektoreko erabilera askotarikoak nahiz osasun erabilerak eta laguntzakoak.

Kasuan kasu, erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

Kategoria horien gaineko merkataritza erabilerak ezartzea berariaz aurreikusi beharko da, nahiz dagokion arau partikularrean, nahiz Plan honen garapenean formulatu beharreko plangintzan.

- . Industria erabilerak.

- * 1. kategoria: etxebizitza erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.

- * 2. kategoria: dagokien arau partikularrean edo garapen plangintzan horiek ezartzea baimentzen denean.
- * Salbuespen izaeraz, dagokion hirigintza esparruko arau partikularrean berariaz baimentzen denean, 3. kategoriako industria erabilerak ezarri ahal izango dira, arau horretan ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan. Edonola ere, horiek ezartzeko aurrez zehaztu eta hartu beharko dira beharrezko irizitako neurri zuzentzaile guztiak, hain zuzen etxebizitzetan eta kasuan kasuko eraikinean baimendutako beste erabileretan inolako eragozpenik eta afekziorik sortuko ez dela ziurtatzearen.

- . Garajea.
- . Komunitatearen ekipamendua.

Bizitegi erabileren segidan edo aldamenean jartzeko bateragarriak diren modalitateetan.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4.-"b.10. Industriala".

* Eraikuntza erregimena.

- Oro har, funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo bakartuko industria eraikuntzak ezartzera zuzendutako lursailak.

Edonola ere, lursailak banatzearen, eraikinak zatitzearen –hauen banaketa horizontala ere barne harturik– eta horiek jarduera bereiziez okupatzearen ondorioetarako, lursail mota honetarako arau partikularrean eta, hala dagokionean, garapen plangintzan ezarritakora joko da.

- Lursailletako bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea izan beharko du inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik –espazio horien jabetza espazio horietara ematen duten lursailekin edo lokalekin partekatua izan daiteke–, eta zamalanetarako espazioa ere izan beharko du; espazio horiek Arau hauetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.
- Sestra gainean nahiz sestrapean baimendutako eraikuntzen profilaren eta altueraren baldintzak kasu bakoitzean dagokion arau partikularrean ezarritakoak izango dira. Dena den, sestrapeko eraikuntzaren gehieneko profila hiru –3– solairutakoa izango da.

- Lursailean eraikuntza ezartzeko baldintzak -atzerapena, okupazioa, etab.-dagokion arau partikularrean ezarritakoak izango dira.
 - Eraikuntzaren forma -sestrapeko solairuko okupazioa barne- lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion arau partikularrean edo plangintza xehakatuaren definituko da.
 - Lursail horietan sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintza elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian eta Plan Orokor honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.
- * Erabilera erregimena.
- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Industria erabilerak.
 - Erabilera onargarriak: . Bizitegi izaerakoak.

Lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa besterik ez. Erregistroan hari lotuko zaio, eta 2.000 m²-tik gorako lursaileko etxebizitza bat (1) izango da gehienez ere.

. Hirugarren sektorekoak.

* Merkataritzakoak, 4. kategoria arte.

* Bulegoak.

Industria erabilerekin lotzen ez diren eta kanpoko jende asko erakar dezaketenak kanpoan gelditzen dira.

* Hotel eta ostalaritzako erabilerak.

Dagokion arau partikularrak edo plangintza xehakatuak berariaz baimentzen duenean.

* Aisialdikoak.

* Bestelako modalitateak.

Industria erabilerekin lotzen ez diren eta kanpoko jende asko erakar dezaketenak kanpoan gelditzen dira.

. Garajea.

- . Komunitatearen ekipamendua.

Industria jarduerekin erlazionatu gabeko jende asko erakartzen ez duten modalitate guztietan.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

5.-"b.20. Hirugarren sektorea".

* Eraikuntza erregimena.

- Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea dagokion arau partikularrean edo, hala badagokio, garapen plangintzan ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.
- Lursail horietan sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintza elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian eta plan honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxienerako dimentsio baldintzak.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Hirugarren sektorekoak.
- Erabilera onargarriak: . Garajea.
 - . Biltegiko jarduerak eta horri parekatutakoak, dagokion arau partikularrak berariaz adierazten duenean.
 - . Komunitatearen ekipamendua.

Hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

6.-e.10. Udalaz gaineko sareko errepideak eta autobiak.

* Eraikuntza erregimena.

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

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Ibilgailuen zirkulazioa.
 - Erabilera onargarriak: . Oinezkoen zirkulazioa.
 - . Parkinga.
 - . Garajea –sestrapean–.
 - . Legeriak onartutako errepideen erabilera osagarriak (gasolina zerbitzuguneak, autobus geltokiak, etab.)
 - . Zerbitzu azpiegiturak.
 - Sestra azpian soilik.
 - . Espazio libreak.
 - Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.
- * Jabari erregimena: . Titulartasun publikoa.

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

- * Eraikuntza erregimena.
 - “e.10” azpieremuetarako ezarritako erregimena aplikatuko da.
- * Erabilera erregimena.
 - “e.10” azpieremuetarako ezarritako erregimena aplikatuko da.

8.- e.20. Oinezkoentzako eta bizikletentzako herri barruko bideak.

- * Eraikuntza erregimena.
 - Ez da baimenduko, bidearen erabilera osagarrietara zuzendutako eta indarrean dagoen legerian baimendutako sestra gaineko eta sestrapeko eraikuntzen kasuan izan ezik.
- * Erabilera erregimena.
 - Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Oinezkoentzako eta bizikletentzako zirkulazioa.
 - Erabilera onargarriak: . Indarrean dagoen legeriak baimendutako erabilera osagarriak.
 - . Zerbitzu azpiegiturak.

Sestra azpian soilik.

. Espazio libreak.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

9.- e.30. Trenbide sarea.

- * Eraikuntza erregimena.

Trenbide erabilerei lotutako eraikuntzak baimentzen dira, indarrean dagoen arloko legerian ezarritako baldintzetan.

- * Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Trenbide erabilera.
- Erabilera onargarriak: . Trenbide erabileraren erabilera osagarriak, indarrean dagoen arloko legerian ezarritako baldintzetan.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

- * Jabari erregimena: . Titulartasun publikoa.

10.- f.10. Espazio libreak.

- * Definizioa.

Tipologia honetako espazio libretzat joko dira lurzoruaren legeria berrian ezarritako baldintzak (dimentsionamendua, etab.) betetzen dituzten espazio libreak.

- * Eraikuntza erregimena.

Espazio lorategidunak eta arboladunak –parkeak edo lorategiak– edo zolatuta dauden espazioak –jolaserako guneak, plazak, pasealekuak eta oinezkoen beste gune batzuk–; oro har, eraikuntza baztertu egiten da, baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak eta aurretik bazirenak, dagokien arau partikularrak finkatzen dituenean, izan ezik. Behin-behineko eraikuntza horien gehieneko profila solairu batekoa (1) izango da.

Era berean, garaje erabileretarako soilik erabiliko diren sestrapeko eraikuntzak eraikitzea baimentzen da.

- * Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Espazio librean erabilera.
- Erabilera onargarriak: . Hirugarren sektorekoak.

1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak -kioskoak, eta abar-.

Dagokien arau partikularrak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak.

. Komunitatearen ekipamendua:

Behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

* Jabari erregimena: . Titulartasun publikoa.

11.- f.11. Espazio libre komunak.

* Eraikuntza erregimena.

Espazio lorategidunak eta arboladunak, edo zolatuta dauden espazioak; oro har, eraikuntza baztertu egiten da, baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak eta aurretik bazirenak, dagokien arau partikularrak finkatzen dituenean, izan ezik. Behin-behineko eraikuntza horien gehieneko profila solairu batekoa (1) izango da.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Espazio libreen erabilera.

- Erabilera onargarriak: . Hirugarren sektorekoak.

1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak -kioskoak, eta abar-.

Dagokien arau partikularrak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak.

. Komunitatearen ekipamendua:

Behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua.

- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

- * Jabari erregimena: . Titulartasun publikoa.

12.- g.00. Komunitatearen ekipamenduko lursailak.

- * Eraikuntza erregimena.

- Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea dagokion arau partikularrean edo, hala badagokio, formulatu beharreko garapen plangintzan ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

- Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintza elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian eta Plan honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

- * Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Komunitatearen ekipamenduko erabilerak

- Erabilera onargarriak: . Etxebizitza.

Ekipamendu erabileraren erabilera osagarri gisa besterik ez -etxebizitza bat (1), eta aurretik daudenak finkatuz-.

- . Hirugarren sektoreko erabilerak.

Sustatutako erabilerekin bateragarriak eta osagarriak diren modalitateetan.

- . Garajea.

- Debekatutako erabilerak: . Berariaz baimendu ez diren guztiak.

- * Jabari erregimena: . Kasuan kasu, jabari erregimen orokorra arau partikularretan edo garapen plangintzan ezarritakoa izango da.

13.- h.10. Zerbitzuetako azpiegiturak.

- * Eraikuntza erregimena.

- Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea dagokion arau partikularrean edo, hala badagokio, formulatu beharreko garapen plangintzan ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

- Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta

baldintzak bete beharko ditu hirigintza elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian eta Plan honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Zerbitzu azpiegituren erabilerak.
- Erabilera onargarriak: . Garajea.
- Debekatutako erabilerak: . Berariaz baimendu ez diren guztiak.

* Jabari erregimena: . Kasuan kasu, jabari erregimen orokorra arau partikularretan edo garapen plangintzan ezarritakoa izango da.

14.- k.10.- Parkingerako lursailak.

* Eraikuntza erregimena.

- Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea dagokion arau partikularrean edo, hala badagokio, garapen plangintzan ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.
- Lursail horietan sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu hirigintza elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legerian eta plan honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

* Erabilera erregimena.

- Bultzatzen edo sustatzen diren erabilerak: . Garajea.
. Espazio libreak.
- Erabilera onargarriak: . Hirugarren sektorekoak.
Garajearen erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.
. Komunitatearen ekipamendua.
Garajearen erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Debekatutako erabilerak: . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. KAPITULUA HIRIGINTZA KALIFIKAZIOA ZEHAZTEKO ERREGIMENA

15. artikulua.- Kalifikazio globala eta honen zehaztapena.

Legazpiko udalerriko kalifikazio globaleko erregimena Plan Orokor honetan izaera horrekin definitutakoa da. Zehazki, honako hauetan bildutako aurreikuspenek osatzen dute erregimen hori:

- * Titulu eta liburu honen beraren «2. Kalifikazio Globala» kapituluan bildutakoek.
- * Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako “III.1” idatz-zatikoek.
- * Liburu honetan izaera hori bera duten gainerako aurreikuspenek.
- * “D. Planoak” dokumentuko II.1.1. Lurraldearen Antolamenduaren Egitura Organikoa, II.1.2. Zonakatze Globala (Udalerrria) eta II.1.6. Zonakatze Globala (Hirigintza Esparruak) planoetakoek.

16. artikulua.- Kalifikazio globaleko erabakietan onartutako arauak eta tolerantziak.

- 1.- Hala badagokio, Udalbatzak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, lurzoru hiritarrean eta lurzoru hiritargarrarian Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehakatuak doikuntzak sartu ahal izango ditu Plan Orokorraren xede diren esparruen mugaketan. Alabaina, ezin izango du esparru horien azalera % 7,5 baino gehiago handitu edo murriztu.

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

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

Adierazitako doikuntzen zein horiek justifikatzen dituzten arrazoiaren komenigarritasuna eta arrazoizkotasuna aldeztetik ebaluatuko dituzte dagozkien udal zerbitzuek.

- 2.- Lurzoru hiritarrezinean landa eremuek sistema orokorretako elementuen eragina jasatea erabaki daiteke, beti ere mugatutako azaleraren % 10 baino gutxiagoko neurrian.

Irizpide horren berriazko aplikazio gisa, goian zehaztutako lur motan, errepideen elementu funtzionalak –gasolina zerbitzuguneak, sorospen postuak, autobus geltokiak, aisialdiko eremuak eta bestelakoak–, edota “sistema orokor” horien zerbitzukoak eta horiei atxikitakoak ezarri ahal izango dira, sistema orokor horietarako kalifikatutakoez kanpoko lurzoruetan, nahiz eta aipatutako lurzoruetan

ezarpen hori berariaz baimenduta ez egon. Ondorio horretarako, aipatutako elementuen ezarpena sistema orokorren eraginpeko esparruaren zabalkuntzat hartuko da, eta arestian adierazitako mugetara egokitu beharko da. Hala ere, ezingo da baimendu 3., 4. eta 5. kategoriatako merkataritza jardueren ezarpena.

- 3.- Berorien bitartez proposatutako helburuaren lorpena bermatzen bada, lurzoru hiritarrean eta hiritargarrarian formulatu beharreko garapen plangintzak, Plan honetan plangintza orokorraren mailarekin ezarritako antolamendu xehakatuko erabakien lurralde eragina doitu ahal izango du.
- 4.- Lurzoru hiritarrezinean, plangintza bereziak eta obren proiektuek komunikazioen eta zerbitzu azpiegituren sistema orokorretako elementuen zonakatzea aldatu ahal izango dute, hala, horien trazaduran eta elementuen xehetasunezko egituraketan doikuntzak egin ahal izateko.
- 5.- Plan honetan zonakatze globalean ezarritako eta aurreko idatz-zatietako mugen barnean sartzen ez diren doikuntzak Plan Orokorraren aldaketatzat hartuko dira, eta ezaugarri horiek izango dituen espediente baten formulazioa egin beharko da doikuntzak egin baino lehen.
- 6.- Hirigintza Esparruetako Arau Partikularrek gaur egun dauden eraikuntzak finkatu ahal izango dituzte, nahiz eta kokaleku duten erabilera globaleko eremuaren berezko eraikuntzako eta erabilerako erregimenera egokitzen ez diren.

17. artikulua.- Kalifikazio xehakaturia zehazteko erregimen orokorra.

Legazpiko udalerriko lurzoru hiritarraren eta lurzoru hiritargariaren kalifikazio xehakatuko erregimena Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehakaturia izaera horrekin definitutakoa da. Zehazki, honako hauek aplikatzearen emaitza da:

- A. Titulu honen beraren «3.» kapituluaren bertan bereizten diren erabilera xehakatuko (azpi)eremuetako bakoitzerako ezarritako eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.
- B. Liburu honetan bertan ezarritako eraikuntzaren forma eta erabilera arautzen dituzten baldintza orokorrak.
- C. Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «IV. Hirigintza erregimen xehakaturia» epigrafearen «1. Kalifikazio xehakaturia» idatz-zatian bildutako zehaztapenak, eta Plan honetako «D.3. Antolamendu xehakaturiaaren planoak» planoetan bildutakoak.

- D. Plan Orokor hau lurzoru hiritarreen zein lurzoru hiritargarrin garatzeko sustatutako plangintzan ezartzen diren izaera horretako aurreikuspenak.
- E. Oro har, eta dagokionean bidezkotzat jotzen diren salbuespenen kalterik gabe, indarrean dagoen hirigintzako legerian¹ aurreikusitako udalerriko tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuko estandarra «b.20» tipologiazko lursail xehakatueta edo irabazizko beste edozein tipologiakoetan bete daitekeela ulertuko da, baldin eta legeria horrek halako ekipamenduzat jotzen dituen erabilerak (merkataritza, kultura, kirola, osasuna, laguntza, erlijioa, etab.) har baditzakete lursailek.

Ondorio horietarako, erabilera horietara osorik edo zati batean zuzentzen direla ere, adierazitako erabileretara berariaz zuzentzen den lursail horien eraikigarritasuna edo sabai azalera hartuko da kontuan².

- F. Indarrean dagoen legerian³ aurreikusitako landaredi estandarra betetzeko, besteak beste, ondoko baldintza hauek hartuko dira kontuan:

- * Finkatu gabeko lurzoru hiritar gisa sailkatutako lurak izanik, helburu horrekin kontuan hartu beharreko esparrua, planteatutako hirigintza proposamenen eragina jasaten duena nahiz horren ingurua izango da.

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

Horretarako, tokian-tokian landarediaren landaketa zergatik egiten den azaldu beharko da, besteak beste, kasu bakoitzean horretara zuzendutako lurraldearen multzoari egiten dion zerbitzuaren ikuspegitik.

- * Lurzoru hiritargari gisa sailkatutako lur eremuak direnean, xede horretarako aintzat hartu beharreko esparrua dagokien sektorea izango da.
- * Alde batetik, aipatutako landaredia lur eremu pribatu zein publikoetan ezarri ahal izango da, lur horien hirigintza kalifikazioa dena dela ere.

Bestalde, lur eremu publikoak direnean, landaredia tokiko sistemen sarean zein sistema orokorren sarean ezarri ahal izango da.

¹ Besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 57. eta 79. artikuluetan ezarritakoa kontuan hartu behar da.

² Honekin lotuta aipatu beharreko adibide bat "a" motako lursailetan aurreikusitako bizitegi eraikuntzetako beheko solairuek osatutakoa da, horiek ekipamendu pribatuzat har daitezkeen erabileretara zuzentzen direnean betiere. Hala, bada, beheko solairu horiek, esate baterako, merkataritza izaerako jardueretara zuzentzen badira –erabilera horrek ekipamendu erabileraren baldintza betetzen baitu–, solairu horien eraikigarritasuna edo sabai azalera ere zenbatuko da, lege estandarra betetzeko.

³ Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 79. artikuluan ezarritakoa kontuan hartu behar da.

18. artikulua.- Lurzoru hiritarren kalifikazio xehakaturik zehazteko erregimena.

1.- Zuzenean gauzatzeko esparruak.

Plan Orokor honek dagokien antolamendu xehakaturik zehazten dien lurzoru hiritar gisa sailkatutako esparruak Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko esparrutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatu dira planean ezarritako antolamendu aurreikuspenak.

Dena den, esparru horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzen esparru osorako edo zati baterako xehetasunezko azterketak, berdinbanatzeko proiektuak, hirigintza kudeaketakoak edo hiritartze lanen proiektuak formulatzea exijitzeko aukera. Eta hori esparruak berrantolatzeke plan berezi bat izapidetzeko aukera ere baztertu gabe.

2.- Antolamendu xehakatu atzeratuko esparruak.

Plan Orokor honek antolamendu xehakaturik zehazten ez dien esparru guztietan, horretarako dagokion garapen plangintza (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da, indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan –dagozkien arau partikularrak barne– ezarritako baldintza eta irizpideen arabera.

3.- Plan bereziak formulatzea.

Lurzoru hiritar gisa sailkatutako esparruetan, eta izaera hori bereganatzen duten bestelakoetan, ezarritako antolamendu xehakaturik definitzeko, aldatzeko edo osatzeko bidezkoztat jotzen diren plan bereziak formulatu dira eta/edo formulatu ahal izango dira. Plan berezi horiek Plan Orokor honetan ezarritako egitura antolamendua errespetatu beharko dute beti.

Horien esparruak ez du nahitaez bat etorri behar eragindako hirigintza esparruei dagokienarekin. Kasu horretan, ordea, plan bereziak behar beste justifikatu beharko du aukera hori. Zirkunstantzia hori bere titulazioan berariaz jasotzeko beharko du, eta Plan Orokor honetan ondorio horietarako ezarritako zehaztapenen testuinguruan planteatutako antolamendu proposamenak behar bezala justifikatu beharko ditu, haren intentsitatea barne. Horrez gain, proposamen horietako bakoitzak eraginpeko hirigintza esparruetako bakoitzean duen eragina zehaztu beharko du. Halaber, kasu bakoitzean dagokion arau partikularrean ezartzen diren zuzkidura baldintzak bete beharko ditu.

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

4.- Xehetasunezko azterketak formulatzea.

- A.- Indarrean dagoen hirigintzako legerian eta Plan Orokor honetan bertan ezarritako mugen eta baldintzen barruan, xehetasunezko azterketak formulatu ahal izango dira, bai eraikuntzen konfigurazio fisikoa aldatzeko, bai goragoko mailako plangintzan aurreikusitako hiritartzea antolatzeko.
- B.- Xehetasunezko azterketak formulatzea aginduzkoa izango da, besteak beste, bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, erabilera publikoko zortasunpean dauden lursail eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek lursail horien edo beste batzuen antolamendu baldintzak aldatzen dituenean –plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziko dira-. Era berean, aginduzkoa izango da jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide arrapalak aldatzea edo berriak irekitzea ere.
- C.- Plangintza irudi honen bitartez ezin izango dira definitu plangintza orokorraren, zati plangintzaren edo plangintza bereziaren berezko zehaztapenak, aldez aurretik maila horretako plangintza batek ezarri ez baditu. Horrela, Plan Orokor honetan ezartzen denari jarraituz, lurralde batzuetan gauzatu aurretik zati plangintza edo plangintza berezia formulatu beharko da, eta, betebeharrak hori bete ez bada, lurralde horietan ezin izango da xehetasunezko azterketarik formulatu.
- D.- Eraikuntzen eta hiritartzearen konfigurazio fisikoa definitzean edo berregokitzean, xehetasunezko azterketek goragoko mailako plangintzak ezarritako kalifikazio xehakatu osatu ahal izango dute, baita aldatu ere, Plan Orokor honetako 16. artikuluko 3. idatz-zatian ezarritako kasuetan.
- F.- Xehetasunezko azterketek ez dute bilduko plangintza gauzatzeko erregimenari –jardun-sistemak aplikatzea, etab.–, gauzatzeko etapa edo epeei edo hirigintzako esku hartze batek eraginpean hartzen dituenek hiritartze prozesuaren kostuak finantzatzeko betebeharrei buruzko zehaztapen loteslerik.

19. artikulua.- Lurzoru hiritargarrin kalifikazio xehakatu zehazteko erregimena.

- 1.- Plan Orokor honetan lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako esparruen antolamendu xehakatu zehazteko, hori garatzen duen plangintza formulatu eta onartu beharko da –zati plangintza eta, hala badagokio, berezia–, dagokion arau partikularrean hori beharrezkoa ez dela planteatzen denean izan ezik.
- 2.- Garapen plangintza horrek nahitaez errespetatu beharko ditu Plan Orokor honetan ezarritako egitura antolamenduaren berezko aurreikuspenak.
- 3.- Bestalde, garapen plangintza horrek Plan Orokor honetako antolamendu xehakatuari dagokionez arau partikularrean berariaz eta salbuespen izaeraz zehaztutako joerak errespetatu beharko ditu.

- 4.- Arau partikularrean epe handiagoak edo txikiagoak ezartzen ez badira, lurzoru mota horretan aurreikusten den zati plangintza gehienez ere lau (4) urteko epean formulatu beharko da, Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik hasita.

20. artikulua.- Kalifikazio xehakatuko erabakietan onartutako arauak eta tolerantziak.

- 1.- Ondoren azaltzen diren salbuespenekin, bai aurreko «3. Kalifikazio xehakatur» kapituluari bai Hirigintza Arau hauetako "Lursail eraikigarriak eraikitze eta erabiltzeko erregimen orokorra"ri dagokion tituluan ezartzen diren zehaztapenek, erabilera xehakatuko (azpi)eremuak edo lursailak eraikitze eta erabiltzeko oinarritzko erregimena konfiguratzeko dutenek, egiturazko antolamenduaren berezko maila eta izaera dute. Aldatzeko, maila eta izaera bereko hirigintza espediente bat formulatu beharko da.

Salbuespen horiek adierazitako zehaztapenak birdoitzeko eta/edo osatzeko aukerarekin zerikusia dute. Birdoikuntza horren helburu bakarra zehaztapenak kasu bakoitzean eraginpeko esparruaren berezko berezitasunetara egokitzea da. Baina, bestalde, birdoikuntza horiek ezin izango dute eraginik izan berorien oinarritzko ezaugarri eta baldintzetan.

- 2.- Nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako kalifikazio xehakatuko zehaztapenak xehetasunezko azterketak formulatuz aldatu ahal izango dira honako kasu hauetan:

- * Bide sareari "e.10" eta "e.11" eta espazio libreei "f.10" eta "f.11" lur azalera berriak gehitzean; hala ere, ezingo da inoiz horientzat ezarritako zonakatzea aldatu.
- * Irabazizko erabileretara zuzentzen diren lursail eraikigarrietarako ezarritako lursail banaketa aldatzen denean. Dena den, arestian aditzera emandako salbuespen bakarrarekin, ezin izango da zonakatzea aldatu.

Aitzitik, komunitatearen ekipamenduko erabileretara zuzentzen diren "lursailetan" azalera gehitzea onartu ahal izango da.

Edonola ere, planteatutako proposamenen irispidea kontuan harturik, Udalak plangintza xehakatuko espediente bat formula dadin eskatu ahal izango du, nahiz eta proposamen horiek aurreko idatz-zatietan adierazten diren baldintzetara egokitu.

Halaber, oro har, bide sarearen eta zerbitzu azpiegitura orokor eta tokikoen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko konponbideak berregokitu ahal izango dira. Dena den, proiektatzen diren obra proiektuek gauzatu ahal izango dute berregokitze hori, betiere artikulua honetan eta Plan Orokor honetan ezarritako baldintza orokorren barruan.

21. artikulua.-Lurzoru hiritarrezineko plangintza.

1.- Hirigintza legeria honetan aurreikusitako helburu batzuk betetzeko, eta Plan Orokor honetako 41. artikuluan ezarritako prozedurarekin bat etorriz, Udalak, Plan honetan berariaz aurreikusitakoez gain, lurzoru hiritarrezinean aurretiazko plan berezi bat formulatzeko eta onartzeko eska dezake, ondoren zehazten diren kasuetarako eta helburuetarako:

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

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

Plan berezi horiek, hala badagokie, ingurumen ebaluazioari buruzko azterketak gaineratuko dituzte, indarrean dagoen legeriak xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren azterketak hain zuzen ere.

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

22. artikulua.-Plangintza xehakatuaren eduki materiala eta dokumentu edukia.

1.- Plan bereziak eta zati planak.

A.- Plan hau garatzeko izapidetzen diren plan bereziek eta zati planek, indarrean dagoen legerian ezarritako zehaztapenetara egokitzeaz gain, eraginpean hartzen duten esparruaren antolamendua eta lurralde mugakideena egoki koordinatuko direla ziurtatu beharko dute, are beharrezkoak diren hiritartze elementuen antolaeraren xehetasun alderdian ere. Horretarako, beharrezkoa izanez gero, esku hartzeko esparrua hasieran ezarritako mugatik haratago hedatuko dute.

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

B.- Plan bereziek eta alorrekoek, indarrean dagoen hirigintzako legeriaren arabera berezkoa duten edukiaz gain, honako alderdi hauek ere definitu eta azaldu beharko dituzte, besteak beste:

- * Hiritartze berriaren kotak eta sestrak, batetik, emaitzazko lur eremu publiko eta pribatuei buruz adieraziak, eta bestetik, aurreikusitako eraikuntza berriak ezartzeari buruz adieraziak, betiere formulatu beharreko hirigintza proiektuen bitartez birdoitzearen eta/edo osatzearen kalterik gabe.
- * Proiektatutako eraikuntzen kokaleku zehatza zehazteko beharrezkoak diren koordenatu digitalizatuak.
- * Kasu bakoitzean proiektatutako garapena programatzeko irizpideak, horretarako egokitzat jotzen diren aurreikuspenak barne.
- * Legezko biztanleei beste bizileku bat emateko eta planteatutako antolamenduarekin bateraezinak diren jarduera ekonomikoak lekuz aldatzeko problematikari, indarrean dagoen legerian¹ ezarritako aurreikuspenekin bat etorritik, erantzuteko eta tratamendua emateko irizpideak, gerora antolamendu hori gauzatzeko fasean birdoitzeko eta/edo zehazteko aukeraren kalterik gabe.
- * Urbanizatzaillearen eta Udalaren artean hartu beharreko konpromisoak, baita haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean hartu beharrekoak ere. Berariaz adierazi beharko da, besteak beste, esparruaren hiritartzearen kontserbazioa.

2.- Xehetasunezko azterketak.

Antolamendu irudi horren berezko edukiaz gain, eta Plan Orokor honetan edo berau garatzen duen plangintza xehakatu kasu bakoitzean horri buruz ezartzen diren zehaztapen partikularrez gain, aurrez mugatutako gauzatzeko unitateekin bat datozen lurralde esparruen antolamendua garatuko edo berregokituko duten xehetasunezko azterketek lursail eraikigarriei esleitutako hirigintza aprobetxamendua zehaztu beharko dute, plangintza xehakatuak eta Plan Orokor honek ezarritako esparru arauemailearen barruan, baldin eta erreferentziako plangintza xehakatuak aski definitu ez badu.

¹ Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen Bigarren Xedapen Gehigarrian ezarritakoa kontuan hartu behar da.

5. KAPITULUA

ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEKO ERREGIMEN OROKORRA

23. artikulua.- Eraikigarritasuna arautzeko sistematizazioa.

1.- Irizpide orokorrak

- A.- Indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritakoarekin bat etorriz, eraikigarritasun fisiko edo gordintzat hartzen da hirigintza plangintzak sestra gainean zein sestrapean aurreikusitako sabai azalera osoa, eraikia edo eraikitze dagoena, irabazizkoa eta ez irabazizkoa.
- B.- Legeria horretan ezarritakoa kontuan harturik, hirigintza eraikigarritasuntzat hartzen da hirigintza plangintzak aurreikusitako irabazizko eraikigarritasun fisikoa, gaur egun dauden zuzkidura publikoei eta berriei loturik dagoena kanpoan utzita.
- C.- Lursail eraikigarriei esleitutako eraikigarritasun fisikoa edo gordina zuzenean eta berariaz definitu ahal izango da, edo zeharka, eraikuntzaren formaren arautzearen bitartez, gaur egun dagoen eraikuntzaren formara bidaltzea barne.
- D.- Eraikigarritasun fisiko edo gordinaren zuzeneko arautzea, oro har, sestra gainean eta, hala badagokio, sestrapean aurreikusitakoari dagokio.
- E.- Eraikigarritasun fisiko edo gordinaren zeharkako arautzea lurzoru hiritar gisa sailkatutako Hirigintza Esparruetan (HE) dauden lursailetan besterik ez da onartuko. Sestrapean aurreikusitakoari dagokionez, lurzoru hiritarrean eta lurzoru hiritargarrian daudenetan ere onartuko da.

Alabaina, eraikigarritasuna arautzeko formula hori erabiltzeak aukera eman beharko du hirigintza antolamendua garatzeko eta/edo gauzatzeko prozesuaren dagokion fasean esleitutako eraikigarritasuna egoki kuantifikatzeko.

- F.- Eraikigarritasuna zeharka, hau da, eraikuntzaren formaren arautzearen bitartez, definitzen den kasuetan, Plan Orokor honetan ezarritako zenbaketa irizpideei jarraituko zaie oinarritzko magnitude arautzaileak neurtzeko –eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua–.
- G.- Eremu edo lursail bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneousotasunik gabeko zehaztapen multzo batek definitzen duenean –gutzizko eraikigarritasuna, eraikigarritasun indizea eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztapenak–, zehaztapen horiek guztiak elkarri gainjarrita aplikatzearen emaitza izango da baimendutako aprobetxamendu maximoa, eta zehaztapenik murriztaileenek mugatuko dute.
- H.- Nolanahi ere, titulartasun publikoko sistema orokorreko edo tokiko sistemako zuzkidura erabileretara zuzendutako eremu edo lursailei esleitzen zaien eraikigarritasun fisikoa edo gordina, oro har, ez da egiturazko antolamenduaren berezko zehaztapentzat hartuko, antolamendu xehakatuaren zehaztapentzat baizik.

2.- Hirigintza eraikigarritasuna.

- A.- Oro har, hirigintza eraikigarritasuntzat hartuko da lurzoru hiritarrean zein lurzoru hiritargarian mugatutako lursail hauei esleitzen zaiena: "a" -bizitegi erabilera-, "b" -jarduera ekonomikoen erabilera-, "g" -titulartasun pribatuko komunitatearen ekipamendua- eta "k" -parking erabilera-.

Halakotzat hartuko da, halaber, lurzoru hiritarrezinean baimendutako eraikuntzei loturik dagoena.

- B.- Aitzitik, hirigintza eraikigarritasunik gabekotzat jotzen dira eta, horrenbestez, irabazizko izaerarik gabekotzat, zuzkidura erabilera publikoetara zuzentzen diren lursailak eta espazioak, "e" -komunikazio sistemak-, "f" -espazio libreak-, "g" -titulartasun publikoko komunitatearen ekipamendua- eta "h" -azpiegiturak- gisa kalifikatutakoak, eta espazio horietan aurreikusten diren eraikuntzak.

Halakotzat hartuko da, halaber, aurreko "A" idatz-zatian aipatu diren irabazizko lursailetan aurreikusitako eraikigarritasuna, dagokion plangintzaren berariazko zehaztapenaren ondorioz zuzkidura erabilera publikora zuzentzen dena.

3.- Eraikigarritasuna neurtzeko unitateak.

- A.- Oro har, erabilera globaleko eremuetan zein erabilera xehakatuko lursail eta espazioetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoa edo gordina sabai azalera eraikigarrian neurtuko eta adieraziko da.

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

- B.- Neurtzeko unitatea sabai eraikigarriko metro koadroa izango da, eta "m²(s)" laburtzapenaren bidez identifikatuko da.

- C.- Esparru jakin batean baimendutako eraikigarritasun fisikoa edo gordina termino absolutuetan arautu ahal izango da, eta bertan garatzeko baimentzen den guztizko sabai azalera eraikigarriaren definizioaren bitartez arautuko da. Hautabidez, dagokion esparruaren azalera kontuan izanik, eta kasu horretan berorri esleitutako eraikigarritasuna zehaztuko da, esparruaren azalerako metro koadro bakoitzeko sabai azalerako metro koadrotan neurtuta -m²(s)/m²-.

4.- Aurreko aurreikuspenen maila eta izaera juridikoa eta hirigintzakoa.

Aurreko idatz-zatietan adierazitako aurreikuspenek egiturazko antolamenduaren berezko maila eta izaera dute.

BIGARREN TITULUA

PLANGINTZAREN ERREGIMEN JURIDIKOA ETA GAUZATZE ERREGIMENA

1. KAPITULUA LURZORUAREN SAILKAPENA

24. artikulua.- Lurzorua sailkatzeko erregimena.

Legazpiko udal barrutian hauek dira bereiziko diren lurzoru motak:

- * Lurzoru hiritarra
- * Lurzoru hiritargarria
- * Lurzoru hiritarrezina

Horien mugak plan honetako "D. Planoak" dokumentuko "II.1.4" planoetan daude adierazirik.

25. artikulua.-Lurzoru hiritarrak, kategoriak. Jabeen eskubideak eta betebeharrak.

- 1.- Lurzoru hiritarren izendapena jasotzeko indarreko hirigintza legerian ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurrek lurzoru mota horren sailkapena dute¹.
- 2.- Aipatutako legerian xedatutakoaren arabera², lurzoru hiritarra bi kategoriatan banatzen da:

A.- Finkatutako lurzoru hiritarra.

Mota eta kategoria honetan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, "11.3.a" artikuluan xedatutako baldintzak betetzen dituzten lurrak sartzen dira.

Sailkapen hori dute, hain zuzen, egoera hauetakoren batean dauden lurrek:

¹ Honi dagokionez, kontuan hartu behar da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 11. artikuluan xedatzen duena.

² Honi dagokionez, gogoratu, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 11. artikuluan xedatutakoa.

- a) Urbanizatuta eta eraikita daudenak, eta gaur egungo egoeran finkatzen direnak, baina, hala dagokionean, berorietan baimendutako eraikigarritasun haztatuari dagokionez, beherantz doitu ahalko dira.
- b) Eraikigarriak direnak eta ez daudenak eraikita, eta orube izendapena jasotzeko beharrezko betekizunak betetzen dituztenak.
- c) Eraikigarriak direnak eta ez daudenak eraikita, eta orube izendapena jasotzeko beharrezko betekizunak betetzen ez dituztenak; izendapen hori jaso ahal izateko izaera mugatuko hiritartze obrak egin behar dituzte. Obra horien kostu ekonomikoak ezin izango ditu gairiditu indarreko legerian ezarritako irizpideak¹.
- d) Eraikigarriak ez direnak eta urbanizatuta daudenak, eta egungo egoeran finkatzen direnak; hala ere, urbanizazio hori hobetzeko jarduketak aurreikusi ahalko dira.
- e) Eraikigarriak ez direnak eta izaera eta kostu mugatuko hiritartze obrak egiteko daudenak, eta finkatutako lurzoru hiritarraren barnean daudenak.

Finkatutako lurzoru hiritarraren izendapenaren behin betiko zehaztapena hirigintza antolamenduaren ondorengo gauzatze fasean finkatuko da, bai berdinbanatzeko proiektua bai eraikuntza proiektua izapidetzean, modu osagarrian eta/edo paraleloan. Hori guztia honako hauen ebaluazio bateratua egin ondoren egingo da: batetik, hirigintza plangintzan ezarritako antolamendu aurreikuspenak, eta bestetik, gauzatze fasean frogatu beharreko datuak eta informazioa, proiektu horiek ere barne hartuta.

Aipatutako kategorizazio hori hirigintza plangintzan berariaz biltzen den kasuetan, horren behin betiko zehaztapena gauzatze fase horretan egiaztatzen diren informazio eta datuetatik ateratzen diren ondorioen menpe dagoela ulertuko da. Informazio horrek eta datu horiek hirigintza plangintzan bildutakoez bestelako ondorioei bide ematen badiete, horiekin bat datorrena hartuko da aintzat lur eremuak dagokien lurzoru hiritarreko kategorian sartzeko; dena den, horrek ez du esan nahi plangintza horretako egiturazko antolamendu xehekatuko aurreikuspenak aldatuko direnik².

Dena den, adierazitako irizpideekin bat etorritik, finkatutako lurzoru hiritar gisa kategorizatzeak antolamendu xehekatuko zehaztapen baten berezko izaera izango du.

B.- Finkatu gabeko lurzoru hiritarra.

¹ Honi dagokionez, kontuan hartu behar da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, "195.1" artikuluan xedatzen duena.

² Kasuan kasu eta lurzoru hiritarrak finkatutako lurzoru hiritar edota finkatu gabeko lurzoru hiritar kategorietan sartzeari dagokienez, antolamenduko aurreikuspenetako gauzatze fasean, baita dagokion eraikuntza proiektua izapidetzean ere, egiaztatzen diren datuetatik eta informazioetik sor daitezkeen birdoitzeak besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, bere "53.1.h" artikuluan adierazten dituen irizpideekin bat etorri beharko dute.

Kategoria horretako lurzoru hiritarren izendapena jasotzeko aipatutako hirigintza legerian ezarritako betekizunak betetzen dituzten lursailak finkatu gabeko lurzoru hiritarrak dira.

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

- a) Finkatu gabeko lurzoru hiritarra, finkatutako hirigintza elementurik ez duena edota proposatutako hirigintza antolamenduari erantzuteko behar adinakoa ez den urbanizazioa duena, finkatutako lurzoru hiritartzat hartzea justifikatuko lukeena baino proportzio handiagoan.
- b) Eraikigarritasun haztatua haztearen ondorioz finkatu gabeko hirigintza lurzoria.
 - * (Azpi)kategoria honetan, aipatutako Legeak "11.3.b.2" artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituzten lurak sartzen dira.

Baldintza horien arabera, halakotzat hartzen dira aurreko azpikategorian sartuta ez dauden lurzoru hiritar finkatu gabeak. Lurzoru horretan eraikigarritasun haztatua gehitzea aurreikusten da, nahiz sestra gainean, nahiz sestrapean, nahiz bietan.

Eraikigarritasun haztatua gehitu egiten dela ulertuko da dagozkien haztapan koefizienteak aplikatzearen ondorioz hala gertatzen denean, hori hirigintzako eraikigarritasuna handitzearekin eta erabilera aldaketa batekin lotuta egon edo ez.

- * Eraikigarritasun haztatuaren hazkundearen ondorio den finkatu gabeko lurzoru hiritarraren izendapenaren behin betiko zehaztapena hirigintza antolamenduaren ondorengo gauzatze fasean zehaztuko da, bai berdinbanatzeko proiektua bai eraikuntza proiektua izapidetzean, modu osagarrian eta/edo paraleloan. Hori guztia honako hauen ebaluazio bateratua egin ondoren egingo da: batetik, hirigintza plangintzan ezarritako antolamendu aurreikuspenak, eta bestetik, gauzatze fasean frogatu beharreko datuak eta informazioa, proiektu horiek ere barne hartuta.

Aipatutako kategorizazio hori hirigintza plangintzan berariaz biltzen den kasuetan, horren behin betiko zehaztapena gauzatze fase horretan egiaztatzen diren informazio eta datuetatik ateratzen diren ondorioen menpe dagoela ulertuko da. Informazio horrek eta datu horiek hirigintza plangintzan bildutakoez bestelako ondorioei bide ematen badiete, horiekin bat datorrena hartuko da aintzat lur eremuak dagokien lurzoru hiritarreko kategorian sartzeko; dena den, horrek ez du esan nahi plangintza horretako egiturazko antolamendu xehakatuko aurreikuspenak aldatuko direnik¹.

¹ Kasuan kasu eta lurzoru hiritarrak finkatutako lurzoru hiritar edota finkatu gabeko lurzoru hiritar kategorietan sartzeari dagokienez, antolamenduko aurreikuspenetako gauzatze fasean, baita dagokion eraikuntza proiektua izapidetzean ere, egiaztatzen diren datuetatik eta informaziotik sor daitezken birdoitzeek besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari

- * Kasu bakoitzean ateratako eraikigarritasun haztatuaren hazkundeak eragiten dien lursail guztiak biltzen dira lurzoruaren (azpi)kategoria honetan.

Beraz, izaera hori kasu bakoitzean bai eragiten dion lursail osora bai ateratako eraikigarritasunaren hazkundeari lotutako beroen zati edo ehuneko zehatzera hedatu ahal izango da.

- * Dena den, adierazitako irizpideekin bat etorritik, eraikigarritasun haztatuaren hazkundearen ondoriozko finkatu gabeko lurzoru hiritar izaerak antolamendu xehakatu zehaztapen baten berezko izaera izango du.

3.- Finkatutako lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailen jabeen eskubideak eta betebeharrak:

Finkatutako lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena indarreko legerian ezarritakoa da. Testuinguru horretan, lursailek ez badituzte orube izateko baldintzak betetzen, lursail horien jabeek betebeharrak hauek izango dituzte, besteak beste:

- * Lursailek orube izendapena ez badaukate, orube izendapena jaso dezaten egin beharreko hiritartze obrak gauzatu eta ordaintzea, indarreko hirigintza antolamenduaren arabera.
- * Hala dagokionean, jarduketa horri lotutako gainerako hiritartze kargak ordaintzea.
- * Administrazioari doan lagatzea lursail horietatik zuzkidura publikorako erabiliko diren lurak.

4.- Eraikigarritasun haztatuaren hazkundera dela-eta, finkatu gabeko lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharrak

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena indarreko hirigintza legerian ezarritakoa da¹.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea garatzeko promulgatzen den araudiak ezartzen duenaren kalterik gabe, lursail mota horien jabeen betebeharrak honako hauek izango dira:

buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, bere "53.1.h" artikuluan adierazten dituen irizpideekin bat etorri beharko dute.

¹ Betebehar horiek, hain zuzen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, "25.2" artikuluan nahiz honen garapenerako edo berau ordezkatzeko promulgatzen diren xedapenetan zehazten diren aurreikuspenetatik eratorritzen direnak izango dira.

A.-Sistema orokorren sareko espazio libreetarako erabiltzen diren lur eremuak Udalari lagatzea, honi dagokionez indarreko hirigintza legerian ezarritako estandarren arabera, edo lur eremu horiek eskuratzeagatik horien balio ekonomikoa ordaintzea¹.

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

B.-Udalerriko sistemen sareko zuzkiduretara zuzendutako lur eremuak lagatzea, aipatutako legeko "79.2.a" artikuluan ezarritakoaren arabera; betiere, berauek aurreko artikuluan, 17.ean, azaldutako irizpideak aplikatzearen ondorioz aterako den eremuan eskuratu behar badira. Lagapen hori lur eremu horien balio ekonomikoa ordaintzearekin ordezkatu daiteke, horrela Udalak eskura ditzan.

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

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundera sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna haztearen ondorio denean soilik aplikatuko da betebeharrak hori. Dena den, ez da berau aplikatuko hirigintza eraikigarritasunaren hazkundera hori gertatzen ez denean, eta ezta sestra azpitik gertatzen denean ere.

C.- Indarreko legerian landaredia landatzeko ezarritako betebeharrak betetzea, eraikigarritasun haztatuaren hazkundera sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna haztearen ondorio denean². Betebeharrak hori jabeak bete dezake, edo ekonomikoki bete dezake; hau da, Udalari landaketaren kostua ordain diezaioke, Udalak landatze lan hori egin dezan.

Betebeharrak hori bete beharreko lurralde eremua, berriz, 17. artikuluan adierazitako irizpideak aplikatuz ateratzen dena izango da.

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

* Hiritartze obrak proiektuetan eta lursailak berriz zatitzeko proiektuetan zehaztutako obrak eta kargak eta gainerako urbanizazio kargak, dagokion eraikuntza jarduketara gauzatu aurretik sustatu behar direnak, eraginpean hartutako lur eremuak bere baitan hartuko dituen eta zuzkidura jarduerara xede den esparruen testuinguruan.

¹ Estandartzat Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekinaren 30ekoak, 78. artikuluan nahiz berau ordezkatu dezakeen xedapenean ezartzen dena hartuko da.

² Betebeharrak hori, hain zuzen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, "79.2.d" artikuluan nahiz honen garapenerako edo berau ordezkatzeko promulgatzen diren xedapenetan zehazten dena izango da.

- * Goiko proiektu horietatik bat ere egiten ez den kasuetan:
 - - 17. artikuluan azaldutako irizpideak aplikatuz ateratzen den esparrua (ber)hiritartzeko sustatutako izaera orokorreko nahiz zati izaerako obra publikoko proiektuetan edo hiritartze obren proiektuetan aurreikusitako gauzatze kostuei dagokien kuota proportzionala ordaintzea.
 - Horrelako proiekturik egon ezean, etxebizitza babestuetan hiritartze obra horiek duten eraginaren pareko kostua ordaintzea.

E.-Ateratako eraikigarritasun haztatuaren hazkundearen % 10 Udalarri lagatzea, edo hala dagokionean, horren balio ekonomikoa ordaintzea.

- 5.- Hirigintza elementurik ez duten edo mota horretako elementu nahikoa ez duten finkatu gabeko lurzoru hiritarreko lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharrak:

Hirigintza elementurik ez duten edo mota horretako elementu nahikoa ez duten finkatu gabeko lurzoru hiritarretako lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena indarreko hirigintza legerian ezarritakoa da.

Zehazki, aipatutako legeriaren esparruan dokumentu hauetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatutako betebeharrak dira: hirigintza plangintzan, dagozkien jarduketa hiritartzaileen programetan eta berdinbanatzeko proiektuan.

26. artikulua.- Lurzoru hiritargarria. Lurzoru hiritargarrien sailkapena duten lursailen jabeen eskubideak eta betebeharrak.

Lurzoru hiritargarriek bi baldintza betetzen dituzte: batetik, plan honetan ezarritako hirigintza izaerako irizpide eta helburuen eta baliabide naturalen (lurra barne) erabilera arrazionalaren printzipioaren arabera, lurzoru hiritar izateko beharrezko baldintzak ez betetzea, eta, bestetik, udalerriko hirigintza izaerako beharrei erantzuteko, plan horretan proposatutako hirigintza garapenean ageri diren lursailak izatea.

Lurzoru hiritargarrien sailkapena duten lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharren erregimena indarreko legerian ezarritakoa da.

Zehazki, aipatutako legeriaren esparruan dokumentu hauetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatutako betebeharrak dira: hirigintza plangintzan, dagozkien jarduketa hiritartzaileen programetan eta berdinbanatzeko proiektuan.

27. artikulua.- Lurzoru hiritarrezina.

Indarreko legeriak xedatutakoa errespetatzeko¹, lurzoru hiritarrezinak hirigintza garapenak izango ez dituzten lursailak dira, alde batetik, lursail horien berezko balioak (hala dagokionean, lursail horientzat ezarritako babes erregimena barne), eta bestetik, plan horretan ezarritako hirigintza irizpideak eta helburuak kontuan hartuta.

2. KAPITULUA PLANGINTZA GAUZATZEA

28. artikulua.- Izaera orokorreko xedapenak.

- 1.-Plan honetan eta planaren garapenean egingo den plangintzan biltzen diren aurreikuspenen gauzatzea indarreko hirigintza legerian xedatutakoaren eta aipatutako plangintzaren arabera moldatuko da.
- 2.-Hirigintza antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, legezko egoiliarrak edo abian dauden jarduera ekonomikoak higiezinetatik irtenaraztea beharrezkoa den kasu guztietan, birkokatzeari buruzko indarreko hirigintza legerian xedatutakoa egingo da².
- 3.-Aldez aurretik dagoen eta orain finkatzen den plangintzan biltzen diren aurreikuspenak gauzatzeko, eta zehazki Plan Orokor honetan zein aurreko plangintzan zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lur eremuak eskuratzeko eta jabari publikora eskualdatzeko, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideei jarraituko zaie, uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretuan ezarritakoa barneko.

29. artikulua.-Lurzoru hiritarrean hirigintza antolamendua gauzatzeko erregimena.

1.- Hirigintza antolamenduko gauzatze modalitateak

Planteatutako helburuak lortzeko kasuan kasu egokituz jotzen diren jarduketa moten (indarreko legeriak³ araututakoen artean) arabera gauzatu da lurzoru hiritarrean aurreikusitako hirigintza antolamendua.

¹ Honi dagokionez, gogoratu, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 13. artikuluan ezartzen duena.

² Honi dagokionez, kontuan hartu, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, Bigarren Xedapen Gehigarrian zer dioen.

³ Ondoren adierazten diren lau jarduketa motak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak Legeak 136. artikulutik 139. artikulura (biak barne) arautzen dituenak dira: banakako jarduketak; zuzkidura jarduketak; jarduketa integratuak; sistema orokorretako eta tokiko sistemetak sareen zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak.

2.- Banakako jarduketak.

Lursail eta orubeak banakako jarduketan erregimenaren menpe egongo dira; betiere, finkatutako lurzoru hiritarren izendapena jasotzeko indarreko legeriak ezartzen dituen betekizunak betetzen badituzte, eta plan honen bidez edo planaren garapenean sustatuko den plangintzaren bidez jarduketa horiekin lotzen badira, edo aurreikusitako hirigintza antolamenduaren gauzatze fasean nahiz kasuan kasuko eraikuntza proiektuaren formulazio eta izapidetzearekin batera edo modu osagarrian lotzen badira jarduketa horiekin.

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

Eraikuntza jarduketa osatzeko, lursailak orube izan daitezten egin beharreko hiritartze-kargak edota obrak gauzatu eta ordaindu behar direnean, modu berean jokatu da; dena den, komeni den kasuetan hiritartze obra osagarriari dagokien proiektua formulatu ahal izango da.

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

3.- Zuzkidura jarduketak.

A.- Hauek dira zuzkidura jarduketan erregimenaren arabera araututako lursail eta eremuak: eraikigarritasun haztatuaren hazkundearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren izendapena jasotzeko indarreko legeriak ezartzen dituen betekizunak betetzen dituztenak eta, plan honen bidez edo planaren garapenean sustatuko den plangintzaren bidez, jarduketa horiekin lotzen direnak, edo aurreko bietan aurreikusitako hirigintza antolamenduaren gauzatze fasean nahiz kasuan kasuko eraikuntza proiektuaren formulazio eta izapidetzean lotzen direnak jarduketa horiekin (izapidetzearekin batera edo modu osagarrian).

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

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

C.- Lursailak berriz zatitzeko proiektua eta hiritartze obrena egin eta onartzea beharrezkoa ez den kasuetan, legerian eta indarrean dagoen hirigintza plangintzan ezarritako irizpideetatik ondorioztatzen diren betebeharrak eraikitzeo udal lizentzia eman baino lehen edota lizentzia ematearekin batera egin beharko dira.

Hala eta gutiz, udal lizentzia hori eman ahal izateko, nahitaezkoa izango da aurrez eta/edo aldi berean laga beharreko lurren lagatze hori formalizatzea, eta aurrez edo aldi berean karga horiek gauzatzea eta ordaintzea, xede horretarako egokitzat jotzen diren bermeak eta abalak finkatzea ere barne hartuta; eta halaber, Udalari dagokion eraikigarritasun haztatuaren % 10 ordaintzea edo lagatzea.

- E.- Liburu honen 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzetan, dagokien nahitaezko garapena izango dute aurreko atalen multzoan azaldutako irizpideek.

Ordenantza horiek irizpideak doitzeko proposa dezakete, testuinguru horretan eta aurrez beharrezko justifikazioa eman ondoren.

4.- Jarduketa integratuak.

- A.- Lursail hauek jarduketa integratuen erregimenaren arabera arautzen dira: indarreko legeriak ezartzen dituen betekizunak betetzeagatik, plan honen bidez, eta zehazki, plan honetan mugatutako Hirigintza Esparruetako arau partikularren bidez, jarduketa horien artean daudenak edo jarduketa horietan adskribiturik daudenak, edo planaren garapenean sustatuko den plangintza xehakatuaren bidez nahiz jarduketa hiritartzaileen programaren bidez jarduketa horien artean edo horietara adskribiturik daudenak.

- B.- Jarduketa mota horiekin loturiko esparru guztiak dagokien kasuko jarduketa hiritartzaileen programan sartuko dira.

- C.- Aurrez horretarako arrazoiak zorrotz justifikatu eta azalduta, programaren xede den esparruaren mugak, aurrez hirigintza plangintzan ezarritakoak, doitzeko eska eta onar daiteke, programa hori izapidetzean. Dokumentu hau sustatzean detektatu edota ezagututako lursailen baldintza fisikoekin, titulartasun baldintzekin eta abarrekin egon daitezke loturik arrazoi horiek.

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

- D.- Oro har, jarduketa integratuko esparruen gauzatze unitateak aipatutako programaren bidez mugatuko dira. Muga horiek ezartzean, unitate horietan integratutako edo horietara adskribituriko lursailak identifikatu beharko dira. Era berean, gauzatze unitate bakoitzaren jardute sistema zehaztuko du programak.

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

5.- Bestelakoak

A.- Planteatutako hirigintza antolamendua gauzatzeko jarduketa mota edozein izanik ere, beronen xede den esparruan sartuko dira edo horietara adskribituko dira tokiko zuzkidura publikoaren gaian indarrean den legerian ezarritako irizpideak bete ahal izateko beharrezkoak diren lursailak, landarediaren arloan aurreikusten dena ere kontuan hartuta.

Esparru horiek identifikatzeko eta mugatzeko, liburu horretako 17. artikuluan azaltzen diren irizpideak beteko dira.

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

B.- Irizpide horiek aplikatuz ateratako gauzatze esparruak jarraituak edo etenak izan daitezke.

C.- Tokiko edo izaera orokorreko zuzkidura publikoko lursailak eskuratzeko, aipatutako hirigintza legeriak ezarritakoa hartuko da aintzat.

Oro har, eskuratze hori lagapen bidez formalizatuko da, zuzkidura lursail horiekin loturiko hirigintza garapenak gauzatzeko testuinguruan.

Beharrezkotzat jotzen den aldi orotan desjabetzeak egingo dira; batik bat, erabilera hori duten lursailak aurrez aipatu diren jarduketa motetan sartzen ez badira edota horietan adskribiturik ez badaude.

30. artikulua Lurzoru hiritargarrian hirigintza antolamendua gauzatzeko erregimena.

1.- Lurzoru hiritargarrien sailkapena duten lursailtako hirigintza esparruetan edo hauen zatietan ezarritako antolamendu aurreikuspenak gauzatzeko, plan honetako arau partikularrak eta, hala dagokionean eta garapen plangintza egitea aurreikusten denean, lursail horietan sustatuko den garapen plangintza hori hartuko dira aintzat.

Testuinguru horretan eta antolamendu xehakatuko mailaren bidez, beharrezkotzat jotzen diren jarduketa integratuekin lotutako esparruak identifikatu eta mugatuko dira; kasuan kasuko jarduketa hiritartzaileen programen xede dira esparru horiek, eta esparruan integratu behar diren lursailez eta, hala dagokionean, esparrura adskribatu beharreko lursailez osatuta daude.

- 2.- Aurrez horretarako arrazoiak zorrotz justifikatu eta azaldu ondoren, programaren xede den esparruaren mugak, aurrez hirigintza plangintzan ezarritakoak, doitzeko eska eta onar daiteke programa hori izapidetzean. Dokumentu hau sustatzean detektatu edota ezagututako baldintza fisikoeekin, titulartasun baldintzekin eta abarrekin egon daitezke loturik arrazoi horiek. Edonola ere, doikuntza horren egokitasuna, hain zuzen ere, indarreko hirigintza legerian ezarritako irizpideen eta doikuntzaren arteko egokitasunaren balorazioak eta justifikazioak baldintzatuko du.
- 3.- Programa horrek mugatuko ditu, oro har, kasuan kasuko unitateak. Muga horiek ezartzean, unitate horietan integratutako edo horietara adskribituriko lursailak identifikatu beharko dira. Era berean, gauzatze unitate bakoitzaren jardute sistema zehaztuko du programak. Egoeraren batek eraginda, erabaki guztiak edo batzuk hirigintza plangintzan hartzen badira, erabaki horiek programaren bidez doitu ahal izango dira.
- 4.- Tokiko edo izaera orokorreko zuzkidura publikoko lursailak eskuratzeko, aipatutako hirigintza legeriak ezarritakoa hartuko da aintzat. Dena den, goiko atalean beste zerbait esaten bada, azken hori beteko da. Eta beharrezkotzat jotzen den aldi orotan, desjabetzeak egingo dira, batik bat, eskuratu nahi diren lursailak goian aipatutako jarduketa motetan sartzen ez badira edota horietan adskribiturik ez badaude.

31. artikulua.-Lurzoru hiritarrezinean plangintza gauzatzeko erregimena.

1.- Zuzkidura publikorako lursailak eskuratzea.

Plan Orokor honetan edota planaren garapenean egingo diren proiektu eta plangintzetan zuzkidura publikorako lurzoru hiritarrezinen izendapena jasoko duten lursailak desjabetze bidez eskuratuko ditu Udalak, oro har. Hala ere, kasuan kasu eta indarreko legeriak ezarritako irizpideen arabera, beste modu batean tratatu ahal izango dira.

2.- Lurzoru hiritarrezineko lursailen zatiketa

- A.- Oro har, lurzoru hiritarrezinean dauden finkak zatitzeko eta banantzeko, udal lizentzia beharko da aurrez. Lursailen zatiketa egiteko, gai horretako indarreko legerian¹, Plan Orokorrean eta plan horren garapenean idatziko den plangintzan ezarritako banaketa irizpideak eta gainerakoak hartuko dira aintzat.
- B.- Eraikinak, erabilerak era jarduerak zonetan eta lursailetan ezartzeko, kasu bakoitzean eskatzen den gutxieneko ekarpeneko lursailaren baldintza bete beharko da. Lursail hori aipatutako eraikin eta erabilerekin loturik geldituko da, ondorio guztietarako (erregistrokoak...).

¹ Alderdi guztietan, 1997ko uztailaren 8ko Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoan promulgatu eta laborantzako unitate minimoa arautzen duenak, eta berau aldatzen, osatzen edo ordeztzen duten xedapenek ezartzen dutena bete beharko da.

C.- Hauen helburua edozein delarik ere, plan hau onartu ondoren egin nahi diren banaketek betekizun hauek bete beharko dituzte, edo betekizun hauetara moldatu beharko dira:

* Nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerekin edo basogintzako erabilerarekin, edota hauekin lotutako erabilera lagungarrieekin, loturiko lursailak, lursail etenekin osaturik egon ahalko dira. Edonola ere, erabilera jakin batzuk jartzeko, bai eta erabilera horiei loturiko eraikinak eta instalazioak egiteko ere, espazio jarraitutasuneko zenbait betekizun bete behar badira, eta betekizun horiek betetzen direla bermatzen bada soilik onartuko da erabilera horiekin loturiko lursailak banantzea.

* Lurzoru horretan, baimendutako beste erabilera batzuekin loturiko lursailek espazio jarraituko lursail bat osatu beharko dute; edo behinik behin, erabilera horiekin lotuko diren lursailen azalerari buruz eta beste baldintza batzuei buruz planean ezarritako gutxieneko baldintzak betetzeko beharrezko zatia osatu beharko dute. Baldintza horiek planean ezartzeaz gain, planaren garapenean egingo den plangintzan edo baimen espezifikoa emango den uanean ere ezarriko dira. Espazio jarraituko esparru horretan kokatu beharko da, hala badagokio, kasuan kasuko baimendutako eraikina edo instalazioa.

D.- Ezingo da baimendutako erabilerekin edota eraikinekin lotutako finketan banaketarik egin, banaketa horren ondorioz plan honetan arautzen diren gutxieneko lursailen azalera baino azalera txikiagoko finkak sortzen badira. Eta ezin izango da banaketarik egin aurrekoen gainetik dauden lursailen azalera mugak murrizten direnean ere, betiere horiek baimentzerakoan baldintza hau ezarri bada: banaketa horiek izaera orokorrez ezarritako gutxienekoetatik gorako azalerei lotuta egotea.

E.- Plan Orokor hau onartu baino lehenago egindako eraikinei adskribituriko finkak kasuan kasu onartutako izaerarekin finkatzen dira, nahiz eta ez bete, batetik, kasu bakoitzean aplikagarri den ekarpeneko gutxieneko lursailaren baldintza, ez eta, bestetik, eraikitakoaren hirigintza eraikigarritasunari dagokionez, beharrezko ekarpeneko baldintza ere.

Eraikin horietan proiektu honetan baimendutako erabilerak jarri ahalko dira. Dena den, lursail horietan ezin izango da banaketarik egin.

F.- Plan hau onartu eta indarrean sartu ondoren lurzoru hiritarrezinean egingo diren banaketak, artikuluko honetan xedatutakoaren aurka, banaketa egin gabekotzat joko dira baimendutako erabilerak eta eraikinak ezartzeko garaian. Beraz, eskatzaileak finka bakar moduan aurkeztu beharko du jatorrizko finka; edo banaketa baimendu badaiteke, Plan Orokor honetan lursailen zatiketarako ezarritako lizentzia eskatu beharko du aldeaz aurretik.

3.- Lurzoru hiritarrezineko plangintza berezia

Plan bereziek ingurumen inpaktuaren ebaluazioaren mende jarri behar dute.

3. KAPITULUA ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ERREGIMENA

32. artikulua.- Irizpide orokorrak.

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

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

Azalera konputagarri hori zehaztu ahal izateko, indarreko hirigintza legeriak dioena beteko da¹.

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

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

* Batetik, esparru bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasun haztatu osoa (zatikizuna).

* Bestetik, gauzatze ondorioetarako esparruan sartutako edo esparruari adskribituriko lursailen azalera osoa, konputagarriak ez direnean izan ezik (zatitzailea).

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

4.- Erabileren haztapan koefizienteak, antolamendu xehakatuaren berezko mailarekin, hirigintza plangintzan definituko dira, eta ondoren eta hala dagokionean, horren gauzatze prozesuan eguneratuko dira, bai jarduketa hiritartzaileen programan, bai berdinbanatzeko proiektuan.

5.- Indarreko legeriaren arabera eta hala dagokionean egoki jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna hirigintza antolamenduaren gauzatze prozesuan definituko dira, irizpide hauen arabera:

¹ Honi dagokionez, kontuan hartu, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, "35.5" eta "146." artikuluetan ezartzen duena.

- * Jarduketa integratuei loturiko esparruen kasuan, jarduketa hiritartzaileen programan edo berdinbanatzeko proiektuan.
- * Zuzkidura jarduketan kasuan, hala badagokio eta indarreko legeriaren arabera, sustatuko den berdinbanatzeko proiektuan; betiere, proiektu hori egitea eta onartzea beharrezkotzat jotzen denean.
- * Zuzkidura jarduketan kasuan, eraikuntza proiektuaren osagarria moduan, edo proiektu horren barruan; betiere, berdinbanatzeko proiektua egitea beharrezkoa ez bada.

Hirigintza plangintzan ezartzen badira, aurreikuspen horiek jarduketa hiritartzaileen programan edo lursailak berriz zatitzeko proiektuan doitu egin ahal izango dira, bakoitzaren irismenarekin eta esku hartzeko tartearekin.

33. artikulua.-Lurzoru hiritarreko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

Lurzoru hiritarreko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako betekizunen menpe egongo da, eta legeria horretan ezarritako irizpideen arabera esleitu die eraikigarritasun hori lurjabeei eta, bidezko denean, Udalari.

34. artikulua.-Lurzoru hiritargarriko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

Lurzoru hiritargarriko hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako betekizunen menpe egongo da, eta legeria horretan ezarritako irizpideen arabera esleitu die eraikigarritasun hori lurjabeei eta, bidezko denean, Udalari.

4. KAPITULUA

HIRIGINTZA GAUZATZEA

35. artikulua.-Hiritartze obrak egiteko proiektuak formulatzeko erregimena.

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

A.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 194. artikuluan araututako hiritartze proiektuak.

- B.- Hiritartze obra osagarrien proiektuak, banakako jarduketetan beharrezko diren obrak xedatzeko sustatuak. Proiektu horiek aipatutako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1 artikuluan arautzen dira.
- C.- Gainerako obren proiektuak, aipatutako legearen 195.2 artikuluan arautzen direnak.
- 2.- Plan honetan, planaren garapenean sustatuko den plangintzan edo indarreko legerian ezarritako edozein mekanismoren bidez mugatuko diren jarduketa integratuko esparruak edota gauzatze unitateak aurreko 1.A idatz-zatian azaldutako proiektuen xede izango dira, oro har.
- 3.- Hiritartze obrak xedatzeke eta gauzatzeke dituzten zuzkidura jarduketan xede diren esparruek, horien irismenaren arabera, hirigintza proiektuak edo hiritartze obra osagarrien proiektuak izango dituzte. Proiektu horiek hurrenez hurren azaldu dira 1.A eta 1.B idatz-zatietan.
- 4.- Hiritartze obrak xedatzeke eta gauzatzeke dituzten eta banakako jarduketan xede diren esparruek aurreko 1.B idatz-zatian azaldutako hiritartze obra osagarrien proiektuak izango dituzte.
- 5.- Obra publikoak, eta zehazki, tokiko sistemetako eta sistema orokorretako sarean integraturiko zuzkidura publikoak aurreko 1. idatz-zatian azaldutako edozein proiekturen bidez definitu eta tratatu ahal izango dira.

Obrak edota zuzkidurak jarduketa integratuko esparruetan edota gauzatze unitateetan integratzen direnean ere sustatu ahal dira 1.C idatz-zatian azaldutako proiektuak; betiere, horien izaerak eta ezaugarriek proiektu horiek bereiz, esparru horietan aurreikusitako gainerako hiritartze obretatik bereizita, tratatzea justifikatzen badute.

36. artikulua.-Hiritartze obrak garatzen dituzten proiektuak antolamendura egokitzeko aukeraren mugak.

- 1.- Aurreko artikuluan azaldutako hiritartze obren proiektuek doitu egin ditzakete espazio libreen, komunikazioen eta zerbitzu azpiegituren antolamendu elementuen osaera, lerrokadurak eta sestrak. Eta beharrezkoa bada, zuzkidura horientzat plangintzak ezarritako lurzoru hiritarren eta hiritargarrien zonakatzean eragin dezakete proiektu horiek, 2. idatz-zatiko salbuespenak aintza hartuz.

Ildo horretatik, plangintzan definituriko zerbitzu azpiegituren sareen ezaugarri eta trazadurek izaera adierazgarria dute; eta beraz, horien behin betiko zehaztapena kasuan kasuko hiritartze obren proiektuen bidez egingo da.

2.- Lurzoru hiritar eta hiritargarrietan, aurreko atalean aurreikusitako doiketak ezingo dira hauetara hedatu:

- * Lursail eraikigarrien zonakatze xehakaturia.
- * Gai horri buruz indarreko legeriak araututakoaren arabera, konputagarri diren espazio libreen zonakatze xehakaturia.
- * Plangintzan aurreikusi gabeko bide elementuak zabalitzea.
- * Plangintzan aurreikusten diren bide-sareko elementuak kentzea.

37. artikulua.- Hiritartze obren edukia eta gutxieneko baldintza teknikoak.

Liburu honetako 5. artikuluan ezarritakoren arabera, indarreko legeriak (irigarritasuna arautzen dutenak barne) eta udalerrian sustatuko den hirigintzako udal ordenantzek ezarritako eduki eta baldintza teknikoen arabera moldatuko dira hiritartze obren proiektuak.

Nahikoa espezifikazio ez dagoenean, udaleko zerbitzu teknikoek baldintza aplikagarriak definitu ahal izango dituzte kasuan kasu, udal sustapen zuzeneko obretan erabili ohi diren irizpideen arabera.

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

Edonola ere, proposamenetatik ondorioztatutako hirigintza lanen kotak eta sestrak hiritartze obrako proiektuek ezarriko dituzte, koordinatu digitalizatu egokien bidez.

38. artikulua.-Udalaz bestelako sustatzaileek hiritartze obren proiektuak gauzatzea.

35. artikuluan, 1.A eta 1.C idatz-zatietan aipatutako proiektuetan aurreikusitako obrak, behar bezala onartuta daudenak, gauzatzeko, ez da aurretik udal lizentzia eskatu eta lortu beharko.

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

Horretarako, ondoren Udalak kontrolatzeko aurrerantzean egingo dituen ekintzetan, indarreko xedapenetan ezarritako prozedura eta dokumentu baldintzak bete beharko dira.

5. KAPITULUA ERAIKUNTZA LANAK GAUZATZEA

39. artikulua.- Lurzoru hiritarreen eraikitzea

1.- Eraikinaren sestrak eta lerrokadurak definitu beharra

A.- Lurzoru hiritarren sailkapena duten hirigintza esparruetako lursailetan eraikin berriak egin ahal izateko, aldeztu aurretik garapeneko plangintza edo xehetasunezko azterketa egitea eskatzen bada, ezin izango da inola ere horiek aurkeztu baino lehen eraikin horiek egiteko eraikuntza berriko lizentziarik eman.

Arau partikularretan irizpide murriztaileagoak ezartzen direnean izan ezik, garapeneko plangintzaren xede izango direla aurreikusten den esparruetan lehendik dauden eraikinek udal lizentziak jaso ahal izango dituzte, obrak egiteko eta erabilerarako nahiz mantentze lanetarako beharrezko jarduerak jartzeko. Lan horiek guztiak jardueren segurtasun eta osasungarritasun baldintzak behar bezala betetzen direla bermatu beharko dute. Edonola ere, obra edota jarduera horiek esparruan ezarritako hirigintza erregimenarekin bat badatoz soilik baimenduko dira, eta behin-behineko erabilerak baimentzeko indarreko legeriak ezarritako betekizunetara moldatu beharko da kasu guztietan¹.

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

B.- Goian deskribatutako egoeran ez dauden eta dagokien antolamendu xehakaturik duten lursailak, dagozkien hiritartze obrak egin ondoren orube izendapena jaso dezaten, hirigintza plangintzan horien fatxada guztien lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua eta eraikinaren sakonera definitu beharko dira, bai eta berme sestren kotak ere lurzoru hiritartuan.

Lerrokadurek, berme sestren kotak eta horrelako aurreikuspenek dagozkien koordenatu digitalizatuen bidez definituta egon behar dute.

Udalak ez du emango eraikuntza lizentziarik betekizun horiek osorik betetzen ez direnean, eta xehetasunezko azterketa bat edo dauden hutsuneak betetzeko egoki jotzen den hirigintza dokumentu bat aurrez izapidetzea eskatuko du.

2.- Hirigintzako eta onurak eta kargak banatzeko baldintzak betetzea.

A.- Ezingo da, inolaz ere, jarduketa integratuen edota gauzatze unitateen xede diren esparruetan integratutako lursailetan eraikin berrietarako lizentziarik eskatu edota eman, bestek beste, baldintza hauek betetzen ez badira:

¹ Honi dagokionez, kontuan hartu, bestek beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 36 eta 37. artikuluetan ezartzen duena.

- a) Jarduketa hiritartzaileen programa egitea eta behin betiko onartzea.
- b) Lursaila integratzen den gauzatze unitateko karga eta onurak berdinbanatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea.
- c) Hiritartze obrak zehazteko eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua egin eta behin betiko onartzea.
- d) Aldez aurretik hiritartze obrak egitea. Hala ere, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarrien arabera, obra horiek eta eraikuntza obrak aldi berean egitea egokitzat jo ahal izango da. Kasu horretan, Udalak komenigarritzat jotzen duen berme oro eska dezake, bi obra horiek aldi berean egiteko baldintza moduan.

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

B.- Besteak beste, beheko baldintza hauek betetzen ez diren bitartean, lehendik dagoen eraikigarritasun haztatua handituko duten obrak egiteko lizentziarik ezin izango da eskatu ez eman (aurreko eraikinak ordezkatzeko erakin berriak egitekoa barne), eraikigarritasun haztatua haztearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailetan.

- a) Lursaila integratzen den gauzatze unitateko karga eta onuren berdinbanatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea.
- b) Hiritartze obrak xedatu eta gauzatzeko kasu bakoitzean beharrezkoa den proiektua behin betiko onartzea.
- c) Aldez aurretik edo aldi berean, indarreko legerian nahiz indarreko hirigintza plangintzan arlo honetan ezarritako irizpideetatik ondorioztatutako betebeharrak betetzea, berme eta abalak barne, aurreko proiektuak egitea beharrezkoa ez den kasuetan.

C.- Banakako jarduketei loturiko eraikin berriak eraikitzeko udal lizentzia emateko, beharrezkoa izango da, aldez aurretik edo aldi berean, obra horiek zehazteko eta gauzatzeko nahitaezko den hiritartze obra osagarrien proiektua egin eta onartzea.

Oro har, hiritartze obrak eraikitze obrak baino lehen egingo dira. Edonola ere, Udalak hiritartze obrak eta eraikitze obrak aldi berean egiteko baimena eman dezake, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarrien arabera, eta baimen hori emateko komenigarritzat jotzen dituen bermeak eskatu ahal izango ditu.

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

- A.- Gauzatze unitateetan edota jarduketa integratuko esparruetan sartzen ez diren lursail eraikigarriak direnean, proiektatutako eraikuntza lan berriak gauzatzeko lizentzia eskatzeko epea lau (4) urtekoa da, kasuan kasuko antolamendu xehakaturia onartu ondorenetik hasita.
- B.- Gauzatze unitateetan sartuta dauden baina jarduketa integratuen xede diren esparruetan sartu gabe dauden lursail eraikigarrien kasuan, berriz, lizentzia eskatu eta eraikitzen hasteko epea bi (2) urtekoa izango da, karga eta onuren berdinbanatzeko proiektua onartu ondorenetik hasita.
- C.- Gauzatze unitateetan sartutako jarduketa integratuko esparruetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, berriz, lizentzia eskatu eta eraikitzen hasteko epea kasuan kasuko jarduketa hiritartzaileen programan zehaztuko da.
- D.- Industria erabilerako lursailetan, epe horiek enpresa egoerara egokituko dira.
- E.- Epe horiek aldeztu aurretik definiturik ez daudenean, dagokion udal lizentzia emateko unean ezarriko dira proiektatutako eraikuntza obrak hasteko, gehienezko etenaldia egiteko eta bukatzeko epeak.
- F.- Hala dagokionean, eraikitze obrekin batera edo modu osagarrian egin beharreko hiritartze obretan ere epe horiek zehaztu egin beharko dira.
- G.- Garapeneko plangintza egitea hitzartzen denean, plangintzan zehaztuko da kasuan kasuko lizentziak eskatzeko epeak zein diren, bai eta, hala dagokionean, proiektatutako eraikinak eraikitzen hasteko eta bukatzeko epeak zein diren ere.

4.- Plangintza bereziaren xede izango direla aurreikusten den lurzoru hiritarren sailkapeneko esparruetako eraikinetan obrak egitea eta jarduerak gauzatea

- A.- Oro har, plan berezia egin eta onartzen ez den bitartean, esparru horietan lehendik dauden eraikinek lehendik dauden eraikinen izaera izango dute; betiere, orduko indarreko hirigintza antolamenduak xedatutakoaren arabera egin baziren eraikin horiek. Izaera horiek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 101-3.c artikuluan azaltzen dira.
- B.- Plan berezia onartzen ez den bitartean, ezin izango da eraikin horietan ordezkatze, jasotze edo zabaltze obrarik egin, ez eta hirigintza erabilera handitzeko obrarik egin ere. Hala ere, mantentze eta kontserbazio lanak egiteko beharrezko obrak egin ahal izango dira, eta horiez gain, baimendutako jarduerak eta erabilerak garatzeko obrak ere egin ahal izango dira.
- C.- Plan berezia onartzen ez den bitartean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 36 eta 37. artikuluetan azaltzen diren erabilerak jartzea baimendurik egongo da, artikulua horietan ezarritako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

5.- Sistema orokorren sarearen zuzkidura publikoak garatzea eta gauzatzea

Sistema orokorreko sarean integratutako zuzkidura publikoak garatu eta gauzatzeko, horri buruz indarreko legerian eta plan honetan sartutako garapeneko hirigintza plangintzan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

40. artikulua.- Lurzoru hiritargarrin eraikitzea

- 1.- Oro har, dagokien plangintza xehakatu formulatzen eta onartzen ez den bitartean, esparru horietan lehendik dauden eraikinak ez dira antolamenduz kanpokotzat joko, eraikin horiek orduko indarreko hirigintza antolamenduak xedatutakoaren arabera egin baziren.
- 2.- Plangintza xehakatu hori onartzen ez den bitartean, ezin izango da eraikin horietan ordezkatzeko, jasotze edo zabaltze obrarik egin, ez eta hirigintza aprobetxamendua handitzeko obrarik egin ere. Hala ere, mantentze eta kontserbazio lanak egiteko beharrezko obrak egin ahal izango dira, eta horiez gain, baimendutako jarduerak eta erabilerak garatzeko obrak ere egin ahal izango dira.
- 3.- Plangintza xehakatu onartzen ez den bitartean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 36 eta 37. artikuluetan azaltzen diren erabilerak jartzea baimendurik egongo da, artikuluko horietan ezarritako behin-behinekotasuneko baldintzetan.
- 4.- Plangintza xehakatuak, eta hala dagokionean, plangintza horretako jarduketa integratutako esparruen jarduketa hiritartzailen programek definitutako dituzte eraikitze lizentziak eskatzeko epeak, bai eta, hala dagokionean, obrak hasi eta bukatzeko lizentzien epeak ere.
- 5.- Sistema orokorreko sarean integratutako zuzkidura publikoak garatu eta gauzatzeko, horri buruz indarreko legerian eta plan honetan sartzen den garapeneko hirigintza plangintzan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan.

41. artikulua.-Lurzoru hiritarrezinean eraikitzea eta baimendutako jarduerak ezartzea.

- 1.- Lurzoru hiritarrezinean baimendutako jarduerak ezartzeko eta eraikitze ahalmena indarreko hirigintza legerian, Plan Orokorrean eta beraz garatzeko sustatutako den plangintzan xedatutakora egokituko da.

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

- A.- Erabilera horiek ezartzeko, erabilerak sektore legeria aplikagarrira moldatzen direla bermatzen duen ziurtagiria eskatuko da. Ziurtagiri hori kasuan kasuko eskumeneko administrazio organismoak emango du.
- B.- Profesionalizatu gabeko nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen erabilera horiek ezartzeko, nahikoa izango da zuzenean udal lizentzia eskatzea eta eskuratzea.

3.- Baimendutako beste erabilera batzuk ezartzea.

- A.- Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikinetan.

Plan honetan bertan eta berau garatzeko sustatuko diren plangintzan eta proiektuetan adierazitako salbuespenak aintzat hartuta, eraikin horiek finkatutzat joko dira, dagozkien baldintzekin –eraikinaren ezaugarriak; honekin lotutako lursaila; mugetarako distantzia etab.–.

Salbuespen horiek, besteak beste, antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikinei dagozkie, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta inguru degradatzen duten beste elementu batzuk barne. Xede horietarako, eraikin horiek ez dira lehendik dauden eraikintzat hartuko.

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

Edonola ere, erabilera horiek ezartzeko baimena indarrean dagoen hirigintzako legerian araututako irizpide eta izapideetara egokituko da, eta indarrean dagoen hirigintza plangintzan —Plan Orokor hau barne— ezarritako baldintzak betetzearen baldintzapean egongo da. Bereziki kontuan hartuko dira eraginpean hartutako ingurunea garbitzeari eta txukuntzeari eta bertan dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari buruzko baldintzak, horiek mantentzeak dakarren degradazioa ezabatzeko.

- B.- Eraikin berrietan.

Lurzoru hiritarrezinean, eraikin berrietan baimendu daitezkeen landa jardueretara zuzendutako erabilera berriak ezartzeko –interes publikoko erabilera (ekipamenduko erabilerak eta hirugarren sektoreak; zerbitzu azpiegitura pribatukoak etab.)–, plan berezi bat formulatu eta onartu beharko da aurrez. Eraikigarritasunarekin, eraikuntzekin eta erabilerarekin lotutako ezaugarriak definituko ditu plan berezi horrek.

Espediente hori indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal dela, aurreikusitako jarduketak interes publikoko izendapena jasotzeko beharrezko jarduketak sartuko dira izapidetzean. Jarduketa horiek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28.5a artikuluan azaltzen dira. Helburu hori bete ahal izateko, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundiari igorriko zaio.

Testuinguru horretan, ahal dela, plan berezia eta izendapen hori jendaurrean aldi berean jartzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira.

Edonola ere, eremu horretan ohikoak diren landa erabilerekin bat datozen erabilerak –edo hauen osagarriak– eta erabilera horiekin erabat edo neurri batean bat ez datozenak baimendu eta ezartzeko, landa erabilera horiek ezartzeko beharrezkoak diren beste lizentzia batzuen (erabilera ezartzeko lizentzia baino lehenagokoak) baldintzak bete beharko dira. Hirigintza arau hauetan ezartzen diren bereizteko baldintzak hartuko dira aintzat horretarako.

- 4.- Aurreko ondorioetarako, hau da lehendik dauden eraikinen definizioa: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako irizpideetara moldatzen diren eraikinen artean, aurri egoeran ez daudenak, ez eta antolamenduz kanpokotzat jo direnak ere, hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera.

Eraikin horietan edozein motatako esku hartzeak proposatzen direnean, bai obrak egiteko bai jarduerak ezartzeko, datu hauek behar besteko zehaztasunez eta zorrotzasunez bermatu eta justifikatu beharko dira:

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

Testuinguru horretan, bizitegi erabilerak ezartzea proposatzen denean, iraganean erabilera horretara lege zuzenduta egon dela egiaztatzea beharko da.

- * Indarreko hirigintza plangintzan eta gainerako lege xedapenetan (lurralde antolamenduko tresna aplikagarriak barne) ezartzen den hirigintza erregimenarekin bat datorrela.

- 5.- Lehendik zeuden eraikinetan edo eraikin berrietan baimendutako erabilerak ezartzeko, eraikuntza edota erabilera horiek lursail batekin lotzea eraikitze baldintza moduan ezartzen da hirigintza arau hauetan, eta lehen erabilerako lizentzia eskuratzeko, lotura hori bermatu eta egiaztatzen duen erregistro ziurtagiri bat aurkeztu beharko da.

- 6.- Herriguneak sor daitezenean saihesteko, bizitegi eraikuntzak debekatuta daude halakorik eraikitzeak 75 metroko erradioko zirkulu batean gutxienez osorik edo zati batean bizitegi erabilerara zuzendutako lau eraikuntza biltzea ekar dezakeenean. Baldintza hori betetzen dela ulertuko da eraikuntza horiek guztiak oso-osorik zein zati batean zirkulu horren barruan daudenean.

- 7.- Lurzoru hiritarrezinean mota guztietako jarduerak ezartzeko eta obra proiektuak egiteko, gai honetan indarreko legeriak xedatutakoaren arabera, beharrezkoak diren ingurumen eraginaren ebaluazio eta zuzenketa azterketak egin beharko dira.

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

1.- Irizpide orokorrak.

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

2.- Lurzoru hiritarra eta hiritargarria

- A.- Hirigintza antolamendutik kanpokotzat joko dira hirigintza plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatzeko biderik ematen ez duten eraikin eta instalazioak, bai eta besteak beste, plan honetan "5. Planoak" dokumentuko "II.5.1 Garapenerako, hirigintza kudeaketarako eta gauzatzeko baldintzak" planoan zehaztutakoak ere. Horiez gainera, hala dagokionean, plangintzaren garapenean formulatuko diren espedienteek definitzen dituztenak.
- B.- Oro har, eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101.3a artikuluan xedatutakoaren arabera honako hauek antolamenduz kanpokotzat joko dira:
- a) Jarduketa integratuko erregimeneko hirigintza garapen berrien xede diren esparruetan dauden eraikinak eta instalazioak; betiere, kasuan kasuko antolamendu xehakaturik Plan Orokor honetan definitzen bada eta eraikin eta instalazio horiek horrekin bat ez badatoz.
 - b) Epe jakin bat edo gauzatze muga bat duten eta zuzkidura publikoak gauzatzeko aurreikuspenen eraginpean dauden lursailetan lehendik dauden eraikinak eta instalazioak.
 - c) Aurreko lursail eta eraikinetan garatutako erabilerak.

Eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak gauzatzeko besterik ez da baimenduko, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian eraikuntza horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

C.- Jarduketa integratuko erregimeneko hirigintza garapen berrien xede diren esparru hiritar eta hiritargarrietan jarritako erabilerak, instalazioak eta eraikinak lehenagotik zeuden erabilera, instalazio eta eraikintzat hartuko dira; betiere, horien antolamendu xehakaturik zehazteko, plangintza xehakaturik egitea aurreikusten bada.

Eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak gauzatzea baimenduko da, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian eraikuntza horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

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

3.- Lurzoru hiritarrezina.

A.- Plan honetan aurreikusitako zuzkidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarretarako aurreikuspenak gauzatzeko biderik ematen ez duten eraikinak eta instalazioak plangintzatik kanpotzat jotzen dira, bai eta dituzten ezaugarriengatik berariaz debekaturiko erabileretarako soilik erabil daitezkeenak ere. Eraikin eta instalazio horiek indarreko hirigintza legerian ezarritako erregimenera adskribiturik daudela onartuko da.

B.- Landa ingurunean dauden txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta beste elementu batzuk antolamenduz kanpokotzat jotzen dira; betiere, horiek bere horretan uztea ingurunearen baldintza naturalak, ingurumenekoak eta paisaia baldintzak zaindu eta lehengoratzearen kontrakoa bada. Baldintza hori betez gero, kendu egin behar dira.

C.- Antolamenduz kanpokoak ez diren eraikin eta instalazioek plan honetan ezarritako xedapenen bat betetzen ez dutenean, Udalak eraikin eta instalazio horiek osorik edo zati batean xedapen horien arabera moldatzeko eska dezake, horiek kokaturik dauden finkari eragiten dion edozein hirigintza lizentzia emateko. Eta moldaketa hori lizentzia ematean edo eman aurretik egin beharko da.

D.- Eraikin bat existitzen dela edo ez dela existitzen ondorioztatzeko, eta finkatutakotzat edo antolamenduz kanpokotzat hartzeko, aurreko artikuluko 4. idatz-zatian zehazten dena hartuko da aintzat.

43. artikulua.-Lurzoru hiritarrean eta hiritargarrian behin-behineko erabilerak ezartzea.

1.- Ondoren plangintza gauzatzea oztopatuko ez duten erabilera publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake Udalak, titulartasun publiko edo pribatuko lursail hutsetan, lurzoru hiritartzat edo hiritargarritzat sailkatutako lurretan, hain zuzen, horiek garatzeko hirigintza proiektuak behin betiko onartzen ez diren

- bitartean. Erabilera horien bamean sartzen dira, besteak beste, autoentzako, autobusentzako eta kamioientzako aparkalekuak.
- 2.- Horretarako, lursailak aurreikusitako erabilera egokitzeko proiektua onartu beharko da. Proiektu horretan, erabilera eraginpeko esparruan duen eraginaren azterketa bat egin beharko da. Hala badagokio, esparruaren behin-behineko erabilera desjabetze espedientea izapidetu ahalko da; dena den, eraginpeko jabeekin hitzarmen bat lortzeko aukera ere badago.
 - 3.- Udalak lursailen erabilera beste titular batzuei eskualdatu badie, lur horiek erabiltzeari utz diezaioten ezarri ahal izango du, eta horretarako hilabeteko epea izango dute. Eraikuntza edo hiritartze obrei hasiera emateko, berriz, titularrek okupazioa eskatzen dutenean emango zaio hasiera epe horri, plangintzaren aurreikuspenei jarraituz —idatziz bidalitako jakinarazpenaren bitartez eskatuko dute titularrek okupazioa—.
 - 4.- Udalak bere kontura ezabatu beharko ditu lur okupatuetan egindako eraikuntza edo hiritartze elementu guztiak, horiek plangintza garatzeko egingo diren obrak oztopatu eta obren kostua gehitzen badute. Haatik, horren ordainez, lurren behin betiko hiritartzean berriro erabili ahal izango diren egokitzapen obren kostua kendu ahal izango du eman beharreko kalte ordainetatik.

HIRUGARREN TITULUA

LURSAIL ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ERREGIMEN OROKORRA

1. ZATIA IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. KAPITULUA.- OINARRIZKO DEFINIZIOAK

44. artikulua.- Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horien definizioak.

Hirigintza arau hauek aplikatzeari dagokionez, honako kontzeptu hauek kasu bakoitzean adierazten den esanahia izango dute:

- * Lursail lerrokadura:
Lerro bat da, lur hiritartuaren gainean lursailak mugatzen dituena, eta beste lursail batzuetatik nahiz guneko publikoetatik bereizten ditu.
- * Eraikuntzaren lerrokadura:
Lur hiritartuaren gaineko leerro bat da, baimendutako eraikuntzak oinplanoan duen ingurutzaile maximoa zehazten duena, sestra gainean eta sestra azpian.
- * Atzerapena:
Lursailaren lerrokaduraren edozein puntutatik eraikuntzako puntu hurbilenera bitarteko distantzia da, plano horizontal batean neurtua, hegala barne hartuta, baina ez teilatu hegala.

- * Fatxadaren gainazala:
Eraikuntza lerrokaduratik hasita bertikalki altxatzen den gainazala da.
- * Atzeraemangunea:
Fatxadaren gainazalari dagokionez barrurago dagoen fatxadaren edozein puntutatik gainazalera arteko distantzia da.
- * Mehelina:
Gainazal bertikal bat da, elkarri atxikitako bi eraikin mugatzen dituen, biek komuna duten lursail lerrokaduraren gainean.
- * Eraikuntzaren altuera:
Eraikin baten fatxadaren gainazalaren altuera da, kasu bakoitzean ezarritako irizpideekin neurtuta.
- * Estalitako espazio baten altuera librea:
Eraikitako espazio baten sabai bukatuaren beheko aldeko puntu jakin batetik bukatutako lurzoruaren gainazaleraino dagoen distantziarik laburrena da.
- * Eraikuntzaren solairu kopurua edo eraikuntza profila:
Eraikuntza baten solairu kopurua, sestra gainean nahiz sestra azpian.
- * Estalkiaren malda:
Estalkiaren bolumenaren baimendutako ingurutzailleak fatxadaren gainazalaren goiko mailatik sortzen duen malda da.
- * Estalkiaren profila:
Estalkiaren bolumenaren baimendutako ingurutzaillearen sekzioa da, fatxadaren eta gainazalarekiko plano bertikal eta perpendikular batean hartua.
- * Sotoko solairua:
Sestra azpitik dagoen solairua, sarbideari zuzentzen zaion gunean izan ezik, lur azpian dagoena.
- * Erdisotoko solairua:
Partzialki lur azpian dagoen solairua, sototzat edo beheko solairutzat hartzeko ezaugarriak betetzen ez dituena. Solairu bat partzialki lur azpian dagoela esateko, beharrezkoa izango da beti bere fatxadetako bat edo gehiago sestra gainean azaltzea, 1,20 metrotik gorako altueran.
- * Beheko solairua:
Honetan, zoru guztia sestra gainean dago, edo azpian, baina 1,20 metro baino gutxiagora bere perimetro guztian. Zuzenean lurzoruaren gainean edo soto edo erdisotoaren gainean egon daiteke.
- * Behegaina edo tarte solairua:
Fisikoki eta juridikoki berezia eta independentea den eraikuntza solairua, erdisotoaren edo beheko solairuaren gainean kokatua, goiko solairutzat hartzeko ezaugarriak betetzen ez dituena.
- * Goiko solairua:

Beheko solairuaren gainean kokatutako solairua, baina tarte solairutzat hartzeko ezaugarriak ez dituena.

- * Atikoko solairua:
Lerrokaduraren puntuetariko batean atzeratuta dagoen solairua, gutxienez honekiko bi metroan.
- * Estalkipeko solairau:
Zuzenean forjatuaren azpian edo estalki taula azpian kokatuta dagoena, goiko solairutzat hartzeko ezaugarriak betetzen ez dituena eta kasu bakoitzean baimendutako inguratzaile maximoaren baldintzen ondorioz eratua.
- * Fatxada:
Eraikinaren paramentua edo kanpoko itxiera plano.
- * Hegalak:
Fatxadatik ateratzen diren elementu bizigarriak edo okupagarriak dira, eta itxiak edo irekiak izan daitezke.

Hegal batean gehien irteten den zati edo elementutik honi dagokion fatxadarainoko distantziari hegalaren sakonera esaten zaio.

- * Teilatu hegalak:
Fatxadaren planotik kanpo estalkien errematea osatzen duten irtenguneak dira.
- * Patioak:
Etxebizitzetan bizigarritasun baldintzak bermatzeko xedez eraikinen barnealdeetan zabaltzen diren guneak.
- * Goitegia:
Solairu forjatu gehigarria, beheko solairuetan baimentzekoa, juridikoki eta funtzionalki horietatik banatu ezin dena; horien azalera ez da kontuan hartzen ez aprobetxamenduari dagokionez, ez eta eraikuntzaren profilari dagokionez ere.

45. artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa edo gordina kalkulatzeko irizpideak

Oro har, honako espazio hauek hartuko dira kontuan eraikin baten eraikigarritasun fisiko edo gordina kalkulatzeko:

- * Espazio estaliak edo itxiak, sestra gainetik edo azpitik kokatuak, 1,80 metrotik gorako altuera dutenak —altuera horretatik gorako zatiak hartuko dira kontuan—.
- * Eraikuntzako elementu trinkoak.
- * Patioak eta $\phi < 1.50$ m-ko instalazio hodiak.
- * Ilogailuetako hutsarteak.
- * Era guztietako balkoiak, terrazak eta eguterak, estalita badaude eta erabilera publikoko zorrik ez badute. Azaleraren % 50 hartuko da kontuan.
- * Estalkipeetan, aurreko baldintzak bete eta berariaz (b) letrarekin estalkipeko solairuen antolamendua ezarri den esparruetan kokatutako lursailei dagozkien espazioak soilik hartuko dira kontuan.

Aldiz, ez dira eraikigarritasun horren zatitzat hartuko honako espazio eta elementu hauek:

- * 1,80 metrotik beherako altuera duten espazio estaliak eta itxiak.
- * Bizitegi erabilera edo honen erabilera osogarriak dituzten estalkipeetan kokatutako espazioak eta elementuak, aurrez adierazitakoaren arabera kontuan hartzekoak ez direnean.
- * Patioak eta $\phi > 1.50$ m duten instalazio hodiak.
- * Beheko solairuetako arkupeak.
- * Goitegiak, oro har industria eraikinetan onartutakoak.

Dena den, eraikigarritasun hori zehazterakoan, oro har eraikinaren sestra gainean eta azpian aurreikusten direnak bereiziko dira.

46. artikulua.- Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

Oro har, eta eraikigarritasuna zein erabileraren zertarakoa erabakitzekeo tratamendua baztertu gabe, sestra gaineko solairutzat hartzen dira eraikuntzako beheko zein goiko solairuak, eta sestra azpiko solairutzat sotoa eta erdisotoa.

Dena den, eraikuntza jakin baten solairu kopurua zehazteko, kasu bakoitzean hura kokatuta dagoen inguruari dagokion arau partikularrean eta kasu bakoitzean bertan txertatzen diren grafikoetan zehazten dena beteko da.

Solairu kopurua zenbaki erromatarrekin identifikatuko da, eta baimenduta dauden sestra gaineko solairuen eta sestra azpiko solairuen kopuruak adieraziko dira, ordena horretan, barra bidez bereizita. Lehen zenbakiari (a) erantsiko zaio, modu osagarrian fatxadaren atzeratutako atikoko solairu bat egiteko baimena ematen bada.

Bestetik, eraikinaren profila arautzerakoan estalkipeko solairua ez da solairu osagarri modura hartuko, kasu berezietan hori berariaz adierazi den esparruetan izan ezik; eta zenbaki erromatarrekin identifikatuko den solairu kopuruari (b) erantsiko zaio, eta eraikigarritasun fisiko edo gordinaren barnean zenbatuko da, aurreko artikuluan ezarritako irizpideekin bat etorriz.

47. artikulua.- Eraikuntzen solairuetan eraikuntza altuera eta fatxadaren altuera neurtzeko irizpideak.

Eraikuntzaren altuera neurtzeko behe erreferentzia bat hartuko da, fatxadaren gainazalaren erdiko puntua, lurzoru hiritartuarekiko elkartze gunean; eta goi erreferentzia bat, fatxadaren gainazalaren puntu gorenaren maila, edo hura eta estalkiaren planoa elkartzen diren lekukoarena, dagokion arau partikularrean irizpidetzat beste modu berezirik ematen ez bada.

48. artikulua.- Oro har aplika daitezkeen eraikuntza baldintzak.

- 1.-Orokorki, eta inola ere baztertu gabe Hirigintzako Esparruetako arau bereziek edo garapen plangintzak kasu bakoitzean ezar ditzaketen baldintza murriztaileagoak, sotoko hiru (3) solairu eraikitzea onartzen da udalerrian egiten diren eraikuntzetan.
- 2.-Arau bereziek edota garapen plangintzak baldintza murriztaileagoak ezar ditzaketela kontuan hartuta, bizitegi erabilerako eraikuntzaren sestra gaineko goiko lehen solairuaren lurzoru amaituaren maila gehienez ere 5,00 m-ra kokatuko da, hiritartutako lurzoruaren sestra gainetik neurtuta.
- 3.-Oro har, goiko solairuen gutxieneko altuera librea, hirigintza arau hauetan ezartzen diren irizpideen arabera zehaztutakoa, 2,40 m-koa izango da.

Dena den, dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen diren eraikuntzari buruzko udal ordenantzek, salbuespen izaeraz eta duten xede bereziari erantzuteko egokitzat jotzen diren etxebizitza zatietan, aipatutakoez behetik dauden altuera libreak aurreikus ditzakete.

Lehendik zutik dauden eta aipatutako altuera baino txikiagoa duten eraikinak ordeztan badira, eraikuntzaren altuera osoa handitzeko aukera izango da, solairu horiek aipatutako gutxieneko altuerara irits daitezen. Hori bai, irizpide hori ez da aplikatuko estalkipeko solairuen altuerari dagozkion kasuetan. Ez da aplikatuko, ezta ere, eraikuntzari esleitutako katalogazio mailaren ondorioz bateragarria ez denean.

2. ZATIA

LURZORU HIRITARREAN ETA HIRITARGARRIAN APLIKATZEKO BALDINTZA OROKORRAK

2. KAPITULUA

BIZITEGI ERABILERAKO LURSAILETAN APLIKATZEKOAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

(“a” lursailak)

1. ATALA

Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak, bizitegi erabilerako lursailetan aplikatzekoak (“a” lursailak)

49. artikulua.- Baldintza orokorrak.

- 1.-Zeharkako arautzea, eraikuntzaren lerrokaduren arabera.

Finkatutako eraikuntza eta hiritartze garapenak dituzten lursailek osatutako inguruetan aplikatuko dira; berorietan, baimendutako eraikuntzaren parametro formalak zeharka arautuko dira, lehendik dauden eraikinen parametro formalen bidez.

Fatxadaren gainazalaren eta, halakorik bada, ateratzen diren mehelinaren artean dagoen bolumenaren osotasuna edo honen zati bat hartuko du eraikinak, lursail bakoitzean baimendutako gehieneko altuerara arte; hortik aurrera eta fatxada nagusiaren eta bigarren mailakoaren artean, estalkiaren gainazalak mugatuko du, eta baimendutako solairuen kopuruaren arabera eratu da berau.

Lursail bakoitzean, altuera beronen aurrealdearen erdiko puntuan neurtuko da, egoerarik aurkakoenean, eta hegalei eta atzeraemanguneei buruzko berariazko arauak ezarriko dira, eta baita barruko patioen irekidurari buruzkoak ere, baimendutako hirigintza eraikigarritasunaren barnean.

Lursail horietan hiru eratako eraikuntzako esku hartzeak egin daitezke:

- * Kontserbazio esku hartzeak, oinarrizko kontserbazio mailan sailkatutako eraikinetan. Eraikin horiek ezin izango dira eraitsi, ez eta haien bolumetria eta kanpo tratamendua aldatu ere.
- * Lehendik dauden eraikinak eraberritzeko eta birgaitzeko esku hartzeak. Eraikin horietan eraberritutako elementuek –teillatu jasotzeak barne, lehengo eraikina baimendutako gehieneko eraikuntza altuerara iristen ez bada– ezarritako eraikuntza baldintzak bete beharko dituzte.
- * Eraikinak ordezkatzeko esku hartzeak. Horrelakoetan, dagozkien eraikuntza lerrokadurak zehazten dira, eta horiek bere osotasunean gauzatuko dira, ezarritako eraikuntza baldintzen arabera.

2.-Berariaz eta zuzenean definitutako lerrokaduretan, hirigintza eraikigarritasunean eta lursailtako ordenantzetan oinarrituta arautzea.

Bide horri jarraituko zaio nagusiki garapen berriko lursailetan.

Horri dagokionez –lerrokadurak, hirigintza eraikigarritasuna, altuera, solairuen kopurua eta abar–, Hirigintzako Esku Hartze Esparruetako arau berezietan eta plan honetan jasotako planoetan adierazitakoa hartuko da kontuan, hala nola, hura garatzeko egindako plangintzan adierazitakoa.

3.-Eraikuntzaren sestrei eta berme mailei buruzko baldintzak, oro har bizitegi erabilerako lursailetan aplikatzekoak.

Lehendik hiritartuta dauden esparruetan sendotu egiten dira eraikuntzaren berme mailak eta sestrak, baina berriz hiritartzeko esku hartzeetan berregokitzapenak egin ahal izango dira, hirigintza lanen proiektuetarako or har ezarritako egokitze aukeren barruan.

Esparru edo elementu hiritartu berrietan, antolamendu xehakatuak zehazten duen plangintzak eta hirigintza proiektuek erabakiko dute mailen eta sestren behin betiko konfigurazioa, plan honetako “II.4.2” planoan eta dagozkion arau partikularretan berariaz definitzen diren punturik esanguratsuenen mailak hartuta erreferentziatzen.

**50. artikulua.- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak, a.10.
Hiriguneko bizitegi eremuetan aplikatzekoak**

Hirigintza eraikigarritasuna arautzeko, eraikuntzaren forma zehazten da, eta oinarritzat lursail bakoitzari dagokion ordenantza hartzen da; horrez gain, dagoen ondare eraikia eta gorde beharreko ingurumen balioak zaintzeko helburuak hartzen dira kontuan.

Lursail horietan baimendutako eraikuntzen erregimena dagokion esparruko arau partikularrak zehaztuko du.

**51. artikulua.- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak, a.20.
Eraikuntza irekiko bizitegi eremuetan aplikatzekoak**

1.- Lerrokadurak.

Eraikuntzaren lerrokadurak, fatxada guztietan eta, hala dagokionean, lur azpian, plan honetako "II.4.2" planoetan eta dagozkion arau partikularretan grafiatutakoak izango dira, bai eta hau garatzeko egiten den plangintzakoak ere.

Dagokion arau partikularrak baldintza murriztaileagoak ezar baditzake ere, edota erabaki hori beteko ez den egoerak finka baditzake ere, sestra gainean egitea aurreikusten den eraikuntzak dagokion finkaren mugatik gutxienez 3,000 m atzeratu beharko du, bide publikoaren aurrealdean edo lursailaren mugan zuzenean lerrokatutako eraikuntza fatxada ez bada.

2.- Lursailen zatiketa.

Finkatutako eraikuntzetan, eta arau partikularretan edo garapen plangintzan ezarritakoaren arabera doikuntzak eta aurreikuspenak egin badaitezke ere, kasu bakoitzean beroriekin lotutako lursailen zatiketa finkatuko da. Ildo horretatik, eraikuntza hori ordezkatzeko esku hartzeek lursail horretan dagoen eraikuntza guztian izango dute eragina nahitaez.

Gainerako kasuetan, lursailen zatiketa dagozkion arau partikularretan eta plan hau garatzeko egiten den plangintzan ezarritako irizpideen arabera egingo da.

3.- Eraikinaren gehieneko solairu kopurua eta altuera.

Baimendutako eraikuntzen altuera eta profila, kasu bakoitzean, esparru bakoitzeko arau partikularrak zehazten dituenak izango dira.

Eraikuntzaren profila gehienez ere sestra gainetik sei (6) solairukoa izango da, eta hiruko (3) sestra azpitik, eraikuntzak finkatzean hauek gainditzea gerta daitekeen arren.

4.- Teilatu hegialak.

Teilatu hegialaren gehieneko irtengunea fatxadaren gainazaletik abiatuta 1,20 m-koa izango da. Hegialak dituen fatxadaren zatietan, horiekiko 50 cm irten ahal izango du honek. Zehaztapen hori berraztertu ahal izango da dagokion udal ordenantza, xede horretarako berariaz gaituta geldituko dena, idazterakoan.

5.- Hegialak eta atzeraemanguneak:

Hegialak itxiak izan daitezke –begiratoriak, galeriak eta antzekoak– edota irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak–. Fatxadaren gainazaletik abiatuta honek duen sakonera ez da izango 100 cm baino handiagoa.

Hegialak ezartzeko, ezinbestekoa izango da aurrean duen espazio publikoaren edo lur hirirtuaren sestratik 2,80 m-tik gora egotea.

Hegal bateko edozein punturen eta ondoko finkaren arteko gutxieneko distantzia 2,00 metrokoa izango da.

Hala ere, lehendik dauden hegialak finkatu egingo dira.

Bestalde, atzeraemanguneak libreak izango dira, eta hauen hondoak ez du gaindituko aurrealdearen bikoitza; gutxieneko aurrealdea 1,50 metrokoa izango da.

Honetan guztian, dagokion arau partikularrean baldintza murriztaileagoak ezarri ahal izango dira, eta erabaki hauek berriro aztertu ahal izango dira xede horretarako berariaz gaitzen den udal ordenantza idazterakoan.

6.- Estalkiak.

Baimendutako profilari dagokionez ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte edozein kasutan. Estalkiko isurkiak daudenean, hauetarako baimendutako gehieneko malda % 36koa izango da.

Estalkiaren baimendutako profiletik soilik elementu hauek irten daitezke gora: tximiniak; aireztatzeko edo hozteko hodiak; argizuloak; estalkiaren gainazalaren paraleloak diren lukanak, 0,40 m artekoak; gehienez ere 2,00 m-ko aurrealdea duten txapitulak, elkarren artean gutxienez 2,40 m dutenak eta ondoko finketatik gutxienez 1,20 m-ra daudenak, eta eraikinaren gailurrak duen altuera baino txikiagoak; irratiko antenak eta telebistako antenak, eta nahitaez estalkiaren gainetik ezarri beharrekoak diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak.

Erabaki hau berraztertzeke aukera izango da, dagokion udal ordenantza, xede horretarako berariaz gaituta geldituko dena, idazterakoan.

7.- Patioak.

Honako baldintza hauetan onartuko dira:

* Gelak eta sukaldeak aireztatzeko ezartzen direnean, barruko patioaren edo lursailaren neurria hauxe izango da: bere altueraren seirenen pareko diametroa duen zirkulu bat inskribatzeko modukoa izango da, eta gutxienez diametro hori 3 metrokoa izango da; solairuetan ezin izango du puntu bakar batean ere 2 metro baino estuagoa izan.

Esekigailua ezartzera zuzendutako patioetan edo eskailerak aireztatzeko patioetan, adierazitako gutxieneko neurriak altueraren zortziren batera eta bi metroko diametroa murriz daitezke.

Erabaki hau berraztertze aukera izango da, dagokion udal ordenantza, xede horretarako berariaz gaituta geldituko dena, idazterakoan.

8.- Sestra gainean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioak.

Oro har, horrelako eremuetan ez da inolako eraikuntzarik baimenduko.

Salbuespen izaeraz, eraikin nagusiaren edo nagusien osagarriak diren erabileretara zuzendutako eraikuntzak edo instalazioak baimendu ahal izango dira.

52. artikulua.- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak, a.30. Eraikuntza bakanduko bizitegi eremuetan aplikatzekoak.

1.- Lursailen zatiketa.

Finkatutako eraikuntzetan, eta arau partikularretan edo garapen plangintzan ezarritakoaren arabera doikuntzak eta aurreikuspenak egin badaitezke ere, kasu bakoitzean beroriekin lotutako lursailen zatiketa finkatuko da. Ildo horretatik, eraikuntza hori ordezkatzeko esku hartzeek lursail horretan dagoen eraikuntza guztian izango dute eragina nahitaez.

Gainerako kasuetan, lursailen zatiketa dagozkion arau partikularretan eta plan hau garatzeko egiten den plangintzan ezarritako irizpideen arabera egingo da.

2.- Hirigintza eraikigarritasuna.

Finkatutako eraikuntzetan, eta arau partikularretan edo garapen plangintzan ezarritakoaren arabera doikuntzak eta aurreikuspenak egin badaitezke ere, lehendik dauden garapenak, hirigintza legeriarekin bat etorri gauzatutakoak, finkatuko dira.

Bestalde, aurreikusten diren eraikuntza berrien eraikigarritasuna dagozkien Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretan nahiz plan honen garapenean sustatutako plangintzan ondorioztatzen dena izango da.

3.- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza bakanduko tipologia bati erantzungo diote eraikuntzek, eta lursail bakoitzeko etxebizitzan sei unitate izango ditu gehienez ere, arau hauetan aurreikusten diren salbuespenak aintzat hartuta. Etxebizitza kopuru handiagoa duten lehenagoko eraikuntzak finkatu egingo dira.

4.- Eraikuntza tipologia.

Lehendik dauden eraikuntzak finkatutzat hartuko dira. Ordezten badira, arau hauetan zehazten diren baldintza guztiak hartu beharko dira kontuan.

Eraikuntza berriak badira, hauek lursailetan hartuko duten zatia sestra gainean % 50etik beherakoa izango da, eta sestra azpitik % 65etik beherakoa, dagokion arau partikularrean aurkakorik zehazten ez bada.

5.- Lerrokadurak eta atzerapenak.

Oro har, eraikuntza berrietarako 3,00 metroko atzerapena finkatu da.

Baldintza hori ez bete arren, lehendik dauden eraikuntzak finkatu egin dira. Horiek ordeztera jo behar bada, eta lursailaren baldintzek aukera ematen badute, eraikuntza berriak aipatutako atzerapen baldintza hori beteko du.

6.- Eraikinaren solairu kopurua.

Oro har, baimendutako eraikuntzetan III/II profila ezarriko da, baina lehendik dauden eraikuntzetan hortik gorakoak finkatu ahal izango dira.

7.- Eraikuntzaren altuera.

Baimendutako eraikuntzen altuera, eraikuntza bakoitzaren kasuan, dagokion arau partikularrean definituko da.

8.- Teilatu hegala.

Teilatu hegala gehieneko irtengunea fatxadaren gainazalitik abiatuta 1,20 m-koa izango da. Hegalak dituen fatxadaren zatietan, horiekiko 50 cm irten ahal izango du honek. Zehaztapen hori berriro aztertu ahal izango da dagokion udal ordenantza, xede horretarako berriaz gaituta geldituko dena, idazterakoan.

9.- Hegalak eta atzeraemanguneak.

Hegalak itxiak izan daitezke –begiratoriak, galeriak eta antzekoak– edota irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak–. Fatxadaren azaletik abiatuta honek duen sakonera ez da izango 1 m baino handiagoa.

Atzerapenentarako ezarritako baldintzak beteko dituzte hegalek ere.

Hala ere, lehendik dauden hegala finkatu egingo dira.

Bestalde, atzeraemanguneak libreak izango dira, eta hauen hondoak ez du gaindituko aurrealdearen bikoitza; gutxieneko aurrealdea 1,50 metrokoa izango da.

Honetan guztian, dagokion arau partikularrean baldintza murriztaileagoak ezarri ahal izango dira, eta erabaki hauek berriro aztertu ahal izango dira xede horretarako berriaz gaitzen den udal ordenantza idazterakoan.

10.- Estalkiak.

Baimendutako profilari dagokionez ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte edozein kasutan. Estalkiko isurkietarako baimendutako gehieneko malda % 40koa izango da.

Estalkiaren baimendutako profiletik soilik elementu hauek irten daitezke gora: tximiniak; aireztatze edo hozteko hodiak; argizuloak; estalkiaren gainazalaren paraleloak diren lukanak, 0,40 m artekoak; gehienez ere 2,00 m-ko aurrealdea duten txapitulak, elkarren artean gutxienez 2,40 m-ko tartea dutenak eta eraikinaren gailurrak duen altuera baino txikiagoak; irratiko antenak eta telebistako antenak, eta nahitaez estalkiaren gainetik ezarri beharrekoak diren instalazioetako gainerako elementu teknikoak.

Estalkipean atzeratuta terrazak jarri ahal izango dira.

11.- Sestra gainean eraikiezinak diren eremu pribatuko espazioak.

Oro har, horrelako eremuetan ez da inolako eraikuntzarik baimenduko.

Salbuespen izaeraz, eraikin nagusien osagarriak diren erabileretara zuzendutako eraikuntzak edo instalazioak baimendu ahal izango dira.

Dena den, nahitaezkoa izango da itxiturak egitea beste finkekiko mugan eta espazio publikoekin mugan.

2. ATALA

Bizitegi erabilerako lursailetan aplikatzekoak diren erabilera baldintzak (“a” lursailak)

53. artikulua.- Bizitegi erabilerako lursailetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra (“a” lursailak)

1.- Bizitegi erabilerako lursailak nagusiki etxebizitza erabilerara zuzenduko dira, lursail horiek sartzen diren erabilera globaleko inguruari esleitutako kalifikazio erregimen orokorraren arabera.

2.- Bestalde, lursail horietan baimentzen diren gainerako erabilerak ezartzean, artikulua honetako hurrengo idatz-zatietan ezartzen denari jarraituko zaio. Dena den, erabilera horiek baimentzeko bertan nagusi den bizitegi erabilerarekin bateragarriak izan beharko dute.

3.- “a” lursailetakoko erabilera erregimen orokorra:

A.-Bizitegi erabilerak.

Oro har, sestra gaineko solairuetan ezartzea besterik ez da baimenduko. Salbuespen gisa, erdisotoko solairuetan ezartzea ere baimenduko da.

B.-Industria erabilerak.

Beheko solairuan edo sotoan ezartzea besterik ez da baimenduko, sarbide bereziarekin eta 1. kategoriakoak.

C.- Hirugarren sektoreko erabilerak.

* Hotel erabilera.

- Bai soilik solairu batzuk okupatuz.
- Bai lursail osoa eta eraikinaren solairu guztiak okupatuz.

* Merkataritza erabilera.

Oro har, beheko solairuan edo erdisotoan baimenduko da. Behegainean ezartzea ere baimenduko da, baldin eta beheko solairua etxebizitzaz bestelako erabileretara zuzentzen bada.

* Bulego erabilera.

- Bai soilik solairu batzuk okupatuz.
- Bai lursail osoa eta eraikinaren solairu guztiak okupatuz.

* Jolas erabilerak.

Merkataritza erabileraren baldintza beretan.

* Bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk.

- Bai soilik zenbait solairu okupatuz.
- Bai lursail osoa eta eraikinaren solairu guztiak okupatuz.

D.- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak

- Bai soilik zenbait solairu okupatuz.
- Bai lursail osoa eta eraikinaren solairu guztiak okupatuz.

E.-Garajea.

Dagozkion arau partikularretan edo plangintza xehakatuan bestelako irizpideak ezar badaitezke ere, lehentasunez sestrapeko solairuetan ezartzea baimenduko da. Eraikuntzen beheko solairuetan ezartzea ere baimenduko da.

Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen diren eraikuntzako udal ordenantzek beste solairu batzuetan —estalkia bame— baimentzea aurreikusi ahal izango dute, baldin eta behar bezala justifikatutako arrazoiek —lurraren topografia etab.— hala aholkatzen badute.

Garapen berriko bizitegi lursailen barruan gutxienez etxebizitza bakoitzeko aparkaleku bat egokituko da.

Bai kasu batean eta bai bestean, garaje horiek ezartzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Oro har, lursail eta/edo eraikuntza bloke bakoitzeko garajeetarako ibilgailu sarbide bakarra baimenduko da, argi eta garbi justifikatutako zirkunstantziengatik komeni ez denean edo bideraezina denean izan ezik.

Udalak egoera bakoitzean definituko ditu horri buruz bete behar diren baldintzak. Nolanahi ere, ibi berri bat baimentzeko garajeak gutxienez hiru auto hartzeko moduko lekua izan beharko du.

- b) Horien zenbatekoa eta horien ondoriozko kalteak ahalik eta gehien murriztearren, eraikuntza jakin bateko garajerako sarbidea beste lursail edo eraikin batean alde aurretik dagoen sarbide batetik bideratu ahal izango da, komenigarritzat jotzen denean. Udalak desjabetze espediente bati eman diezaioke hasiera bide zortasuna gauzatzearren, betiere eraginpean dauden alderdien bidezko akordioen kalterik gabe.

- c) Eraikuntza edo lursail jakin bateko garajerako sarbide berria eraikuntza edo lursail mugakideetarako ere egokia dela irizten bazaio, sarbide berri hori eraikitzean, eraikin edo lursail mugakideen aldeko bide zortasuna formalizatu beharko da.

4.- Sotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Sestra ganean kokatutako eraikuntzaren solairuetan garatzen diren bizitegi erabilera nagusiaren eta gainerako erabilera baimenduen erabilera erantsi eta osagarrietara zuzenduko dira berariaz —garajeak; trastelekuak; eraikinaren eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzu instalazioak; lokal eta etxebizitza horien beste erabilera osagarri batzuk—.

Aparkalekuen gutxieneko zuzkidura finkatzen bada eta sotoan edo erdisotoan ezartzea baimentzen bada, espazio horietan beste erabilera batzuk gaitu ahal izateko alde aurretik ezarritako garaje zuzkidura betetzeko beharrezkoa den azalera erreserbatu eta bermatu beharko da.

Sotoko lokaletan berariaz debekatuta daude jendea zuzenean artatzea eskatzen duten jarduerak edota jendea luzaroan bertan egotea dakartenak.

5.- Beheko solairuko edo erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Beheko solairuan eta erdisotoan dauden lokalak nagusiki hirugarren sektoreko erabileretara, ekipamendu erabileretara eta garajeetara zuzenduko dira. Bizitegi erabilerara ere zuzendu ahal izango dira, ondoren adierazten diren baldintzetan, bai eta etxebizitzaren erabilera osagarrietara ere.

Bestalde, lurzoruan karga handia sortzen duten instalazioetako elementu teknikoak lurrian bertan, sotoetan edota erdisotoetan ezarriko dira lehentasunez —biltegiak; igogailuen makineriak; galdara gelak; eta abar—.

Eraikuntzaren solairu horietan bizitegi erabilerak ezartzea baimentzen da, baldin eta emaitzako lokalek Plan Orokor honetan zein indarrean dauden lege xedapenetan ezartzen diren altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun eta abarri buruzko baldintzak betetzen badituzte, eta eraikinaren elementu komunitatik (ataria edo eskailera) edo lursailaren barnealdetik badute sarbidea.

Horrez gain, solairu horietan bizitegi erabilerak ezartzeko baimena emateko honako bi baldintza hauetako bat bete beharko da:

- * Etxebizitzako gelak argiztatzen edo aireztatzen dituen edozein baoren leiho ertza 1,60 m-ko altueran egongo da aurrean dituen espazio publikoen urbanizazio mailaren gainean.
- * Aurrean duen espazio publikoaren eta dagokion fatxadaren artean 2,00 m-ko hondo minimoa izango duen terraza edo lorategia egongo da.

Solairu horietan etxebizitza erabilera baimentzeko irizpideak behar bezala eta zehatz-mehatz zehaztearren, Udalak gai hori arautzeko udal ordenantza egin eta izapidetuko du, bai modu bereizi eta autonomoan, bai dokumentu honen 5. artikuluan adierazitako ordenantzen barruan.

Justifikatzen duten zergatikoak arrazoituta eta zehatz-mehatz azaldu ondoren, ordenantza horrek eraikuntza edo kale tarte jakin batzuetan arestian adierazitako solairuetarako sarbideari zein azal dutako azken bi baldintzei buruzko irizpideak aplikatzeko salbuespena ezarri ahal izango du.

Lokal horiek baimendutako beste erabilera batzuetara ere zuzendu ahal izango dira, kasu bakoitzean ezarritako mugekin eta baldintzetan.

6.- Goiko solairuak erabiltzeko baldintzak.

Lehentasunez bizitegi erabilerara eta erabilera horren erabilera osagarrietara zuzenduko dira, lurrian bertan zuzenean jarri behar diren instalazioetako elementu teknikoak izan ezik edo bizitegi erabilerara zuzentzen diren lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezazkieketen elementuak izan ezik.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak ere ezarri ahal izango dira.

Lehentasuna duen bizitegi erabileraz gain, goiko solairu horietan beste erabilera batzuk ere baimendu ahal izango dira, Plan Orokor honetan bertan kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzetan.

7.- Estalkipeko solairuak erabiltzeko baldintzak.

- * Lehentasunez eraikuntzaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzera zuzenduko dira, eta baita eraikuntzako etxebizitzaren erabilera erantsi izaerako trastelekuetara ere.
- * Halaber, emaitzazko lokalek plan honetan nahiz indarreko lege xedapenetan ezarritako altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintzak betetzen dituztenean, etxebizitza erabilera honako baldintza hauetan baimendu ahal izango da:

- Lehendik finkatuta dauden bizitegi erabilerako eraikuntzetan.

- . Oro har, ezin izango dituzte erregistro finka independenteak osatu, eta eraikin beraren beheargoko solairuetan kokatutako etxebizitzaren eta lokalen lokal osagarri modura eratuko dira, eta horrela inskribatuko dira.

Lotuta dagoen etxebizitza hori zehazki beheko solairuan baldin badago eta bi lokalen artean barruko eskailera bidez biak lotzen badira, logela gisa dagozkion biziegokitasun baldintzak betetzen dituzten gelen erabilera baimendu ahal izango da, eta kasu horretan estalkipea erabili ahal izango da.

- . Salbuespen izaeraz, lokal horietan etxebizitza askeak baimendu ahal izango dira, plan hau indarrean sartu aurretik, eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza araudiarekin bat etorriz, modu osagarrian xede horretarako ezarri bazen, eta erregistro finka independente gisa konfiguratu baziren. Dena den, zirkunstantzia horiek guztiak egiaztatu beharko dira argi eta garbi.

Halaber, bai lehendik zeuden eraikinetan eta bai eraikin berrietan, lokal horietan etxebizitza independenteak ezartzea baimentzen da, horietako bakoitzak gutxienez 65 m² erabilgarri baldin baditu.

- Eraikuntzari eta eraikigarritasunari buruzko ordenantzen bidez araututako eraikigarritasuna duten eraikuntza berrietan, aurreko baldintza orokorrak aplikatuko direla ulertuko da.

8.- Sestra gainean eraiki ezin diren eremu pribatuak eta arkupeak erabiltzeko baldintzak.

- * Erabilera publikoaren zortasunik ez duten espazio pribatuak.

Sestra gainean eraiki ezin diren espazioak, bizitegi erabilerako lursailei atxikitakoak, dagokien eraikineko biztanleentzako baratzte, lorategi eta atsedeen eremu gisa erabili ahal izango dira, eta baita eraikinerako oinezkoentzako sarbideak bideratzeko ere.

Lursailari atxikitako lur eremuen azalera aukera ematen duenean eta berariaz hala baimentzen denean, espazio horiek honako xede hauek ere izan ditzakete: ibilgailu sarbidea eta lur gaineko aparkalekua, lursailak zuzeneko ibilgailu sarbidea badu bederen; kirol erabilera pribatuak; eta gas likidotuen gordailuak ezartzea.

Salbuespen izaeraz, beste edozein aukera desegokia denean eta hori justifikatzen denean, eraiki ezin diren lursail pribatuetan sestra gainean garaje itxiak egokitzeko aukera baimenduko da, baina lursailean eraikitzeko ezarritako gutxieneko atzeratze baldintzak errespetatu beharko dira.

- * Erabilera publikoko zortasunpean dauden aire zabaleko espazioak eta arkupeak.

Oinezkoak askatasun osoz bertara sartzeko eta bertan egoteko erabiliko dira. Tabernen terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida erregimeneko antzeko beste erabilera batzuk ezartzea izango da muga bakarra.

9.- Baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua.

Dagokion arau partikularrean berariaz adierazten dena izango da.

Dagokion arau partikularrean etxebizitzaren gehieneko kopurua berariaz definitzen ez den hirigintza esparruetan, "a.20" bizitegi erabilerako tipologiaren kasuan, lursail bakoitzeko edo proiektu eremu bakoitzeko, berariaz etxebizitzetara zuzendutako 75 m²(s)-ko tarte bakoitzeko etxebizitza bat egiteko aukera izango da gehienez.

"a.10" bizitegi erabilerako tipologiarako, lursail edo proiektu unitate bakoitzeko batez beste 75 m²(s)-ko neurria zehaztu da.

"a.30" bizitegi erabilerako tipologiarako, lursail edo proiektu unitate bakoitzeko batez beste 150 m²(s)-ko neurria zehaztu da.

10.- Etxebizitzaren neurri minimoa.

Ezin izango dira 40 m²-tik beherako azalera erabilgarria duten etxebizitzak eraiki.

3. ATALA

Bizitegi eraikuntzen eta horien elementuen tratamendu baldintzak

54. artikulua.- Eraikuntzen kanpoaldeko tratamenduaren homogeneotasuna.

Eraikuntzen fatxadek tratamendu arkitektoniko bateratu eta homogeneoa eduki beharko dute, eta lehentasunez ingurunean dauden materialak erabili beharko dira, ingurura hobeto egokitzearren.

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko hirigintzako udal ordenantzek zehaztuko dituzte tratamendu bateratu hori arautzeko baldintzak.

55. artikulua.- Estalkien tratamendua.

Estalki mantsardadunen konponbideak debekatuta daude; alabaina, estalkiaren faldoien gainean txapitula bakartuak gauzatzea baimentzen da.

Dena den, plan honetan ezarritako antolamendu irizpideekin bat datozen eta planak berak baliozkotu dituen eraikuntzetan dauden estalki mantsardadunak finkatu egiten dira.

56. artikulua.- Mehelineen tratamendua.

Bere baitan hartzen dituen eraikineko fatxadaren gainerakoaren antzeko akabera edukiko dute ageriko mehelinek.

57. artikulua.- Eraikuntza multzo bateratuen tratamenduaren uniformetasuna.

Lurzoru hiritar gisa sailkatutako hirigintza esparruetan aurreikusten diren garapen berriko eraikuntza multzoei fatxada tratamendu bateratua eman beharko zaie.

Hori dela eta, Udalak irizpide egokiak finkatuko ditu, kasuan kasu, helburu hori lortu ahal izateko.

Lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako hirigintza esparruetan, kasu bakoitzean formulatu beharreko zati planak horri buruzko irizpide egokiak definituko ditu.

3. KAPITULUA

BIZITEGI ERABILERA EZ DUTEN LURSAILETAN APLIKATZEKOAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

58. artikulua.- Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

1.-Bizitegi erabilera ez duten askotariko lursail motak kasuan kasu egokituko dira eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintzetara. Haatik, hirigintza arau hauetako kalifikazio xehakatuari buruzko kapituluan, dagokien hirigintza esparruko arau partikularretan eta Plan Orokor hau garatzeko formulatzen den plangintzan adierazitako parametro orokorren barruan egokituko dira.

2.-Aipatutako arau partikularrek horri buruzko zehaztapen espezifikorik ezartzen ez badute, edota partzialki edo modu osatugabeen egiten badute, dagokien erabilera globaleko eremuan emandako erabilerak hartzen dituzten lursailetarako arau horiek ezartzen dituzten baldintza orokorrak subsidiarioki aplikatzekoak izango dira.

3.-Kasuan kasu, baimendutako eraikuntzaren lerroakadurak eta eraikuntzaren altuerari eta profilari dagozkion baldintzak arautzen dituzten parametroek definituko dute inguratzaile maximoa.

Dena den, emaitzazko eraikuntzak aipatutako arau partikularretan kasu bakoitzean definitzen den eraikigarritasunaren muga maximoak errespetatu beharko ditu.

Inguratzaile maximo horren eraikuntza ezin izango da baimendu ezarritako eraikigarritasuna gainditzea badakar.

4.-Sestra gainean eraiki ezin diren lursailen zati horietan, honakoak besterik ezin izango dira ezarri: instalazioen elementuak, zerbitzu azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak edo ibilgailuak babesteko teilape arinak, itxi gabeak eta material ez-iraunkorrekin eginak.

Elementu horiek ezin izango dira zenbatu lursailaren eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako.

Edozein arrazoi dela medio, erabilera publikoko zortasunpekoak diren lursailetan ezin izango da inola ere elementu eraikirik edo bestelako instalaziorik ezarri. Gauza bera gertatzen da indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako eraikuntza debekuen eraginpeko lursailetan.

5.-Dagozkien arau partikularretan ezarritako eraikigarritasun eta eraikuntza baldintzak betetzen ez dituzten gaur egungo eraikuntzak ordeztzen dituzten eraikuntzek kasu bakoitzean baldintza horiek bete beharko dituzte.

6.-Eraikuntzaren lur eremu hiritartuetako sestrak eta berme mailak urbanizazioa finkatzen den esparruetan dagoen urbanizazioaren emaitzak izango dira.

Garapen berriko esparruetan, eta egungo urbanizazioa finkatzen ez denekoetan, formulatu beharreko hiritartze obren proiektuetan definituko dira eraikuntzaren sestrak eta berme mailak, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko formulatuko diren plangintza espedienteetan —xehetasunezko azterketak barne— ezarritako erreferentziako mailak abiapuntutzat hartuta.

Erabilera publikoko zortasunaren menpe dauden lursailen zatien sestrak eta hiritartze mailak beren baitan hartzen dituzten espazio publikoenetara egokituko dira.

7.-Baimendutako sotoko solairuen altuera librea ez da 2,20 m baino txikiagoa izango, ez eta 4,50 baino handiagoa ere.

8.-Dagozkien arau partikularretan ezar daitezkeen zehaztapen espezifikoen kaltetan izan gabe, lehentasunez industria erabilera duten lursailetan orokorrean baimentzen den eraikuntza altuera maximoa 17,00 metrokoa izango da. Altuera horretatik gora estalkiko elementuak irten daitezke, 2,50 metrora arte gehienez. Ezaugarri teknikoengatik ezinbestekoa denean, instalazio, industria tresneria eta abarren elementuek ere gainditu ahal izango dute altuera maximo hori.

Dena den, elementu horiek —ahal izanez gero, eta hori eragozten duen arrazoirik ez badago— lurraren mailan koka daitezen exijituko da, eta ez eraikuntzaren goiko solairuetan, ikus inpaktua minimizatzeke.

Era berean, gehienez ere eraikuntza bakoitzak oinplanoan okupatzen duen azaleraren % 15ean, dagozkion arau partikularretan ezartzen den altuera maximoa 4,00 m gainditu ahal izango da.

Aurreko parametroak gorantz ere birdoitu ahal izango dira eraikuntzan garatu nahi den jardueraren ezaugarriek eta izaerak halakorik justifikatzen dutenean.

Aurrez adierazitakoak ordeztuko dituzten parametroak zehazteko, nahitaezkoa izango da nahiz antolamendu xehakatuko plan bat nahiz xehetasunezko azterketa bat formulatzea.

9.-Solairu bakoitzaren altuera librea ez da 4,00 metrotik beherakoa izango, bulego eta ekipamenduetara zuzendutako lokaletan izan ezik, horietan 2,50 metrora murriztu ahal izango baita.

10.-Industria erabilerako lursailetan, biltegitzera eta jarduera nagusiaren antzeko erabilera osagarrietara zuzendutako sabaiondoak antolatzea baimenduko da, baina ezin izango dira inola ere bulego gisa erabili. Sabaiondo horiek ez dira eraikigarritasunerako zenbatuko. Sabaiondoak beheko solairuko lokalarekin eta bertan garatzen den jarduerarekin funtzionalki eta juridikoki loturik egongo dira. Ezin izango dute kokatzen diren eraikinaren elementu komun baterako sarrera edo irteera bereizirik izan. Ezin izango dira etxebizitza gisa erabili, ezta zerbitzu publikorako eta pertsonak luzaroan egoteko ere.

59. artikulua.- Erabilera baldintza orokorrak.

1.-Bizitegi erabilera ez duten lursailetan kasuan kasu bete beharko dira hirigintza arau hauetako kalifikazio xehakatuari buruzko kapituluan finkatutako irizpideak eta dagozkien arau partikularretan eta Plan Orokor hau garatzeko formulatzen den plangintzan ezarritako erabilera baldintzak.

2.-Lursail horietan baimentzen diren eraikuntzetako sotoak lursailari esleitutako erabilera nagusien erabilera osagarrietara zuzenduko dira eskusiboki —biltegitzera, garajea eta abar—, eta horietan debekatuta daude pertsonak luzaro egotea eskatzen duten jarduerak.

3.-Sestra ganean eraiki ezin diren lursail horien zatiak ibilgailuen maniobra eta aparkaturako erabiliko dira, baita barne biderako, aire zabaleko biltegitzera, instalazio elementuetarako edo lorategi eremuetarako ere.

60. artikulua.- Funtzionaltasunari, higienari, segurtasunari eta eraikuntza kalitateari buruzko baldintza orokorrak.

1.-Bizitegi erabilerekin bestelakoetara zuzentzen diren lursailetan eraikiko diren eraikuntza eta instalazioek indarrean dauden lege xedapenetan funtzionaltasunari, higienari, segurtasunari eta eraikuntza kalitateari buruz ezartzen diren baldintzak bete beharko dituzte.

2.-Zamalanetarako espazioak.

Industria eraikinek, eta beharrezkoa duten gainerakoek, haien barruan edo dagokien lursailaren sestra gaineko espazio eraikigabeetan, salgaien zamalanetarako eremua izan beharko dute.

Eremu horretara biltegi, industria edo dagokion jarduerarako lokal guztietatik heldu ahal izango da, eta gutxienez kamioi bat aparkatzeko lekua izan beharko du. Gainera, ibilgailuen sarrera eta irteerako aukera emango duen sarbidea izan beharko du.

Jarduera horretara zuzendutako azalera 1.000 m²-tik gorakoa bada, zamalanetarako eremuak gutxienez bi kamioirentzako lekua izango du orokorrean, kasu zehatzetan behar bezala justifikatutako arrazoien ondorioz ratio txikiagoa edo, hala badagokio, handiagoa ezartzea bidezkoa denean izan ezik.

Jarduera goiko solairu batean garatzen bada, eta bertara sartzeko baldintza egokiak dituen arrapalarik ez badu, beheko solairuan, edo honen lursailaren sestra gaineko espazio eraikigabean, antolatu beharko da hura, baita maila berean zamalanetarako atondoak ezarri ere. Hori ere lehenengo solairuarekin karga jasogailu bidez lotuko da.

- 3.-Soto, erdisoto edo sestra gaineko solairu estalietan gaitzen diren garajeek bizitegi erabilerako lursailentzako ezartzen diren funtzionaltasun orokorreko baldintzak bete beharko dituzte. Garajeko sarbide eta arrapalen zabalera minimoa 3,00 metrokoa izango da.

61. artikulua.- Baldintza partikularrak.

- 1.-Hirigintza eraikigarritasuneko baldintzak.

Baldintza horiek, kasu bakoitzean, lursailak bere baitan hartzen dituen hirigintza esparruko arau partikularretan zein Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoak dira.

- 2.-Lursailak zatitzeko baldintzak.

Baldintza horiek, kasu bakoitzean, nahiz lursailak bere baitan hartzen dituen hirigintza esparruko arau partikularretan, nahiz horiek garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoak dira.

- 3.-Erabilera baldintzak.

Bizitegi erabilereiz bestelakoetara zuzendutako lursailen erabilera erregimena, alde batetik, hirigintza arau orokor hauen kalifikazio globalari eta kalifikazio xehakatuari buruzko kapituluetan eta, bestetik, dagozkien arau partikularretan, eta, azkenik, eta hala badagokio, Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoa da.

- 4.-Funtzionaltasunari buruzko baldintza orokorrak.

Aparkaleku zuzkidura, kasu bakoitzean, nahiz dagozkion arau partikularrean, nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoa izango da.

Industria erabilerako lursailek behar besteko espazio libre egokia eduki beharko dute zamalanetarako mugimendu guztiak haien barruan egin ahal izateko.

3. ZATIA

LURZORU HIRITARREZINEAN BERARIAZ APLIKATZEKO HIRIGINTZA ARAUAK

4. KAPITULUA.- IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

62. artikulua.- Eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak.

1.- Araudien erreferentzia orokorrak.

Oro har, lurzoru hiritarrezinetan eraikuntzak eta erabilerak ezartzean, besteak beste, honako irizpide hauek bete beharko dira:

- A.- Indarreko legerian eta lurraldearen antolamenduko tresnetan, lurzoru horretan indarra dutenean, ezartzen diren aurreikuspenak, landa ingurunera moldatzekoekin lotzen direnak barne.
- B.- Lurzoru hiritarrezin gisa sailkatutako lurrak biltzen diren erabilera globaleko zonetarako plan honetan ezartzen den hirigintza erregimeneko aurreikuspen arautzaileak.
- C.- Dokumentu honetan dagozkion artikuluetan aipatzen diren gainjarritako baldintzen aplikazioarekin lotutako eta/edo horien ondoriozko aurreikuspenak.
- D.- Kapitulua honetan ezarritako aurreikuspenak.

2.- Kokalekuari buruzko baldintzak.

Paisaiaren edo ingurumenaren gaineko inpaktu oro eta sor daitekeen beste edozein eragin kaltegarri murrizteko eta minimizatzeko, Udalak eraikuntza baimenduak ezartzeko eta kokatzeko baldintzak ezarri ahal izango ditu, eta horri dagokionez planteatu daitezkeen proposamenak alda ditzake. Baldintza horiek dokumentu honetan berariaz eta kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzen osagarriak izango dira.

Proiektatutako eraikuntza berrietan ez ezik, gaur egun dauden eraikuntzak eta instalazioak ordeztzeko, handitzeko eta abarretarako egiten diren proposamenetan izan dezakete eragina baldintza horiek.

3.- Eraikuntzen formari eta bolumenari buruzko baldintzak.

Eraikuntzak bolumetria bakunekoak izango dira. Estalkiek ez dute % 40tik gorako malda izango. Estalki lauak ezartzeko baimena izango da.

Estalki horren gainean tximiniak eta beste instalazio batzuk baimenduko dira, baita txapitulak ere, baldin eta aurrealdea 2,00 metro baino handiagoa ez bada eta horien artean gutxienez 3,00 metroko tartea badago.

Eraikuntzaren profil maximoa sestra gaineko bi (2) solairukoa izango da. Horrez gain, sotoak eta/edo erdisotoak eraikitzea —gehienez ere bi (2) solairu sestrapean— eta estalkipeko emaitzazko espazioak erabiltzea onartuko da.

Eraikuntzaren altuera maximoa 7,00 m izango da, fatxada bakoitzaren erdiko puntuan horizontalki ezarritako teilatu hegaletara neurtua, eta eraikuntzaren eta lur eremu hiritartuaren arteko elkargunearen punturik baxuenaren gaineko altuera maximoa 9,00 m. Sotorako edo erdisotorako ibilgailu sarbidea dagoen lekuan altuera maximo hori kasu zehatzetan gainditu ahal izango da.

Muga horiek ez dira aplikatzekoak izango, egokitzapen funtzional saihestezinen ondorioz, muga horiek nahitaez gainditu behar dituzten landa erabileretarako eraikuntzen eta instalazioen kasuan, etxebizitza erabilera osagarria edo zerbitzu azpiegiturak salbu.

Nolanahi ere, eraikuntza eta instalazio horiek honako parametro hauetara egokitu beharko dira:

- * Eraikuntzaren luzera maximoa: 50,00 m.
- * Eraikuntzaren oinplanoko okupazio maximoa: 500,00 m².
Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuak horri buruz ezartzen dituen irizpideei jarraituko zaie.
- * Eraikinaren sestra gaineko sabai azalera eraikigarri maximoa: 1.000,00 m²(s).

Halakorik justifikatzen duten zirkunstantziak zehatz-mehatz eta arrazoituta azaldu ondoren, aurreikuspen horiek gorantz nahiz beherantz birdoitu ahal izango dira, bai xede horretarako, bai xede orokorragoetarako sustatutako plangintza berezian bidez.

4.- Urbanizazioari eta inguruaren tratamenduari buruzko baldintzak.

Eraikuntza berriak ezartzea baimentzen den lursailen kasuan, lursail horiek honakoa eduki beharko dute: ibilgailuentzako sarbidea —kapitulu honetan ezartzen diren baldintzetan—, ur hornidura, saneamendua, elektrizitate hornidura eta kanpoko argiteria. Eskakizun hori ez da beharrezkoa izango, ordea, eskakizuna objektiboki beharrezkoa ez den nekazaritza erabilera ez profesionalizatueterako lursailetan eta zerbitzu azpiegiturako eta ekipamenduetarako lursailetan.

Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo beharrezko baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak bere kargura ezarriko duela edo hobetuko duela bermatu beharko du. Hala egiten ez badu, eskatzen duen lizentzia uka diezaioke Udalak. Landa erabileraz bestelako erabilerak ezartzen badira, betebeharrak hori sare orokorretara ere hedatu ahal izango da —bide sarera eta zerbitzu sarea—, baldin eta eskatzen den jarduera egoki garatzeko behar adinako ahalmenik ez badute.

5.- Aireko lineak paisaian integratzea.

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu aireko linea elektrikoen eta telefono lineen elementuen konfigurazioari eta trazadurari dagokienez, paisaiaren zein nekazaritza eta baso ingurunearen gaineko eragina minimizatzeko.

6.- Erabiltzeko debekuak eta salbuespen gisa onartutako erabilerak.

Lurzoru hiritarrezinean berariaz debekatuta daude izaera hiritarreko erabilerak, eta zehazkiago, industria erabilerak, nekazaritzako eta abeltzaintzako industriak eta basogintzakoak izan ezik, baldin eta horien produkzioa kokaleku duten lur eremuen erabilerarekin erlazionatuta badago eta gai horretan eskumena duen arloko erakundearen oniritzia lortzen badute. Nolanahi ere, industria horiek dokumentu honetan ezarritako baldintzak eta mugak bete beharko dituzte.

Halaber, debekatuta daude etxebizitza kolektibora zuzendutako eraikuntzak. Halakotzat hartuko da lau etxebizitza unitate baino gehiago hartzera zuzendutakoa. Ondorengo artikuluetan baimentzen diren etxebizitzak nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen gune bati lotuta egon beharko dute, eta berariaz debekatuta dago lurzoru hiritarrezinean etxebizitza autonomora zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzea, hauek nekazaritza inguruneko erabilerarekin edo ustiapenarekin lotuta ez badaude.

Baserriei lotu ohi zaizkien ostalaritzako erabilerak (sagardotegiak, askaldegiak, etab.) baimentzen dira, baldin eta bertan dauden ustiapenei lotutako landa erabileren osagarri gisa planteatzen badira. Ostalaritzako erabilerak (landa turismoa) hurrengo artikuluetan araututako baldintzetan onartzen dira.

7.- Herrigunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Bizitegi eraikuntza debekatuta dago, eraikuntza horren ondorioz 75 metroko erradioko zirkulu batean osorik edo zati batean sar daitezkeen bizitegi erabilerako lau eraikineko edo gehiagoko multzoa sor daitekeenean.

63. artikulua.- Eraikuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea.

Etxebizitza erabilerarako eraikuntza berrizat hartuko dira ondorio guztietarako eraikuntza aurrefabrikatuak (egonkorrek edo mugikorrek), karabanak, edo gela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa —jarraian edo tarteka— erabil daitezkeen beste edozein elementu. Mota horretako eraikuntzei eskatuko zaizkien baldintza guztiak aplikatuko zaizkie, eta beraz, berariaz beste baldintza batzuetan horiek ezartzea ez da baimenduko.

64. artikulua.- Landa errepideak eta landa bideak.

1.-Halakotzat hartuko dira lurzoru hiritarrezinean gaur egun dauden edo proiektatzen diren errepideak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren titulartasuneko sarea) eta bide publikoak, udalerriko komunikabideen sistema orokorren sarean sartzen direnak nahiz dokumentu honetako II.2.1 planoan grafikoki identifikatu direnak.

2.-Errepide eta bide berriak irekitzeko baimena, nahiz herri onurako edo gizarte intereseko arrazoiek bultzatuta nahiz gaur egun dauden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntza partikularretara sarbidea emateko besterik ez da emango.

Zokogunean amaitzen badira, amaierako muturrean ibilgailuek maniobra egiteko behar besteko espazioa izan dezaten bermatu beharko da. Era berean, ezinbestekoa denean izan ezik, 300 metroz behin, gutxienez, zabaltze eremuak antolatu beharko dira bi ibilgailu gurutzatzeko edo noranzko aldaketa egiteko aukera izan dadin.

Udalak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak landa eremuko errepideen eta bideen sarea hobetu edo zabaldu ahal izango du. Zuzenean egin ahal izango dute hori obra arruntetako proiektuak formulatuz —kasu horretan herri onurako deklaratu dira eraginpean dauden lurak desjabetzearen—. Bestalde, bide horietaz baliatuko diren erabilera eta eraikuntza berriek lizentzia lortuko badute, ezinbesteko baldintza izan dezakete beharrezko hobekuntzako lanak eta zabaltze lanak egitea.

- 3.-Lurzoru hiritarrezinean altxatu nahi diren landa erabileretara zuzendutako eraikuntza berriek 1. idatz-zatian adierazten diren errepideetatik edo bideetatik izan beharko dute sarbidea, eta errepideetatik 10,00 m baino distantzia handiagora eta landa bideetatik 5,00 m baino distantzia handiagora kokatu dira, eta horietatik 100,00 m baino distantzia txikiagora.

Horietara asfaltozko edo hormigoizko zoladura eta gutxienez 3,00 metroko zabalera duten errepide edo bideetatik sartu behar izango da. Bide berrien eta errepideen arteko lotuneen barne erradioek 9,00 m izan beharko dute gutxienez, eta sarbidearen sestrak, errepidetik hasi eta lehen hamar metroetan, ez du % 4 gainditu beharko. Urak errepidera iritsi baino lehen bildu eta desbideratuko dira.

Gaur egun dauden erabilera pribatuetarako eraikuntzetara iristeko bideen kasuan, adierazitako baldintzetakoren bat betetzea oso zaila edo ezinezkoa bada, gerta daiteke baldintza hori ez eskatzea.

Gaur egun dauden eraikinak finkatu egiten dira, nahiz eta adierazitakoak baino distantzia txikiagoetara egon.

- 4.-Lurzoru hiritarrezineko errepideetatik eta bideetatik paisaia ikustea babestuko da, eta eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukerak mugatu ahal izango dira.
- 5.-Landa eremuetako errepide eta bideekin muga egiten duten lurak garbiketa eta apaindurako baldintza egokietan mantenduko dira.
- 6.-Nolanahi ere, eraikuntza horiek —gaur egun daudenak edo eraikuntza berrikoak—, besteak beste, 2006ko ekainaren 6ko Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauan ezarritako irizpideak beteko dituzte.
- 7.-Gaur egun errepideei dagokien jabari publikoan ez dauden lur eremuak eraginpean hartzen dituzten errepideen elementu funtzional berriak ezartzeko, alde zuzenetik plan berezi bat formulatu beharko da Plan Orokor honetan zein lurzoru hiritarrezineko plangintzarako indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan. Ezarri beharreko elementuak garrantzi txikikoak direnean eta horien kudeaketa titulartasun publikokoa denean, Udalaren iritziz beharrezkoa ez bada, ez da plan berezirik formulatu beharko.
- 8.-Lurzoru hiritarrezinean egiten diren trazadura zuzenketen ondorioz gehiago erabiltzen ez diren errepideen eta bideen tarteetan, obren titularrak landare lurrezko geruza bat berrezarri beharko du, oraindik bertan jarraitzen duen bide zorua altxatu ondoren.

65. artikulua.- Ibilgailuetarako pistak.

Debekatuta dago lurzoru hiritarrezinean pistak irekitzea, baldin eta zein helbururekin egiten den justifikatzen ez bada, edo landa inguruneko ustiapenen bati ez dagozkionean, edo baimendu den obra edo eraikuntza baten parte ez direnean.

Irteerarik gabeko pistetan 12,50 metroko erradioa duten espazio zirkularrak antolatu beharko dira 1.000 metrotik behin eta amaierako muturrean.

66. artikulua.- Zuhaitzien babesa.

Zuhaitzi babestuko eremutzat joko dira Plan Orokor hau onartzen den unean dauden bertako zuhaitziak eta, bereziki, II.1.3 planoan identifikatzen direnak.

Debekatu egiten da zuhaitzi horietan mozketak eta esku hartze suntsizaileak edo degradatzaileak egitea, honakoak izan ezik: zuhaitzi horiek hobetzeko garbiketak eta bakanketak; lurraldearen egitura orokor eta organikorako eraikuntzak edo instalazioak egiteko behar-beharrezkoak izan daitezkeenak; eta baso baliabidearen ustiapen arrazionalak justifikatzen dituenak, horretarako beharrezkoak izan daitezkeen baimenen kalterik gabe, eta beti jatorrizko baso masa antzeko ezaugarriekin birsortzea bermatuta.

Halaber, debekatuta dago ibilgu publikoen ertz eta bazterretan zuhaitzak eta zuhaixkak moztea. Garbitzeko eta hobetzeko esku hartzeak gauzatu ahal izango dira, baina horiek ere dagokien baimena lortu beharko dute.

Lurzoru hiritarrean eta lurzoru hiritargarran obrak egiteko lizentziak eskatzen direnean, eta obra horiek eraginpean har lezaketan zuhaitzen baten inguruetan egin behar direnean, gorabehera hori dagokion lizentzian jasoarazi beharko da, eta udal zerbitzu teknikoek horri buruz adierazten dituzten babes neurriak hartu beharko dira. Neurri horiek ezarri arren, elementu hori desagertzea dakarten kalteak gertatuz gero, Udalak dagozkion zigorrak ezarri ahal izango ditu, eta kaltetutako zuhaitza edo zuhaitzak publikoak badira, kalte ordainak exijitu ahal izango ditu.

Edozein arrazoirengatik, baita nahi gabe ere, guztiz edo zati batean suntsitu diren zuhaitzi babestuko eremuak eta baso masak birsortu egin beharko dituzte haien titularrek, eta horretarako jatorrizko ezaugarriak hartu beharko dituzte kontuan.

67. artikulua.- Ibai ibilguen babesa.

Oro har, ibilgu horiek babestearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan —lurraldea antolatzeko indarrean dauden tresnak barne— ezarritakoari jarraituko zaio.

Dokumentu honetan bertan, 79. artikuluan arlo honetan berariaz ezartzen dena kontuan hartuko da.

68. artikulua.- Lurra, zaborteziak eta hondakindegia egokitzea.

Lurzoru hiritarrezinean egiten diren mota orotako lur egokitzapenak egiteko —horien artean, lurraekin edo obra hondakinekin betelanak egitea, edo hondakin geldoak isurtzea—, dagokien udal lizentziak gain, indarrean dagoen legerian¹ aurreikusitako baimenak eskuratu beharko dira.

Esku hartze horiek gauzatzeko, nolnahi ere, urak behar bezala bildu eta kanalizatuko direla eta proposamena ingurumenera egokitzen dela justifikatuko duen proiektua egin beharko da.

Salbuespen gisa, Udalak baimendutako obren ondoriozko hondeaketetatik datozen lurra isurtzea baimendu ahal izango du. Hala gertatuko da lur eremuen jabeak eskatzen duenean, nahiz nekazaritza eta abeltzaintzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzeko, lurzoru hiritarrezinean kokatzen direnean, nahiz bere jabetzako lur eremuaren sestrak Plan Orokor honen, berau garatzeko sustatutako plangintzaren edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuen aurreikuspenetara egokitzeko. Kasu horretan, ziurtatu egin beharko da, are proiektu tekniko baten bitartez ere Udalak beharrezkotzat jotzen badu, egin beharreko betelanaren drainatzea egokia dela, eraginpean egon daitezkeen elementu natural edo eraikiak behar bezala babestuta daudela, emaitzazko profilak ingurunean integratuta daudela, eta eraginpean hartutako lur eremuaren azalera berreskuratzen dela. Azken kasu horretan, lur eremua hiritartzera zuzenduta ez badago, behar besteko lodierako landare lurrezko geruza bat ezarriko da eta lurralde horren paisaia ezaugarrietarako egokiak diren zuhaitzak, zuhaixkak eta belarkara espezieak landatuko dira.

Lurzoru hiritarrezinean egiten diren mota guztietako hondeaketetan, obraren titularrak berriro jarri beharko du landaredi naturala —beharrezko landare lurrezko geruza barne— obren ondorioz landaredi naturala suntsitu den lurretan.

¹ Honi dagokionez, kontuan hartu, besteak beste, 1994ko azaroaren 2ko 423 Dekretuak, hondakin inerteak eta inertizazioaren gai izan direnak kudeatzeko arauak finkatzen dituenak, eta berau garatzeko promulgatutako xedapenek, ezartzen dutena.

5. KAPITULUA

LURZORU HIRITARREZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK EZARTZEA ARAUTZEN DUTEN XEDAPEN OROKORRAK

69. artikulua.- Erauzteko erabilerak.

Meatze edo harrobi berriak irekitzeko jarduerak nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko erabilera globaleko eremuan besterik ezin izango dira baimendu; dena den, baimena indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, eta ezinbestekoa izango da aldez aurretik jarduera hori garatzeko eta gauzatzeko baldintzak —jardueraren xede den esparrua barne— arautuko dituen eta esparru hori eta bere ingurunea lehengoratzeko irizpideak zehaztuko dituen plan berezia formulatzea eta onartzea.

Goian aipatutako plan berezi hori egin eta onartu aurretik, erauzketa jarduera horiek etorkizunean garatu ahal izateko, nahitaezkoa izango da plangintza orokorra egokitzea aldez aurretik, horrela, meategietara zuzenduko diren inguruak mugatu ahal izateko.

70. artikulua.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen arruntak.

1.- Definizioa.

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta, zehazki, dagozkion eraikinak eta instalazioak ezartzeko, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntzat hartuko da dokumentu honetan azaldutako baldintzak betetzen dituen. Baldintza horien artean dago, besteak beste, nekazaritzaren alorrean eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuak edo, hala badagokio, eginkizun horretan bere ordeztu jarduten duen erakundeak izaera hori ziurtatzeari edo egiaztatzeari dagokiona.

Ildo horretan, eta izaera orokorrez, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri bati edo aurretik dagoen bati lotzen zaizkion eraikuntza berriak ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da erakunde horren aldeztu aurreko egiaztatzea. Egiaztatze horretan ziurtatuko da titularrak nekazaritzako eta abeltzaintzako produktoreak direla, ustiapenak kasuan kasu eskatzen diren dimentsio eta produkzio bideragarritasuneko baldintzak betetzen dituela, eta instalazioak aplikatzeko den eta indarrean dagoen araudiari egokitzen zaizkiola.

Baseri gisa identifikatzen da nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilera integrala ustiatzeko oinarritzko unitatea, udalerriko landa lurraldea ustiatzeko eredu tradizionala den aldetik.

2.- Lursail minimoa.

Nekazaritza ustiapen berri bat ezartzeko lursail minimoaren azalera zehaztearen ondorioetarako, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio, baita arlo horretan eskumena duen administrazio erakundeak kasu bakoitzean ezartzen duenari

ere —Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua edo bere funtzioetan ordeztuko duen erakundea—.

Ondorio horietarako, ekarpen gisa jarritako finka etena izan daiteke, eta askotariko erabilera globaleko zonetan kokatutako lurzoru hiritarrezin gisa sailkatutako lur eremuak har ditzake bere baitan.

Nolanahi ere, baimendutako eraikuntza eta instalazio berriak eraiki ahal izateko ezinbestekoa izango da Plan Orokor honetan ezarritako lursail minimoaren baldintza betetzea.

3.- Eraikuntza eta hirigintza baldintza orokorrak.

A.-Oro har, eraikuntzek titulu honetako 4. kapituluan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

B.-Arau hauetan azaldutako salbuespenekin, gaur egun dauden ustiapenei lotutako baserriak edo eraikinak finkatu egingo dira, eta eraikuntza gehigarriak eraikitzea baimenduko da. Eraikuntza horiek nahiz aipatutako eraikinari elkartuta edo atxikita —harekin bat datozen materialak eta konponbide arkitektonikoak erabiliz—, nahiz bakartuta —proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar duenean— antolatuko dira.

Ustiapenak etxebizitza osagarri bat edo hainbat dituztenean, horiek ere finkatu egingo dira, eta eraikuntza osagarri horiek bakartuta antolatzea ere baimentzen da, baldin eta gaur egun dauden bizitegi erabileren erosotasuneko edo osasungarritasuneko baldintzek —ukuiluak, abeletxeak eta antzekoak ezartzea— edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar dutenean.

Adierazitako eraikuntzak finkatzeak berekin dakar, alde batetik, osotasunean zaharberritzeko edo berritzeko aukera, eta are eraikuntzak ordeztekoa ere, eta bestetik, izaera orokorrean, txabolak, eraikin prekararioak, teilapeak eta abar ezabatu beharra, eraikuntza multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko.

Horrez gain, balio arkitektonikoa edo historikoa duten elementuak errespetatu egin beharko dira; horretarako, iraunarazi eta/edo berrerabili egingo dira.

Handitze gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez bestekoa gaindituko. Orokorrean landa erabilerekin bestelakoetara zuzendutako eraikinetarako ezarritako eraikuntzaren altuera eta profileko muga maximoak bete beharko ditu.

C.- Gaur egun dauden eraikuntzak ordeztu nahi direnean edo berriak eraiki nahi direnean, Udalak aurretik okupatzen diren kokalekuez edo proposatutako kokalekuez bestelako kokalekuetan ezartzea baimendu ahal izango du, paisaiari dagozkion arrazoiengatik, sortzen den eraginengatik, higieengatik, segurtasunarengatik edo justifikatuta dagoen beste arrazoi egoki batengatik.

Hirigintza Ondarearen Katalogoan sartuta dauden eraikuntzen kasuan, aukera horren bideragarritasuna eta/edo komenigarritasuna eraikuntza horiek eta/edo beren baliozko elementuak mantentzean eta begiratzean duen eraginaren ikuspegitik

aztertu beharko da, eta helburu hori lortzeko desegokia bada, baztertu egingo da aukera hori. Dena den, gai horretan eskumena duen administrazioak aukera horren bideragarritasunaren aldeko txostena eman beharko du.

D.-Mota horretako erabileretara zuzentzen diren lursailetan, honakoa hartuko da, ondorio guztietarako, bizitegi erabilera osagarrietara zuzenduko den eraikuntzatzat: eraikuntza aurrefabrikatuak —egonkorrak edo mugikorrak—, karabanak, edo gela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa, jarraian edo tarteka, erabil daitekeen beste edozein elementu modu egonkorrean ezartzea. Mota horretako eraikuntzei eskatuko zaizkien baldintza guztiak aplikatuko zaizkie.

4.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak ezartzeko, artikuluko honetako 1. eta 2. idatz-zatietan ezarritako baldintzak bete beharko dira, hau da, Gipuzkoako Foru Aldundiaren egiaztagiria lortu beharko da eta eraikinari lotzen zaion lur eremuaren azalera minimoa izan beharko du.

Soilik nekazaritza, abeltzaintza eta baso aldetik balio handiko inguruetan dauden lurretan, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako nekazaritzako eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzea baimenduko da, baldin eta indarrean dauden lege xedapenetan —lurraldea antolatzeke indarrean dauden tresnak barne— zein Plan Orokor honetan bertan horri buruz ezarrita dauden baldintza guzti-guztiak aldeztu aurretik betetzen badituzte.

Dena den, uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuak, abeltzaintzako ustiapenek bete beharreko arau teknikoak eta higie, osasun eta ingurumen arauak ezartzen dituenak, eta martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuak, Ingurumena Babesteko Legean aurreikusitako jardura lizentziak lortzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda ezartzen duenak, zehazten duena bete beharko da.

Mendiko bordek eta aterpetxeek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- a.- Beste edozein eraikinetara gutxienez 100 metroko tartea izatea.
- b.- Gehieneko azalera itxia 35 m², eta gainera, estalkidun gune ireki bat izatea, 15 m²-koa.
- c.- Lursailak gutxienez 10.000 m² izatea.
- d.- Mugetara, mendibide eta errepideetara gutxienez 10 metroko distantzia izatea.
- e.- Ur ibilguetara gutxienez 25 metroko distantzia izatea.
- f.- Eraikinaren inguruan, 15 metrotik gorako erradioan ez da baimenduko inolako obrarik, bertara elektrizitate instalazioak, ura etab. eramateko.
- g.- Teilatu hegal horizontalaren altuera maximoa 3 metrokoa izango da, eta gailurrerainoko altuera ez da 6 metrotik gorakoa izango. Profila beheko solairukoa izango da, eta ez da altxatzeko edo sotoetarako aukerarik izango.
- h.- Lursailen ez da onartuko inolako eraikuntza osagarririk edo txabolarik.
- i.- Bolumentria eta materialak izaera orokorrez ezarritakoak izango dira.

5.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunten bizitegi erabilera osagarriak.

A.-Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak, berriak edo lehendik daudenak, jada aurrez beronen osagarri den eta bizitegi erabilera zuzenduta dagoen edo erabilera hori izan dezakeen eraikuntza bat dagoenean.

Nekazaritza ustiapen horiekin lotuta, eta lehendik daudenak barne hartuta, gehienez ere bi (2) etxebizitza ezartzea baimenduko da, baina beroriek izaera osagarria izango dute. Dena den, baimen hori lortzeko nahitaezkoa izango da ondoren adierazten diren baldintza guztiak betetzea, banan-banan.

a) Beharrezkoak izan daitezkeen eraberritzeko eta birgaitzeko obrek irispide handiago edo txikiagoa izan dezaketela kontuan hartuta, etxebizitza horiek lehendik zeuden eraikuntzetan gaitu beharko dira, eta ez da beroriek handitzea baimenduko.

Baratzezaintzako eta abeltzaintzako ustiapen horietan aurreko aurreikuspena betetzea ezinezkoa denean, banakako etxebizitzara zuzenduta dagoen eraikuntza berri bat egiteko baimena izango da, lehendik dagoen eraikinetik 100 metrora gehienez, eta lursailaren mugatik gutxienez 5 metroko tartea utziz.

b) Ondorio horietarako ez dira zenbatuko eraikin berean edo eraikuntza multzo berean dauden beste etxebizitza batzuk, baldin eta erregistro mailan ustiapenari atxikitzen ez bazaizkio.

c) Aurreko idatz-zatian xedatutakoaren kaltetan izan gabe, eta gaitu nahi den etxebizitza kopurua edozein izanik ere, ez da loturik dauden finken banantzerik edo zatiketarik baimenduko, baldin eta banantze edo zatiketa horren ondorioz 35.000 m² baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, nekazaritzako eta abeltzaintzako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

d) Finkatu egiten dira gaur egun 35.000 m² baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikinak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

e) Besteak beste, artikuluko honetako "3.B" idatz-zatian ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Baimendu egingo da, halaber, eraikuntza horietan bertan landa turismoko erabilerak edo antzekoak ezartzea, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezartzen diren baldintzetan.

f) Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen bakoitzeko gehienez ere bi etxebizitzako kopuru hori inoiz ezin izango dela gainditu kontuan hartuta, 300 m²(s)-tik gorako eraikuntzetan bi etxebizitza egin ahal izango dira.

Ondorio horietarako ez dira zenbatuko ez bordak eta ez eraikuntzatik banandutako eranskinak, ez eta gaur egun etxebizitza erabilera zuzentzen ez diren eraikuntza atxikiak ere; etxebizitzaren kopuru handiagoa gaitu ahal izateko,

proiektu egokia, eranskin horiek eraisten direla barne hartzen duena, aurkeztu beharko da.

g) Eraikuntza baldintzak:

Lehendik dagoen eraikinetik, aurreko "a" atalean aipatu den eraikinetik, bereizitako banakako etxebizitza berriak egiteko, besteak beste, ondoren adierazten diren eraikuntza baldintza hauek bete beharko dira:

* Azalera eraikigarri maximoa:	250,00 m ² (s)
* Baimendutako profil maximoa:	Bi solairu (sestra gainean)
* Teilatu hegal horizontalen altuera maximoa (fatxada bakoitzaren erdiko puntuan neurtua):	7 m.
* Estalkien malda maximoa:	% 40
* Oinplanoan okupatutako azalera minimoa:	120,00 m ² .
* Oinplanoan okupatutako azalera maximoa:	250,00 m ² .

B.-Baratzezaintzako eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak, aurrez beronen osagarri den eta bizitegi erabilerara zuzenduta dagoen edo erabilera hori izan dezakeen eraikuntza bat ez dagoenean.

Nekazaritza, abeltzaintza edo basozaintza aldetik balio handia duten inguruetan soilik, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berriak bi etxebizitza osagarri (2) ezartzera zuzendutako oinplano berriko eraikuntza bat eraikitzea baimenduko da. Obren lizentziaren titularra lursailaren titularra izango da.

Baimen hori lortu ahal izateko, ezinbestekoa izango da indarrean dagoen legerian¹ ezarritakoez eta arau hauetako 4. kapituluaren zehazten direnez gain, honako baldintza hauek betetzea:

- Artikulu honetan bertan "1." idatz-zatian aipatzen diren alderdiak egiaztatzea, bertan agertzen den modura.
- Artikulu honetako "2." idatz-zatian aditzera emandakoari jarraituz, eta Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiapenari lotzen zaizkion lur eremuen azalerari eta hedadurari buruz erabakitzen duenaren kaltetan izan gabe, bizitegi eraikuntza berriak gutxienez 35.000 m²-ko azalerako finka beharko du, eta finka hori lotu beharko zaio erregistroan. Eraikuntza hartuko duen lursailak 20.000 m² baino handiagoa izan beharko du, eta ustiapenekoa izan. Ondorio horietarako, elkarren ondoan dauden edo bide edo ibilgu publikoren batek bereizten dituen finka bereko lursailak bateratutzat joko dira.
- Ustiapenak gutxienez bost urteko jarduera duela egiaztatu beharko da.

¹ Honi dagokionez, kontuan hartu behar da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 31. artikuluan ezartzen duena.

d) Eraikuntza baldintzak:

- * Tarte minimoak:
 - Lurzoru hiritarrezineko mugara: 100,00 m.
 - Lursailaren mugara¹: 10,00 m.
 - Babestu beharreko elementu naturalak edo eraikiak (zuhaitzak, ibilguak, errepideak, bideak etab.): Orokorrean exijitzen direnak, bai indarrean dauden lege xedapenetan —lurraldea antolatzeko tresnak barne—, bai Plan Orokor honetan bertan.
 - Beste finka batzuetan lehendik dauden bizitegi eraikuntzetan²: 50,00 m.
 - Beste finka batzuetan lehendik dauden bizitegi erabileraz besteko eraikuntzetan: 50,00 m.
- * Azalera eraikigarri maximoa: 250,00 m²(s)
- * Eraikinean gehienez baimendutako solairu kopurua: Bi solairu (sestra gainean)
- * Teilatu hegala horizontalen altuera maximoa: 7 m (fatxada bakoitzaren erdiko puntuan neurtua)
- * Estalkien malda maximoa: % 40.
- * Oinplanoan okupatutako azalera minimoa: 120,00 m².
- * Oinplanoan okupatutako azalera maximoa: 250,00 m².

e) Hiritartze baldintzak:

Nahiz eraikuntza proiektuan bertan, nahiz horren osagarri gisa, lursailaren hiritartze baldintzak —beharrezkoak diren aparkalekuen eta sarbideen kokapena barne— eta paisaia tratamenduarenak zehaztuko dira, eraikuntza berriak landa lurzoruan ahalik eta ingurumen inpakturik txikiena sor dezan.

Higiene eta osasun baldintzak bermatuta eta behar bezala tratatuta geratu beharko dira, isurketak arazteko sistemari dagokionez batik bat.

f) Gehieneko etxebizitza kopurua. 1 etx.

Nekazaritza erabilera bateragarriak eta ostatu erabilera (landa-turismoa) baimenduko dira.

¹ Indarrean dagoen legeriak tarte eta distantzia handiagoak ezartzen badituzte, berorietan ezartzen dena beteko da.

² Bi eraikuntzen artean aurrez aurre dauden fatxadetako erdiko puntutik neurtuko da distantzia hori, eta esku hartze bakoitzean bere lursailaren gutxienez distantzia horrek % 50 betetzen duela bermatu beharko da; hau da, 25 metro. Ez dira eraikuntza berritzat hartuko lehendik dauden batzuk ordeztuko eraikitzen direnak.

6.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenera zuzendutako eraikuntzak

A.-Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenerako erabileretara edo horien erabilera osagarri eta lagungarrietara —kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritzako makineria eta baserriko eta nekazaritza industriako pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikuntzak, eta abar— zuzendutako eraikuntza finko eta egonkor guztiak, etxebizitza izan ezik, hartuko dira halakotzat.

B.-Antolamenduz kanpokotzat jo direnen salbuespen bakarrarekin, Plan Orokor hau onartu aurretik erabilera horietara zuzenduta zeuden eraikuntzak finkatutzat hartuko dira.

Eraikin horiek handitzean, eraikuntza berrietarako ondoren finkatuko diren baldintzak aplikatuko dira, baldintza horiek betetzea ezinezkoa denean izan ezik. Hala gertatzen bada, Udalak egoki irizten dion erabakia hartuko du, behar bezala justifikatuta. Adierazitako eraikuntzak finkatzeak berekin dakar, izaera orokorrez, txabolak, eraikin prekarioak, teilapeak eta abar ezabatu beharra, eraikuntza multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko.

C.-Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei —lehendik daudenei zein berriei— lotzen zaizkien eraikuntza berriek, erabilera horietara zuzentzen direnek, uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuan, abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituenen, I. Eranskinean ezartzen diren bereizteko baldintzak bete beharko dituzte:

Horretaz gain, honako zehaztapen hauek beteko dituzte:

a) Tarteak:

- Beste finka batzuetan dauden landa erabileraz bestelako eraikuntzetara: 100,00 m¹.
- Lursailaren mugara: 10,00 m.

b) Eraikuntza hartuko duen lursailaren gutxieneko azalera²: 10.000 m².

c) Eraikuntzaren azalera maximoa: 500 m².

d) Profila: l/l

e) Eraikuntzaren altuera: ... 5,00 m.

f) Eraikuntzaren luzera maximoa: . 50,00 m.

¹ Bi eraikuntzen artean aurrez aurre dauden fatxadetako erdiko puntutik neurtuko da distantzia hori, eta esku hartze bakoitzean bere lursailean gutxienez distantzia horrek % 50 betetzen dela bermatu beharko da; hau da, 50 metro.

² Dena den, lursail horrek eremu jarraitua osatu beharko du fisikoki eta espazialki.

D.-Lurrean bertan zuzenean landatzeko ezartzen diren berotegiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- * Tarte minimoak:
 - Lursailaren mugara: 5,00 m.
 - Beste finka batzuetan dauden landa erabileraz bestelako eraikuntzetara: 20,00 m.

- * Lursailaren okupazio maximoa¹:
 - < 5.000 m². % 20
 - > 5.000 m² eta < 20.000 m² 1.000 m² edo % 10
 - > 20.000 m² 2.000 m² edo % 5

E.-Ezarri ahal izateko ezinbestekoa izango da horren askotariko alderdiei buruzko eskumena duten erakundeek aldeko txostena ematea.

F.-Honako hauek bermatuko dira: higiene eta osasun baldintzak eta, bereziki, isurketak arazteko sistema, ur hornidura, saneamendua, elektrizitate hornidura eta kanpoko argiak.

G.- Dena den, uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuak, abeltzaintzako ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituenak, eta martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuak, otsailaren 27ko 3/1998 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrean, jasotzen den jarduerarako lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jardueren zerrenda finkatzen duenak, zehazten duena bete beharko da.

71. artikulua.- Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak

1.- Definizioa.

Aplikagarri den sektoreko araudiarekin bat etorritz, ustategi batekin bat ez datozen nekazaritza erabilerak hartuko dira halakotzat.

2.- Erabilera baldintzak.

Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabea baimenduko da lurzoru ez hiritargarrian, zonakatze globalaren eta zehaztutako gainjarritako baldintzen arabera onargarriak diren baldintzetan.

Ondorio horietarako, lursailaren azalera minimoa laborantzako unitate minimo gisa zehazten dena izango da, baina azalera txikiagoa izanik lehenik dauden lursailetan ere onartuko da, eta berorietan, jarduera hori ezartzeko azalera horrek 2.000 m²-tik gorakoa izan beharko du.

¹ Ezartzen diren okupazio indizeen eta zehaztapenen multzoa fisikoki berotegia hartuko duen lursailari dagozkiola ulertuko da.

3.-Eraikuntza baldintzak.

A.-Berariaz abeltzaintzako eta mendi inguruetakoko larretan, lursail bakoitzeko txabola berri bat egin ahal izango da lanabesak gordetzeko edo korta txikiak edo ukuilu ez-profesionalak bezala erabiltzeko, eta arau hauetako 4. kapituluaren eskatzen diren betekizunak bete beharko dira.

B.-Halaber, honako baldintza hauek ere bete beharko dira:

- | | |
|--|-------------------------|
| * Lursailaren azalera minimoa: | 2.000 m ² . |
| * Sabai azalera eraikigarri maximoa: | 8,00 m ² (s) |
| * Eraikuntzaren altuera: | 2,50 m. |
| * Tarte minimoak lursailaren mugara: | 5,00 m. |
| * Lursailaz kanpoko edozein eraikuntzarekiko tarte minimoak: | 50,00 m. |
| * Eraikuntza baldintzak: | |
- Lehentasunez, material ez-iraunkorrekina eraikiko dira, akabera pintatuarekin eta teilazko estalkiarekin, erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, eta horretarako oso zimendu txikiak izango dituzte. Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoien ondorioz, material iraunkorrekina eraikitzea baimenduko da.
 - Ezin izango dute ur hornidurarako edo hondakin uren hustuketarako instalaziorik izan.
 - Paisaiari egokitzearen, Udalak paisaiaren gaineko interferentzia ahalik eta txikiena izango den lekuan koka daitezkeen, egiturako edo fatxadako eta estaldurako material jakin batzuk erabil daitezkeen eta inguruneari hobeto egokituko zaizkion kolore eta formak zehatz daitezkeen eskatu ahal izango du.
 - Txabola bat eraikitzeke lizentzia jabetzarik gabe emango da beti.

4.-Gaur egun dauden txabolak edo bizitegi erabileraz bestelako eraikuntzak finkatu egiten dira, arau hauetan xedatutakoaren bat etorriz, antolamenduz kanpokotzat jo ez badira. Ez da inola ere eraikin horietan bizitegi erabilerak ezartzea baimenduko.

72. artikulua.- Baso erabilerak

1.-Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenerako luraren egokitasuna urratuko ez duten lekuetan landatuko dira zuhaitzak.

2.-Zuhaiztien landatze estentsiboak egin ahal izateko, alde aurretik nekazaritzaren eta mendien arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuaren txostena eskatuko da beti.

3.-Baso masak landatzean, edozein eremutan landatzen direla ere, besteak beste, gai horretan eskumena duen administrazioak (Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamendua) ezarritako irizpide orokorrak errespetatu beharko dira, are sail landatu horien eta lursail mugakideen artean zein beste finka batzuetan dauden eraikuntzetara utzi behar diren tarte minimoei dagozkienak ere.

73. artikulua.- Obra publikoei lotutako erabilerak eta eraikuntzak

1.- Aintzat hartutako erabilerak eta eraikuntzak.

Titulartasun eta sustapen publikoko komunikazio sistemak —zerbitzuguneak barne— edo zerbitzu azpiegiturak —ur hornidura, hondakin uren saneamendua eta arazketa, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista eta bestelakoak— gauzatzeko, ustiatzeko eta mantentzeko erabilerak eta eraikuntza osagarriak hartuko dira halakotzat, betiere landa ingurunean ezarri behar badira, eta beren ezarpen esparrua Plan Orokor honek sistema orokor gisa berariaz definitu ez duenean.

2.- Izapideak.

Eraikuntza lizentzia eskatu aurretik, Udalari kontsulta bat egingo zaio. Udalak arrazoitutako erabakia emango du, eta bertan, lursail ekarpenaren baldintzak, eraikigarritasun baldintzak eta aparkaleku zuzkidurari buruzko baldintzak definituko ditu, eta baita, hala badagokio, alde aurretik plan berezi bat formulatzeko behin-behineko eskakizuna ere.

Nolanahi ere, dagokion administrazioak haren funtzioen eta eskumenen indarrez formulatutako espedienteetan eta proiektuetan biltzen diren zehaztapenak hartuko dira aintzat.

3.- Lursail ekarpena¹.

Adierazitako erabilera eta eraikuntzei lotutako lursailaren eta lur eremuen azalera minimoa gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan finkatutakoa edo kasu bakoitzean ezarritako baldintzak betetzeko behar dena izango da.

Adierazitako xedapenek horri buruzko irizpiderik definitzen ez badute, lursailaren azalera minimo hori Udalak kasu bakoitzean zehazten duena izango da. Horretarako, ezartzeko eskatzen den erabileraren eta landatarrak ez diren beste erabilera batzuen arteko antzekotasuna hartuko du kontuan.

Dena den, azalera hori ez da 2.000 m²-tik beherakoa izango.

4.- Tarte minimoak:

- * Lursailaren mugara, bide publikoetara eta ur ibilguetara: 10,00 m.
- * Gaur egun dauden etxebizitza eraikuntzetara: 100,00 m.

Dena den, aplikagarri diren lege xedapenetan –indarreko lurralde antolamenduko tresnak barne– gai honen inguruan ezartzen diren aurreikuspenak aplikatuko dira, eta horrekin batera, baita kapitulu honetako gainerako artikuluetan eraikuntza mota desberdinetarako zehazten direnak ere.

¹ Erabilera eta eraikuntza horiei lotutako lursailaren azalera laborantzako unitate minimoa baino txikiagoa bada, berau 1995ko uztailaren 4ko Legeak, nekazaritzako ustiapenak modernizatzeari buruzkoak, 25. artikuluan eta, bereziki, bertako "b" atalean arautzen dituen salbuespenei egokitzen zaiela ulertuko da.

5.- Eraikuntza baldintzak:

Udalak, arrazoitutako erabakiaren bidez, egokitzat jotzen dituen berariazko eraikuntza baldintzak xedatuko ditu kasu bakoitzean. Edonola ere, dokumentu honetan lurzoru hiritarrezinerako ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

6.- Etxebizitza osagarria:

Gehienez ere etxebizitza bat eraiki ahal izango da, ahal izanez gero eraikin nagusian integratua, zerbitzuguneetan eraikuntzak eta instalazioak zaintzen dituzten pertsonentzat.

Dena den, administrazioak edo gai horretan eskumena duen erakunde publikoak behar bezala justifikatu beharko du etxebizitza hori beharrezkoa dela.

7.- Aparkalekua

Gutxieneko zuzkidura:Aparkaleku bat (1) / 100 m²(s)

8.- Azpiegiturak eta urbanizazioa:

Sarbideak, ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, kanpoko argiak eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da —zoladurak eta lorategiak barne—, oro har ezarritako landa ingurunean integratzeko arauen eta gomendioen barruan.

74. artikulua.- Lurraldearen ustiapenari lotzen ez zaizkion nekazaritza industriak

1.- Halakotzat hartuko dira lurzoru hiritarrezinean ezarri beharreko nekazaritza industriak, betiere nekazaritza ustiapen baten erabilera osagarriak ez badira eta 2.000 m²-tik (s) gorako "sabai azalera" badute, edota aire zabalean biltegitratzeko edo maniobrak egiteko 5.000 m²-tik (l) gorako espazioa badute.

Abeltzaintzako zonetan integratutako lur eremuetan ezartzea besterik ez da baimenduko.

2.- Eraikuntza eta hiritartze baldintzak:

* Lursail ekarpen minimoa: 20.000 m²

* Eraikuntzek arau hauetan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte –ibilgailu sarbidea antolatzearen ondorioetarako landa erabilerez bestelakotzat joko dira–.

75. artikulua.- Bizitegi erabilera autonomoak.

Nekazaritza, abeltzaintza edo basozaintza aldetik balio handia duten zonetan kokatutako eraikuntzetan ezartzea besterik ez da baimenduko, hain zuzen ere Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi erabilera zuzenduta zeuden eta berariaz antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntzetan.

Indarrean dauden lege xedapenetan —lurraldea antolatzeko tresnak barne— ezarritako irizpideetara egokitzen denean, eraikuntza horiek ordezteko baimenduko da, baldin eta horien egoerarekin lotuta dauden arazoiek edo behar bezala justifikatutako bestelako zirkunstantziak hala aholkatzen badute. Horretarako gauzatu beharreko jarduketan multzoak lehendik dauden eraikuntzak eraberritzeko eta birgaitzeko jarduketan berezko izaera edukiko du.

Aitzitik, ez da baimenduko ez bizitegi erabilera autonomora zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzea, ezta lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ezartzea ere, baldin eta lehendik erabilera horretara zuzentzen ez baziren.

Berariaz debekatuta dago eraikuntza berrietan ezartzea.

Ondorio horietarako, gaur egun dagoen eraikigarritasuna finkatuz hartuko da, txabolei, eranskin prekarioei eta baserriari atxikita edo bertatik hurbil dauden teilapeei lotutakoa izan ezik. Izan ere, elementu horiek desagertzea alde aurreko baldintza izango da bai adierazitako ordezteko bai lehendik dagoen eraikuntza birgaitzeko edozein jarduketa gauzatu ahal izateko. Jarduketa horietako edozein baimentzeko ezinbestekoa izango da eraikuntzak eta inguruneak osatzen duten multzoaren konfigurazioa eta irudia orokorrean hobetzea.

Ez da eraikigarritasun hori gehitzerik baimenduko.

Oro har, eraikuntza bakoitzean gehienez ere bi (2) etxebizitza ezartzea baimenduko da. Dena den, baimendu ahal izateko ezinbestekoa izango da 150 m²-ko (s) etxebizitza tamaina minimoa ahalbidetzeko beharrezkoa den eraikigarritasuna izatea.

Lehendik dauden eraikinetan adierazitakoa gainditzen duen etxebizitza kopurua finkatu egiten da, baldin eta bere garaian zegozkion administrazio baimenak —eraikitzeke udal lizentzia barne— eskuratuta eraiki baziren edota etxebizitza erabilera hori oso aspaldiko denboretatik bazuten.

76. artikulua.- Baimen daitezkeen eta landatarrak ez diren beste erabilera batzuk

1.-Horien artean hirugarren sektoreko erabilerak eta komunitatearen ekipamendukoak, jabetza publikokoak nahiz pribatukoak, sartuko dira, eta baita hainbat ingurunetan baimendutako titulartasun pribatuko zerbitzu azpiegituren erabilerak ere, hauek landa ingurunean ezarri behar direnean eta erabilgarritasun publikoari edo gizarte interesari begira behar bezala justifikatuta daudenean, arriskugarritasun handiko industria erabilerak ere barne hartuta.

Hauek ezartzeko baimena emateko, xede horretarako aplikagarri den legeriak ezartzen duen prozedurari jarraitu beharko zaio, eta horretarako, egin beharreko lan guztiak definitzen dituen proiektu teknikoa idatziko da, hauek ere bilduz: lursailaren hiritartze obra osagarriak, lur mugimenduak eta lorazaintzako lanak; horrez gain, paisaiaren edo ingurumenaren ikuspegitik esku hartze horrek ez duela landa ingurunea nabarmen aldaraziko edo kaltetuko egiaztatu beharko da bertan.

Sustatzaileak konplutuki justifikatu beharko du erabilera horiek landa ingurunean ezartzea beharrezkoa edo egokia dela.

2.-Lehendik dauden eraikuntzetan hirugarren sektoreko erabilerak eta komunitatearen ekipamendukoak ezartzea.

Hurrengo "3." idatz-zatian aditzera ematen den salbuespen bakarrarekin, erabilera horiek Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikuntzetan, antolamendutik kanpo deklaratu ez direnetan, ezartzea besterik ez da baimenduko. Dena den, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- * Orokorrean, eraikuntza horiek Plan Orokor hau onartzen den unean dituzten ezaugarriekin —eraikuntzaren parametro formalak, hirigintza eraikigarritasuna, eta abar— finkatutzat hartuko dira.
- * Erabilera horiek ezartzeko, ez da baimenik emango esku hartze horrekin lotutako lanen ondorioz eraikina ordeztan bada.
- * Indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakoaren eta horien ondorio diren eraginen kalterik gabe, eraikuntza horiek gehienez ere 100 m² (s) arte handitzea baimenduko da. Handitze horiek eraikin nagusiari atxiki beharko zaizkio.

Adierazitakoa baino handitze handiagoak baimentzeko, hurrengo "3." idatz-zatian adierazten diren baldintzak bete beharko dira.

- * Ez da eraginpean dauden finken banantzerik baimenduko, baldin eta banantze horren ondorioz 35.000 m² baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkek sortzen badira, egun dauden nekazaritzako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.
- * Ondorio horietarako, finkatu egiten dira gaur egun 35.000 m² baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikuntzak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.
- * Besteak beste, hirigintza arau hauetako 115. artikuluan, "3.B" idatz-zatian ezarritako baldintzak bete beharko dira.

3.- Eraikuntza berrietan hirugarren sektoreko erabilerak eta komunitatearen ekipamendukoak ezartzea.

Salbuespen gisa, eta proposatutako helburua aldeztu aurretik dauden eraikuntzetan ezartzea ezinezkoa denean, erabilera horietarako eraikuntza berriak eraikitzea baimendu ahal izango da. Horretarako, baldintza hauek bete beharko dira, besteak beste:

- * Hirigintza arau hauetan adierazitakoaren arabera, aldez aurretik eta nahitaez plan berezia formulatu eta onartu beharko da baimena eman aurretik; eta gainera, plan horrek lehen adierazitako zirkunstantzia bete beharko du:
 - Proposatutako jarduerak eta eraikuntza landa ingurunean ezartzea egokia dela.
 - Proposatutako helburu hori erabilera publikokoa eta gizarte interesekoa dela.
- * Arau hauetan aplikazio orokorrekoen barnean ezartzen direnak.
- * Lursail ekarpenaren azalera minimoa:..... 50.000 m².

Ekarpen gisa jarritako lursailak, bere azalera adierazitakoa baino handiagoa izan arren, espazialki eta fisikoki esparru jarraitua izan beharko du, eta eraikuntzari loturik geratuko da ondorio guztietarako —erregistro mailan eta abar—.

- * Eraikuntza baldintzak:
 - Lursailaren mugetara: 10,00 m.
 - Lurzoru hiritarrezinaren mugara: 250,00 m.
 - Beste finka batzuetan dauden eraikuntza landatarretara edo ez landatarretara: 250,00 m.
 - Sabai azalera eraikigarri maximoa:
 - . Lursaila < 6,0 ha. 1.000,00 m²(s)
 - . Lursaila > 6,0 ha 1.200,00 m²(s)
 - . 6,0 ha baino gehiagoko azalera duten lursailak direnean, eta aurretik justifikatzen denean, egin beharreko plan bereziak sabai azalera eraikigarri hori berregokitu ahal izango du.
- * Aparkaleku zuzkidura: aparkaleku 1/100 m²(s) [gutx.]
- * Etxebizitza osagarria: .. 1 etx./lursaila (gehienez).

Instalazioak ustiatzen edo zaintzen dituzten pertsoneri zuzenduko zaie, eta baimendutako eraikigarritasunaren barruan eraikiko da, eraikin nagusian integratuta.

- * Plan berezi horrek ezartzen dituen gainerako baldintzak.
- * Sarbideak, ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, kanpoko argiak eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da —zoladurak eta lorategiak barne—, oro har ezarritako landa ingurunean integratzeko arauen eta gomendioen barruan.

4.- Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu azpiegituren erabilerak.

Erabilera autonomo gisa ezartzeko, hirigintza arau hauetan ezarritako baldintza eta irizpide orokor guztiak beteko dituzte.

77. artikulua.- Turismo kanpalekuak.

Gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak nahitaez betetzeaz gain, ezartzeko baimena beste baldintza hauek betetzeari lotu beharko zaio:

A.-Honako eremu hauetan ezartzea besterik ez da baimenduko:

- a) Abeltzaintza erabilera globala duen inguruan, estrategikoki balio handia duten eta baso masa autoktonoak eta lurpeko urak dituzten lurretan eta esparruetan eragiten ez badu, eta errealitate horiek zainduko eta gordeko direla bermatuko duen jarduketa batean behar bezala txertatzen badira.
- b) Ingurumena hobetzeko eta berreskuratzeko erabilera globala duen inguruan, ezarpen horrek esparru horiek berritzeko helburuaren alde egiten badu.

B.-Kokalekutzat hartuko duten ingurunekeo paisaiaren edo ingurumenaren degradaziorik ez dakarten baldintzetan ezarriko dira, eta beharrezkoak diren zuhaitzak landatuko dira.

C.-Sarbidetza nola ebatzi diren justifikatu beharko da, puntako denboraldian bide sare orokorrari edo tokikoari arazorik ekar ez diezaioten. Barrutiaren barnealdean, kanpadendak edo karabanak kokatzeko leku bezainbat aparkaleku antolatuko dira, bisitarietarako aparkalekuak alde batera utzita.

D.-Halaber, ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, argiak eta gainerako zerbitzuak ere ebatzi beharko dira, eta arreta berezia jarriko da ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistemaren konponbidean, instalazioaren dimentsioaren eta edukiera maximoaren arabera.

E.-Kanpina bizileku egonkor bilaka dadin saihesteko, debekatuta dago kanpatzeko lekuen multzoaren gainean edozein elementu iraunkor instalatzea.

F.-Proposatutako jarduketaren garrantzia eta irispidea zein eraginpean hartutako esparruaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, baimena alde aurretik plan berezi bat formulatzearen eta onartzearen baldintzapean jar dezake Udalak.

LAUGARREN TITULUA

INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

78. artikulua.- Ingurumena babestea eta integratzea.

Oro har, Plan Orokorrean aurreikusitako esku hartzeak ingurumena babesteko eta integratzeko honako hauetan ezarrita dauden irizpideetara egokituko dira:

- * Indarrean dauden lege xedapenetan, besteak beste, Euskal Herriko Ingurumena babesteko Legean, 1998ko otsailaren 27koan, eta lurraldea antolatzeko behin betiko onartutako tresnetan.
- * Plan honetan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan.
- * Dokumentu honetako 5. artikuluan aipatzen diren ordenantzetan.

79. artikulua.- Irizpide orokorrak.

1.- Aurreko artikuluan aipatutako testuinguruan, aurreikusitako jarduerak irizpide hauetara egokituko dira, besteak beste:

- * Bai plan honetan, bai beste lege xedapen batzuetan –5. artikuluan aipatzen diren ordenantzak barne– adierazten diren salbuespenen kalterik gabe, zaborrak eta hondakinak bakoitzari dagokion zabortegi kontrolatura botako dira beti.
- * Salbuespen horietako bat baimendutako obren barruan egindako hondeaketetatik datozen lurrak beste lur batzuetan botatzeko Udalak eman lezakeen baimen berezia da, ondorengo helburu hauetan oinarrituta: haien nekazaritza eta baso erabilera aukerak hobetzea; lur haietako sestra Plan Orokor honetan, hori garatzeko sustatutako plangintzan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea.
- * Oro har, lurzoru hiritarrean eta hiritargarrion dauden edota garatu diren eraikin, instalazio eta jardueretatik ateratzen diren ur zikinak Udaleko ur zikinen sarera isuri beharko dira, ondoren aratz daitezzen. Hala badagokio, beharrezkoa izan litekeen alde aurreko tratamendua emango zaie.

Guztiz debekatuta dago araztu gabeko urak ibai ibilguetara isurtzea.

- * Ibai ibilguen eta ibai ertzen tratamendua gaiaren inguruan indarrean dauden lege xedapenetan -lurraldea antolatzeko behin betiko onartutako tresnak barne- ezarritako irizpideetara, eta horren eskumena duen Administrazioak hura garatzeko sustatutako irizpideetara egokitu beharko da.
- * EAEko Korridore Ekologikoen Sarean eskualde mailako lotuneei dagokienez interes berezia duten ibai tarteetako esku hartzeen bidez, lurpeko ur masak babestuko, hobetuko eta leheneratuko dira, horien egoera ekologiko ona lortzeko.
- * Kutsatuta egon daitezkeen lurren tratamendua gaiari buruz indarrean dagoen legeriak ezarritako baldintzetara egokituko da.
- * Lurzorua kutsa dezaketen jardueren kokapenen inbentarioan barne hartutako lursailen gaineko jarduketak proposamenen kokapenak EAEko Ingurumen Organoak emandako Lurzoruaren Kalitate Deklarazioa eskatuko du, lursail horiek erabilera aldatzea beharrezkoa dutenean. Dena den, otsailaren 4ko 1/2005 Legean ezarritakoaren arabera jokatu da.
- * Aldez aurretik justifikatutako edo gerora bat-batean sortutako edozein zirkunstantziagatik egin beharreko esku hartzeek zuhaiztiak galtzea badakarte, osatu egin beharko dira, beste leku baten kokatu behar diren espezieak birlandatzuz edota galdutako espezie bakoitzeko antzeko espezieetako hiruna ale landatuz.

Horri dagokionez, Udalak kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu, baita ordezko espezieen eiteari dagokionez ere.

- 2.- Uholdeei Aurre Hartzeko Plangintza Integralak itzulera aldi bakoitzari lotuta urpean egon daitezkeen gunetzat hartzen dituenetan egin nahi diren esku hartze guztietarako kontuan hartuko da alderdi hori, betiere Lurralde Antolamendurako Ildoetan zehaztutakoari (8. kapitulua, 6.8.8.5 idatz-zatia) eta EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren E.1.4. idatz-zatiak ezartzen duenari jarraituz.

Aurrez aipatutako EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean atzeraemangunen artean ezarrita dauden jarduketak beteko dira, eta uholdeek hondatutako guneeetan handitu egingo dira, une bakoitzean aplikatu beharrekoak diren arloko irizpideetan ezarritakoaren arabera.

- 3.- Garapen plangintzako baldintza orrietan, Plan Orokorreko ingurumen inpaktuaren baterako ebaluazio azterlanean proposatutako neurri zuzentzaileak eta ingurumena zaintzeko programa biltzeko aurreikuspena txertatutako da, honen eraginkortasuna bermatzeko behar besteko zehaztasunez. Egoki denean, dagozkion sail ekonomikoak barne hartuko dira.

80. artikulua.- Ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal ordenantzak.

- 1.- Besteak beste, ondoren aipatzen diren alderdietan esku hartzeko irizpideak zehazteko, Legazpiko Udalak ingurumena, paisaia eta natura babesteko ordenantzak egingo eta izapidetuko ditu.

Honako hauek dira, zehazki eta besteak beste, alderdi horiek:

- * Proiektatutako lanek eraginpean hartutako lurren tratamendua. Landaredi naturala berrezartzeari dagokiona barne.
- * Zaborrak eta hondakinak botatzea, eraikuntzan eta eraispenetan sortutako hondakinak berriro erabiliz eta birziklatuz, eta birziklatutako materialen erabilera sustatuz.

Hondakin inerteen eta inertizazioaren gai izan direnen kudeaketa azaroaren 2ko 423/1994 Dekretuak, hondakin horien kudeaketari buruzkoak, eta 1995eko otsailaren 15eko Aginduak diotenaren arabera egingo da.

Hondakindegien kokapena "jarduera klasifikatu" gisa kudeatuko da, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/1998 Legearekin bat etorritik, eta ingurumenaren ikuspegitik sentiberak diren eremuei eragitea saihestuz.

Jarduera ekonomikoen eremuei dagozkien zati planetan edota plan berezietan industria hondakinak birziklatzeko eta tratatzeko lur erreserbak egingo dira.

Balioets daitezkeen materialen gaikako bilketa ezartzeko beharrezko arauak aurreikusiko dira.

- * Ur zikinak isurtzea.
- * Lurzoru hiritarrezinean dauden eta aurreikusten diren eraikinen tratamendua, ur zikinen arazketari dagokionez.
- * Abeltzaintzako instalazioak ezartzeko baldintzak, horiek ingurumenean izan ditzaketen eragin negatiboak edo kaltegarriak ezabatzeko edo minimizatzen beharrezkoak diren neurriak zehazteari arreta berezia eskainiz.
- * Ibai ibilguen eta ibai ertzen tratamendua.
- * Proiektatutako jarduketak pasaian integratzea.
- * Floraren eta faunaren babesa, bai finken itxiturak egiterakoan bai komunikazio, zerbitzu eta gainerako azpiegiturak ezartzerakoan, beharrezkoak ikusten diren neurriak barne hartuta.
- * Lurzoruaren kutsaduraren prebentzioa eta kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen tratamendua.
- * Hiritartze lanak zehazteko baldintzak, behar bezalako arreta eskainiz lorezaintzako lanen tratamenduari, erabili beharreko landarediari eta uraren erabilerari -ura aurrezteko beharrezkotzat jotzen diren neurriak barne-.
- * Energia berriztagarrien eta kogenerazioaren nahiz eraginkortasun energetikoaren erabilera eta aprobeixamendua sustatzea.
- * Herritarren kontabilizatu gabeko hiri uren eskaria murriztea.

- * Zarata maila handienak jasaten dituzten biztanleen kopurua murriztea, gai horretan aplikagarri den legeriarekin bat etorritz.
 - * Argi kutsadura murriztea.
 - * Berotegi efektuko gasen igorpen osoak mugatzea, NOx, SO2 eta COV igorpenak murrizten lagunduz.
- 2.- Aipatutako ordenantzak era autonomoan eta berezian egin eta izapidetu ahal izango dira, edota dokumentu honetako 5. artikuluan aipatutako ordenantzetan txertatuko dira.

BOSGARREN TITULUA

HIRIGINTZA ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK

81. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko erregimena formulatzea.

- 1.- Legazpiko Hirigintza Ondarearen Katalogoak hauek zehaztea du helburu:
- * Alde batetik, interes artistikoa, kulturala, historikoa, arkeologikoa, ekologikoa edo naturalistikoa, zientifikoa eta abar edukitzeagatik esku hartze suntsigarrietatik edo degradagarrietatik begiratu eta babestu behar diren udalerriko multzoen, ondasunen eta elementu eraiki edo naturalen zerrenda.
 - * Bestetik, horiek tratatzea eta begiratzea arautzeko irizpideak.
- 2.- Zerrenda hori dokumentu honetan jasotako "katalogatutako elementuen zerrenda" delakoan aipatzen diren ondasun eta elementuek osatzen dute.
- 3.- Ondasun eta elementu horiek guztiak plan honetan eta gaiari buruz indarrean dauden gainerako lege xedapenetan finkatutako babes erregimenaren mende daude.¹

82. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra.

- 1.- Ondasun eta elementu katalogatuetan esku hartze suntsizailerik edo degradagarriarik ezin izango da gauzatu, inolako baliorik ez duten edota elementu katalogatuen izaera kaltetzen duten eranskinak ezabatzea helburu duten esku hartzeak izan ezik.
- 2.- Kasuan kasuko udal lizentzia eskatu aurretik, jabeak edo sustatzaileak kontsulta bat egin diezaioke Udalari, aurreikusitako esku hartzeak finkatutako begiratze helburuen

¹ Euskal Kultur Ondareari buruzko Legea, 1990eko uztailaren 3koa, eta abar.

testuinguruan egokiak ote diren ikusteko eta eraikina zein bertako elementuak begiratzeko betebeharrak zehazki nola gauzatu behar diren aztertzeko.

Xede horrekin, egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak behar adina zehaztuta azaltzen dituen aurreproiektu bat aurkeztuko dio Udalari.

Udalak kontsulta horren aurrean hartzen duen erabakiak ez du baztertuko lizentzia horri dagokion ebazpenean, kasu jakin batzuetan, baldintza gehigarriak zehazteko aukera.

Dena den, jabeak edo sustatzaileak lizentzia zuzenean eska dezake, baina horrek ez du baldintzatuko aurkeztutako proiektua, benetako eraginkortasuna izateko, udal ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu behar ez izatea; bestalde, baimentzeko eskatzen den esku hartzea ere uka daiteke, baldin eta ematen diren txosten teknikoetan ezarritako begiratze irizpideetara egokitzen ez bada.

- 3.- Kontsulta eta dagokion eraikuntza edo obra proiektua gai honetan eskumena duten erakundeei igorriko zaizkie –Eusko Jurlaritzza edo Gipuzkoako Foru Aldundia–, betiere proiektuko esku hartzeek legez haien ardurapean edo haien esku hartzearen mende dauden ondasunei eragiten badie.
- 4.- Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek, betiere, indarrean dauden legezko xedapenetan eta aurreko ataletan aipatutako testuinguruetan zehaztutako ebazpenetan ezarritako begiratze baldintzak bete beharko dituzte.
- 5.- Euskal Kultur Ondareari buruzko Legeak, 1990eko uztailaren 3koak, ezarritako erregimenari lotuta dauden eraikinen edo elementuen aurri deklarazioa lege horren 36. artikuluan finkatutako erregimenera eta prozedurara egokituko da.

83. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimenaren modalitateak.

1.- Katalogatutako ondasun eta elementuak, kasu bakoitzean, proiektu honetako “C. Katalogoa” izeneko dokumentuan txertatuta dagoen “Ondasun eta elementu katalogatuen zerrenda. Babes maila” delakoan adierazitako babes mailari lotuta geratuko dira.

Horretarako, hiru babes maila daude: oinarritzkoa, tipologia eta ingurumen arlokoa eta tokikoa.

Babes maila bakoitzean egin beharreko esku hartzeak, besteak beste, Ondare Hiritartua eta Eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan, abenduren 30ekoan, xedatutakora egokituko dira.

2.- Gipuzkoako Foru Aldundiaren edo Eusko Jurlaritzaren ardurapean dauden ondasunei eta elementuei eragiten dieten obrak eta esku hartzeak gaiaz indarrean dagoen legerian aurreikusitako txosten, baimen eta abarren xede izango dira.

Era berean, aipatutako babes horretatik kanpo dauden ondasun eta elementuetan aurreikusitako obrek eta jarduerak izan ditzaketen garrantzia eta eraginak aintzat

hartuta, Udalak aipatutako erakunde horien laguntza eta esku hartzea eskatu ahal izango du, obra eta jarduera horien bideragarritasuna zehazteko.

84. artikulua.-Hirigintza Ondarearen Katalogoaren eta bertan txertatutako aurreikuspenen maila arauemailea.

1.- Eraginpeko lursailen eta eraikinen egiturazko antolamenduaren eta/edo antolamendu xehakatuaren erregimeneko aurreikuspen arautzaileak osatzen edota baldintzatzen dituzten Katalogoko proposamenek, kasu bakoitzean eraginpean hartzen duten antolamendu motaren berezko izaera eta maila arauemailea izango dute.

Horiek aldatu edota berregokitzeko, beharrezkoa izango da antolamendu xehakatu edo egiturazko antolamendu espediente bat formulatzea eta onartzea, haren eraginpeko aurreikuspenak izaera eta maila batekoak nahiz bestekoak izan.

2.- Bestalde, indarrean dagoen legerian¹ ezarritakoaren arabera, katalogoko gainerako proposamenek eta aurreikuspenek hirigintza antolatzeko tresna osagarrien berezko izaera izango dute.

Horien aldaketa legeria horretan bertan ezarritakora egokituko da².

¹ Horri buruz Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean, 2006ko ekainaren 30ekoan, besteak beste, 60. artikuluan ezarritakoa hartuko da kontuan.

² Horri buruz Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean, 2006ko ekainaren 30ekoan, besteak beste, 100. artikuluan ezarritakoa hartuko da kontuan.

SEIGARREN TITULUA

BESTELAKO XEDAPENAK

85. artikulua.- Udaleko bizitegi erabilerako eraikinetan irisgarritasunaren arazoari irtenbidea emateko instalazioak ezartzea.

Udaleko bizitegi erabilerako eraikinetan kokatutako etxebizitzetara –Plan Orokor hau onartu aurretikoak eta planak bermatutakoak– sarrera izateko beharrezkoak diren instalazioak (igogailuak, arrapalak, etab.) ezartzean, besteak beste, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- 1.- Betiere eraikin horien eta bertako lurren ezaugarriek uzten dutenean, plan honetan ezarritako aurreikuspen orokorrak betetzea ahalbidetuko duten kokaleku eta baldintzetan kokatuko dira, eraginpeko lursailari edo lursailei honako gai hauetan dagozkien hirigintza erregimenak ezarritakoa betez: hirigintza eraikigarritasuna; lerrokatzeak eta eraikuntzaren formaren gainerako parametro arautzaileak; hirigintza kalifikazioarekin zerikusia duten beste gai batzuk; etab.
- 2.- Salbuespen gisa, betiere aipatutako baldintza horietako bat betetzeko bideraezintasuna arrazoitzen bada, gaiari dagokion zehaztasunez eta zorroztasunez, eta Udalarentzat azaldutako irtenbideak zuzenak eta behar bezala arrazoitutakoak badira, honako irizpide hauen arabera jokatu da:
 - * Eragin guztietarako, Plan Orokor honek eraginpeko lursailean edo lursailetan baimendutako hirigintza eraikigarritasunak etxebizitzentzako sarbiderako beharrezkoak diren instalazioei dagokiena ere barne hartzen duela ulertuko da.
 - * Eraginpeko lursailerako edo lursailetarako eta bertan baimendutako eraikuntzetarako Plan Orokor honetan finkatu diren lerrokatzeak eta gainerako kalifikazio xehakatuko baldintzak adierazitako instalazio horiek ezartzearen ondorioztat hartuko dira, beti ere azken hauek haietan eragina badute.

Udalak beharrezkotzat jotzen duen kasu guztietan, Xehetasunezko Azterketa egingo da gai horiei dagozkien irtenbide zehatzak eta egokiak planteatzeko.

- 3.- Arlo honetan aurrez azaldutakoa garatzeko, Liburu honetako 5. artikuluan aipatutako udal ordenantzek zehaztuko dituzte kontuan hartu beharrezkotzat jotzen diren esku hartze irizpideak.

Ordenantza horiek arautuko dituzte, besteak beste, desjabetze bidezko esku hartze kasuak eta horien baldintzak, irisgarritasunaren arazoari irtenbidea emateko.

86. artikulua.- Zerbitzuetako azpiegiturak lurperatzea.

Zentzuzkoa den heinean, sustatzeko dauden hainbat jardueraren artean, apurka zerbitzuetako azpiegiturak lurperatzeari ekingo zaio.

87. artikulua.- Aisialdiko baratzeak.

Gehienbat nekazaritza, abelazkuntza eta landazabaleko inguruetan, eta aldizka, baso landetan eta ingurune aldetik lur hiritarrezina hobetuko eta berreskuratuko den inguruetan baimenduko da baratzeak ezartzea, horiek ezartzearen baldintzak betetzen direnean; debekatuta egongo txabolak gehitzea, eta horretarako soilik oinarrizko elementu komunak egokituko dira, erabiltzaileentzako armairuak barne.

Horretarako, nahitaezkoa izango da Plan Berezi bat izapidetzea.

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena.- Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zegoen hirigintza plangintza ezeztatzeke edo ordezteke baldintzak.

Liburu honetako 2. artikuluan aipatzen den hirigintza dokumentuen ezeztapena edota ordezpena (bai 2000ko hiri antolamenduko arauena eta horien aldaketena, bai zati plana, berezia eta xehetasunezko azterketa) ondorengo zentzu honetan baldintzatuta dagoela ulertuko da:

- 1.- 2000ko Hiri Antolamenduko Arauetan nahiz hura aldatzeko edo garatzeko sustatutako hirigintza espedienteetan planteatutako proposamenak (zati planak, plan bereziak eta xehetasunezko azterketak), gauzatu ez direnak edota gauzatzen ari direnak, eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituenak, dokumentu hauetan bertan kasu bakoitzerako ezarritako eran eta irispidearekin finkatuta daudela ulertuko da.
- 2.- Betiere, Plan Orokor honek, inolako aldaketarik gabe, bildu eta bere egiten baditu jadanik garatuta eta gauzatuta dauden proposamenak, horiek hiri antolamenduko arauetan nahiz hura aldatzeko edo garatzeko sustatutako hirigintza espedienteetan ezarritakoak (zati planak, plan bereziak eta xehetasunezko azterketak), beste dokumentu hauetan ezarritako eran finkatuta daudela ulertuko da.
- 3.- Oro har, eta ondorio guztietarako, Plan Orokor honek, aurreko bi ataletan aipatutako proposamenei dagokienez, aipatutako hirigintza dokumentuetan sartutakoak islatzen eta jasotzen dituela ulertuko da.

Horrexegatik, hain zuzen, kasu horietan dokumentu haietako aurreikuspenen eta Plan Orokor honetan bildutakoen artean kontraesanik edo koherentzia faltarik hautemanez gero, dokumentu haietan jasotakoak izango dira aplikatu beharrekoak ondorio guztietarako.

Bigarrena.- Plan Orokor hau onartu aurretik indarrean zegoen hirigintza plangintzako aurreikuspen jakin batzuk aldi baterako finkatzea.

A.- Liburu honetako 5. artikuluan aipatzen diren hirigintza eta eraikuntzako udal ordenantzak egin eta onartu bitartean, horien xede diren gaiei dagokienez, bai 2000. urtean onartutako Hiri Antolamenduko Arauetan eta horien geroko aldaketetan, bai hura garatzeko sustatutako plangintzetan jasota dauden aurreikuspenak daudela indarrean ulertuko da.

Ordenantza horiek onartzeak hirigintzako beste dokumentu horietan jasota dauden aipatutako aurreikuspenak, haietan erabakitako eran, indargabetzea ekarriko du.

B.- Hirigintza Arau hauetan 58. artikuluko 8. idatz-zatian aipatzen diren eraikuntza solairuetan etxebizitza erabilera baimentzearen ondorioetarako, dagozkien eraikinetako fatxadan zein estalkian baoak, sabai leihoak eta abar irekitzea baimenduko da, solairu horiek adierazitako erabilera ezartzeko beharrezkoak diren argiztatzeko eta aireztatzeko baldintzak bete ditzaten.

Horretarako, aurreko "A" atalean aipatutako hirigintza dokumentuetan bildutako berariazko aurreikuspenak, alderdi horiek arautzen dituztenak, aldatutzat hartuko dira.

Nolanahi ere, bao eta sabai leiho horiek irekitzeko, adierazitako hirigintza dokumentu horietan ezarrita dauden fatxada eta estalkien konfigurazio orokorra eta bateratua arautzen duten irizpide orokorrak beteko dira.

Aipatutako udal ordenantza berriak onartu ondoren, horietan ezarritako baldintzei eta gaiei dagozkien erabakiak izango dira aplikatu beharrekoak.

Hirigintza Arau Orokor hauek Legazpiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko dokumentuan jasota daude.

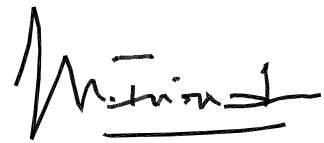
Donostian, 2008ko otsailean



SANTIAGO PEÑALBA



MANU ARRUABARRENA



MIKEL IRIONDO