



HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

2017ko Otsaila

II. liburua

«2. HIRIGINTZA-ARAUAK» dokumentua

“2.1. HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK” dokumentua.



Soraluze
Placencia de las Armas

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

LAGUNTZAILEAK:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Pedro Azkue Elozegi, C.C.P.-ko ingeniaria.
- Garo Azkue San Emeterio, C.C.P.-ko ingeniaria.
Go4zen Arquitectos.
- Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa
- Aritz Díez Oronoz, arkitektoa
Juan Ignacio Cortés Arzallus, delineazioa eta edizioa
Maria José Fernández Calonge, delineazioa eta edizioa

IKUSKARITZA TEKNIKOA ETA UDAL-INFORMAZIOA

Xabier Rezabal Gurruchaga, udaleko arkitektoa.
Mikel Sanz, udaleko arkitekto teknikoa.
Xabier Elortza Maiztegi.
Begoña San Martín.
Udaleko zerbitzu teknikoak, oro har.

Debegesako zerbitzu teknikoen laguntza ere izan dugu.



AURKIBIDE OROKORRA

“1. MEMORIA” dokumentua (I. liburua)

“1.1. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA BERORREN GAUZATZEA
JUSTIFIKATZEKO MEMORIA” dokumentua.
ERANSKINAK

“1.2. GEHIENEO ETA GUTXIENEO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEKO
ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA INDARREKO LURRALDE-
PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA” dokumentua.

“1.3. INGURUMEN-IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA” dokumentua.
ERANSKINAK

“2. HIRIGINTZA-ARAUAK” dokumentua

“2.1. HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK” dokumentua (II. liburua)

“2.2. HIRIGINTZA-EREMUEN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK” dokumentua (III. liburua)

“2.3. KATALOGOA” dokumentua (III. liburua)

“3. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA-PROGRAMA” dokumentua (IV. liburua)

“3.1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA”
dokumentua

“3.2. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA” dokumentua

“3.3. JARDUKETA-PROGRAMA” dokumentua

“4. PLANOAK” dokumentua (V. liburua)



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

2017ko otsaila

«2. HIRIGINTZA-ARAUAK» dokumentua

«2.1. HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK» dokumentua



Soraluze
Placencia de las Armas

AURKIBIDEA

Or.

I. TITULUA
XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.-	Aplikatzeko esparrua	1
2. artikulua.-	Indarraldi-baldintzak	1
3. artikulua.-	Plan Orokorreko dokumentuak eta haien izaera arautzaile edo orientatzailea	1
4. artikulua.-	Plan Orokorraren zehaztapenen maila eta lotura arautzailea	3
5. artikulua.-	Plan Orokorraren aldaketa	7
6. artikulua.-	Plan Orokorra berraztertze baldintzak	8
7. artikulua.-	Hirigintzako eta eraikuntzako udal-ordenantzak	10

II. TITULUA
LURZORUAREN EGITURAZKO HIRIGINTZA-KALIFIKAZIOAREN ARAUBIDEA

I. KAPITULUA
HIRIGINTZA-ERABILERA

8. artikulua.-	Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra	10
9. artikulua.-	Hirigintza-erabileren edukia	13

II. KAPITULUA
KALIFIKAZIO OROKORRA

Lehen atala

**KALIFIKAZIO GLOBALA SISTEMATIZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA, ETA EREMU
GLOBALEN EGIAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA ZEHAZTEA**

10. artikulua.-	Eremu globalak eta haien sistematizazioa	38
11. artikulua.-	“A. Bizitegi-erabilerako eremua” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	38
12. artikulua.-	“B. Industria-erabilerako eremua” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	40
13. artikulua.-	“C. Hirugarren sektoreko erabilerako eremua” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	42
14. artikulua.-	“D. Landa-eremuak” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	44
15. artikulua.-	“E. Bide-sarea (SO)” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	52
16. artikulua.-	“F. Espazio libreak (SO)” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	53
17. artikulua.-	“G. Ekipamendu komunitarioa (SO)” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	55
18. artikulua.-	“H. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (SO)” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	56



AURKIBIDEA (jar.)

Or.

Bigarren atala
KALIFIKAZIO GLOBALAREN ARAUBIDEKO IRIZPIDE FORMALAK

19. artikulua.- Kalifikazio globalaren araubidea eta haren zehaztapena	57
20. artikulua.- Kalifikazio orokorraren eta plangintza garatzeko esparruen lotura arauemailea eta haiek tratatzeko eta/edo berraztertze erregimena	57

III. TITULUA
KALIFIKAZIO XEHATUA

I. KAPITULUA
KALIFIKAZIO XEHATUAREN SISTEMATIZAZIOA ETA EGIAZKO ARAUTZEA

21. artikulua.- Azpiero xehatuak eta haien sistematizazioa	61
22. artikulua.- “a.1 Hirigune historikoko bizitegi-lursailen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	62
23. artikulua.- “a.2 Bizitegi-erabilera lursail arrunten” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	63
24. artikulua.- “b. Industria-erabilera lursailen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	66
25. artikulua.- “c. Hirugarren sektoreko erabilera lursailen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	68
26. artikulua.- “e. Bide-sarearen barneko lursailen edota espazioen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	70
27. artikulua.- “f.1 Hiriko espazio libreak lursailen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	71
28. artikulua.- “f.2 Hiriko espazio libre komunak lursailen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	73
29. artikulua.- “f. 3 Ibai-ibilguak azpiero” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	75
30. artikulua.- “g. Ekipamendu komunitarioa lursailen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	76
31. artikulua.- “h. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak lursailen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	77
32. artikulua.- “i. Garajeko lursailaren” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra	78
33. artikulua.- Kalifikazio xehatuko zehaztapenen lotura arautzailea eta tolerantzia- eta/edo berraztertze-erregimenak	79

II. KAPITULUA
ERAIGARRITASUNA SISTEMATIZATZEKO ETA ZEHAZTEKO ARAUBIDE OROKORRA

34. artikulua.- Eraigarritasuna sistematizatzeko eta zehazteko araubide orokorra.....	80
35. artikulua.- Eraigarritasuna kalkulatzeko irizpide arautzaile orokorrak	85



AURKIBIDEA (jar.)

Or.

III. KAPITULUA
AZPIEREMU XEHATUEN ETA ERAIKITZEKO LURSAILEN
ARAUBIDE OROKORRA,
ETA HAIETAN ERAIKIN BAIMENDUAK ERAIKI ETA ERABILTZEKOA

Lehen atala
IRIZPIDE OROKORRAK

36. artikulua.- Hainbat termino eta kontzeptu, eta haien definizioa.....	87
37. artikulua.- Eraikinaren profila zehazteko irizpideak	89
38. artikulua.- Eraikinaren altuera neurtzeko irizpideak	89
39. artikulua.- Eraikitzeke baldintza orokorrak	90

Bigarren atala
BIZITEGI-ERABILERA KO LURSAILETAKO ERAIKINEN FORMA ETA ERABILERA
ARAUTZEKO BALDINTZAK

1. azpiatala
Bizitegi-erabilerako lursailetan ('a' lursailak) eraikinen forma arautzeko
baldintza orokorrak

40. artikulua.- Baldintza orokorrak.....	91
41. artikulua.- “a.1. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan” eraikinen forma arautzeko jar daitezkeen baldintza orokorrak.....	93
42. artikulua.- “a.2. Bizitegi-erabilerako lursail arruntetako” eraikinen forma arautzeko jar daitezkeen baldintza orokorrak.....	95

2. azpiatala
Bizitegi-erabilerako lursailak ('a' lursailak) erabiltzeko baldintza orokorrak

43. artikulua.- Bizitegi-erabilerako lursailetan ('a' lursailak) erabilera baimenduak ezartzeko araubide orokorra	97
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

Hirugarren atala
ERAIKINEN FORMA ETA ERABILERA ARAUTZEKO BALDINTZAK BIZITEGI-
ERABILERARAKO EZ DIREN LURSAILETAN ('b', 'c', 'g', 'h' eta 'i' lursailak)

1. azpiatala
Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak industria-lursailetan ('b' lursailak)

44. artikulua.- Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak	103
45. artikulua.- Erabiltzeko baldintza orokorrak	105
46. artikulua.- Beste baldintza batzuk	105

2. azpiatala
Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak hirugarren sektoreko lursailetan ('c' lursailak)

47. artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.....	105
48. artikulua.- Erabiltzeko baldintza orokorrak	105



AURKIBIDEA (jar.)

Or.

3. azpiatala

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ekipamendu komunitarioko eta zerbitzu-azpiegituretako lursailetan ('g' eta 'h' lursailak)

49. artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.....	106
50. artikulua.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.....	106

4. azpiatala

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak aparkalekurako lursailetan ('i' lursailak)

51. artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.....	106
52. artikulua.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.....	106

IV. KAPITULUA

KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO BALDINTZA FORMALAK

53. artikulua.- Kalifikazio xehatuaren erregimena arautzeko irizpide orokorrak.....	106
54. artikulua.- Lurzoru hiritarrean kalifikazio xehatua zehazteko araubide orokorra.....	107

IV. TITULUA

LUR HIRITARREZINEN ARAUBIDE OROKORRA

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

55. artikulua.- Eraikuntza-, erabilera- eta urbanizazio-baldintza orokorrak.....	108
56. artikulua.- Urbanizazioari eta ingurunearen tratamenduari buruzko baldintzak.....	114
57. artikulua.- Errepideak eta landa-bideak.....	116
58. artikulua.- Ibilgailuentzako pistak.....	118
59. artikulua.- Landaretza interesgarria babestea.....	120
60. artikulua.- Fauna babestea.....	121
61. artikulua.- Higadura-arriskua duten eremuak edo higadura aktiboa dutenak.....	121
62. artikulua.- Lurpeko urak babestea.....	121
63. artikulua.- Ibai-ibilguak babestea.....	122
64. artikulua.- Airetiko hariterian aplikatu beharreko baldintzak.....	122
65. artikulua.- Telefonía mugikorrek antenak eta antzeko telekomunikazio-zerbitzuak.....	122
66. artikulua.- Eraikuntza higikorrek edo aurrez fabrikatuak jartzea.....	123
67. artikulua.- Lursailen egokitze-lanak.....	123
68. artikulua.- Ingurumena eta paisaia babestea eta uztartzea.....	123
69. artikulua.- Eraikitze araubide orokorra arautzeko irizpide orokorrak.....	124
70. artikulua.- Eraikin finkatuak eta antolamenduz kanpokoak, lurzoru hiritarrezinean.....	124
71. artikulua.- Gutxieneko lursaila eta lur-zatiketarako baldintzak. Lur-eremuan eta lur-eremu horietan kokatutako erabilera eta eraikinen arteko lotespina erregistroan formalizatzea.....	125



AURKIBIDEA (jar.)

Or.

II. KAPITULUA
BAIMENDUTAKO ERABILERA, ERAIKIN ETA INSTALAZIOAK LURZORU
HIRITARREZINETAN EZARTZEKO XEDAPEN OROKORRAK

72. artikulua.- Erauzketa-jarduerak	129
73. artikulua.- Nekazaritzako ustiategi arruntak	130
74. artikulua.- Nekazaritzako produkzio-erabileretarako eta/edo haien erabilera osagarrietarako eraikinak eta instalazioak, nekazaritzako ustiategi arruntei lotutakoak	134
75. artikulua.- Nekazaritzako ustiapenen etxebizitza erabilera lagungarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintzak	142
76. artikulua.- Bordak	146
77. artikulua.- Nekazaritza-erabilera profesionalizatu gabeak	147
78. artikulua.- Nekazaritzako industriak	148
79. artikulua.- Bizitegi-erabilera autonomoak	149
80. artikulua.- Herri-lanei lotutako erabilera eta instalazioak	150
81. artikulua.- Landakoak ez diren baina baimendu daitezkeen beste erabilera eta eraikin batzuk	152
82. artikulua.- Turismo-kanpalekuak	156
83. artikulua.- Landa-turismoak, aterpetxeak eta horiekin pareka daitezkeen bestelako jarduerak eta eraikuntzak ezartzea	157

III. KAPITULUA
LUR HIRITARREZINEN ARAUBIDEKO
IRIZPIDE FORMALAK

84. artikulua.- Lur hiritarrezinen araubideko aurreikuspenen-maila eta lotura arautzailea	158
85. artikulua.- Lur hiritarrezinentzako plangintza berezia egitea	158

V. TITULUA
ONDARE KATALOGATUAREN ERAIKINAK ETA ELEMENTUAK
BABESTEKO ARAUAK

86. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko araubidea formulatzea	159
87. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra	159
88. artikulua.- Katalogatuta dauden eta historia eta arkitektura aldetik balioa duten elementuak babesteko araubide motak, eta haien irizpide orokorrak	160
89. artikulua.- Interes arkeologikoa duten elementu eta inguruak babesteko araubidea	161
90. artikulua.- Udalez gaindiko erakundeen babespeko esku-hartzeak	162
91. artikulua.- Hiri Ondare Katalogatua babesteko araubidearen aurreikuspenen maila eta lotura arautzailea	162



AURKIBIDEA (jar.)

Or.

VI. TITULUA

IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO ARAUAK

92. artikulua.- Irizpide orokorrak	163
93. artikulua.- Irisgarritasuna sustatzeko eta/edo irisgarritasunari lotutako helburuak betetzeko desjabetzeak egitea	163

VII. TITULUA

INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK

94. artikulua.- Ingurumenarentzako babesa eta integrazioa arautzeko irizpide orokorrak	163
----------------------------------------------------------------------------------------------	-----

VIII. TITULUA

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

95. artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak. Irizpide orokorrak	165
96. artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak sistematizatzeko araubidea	166
97. artikulua.- “CS.1 Korridore ekologikoa” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	166
98. artikulua.- “CS.2 Faunaren ikuspegitik interesa duten eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	167
99. artikulua.- “CS.3 Floraren ikuspegitik interesa duten eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	167
100. artikulua.- “CS.4 Interes geologikoko eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	168
101. artikulua.- “CS.5 Paisaia babesteko eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	168
102. artikulua.- “CS.6 Higa daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	168
103. artikulua.- “CS.7 Ingurumenaren aldetik hobetzeko, leheneratzeko edota berreskuratzeko eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	169
104. artikulua.- “CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	169
105. artikulua.- “CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	169
106. artikulua.- “CS.10 Eremu akustikoak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra	170
107. artikulua.- Gainjarritako baldintzatzaileen maila, lotura arautzailea eta berraztertze-erregimena	170



AURKIBIDEA (jar.)

Or.

IX. TITULUA
**LURRAK SAILKATZEKO ARAUBIDEA, GARAPEN-PLANGINTZA, ETA HIRI-
ANTOLAMENDUA GAUZATZEA**

I. KAPITULUA
LURZORUAREN SAILKAPENA

108. artikulua.-	Lurra sailkatzeko araubidea	172
109. artikulua.-	Lurzoru hiritarra eta haren kategoriak	172
110. artikulua.-	Lurzoru hiritarrezina.....	173
111. artikulua.-	Lurzoru hiritar finkatuaren sailkapena duten lursailen jabeen eskubideak eta betebeharrak	173
112. artikulua.-	Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik lurzoru hiritar finkatu gabearen sailkapena duten lursailetan egin nahi diren hirigintza-lanei lotutako eskubide eta betebeharrak	174
113. artikulua.-	Urbanizazio finkaturik ez dutelako edota urbanizazio finkatu nahikorik ez dutelako lurzoru hiritar finkatu gabearen sailkapena duten lursailetan egin nahi diren hirigintza-lanei lotutako eskubide eta betebeharrak	174
114. artikulua.-	Lurzoru hiritarraren eta hiritarrezinaren mugaketaren doikuntzak	175

II. KAPITULUA
PLANGINTZAREN GARAPENA

115. artikulua.-	Plan Orokorra garatzeko araubide orokorra	176
116. artikulua.-	Lurzoru hiritarrerako plangintza xehatua egitea, haren antolamendu-araubide xehatua zehazteko eta/edo zuzentzeko.....	177
117. artikulua.-	Xehetasun-azterketak egitea	178
118. artikulua.-	Lur hiritarrezinentzako plangintza berezia egitea.....	179
119. artikulua.-	Plangintza xehatuaren eduki material eta dokumentala.....	180

III. KAPITULUA
HIRI-ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA

Lehen atala

HIRI-ANTOLAMENDUA JURIDIKOKI GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA

120. artikulua.-	Xedapen orokorrak	182
121. artikulua.-	Lurzoru hiritarrean hiri-antolamendua gauzatzeko araubidea	182
122. artikulua.-	Lurzoru hiritarrezinean plangintza gauzatzeko araubidea	185

Bigarren atala

ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA

123. artikulua.-	Irizpide orokorrak.....	187
124. artikulua.-	Lurzoru hiritarrean hiri-eraikigarritasuna gauzatzeko araubidea.....	188
125. artikulua.-	Erabileren haztapan-koefizienteak.....	188



<u>AURKIBIDEA</u> (jar.)	Or.
Hirugarren atala	
HIRIGINTZA-LANAK GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA	
126. artikulua.-	Hirigintza-lanetarako proiektuak egiteko araubidea 192
127. artikulua.-	Hirigintza-lanetarako proiektuen gutxieneko materiala eta dokumentazioa 193
128. artikulua.-	Hirigintza-lanetarako proiektuen bidez hiri-antolamendua moldatzeko aukeraren mugak 194
129. artikulua.-	Udalaz kanpoko sustatzaileek hirigintza-lanen proiektuak gauzatzea 195
Laugarren atala	
ERAIKITZEKO ARAUBIDEA	
130. artikulua.-	Lurzoru hiritarrean eraikitze ahalmena erabiltzeko araubidea 195
131. artikulua.-	Lurzoru hiritarrezinean eraikitze eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzeko araubidea 199
132. artikulua.-	Plangintzarekin bat ez datozen eta/edo hiri-antolamendutik kanpo dauden eraikinak, instalazioak eta erabilerak 201
133. artikulua.-	Lurzoru hiritarrean herriaren onurako edo gizartearen intereseko behin-behineko erabilerak ezartzea 203
X. TITULUA	
HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK. LIZENTZIAK ESKATZEA ETA IZAPIDETZEA. PROIEKTUEN EDUKIAK.	
I. KAPITULUA	
HIRIGINTZAKO ORDENANTZAK	
134. artikulua.-	Hirigintzako baldintza orokorrak 204
II. KAPITULUA	
ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK	
Lehen atala	
BIZITEGI-ERABILERA KO LURSAIL EN ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK	
(“a” lursailak)	
1. azpiatala	
Biziegokitasun-baldintza orokorrak	
135. artikulua.-	Baldintza orokorrak 211
2. azpiatala	
Etxebizitza-erabilerara zuzendutako lokal eta espazioen biziegokitasun-baldintzak	
136. artikulua.-	Etxebizitzaren dimentsioa, konposizioa eta gutxieneko programa 211
137. artikulua.-	Etxebizitzako gelak eta aretoak argiztatzeko eta aireztatzeko baldintzak 215
138. artikulua.-	Etxebizitzen antolamendu funtzionala 216
139. artikulua.-	Etxebizitzen barne-eskailerak eta igogailuak 217



AURKIBIDEA (jar.)

Or.

3. azpiatala

Bizitegi kolektiboko erabilerara zuzendutako lokalak eta espazioak

140. artikulua.-	Bizitegi kolektiboko erabilerara zuzendutako lokalak eta espazioen biziogokitasun-baldintzak	222
------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

4. azpiatala

Bizitegi-eraikuntzetan kokatutako eta bizitegiz bestelako erabilera nagusietarako baimendutako lokalak eta espazioak

141. artikulua.-	Baimendutako beste erabilera batzuetara zuzendutako lokalak biziogokitasun-baldintzak	223
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	-----

5. azpiatala

Garajera zuzendutako lokalak

142. artikulua.-	Garajera zuzendutako lokalak biziogokitasun-baldintzak	225
------------------	--------------------------------------------------------------	-----

6. azpiatala

Bizitegi-erabilerako eraikinetako instalazioen eraikuntza-kalitatea eta funtzionaltasuna arautzeko baldintzak

143. artikulua.-	Instalazioen baldintza orokorrak	227
144. artikulua.-	Instalazioen baldintza osagarriak	227

7. azpiatala

Bizitegi-eraikuntzen eta horien elementuen segurtasun-baldintzak

145. artikulua.-	Segurtasun-baldintza orokorrak	227
146. artikulua.-	Baoak, leihoak, desnibelak eta terraza-irteerak babestea	228
147. artikulua.-	Behatxuloak	228
148. artikulua.-	Estalkirako irteera	228
149. artikulua.-	Babes- edota segurtasun-hesiak	228

8. azpiatala

Bizitegi-eraikuntzen eta horien elementuen kanpoaldea tratatzeko baldintzak

150. artikulua.-	Eraikuntzen kanpoaldeko tratamenduaren homogeneotasuna	229
151. artikulua.-	Mehelinen tratamendua	232
152. artikulua.-	Esekilekuen tratamendua	232
153. artikulua.-	Euri-uren zorrotzenak	232
154. artikulua.-	Behoko solairuko edo horren pareko beste batzuetako fatxaden tratamendua	232
155. artikulua.-	Behoko solairuan edo horrekin lotutako beste batzuetan markesinak, olanak eta antzeko elementuak jartzea	233
156. artikulua.-	Sestra gainean eraikita ez dauden erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura	235



AURKIBIDEA (jar.)

Or.

9. azpiatala

Irigarritasun-baldintzak. Oztopo arkitektonikoak.

Desjabetze bidez esku hartzea, indarrean den hirigintza-plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikin eta etxebizitzetarako sarbidea bermatzearen.

157. artikulua.- Irigarritasun-baldintza orokorrak	236
158. artikulua.- Aurretik dauden eraikinetan kokatutako etxebizitzetarako sarbidea bermatzearen desjabetze bidezko esku-hartzearen justifikazioa. Irizpide orokorrak	236
159. artikulua.- Desjabetze bidezko esku hartzearen aplikazio-esparru materiala	237
160. artikulua.- Desgaitasuna duen pertsona izatearen baldintza desjabetze bidez esku hartzeko	238
161. artikulua.- Desjabetzeko eskaera.	238
162. artikulua.- Desjabetzeko eskaeraren balioespena. Espedientea izapidetzea.	240
163. artikulua.- Desjabetzea arloan indarrean den legedian ezarritako irizpideetara lotzea.....	241

Bigarren atala

BIZITEGI-ERABILERARIK EZ DUTEN LURSAILEN ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK (“b”, “c”, “g”, “h”, “i” lursailak)

1. azpiatala

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak industria-lursailetan (‘b’ lursailak)

164. artikulua.- Industria-eraikinen funtzionaltasun, higiene, segurtasun, eraikuntzaren kalitate eta tratamendu estetikoari buruzko baldintza orokorrak	242
165. artikulua.- Beste baldintza batzuk.....	243

2. azpiatala

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak hirugarren sektoreko lursailetan (‘c’ lursailak)

166. artikulua.- Biziegokitasun, eraikuntzaren kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta jabariari buruzko baldintza orokorrak.	243
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

3. azpiatala

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak komunitatearen ekipamenduko, zerbitzu-azpiegituretarako eta aparkalekuetarako lursailetan (“g”, “h”, “i” lursailak)

167. artikulua.- Eraikinen funtzionaltasun-, eraikuntza-, higiene-, osasun- eta segurtasun-baldintzak.	243
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

Hirugarren atala

LURZORU HIRITARREZINEAN ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK.

168. artikulua.- Eraikinen oinarritzko konfigurazioa arautzeko baldintzak.	244
169. artikulua.- Eraikin eta instalazioen kanpoaldea tratatzeko baldintzak	245
170. artikulua.- Instalazioen biziegokitasuneko, eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak. Eraikinen eta horien zatien estetika eta segurtasuna	246
171. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua. Horiek tratatzeko baldintzak	246
172. artikulua.- Ingurune eta lursail higagarrietan esku hartzeko irizpideak.....	248



AURKIBIDEA (jar.)

Or.

III. KAPITULUA

INGURUMENA BABESTEKO ORDENANTZAK

173. artikulua.-	Ingurumena babesteko eta integrazteko baldintza orokorrak.....	248
174. artikulua.-	Neurri babesleak eta prebentziozkoak.....	262
175. artikulua.-	Neurri zuzentzaileak.....	265
176. artikulua.-	Neurri konpentsatzaileak.....	269
177. artikulua.-	Hondakin-uren saneamendua.....	270
178. artikulua.-	Abeltzaintzako jarduerak ezartzea.....	270

IV. KAPITULUA

LIZENTZIEN ESKAERA ETA IZAPIDETZEA ARAUTZEKO ORDENANTZAK

179. artikulua.-	Lizentzia behar duten ekintzak. Jardueraren berri ematea aurretiaz.....	271
180. artikulua.-	Jarduerak gauzatzeko udal-lizentzia eskuratzea eskatzen duten jardun-modalitateak.....	274
181. artikulua.-	Lizentzia-eskabideen eduki orokorra eta berariazkoa.....	275
182. artikulua.-	Lizentzien titulartasuna eta horiek eskualdatzea.....	283
183. artikulua.-	Lizentziak izapidetzea.....	283
184. artikulua.-	Lizentziak eraginkorrak izateko baldintzak eta bermeak.....	284
185. artikulua.-	Zenbait lizentzia mota eraginkor egiteko berariazko baldintzak, eskakizunak eta bermeak.....	286
186. artikulua.-	Zergak, tasak eta eskubideak ordaintzea.....	287
187. artikulua.-	Erregistro-bermeak.....	287
188. artikulua.-	Zuinketa.....	287
189. artikulua.-	Obra-zuzendaritza aldatzea.....	288
190. artikulua.-	Lizentzien edukia aldatzea.....	288
191. artikulua.-	Lizentziak luzatzea.....	289
192. artikulua.-	Lizentziak iraungitzea.....	289
193. artikulua.-	Konpontzeko eta garbitzeko betebeharra.....	290
194. artikulua.-	Obrak bertan behera uztea.....	290
195. artikulua.-	Obrak amaitzea, eraikinak eta instalazioak erabiltzeko moduan uztea eta jarduerari ekitea.....	290
196. artikulua.-	Obrak eta erabilerak ikuskatzea.....	291
197. artikulua.-	Obretako hondakinak ateratzea, biltzea eta garraiatzea.....	291
198. artikulua.-	Eraikuntza-proiektuak, obrak gauzatzekoak eta jarduerak ezartzekoak udalean aurkezteko eta emateko baldintza formalak, udal-lizentzia eskatu ahal izateko.....	292

XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena.- Indarrean dauden hirigintzako planak, proiektuak eta dokumentuak finkatzea..... 293



I. TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Aplikatzeko esparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau, indarrean sartzen denetik aurrera, Soralezeko udalerrri osoan aplikatuko da.

2. artikulua.- Indarraldi-baldintzak.

- 1.- Plan Orokor honek eta bertan jasotako proposamenek ordeztu eta indargabetu egiten dituzte 1999ko abenduaren 21ean Gipuzkoako Foru Aldundiaren ebazpen baten bidez behin betiko izaeraz onartu ziren Soralezeko Plangintzako Arau Subsidiarioak, bai eta horiei egin zitzaizkien eta geroago behin betiko onartu ziren aldaketak ere.
- 2.- Modu berean, indargabetu egiten da aipatutako arau subsidiarioak garatzeko sustatu den plangintza (plan bereziak, zatiko planak eta xehetasun-azterketak), Plan Orokor hau osatu eta onartu aurretik behin betiko izaeraz onartutakoa, eta baita haietan guztietan bildutako aurreikuspenak ere, plan honetan proposatutakoekin bat ez datozen eta/edo bateraezinak diren heinean.
- 3.- Adierazitako indargabetze horretatik kanpo geratzen dira aurreko bi idatz-zatietan aipatu diren hirigintza-dokumentuak eta haietan bildutako zehaztapenak, plan honetan osorik edo zati batean finkatzen badira. Finkatze horrek plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan bai eta dokumentu honetan bertan adierazitakoaren arabera irismena izango du. Dokumentu horiek eta berorien proposamenek indarrean jarraituko dute plan honetako aurreikuspenekin bateragarriak diren neurrian.
- 4.- Plan Orokor honen zehaztapen jakin batzuk baliogabetzeak, deuseztatzeak edo aldatzeak ez du gainerako balioan eraginik izango, non eta horien arteko elkarreraginaren edo mendetasunaren ondorioz horietakoren bat ezin den aplikatu.

3. artikulua.- Plan Orokorreko dokumentuak eta haien izaera arautzaile edo orientatzailea.

- 1.- Plan Orokor honek honako dokumentu hauek ditu:
 - * “1. Memoria” dokumentua.
 - * “2. Hirigintza Arauak” dokumentua.
 - * “3. Azterketa Ekonomikoa. Jarduketa Programa” dokumentua.
 - * “4. Planoak” dokumentua.
- 2.- “1. Memoria” dokumentuak honako zati hauek ditu:
 - * “1.1. Hirigintza-antolamendua eta berorren gauzatzea justifikatzeko memoria” dokumentua.
 - * “1.2. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzeko estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarreko lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria” dokumentua.
 - * “1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” dokumentua.



- 3.- “2. Hirigintza Arauak” dokumentuak honako hiru zati hauek ditu:
- * “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua.
 - * “2.2. Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak” dokumentua.
 - * “2.3. Katalogoa” dokumentua.
- 4.- “3. Azterketa Ekonomikoa. Jarduketa Programa” dokumentuak honako hiru zati hauek ditu:
- * “3.1. Bideragarritasun ekonomikoaren eta finantzarioaren azterketa” dokumentua.
 - * “3.2. Iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria” dokumentua.
 - * “3.3. Jarduketa Programa” dokumentua.
- 5.- “4. Planoak” dokumentuak honako bi zati hauek ditu:
- * 4.I Informazioa.
 - * 4.II Proiektua.
- 6.- Nahiz eta Plan Orokorraren eduki arautzailea planaren dokumentu guztietako zehaztapenetan jasota dagoen, adiera hertsian, eta ondoren adierazten diren salbuespenekin, honako dokumentu hauetan bildutako zehaztapenek dute izaera arautzailea: “2. Hirigintza Arauak” eta planoen barneko “4.II Proiektua”. Ondoren adierazitako salbuespena hartuko da kontuan.
- Salbuespen horrek aipatutako dokumentuetan jaso diren zehaztapenak azpimarratzen ditu; izan ere, berariaz adierazitako kasuetan, izaera informatzailea eta orientatzailea dute, eta ez arautzailea.
- 7.- Aurreko idatz-zatietan aipatu diren dokumentuetan bildutako aurreikuspen arautzaileek 4. artikuluan azaldutako izaera eta maila arautzailea dute.
- 8.- “1. Memoria” eta “3. Azterketa Ekonomikoa. Jarduketa Programa” dokumentuak, “4.I. Informazioa” planoak eta “4.II” dokumentuko planoak, hiri-zerbitzuen azpiegiturei buruzkoak, gainerako dokumentuetan bildutako proposamenez informatzeko dira batez ere, bai eta proposamen horiek justifikatu eta interpretatzeko ere.
- 9.- “4. Planoak” dokumentuko plano horien eta “2.2. Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak” dokumentuko grafikoaren izaera arautzailea plano eta grafiko horiek lantzeko erabili den informatika-euskarriari eta haien paperezko edizioari ere badagokie.
- 10.- Plan Orokor honen dokumentu arautzaileen zehaztapenak elkarren artean bat etorriko ez balira, indarrean dagoen legediak ezartzen dituen irizpideen arabera jokatu litzateke⁽¹⁾.

Eskala desberdinetan egin diren eta izaera arautzailea duten planoak hirigintza-xedapenen batean bat ez badatoz, eskalarik handienera egindako planoek ezarritakoari jarraituko zaio, non eta azken plano horietako edukiaren huts nabarmen bat ez den.

¹Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 7. artikuluan eta, hala badagokio, lege hori garatzeko sustatutako diren xedapenetan ezarritako irizpideak kontuan hartu behar dira, besteak beste.



Nolanahi ere, lehenetsuna izango dute plano arautzaile digitalizatuen gainean egiten diren eta/edo haien ondorio diren aurreikuspenek, bai esparru, eremu, lursail, lurzoru mota eta abarren neurketei lotutako aurreikuspenek, bai lursailen eta eraikuntzen lerrokadura eta sestrei lotuta daudenek, bai bestelakoek, horien paperezko edizioen gainean egiten direnen edo eginda dauden aldean.

Hala, desadostasunik edo irizpide-desberdintasunik badago batez ere izaera grafikoa duten gaietan, hala nola esparruak neurtzean (eremu globalak; azpierrezu xehatuak; lursailak; lurzoru motak eta kategoriak; hirigintza-esparru edo azpiesparruak; hirigintza gauzatzeko edozein izaeratako esparruak; eta abar), lerrokadurak eta sestrak zehaztean eta antzekoetan, Plan Orokor honetako plano arautzaile digitalizatuen ondorioei jarraituko zaie, eta ez Plan Orokorraren gainerako dokumentuetako ondorioei edo dokumentu haietatik ondorioztatzen direnei, ez eta plano arautzaile digitalizatuen paperezko edizioei ere.

4. artikulua.- Plan Orokorraren zehaztapenen maila eta lotura arautzailea.

1.- Hirigintzako zehaztapen motak.

Izaera, maila arautzailea eta esku-hartze esparrua kontuan harturik, eta salbuespenak salbuespen, Plan Orokor honetan honako zehaztapen hauek bereizi dira:

- * Egitura-antolamenduaren zehaztapenak.
- * Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.
- * Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.
- * Hirigintzako Ondarearen Katalogoa arautzeko zehaztapenak.
- * Hirigintzako eta eraikuntzako udal-ordenantzen zehaztapenak.
- * Bestelako zehaztapenak.

2.- Hirigintza-zehaztapenak aldatzeko edo osatzeko irizpide orokorrak.

Oro har, eta salbuespenak salbuespen, zehaztapen horiek aldatu nahi badira, haien maila arautzaileak kasu bakoitzean eskatzen dituen prozedura-izapideak bete beharko dira. Maila hori zehaztapenen izaeraren beraren eta Plan Orokor honetan ezartzen den sistematizazioaren ondorio da.

3.- Egitura-antolamenduaren zehaztapenak.

A.- Plan Orokor honetan, egitura-antolamenduaren hirigintza-zehaztapenak, besteak beste, honako hauetan biltzen diren zehaztapenek osatzen dituzte:

- * Zonakatze-erregimena eta kalifikazio globala.
- * Hirigintza-saillapena.
- * Hirigintza garatzeko, programatzeko eta gauzatzeko oinarritzko edo egiturazko jarraibideak.
- * Beste mota bateko egitura-zehaztapenak.



B.- Zehazki, honako hauetan agertzen diren zehaztapenak dira egiturazkoak:

- * Dokumentu honetan bertan:
 - I. Titulua (Xedapen Orokorra): artikuluko guztietakoak.
 - II. Titulua (Lurzoruaren Egiturazko Hirigintza Kalifikazioaren Araubidea): artikuluko guztietakoak.
 - IV. Titulua (Lur Hiritarrezinen Araubide Orokorra): artikuluko guztietakoak.
 - IX. Titulua (Lurra Sailkatzeko Araubidea, Garapen Plangintza, eta Hiri Antolamendua Gauzatzea): I. Kapitulu (Lurzoruaren Sailkapena) honi dagokiona bakarrik:
 - . Artikulu hauetan dauden sailkapen horren aurreikuspen arautzaileak: 108 eta 110; lurzoru hiritarren eta jabeen eskubideen eta betebeharren kategorizazioa arautzen duten aurreikuspenek ez dute egiturazko izaera hori.
 - . Lurzoru hiritarra eta lurzoru hiritarrezina zehazteko 114. artikuluko doikuntzen aurreikuspen arautzaileak.
 - IX. Titulua (Lurra Sailkatzeko Araubidea, Garapen Plangintza, eta Hiri Antolamendua Gauzatzea): II. Kapitulu (Garapen Plangintza) indarrean dagoen legediari jarraituz egiturazko izaera duten aurreikuspenak biltzen dituzten artikuluko eta alderdi guztietakoak.
- * "2.2 Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko "III. Egiturazko Hirigintza Araubidea" atalekoak.
- * "4. Planoak" dokumentuko "II. Egiturazko Antolamendua" planoetakoak.
- * Duten egiturazko izaeratik aurreko zehaztapenekin pareka daitezkeen gainerako zehaztapenak.

C.- Zehaztapen horiek aldatu edo osatzeko, plangintza orokorraren maila duen espediente bat egin behar da, non eta aldaketa edo osaketa horiek ez diren egokitzen dokumentu honetan espresuki ezartzen diren tolerantzietara.

4.- Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

A.- Plan Orokor honetan, antolamendu xehatua arautzen duten hirigintza-zehaztapenak, besteak beste, honako hauetan biltzen diren zehaztapenek osatzen dituzte:

- * Zonakatzeko erregimena eta kalifikazio xehatua.
- * Lurzoru hiritarren kategorizazioa.
- * Hirigintzako programazioa eta gauzatzea, baldin eta indarrean dagoen hirigintza-legediak izaera hori aitortzen badie.
- * Antolamendu xehatuko beste mota bateko zehaztapenak.

B.- Zehazki, honako hauetan agertzen diren zehaztapenak dira antolamendu xehatukoak:

- * Dokumentu honetan bertan:
 - III. Tituluko (Kalifikazio Xehatua) artikuluko guztietakoak.
 - V. Tituluko (Ondare Katalogatuaren Eraikinak eta Elementuak Babesteko Arauak) artikuluko eta alderdi guztietakoak, non eta haien aurreikuspenek ez zaien beste izaera bat aitortzen.



- IX. Titulua (Lurra Sailkatzeko Araubidea, Garapen Plangintza, eta Hiri Antolamendua Gauzatzea): I. Kapituluaren (Lurraren Sailkapena) indarrean dagoen legediari jarraituz antolamendu xehatuko izaera duten aurreikuspenak biltzen dituzten artikulua eta alderdi guztietakoak.
 - IX. Titulua: II. eta III. kapituluaren indarrean dagoen legediari jarraituz antolamendu xehatuko izaera duten aurreikuspenak biltzen dituzten artikulua eta alderdi guztietakoak.
 - * “2.2 Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak” dokumentuko “IV. Hirigintza Erregimen Xehatua” atalekoak.
 - * “4. Planoak” dokumentuko “III. Antolamendu Xehatua” eta “V. Hirigintza gauzatzea” planoetakoak.
 - * Antolaketa xehatuko izaera dutelako aurreko zehaztapenekin pareka daitezkeen gainerako zehaztapenak.
- C.- Antolamendu xehatuaren zehaztapenak aldatzeko edo osatzeko, honela jokatuko ahal izango da, salbu eta dokumentu honetan espresuki ezartzen diren tolerantzietara egokitzen diren aldaketak eta osaketak egiteko eta aipatutako artikulua eta ataletan egiten diren zehaztapenak egiteko:
- * Mota horretako helburuak lortzeko egokiak diren hirigintza-plangintzako espedienteak aurkeztu ahal izango dira: zatiko planak edo plan bereziak; antolamendu xehatuaren zehaztapenak dituzten plangintza orokorreko espedienteak; aurrekoak aldatzeko espedienteak.
 - * Xehetasun-azterketak aurkeztu ahal izango dira, indarrean dagoen hirigintza-legediak, plan honek berak edo plana bera garatzeko plangintzak ezartzen dutenari jarraituz, baldin eta ukitutako zehaztapenek eragina badute haien esku-hartze esparruko kontuetan.
 - * Hirigintza gauzatzeko espedienteak aurkeztu ahal izango dira (hirigintza-programak, birpartzelazio-proiektuak, hirigintza-proiektuak...), indarrean dagoen hirigintza-legediak, plan honek berak edo plana bera garatzeko plangintzak ezartzen dutenari jarraituz, baldin eta ukitutako zehaztapenek eragina badute haien esku-hartze esparruko kontuetan.
- 5.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.
- A.- Plan honetan araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako zehaztapenak edo baldintzak honakoen ondoriozkoak dira:
- * Behar bezala eta behin betiko onartu ziren lege-xedapenak, lurraldea antolatzeko tresnak, arloko proiektuak eta abar. Horiek guztiak, duten izaera eta maila juridikoa kontuan harturik, eta kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan, behar bezala aintzat hartu beharko dira hirigintza-antolamendua eta/edo hori gauzatzeko modua zehazterakoan.
 Maila arautzailea, kasu bakoitzean, zehaztapen horien jatorri den xedapenean, tresnan edo proiektuan ezarri dena izango da.
 - * Plan Orokor honen beraren proposamenak edo hura garatzeko plangintzako proposamenak.



Haien maila arautzailea edo orientatzailea, kasu bakoitzean, zehazten dituen plangintzan ezarri dena izango da.

B.- Zehaztapen horiek, zehazki, honakoetan bildutakoak dira:

- “1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” dokumentua.
- “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak”, bertan espresuki adierazitako kasu eta baldintzetan (Zortzigarren Titulua).
- “IV. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak” planoak; Plan Orokor honetako “4. Planoak” dokumentuan daude.

C.- Baldintzatzaile horiek aldatzeko eta/edo osatzeko, eta haiek arautzeko eta tratatzeko aurreikuspenetarako, kasu bakoitzean, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenek, haiek biltzen dituzten tresna eta proiektuek edo zehazten dituen plangintzak ezartzen dutenari jarraituko zaio, Plan Orokor hau barne.

6.- Hirigintzako Ondarearen Katalogoa arautzeko zehaztapenak.

A.- Hirigintzako Ondarearen Katalogoa arautzeko zehaztapenek hirigintza-plangintzan –Plan Orokor hau barne– eta indarrean dagoen legedian esandako maila eta izaera arautzailea dute.

B.- Aipatutako katalogoko ondasunen zerrenda zehazteak eta identifikatzeak indarrean dagoen hirigintza-legedian katalogoari emandako maila arautzailea du⁽¹⁾.

C.- Aipatutako katalogoko ondasunak babesteko araubidearen zehaztapenek, oro har, antolamendu xehatuko maila dute, eta hura aldatzeko edo osatzeko, halako espediente bat beharko da (plangintza berezia).

Zehazki, dokumentu honetako V. Tituluko zehaztapenek dute antolamendu xehatuko izaera hori.

Nolanahi ere, Kultura Ondasun Kalifikatuak edo Inbentariatuak edo horri dagokionez espediente bat abiarazita dutenak babesteko araubidea aldatzeko edo osatzeko, egokitu egin beharko da araubide horretan horretarako jarri diren irizpideetara, arlo horretan indarrean dagoen legedia betez.

7.- Hirigintzako eta eraikuntzako udal-ordenantzen zehaztapenak.

A.- Indarrean dauden xedapenen arabera, ordenantza horiei dagozkien gaiak arautzeko zehaztapenek berorien maila eta izaera arautzaile berbera izango dute.

B.- Horiek aldatzeko eta doitzeko orduan, aipatutako ordenantzak izapidetzeko eta onartzeko garaian indarrean zeuden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera jokatu da.

⁽¹⁾ Katalogoaren eta haren zehaztapenen maila arautzailea, “II.6 Katalogoa” planoena barne, besteak beste Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 60. eta 76. artikuluetan ezarritakoa da. Hala, artikuluko horiek esandakoaren arabera, hirigintza-antolamenduen tresna osagarrien izaera eta maila bera dute.



8.- Plan Orokorraren bestelako zehaztapenak.

- A.- Plan Orokor honetako gainerako zehaztapenek kasuan-kasuan berez dagokien izaera eta maila arautzailea dute. Haiek aldatzeko edo osatzeko, maila horren baldintzatzaileetara egokitu beharko da, eta dagokion espedientea egin beharko da kasu bakoitzean.
- B.- Plan Orokor honetako zehaztapen idatziak nahiz grafikoak, indarrean dauden beste lege-xedapen batzuetatik, lurraldea antolatzeko tresnetatik eta bestetatik eratorriak izanik, haien ispilu edo islatzat hartuko dira.

Horren ondorioz, haien edukia eta norainokoa ondo zehazteko, haien jatorriko lege-xedapen horiek, lurraldea antolatzeko tresna horiek eta abarrek ezartzen dutenari jarraituko zaio kasu bakoitzean.

Aurreikuspen horiei lotutako desadostasunak edo kontraesanak baldin badaude, batetik, Plan Orokor honen eta, bestetik, xedapen edo tresna horien artean, azken horiek diotenari jarraituko zaio.

Haiek aldatzeko edo osatzeko, mota honetako zehaztapenetarako kasu bakoitzean ezarrita dauden baldintzak bete beharko dira.

- C.- Plan Orokor honetako zehaztapenak plana garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzen bidez aldatu edo osatu ahal izango dira, baldin eta udal-ordenantzek hartzen duten esparruko gaietan eragina badute, planak haiek halako proposamenak egitea espresuki aurreikusten duen gaiak tartean direla.

5. artikulua.- **Plan Orokorraren aldaketa.**

1.- Aldaketen justifikazioa.

Plan Orokor honen aldaketak indarrean dagoen legedian horri buruz ezartzen diren irizpideetara egokituko dira⁽¹⁾.

Hala, aldaketak interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dira, eta justifikatu egin beharko dira eta haien edukia eta norainokoa zehatz-mehatz deskribatu. Horretarako, Plan Orokorraren aurreikuspenen gaineko eragina, halako eraginik dagoen neurrian, behar besteko zehaztasunez aztertuko da, biztanleei, enpleguari, ekipamendu komunitario orokorrari eta tokikoari, ingurumen-eraginari, espazio libreei, bide-sareari, aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez, baldin eta erreformaren tamaina edota hedaduragatik beharrezkoa edota egokia bada.

Aldaketa guztiak berauek justifikatzen dituen arrazoiarekin lotuta egongo dira, eta espedientean ezin izango dira sartu arrazoi horrekin lotzen ez diren plangintza-aldaketak edo egindako deskribapenetan eta justifikazioetan espresuki aipatzen ez diren aldaketak.

⁽¹⁾ Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 103. eta 105. artikuluetan ezarritako irizpideak.



2.- Hirigintza-erakigarritasuna handitzea.

- A.- Plan Orokor hau aldatzeko eta haren eraginpeko esparruan hirigintza-erakigarritasuna handitzeko edozein proiektuk bete egin beharko ditu indarrean dagoen legedian kasu horietarako ezarrita dauden irizpideak⁽¹⁾.
- B.- Indarrean dagoen hirigintza-legedian adierazitakoari jarraituz, udalak erabaki ahal izango du zenbatekoa eta zer-nolakoa izango den Plan Orokor honetako aurreikuspenetatik ondorioztatutako espazio libre orokorren gehiegizko hornidura (sistema orokorra), gai honetan ezarritako legezko estandarra betetzeko plan honen etorkizuneko aldaketen esparruan; aldaketa horiek irizpide hauen arabera izan behar dute:
- * Eraikigarritasuna handitzeko aldaketek beharrezkoa izan behar dute horrelako espazio libre orokorren aurreikuspena.
 - * Aldaketok 2.000 m²(s)-ko gehieneko beste bizitegi-erakigarritasun bat antolatzeko izan behar dute, edo, bestela, beste bizitegi-erakigarritasun bat antolatzeko, zenbatekoa edozein izanda ere, gehienez ere 20 etxebizitza eraikitzeko aukera emango duena.
 - * Aurrekoen osagarri, gehiegizko espazio libre horiek gehienez ere aurreko irizpideetara egokitzen diren zortzi (8) aldaketa-espeditetan kontuan hartu ahal izango dira.

Plan Orokor hau aldatzeko hirigintza-espediten kasuan, udalak aurreko irizpideak betetzen direla ikusi eta irizpide honen arabera jokatzeko erabakitzen badu, aipatutako legezko estandarra betetzen dela ulertuko da. Nolanahi ere, eta helburu horrekin, espediten horiek kasu bakoitzean justifikatu beharko dute gaiari buruz indarrean dauden legezko xedapenetan horri dagokionez ezarritako irizpideak betetzen direla (2008ko ekainaren 3an premiazko neurriari buruz onartu eta indarrean dagoen dekretuko 35.4 artikulua).

Soberakin hori zehazteko, indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako legezko estandarra hartuko da erreferentzia gisa.

3.- Plan Orokorra berraztertze baldintzak.

Plan Orokor honi hainbat aldaketa egiten bazaizkio, eraberritzeko eta/edo eguneratzeko, indarrean dagoen legedian ezarritakoari jarraituko zaio.

6. artikulua.- **Plan Orokorra berraztertze baldintzak.**

- 1.- Udalbatzak Plan Orokorra berraztertzea erabaki dezake, lege-arrazoiengatik (lege-aldaketak; lurraldea antolatzeko tresnetan ezarritako irizpideak egokitzea; eta abar) edo komeni delako edo beharra dagoelako. Horretarako hartzen dituen neurriak gorabehera, honako kasu hauetan guztietan, oso-osorik berraztertu beharko da Plan Orokorra:

⁽¹⁾ Horri dagokionez, kontuan hartu behar da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 105. artikulua dioena, bai eta hirigintzako estandarrei buruz indarrean dauden xedapenetan jasotakoa ere (123/2012 Dekretua).



- A.- Biztanleriaren aurreikuspenetan eta horren hazkunde-indizean aldaketa nabarmenak gertatzen direnean. Aztertu ondoren ondorio berera eramaten duten beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, Plan Orokorra onartu eta indarrean sartzean zegoen biztanle kopurua % 20 edo gehiago igotzea hartzen da aldaketa nabarmentzat.
- B.- Planifikatutako etxebizitza berrien % 75 eraikitzeke lizentziak ematen direnean.
- C.- Lurren birkalifikazioan eta hirigintzako sailkapenean aldaketa esanguratsuak gertatzen direnean. Aztertu ondoren ondorio berera eramaten duten beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, honako kasu hauek hartzen dira aldaketa esanguratsutzat:
- * Aurrez hiritarrezinak ziren eta hiri-eremuan sartu diren lur berrien azalera hiri-eremua baino % 20 handiagoa denean (hiri-eremua lurzoru hiritarrak osatua da), Plan Orokorrean alde horretatik egindako aurreikuspenak erreferentziatzat hartuta.
 - * Aurretik hiritarrezinak ziren eta hiritargarri sailkatu dituzten lurren azalera plan honetan hiritargarritzat jotako azalera baino % 50 handiagoa denean.
 - * Plan Orokorrean hiri-eremu osorako aurreikusitako eraikigarritasun guztia baino % 25 edo gehiago igotzen denean hirigintza-eraikigarritasuna (hiri-eremua lurzoru hiritarrak osatua da).
- D.- Udalean hutsik zeuden etxeen % 75 baino gehiago betetzean.
- E.- Plan Orokorra hutsik dagoen industria-lurtzat sailkatuta daukanaren % 75 betetzean.
- F.- Egoeraren analisia egin ondoren, Plan Orokor honetan definitutako hiri-bilakaeraren estrategia eta lurra okupatzekoa funtsezko eran aldatu direla edo aldatzea bidezkoa dela ondorioztatzen denean.
- 2.- Bestalde, Plan Orokorra zati batean berraztertuko da edozein arrazoiren ondorioz udalerriko multzo homogeen baten antolamendua zati batean berriz aztertzea komeni den kasuetan; gai jakin bat edo batzuk aztertuko dira, berraztertze horrek eraginpeko esparruaren berariazko egitura-antolamenduan eragina badu, baina ez udalerriko osoarenean.
- Plan Orokorren zati bat berraztertzeke eta haren eraginpeko esparruan hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko edozein proiektuk bete egin beharko ditu indarrean dagoen legedian kasu horietarako ezarrita dauden irizpideak⁽¹⁾.
- 3.- Plana osorik edo zati batean berraztertzeke erabakietako edozein hartzeko, eraginpean hartutako esparru eta gaitan dagoen egoera ebaluatuko da alde aurretik kasu bakoitzean, beharrezkoak diren txostenak eginez, eta plana osorik edo zati batean berraztertzea komeni den edo ez ere aztertuko da.

⁽¹⁾ Horri dagokionez, kontuan hartu behar da, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 105. artikulua dioena.



7. artikulua.- Hirigintzako eta eraikuntzako udal-ordenantzak.

Beharrezko eta arrazoizko jotzen den neurrian, Plan Orokor hau garatzeko, indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoarekin bat etorritz, planari dagozkion urbanizatzeko eta eraikitzeko udal-ordenantzak idazteko erabakia har dezake udalak, hiri-plangintzan zehaztua dagoen edo zehaztekoa den hirigintza-antolamenduaren beraren osagarri diren eta esku hartzeko diren irizpideak arautzeko asmoarekin.

II. TITULUA

LURZORUAREN EGITURAZKO HIRIGINTZA-KALIFIKAZIOAREN ARAUBIDEA

I. KAPITULUA

HIRIGINTZA-ERABILERA

8. artikulua.- Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.

1.- Hirigintza-erabileren oinarritzko sistematizazioa.

Sistematizazioaren ondorioetarako, honako erabilera hauek bereizten dira:

- * Bizitegi-erabilerak.
- * Industria-erabilerak.
- * Hirugarren sektoreko erabilerak.
- * Landa-erabilerak.
- * Komunikazio-erabilerak.
- * Espazio libreen erabilerak.
- * Ekipamendu komunitarioko erabilerak.
- * Ibai-ibilguen erabilerak.
- * Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

2.- Hirigintza-erabilerak ezaugarritzea, horiek nola ezarri arautzeko

A.- Erabilera globaleko eremuetan zein erabilera xehatuko azpieremuetan ezar daitezkeen ala ez zehazteko, hirigintzako erabileretan honako modalitate hauek bereizten dira:

- * Erabilera bereizgarriak:
Halakotzat jotzen dira erabilera globaleko eremu bateko edo erabilera xehatuko azpieremu bateko erabilera bereizgarriak edo nagusiak, esparru horien izaera, xede funtzionala eta are berezko eraikuntza-tipologiaren konfigurazioa kontuan hartuta.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
Halakotzat jotzen dira erabilera bereizgarriez bestelako erabilerak, erabilera globaleko eremu batean edo erabilera xehatuko azpieremu batean baimen daitezkeenak, erabilera haiekiko eta, azken batean, esparru horien izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateragarritasuna eta/edo osagarritasuna kontuan hartuta.



* Erabilera debekatuak:

Halakotzat jotzen dira erabilera globaleko eremu batean edo erabilera xehatuko azpieremu batean baimendu ez diren eta baimendu ezin diren erabilerak, esparru horien izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateraezintasuna kontuan hartuta.

- B.- Beste erabilera bati parekatutako erabileratzat jotzen dira erreferentziatzko beste erabilera horren antzeko ezarpen-baldintzak eta ingurunearen gaineko eraginak dituzten erabilerak. Hori dela eta, beste erabilera horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira⁽¹⁾. Hain zuzen ere, erabilera parekatutzat jotzen dira 9. artikuluan espresuki halakotzat identifikatzen direnak.
- C.- Beste erabilera batzuen (bereizgarriak) erabilera osagarritzat jotzen dira erabilera horiei lotuta daudenak, egiten dieten zerbitzua kontuan hartuta. Hori dela eta, erabilera nagusiarekin funtzionalki integratuta ezartzen dira, lursail berean.⁽²⁾ Era berean, erabilera nagusi horrek erabilera bereizgarri baten zein erabilera bateragarri baten berezko izaera eduki dezake.
- D.- Erabilera bat autonomotzat jotzen da loturarik gabe ezartzen denean.
- E.- Erabilera bat eremu edo azpieremu batean bereizgarritzat edo bateragarritzat jotzeak bertan erabilera horren parekatu eta osagarri gisa definitzen diren erabilerak inplizituki baimentzea ekarriko du, mota guztietako eremu eta azpieremuetako erabilera-erregimena arautzean espresuki kontrakorik adierazten ez bada.
- F.- Orokorrean, eremu edo azpieremu jakin batean soil-soilik onartuko dira erabilera parekatu edo osagarri gisa, erabilera horiek han bereizgarriak edo onargarriak diren erabileretikoa badira, eta inoiz ez parekatu edo osagarri diren beste batzuekikoak izanez gero.
- G.- Erabilera parekatuaren izaera hori Plan Orokor honetan espresuki aurreikusitako suposizio espezifikoen bano ezin izango da aplikatu eremu globaletan eta lurzoru hiritarrezinaren esparruetan, eta gainerako kasuetan ez da aplikatzerik baimenduko.
- H.- Gainera, hiri lurzoruan zehaztutako erabilera globaleko eremuetan, eta haiei dagokien hirigintza-erregimenaren testuinguruan berariaz aurkakoa adierazi ezean, onargarritzat hartuko dira; oinarrizko zerbitzu-erabilerak direlakoek ez dute zehaztasun hori berariaz aipatu behar.

Eremuak indarrean dagoen hirigintza-legedian araututako hornidura-estandarrei lotutako hiri-zerbitzuak eduki ditzan beharrezkotzat jotzen diren azpiegitura-erabilerak eta hornidura-erabilerak hartuko dira oinarrizko zerbitzu moduan, betiere aurretik sortuta eta finkatuta dauden nahiz berriak diren hirigintzako eta eraikuntzako garapenen zerbitzura egonda. Horien artean honako hauek hartuko dira aintzat:

⁽¹⁾ Erreferentziatzko beste batekin/batzuekin parekatutako erabileren adibideak: etxebizitza baten titularraren langela profesionala etxebizitza erabilerari dagokionez; eta abar.

⁽²⁾ Erabilera globaleko zona jakin batean edo azpizona xehatu jakin batean, erabilera bat, beste batzuen erabilera osagarri gisa baimen daitekeen arren, debekatuta egon daiteke erabilera autonomo gisa. Hona hemen horrelakoek bi adibide: bizitegi-erabilera ekipamendu-eremuetan eta nekazaritza-ustategietako etxebizitza osagarria.



- * Oinezkoen zirkulazioa eta ibilgailuena (motordunena zein motorrik gabeena –bidegorria, eta abar–).
- * Aparkatzea.
- * Espazio libreak.
- * Ekipamendu komunitarioa.
- * Zerbitzuen azpiegiturak.

Oinarrizko erabilera horiek landaguneko eremu globaletan modu autonomoan eta/edo baimendutako beste erabilera batzuei lotu gabe ezartzea besteak beste honi lotuta dagoela ulertuko da: batetik, lurzoru hiritarrezinetan ezartzeko beharra dagoela eta/edo komenigarria dela justifikatzearekin; bestetik, horien interes publikoa dagoela justifikatzearekin, eta, azkenik, eremu haietako bakoitzaren berriazko hirigintza-erregimenarekin bat etortzearekin.

3.- Erabilera baimenduei (bai bereizgarriei eta bai bateragarriei) aplikatzekoak diren baldintzak.

Hirigintza-erabilera bat erabilera bereizgarritzat edo bateragarritzat jotzen bada ere, ezinbestean egin beharko dira horien ezarpena legeztatuko duen udal-lizentziari dagozkion berriazko izapide, txosten eta baimen osagarriak, betiere indarrean dauden lege-xedapenetan eta Plan Orokor honetan bertan hala egin behar dela finkatzen den kasuetan.

Horren haritik, jarduerak, hiri-plangintzan eta udal-ordenantzetan finkatuta dauden ezartzeko baldintza orokorrak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legedian aurreikusitako baldintzak ere bete beharko dituzte.⁽¹⁾

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

- * Ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak.
- * Aparkalekuen hornidura eta ezaugarriak.
- * Zamalanetarako 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 espresuki eman arren.

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

4.- Aurreikusi gabeko erabilerak

Hala artikulu honetan azaldutako sistematizazioa nola 9. artikuluan azaltzen den haren garapena erreferentzia-esparru irekitzat eta ez-baztertzailatzat hartuko da.

⁽¹⁾ Orain, legedi hori, besteak beste, 1998ko otsailaren 27ko Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrak eta hori garatzeko emandako xedapenek osatzen dute.



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

Era berean, antzeko irizpideari jarraituz, eremu edo azpierreku jakin batean, espresuki baimenduta edo debekatuta ez dagoen erabilera bat ezartzea baimen edo debeka dezake.

Aurreko 7. artikuluan aipatutako udal-ordenantzek sistematizazio eta arautze hori berregokitu eta osatu ahal izango dute, betiere horrek hirigintza-erabilerak arautzeko erregimena argiago eta zehatzago azaltzen laguntzen badu eta hiri-plangintzan horri buruz ezarritako parametroei jarraitzen badie.

9. artikulua.- Hirigintza-erabileren edukia.

1.- Bizitegi-erabilera.

A.- Etxebizitza-erabilera.

Pertsona bati edota edozein motatako kolektiboei 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. Modu osagarrian:

* Era berean, honako hauek etxebizitza erabileraren erabilera osagarritzat joko dira:

- Ezkaratzak, trastelekuak, esekilekuak, instalazioen gelak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.
- Aparkaleku-erabilera edo ibilgailuak gordetzeko, motordunak zein motor gabeak izan.
- Etxebizitzari lotutako kirol-instalazioak: igerilekua, pilotalekua, eta abar.
- Etxebizitzak soilik erabiltzeko gas likidotuen biltegiak.
- Etxebizitzekin lotutako gainerako instalazio eta azpiegitura osagarriak (igogailuak, eguzki-plakak, instalazio termikoak, eta abar).

Edonola ere, erabilera osagarri horiek ezartzea baimentzeko edo debekatzeko ondorioetarako, bai plan honetan zehaztutako antolamendu xehatuan edo hori garatzeko sustatutako plangintzan, bai horren tresna osagarrietan (ordenantzak eta abar) berariaz ezarritakoari jarraituko zaio, baldin eta haiek horri buruz zehaztapen espezifikokoak egiten badituzte.

* Etxebizitza-erabilerari parekatutako erabileratzat joko dira: 1. kategoriako industria-erabilerak; bulegoak eta langela profesionalak; gehienez hamabi (12) ohe dituzten pentsioak edo horrekin pareka daitezkeenak.

Kasu horietan guztietan, halako erabilera parekatutzat jotzeko honako bi baldintza hauek bete beharko dituzte: hartzen dituen lokalak titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du; eta erabilera parekatu horietarako azalera ezin izango du lokalaren azalaren erdia gainditu, ezta 125 m²(e)-ko azalera erabilgarria ere.



B.- Bizitegi komunitarioa.

Bizitegi komunitarioko erabileratzat hartuko da familiak ez diren edozein motatako kolektiboei titulartasun pribatuko erregimenean ostatu ematea, okupatutako lokal bakoitzeko 12 lagunetik gorako kopuruan, eta bakarrik edo nagusiki ostatu ematea dakarten eta bermatzen duten baldintzetan, erabilera horrek erabilera osagarriak izatea alde batera utzita.

Halakotzat hartzen dira komentuak, unibertsitate-egoitzak, ikasle-egoitza nagusiak eta haien antzeko baldintza eta izaerako beste erabilera batzuk, baldin eta laguntza-izaera ez badute eta hirugarren sektoreko edo ekipamenduko erabileratzat –alegia, zaharren etxe, aterpetxe edo parekotzat– jotzeko baldintzak betetzen ez badituzte.

Erabilera osagarritzat hartzen dira etxebizitza-erabilerari dagokionez halakotzat jotzen direnak, egoitzako langileek soilik egindako laguntza-erabilerekin osatuta.

Halaber, 1. kategoriako industria-erabilerak eta bulego eta langela profesionaletako erabilerak erabilera parekatutzat joko dira, egoitzako langileek soilik egindakoak direnean.

Haren izaera kontuan harturik, ekipamendu pribatuko erabileratzat ere hartu ahal izango da.

2.- Industria-erabilerak.

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

- * Era guztietako produktuak lortzeko eta transformatzeko industriak.
- * Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko erabiltzen diren biltegiak, xehekari, handizkari, instalatzaile edo banatzaileak soilik hornitzen dituztenak; jendaurreko salmenta ez da sailkapen honetan sartzen.
- * Mota guztietako produkzio, ikerketa, garapen eta berrikuntzako laborategi edo zentroak, salbu eta erabiltzen dituzten produktuek kalterik ez eragiteagatik eta bertako jarduerak batere eragozpenik ez sortzeagatik bulego-erabilerarekin pareka daitezkeenak.
- * Ibilgailuak, makineria eta mota guztietako tresnak konpontzeko lantegiak.
- * Zerbitzuguneak eta erregaiz hornitzeko eta ibilgailuak garbitzeko unitateak.
- * Era guztietako erregaien gordelekuak eta biltegiak, erregaiak saltzeko erabiltzen direnak.
- * Errepidean zeharreko garraio-agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu edo makineria automobilak gordetzeko kotxetegiak.
- * Makineria, txatar, ibilgailu edo materialetarako biltegi eta gordetegi estalperik gabekoak.



- * Nekazaritzako industriak; lehen eraldaketako nekazaritzako industriak eta basogintzakoak hartuko dira halakotzat, baldin eta arrazoi funtzionalengatik, neurriengatik, jatorri-izen batekin edo inguru bateko produkzioarekin duten loturagatik, osasun-arrazoiengatik edo besterengatik lurzoru hiritarrezinean ezarri behar badira eta nekazaritzako ustiapen baten erabilera lagungarritzat edo osagarritzat ez badira jotzen. Honako hauek zehazki:
 - Lehen eraldaketako nekazaritzako elikagaien industriak, ustiapen bati zuzenean lotuta ez badaude.
 - Lehen eraldaketako baso-industriak: egurra zerratzekoa eta berdintzekoa, zura inpregnatu eta kontserbagarriekin edo besterekin kimikoki tratatzekoa, eta abar.
 - Bigarren eraldaketako nekazaritza-elikagaien industriak eta baso-industriak, lehen eraldaketaz ere arduratzen badira eta, betiere, produkzioari lotuta badaude.
- * Arrain-haztegiak, bai eta haiekin pareka daitezkeen beste instalazio batzuk ere.
- * Zerbitzu publikoko industriak, hala nola errausteko labeak eta, hala badagokio, beilatokiak, betiere azken kasu horretan eta haren ezaugarriei erreparatuta laguntza-arloko hirugarren sektoreko erabileratzat jo ezin badira edota jo behar ez badira. Halakotzat jo daitezke, halaber, hiri-zerbitzuetako azpiegiturak, betiere horiek hornidura-arrazoiekin eta -helburuekin garatzen eta ezartzen ez direnean (indarrean dagoen hirigintza-leggedian araututako hornidura estandarrekin lotzen diren oinarritzko zerbitzu-erabileren gisara), baizik eta ekonomia-jarduera baten garapenarekin eta jardunarekin lotzen diren xede ekonomikoekin garatzen eta ezartzen direnean.
- * Mota guztietako meategiak eta erauzte-industriak; hala badagokio, lurzoru hiritarrezinetan ezarri ahal izango dira.
- * Erabiltzen, lantzen edo saltzen dituzten materialengatik edo erabiltzen dituzten bitarteko teknikoengatik pertsonentzat eragozpenak edo arriskuak sor ditzaketen edo ondasunei kalteak eragin diezazkieketen produktuak fabrikatzeko eta transformatzeko jarduera guztiak.

Honako hauek adierazitako industria-erabileraren erabilera osagarritzat joko dira: bulegoak, laborategiak eta horiei lotutako kalkulu-zentroak; zerbitzu-instalazioak –ur-ponpaketa edo saneamendurako biltegiak eta instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak, eta abar–; aparkalekuak eta ibilgailu eta makineriaren parkeak; eta antzeko beste batzuk.

Erabilera osagarriaren izaera hori eduki ahal izango du, halaber, dagozkion eraikin eta instalazio industrialen zaintzaile edo begiralearen etxebizitzak. Edonola ere, hiri-plangintzak espresuki eman beharko du ezartzeko baimena kasu bakoitzean eraginpeko lursailean eta/edo esparruan.

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



C.- Baimendutako beste erabilera batzuetan edo pertsonengan eta, oro har, ingurumenean sortzen dituzten eragozpen, kalte, osasungaitzasun eta arriskuen arabera, industria-erabilerak kategoria hauetan sailkatzen dira:

* 1. kategoria.

Eragozpenik edo arriskurik sortzen ez duten industria-jarduerak hartzen ditu bere barnean. Jarduera gauzatzean erabilitako azalera erabilgarria kasu guztietan 125 m²(e) baino txikiagoa izango da, eta hori kalkulatzeko, eraginpeko lokal osoaren azalera eraikia kontuan hartu beharko da.

Kategoria honetako industria-erabilerak bizitegi-erabileren, hirugarren sektorekoen eta ekipamendu komunitarioko erabilera parekatutzat joko dira, eta nagusiki erabilera horietarako lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

* 2. kategoria.

Oro har, industria-erabilerekin ez ezik bizitegi-erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edo ekipamendu komunitariokoekin ere bateragarriak eta onargarriak direla kontsideratzen den industria-jarduerak dira, ez baitira arriskutsuak, ez baitute sortzen ondoko erabilerentzat zuzendu ezinezko eragozpenik edo ezerosotasunik –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su-karga, eta abar– eta, gainera, honako baldintza hauek guztiak betetzen baitituzte: gehienez ere 4 ZPko potentzia unitarioko makinak edo motorrak erabiltzea; instalatutako potentzia dentsitatea 0,135 ZP/m²(e)-koa –azalera erabilgarria– edo txikiagoa izatea; eta 250 m² (e) baino azalera erabilgarri txikiagoa erabiltzea, lokal osoaren azalera eraikia kontuan hartuz.

Kategoria honetako industria-erabilerak merkataritza-erabilerekin parekatuta daudela kontsideratuko da, eta nagusiki erabilera horietarako diren lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

* 3. kategoria.

Tamaina txikiko edo erdiko industria-jarduerak dira –eraikinaren lursailaren azalera: 3.600 m² baino gutxiagokoa; sabai-azalera eraikia: 5.000 m² baino gutxiagokoa–, 1. eta 2. kategorietan sartu ezin direnak, eskatutako baldintzetakoren bat betetzen ez dutelako, edo, oro har, eta neurri zuzentzaileak hartu arren, eragozpenak sor ditzaketenak etxebizitzetan edo hirugarren sektoreko erabileretan zein ekipamendu komunitariokoetan eraikin berean edo horien aldamenean kokatuz gero.

Zehazki, honako hauek sartuko dira kategoria honetan: aire zabaleko biltegiak eta gordetegiak; txapa eta pinturako lantegiak; ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzeko lantegiak; zerbitzuguneak; erregaiz hornitzeko unitateak; autoak garbitzeko aire zabaleko instalazioak.

3. kategoriako industria-erabilerak industria-erabilerako eremuetan besterik ez dira ezarriko, espresuki adierazten den kasuetan izan ezik.



Nekazaritzako industriak, berariaz jarritako baldintzak betez gero, halakoak onartzen diren landaguneetan kokatu ahal izango dira.

Zerbitzuguneen aldaeretan (autoak garbitzeko instalazioak horiei parekatutako erabileratzat joko dira) eta erregaiz hornitzeko unitateen aldaeretan, baina, erabilera horiek lurzoru hiritarrezin gisa sailkatutako lursailetan ere ezarri ahal izango dira, betiere bide sistema orokor gisa kalifikatuta badaude, eta lursail horien mugakideak direnetan ere ezarri ahal izango dira.

* 4. kategoria.

Tamaina erdiko eta handiko industria-jarduerak biltzen ditu –eraikinak okupatzen duen lursail okupagarriak 3.600 m²-tik gorako azalera edo 5.000 m²(s)-tik gorako sabai-azalera eraikia du–, baita tamaina hori ez duten arren aldameneko beste industria batzuekin bateraezinak direnak ere, bai espazio librean erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen direlako, bai neurri zuzentzaileak hartu arren kaltegarritasun, osasungaiztasun edo eragozpenen iturri direlako.

Era berean, kategoria honetan sartuko dira espazio mugakideekiko maniobra, zamalan, biltegitratze edo aparkaleku jarduera osagarri ugari sortzen duten produkzio-jarduerak, baldin eta jarduera ugari horiengatik espazio mugakide horien erabilera beste jarduera batzuekin partekatzea bateragarria ez bada, nahiz eta 3. kategoriako industrietarako ezartzen diren lursail okupagarriaren azaleraren eta solairu estalgarriaren mugak gainditzen ez dituzten.

Horien artean, 2.000 m²(s) baino gehiagoko nekazaritzako industriak sartuko dira. Hala ere, beren ezaugarriak direla-eta 5. kategoriako industrietatik hartu behar direnak ez dira sartuko hor (nekazaritzako eta abeltzaintzako industriak eta antzekoak).

Kategoria honetako industriak industria-erabilerako eremuetan baizik ez dira ezarriko, eta, nekazaritzako industriei dagokienez, baimentzen diren landaguneetan, horretarako bakarrik diren lursailetan, eta hara mugatuko da jarduera osoa, baita beharrezko erabilera osagarriak ere, hala nola aire zabaleko biltegitratzea, zamalanak, maniobrak, aparkalekua eta antzekoak, jarritako baldintzak betez.

Industria instalazioetako zaintzailearen etxebizitza (gehienez etxebizitza bat lursaileko) kategoria honetako industria-erabileren erabilera osagarritzat jo ahal izango da. Nolanahi ere, hori espresuki baimendu beharko du dagokion Hirigintza Arau Partikularrak edo plangintza xehatuak.

* 5. kategoria.

Behar duten produkzio-esparruaren tamainagatik –20.000 m²-tik gorako lursaila– eta arriskutsuak, kaltegarriak edo gogaikarriak direlako berariazko kokalekuetan soilik onar daitezkeen jarduerak biltzen ditu kategoria honek.

Berariazko industria-eremuetan ezarriko dira, eta, nekazaritzako industriei dagokienez, baimentzen diren landaguneetan. 4. kategoriako industrietarako



ezarritako baldintza berak bete beharko dituzte horretarako, eta, behar izanez gero, neurri zuzentzaileak hartuko dira.

Industria instalazioetako zaintzailearen etxebizitza (gehienez etxebizitza bat lursaileko) kategoria honetako industria-erabileren erabilera osagarritzat jo ahal izango da, eta ez da espresuki baimendu beharrik izango dagokion Hirigintza Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan.

Nolanahi ere, bizikletak konpontzeko lantegiak 1. eta 2. kategoriakoekin pareka daitezke, baldin eta beste horientzako baldintza arautzaileak betetzen badituzte eta, ondorioz, bizitegi-lursailetan baimendu badaitezke.

D.- Industria-jarduera bakoitza industria-erabileretako kategoria jakin batean sailkatzeko, instalatutako potentziaren gehieneko mugez gainera eta kasuan-kasuan ezarritako azalera eraiki (s) maximoaz edo erabilgarri maximoaz gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak balioetsiko dira orokorrean:

* Eragozpenak:

- Zarata sortzea (norberaren lokalaren eta ondoko lokal kaltetuenaren kanpoaldean).
- Beroa sortzea.
- Dardara sortzea.
- Hautsa sortzea.
- Hondakin-urak sortzea.
- Industria-hondakinak sortzea.
- Salgaien zamalanen bolumena.
- Aparkalekuen premia.
- Ageriko instalazioak edo biltegiak.
- Langileak pilotzea.
- Kea.

* Kaltegarritasuna eta osasungaitzasuna:

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

* Arriskugarritasuna:

- Material erregarri, sukoi edo lehergarrien manipulazioa.
- Presio arriskutsuko ekoizpen-prozesuak eta ontziak erabiltzea.
- Erasotzaile kimikoen jarioa eta isurketa gertatzeko arriskua izatea.
- Su-karga.

E.- Jarduera batean instalatutako potentziatzat hartzen da elementu mekaniko mugikorrek dituzten makina finko guztien potentziaren batura, ZPtan neurtua. Zenbaketa horretatik kanpo geratzen dira jardueraren beraren berezko xedeaz bestelako funtzioa duten aire-erazgailuak, igogailuak edo antzeko instalazio mekanikoak, baldin eta horiek lokalaren giro-egokitzapen hobea eta egokitzapen funtzional hobea lortzeko badira eta bertako langileek edo kanpoko jendeak erabiltzekoak badira. Nolanahi ere, instalazio horiei instalazio osoari eskatzen zaizkion neurri zuzentzaileak ezarri ahal izango zaizkie.



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

G.- Industria-erabilerak kategoriatan jakin batean sailkatzeko, kasu guztietan, zenbatu egingo dira zamalanetarako espazio estaliak edota konponketa-lantegietan ibilgailuak jasotzeko espazio estaliak. Aldiz, garaje-erabilera osagarrietarako lokalen azalera ez da zenbatuko.

3.- Hirugarren sektoreko erabilerak.

A.- Honako irabazizko jarduerak hartuko dira halakotzat:

- * Hotel-erabilera.
- * Merkataritza-erabilera.
- * Bulego-erabilera.
- * Aisialdi-erabilera.
- * Osasun- eta laguntza-erabilera.
- * Irakaskuntza-erabilera.
- * Hirugarren sektoreko zenbait erabilera.
- * Turismo kanpalekuen erabilera.
- * Zoologia-guneen erabilera.

B.- Hotel-erabilera

Pertsonen irabazizko xedez ostatu ematea jotzen da hotel erabileratzat, edozein modalitatetan: hotelak, ostatuak, egoitza-hotelak, motelak, apopilo-etxeak, aterpetxeak (turistikoak edo bestelakoak), apartamentu-hotelak, ostatu turistikoak, landa-etxeak eta haien parekotzat jotakoak, eta abar.

Aparkaleku-erabilera erabilera osagarritzat jotzen da, baita behar bezala justifikatzen diren gainerakoak ere. Aparkaleku erabilera hori berariaz arautu ahal izango da kasu bakoitzean. Oro har, etxebizitza-erabilerak ez du izango osagarri izaera hori, haren premia justifikatzen denean izan ezik –hotel-jardueraren ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan izanik– eta hiri-plangintzak (Plan Orokor honetan edo haren garapenean sustatzen edo finkatzen den plangintza xehatuak) ezartzea espresuki baimentzen duenean izan ezik. Kasu horietan, gehienez etxebizitza/hotel instalazio bat (1) gaitzea baimenduko da, eta gehienez 90 m²(s)-ko azalarekin.

Alokatzeko erregimenean ustiatutako apartamentu multzoak etxebizitza-erabileratzat edo bizitegi kolektiboko erabileratzat hartuko dira ezartzeko baimenaren ondorioetarako –haren edo horren ezaugarrien arabera–, betiere dagokien sektoreko legediak apartamentu-hoteltzat hartzeko ezartzen dituen baldintzak betetzen ez dituztenean.

C.- Merkataritza-erabilera

Merkataritza erabilerak honako hauek bilduko dituzte:

- * Jendaurrean mota guztietako artikuluak eta produktuak saltzea, handizka zein txikizka.
- * Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak, eta abar.



- * Jendearentzako zerbitzugintza: ile-apaindegiak, apaindegiak, masajistak, tindategiak, arropak jasotzea eta ematea, eta abar.
- * Aurrekoen antzeko beste jarduera batzuk.
- * Aurrekoen erabilera osagarriak.

Jendearentzako sarbideen, jendearentzako aparkaleku-zerbitzuaren eta maniobrak egiteko nahiz salgaien zamalanak egiteko behar duten espazioa kontuan hartuta, eta aurrerago azalduko diren ostalaritza-erabilerei buruzko salbuespenak salbuespen, merkataritza-erabilera kategoriatan sailkatzen dira:

- * 1. kategoria:
Gehienez 25 m²-ko azalera erabilgarria duten saltoki txikiak dira, behin-behineko eraikinetan daudenak, bateragarriak direnak espazio publikoen berezko erabilerekin –espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako eremuak eta beste batzuk–, eta baimena eman ahal izango zaie espazio horietan ezartzeko, indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera, plangintzak espresuki aurreikusi ez badu ere. Lehendik zeuden eta finkatu diren eraikinetan ezartzen direnei dagokionez, handiagoa ere izan daiteke azalera. Espazio pribatuetan ere ezarri ahal izango dira, hala zehazten bada.
- * 2. kategoria:
25 m²(e)-tik gorako eta 250 m²(e)-tik beherako azalera erabilgarria betetzen duten merkataritza-jarduerak dira, bizitegi-erabilerekin, industria-erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota ekipamendu komunitariokoekin bateragarriak direnak eta nagusiki jarduera horietarako erabiltzen diren lursailetan berariazko eskakizunik gabe ezar daitezkeenak.

Hiri-plangintzak, udal-ordenantzek edo udalak, jarduera hauetarako udal-lizentzia ematerakoan, baldintza bereziak jar diezazkiekete aparkaleku hornidurari, jendearentzako sarbideen ezaugarriei, salgaiei eta abarri buruz.
- * 3. kategoria:
250 m²(e)-tik gorako eta 700 m²(e)-tik beherako azalera erabilgarria betetzen duten merkataritza-jarduerak dira, eta bizitegi-erabilerako, industria-erabilerako edo hirugarren sektoreko erabilerako lursailetan ezartzeko, dagokien Arau Partikularrak edo plangintza xehatuak edo bestela udalak zuzenean, lizentzia ematerakoan, baldintza bereziak jar diezazkiekete jendearentzako sarbideen ezaugarriei, salgaiei, aparkaleku-hornidurari edo zamalanetarako espazioen erabilgarritasunari buruz. Nolanahi ere, bide publikotik sarbide zuzena eta bereizia duten lokaletan ezarriko dira, eta sarbide hori, hala badagokio, hainbat merkataritza-instalaziok erabili ahal izango dute.
- * 4. kategoria:
700 m²(e)-tik gorako eta 2.000 m²(e)-tik beherako azalera erabilgarria betetzen duten merkataritza-jarduerak dira. Sarbide, maniobra eta zamalanetarako lekua lokal barruan nahiz kanpoan eduki beharko dute, kasu bakoitzean eta horrekin lotuta egoki irizten dioten arrazoietan oinarrituta. Merkataritza-jarduera horietako bakoitzaren baimenari dagokionez, udalak gai horrekin lotuta egoki irizten dien irizpideak zehaztuko ditu. Horrez gain, plan honetako Arau Partikularrak edo plangintza



xehatuak edo, bestela, udalak zuzenean, lizentzia ematerakoan, baldintza bereziak jar diezazkiekete aparkaleku-hornidurari dagokionez.

* 5. kategoria.

2.000 m²-tik gorako azalera erabilgarria betetzen duten merkataritza-jarduerak dira, eta dagokien Arau Partikularrak baimendu behar ditu. Barruan, nahitaez, jardunerako behar den bezainbeste leku izan behar dute sarbide, aparkaleku, maniobra eta zamalanei dagokienez.

2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabileren erabilera parekatutzat joko dira: 1. edo 2. kategorietako industria-erabilerak; bulegoak; aisialdirako elkarten edo gastronomia-elkarten egoitzak; zorizko jokoaren aretoak; lokal itxietako kirol-instalazioak; mediku eta albaitarien kontsultategiak; hirugarren sektoreko hainbat erabilera; titulartasun publiko edo pribatuko irakaskuntza, erakunde, osasun eta laguntza alorreko ekipamendua, ekipamendu soziokulturala, jolas-ekipamendua eta erlijio-ekipamendua. Beraz, nagusiki merkataritza-erabilerak ezartzera bideratutako lursail edo lokaletan ezarriko dira beti, merkataritza-erabileretarako finkatutako baldintza beretan eta zirkunstantzia hori berariaz definitu beharrik gabe, baina kasuan kasuko baldintza partikularrak ezarri ahal izango dira.

Beren ezaugarriak eta erabilitako, manipulaturako edo biltegitratutako material edo baliabideak direla-eta eragozpen handiak sortzen edo pertsonen edo gauzen osasunerako edo segurtasunerako arriskuak dakartzaten merkataritza-erabilerak bete egin beharko dituzte industria-erabilerari aplikatzen zaizkien ezarpen-arauak, alor horretan aplikatzekoak diren xedapenek finkatutako irizpideen mende egon beharraz gain.

Ostalaritza-zerbitzuak eta beste, gainera, hala egokituz gero, haiek nola ezarri arautzeko sustatzen eta onartzen diren ordenantzek diotenari jarraituz baimenduko dira.

Merkataritza-erabilerak kategoria jakin batean sailkatzeko orduan, funtzionalki integratuta dauden saltokien multzoa –esate baterako, galeriak eta saltoki-guneak– jarduera bakartzat hartuko da. Eta orobat merkataritza-erabilerak berekin dituzten industria-jarduerak, baimendutako mugen barruan. Dena den, industria-jardueretarako bakarrik diren guneak, horiei buruzko araubidea betetzeari dagokionez, bereiz aintzat hartu ahal izango dira.

Merkataritza-erabilerak kategorietako batean edo bestean sailkatzeko asmo horrekin, kasu bakoitzean, jarduerari atxikitako espazio estali guztiak hartuko dira kontuan zenbaketan. Besteak beste, galeria eta oinezkoentzako espazio estaliak, bulego osagarriak, biltegitratzeko tokiak, lantegi osagarriak eta zamalanetarako toki estaliak. Garaje-erabilera osagarrietarako guneak, aldiz, ez dira kontuan hartuko.

D.- Bulego-erabilera.

Bulego-erabilerak titulartasun pribatuko eta/edo horren pareko administrazio-jarduerak eta bestelakoak biltzen ditu. Besteak beste, mota guztietako enpresen administrazio-egoitzak eta ordezkariak; banku, burtsa eta aseguru-bulegoak; kudeatze-agentziak; profesionalen bulego eta estudioak; beren xedeagatik aurrez aipatutakoekin bateratu eta pareka daitezkeen kalkulu-zentro, laborategi eta ikerketa-guneak; aurrekoekin bateratu daitezkeen antzeko beste zentro batzuk; eta guztiei dagozkien erabilera osagarriak.



Tartean sartzen dira teknologia-erlako jarduerak (jarduera informatikoak, jarduera bioteknologikoak, material berriak, ingurumen-teknologiak, laborategiak, ikerkuntza zientifiko eta teknologikoko zentroak, prestakuntza-zentroak, nanoteknologia, eta antzeko beste hainbat), baldin eta haien ezaugarri eta baldintzatzaileei erreparatuz (isurketa kutsagarri nabarmenik ez egitea, landutako produktuak kaltegabeak izatea, salgaien mugimendu, garraio eta biltegiatzeari dagokienez behar nabarmenik ez izatea, eta abar) ez badute eragozpen berezirik sortzen kokatu behar duten eremuan eta/edo lursailean, hala eremu edo lursail horiek bakarrik halako jardueretarako diren kasuan, nola jarduera haiekin batera beste mota batekoak ere izaten diren kasuan, bizitegi-erabilerak barne.

E.- Aisialdi-erabilera.

Aisialdi erabileran, aisialdiko eta denbora libreko zenbait adierazpen komunitario sartzen dira, titulartasun pribatukoak eta/edo horren parekoak eta irabazi asmokoak direnak baina daukaten izaeragatik eta gauzatzen diren baldintzengatik komunitate-ekipamendutzat hartu ezin daitezkeenak.

Haien artean daude, besteak beste, aisialdirako elkarteak eta elkarte gastronomikoak, zinema-aretoak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko joko aretoak, kasinoak, lokal itxietako kirol-instalazioak –gimnasioak, igerilekuak...–, aire zabaleko jolas- eta kirol-parkeak, entsegu-lokalak (musikarako etab.), gazteen eta beste kolektibo batzuen aisialdirako eta jolaserako lokalak, eta mota horietako beste edozein.

Duten izaeragatik eta baldintzengatik eta duten eraginagatik establezimendu publikoak, ostalaritza-jarduerak, aisialdikoak eta antzekoak ezartzeari buruz indarrean dagoen legedi-esparruak (udal-ordenantzak...) arautzekoak diren aisialdi-erabilerak (dantzalekuak, zorizko joko-aretoak, kasinoak...) eta etorkizunean sortzen direnak xedapen horiek ezarritako irizpideetara egokituko dira, baimena emango bazaie.

Era berean, aisialdi-erabileratzat hartu ahal izango dira aipatutako helburuak izan eta landa-eremuan ezar daitezkeenak, tartean direla horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egin daitezkeenak (zaldiketa, zaldi-kirola, zoologia guneei atxikiak...).

F.- Osasun- eta laguntza-erabilerak.

Osasun- eta laguntza-erabileretan, hauek sartzen dira: irabazteko asmoz eta titulartasun pribatuko eta/edo haren pareko erregimen batean gaixoei tratamendua eta ostatu ematea, babesgabeen eta ezinduen talde edo multzoei laguntzea eta antzeko beste erabilera batzuk, betiere beren xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitarioko erabileratzat ezin badira hartu edo hartu behar ez badira. Dena den, babesgabeen eta ezinduen talde edo multzoen aldeko laguntza beste erabilera batzuekin osa daiteke, ostatu ematea barne.

Honako hauek dira: ospitaleak, klinikak, egoitza geriatrikoak, erretirodunen etxeak, zahar-etxeak eta babesgabeentzako etxeak, pasadizokoen etxeak, mediku eta albaitarien kontsultategiak, eta alde horretatik osasunarekin eta laguntzarekin lotutako beste edozein.



Animaliak zaintzearekin, haztearekin, saltzearekin eta halakoekin zerikusia duten jarduerak ere (zoologia-guneak eta haien parekoak) sail honetan sartzen dira, non eta landa-eremuko erabileratzat jotzeko baldintza egokiak betetzen ez dituzten.

Hildakoen inguruko laguntza-jarduerak ere, haien ezaugarri bereziak kontuan hartuta, laguntza-erabileratzat hartu ahal izango dira, baldin eta aipatutako baldintzetan gauzatzen badira. Adibidez, beilatokiak sartzen dira hor; ez, ordea, hilak errausteko labeak, industria-erabileratzat jotzen baita horien jarduera. Labe horiek ezin izango dira bizitegi-lursailetan ezarri, non eta lursail horietan egitekoa den eraikuntza guztia ez den horretarako erabiltzeko edo bizitegi-erabileraz bestelako beste erabilera baimendu eta osagarri batzuetarako. Jarduera ekonomikoetarako eta ekipamendu-erabileretako lursailetan, berriz, jar daitezke.

G.- Irakaskuntza-erabilera.

Irakaskuntza-erabileretan, irakaskuntzarekin zerikusia duten eta titulartasun pribatuko eta/edo haren pareko erregimen batean egiten diren jarduerak biltzen dira, mota guztietakoak, baita haiei dagozkien erabilera osagarriak ere, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitarioko erabileratzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

H.- Hirugarren sektoreko zenbait erabilera.

Hirugarren sektoreko beste zenbait erabileretan, irabazi asmoko eta titulartasun pribatuko eta/edo haren pareko jarduera soziopolitikoak, kulturalak eta antzekoak sartzen dira, beren xedeagatik eta garatzen diren moduagatik ekipamendu komunitarioko erabilera gisa hartzen ez badira.

Haien artean daude alderdi politikoen, elkarten eta sindikatuen egoitzak, erakustareto pribatuak, akademia pribatuak, eta abar.

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

Turismo-kanpalekuen erabileran, irabazteko asmoz, titulartasun pribatuko eta/edo haren pareko erregimen batean pertsonen aldi baterako ostatu ematea sartzen da. Horretarako, gai honetan indarrean dauden xedapenetan zehaztutako irizpideekin bat datozen bitartekoak, instalazioak, etab. erabiliko dira.¹

Honako erabilera osagarri hauek ere, besteak beste, turismo-kanpalekuen erabileratzat joko dira: zerbitzuko langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)–; bulegoak; ostalaritzako zerbitzuak; lehen premiako merkataritza; bakarrik ostatu hartuta daudenek erabil ditzaketen kirol-instalazioak eta aisialdirako instalazioak, zeinak eraikin finko eta egonkorretan ezarri ahal izango diren.

Dena den, horiek ezarri aurretik Plan Berezia aurkeztu beharko da, turismo-kanpaleku horiek antolatzeko eta baimentzeko berariazko baldintzak zehaztu ahal izateko.

¹ Plan Orokor hau formulatzeko unean indarrean dagoen lege-xedapenetako bat uztailaren 30eko 396/2013 Dekretua da, Euskal Autonomia Erkidegoan kanpinak eta beste kanpaketa-turismoko modalitate batzuk arautzeari buruzkoa.



J.- Zoologia-guneen erabilera.

4.E idatz-zatiak aipatzen dituen zoologia-guneak hirugarren sektoreko erabileratzat hartuko dira, baldin eta behar diren baldintzak betetzen badituzte halakotzat tratatzeko eta ez landa-erabileratzat edo ekipamenduko erabileratzat hartzeko.

4.- Landa-erabilerak eta/edo erabilera naturalak.

A.- Lurraldearen erabilera eta/edo gozamen ludikoa, produktiboa edo ingurumen-alorrekoa lehentasunezko helburu duten erabilerak hartzen dira halakotzat. Haien artean, modalitate hauek bereizten dira:

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

B.- Ingurumena babesteko erabileratzat jotzen dira, batetik, ingurune naturala oraingo egoeran mantentzea eta begiratzea helburu duten erabilerak eta, bestetik, haren izaera naturala – jatorrizkoa zein egokitutako jotzen dena– lehengoratzeko hobetzea edo bideratzea helburu dutenak.

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

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

C.- Aisialdiko eta atsedendiko erabileratzat jotzen dira ingurune naturalaren erabilera eta gozamena helburu duten eta aisialdiaren eta turismoaren, naturaren interpretazioaren eta hezkuntzaren ikuspegitik egiten diren jarduerak.

Ez da inongo eraikuntzarik sartzen.

D.- Honako hauek hartzen dira lehen sektoreko baliabideak ustiatzeko erabileratzat:

a) Nekazaritza-ustiapeneko erabilera arruntak.

Nekazaritza-ustiapentzat hauxe hartuko da: ustiapeneko titularrak edo titularrek, nekazaritzako ekoizpenerako, enpresa baten moduan antolatutako ondasun eta eskubideen multzoa, batez ere ondasun horiek merkaturatzeko helburuak baditu; ustiategiak, berez, batasun tekniko eta ekonomikoa izan behar du, orokorrean beti ekoizpen baliabide bertsuak eta kudeaketa bakar bat izaten dituen neurrian.

Halakotzat jotzeko, nekazaritza-ustiapenek bete egin beharko dituzte ekoizteko gutxieneko ekoizpen-dimentsioari buruzko baldintzak, Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentu eskudunak esandako eta egiaztatutako moduan. Udal-baimena eskatu eta/edo eman baino lehen egiaztatu beharko da, nolahi ere, baldintza horiek betetzen direla.



Zehazki, nekazaritza-ekoizpeneko jardueratzat jotzen dira:

- * Nekazaritzako jarduerak.
Nekazaritzako jardueratzat hartuko dira EAeko Nekazaritza, Basoak eta Ingurune Naturala Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean halakotzat jotzen direnak; zehazki, eta plan honetan ezarritakoaren arabera, basokoez besteko landare-baliabideen laborantzarekin lotutako jarduerak dira, honako hauei lotutakoak barnean direla: belar-laborantza; egur-laborantza; baratzezaintza; lorezaintza; berotegiak; perretxikogintza; laborantza hidroponikoa; aurreko horiekin pareka daitezkeenak.¹
- * Abeltzaintzako jarduerak.
Abeltzaintzako jardueratzat hartuko dira EAeko Nekazaritza, Basoak eta Ingurune Naturala Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean halakotzat jotzen direnak; zehazki, mota guztietako animaliak hazteko jarduerak dira (behiak, ardiak, zaldiak, txerriak, ahuntzak, hegaztiak, untxiak, erleak, etab.), larrugintzarako animaliak eta espezie genetikoak haztekoak barne. Aurreko horiek bazka-laboreekin, belardiekin eta larreekin osatuko dira.
- * Basoko jarduerak.
Basoko jardueratzat hartuko dira EAeko Nekazaritza, Basoak eta Ingurune Naturala Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean halakotzat jotzen direnak; zehazki, basoko lurrak hobetzeko edo horietatik probetxu ateratzeko helburua dutenak dira, eta halakotzat joko dira zuhaitzek edo zuhaixkek hartutakoak edo horiek har ditzaketenak, nekazaritzarako helbururik ez dutenean eta lurzoru hiritarrean kokatuta ez daudenean. Besteak beste, honako hauek: egurra eta beste produktu batzuk ematen dituztenak, zuzenean basoak ustiatzea, zura eta egurra ateratzea, basoko landareak edo fruitu zein haziak biltzea, baita oinarria mendia duten erauzketa-jarduerak eginez ere, meatzaritzakoak eta hidrológicoak izan ezik. Lortutako produktuen lehen eraldaketako jarduerak ere hemen sartzen dira, baldin eta dituzten ezaugarriengatik industria-erabilerekin parekatzerik ez badago.

Nekazaritzako ustiapenen erabileren barruan egongo dira horien erabilera lagungarriak edo osagarriak. Tartean izango dira, besteak beste, honako hauek ere, baldin eta aipatzen diren baldintzak betetzen badira:

- * Ingurune naturala zaintzeko jarduerak, ingurumena babestekoak, ingurumeneko ondasun eta zerbitzuak lortzekoak eta landa-garapeneakoak.
- * Ustiapeneko produktuak eraldatzea eta jatorrian zuzenean saltzea.
- * Etxebizitza osagarria (baratze-lanarekin eta abeltzaintzarekin lotutakoak soilik).
- * Ingurune naturalaz gozatzearekin eta berori hedatzearekin lotutako aisialdiko jarduerak (landa-inguruko zaldiketa...).
- * Nekazaritzako ekoizpen-jarduerari zuzenean lotutako eraikin eta instalazioak (lanabesak eta produktuak biltegitratzekoak eta kontserbatzekoak; berotegiak; mintegiak; ukuluak; jetzitegiak eta esnea kontserbatzeko gelak; simaurtegiak eta minda-putzuak; pentsu- eta bazka-siloak; aterpe eta bordak; etxaldeak; eta abar) edo haien erabilera lagungarri edo osagarriari lotutakoak (produktuak eraldatzea, dastatzea eta jatorrian zuzenean saltzea; landare-produktuen kontserba-ekoizpena, marmelada-ekoizpena...; dolareak; ardo- eta txakolin-upategiak; landa-turismoa; etxea; gantzandegiak; ezti-ontziratzea; erlategiak; eta abar).

¹ Lurraldearen Arloko Plan hori 2014ko irailaren 16ko dekretu bidez onartu zen behin betiko (177/2014 Dekretua).



Eraikin eta instalazio horiek guztiak baimentzeko, beharrezkoa izango da arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintzak betetzea, hiri-plangintzak ezarritakoak ez ezik. Hori horrela, landa-turismoko etxeak baimentzeko, zehazki, egiaztatu beharko da ustiapenaren jarduera osagarri bat direla eta ez jarduera nagusia.

Honako hauek, berriz, ez dira sartuko nekazaritza-ustiapenen eta haiei lotutako edo bertako jardueren sailean: lursailik izan gabe nekazaritzako ekoizpenean laguntzen dutenak, dela nekazaritzako, basoko eta bestetako makineria era batera edo bestera utziz edo eskura jarritz, dela aipatutako ustiapenetan erabili ohi den beste edozein zerbitzu emanez; zoologia guneak ere ez dira sartzen, ehiza-haztegiak eta abeltzaintzako ustiategi alternatiboak izan ezik.

Jarduera horien guztien baimenari eta ezarpenari dagokienez, aipatutako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoa beteko da, horrekin lotuta etorkizunean onar daitezkeen aldaketak barne. Plan honetan gai horren inguruan ezarritako aurreikuspenak indarrean egongo dira eta aplikatu egingo dira, Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoekin bateragarriak edota osagarriak diren heinean.

b) Nekazaritzako industriak.

Izaera hori izango dute 2.A atalean halako industrietzat identifikatutakoek.

c) Nekazaritzako ustiapeneko erabilera profesionalizatu gabeak.

Halakotzat jotzen dira nekazaritza-ustiapeneko erabilera arrunt izateko eskatzen diren bideragarritasun eta autonomia produktiboko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza-ustiapenak.

Ustiapenari atxikitako eta berezko laborantzako lanabesak gordetzea soilik hartuko da haren erabilera osagarritzat.

d) Uretako eta arrain-hazkuntzako erabilerak.

Alde batetik, arrain-espezieak hazi eta zaindu zein horien lehen transformazioa egiten duten jarduerak biltzen ditu. Bestetik, uretako inguruneke natura-baliabideak ustiatzeko jarduerak. Hala jarduera batzuek nola besteek lurraldea modu iraunkorrean okupatu beharko dute.

Jarduera horien garapenarekin lotura zuzena duten eraikuntzak eta instalazioak aurrekoen osagarriak izango dira.

e) Erauzteko erabilerak.

Mea-baliabideak erauzteko ustiapenak (harrobiak, aire zabaleko nahiz lurpeko meatzeak, etab.) eta horiei dagozkien erabilera osagarriak (erauzketarekin lotutako eraikinak eta instalazioak, inguruko baliabide geologikoen lehenengo tratamendua emateko instalazioak, etab.) biltzen dituzte.

Ez dira erabilera osagarritzat joko: zaintzaile edo begiralearen etxebizitza; hormigoia edo beste produktu asfaltodun batzuk ekoizteko zentralak, nahiz eta aldameneko harrobitik erauzitako agregatuak erabili; zentral horiek kasu orotan 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira.

E.- Zoologia-guneei lotutako jarduerak.

Mota honetako guneei lotutako jarduerak sartzen dira hemen, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenek ezartzen dituzten irizpideei jarraituz¹.

Honako hauek dira, besteak beste:

- * Jarduera nagusitzat helburu zientifiko, kultural edo aisialdikoekin basafaunako animaliak, animalia exotikoak edo animalia autoktonoak biltzea daukaten establezimenduei lotutako jarduerak: animalia-espezieak suspertzeko gunek; parke zoologikoak; erreserba zoologikoak; erakusketa zoologiko ibiltariak; zirkuak eta bilduma zoologiko pribatuak, eta abar.
- * Jarduera nagusitzat laguntzarako etxe-abereak eta aurreko paragrafoan sartzen ez diren animaliak biltzea daukaten establezimenduei lotutako jarduerak: urtebetetik gorako hamar txakur edo gehiago biltzen dituzten eta/edo 20 m² baino gehiago dituzten txakurtegiak; animalientzako egoitzak; txakurrak trebatzeko eskolak; animaliak jasotzeko gunek; eta abar.

Sail honetan sartu ahal izango dira zaldiketako zerbitzuak eskaintzen dituzten establezimendu eta instalazioei lotutako jarduerak, non eta ez diren hirugarren sektorekotzat edo ekipamendukotzat hartzen. Adibidez, zalditegiak, kirol-ukuiluak, hipodromoak eta zaldiketa-eskolak.

Landa-erabileratzat jotzeko eta hala tratatzeko, beharrezkoa izango da alde zuzenetatik izaera hori frogatzea eta/edo lurzoru hirugarren sektoreko kokatzeko beharra frogatzea, baita, hala badagokio, arlo horretako administrazio eskudunak emandako egiaztagiria aurkeztea ere.

Bestela, jarduera horiek hirugarren sektorekoen eta/edo ekipamendukoaren artean sartuko dira, eta halaxe tratatuko dira.

5.- Komunikazio-erabilerak.

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

- * Oinezkoen zirkulazioko erabilera.
- * Bizikleten zirkulazioko erabilera.
- * Ibilgailu motordunen zirkulazioko erabilera.
- * Aparkaleku-erabilera.
- * Trenbide-erabilera.

¹ Oraintxe, horri dagokionez, zoologia-guneei buruzko apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuak ezarritakoari jarraituko zaio zehazki. Horren arabera, animaliak hartzen, mantentzen, hazten eta/edo saltzen dituzten zentro, establezimendu eta/edo instalazio guztiak dira zoologia-gunek, hori haien jarduera nagusia izan zein ez, eta merkataritzako helburuak izan zein ez.



- B.- Oinezkoen zirkulazioko erabilera pertsonak herrian zehar oinez, gurpil-aulkian (eskuz zein motordunetan), umeen kotxean edo antzekoetan mugitzean datza.

Oinarrizko zerbitzuen erabileraren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko inguru guztietan egongo da baimenduta, hori espresuki aditzera eman beharrik gabe.

- C.- Bizikleten zirkulazioko erabilera pertsonak bizikletaren bidez mugitzean datza.

Oinarrizko zerbitzuen erabileraren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko inguru guztietan egongo da baimenduta, hori espresuki aditzera eman beharrik gabe.

- D.- Ibilgailu motordunen zirkulazioko erabilera pertsonak mekanismo eta bitarteko motordunen bidez mugitzean datza. Mekanismo eta bitarteko horiek publikoak zein pribatuak izan daitezke. Publikoak: garraio publikoa adiera zabalenean, taxia ere barne dela; pribatuak: autoa eta motoa, batik bat.

Modalitate honetatik kanpo daude gurpil-aulki motordunen gisako bitartekoak eta horiekin pareka daitezkeenak, oinezkoen zirkulazioko erabileran sartzen dira eta.

Oinarrizko zerbitzuen erabileraren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko inguru guztietan egongo da baimenduta, hori espresuki aditzera eman beharrik gabe.

- E.- Aparkaleku-erabileratzat hartzen da: ibilgailu motordunak zein motorrik gabekoak (automobilak, autobusak, kamioiak, motorrak, bizikletak, umeen kotxeak, gurpil-aulkiak, eta abar) jabari publikoko edo pribatuko leku itxietan zein estali gabeetan uztea, hala sestra gainean, nola sestra azpian.

Erabilera horretan, aparkaleku konbentzionalak zein robotizatuak sartzen dira.

Beren xedea kontuan harturik, leku estalietan dauden erabilera publikoko aparkalekuak bertakoentzako aparkalekuen eta txandakako aparkalekuen modalitateetan sar daitezke, baita egokitzen diren beste modalitate batzuetan ere (disuasio-aparkalekuak, eta abar), xede mistoak bazter utzi gabe.

Aparkaleku erabileraren osagarritzat hartzen dira komunak, instalazio-gelak eta antzeko beste batzuk, eta baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez, ordea, erregaiz hornitzeko jarduerak, zerbitzuguneak eta konponketa-lantegiak.

Instalazio haietako batzuk (komunak eta beste) estali gabeko aparkalekuen osagarritzat ere hartu ahal izango dira, baldin eta hala egitea justifikatuta badago eta horren beharra badago.

Aparkalekuak antolatzeko, jartzeko eta baimentzeko, hainbat arrazoi izan daitezke, era askotakoak. Tartean, honako bi hauek: batetik, udal osoko edo zati batzuetako zirkulazioari lotutako behar eta eskaera orokor eta/edo berezien erabilera autonomo atxiki gisa erantzun beharra; eta, bestetik, bizitegi-erabileraren, jarduera ekonomikoen eta ekipamendu komunitarioko erabileren nahiz beste erabilera nagusi batzuen erabilera osagarri gisa erantzun beharra.



Oro har, dagokion lursailean jarduera nagusiaren erabilera osagarri gisa egingo den aparkaleku-plazen kopurua lursail horretako erabilera nagusi horri lotutako beharrei egokitu beharko zaie ahal dela kasu bakoitzean. Dagokion lursailean gehienez zenbat leku behar diren adierazteko beharra ikusten denean, kopuru hori plangintza xehatuan eta/edo dagokion xehetasun-azterketan zehaztuko da.

Aparkatzeko toki edo lokaletarako sarbideak egokitzea gutxieneko plaza kopuru bat izatearen baitan egon daiteke.

- F.- Trenbide-erabilerak burdinbideak, geltokiak, geralekuak eta erabilera hori garatzeko eta gauzatzeko gainerako instalazioak hartzen ditu barnean, baita haien erabilera lagungarriak ere.

6.- Espazio libreen erabilerak.

- A.- Jendearen aisialdira eta astialdira, elementu naturalak mantentzera eta gisa bereko jardueretara zuzendutako jabari publikoko eta sarrera libreko espazio libreen berezko erabilerak dira.

Erabilera horietatik kanpo geratuko dira, salbuespen berezietan izan ezik, hala eraikin-garapenak nola komunikazio-sareetako instalazio edo elementuak (errepideak, aparkalekuak eta antzekoak). Salbuespen horiek honako hauek finkatzeko eta/edo aurreikusteko aukerarekin dute zerikusia:

- * Sistema orokorren eta tokikoen sarean txertatutako espazio libreetan ekipamendu publikoko erabileretarako eta haien erabilera osagarrietarako utzitako lursailak eta eraikuntzak.
- * Oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideen sareak espazio libre orokorretan eta tokikoetan.
- * Espazio libreen berezko erabileraren eraikin eta instalazio osagarriak eta/edo lagungarriak.
- * Espazio libreen sestra azpiko aparkalekuak eta beste erabilera batzuk, sestra gaineko espazio libre horiekin eta haien zaintzarekin bat datozenak.

- B.- Honako modalitate hauek bereizten dira:

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

- C.- Hiriko espazio libreen erabilera berezkoa da:

- * Hiri-esparruan (lurzoru hiritarrak osatzen du hori) dauden espazio libre publikoetan. Herritarren aisialdirako eta lasaialdirako dira horiek, eta landare-tratamendua eta/edo tratamendu naturala eman dakieke, edo urbanizazio artifiziala (plazak, oinezkoentzako eremuak, jolas-eremuak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak), eta, arestian adierazitako salbuespenekin, han ezin da eraiki.
- * Eraikinak edo azpiegiturak babesteko inguruetan.
- * Beren hondar-izaeratik eraikitzeke ez diren eta bestelako erabileraren bati loturik ez dauden espazioetan.
- * Aurrekoen antzeko izaera eta xedeak dituzten beste inguru batzuetan.



Espazio libreen erabilera osagarritzat jotzen dira: lorategiak zaintzeko jarduerak (makineria, lanabesak, materiala eta antzekoa gordetzea) eta erabiltzaileei zerbitzu egitekoak (komun publikoak eta antzeko beste batzuk).

Baratze kolektiboek edota aisialdikoek erabilera propioa edo hiriko espazio libreen erabilera osagarria dute edo izan dezakete.

Hiriko espazio libreen erabilerak oinarritzko zerbitzuen erabileraren izaera edukiko du, eta erabilera globaleko hiri-inguru guztietan egongo da baimenduta, hori espresuki aditzera eman beharrik gabe.

- D.- Landako espazio libreen erabilera landa-ingurunean herritarren aisia eta atsedenera bideratutako jabari publikoko lursailen berezko erabilera da.

Landako espazio libreen erabilera osagarritzat jotzen dira: hala espazio horiek zaintzeko erabilerak, nola aisialdiko eta atsedenerako xede horietarako diren aldetik justifikatuta daudenak.

Baratze kolektiboek edota aisialdikoek erabilera propioa edo landako espazio libreen erabilera osagarria dute edo izan dezakete.

- E.- Lurralde-elementuen erabilera lurraldeko elementu naturalei lotutakoa da, nagusiki izaera hori badute. Hor sartzen dira: ibai-ibilguak, urtegiak, etab., eta ibaiertzak; mendialdeak; parke naturalak edo, behintzat, haien parte jakin batzuk; natura-intereseko eremuak, eta abar.

7.- Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

- A.- Ekipamendu komunitarioko erabilerekin hurrengo B idatz-zatian adierazitako gaietan biztanleei zerbitzu egiteko ekipamendu-jarduerak biltzen dituzte, honako erregimen honetan garatuak:

- * Titulartasun publikoko erregimenean (ekipamendu publikoa) eta irabazi asmorik gabe, ikuspegi orokorretik zein hirigintzaren ikuspegi zehatzetik.
- * Edo irabazizko titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erregimenean (ekipamendu pribatua).

Azken modu horretan gauzatzen direnean, ekipamendu-erabilerak hirugarren sektoreko erabilerekin pareka daitezke.

Tokiko sistemen eta, hala egokituz, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen horniduraren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarra betetzearen ondorioetarako, ekipamenduko erabileratzat (publikotzat zein pribatutzat) nahiz hirugarren sektoreko erabileratzat hartu eta tratatu ahal izango dira hiri-plangintzan antolatu beharreko erabilerak.



B.- Honako modalitate hauek bereizten dira ekipamendu komunitarioko erabileren artean:

- * Irakaskuntza-ekipamenduko erabilera.
- * Kirol-ekipamenduko erabilera.
- * Erakunde-ekipamenduko erabilera.
- * Osasun-ekipamenduko erabilera.
- * Sorospen-ekipamenduko erabilera.
- * Ostatu-hornidurako erabilera.
- * Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.
- * Aisialdi-ekipamenduko erabilera.
- * Erijiio-ekipamenduko erabilera.
- * Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera.
- *

C.- Irakaskuntza-ekipamenduko erabilera.

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 eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen horniduraren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da.

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

D.- Kirol-ekipamenduko erabilera.

Kirol-ekipamenduko erabileran, kirol-praktika sartzen da, modalitate guztietan, haien irakaskuntzarekin batera, bai eraikinetan (kirol-instalazioetako lokal itxiak: kiroldegia, gimnasioak, igerilekuak, eta abar) bai berriaz horretarako egokitutako espazio libre eta estali gabeetan zertua eta titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatua.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako kirol-jarduera; bereziki, tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen horniduraren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da.

Era berean, kirol-erabileratzat hartu ahal izango dira aipatutako helburuak izanik landa-eremuan ezar daitezkeen jarduerak, tartean direla horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egin daitezkeenak (zaldiak...).

Kasu horietan guztietan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan sartzen dira.



E.- Erakunde-ekipamenduko erabilera.

Erakunde-ekipamenduko erabilerak izaera publikoko erabilera instituzional eta zibiko-administratiboak biltzen ditu. Hau da, administrazio publikoaren erakunde guztien bulegoak (udala...), ertzain-etxeak eta bestelako polizia-etxeak, kuartel militarrek, espetxeak etab.; baita, kasu guztietan, horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

F.- Osasun-ekipamenduko erabilera.

Osasun-ekipamenduko erabilerak gaixoei ospitale, anbulatorio, klinika, artategi, kontsultategi eta antzekoetan tratamendua eta ostatua ematea biltzen du, baldin eta titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe bada, aurrerago aipatzen den salbuespena gorabehera.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako osasun-jarduera; bereziki, tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen horniduraren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da.

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

Modalitate honetan sartuko dira animaliak zaindu, hartu, hazi eta halakoekin lotutako jarduerak, non eta landa-eremuko erabileratzat jotzeko baldintza egokiak betetzen ez dituzten.

G.- Sorospen-ekipamenduko erabilera.

Sorospen-ekipamenduko erabileran, babesik gabe edo ezinduta dauden biztanleen ostatu-eta sorospen-erabilerak sartzen dira. Beste erabilera eta helburu osagarri batzuekin bat etorrira ere (ostatu ematea, osasun-laguntza ematea...), helburu nagusia laguntzea izan behar dute jarduera horiek. Irabazi asmorik gabekoak izan behar dute, eta titulartasun publikoko erregimenean gauzatuak, aurrerago aipatzen den salbuespena gorabehera.

Hemen sartzen dira erretirodunen etxeak, zahar-etxeak eta babesgabeentzako etxeak, aterpetxeak eta pasadizokoentzako etxeak, genero-indarkeriak eragindako emakumeentzako etxeak edo egoitzak, eta abar, baldin eta azaldutako moduan jarduten badute.

Sorospen-ekipamenduko erabileratzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako laguntza-jarduera; bereziki, tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen horniduraren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da.

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



H.- Ostatu-hornidurako erabilera.

Ostatu hornidurako erabileran, indarrean dagoen legediak⁽¹⁾ behar gorrienean diren gizarte-taldeen ostatu beharrari erantzuteko araututako jarduerak biltzen dira. Ostatu ematen zaie behin-behinean, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe. Nolanahi ere, Soraluzeke Udalean ez da nahitaez aplikatu beharrekoa, aukerakoa baizik.

I.- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.

Ekipamendu soziokulturaleko erabilerak irabazi asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean egiten diren kultura-sustapeneko edo arte-sorkuntzako jarduerak biltzen ditu, hala nola liburutegietan, museoetan, erakustaretoetan, hitzaldi-aretoetan, kongresu-aretoetan, arte-galerietan, musika-auditoriumetan eta bestelakoetan egiten direnak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako jarduera soziokulturala; bereziki, tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen horniduraren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da.

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

J.- Aisialdi-ekipamenduko erabilera.

Aisialdi-ekipamenduko erabileraren barruan, irabazi asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean diharduten antzokiak, zinemak, auzo-etxeak, gaztetxeak, jolas parkeak eta aisialdiko bestelako erabilera batzuk biltzen dira.

Era berean, aisialdiko ekipamenduko erabileratzat hartu ahal izango dira aipatutako helburuak izanik landa-eremuan ezar daitezkeen jarduerak, tartean direla horretarako egokiak diren animaliak erabiliz egin daitezkeenak (zaldiak...).

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako aisialdiko jarduera; bereziki, tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen horniduraren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da.

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

K.- Erljio-ekipamenduko erabilera.

Erljio-ekipamenduko erabileran, erlijio katolikoaren eliza, ermita, kapera eta parroketan eta beste erlijio batzuei atxikitako zentroetan garatzen diren kultuko eta erlijio-prestakuntzako jarduerak sartzen dira, haiei dagozkien erabilera osagarriekin batera.

⁽¹⁾ Ostatu-hornidurako erabilera eta estandarra Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 17., 81. eta beste artikulua batzuek arautzen dituzte.



L.- Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera.

Zerbitzu publikoen ekipamendu erabilera aurreko modalitateetan sartu ez diren eta biztanleriari zerbitzua emateko diren erabilerak sartzen dira, denetarikoak eta ez espezifikoki administratiboak, hala nola suhiltzaileak, merkatuak, hilerriak, beilategiak, hilak errausteko labeak, aterpetxeak, turismo-kanpamentuak eta abar, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatuak.

Halakotzat jo daitezke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako izaera horretako jarduerak; bereziki, tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen horniduraren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean txerta daitezkeenak. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da.

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

Modalitate honetan, dituzten eraginak eta dakartzaten ondorioak (eragozpenak, kalteak, eta abar) kontuan harturik industria-erabilerekin pareka daitezkeen jarduerak (hilak errausteko labeak, esate baterako) industriakoen antzeko baldintzetan ezarriko dira.

M.- Zoologia-guneetako ekipamenduko erabilerak.

Aurreko 4.E atalak aipatzen dituen zoologia-guneak ekipamenduko erabileratzat joko dira, baldin eta, beren ezaugarriei, garatzeko jarraibideei eta abarrei dagokienez halakotzat tratatzeko behar diren baldintzak betetzen badituzte, eta ez landa-erabileratzat edo hirugarren sektoreko erabileratzat hartzeko.

N- Oro har, oinarrizko zerbitzutzat joko dira irabazizko esparruetarako nahitaezko hornidura gisa eta arlo horretan indarrean dauden xedapenen arabera aurreikusi beharreko ekipamendu komunitarioko erabilerak (etxebizitza, jarduera ekonomiko industrialak, hirugarren sektorekoak...), eta xedapen horiek ezarritako irizpideetara egokituko da haien antolaketa. Hala, udalerriko tokiko sistemen sarean sartu ez direnak dagokien antolaketa xehatuaren esparruan antolatu beharko dira.

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.
- * Elektrizitatea ekoizteko eta hornitzeko azpiegituren erabilera.
- * Telefonia, telekomunikazio eta seinaleen azpiegituren erabilera.
- * Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabilera.
- * Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.



- B.- Urez hornitzeko azpiegituren erabilera.
Urez hornitzeko azpiegituren erabilerak honakoak biltzen ditu: urtegiak; araztegiak; ura biltzeko eta banatzeko biltegiak; hornidura-arteriak eta banaketa-sareak; eta dagozkien erabilera osagarriak.
Erabilera-modalitate honetan sartuko dira eguzki-plaken eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioen erabilera, baldin eta, haien izaera kontuan harturik, halako zerbitzu-azpiegituratzat jo behar badira.
- C.- Saneamenduko eta hondakin-urak arazteko azpiegituren erabilera.
Honako hauek biltzen ditu: urak tratatzeko eta arazteko estazioak; saneamendu-sareak, zeinak euri-urak eta hondakin-urak biltzeko hodi-biltzaileek eta horien elementu osagarriak osatzen dituzten (ponpaketa-estazioak, gainezkako isurbideak, ekaitz-tankeak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak); eta dagozkien erabilera osagarriak.
- D.- Elektrizitatea ekoizteko eta hornitzeko azpiegituren erabilera.
Honako hauek biltzen ditu: elektrizitatea banatzeko estazioak eta azpiestazioak; transformazio-zentroak; hornidurako eta banaketako aireko eta lurpeko sareak, herriko argiak barne; energia berriztagarriak sortzeko instalazioak eta energia eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak (plaka fotovoltaiakoak eta eguzki-plakak, instalazio eolikoak, eta abar); eta haiei dagozkien erabilera osagarriak.
- E.- Telefonía, telekomunikazio eta seinaleen azpiegituren erabilera.
Honako hauek biltzen ditu: telefono-zentralak; irratiko eta telebistako igorgailuak eta produkzio-zentroak; mota orotako antenak; eta dagozkien erabilera osagarriak eta sareak.
- F.- Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabilera.
Erregaiz hornitzeko azpiegituren erabileren artean gasbideak eta jendea zuzenean zerbitzatzeko gas-banaketarako sareak daude, baita horiei erantsitako produkzioko, tratamenduko eta biltegitratzeko instalazioak ere.
Halaber, modalitate honetan sartuko dira zuzeneko erabiltzaileen erregai-biltegiak. Hor, petrolioaren eratorri astunen biltegiak (gasolioa edo fuel-olioa) eta gas likidotuen biltegiak bereiziko dira.
Jendeari edozein modalitatetan saltzeko mota orotako erregaiak produzitzeko eta biltegitratzeko instalazioak industria-erabileratzat hartuko dira ondorio gutzietarako.
- G.- Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilera.
Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilerak honako hauek biltzen ditu: hiri-hondakin solidoak biltzeko eta tratatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak, hondakinak biltegitratzeko eta tratatzeko modalitate eta izaera bateko zein besteko instalazioak (konposta egiteko plantak; errausteko plantak; zabortegeak; eta abar) eta xede horretarako beste instalazio batzuk, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.
- H.- Hiri-zerbitzuko azpiegiturako erabilerak ezar daitezke:
- * Hornidura gisa, hirigintzako eta eraikuntzako garapen berrien zein aurretik bazeudenen eta finkatu direnen zerbitzura. Alde horretatik, oinarritzko zerbitzuen erabileren gisakoak dira, garapen horiek dagozkien eta behar diren zerbitzuak izateko moduan antolatutak, eta indarrean dagoen hirigintzako legedian araututako hornidura estandarren gutxienezko eskakizunei erantzuten diete.



Orduan, kasuan-kasuan justifikatutako salbuespenak salbuespen, titulartasun publikokoak izango dira azpiegitura horien igarobide diren edukizaille materialak (galeriak, hodi-biltzaileak, eta abar) eta plangintzan ezarritakoaren arabera azpiegitura horiei lotutako lurra berak, udalerriko lurzoru hiritarlean behinik behin.

Dena den, adierazitako zerbitzuak egiteko erregimen juridikoa, publiko edo pribatua, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

Plan Orokor honi jarraituz egin beharreko udal-ordenantzek zehatz-mehatz esango dute azpiegitura horiek jartzeko erregimen material eta juridikoa zein den. Alde horretatik, gerta litekeena da, behar bezala justifikatu ondoren, aurreko paragrafoetan azaldu diren irizpideak berregokitzea erabakitzea.

- * Jarduera ekonomiko autonomo gisa, haien ezarpenak eta garapenak aurreko hornidura-izaera edo ikuspegi horri erantzuten ez dionean. Halakoetan, zerbitzu-azpiegiturako erabileratzat zein zerbitzu publikoko industria-erabileratzat hartu ahal izango dira. Hori horrela, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, modalitate guztietakoek, era guztietako elementu, instalazio eta mekanismoak dituzte ingurumenaren aldetik eta bioklimatikoki justifikatuak eta arrazoituak.

- I.- Oinarrizko zerbitzuen erabileratzat hartuko dira erabiltzaileari zuzeneko zerbitzua ematen dieten hauek guztiak: era guztietako zerbitzuak (ura, saneamendua, argindarra, telefonia, gasa eta beste) banatzeko sareak, urez hornitzeko edo hondakin-urak bideratzeko punpatze-estazioak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak eta petrolioaren, gasolioren edo fuel-olioaren eratorrientzako biltegiak. Eta udaleko lurzoru hiritarlean zehaztutako erabilera globaleko eremu guztietan baimenduta egongo dira, egoera hori berariaz definitu beharrik gabe.

Gas-erregai likidotuen biltegiak, aldiz, espresuki baimendu beharko ditu, non eta ez dituzten honako hiru baldintza hauek betetzen: baimenduta dauden beste erabilera batzuen osagarriak izatea, ezartzeko beharra dagoela frogatua izatea eta arlo horretan indarrean dauden xedapenen irizpideetara egokituz ezarriko direla bermatua izatea; baldintza horiek betetzen dituztenak baimenduta daude, espresuki adierazi beharrik gabe.

Bestalde, sare, zerbitzu, instalazio eta antzekoak modu autonomoan landaguneko eremu globaletan ezartzea, besteak beste, honi lotuta dagoela ulertuko da: batetik, lurzoru hiritarrezinetan ezartzeko beharra dagoela eta/edo komenigarria dela justifikatzearekin; bestetik, horien interes publikoa dagoela justifikatzearekin, eta, azkenik, eremu haietako bakoitzaren berriazko hirigintza-erregimenarekin bat etortzearekin.

Era berean, baimenduta egongo dira hirigunean eta landagunean, kasu bakoitzean bere baldintzetan, ura, energia eta beste sortu eta aurreztearen ikuspegitik eskatzen diren eta/edo justifikatuta dauden instalazioak (eguzki-plakak, eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak; kogenerazio-plantak; plaka fotovoltaikoak; argizatze-alorrean energia eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak; eta abar).

Zerbitzu-azpiegituren sareetako elementuak kasu hauetan islatuko dira egitura kalifikazioan zein kalifikazio xehatuan: lurzoru sestra gainean nagusiki okupatu behar dutenean eta okupazio horrek beste erabilera batzuk ezartzeko aukera bazterten duenean.



Nolanahi ere, zerbitzu-azpiegitura horiek espazialki, materialki eta juridikoki ezartzeko baldintza zehatzak Plan Orokor hau garatzeko sustatuko diren udal-ordenantzetan finkatzen direnak izango dira.

Irizpide orokorra instalazio elektrikoak, telefonikoak eta abar lurperatzea izango da, bai lehendik zeudenak eta bai egitekoak direnak. Plan Orokor honetan proposatutako garapenak antolaketa xehatua erabakitzeko testuinguruan, kasu bakoitzean eta horri dagokionez, egokitzen diren neurri espezifikoak zehaztuko dira. Oro har, lurperatze hori egiteko behar diren lanen kostuak instalazioen eta azpiegituren titularren gain direla kontsideratuko da. Halakorik ezin denean egin, salbuespen gisa, kostu horiek lurperatze-lan horiek justifikatu dituen edo eskatzen dituen hirigintza-garapenaren urbanizazio-kargatzat joko dira.



II. KAPITULUA KALIFIKAZIO OROKORRA

Lehen atala KALIFIKAZIO GLOBALA SISTEMATIZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA, ETA EREMU GLOBALEN EGIAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA ZEHAZTEA

10. artikulua.- Eremu globalak eta haien sistematizazioa.

Kalifikazio globaleko erregimen orokorra jarraian adierazten diren eremu globalak bereiziz sistematizatzen da:

- A.- BIZITEGI-ERABILERA KO EREMUA.
- B.- INDUSTRIA-ERABILERA KO EREMUA.
- C.- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA KO EREMUA.
- D.- LANDA-EREMUAK.
 - * D.1. Babes berezia
 - * D.2. Nekazaritzarako eta abeltzaintzarako eremua eta landazabala.
 - D.21. Balio estrategiko handikoa.
 - D.22. Trantsizioko landa-paisaia.
 - * D.3. Basogintzako.
 - * D.4. Ingurumenaren hobekuntza.
 - * D.5. Azaleko uren babesa.
- E.- BIDE-SAREA (SO)
- F.- ESPAZIO LIBREAK (SO).
 - * F.1. Hiriko espazio libreak (SO).
 - * F.2. Ibilguak eta ibaiertzak (SO) (hirigunean).
- G.- EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO).
- H.- HIRI-ZERBITZUEN AZPIEGITURAK (SO).

11. artikulua.- “A. Bizitegi-erabilera ko eremua” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

1.- Definizioa.

Nagusiki zenbait eredu morfologikotakoak (kokagune zaharrak, etxadi motako eraikuntza-tipologiak dituzten zabalgunek eta/edo garapen berriak, dentsitate intentsibo, ertain edo baxuko bloke bakartuak eta abar) izan daitezkeen bizitegi-kokaguneen presentziak eta/edo proiektzioak taxututako eremuak dira, eta han lehenagotik zeuden eraikinak finkatzen eta/edo eraikin berriak proiektatzen dira.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Eraikuntza-erregimena, modu osagarrian, alde batetik, dokumentu honetan bertan ezarritakoa da (III. Tituluko I. eta II. kapituluak, etab.), eta, bestetik, plan honetan mugatutako hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan ezarritakoa (III. ataleko 1. idatz-zatia).



3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorra honako aurreikuspen hauen ondoriozkoa da:

A.- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- * “a. Bizitegi-lursailak” tipologiako lursailetan edo azpieroemue xehatueta: haiaeta baimendueta erabilerak, dokumentu honeta eta/edo garapenerako plangintza azaldutako irizpideei jarraituz.
- * Bizitegiokoaz bestelako tipologia duten eta zuzkidura publikoetarako ez diren beste lursail eta espazio batzuetan:
 - Industria-erabilerak, dagozkion Arau Partikularretan edo plangintza xehatueta espresuki erabilera horietarako zuzentzen diren lursailetan edota erabilera horiek baimentzen diren lursailetan.
 - Hirugarren sektoreko erabilerak, dagozkion Arau Partikularretan edo plangintza xehatueta espresuki erabilera horietarako zuzentzen diren lursailetan edota erabilera horiek baimentzen diren lursailetan.
 - Ekipamendu komunitarioko erabilerak: erabilera bereizgarriarekin bateragarriak diren modalitateetan.
 - Aparkaleku-erabilera.
- * Sestrapeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara guztiz eta/edo lehentasunez zuzentzen diren lursailetan eta espazioetan: zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, aparkalekua, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), eremuaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan; salbuespen moduan, hirugarren sektoreko erabilera eta ekipamendu-erabilera pribatuak eta ondarezkoak (irabazi asmoa dutenak), bai plan honetako Arau Partikularretan aurreikusitako kasuetan, bai hura garatzeko sustatutako plangintza aurreikusitakoetan.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.

4.- Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak diren erabileretara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, bai Plan Orokor honetako Arau Partikularretan bai plan hori garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatueta agian neurri murriztaileagoak ezarriko diren arren, eremu horretako hirigintza-erakigarritasun osoaren % 40ren baliokidea izango da eremu osoan bizitegiokoaz bestelako erabilera baimendueta zuzendutako sestra gaineko irabazizko hirigintza-erakigarritasunaren ehuneko maximoa.

5.- Erregimen juridikoa.

Eremu hau, dagozkion ondorioetarako, erabilera nagusiki pribatuko eta/edo horren pareko erabilerako eremu bat izango da.



Dena den, ondoren azaltzen den salbuespenaren modukoak alde batera utzita, baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailetara eta lur-eremuetara hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik –inola ere ez titulartasun publikoko azpieremuen berezko izaera dutenetan–.

Bestalde, salbuespen hori ondoren adieraziko diren bi egoerekin eta/edo aurreikuspen motekin lotzen da –ondorio guztietarako, baldintza horrekin bateragarriak direla jo beharko da–:

- * Egoera horietako bat aukera honi dagokio: lursail eta lur-eremu pribatu horietan eta/edo pareko izaera dutenetan, sestra gainean eta/edo sestrapean, irabazi asmorik gabeko hornidura publikoekin lotzen diren erabilerak eta eraikigarritasunak aurreikusteko aukerari.
- * Bigarrena hornidura publikoetarako lursailetan eta lur-eremuetan, sestra gainean eta/edo sestrapean, hirigintza-erabilerak eta -eraikigarritasunak (irabazizkoak) aurreikusteko aukerari dagokio. Ondorio guztietarako, Plan Orokorrean biltzen diren Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan aurreikusten dena hartu beharko da aintzat, eta baita, hala badagokio, horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan aurreikusten dena ere.

Horrez gain, hegalari zein zorupeari dagokienez, eremu horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala ere– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri-plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Eremu globaleko hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren izaera berezia izango du ondorio guztietarako.

12. artikulua.- “B. Industria-erabilerako eremua” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

1.- Definizioa.

Lehentasunez, industria-erabilera deritzonaren berezko modalitateko jarduera ekonomikoan erabileretarako eremua; lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretarako eta haien osagarrietarako eraikuntzen eta instalazioen presentzia bereizgarri duena.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

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

3.- Erabilera-erregimena.

A.- Erabilera bereizgarriak: industria, kategoria guztietan.

Nolanahi ere, erabilera horien kategoria zehatz batzuk edo besteak ezartzearen eta baimentzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean Plan Orokor honetan zein hori garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio.



B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- * Industria-lursailetan: “b. Industria-erabilerako lursailak” tipologiako lursailetan oro har baimendutako erabilerak, hala Plan Orokor honetan nola, hala badagokio, plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.
- * Beste lursail eta espazio batzuetan:
 - Etxebizitza autonomoak: soilik aurrez dauden eraikinetan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik erabilera horretara zuzentzen zirenetan eta horren bidez nahiz hori garatzeko sustatutako plangintzan finkatutakoetan.
 - Hirugarren sektoreko erabilerak: Plan Orokor honetan edo berori garatzeko sustatutako plangintzan berriaz erabilera horietarako diren edo erabilera horiekien bateragarriak diren nahiz erabilera horiek baimentzen diren lursailetan.
 - Ekipamendu komunitarioko erabilerak, erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.
 - Aparkaleku-erabilerak.
- * Sestrapeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara guztiz eta/edo lehentasunez zuzentzen diren lursailetan eta espazioetan: zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, aparkalekua, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), eremuaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan; salbuespen moduan, hirugarren sektoreko erabilera eta ekipamendu-erabilera pribatuak eta ondarezkoak (irabazi asmoa dutenak), bai plan honetako Arau Partikularretan aurreikusitako kasuetan, bai hura garatzeko sustatutako plangintzan aurreikusitakoetan.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.

4.- Industria-erabilerarekin bateragarriak diren erabileretara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren ehuneko maximoa.

Bai Plan Orokor honetako Arau Partikularretan bai plan hori garatzeko sustatu beharreko plangintzan agian neurri murriztaileagoak ezarriko diren arren, Plan Orokor honek mugatutako hirigintza-esparru bakoitzean antolatutako industria-eremu globalen multzoan, eremu horretako hirigintza-erakigarritasun osoaren % 40ren baliokidea izango da eremu osoan industriad bestelako erabilera baimendutara zuzendutako sestra gaineko irabazizko hirigintza-erakigarritasunaren ehuneko maximoa.

5.- Erregimen juridikoa.

Eremu hau, dagozkion ondorioetarako, erabilera nagusiki pribatuko eta/edo horren pareko erabilerako eremu bat izango da.

Dena den, ondoren azaltzen den salbuespenaren modukoak alde batera utzita, baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailetara eta lur-eremuetara hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik –inola ere ez titulartasun publikoko azpieremuen berezko izaera dutenetan–.

Bestalde, salbuespen hori ondoren adieraziko diren bi egoerekin eta/edo aurreikuspen motekin lotzen da –ondorio guztietarako, baldintza horrekin bateragarriak direla jo beharko da–:

- * Egoera horietako bat aukera honi dagokio: lursail eta lur-eremu pribatu horietan eta/edo pareko izaera dutenetan, sestra gainean eta/edo sestrapean, irabazi asmorik gabeko hornidura publikoekin lotzen diren erabilerak eta eraikigarritasunak aurreikusteko aukerari.
- * Bigarrena hornidura publikoetarako lursailetan eta lur-eremuetan, sestra gainean eta/edo sestrapean, hirigintza-erabilerak eta -eraikigarritasunak (irabazizkoak) aurreikusteko aukerari dagokio. Ondorio guztietarako, Plan Orokorrean biltzen diren Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan aurreikusten dena hartu beharko da aintzat, eta baita, hala badagokio, horren garapenean sustatutako edo sustatu beharreko eta hark finkatutako plangintza xehatuan aurreikusten dena ere.

Horrez gain, hegalari zein zorupeari dagokienez, eremu horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri-plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Eremu globaleko hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren izaera berezia izango du ondorio guztietarako.

13. artikulua.- “C. Hirugarren Sektoreko Erabilerako Eremua” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

1.- Definizioa.

Lehentasunez, hirugarren sektoreko erabilera deritzonaren berezko modalitateko jarduera ekonomikoen erabileretarako eremua; lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretarako eta haien osagarrietarako eraikuntzen eta instalazioen presentzia bereizgarri duena.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Eraikuntza-erregimen bereziak ezartzeko eremua, hirugarren sektoreko erabileren ezaugarri eta behar bereziekin bat etorrira; eraikuntza horiek bai plan honetako Arau Partikularretan bai hori garatzeko sustatu beharreko plangintzan horientzat ezarritako erregimen espezifikoari erantzuten diote.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.

A.- Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektorekoak, modalitate guztietan.

Nolanahi ere, haien gehieneko dimentsionamendua mugatua dela ulertu beharko da, bai indarreko hirigintza-plangintzan (plan hau barne) ezarritakoaren arabera, bai 2004ko abenduaren 21eko Dekretu bidez behin betiko onartutako Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako irizpideen arabera. Zehazki, gehieneko dimentsionamendu hori plan horretako antolamendu-arauetako 14. artikuluan ezarritako moduan finkatuta ulertuko da.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- * “C. Hirugarren Sektoreko Erabileretarako Lursaila” tipologiako lursail xehatuetan: horietan oro har baimendutako erabilerak.

- * Beste lursail eta espazio batzuetan:
 - Etxebizitza-erabilera.
 - . Etxebizitza autonomoa: bai indarreko hirigintza-plangintzak (plan hau barne edo berori garatzeko sustatutakoa) finkatutako eta plan hau onartu aurretik erabilera horretara zuzendutako egungo eraikin finkatuetan, bai plan honetan (Arau Partikularrak) edo plana garatzeko sustatutako plangintzan antolatutako eraikin berrietan.
 - Baimendutako beste erabilera batzuen etxebizitza osagarria: plan honetako Arau Partikularretan edota hori garatzeko sustatutako plangintzan espresuki baimentzen denean.
 - Bizitegi komunitarioa: esparru horri dagokion Arau Partikularrean eta/edo plangintza xehatuan propio baimentzen den kasuetan. Lehendik zeuden mota horretako erabilerak finkatu egingo dira, non eta plan honetako edo garapen-plangintzako hirigintza-erregimenarekin bateraezinak ez diren.
 - Industria-erabilerak, 1. eta 2. kategorietakoak, eta, hala dagokionean, baita beste kategoria batzuetakoak ere, maila teknologikoagatik, jardueraren beraren ezaugarriengatik, isuri kutsagarriak ez egiteagatik eta salgaiak mugitzeko eta biltegitzeko jarduna mugatua izateagatik hiri-kalitateari eta ingurumen-kalitateari kalte egiten ez dieten eta jarduera nagusiekin bat datozen mota eta aldaeretakoak.
 - Ekipamendu komunitarioko erabilerak, erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.
 - Aparkaleku-erabilerak.

- * Sestrapeko zein sestra gaineko zuzkidura publikoetara guztiz eta/edo lehentasunez zuzentzen diren lursailetan eta espazioetan: zuzkidura-erabilera publikoak (komunikazioak, aparkalekua, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.), eremuaren erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan; salbuespen moduan, hirugarren sektoreko erabilera eta ekipamendu-erabilera pribatuak eta ondarezkoak (irabazi asmoa dutenak), bai plan honetako Arau Partikularretan aurreikusitako kasuetan, bai hura garatzeko sustatutako plangintzan aurreikusitakoetan.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.

4.- Eremuko erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren erabileretara zuzendutako hirigintza-erakigarritasunaren ehuneko maximoa.

Bai Plan Orokor honetako Arau Partikularretan bai plan hori garatzeko sustatu beharreko plangintzan agian neurri murriztaileagoak ezarriko diren arren, Plan Orokor honek mugatutako hirigintza-esparru bakoitzean antolatutako industria-eremu globalen multzoan, eremu horretako hirigintza-erakigarritasun osoaren % 40ren baliokidea izango da eremu osoan erabilera bereizgarriez bestelako erabilera baimendutara zuzendutako sestra gaineko irabazizko hirigintza-erakigarritasunaren ehuneko maximoa.



5.- Erregimen juridikoa.

Eremu hau, dagozkion ondorioetarako, erabilera nagusiki pribatuko eta/edo horren pareko erabilerako eremu bat izango da.

Dena den, ondoren azaltzen den salbuespenaren modukoak alde batera utzita, baldintza hori antolamendu xehatuaren emaitzazko lursailera eta lur-eremuetara hedatuko da, baina izaera bera dutenetan soilik –inola ere ez titulartasun publikoko azpieremuen berezko izaera dutenetan–.

Bestalde, salbuespen hori ondoren adieraziko diren bi egoerekin eta/edo aurreikuspen motekin lotzen da –ondorio guztietarako, baldintza horrekin bateragarriak direla jo beharko da–:

- * Egoera horietako bat aukera honi dagokio: lursail eta lur-eremu pribatu horietan eta/edo pareko izaera dutenetan, sestra ganean eta/edo sestrapean, irabazi asmorik gabeko hornidura publikoekin lotzen diren erabilerak eta eraikigarritasunak aurreikusteko aukerari.
- * Bigarrena hornidura publikoetarako lursailera eta lur-eremuetan, sestra ganean eta/edo sestrapean, hirigintza-erabilerak eta -eraikigarritasunak (irabazizkoak) aurreikusteko aukerari dagokio. Ondorio guztietarako, Plan Orokorrean biltzen diren Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan aurreikusten dena hartu beharko da aintzat, eta baita, hala badagokio, horren garapenean sustatutako edo sustatu beharreko eta hark finkatutako plangintza xehatuan aurreikusten dena ere.

14. artikulua.- “D. Landa-eremuak” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

1.- Landa-eremu globalen modalitateak.

Landa-eremuetan, modalitate hauek bereizten dira:

- * D.1. Babes berezia
- * D.2. Nekazaritzarako eta abeltzaintzarako eremua eta landazabala.
 - D.21. Balio estrategiko handikoa.
 - D.22. Trantsizioko landa-paisaia.
- * D.3. Basogintzakoa.
- * D.4. Ingurumenaren hobekuntza.
- * D.5. Azaleko uren babesa.

2.- “D.1. Babes berezia” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

A.- Definizioa.

Plan Orokor honetako 4. dokumentuko "II.1" planoan identifikatutako eta mugatutako eremuak hartuko dira halakotzat.

Zehazki, honako hauek: Karakate-Irukurtzeta-Agerre-Buru natura-intereseko eremua (NIE); plano horretan identifikatutako interes bereziko zuhaitz-masak.



B.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

- * Karakate-Irukurutzeta-Agerre-Buru natura-intereseko eremuaren eraikuntza-erregimena Antolamendu eta Kudeaketa Planak (AKP) zehaztutakoa izango da. Plan hori sustatu bitartean, NIE horretan eraikitzea debekatzen da, eremu hori baldintza egokian zaintzeko eta mantentzeko arrazoiek halakorik justifikatzen duten kasuan izan ezik.
- * Babes bereziko gainerako eremuetan ez da eraikin berriak eraikitzea baimentzen, eremu hori baldintza egokian zaintzeko eta mantentzeko arrazoiek halakorik justifikatzen duten kasuan izan ezik.
- * Eremu honetan aurrez zeuden eraikuntzak finkatuko dira, AKPk antolamendutik kanpokotzat jotakoak edota haren proposamenekin bat ez datozenak izan ezik.

C.- Erabilera-erregimen orokorra.

- * Karakate-Irukurutzeta-Agerre-Buru natura-intereseko eremuaren erabilera-erregimena Antolamendu eta Kudeaketa Planak (AKP) zehaztutakoa izango da. Plan hori sustatu bitartean, eremu hori baldintza egokian mantentzeko arrazoiek behar bezala justifikatutako erabilerak baimenduko dira soilik, bai eta eremuaren balioak eta elementu interesgarriak gordetzekoak ere.
- * Babes bereziko eremuen gainerako zatietan, eremu hori baldintza egokian mantentzeko arrazoiek behar bezala justifikatutako erabilerak baimenduko dira soilik, bai eta natura-intereseko zuhaitzak zaintzekoak ere.
- * Testuinguru horretan, eta aurreko irizpideekin bateragarriak diren neurrian, honako hauek baimentzen dira:
 - Ingurumena babesteko erabilerak.
 - Nekazaritza-jarduera estentsiboak eta baso-jarduerak, betiere babestutako elementuak ez aldatzeko baldintzapean eta elementu horiekin bateragarriak baldin badira.
 - Aisialdiko erabilera estentsiboak.
 - Orain dauden azpiegiturak finkatuko dira, egungo baldintzetan, garraio- eta bide-azpiegiturak hobetzea ere onartuz, betiere trafikoari segurtasun handiagoa ematearren.
 - Bideak edo bakar-bakarrik oinezkoentzat diren bidexkak egokitzeko jarduerak.
 - Ehiza- eta arrantza-jarduerak.
 - Aurreko modalitateetan sartzen ez diren gainerako erabilerak debekatzen dira.
- * Eremu honetan aurrez zeuden eraikuntzak eta horiei lotutako erabilerak finkatuko dira, AKPk antolamendutik kanpokotzat jotakoak edota haren proposamenekin bat ez datozenak izan ezik.

D.- Erregimen juridikoa.

Indarrean dauden Plan Orokor honen goragoko mailako legezko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden esparruetako eta lursailletako erregimen juridikoa – pribatua edo publikoa– xedapen, plan edo proiektu horietan biltzen diren aurreikuspenen emaitzazkoa izango da. Eremu horretako gainerako esparruek eta lursailek erabilera pribatuko eta/edo pareko erabilerako zein erabilera publikoko esparruen eta lursailen berezko izaera dute. Horretarako, eremuaren hirigintza-helburua eta titulartasuna batera eta modu osagarrian hartuko dira aintzat.



3.- "D.21. Balio estrategiko handikoa" eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

A.- Definizioa.

Soraluzeko udalerrriaren barnean, nekazaritza-balio berezia duten lursailak dira, IV. mota agrologikokoak izan arren. Eremu honen mugaketa plan honetako 4. dokumentuan jasotako "II.1" planoan islatutakoa da.

B.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Aurrez dauden eraikuntzak finkatzen dira. Ez da eraikuntza berririk baimenduko, kasu hauetan izan ezik:

- * Hertsiki nekazaritza-erabilerak dituzten eraikuntzak eta instalazioak, eremu honetan txertatutako lursailen erabilera eta nekazaritzako ustiapen egokiari lotutako arrazoi bidez justifikatutakoak.
- * Garraio-azpiegituretarako instalazioak, airetiko eta lurpeko lineen instalazioekin eta B motako instalazio ez-linealekin batera, betiere eremuan dauden intereseko elementuekiko eta hartan proposatutako helburuekiko bateragarritasuna eta/edo errespetua bermatuz gero.
- * Nahitaezkotasuna justifikatu ondoren, ezinbestez ezarri behar diren herri-lanak egiteko, mantentzeko zein haiei zerbitzua eskaintzeko diren eraikin eta instalazioak.

Eraikuntza eta instalazio horien baimena eta ezarpena, betiere, eremu hartan aurreikusitako helburuak lortzea bermatzen duten baldintzetan proposatu beharko da.

C.- Erabilera-erregimen orokorra.

- * Erabilera bereizgarriak: nekazaritza-ekoizpeneko erabilerak, zehazki, nekazaritzarekin lotutakoak.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Ingurumena hobetzeko erabilerak.
 - Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak.
 - Nekazaritza-ekoizpeneko erabilerak, zehazki, abeltzaintzarekin lotutakoak, lursail horien nekazaritza-balioa zaintzearekin bateragarriak diren heinean.
 - Azpiegiturek, lursail horien nekazaritza-balioa zaintzearekin bateragarriak diren heinean.
 - Nekazaritza-industriekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak, horiek lurzoru hiritarrezinean ezartzeko beharra justifikatu ondoren eta eremu horretako hirigintza-erregimenarekin bateragarriak direla ikusi ondoren.
 - Nekazaritza-ustiapenen etxebizitza osagarria, betiere, aurrez finkatuta zeuden eraikuntzetan eta udal-baimena lortu ondoren eraikitakoetan nahiz aurrez erabilera hori zutenetan.
 - Etxebizitza autonomia, betiere, aurrez finkatuta zeuden eraikuntzetan eta udal-baimena lortu ondoren eraikitakoetan nahiz aurrez erabilera hori zutenetan.



- Lurzoru hiritarrezinean baimendutako beste erabilera batzuk (hirugarren sektorekoak, ekipamendua, zoologia-guneak...), betiere, aurrez finkatuta zeuden eraikuntzetan eta udal-baimena lortu ondoren eraikitakoetan nahiz aurrez erabilera hori zutenetan; horien interes publikoa eta lurzoru hiritarrezinean ezartzeko beharra justifikatu beharko dira aurrez.
- * Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren gainerako erabilerak.

D.- Erregimen juridikoa.

Eremu honetako esparruek eta lurrek, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo erabilera horrekin pareka daitekeen erabilerako ondasunen berezko izaera dute, inola ere baztertu gabe haietan sartuta egon eta titulartasun publikokoak direnak.

4.- “D.22. Trantsizioko landa-paisaia” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

A.- Definizioa.

Eremu hau nekazaritzako erabilera-gaitasun moderatuko edo baxuko lurzoruei dagokie, nagusiki maldek (kasu askotan % 30etik gorakoak), drainatzeek eta ezaugarri kimikoek ezarritako mugen ondorioz. Inguru horiek, oro har, oso hauskorrak dira hainbat erabileratarako, kokapen topografikoaren eta sakonera, ur-erreserba eta ugalkortasun txikiaren ondorioz.

B.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Une honetan dauden eraikuntzak finkatzen dira, gaur egun dituzten erabileretarako nahiz ondoren zehazten direnetarako.

Ez da eraikuntza berririk baimenduko, kasu hauetan izan ezik:

- * Hertsiko nekazaritza-erabilerak dituzten eraikuntzak eta instalazioak, eremu honetan txertatutako lursailen erabilera eta nekazaritzako ustiapen egokiari lotutako arrazoen bidez justifikatutakoak.
- * Nekazaritzako ustiapeneko etxebizitza-erabilera osagarrietara zuzendutako eraikuntzak.
- * Garraio-azpiegituretarako instalazioak, airetiko eta lurpeko lineen instalazioekin eta B motako instalazio ez-linealekin batera, betiere eremuan dauden intereseko elementuekiko eta hartan proposatutako helburuekiko bateragarritasuna eta/edo errespetua bermatuz gero.
- * Nahitaezkotasuna justifikatu ondoren, ezinbestez ezarri behar diren herri-lanak egiteko, mantentzeko zein haiei zerbitzua eskaintzeko diren eraikin eta instalazioak.
- * Nekazaritza-industriekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak, horiek lurzoru hiritarrezinean ezartzeko beharra justifikatu ondoren.



- * Hirugarren sektoreko, ekipamenduko eta abarreko erabilerekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak, horien interes publikoa eta lurzoru hiritarrezinean ezartzeko beharra justifikatu ondoren.
- * Beste txabola bat partzela bakoitzeko, nekazaritza-lanabesak gordetzeko.

C.- Erabilera-erregimen orokorra.

- * Erabilera bereizgarriak: nekazaritza-ekoizpeneko erabilerak, zehazki, nekazaritzarekin lotutakoak.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Ingurumena hobetzeko erabilerak.
 - Aisialdiko eta atsedenaldiko erabilerak.
 - Nekazaritza-ekoizpeneko erabilerak, zehazki, abeltzaintzarekin lotutakoak, lursail horien nekazaritza-balioa zaintzearekin bateragarriak diren heinean.
 - Azpiegiturak, lursail horien nekazaritza-balioa zaintzearekin bateragarriak diren heinean.
 - Nekazaritza-industriak, horiek lurzoru hiritarrezinean ezartzeko beharra justifikatu ondoren.
 - Nekazaritza-ustiapenen etxebizitza osagarria, betiere, aurrez finkatuta zeuden eraikuntzetan eta udal-baimena lortu ondoren eraikitakoetan nahiz aurrez erabilera hori zutenetan edo eraikuntza berrietan.
 - Etxebizitza autonomia, soilik aurrez finkatuta zeuden eraikuntzetan eta udal-baimena lortu ondoren eraikitakoetan nahiz aurrez erabilera hori zutenetan.
 - Beste erabilera batzuk (hirugarren sektorea, ekipamendua, zoologia-guneak...), horien interes publikoa eta lurzoru hiritarrezinean ezartzeko beharra justifikatu ondoren.
- * Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren gainerako erabilerak.

D.- Erregimen juridikoa.

Eremu honetako esparruek eta lurrek, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo erabilera horrekin pareka daitekeen erabilerako ondasunen berezko izaera dute, inola ere baztertu gabe haietan sartuta egon eta titulartasun publikokoak direnak.

5.- “D.3. Basogintzakoa” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

A.- Definizioa.

Malda handiko eremuak eta/edo dagoeneko ustiatu direnak dira, erreka-arroetako eremuekin batera.

Eremu honen eginkizuna basoa babestea eta/edo baso-produkzioa da, eta helburu hauek planteatzen dira: baso-jarduerak sustatzea, zuhaitz-masak mantentzea eta/edo berritzea, eta bertako zuhaitz motak berreskuratzea.



B.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

- * Garraio-azpiegituretarako instalazioak baimentzen dira, airetiko eta lurpeko lineen instalazioekin eta B motako instalazio ez-linealekin batera, betiere eremuan dauden intereseko elementuekiko eta hartan proposatutako helburuekiko bateragarritasuna eta/edo errespetua bermatuz gero.
- * Nahitaezkotasuna justifikatu ondoren, ezinbestez ezarri behar diren herri-lanak egiteko, mantentzeko zein haiei zerbitzua eskaintzeko diren eraikin eta instalazioak baimentzen dira. Eraikuntza eta instalazio horien ezarpena, betiere, eremu hartan aurreikusitako helburuak lortzea bermatzen duten baldintzetan proposatu beharko da.
- * Erabilera bereizgarriekin eta onargarriekin lotuta aurrez dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- * Hertsiki basogintzako erabilerak dituzten eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira, eremu honetan txertatutako lursailen erabilera eta basogintzako ustiapen egokiari lotutako arrazoen bidez justifikatutakoak.
- * Basogintzara zuzendutako nekazaritzako industrietarako eraikuntzak eta instalazioak baimentzen dira.
- * Beste txabola bat partzela bakoitzeko, nekazaritza-lanabesak gordetzeko baimentzen da.
- * Aurrekoez bestelako eraikin eta instalazio berriak egitea debekatzen da, bordak edo mendi-aterpetxeak barne.

C.- Erabilera-erregimen orokorra.

- * Erabilera bereizgarriak: baso-erabilerak.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Nekazaritza- eta abelazkuntza-erabilera estentsiboak, eremuko lurrian eta landaredian eragin kaltegarria izan ezean.
 - Aisialdiko-erabilera estentsiboak.
 - Araututako ehiza- eta arrantza-jarduerak.
 - Etxebizitza-erabilera (nekazaritza-ustiapenen osagarriak eta autonomoak), betiere, aurrez finkatuta zeuden eraikuntzetan eta udal-baimena lortu ondoren eraikitakoetan nahiz aurrez erabilera hori zutenetan.
 - Basogintza-izaerako nekazaritza-industrien erabilerak.
 - Beste erabilera batzuk (hirugarren sektorea, ekipamendua, zoologia-guneak...), horien interes publikoa eta lurzoru hiritarrezinean ezartzeko beharra justifikatu ondoren, eta plan honetan finkatutako lehenagoko eraikuntzetan.
- * Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.

D.- Erregimen juridikoa.

Eremu honetako esparruek eta lurrek, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo erabilera horrekin pareka daitekeen erabilera-ondasunen berezko izaera dute, inola ere baztertu gabe haietan sartuta egon eta titulartasun publikokoak direnak.



6.- “D.4. Ingurumenaren hobekuntza” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

A.- Definizioa.

Plan Orokor honetako 4. dokumentuko “II.1” planoan halakotzat identifikatutako ingurumenaren hobekuntzako eremuak dira: ekologia, ingurumen edota paisaiaren aldetik balioa edukita ere, mota eta kategoria askotan, bertan, gizakiak aldaketak eragin dituenean, betiere atzera buelta izan dezaketenak; gizakiaren eraginaren ondorioz degradatutako esparruak, baina leheneratzeko aukera dutenak.

B.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

- * Garraio-azpiegituretarako instalazioak baimentzen dira, airetiko eta lurpeko lineen instalazioekin eta B motako instalazio ez-linealekin batera, betiere eremuan dauden intereseko elementuekiko eta hartan proposatutako helburuekiko bateragarritasuna eta/edo errespetua bermatuz gero.
- * Nahitaezkotasuna justifikatu ondoren, ezinbestez ezarri behar diren herri-lanak egiteko, mantentzeko zein haiei zerbitzua eskaintzeko diren eraikin eta instalazioak baimentzen dira. Eraikuntza eta instalazio horien ezarpena, betiere, eremu hartan aurreikusitako helburuak lortzea bermatzen duten baldintzetan proposatu beharko da.
- * Erabilera bereizgarriekin eta onargarriekin lotuta aurrez dauden eraikuntzak finkatzen dira.
- * Hertsiko nekazaritza-erabilerak dituzten eraikuntzak eta instalazioak, eremu honetan txertatutako lursailen erabilera eta nekazaritzako ustiapen egokiari lotutako arrazoi bidez justifikatutakoak.
- * Beste txabola bat partzela bakoitzeko, nekazaritza-lanabesak gordetzeko baimentzen da.
- * Aurrekoez bestelako eraikin eta instalazio berriak egitea debekatzen da, bordak, edo mendi-aterpetxeak barne.

C.- Erabilera-erregimen orokorra.

- * Erabilera bereizgarriak: ingurumena babesteko eta leheneratzeko erabilerak.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Nekazaritza-erabilera estentsiboak, eremuko lurrean eta landaredian eragin kaltegarria izan ezean.
 - Aisialdiko erabilera estentsiboak.
 - Araututako ehiza- eta arrantza-jarduerak.
 - Etxebizitza-erabilera, betiere, aurrez finkatuta zeuden eraikuntzetan eta udal-baimena lortu ondoren eraikitakoetan nahiz aurrez erabilera hori zutenetan.
- * Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.



D.- Erregimen juridikoa.

Eremu honetako esparruek eta lurrek, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo erabilera horrekin pareka daitekeen erabilera-ondasunen berezko izaera dute, inola ere baztertu gabe haietan sartuta egon eta titulartasun publikokoak direnak.

7.- “D.5. Azaleko uren babesa” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

A.- Definizioa.

Eremu honetan, udalerriko lurzoru hiritarrezinaren barnean sailkatutako lursailetan eta esparruetan zehar igarotzen diren ibaiak eta errekek sartzen dira, bai eta haiek babesteko eremuak ere, eta indarrean dagoen EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean daude identifikatuta.

Aurreko horren arabera, eremu honetako hirigintza-erregimena, eraikitze eta eraikitakoa erabiltzeko baldintzak barne, Lurraldearen Arloko Plan horretan ezarritakoaren mende dagoela ulertu behar da.

B.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Eremu honetan, bereizgarriak eta onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak egitea baimentzen da, aipatutako Lurraldearen Arloko Planean ezarritako baldintzetan.

C.- Erabilera-erregimen orokorra.

* Erabilera bereizgarriak: ingurumena kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerak.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Lehen sektoreko baliabideen ustiapen-erabilerak, nekazaritzako industriak kanpoan utzita.
- Azpiegitura-erabilerak, ibai- eta erreka-bazterrak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako distantziekin, betiere.
- Baliagarritasun publikoko eta gizarte-intereseko erabilerak.
- Aisialdiko eta atsedenaldirako erabilerak.

* Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren gainerako erabilerak, zaborteak eta hondakin solidoetarako hondakindegia barne.

D.- Erregimen juridikoa.

Ibilgu horien babes-ertzek erabilera pribatuko eta/edo horren pareko erabilera-eremu baten berezko izaera edukiko dute, hiri-plangintzan eta/edo lurraldea antolatzeko tresnetan bildutako aurreikuspenen arabera erabilera publikoko esparrutzat jotzekoak diren kasu eta tarteetan izan ezik.



15. artikulua.- “E. Bide-sarea (SO)” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

1.- Definizioa.

Eremu hau udalerriko egiturazko bide-azpiegiturei dagokie; berorietan ibilgailu motordunak nahiz mugitzeko beste modu batzuk txertatzen dira (bizikletak, oinezkoak).

2.- Eraikuntza-erregimena.

Eremu honetan ez da baimentzen eraikuntzak eta instalazioak eraikitzea, bide-sareen berezko elementu funtzionalen eta erabilera osagarrien ezarpena salbuetsita.

3.- Erabilera-erregimena.

* Erabilera bereizgarria.

- Ibilgailuen (motorduna, bizikletak...) eta oinezkoen zirkulazioa.
- Aparkaleku publikoa, sestra azpian zein gainean.

* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak: autobus-geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen-postuak, zerbitzuguneak, erregai-zuzkidurarako unitateak eta antzekoak.
- Erabilera bereizgarriekin bat datozen espazio libreen eta ekipamenduko erabilerak, eremu honen barruan antolatu diren eta erabilera horietarako diren azpiero xehatueta.
- Eremu orokor honen sestrapean aparkaleku pribatuak ezartzea baimentzen da, salbuespen izaerarekin eta horren komenigarritasuna edota beharra justifikatu ondoren.
- Zerbitzu-azpiegiturak, sestrapean ahal dela, salbuespen izaerarekin eta horren komenigarritasuna edota beharra justifikatu ondoren.
- Salbuespenez, horien beharra eta/edo egokitasuna nahiz azpiero horretako –horren sestrapean soilik– erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, eta antolamendu xehatuaren testuinguruan berriaz aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:
- Jarduera ekonomikoen erabilerak, azpiero horretako erabilera bereizgarriekin nahiz bide-arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan, eta beti aurreko 2. atalean azaldutako irizpideetara egokitutako eraikuntzetan.
- Ekipamendu-erabilerak, azpiero horretako erabilera bereizgarriekin nahiz bide-arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan, eta beti aurreko 2. atalean azaldutako irizpideetara egokitutako eraikuntzetan.

* Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta azpiero honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.



4.- Erregimen juridikoa.

Eremu honek titulartasun publikoa du (Gipuzkoako Foru Aldundia eta Soraluzeko Udala).

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak azpieroeremu horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetara zuzentzen diren eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpieroemuen zatiak aske geratuko dira.⁽¹⁾

16. artikulua.- “F. Espazio libreak (SO)” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

1.- Landa-eremu globalen modalitateak.

Landa-eremuetan, modalitate hauek bereizten dira:

- * F.1. Hiriko espazio libreak (SO).
- * F.2. Ibilguak eta ibaiertzak (SO) (hirigunean).

2.- “F. 1 Hiriko espazio libreak (SO)” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

A.- Definizioa.

Udalerriko hiri-espazio libreak daude eremu honetan; haiek izaera horretako sistema orokorren sarean sartuta daude, eta, indarreko hirigintza-legedian horri dagokionez ezarritako estandarra betetzeko, zenbatuta.

B.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Antolamendu xehatuaren testuinguruan ekipamendu komunitario publikoko eta zerbitzu-azpiegitura publikoko erabileretarako diren orain arteko eraikinak finkatu egiten dira, baita, hala badagokio, horien handitzeak ere, behar bezala justifikatu ondoren eta egokitzat joz gero.

Osagarri eta salbuespen gisa, eta komenigarria eta egokia dela justifikatuta ondoren, haxe baimentzen da:

⁽¹⁾Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuko 17. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezarritako irizpideak.



- * Sestra ganean, bakar-bakarrik, erabilera bereizgarrietara eta onargarrietara lotutako eta/edo haien zerbitzuko apaindura-eraikinak eta eraikin finkoak edo behin-behinekoak egitea, luze-zabalera eta neurri mugatukoak.
- * Sestra azpian, hurrengo atalean (C) aipatutako erabilera bereizgarrietarako edo onargarrietarako eraikin eta instalazio berriak egitea, Plan Orokor honen Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan edo plan hori garatzeko plangintza xehatuan jarritako baldintzetan.

C.- Erabilera-erregimen orokorra.

- * Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilerak, haien erabilera osagarriak barne.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Sestra ganean:
 - . 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, erabilera osagarri gisa eta/edo erabilera bereizgarrien zerbitzuko gisa eta behin-behinean edo aldi baterako. Adibidez, kioskoak eta antzekoak.
 - . Ekipamenduko erabilerak, espazio libreekin bat datozen modalitateetan.
 - . Lur gaineko aparkalekuak.
 - Sestra azpian:
 - . Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
 - . Salbuespenez, horien beharra nahiz azpiero horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, eta antolamendu xehatuaren testuinguruan berariaz aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:
 - * Hirugarren sektoreko erabilerak.
 - * Ekipamenduko erabilerak.
 - * Aparkaleku-erabilerak.
 - Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak jotzen dira propio halakotzat, bai sestra gainekoak, bai sestra azpikoak, baldin eta bat badatoz eremuko erabilera nagusiekin (espazio libreak).
- * Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta azpiero honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

D.- Erregimen juridikoa: titulartasun publikoa.

3.- “F. 2 Ibilguak eta ibaiertzak (SO)” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra (hirigunean).

A.- Definizioa.

Soraluzeko egitura-izaerako ibai-ibilguek osatzen dute eremu hau, bai eta horien ertzek ere, udalerriko hirigunetik (lurzoru hiritar gisa sailkatutako lursail eta esparruen multzoa) igarotzen direnek.



B.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Eremu honetan, berori arautzen duten lege-xedapenetan –gai honetan indarrean dagoen Lurraldearen Arloko Plana barne– onartutako eraikinak baimentzen dira. Halaber, LAP horretan ezarritakoarekin bat etorruta, plan honetan nahiz berori garatzen duen plangintzan aurreikusitako eraikinak baimentzen dira.

C.- Erabilera-erregimen orokorra.

- * Erabilera bereizgarriak: ibai-ibilguak.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak: ibilgu horiek eta berorien ertzak arautzen dituzten lege-xedapenetan onartutakoak;
- * Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.

D.- Erregimen juridikoa.

Eremu honetako erregimen juridikoa berori arautzen duten lege-xedapenetan ezarritakoa da.

17. artikulua.- “G. Ekipamendu komunitarioa (SO)” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

1.- Definizioa.

Udalerraren egiturazko antolamenduaren ikuspuntutik, ekipamendu komunitarioko erabilerekin lotuta dauden udalerriko esparruak daude eremu honetan.

2.- Eraikuntza-erregimena.

Plan honetan, dagokion Arau Partikularrean nahiz hori garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako eraikuntza-erregimen bereziari egokitzen zaizkion ekipamendu komunitarioak ezartzeko eremua, kasu bakoitzeko beharrak eta berariazko helburuak kontuan hartuta.

3.- Erabilera-erregimena:

- * Erabilera bereizgarriak: ekipamendu komunitarioko erabilerak, aldaera guztietan.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Etxebizitza-erabilera, erabilera bereizgarrien osagarri gisa (gehienez ere a etxebizitza).
 - “g” tipologiako lursail xehatuetan baimendutako beste erabilera batzuk.
 - Aparkalekua.
 - Beste erabilera osagarri batzuk, plan honetako Arau Partikularretan edota hori garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako moduan eta irismenarekin.- Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak, bai sestra gainekoak, bai sestra azpikoak, baldin eta bat badatoz eremuko erabilera bereizgarriekin (ekipamendu komunitarioa).
 - Ekipamenduko beste erabilera osagarri edo pareko batzuk.
- * Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta azpiero eremu honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.



4.- Erregimen juridikoa:

Jabetza publiko edo pribatuko eremua da, hirigintza-plangintzaren (plan hau bera edota hori garatzeko sustatutakoa) ondoriozko nahiz exekuzioaren ondoriozko ezaugarri eta baldintzatzaileak kontuan hartzen dituena.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, titulartasun nagusiki publikoko eremuetan, haietan baimendutako eta titulartasun pribatuko erregimenari lotutako jarduera, lokal eta/edo eraikinak antolatu ahal izango ditu hirigintza-plangintzak, hala sestra gainean nola sestra azpian.

Modu berean, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, titulartasun nagusiki pribatuko eremuetan, haietan baimendutako eta titulartasun publikoko erregimenari lotutako jarduera, lokal eta/edo eraikinak antolatu ahal izango ditu hirigintza-plangintzak, hala sestra gainean nola sestra azpian.

Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpieremuen zatiak aske geratuko dira⁽¹⁾.

18. artikulua.- “H. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (SO)” eremu globalaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

1.- Definizioa.

Udalerraren egiturazko antolamenduaren ikuspuntutik, hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerekin lotuta dauden udalerriko esparruak daude eremu honetan.

2.- Eraikuntza-erregimena.

Zerbitzu-azpiegitura espezifikoetara bideratuko da eremu hau, modu berezian definituko da eremu bakoitzerako eta, era berean, eraikuntza-erregimen berezia izango du; plan honetako Arau Partikularretan nahiz hori garatzeko sustatutako plangintzan arautuko da.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.

- * Erabilera bereizgarriak: zerbitzu-azpiegituren erabilerak, modalitate guztietan.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak: bereizgarrien erabilera osagarriak.
- * Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.

4.- Erregimen juridikoa.

Eremu hau, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikokoa edo pribatukoa izango da, arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetako irizpideen arabera.

Modu osagarrian, kasuan-kasuan justifikatutako salbuespenak salbuespen, titulartasun publikokoak izango dira azpiegitura horien igarobide diren edukitzaile materialak (galeriak, hodi-biltzaileak, eta abar) eta eremuan integratutako lursailak berak, udalerriko lurzoru hiritarrean, behinik behin.



Dena den, eremu horretan zehar igarotzen diren edo hura erabiltzen duten zerbitzuen erregimen juridikoa, publiko edo pribatua, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

Bigarren atala

KALIFIKAZIO GLOBALAREN ARAUBIDEKO IRIZPIDE FORMALAK.

19. artikulua.- Kalifikazio globalaren araubidea eta haren zehaztapena.

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

- * Dokumentu honen Bigarren Tituluan bildutakoek.
- * Plan Orokor honen 2.2 Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak dokumentuko 1. eta 2. idatz-zatietan bildutakoek.
- * 'II.1.1. Zonakatze Orokorra (Udal Barrutia)' eta 'II.1.2. Zonakatze Orokorra (Hirigunea)' planoetan bildutakoek. Horiek Plan Orokor honen '4. Planoak' dokumentuan jasota daude.

20. artikulua.- Kalifikazio orokorraren eta plangintza garatzeko esparruen lotura arauemailea eta haiek tratatzeko eta/edo berraztertze erregimena.

1.- Irizpide orokorrak.

Plan Orokor honetan ezarrita dauden kalifikazio globaleko erregimena arautzeko zehaztapenek plangintza orokorraren berezko maila dute.

Maila hori bera dute artikulua honen hurrengo idatz-zatietan azaltzen diren erregimen hori berregokitzeko irizpideek ere.

.

Irizpide horietara egokitzen ez diren berregokitzapenak, aldiz, Plan Orokorraren aldaketatzat joko dira ondorio guztietarako, eta aldeaz aurretik plana aldatzeko espediente bat egin beharko da.



2.- Lurzoru hiritarraren eta hiritarrezinaren mugaketaren doikuntzak.

Udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, lurzoru hiritar Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintzak doikuntzak sartu ahal izango ditu horrela edo lurzoru hiritarrezin gisa sailkatutako lursailen mugaketan.

Oro har, doikuntza horien ondoriozko afekzioek ezin izango dute eraginpean hartzen dituzten eremuetako bakoitzaren jatorrizko azalera –hirigintza-plangintzara lotua kasu bakoitzean– % 5 baino gehiago handitu edo murriztu.

3.- Lurzoru hiritarreko eremu globalen mugaketaren doikuntzak.

Artikulu honetako 5. idatz-zatian araututako gaiei lotutako salbuespenak alde batera utzirik eta udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, lurzoru hiritar Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintzak doikuntzak egin ahal izango ditu Plan Orokorak hala plangintza xehatu horren xede den esparruaren barruan nola kanpoko ertzean bereizi eta mugatzen dituen eremu globalen mugaketan, sistema orokorrak barne.

Oro har, doikuntza horien ondoriozko afekzioek ezin izango dute eraginpean hartzen dituzten eremuetako bakoitzaren jatorrizko azalera % 5 baino gehiago handitu edo murriztu.

Edonola ere, doikuntza horien ondoriozko espazio libre orokorren azalera ezin izango da inola ere izan Plan Orokor honetan aurreikusitakoa baino txikiagoa.

4.- Lurzoru hiritarrezinaren eremu globalen mugaketaren doikuntzak.

A.- Ondoren azaltzen diren salbuespenekin, erabaki ahal izango da sistema orokorren sareko elementuek beste mota bateko eremu globaletan sartuta dauden landa-lur mugakideak zuzenean atxikitzea dagokien urbanizatzeko eta/edo eraikitzeke proiektuaren bidez. Edonola ere, atxikipen horrek ezin izango du inondik ere gaintu Plan Orokor honetan dagokien sistema orokorrerako kalkulaturako azalera osoaren % 5eko muga, eta behar bezala justifikatu beharko da dagokion obra-proiektuan.

Irizpide horren berariazko aplikazio gisa, errepideen elementu funtzionalak edota haien zerbitzukoak ezarri ahal izango dira (sorospen-postuak, autobus-geltokiak, aisialdiko eremuak...) bideen sistema orokor horietarako espresuki kalifikatutakoez kanpoko lurretan, nahiz eta lur horietan ezartze hori espresuki baimenduta ez egon. Hori horrela, aipaturako elementu horiek ezartzea sistema orokorren afekzio-esparruaren zabalkuntza gisa hartuko da; baina, edozein kasutan ere, gorago adierazi diren mugetara egokitu beharko da. Gasolina-zerbitzuguneak ezartzeko, hala ere, haiei dagokien antolaketa-plan berezia egin beharko da, eta han behar bezala justifikatu.

Adierazitako salbuespenek eragina dute bai babes bereziko eremu globaletan (D.11 eta D.12 motako eremuak), lur gaineko urak babesteko eremu globaletan (D.20 motakoak) eta nekazaritza-intereseko eremu globaletan (D.30 motakoak) sartutako lurretan, bai antolaketari gainjarritako eta Plan Orokor honek araututako baldintzatzailearen batek eraginpean hartzen dituen esparruetan. Kasu horietan, aipaturako eremuak eta baldintzatzaileak arautzen dituen erregimenaren testuinguruan aztertuko da gisa horretako afekzioak bideragarriak diren edo



ez, eta eraginpeko lurak babesteko eta/edo tratatzeko erregimenarekin bat datozela justifikatzen denean baizik ez dira baimenduko. Bat ez badatoz, debekatuta egongo dira doikuntza horiek.

- B.- Azaldutako salbuespen horiexekin eta artikulua honetako 5. puntuak dioena alde batera utzita, komunikazio-sistema orokorreko eta zerbitzu-azpiegituren sistema orokorreko elementuen atxikipen edo afekzioek arestian aipatutako % 5a gainditu ahal izango dute lurzoru hiritarrezinen eremu globaletakoa lursailetan, baldin eta horretarako sustatu beharko den plangintza berezian behar bezala ebaluatu eta justifikatzen badira.

Hori horrela, plangintza berezi horrek aldatu ahal izango du sistema orokorren eta aztertutako doikuntzek eragiten dieten lurren zonakatze globala, haien trazadura berregokitzeko.

- 5.- Udaleko bide-sistema orokorraren sareko bideen trazatua eta esku hartzeko eta tratatzeko irizpideak zehazteko araubide orokorra.

Udalerriko bideen sistema orokorraren (SO) sarean sartutako bide berrien trazatu zehatza eta behin betikoa erabakitzeko eta lehendik dauden bideak berritzeko, aldatzeko eta abarretarako irizpide hauek beteko dira, besteak beste:

- * Gipuzkoako Foru Aldundiaren bide-sareko bideei dagokienez, administrazio horrek horri buruz sustatutako eta indarrean dagoen legediaren irizpideei jarraituz onartutako plan eta egitasmo espezifikoetan (lurraldea antolatzeko tresnak, eraikuntza-egitasmoak...) egindako proposamenak aplikatuko dira.
- * Gainerako bideei dagokienez, Plan Orokor hau garatzeko plangintza berezia edo partziala behar duten hirigintza-esparru eta azpi-esparruetan eragiten duen kasu guztietan, plangintza horrek zehaztuko ditu arlo horretan esku hartzeko proposamenak. Horrek esan nahi du Plan Orokor honetan arlo horretan jasotako eta irudikatutako aurreikuspenak kontzeptualak eta orientatzeko direla, ez dutela izaera fisikorik eta trazatua ez dela zehatza eta behin betikoa. Behin betiko trazatua garapen-plangintza horrek zehaztuko du. Irizpide horri jarraituko zaio hala lurzoru hiritarrean nola lurzoru hiritarrezinean.

Irizpide horiek mota guztietako bide-azpiegiturretan aplikatuko dira, haien zertarakoa eta nolakoa alde batera utzita (oinezkoentzako eta bizikletentzako sareak; ibilgailu motordunentzako bideak; kaleak eta errepideak; eta abar) eta haien eraginpeko lurak gorabehera.

Horren harira, lurraldea antolatzeko tresnak, eraikuntza-proiektuak eta garapen-plangintzak aldaketak egiten badituzte bide-azpiegitura horien trazatuan, aldaketa horiek ez dira egiturazko aldaketatzat hartuko, eta ez da plangintza orokorra aldatzeko espediente bat egin beharrik izango.

Nolanahi ere, babestu beharreko inguru eta elementuen trataera eta Plan Orokor honetan araututako antolamenduari gainjarritako baldintzatzailearen batengatik kaltetutakoaren trataera egokitu egingo da bai Plan Orokor honetan, bai plana garatzeko plangintzan eta bai haiek arautzeko xedapen eta plan espezifikoetan jarritako irizpideetara.



6.- Ekipamendu komunitarioetarako eremu global eta lursail xehatu publiko eta pribatuen hirigintza-araubidea

- A.- Oro har, eta salbuespenak salbuespen, antolaketa xehatua arautzen duten zehaztapenen maila arautzailea dute titulartasun publikoko eta herri-jabariko ondasun-izaerako honako hauen hirigintza-araubidearen aurreikuspen arautzaileek: G. Ekipamendu komunitarioa motako eremu globalen, g. Ekipamendu komunitarioa motako lursail xehatuen eta/edo haien zati batzuen hirigintza-araubidearen aurreikuspen arautzaileek. Ez dute egiturazko antolaketa maila arautzaileerik.

Zehazki, honako hauek arautzen dituzten aurreikuspenek dute, besteak beste, antolaketa xehatuaren maila: batetik, proiektuko eraikigarritasun fisikoa; eta, bestetik, eraikinen forma arautzeko parametroak (garaiera eta solairuen kopurua), alde batera utzita xehetasun-azterketen bitartez haien esparruko kontuetan doikuntzak egiteko aukerarik badagoen.

Hori horrela izanik, kontuan izan behar da eraikigarritasuna eta eraikinen forma arautzeko aurreikuspenek –Plan Orokor honen A.2 Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak dokumentuko III ataleko 1. idatz-zatian daude– ez dietela eragiten titulartasun publikoko ekipamenduko erabileren eremu global eta lursail xehatu horiei.

Aipatutako salbuespenak, besteak beste, eremu haietan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunari (irabazizkoa) lotuta daude, zeinak berez dagokion estaldura eduki behar duen egiturazko antolaketa esparruan.

- B.- Bestalde, titulartasun pribatuko eta/edo haren pareko G. Ekipamendu komunitarioa motako eremu globalen, g. Ekipamendu komunitarioa motako lursail xehatuen eta/edo haien zati batzuen hirigintza-araubidearen aurreikuspen arautzaileek, hurrenez hurren, egiturazko antolaketa eta antolaketa xehatua arautzen dituzten zehaztapenen izaera eta maila arautzailea dute, Plan Orokor honetan batarentzat eta bestearentzat ezarritako moduan eta hedadurarekin.

Hori horrela izanik, kontuan izan behar da eraikigarritasuna eta eraikinen forma arautzeko aurreikuspenek –Plan Orokor honen A.2 Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak dokumentuko III ataleko 1. idatz-zatian daude– zehaztu egiten dutela titulartasun pribatuko ekipamenduko erabileretarako eremu global horien egiturazko antolaketa-erregimena.

7.- Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den hirigintza-plangintzaren xede izango diren esparruen mugaketaren doikuntzak.

Kasuan-kasuan, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintzaren xede-eremua edota –esparrua plan horretan aurreikusitakoa izango da.

Dena den, behar bezala arrazoitutako helburuak lortzeko asmoak justifikatzen badu, garapen-plangintza horrek esparru horretatik kanpo ere eragin ahal izango du, arrazoiak arrazoi, garapen-plangintza hori lantzerakoan kasuan-kasuan zehaztutako moduan eta irismenarekin. Zehazki, honako hauek justifikatu ahal izango dute doikuntza horiek: esparruaren hirigintza-antolamendua inguruan behar bezala integratzea, ertzetako arazoak konpontzea, mugakide dituen espazioen antolamendua egoki zehaztea –esparrurako planteatutakoarekin bat etorrita– edo esparruaren eta horren inguruaren hirigintza-antolamendu egokiarekin lotutako beste edozein arrazoi.



8.- Dokumentu honetako II. Tituluko I. Kapituluaren ezarritako erabilerean erregimen orokorrari dagozkion doikuntzak.

Behar bezala arrazoitutako helburuak –kasuan kasuan aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren zehaztapenekin lotutakoak– lortzeko asmoak justifikatzen badu, Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintzak Arau Partikular hauetako Bigarren Tituluko Lehenengo Kapituluaren azaldutako hirigintza-erabilerean erregimen orokorra doitu, egokitu edo osatu ahal izango du.

9.- Beste gai batzuk.

Ondorio guztietarako, Plan Orokor honen beraren proposamentzat joko dira, eta haren edukian txertatuko, aurreko ataletan –batetik– plan hau garatzeko sustatu beharreko plangintzaren esparruak eta eremu globalak zedarrizteari buruz eta –bestetik– hirigintzako sailkapenari buruz azaldutako aurreikuspenetatik ateratako hirigintza-proposamenak.

Hala, proposamen horiek ez dira joko Plan Orokor honen aldaketatzat, ezta ezin lurzoru hiritarrezinen sailean dauden lurri eragiten dietenak ere, eta haien ingurumen-ebaluazioa plan honen esparruan eginda dagoela kontsideratuko da ondorio guztietarako.

Alde horretatik, aurreko ataletan adierazitako aurreikuspenek nahiz horietatik ondorioztatutako proposamenek 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean (53.1.h artikulua) araututako irizpideen maila eta izaera berezia izango dute.

III. TITULUA

KALIFIKAZIO XEHATUA

I. KAPITULUA

KALIFIKAZIO XEHATUAREN

SISTEMATIZAZIOA ETA EGIAZKO ARAUTZEA

21. artikulua.- Azpieren xehatuak eta haien sistematizazioa.

- 1.- Azpieren xehatua esaten zaio hala Plan Orokor honetan nola hura garatzeko plangintzan – eta lehendik egonda plan honek finkatu duen horretan– proposatutako hirigintza-kalifikazio xehatuak emandako lursail eta/edo inguru bakoitzari.
- 2.- Kalifikazio xehatuaren erregimen orokorrak udalerrian lurzoru hiritar gisa sailkatutako lur-eremuetan du eragina, eta erabilera xehatuko azpieren oinarrizko mota hauek bereiziz sistematizatzen da:
 - * a. Bizitegi-erabilera lursaila.
 - * b. Industria-erabilera lursaila.
 - * c. Hirugarren sektoreko erabilera lursaila.
 - * e. Bide-sarea.
 - * f. Espazio librea.
 - * g. Ekipamendu komunitarioa.
 - * h. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
 - * i. Garajerako lursaila.



- 3.- Erabilera xehatuko azpiero horiek, era berean, ondoren azaltzen diren aldaera edo modalitate tipologikoak dituzte, bakoitza eraikitze eta erabiltze erregimen espezifiko bati lotua:
- a. Bizitegi-erabilerako lursailak.
 - * a.1. Hirigune historikoko bizitegi-lursaila.
 - * a.2. Bizitegi-erabilerako lursail arrunta.
 - b. Industria-erabilerako lursaila.
 - c. Hirugarren sektoreko erabilerako lursaila.
 - e. Bide-sarea.
 - f. Espazio libreak.
 - * f.1. Hiriko espazio libreak.
 - * f.2. Hiriko espazio libre komunak.
 - * f.3. Ibai-ibilguak.
 - g. Ekipamendu komunitarioa.
 - h. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
 - i. Garajerako lursaila.
- 4.- Garapen-plangintzak erabilera xehatuko azpiero beste aldaera batzuk definitu ahal izango ditu, horiei esleitzen zaizkien eraikitze eta erabiltze baldintza partikularren arabera.
- 5.- Azpiero xehatu horien eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra haietako bakoitzarentzat Plan Orokor honetan esandakoa da. Hala badagokio, plana garatzeko plangintzak, baita lehendik egonda Plan Orokorrak finkatu duenak ere, osatu eta berregokitu egingo du erregimen hori.

Haren maila eta izaera arautzaileak dokumentu honetako 33. artikulua azaltzen dituen irizpideetan jasotakoak dira.

22. artikulua.- “a.1 Hirigune historikoko bizitegi-lursailen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

1.- Eraikuntza-erregimena.

Antzinako bizitegi-kokaguneei dagozkien lursailak dira, bizitegi-kokagune horien balio historikoa, kulturala eta hirigintza-alorrekoa kontuan harturik gorde eta babestu behar direnak. Han, eraikuntza berriak egin beharrean eta orain artekoak ordeztu beharrean, hiri-morfologiari eta arkitektura motari eutsi behar zaie, berritze-lanen bitartez, eraikitako eta urbanizatutako ondareari balio berezia emateko.

Babesteko helburu horiek ez dute galarazten eraikinak edo haien zati batzuk ordezte, baldin eta haiek katalogatuta ez badaude (dela inguruarekin bat ez datozelako, dela eranskin apalgarriak direlako, dela erortze daudelako), ez eta guztiz bete gabe dauden lursailak betetze ere, plan honen Arau Partikularretan edo haren garapen-plangintzan hala zehazten bada.



Lursail horietako eraikuntza-erregimena Arau Partikular horietan eta garapen-plangintza honetan ezarritakoa da.

2.- Erabilera-erregimena.

a.2 lursail xehatuetarako ezarritako erabilera-erregimena aplikatuko da lursail hauetan, dagokion esparruko Arau Partikularrean nahiz plan hau garatzeko plangintzan ezartzen diren mugak, doikuntzak edo osagarriak alde batera utzi gabe. Haatik, debekatu egiten da industria-erabilerak ezartzea, 1. kategoriakoak izan ezik.

3.- Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, jabetza eta erabilera pribatuko lursailen eta/edo pareko jabetza eta erabilerako lursailen izaera edukiko du.

Nolanahi ere, hornidura publikoetarako diren eta jabetza publikoko erregimenari lotuta dauden erabilera eta lokalak antolatu ahal izango ditu hirigintza-plangintzak mota honetako lursailetan, erabilera eta lokal horiei dagokien eta lotuta dagoen eraikigarritasun fisikoarekin eta irabazi asmorik gabekoarekin osatuta. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria den guztietan, eremu honetako zatiak aske utziko dira, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikin horiei lotutakoak⁽¹⁾.

Lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala ere– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri-plangintzak sestra ganean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Hala, kasuan-kasuan baimendutako eraikuntzak arautzeko parametro formal maximoek osatzen duten espazioa harrapatuko du erregimen pribatu horrek eta/edo pribatuaren pareko horrek, parametro formal maximo horiek (eraikuntzaren garaiera, solairu kopurua...) lursail bakoitza osorik hartzen dutela, lursailen sestra ganean eta/edo sestra azpian eraiki ezin den zatiak barne.

23. artikulua.- “a.2 Bizitegi-erabilerako lursail arrunten” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

1.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Eraikuntza bereziak edo albotik atxikitakoak dituzten edo izan ditzaketen lursailak, bizitegi-erabilerakoak.

Eraikuntza horiek honela egituratuta egon daitezke: sarbide bertikaleko gune komunen ganean altxatutako etxebizitzak multzokatze horizontala eta bertikala izan dezakete, edo banakako sarbide bereziak dituzten etxebizitzak ezar daitezke.

⁽¹⁾Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuko 17.4 artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezarritako irizpideak.



Eraikuntzak –osorik edo zati batean– bizitegi-erabilerakoak ez diren beste erabilera batzuetarako erabili ahal izango dira, Plan Orokor honetan nahiz berori garatzeko plangintzan baimendutako kasuetan eta baldintzetan, baita lehendik egonda plan horrek finkatu dituenetan ere.

Eraikinek, hala badagokie, eraiki gabeko guneak izan ditzakete erantsirik.

Lursail berean eraikin bat baino gehiago egin daiteke, eta komunitateak sortu ahal izango dituzte, batzuek eta besteek erabiltzeko gune eta elementu komunekin.

Sestra ganean, eraikuntzen profil eta altuera maximoak arautzeko baldintzak dagozkien Arau Partikularrak eta plangintza xehatuak zehaztuko dituzte. Sestra azpian, berriz, baimendutako eraikuntzak arautzeko baldintzak dokumentu honek ezartzen ditu (39. artikulua), non eta Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan ez diren baldintza zorrotzagoak ageri.

Baimendutako gehieneko profiletik gora geratzen den tokia, oro har, beheko solairuetako etxebizitzan eta lokalen erabilera lagungarrietarako izango da. Toki horrek bizitegi-erabilera izan dezake, baina erabilera hori beheko solairuetako etxebizitzari lotutakoa izango da ezinbestean, eta, hala, unitate zatietan gisa inskribatuko dira erregistroan. Kasu horretan, azalera eraikigarri gisa zenbatuko dira baimendutako solairu estalgarria kalkulatzeko orduan.

Lursailean eraikitzeko baldintzak dagokion Arau Partikularrak edo garapen-plangintzak ezarriko ditu.

Eraikuntzaren forma –sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailentzako ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza baten bitartez arautuko da. Ordenantza hori dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan zehaztuko da; eta, kontrarik xedatzen ez bada, xehetasun-azterketen maila arautzailea izango du. Beraz, aldatu ahal izango da plangintzako figura horren bitartez.

Lursail batean sestra ganean eraiki gabeko espazioak badaude eta lursail horretako eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioa bete behar badute, hirigintza-elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu indarrean dagoen legedian eta Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

2.- Erabilera-erregimen orokorra.

A.- Erabilera bereizgarriak: bizitegi-erabilera.

Sestra ganean eraiki gabeko eremuetan bizitegi-erabileraren erabilera osagarriak ezarri ahal izango dira; esate baterako, sarbideak, aparkalekua, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen biltegiak eta antzekoak.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

* Hirugarren sektoreko modalitate hauetako erabilerak: bulego-erabilerak, hotel-erabilerak, merkataritza-erabilerak (ondoren azaltzen da zer kategoriatakoak diren), hirugarren sektoreko erabilera askotarikoak eta osasun-erabilerak eta laguntzakoak.



Ez da baimenik ematen dantzalekuak, diskotekak eta horien gisakoak jartzeko. Halakoak debekatuta egongo dira lursail hauetan.

Erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi-erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da kasu bakoitzean.

Oro har, baimena ematen da 1., 2. eta 3. kategorietako merkataritza-erabilerak ezartzeko.

4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzeko, berriz, plan berezi bat tramitatu eta onartu beharko da aurrez. Plan berezi horretan, frogatu beharko da egokia dela erabilera horiek ezartzea, eta zehaztu beharko dira zirkulazioan, aparkaleku-kontuetan eta abarretan hartu beharreko neurriak. Gainera, erabilera horiek ezartzeak eragiten dituen kalteei nola erantzungo zaien zehaztu beharko da.

Guztiz debekatuta dago eguneroko izaera duten merkataritza-erabilerak, 4. kategoriakoak, baimentzea. Helburu horretarako, eguneroko izaera duten merkataritza-erabileratzat elikadura-sektorearekin lotutakoak hartuko dira, besteak beste, supermerkatuak, fruta-dendak, okindegiak... Bestalde, ez dira kategoria horretan sartzen etxerako eta pertsonentzako hornidura-dendak, kultura eta aisialdiarekin lotutakoak, autoak, ontziak, makineriak, erregaiak eta saneamenduko tresnak saltzen dituztenak, eta burdindegiak edo brikolaje-dendak edota beste batzuk. Guztiz debekatuta dago 5. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzea.

* Industria-erabilerak:

- 1. kategoria: etxebizitza-erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.
- 2. kategoria: dagokien Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan baimentzen direnean bakar-bakarrik.
- Salbuespen gisa, arloko Arau Partikularrean espresuki baimentzen den guztietan, 3. kategoriako industria-erabilerak ezarri ahal izango dira, arau horrek esandako modalitate eta baldintzetan. Baimentzeko eta ezartzeko, nolana ere, behar diren neurri zuzentzaileak hartu beharko dira dagokion eraikinean, inongo eragozpenik eta kalterik ez sortzeko etxebizitzetara eta baimendutako gainerako erabilerei.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak: bizitegi-erabilerekin bat datozen modalitateetan, haien aldamenean.

* Aparkaleku-erabilerak.

* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Zerbitzu-azpiegituren erabilerak jotzen dira propio halakotzat (telekomunikazioak...).

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak; haien artean daude, nolana ere, 5. kategoriako merkataritza-erabilerak.

D.- Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, Plan Orokor honetan –baita dokumentu honetan bertan ere (Hirugarren Tituluko Bigarren Artikuluan, eta abarretan)– eta haren garapen-plangintzan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

3.- Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, jabetza eta erabilera pribatuko lursailen eta/edo pareko jabetza eta erabilerako lursailen izaera edukiko du.



Nolanahi ere, hornidura publikoetarako diren eta jabetza publikoko erregimenari lotuta dauden erabilera eta lokalak antolatu ahal izango ditu hirigintza-plangintzak mota honetako lursailetan, erabilera eta lokal horiei dagokien eta lotuta dagoen eraikigarritasun fisikoarekin eta irabazi asmorik gabekoarekin osatuta, betiere egokia dela eta arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenek ezarritako irizpideekin bat datorrela justifikatu ondoren. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpieremuen zatiak aske geratuko dira⁽¹⁾.

Lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala ere– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri-plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Hala, kasuan-kasuan baimendutako eraikuntzak arautzeko parametro formal maximoek osatzen duten espazioa harrapatuko du erregimen pribatu horrek eta/edo pribatuaren pareko horrek, parametro formal maximo horiek (eraikuntzaren garaiera, solairu kopurua...) lursail bakoitza osorik hartzen dutela, lursailean sestra gainean eta/edo sestra azpian eraiki ezin den zatiak barne

24. artikulua.- “b. Industria-erabilera lursailen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

1.- Eraikuntza-erregimena.

- * Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo bakartuko industria-eraikuntzak ezartzeko dira lursail hauek.
Lur-zatiketari buruzko baldintzei dagokienez eta eraikuntzen banaketa posibleari –baita banaketa horizontalari ere– eta eraikuntzak jarduera berezietan okupatzeari dagokienez, kasuan kasuko Arau Partikularretan xedatutakoari jarraituko zaio, baita garapen-plangintzan eta proposatutako antolaketa gauzatzeko bultzatutako proiektuetan xedatutakoari ere (hainbanaketa-proiektuak, eta abar). Gutxieneko lursaila, nolanahi ere, 200 m²(s) tamainako lokal edo pabiloi bat jartzeko modukoa izango da (berori hainbat zati edo orubetan zatitu daiteke).
- * Lursail etako 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 lekua ere izan beharko du; espazio horiek Plan Orokor honetan, garapen-plangintzan, udal-ordenantzetan eta beste dokumentu batzuetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.
- * Baimendutako profilari eta gehieneko altuerari buruzko baldintzak Plan Orokor honen Arau Partikularrak edo garapen-plangintzak zehaztuko ditu, esparru bakoitzean ezarri nahi den industria motaren ezaugarriak eta jarduteko beharrak kontuan hartuta.

¹ Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuko 17.4 artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezarritako irizpideak.

- * Lursailean eraikitze baldintzak, hala nola lursaila okupatzekoak eta erretiratzekoak, besteak beste, plan h onetako Arau Partikularrak edo garapen-plangintzak ezarriko ditu.
- * Eraikuntzaren forma –sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailentzako ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza baten bitartez arautuko da. Ordenantza hori dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan zehaztuko da.
- * Lursail batean sestra gainean eraiki gabeko espazioak badaude eta lursail horretako eraikinetarako ibilgailu-sarbidetaren funtzioa bete behar badute, hirigintza-elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu indarrean dagoen legedian eta Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

2.- Erabilera-erregimena.

A.- Erabilera bereizgarriak: industria-erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- * Bizitegi-erabilerak:
 - Lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa besterik ez; erregistroan hari lotuko zaio, eta lursaileko etxebizitza bat izango da gehienez ere.
 - Salbuespen moduan, aurretik finkatuta dauden eraikuntzak baimenduko dira, plan hau onartu eta indarrean sartu aurretik erabilera horiek zituztenak.
- * Hirugarren sektoreko erabilerak.
 - Hotel-erabilerak: baldin eta dagokien Arau Partikularrak edo garapen-plangintzak propio baimentzen baditu.
 - Merkataritza-erabilerak: 1., 2., 3. eta 4. kategorietakoak.
5. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzeko, berriz, plan berezi bat landu eta onartu beharko da aurrez. Plan berezi horretan, frogatu beharko da egokia dela erabilera horiek ezartzea, baita zirkulazioan, aparkaleku-kontuetan eta abarretan esku hartzeko baldintzei buruzko zehaztapenei dagokienez ere. Gainera, erabilera horiek ezartzeak eragiten dituen kalteei nola erantzun zaien zehaztu beharko da.
Gutziz debekatuta dago 3., 4. eta 5. kategorietako merkataritza-erabilerak, eguneroko izaera dutenak, baimentzea. Helburu horretarako, eguneroko izaera duten merkataritza-erabileratzat elikadura-sektorearekin lotutakoak hartuko dira, besteak beste, supermerkatuak, fruta-dendak, okindegiak... Bestalde, ez dira kategoriatan sartzen etxerako eta pertsonentzako hornidura-dendak, kultura eta aisialdiarekin lotutakoak, autoak, ontziak, makineriak, erregaiak eta saneamenduko tresnak saltzen dituztenak, eta burdindegia edo brikolaje-dendak, edota beste batzuk.
 - Bulego-erabilerak.
 - Jolas-erabilerak.
- * Ekipamendu komunitarioko erabilerak.
Industria-jarduerekin lotzen ez den kanpoko jende asko erakartzen ez duten modalitate guztietan.



- * Aparkaleku-erabilera.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
Zerbitzu-azpiegituren erabilerak jotzen dira propio halakotzat (telekomunikazioak...).

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.

D.- Erabilera bereizgarriak eta onargarriak ezartzeko, Plan Orokor honetan –baita dokumentu honetan bertan ere (Hirugarren Tituluko Bigarren Artikuluan, eta abarretan)– eta haren garapen-plangintzan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

3.- Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, jabetza eta erabilera pribatuko lursailen eta/edo pareko jabetza eta erabilerako lursailen izaera edukiko du.

Nolanahi ere, hornidura publikoetarako diren eta jabetza publikoko erregimenari lotuta dauden erabilera eta lokalak antolatu ahal izango ditu hirigintza-plangintzak mota honetako lursailetan, erabilera eta lokal horiei dagokien eta lotuta dagoen eraikigarritasun fisikoarekin eta irabazi asmorik gabekoarekin osatuta, betiere egokia dela eta arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenek ezarritako irizpideekin bat datorrela justifikatu ondoren. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpiegimenteren zatiak aske geratuko dira⁽¹⁾.

Lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala ere– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri-plangintzak sestra ganean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Hala, kasuan-kasuan baimendutako eraikuntzak arautzeko parametro formal maximoek osatzen duten espazioa harrapatuko du erregimen pribatu horrek eta/edo pribatuaren pareko horrek, parametro formal maximo horiek (eraikuntzaren garaiera, solairu kopurua...) lursail bakoitza osorik hartzen dutela, lursailean sestra ganean eta/edo sestra azpian eraiki ezin den zatiak barne.

25. artikulua.- “c. Hirugarren sektoreko erabilerako lursailen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

1.- Eraikuntza-erregimena.

Lursail hauetan, erregimen arautzaile berezi baten pean egongo da eraikuntza, eta erregimen horren araudia edo kasuan kasuko Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan ezarriko da, bereziki ezartzen diren erabilera baldintzak aintzat hartuta.

¹ Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuko 17.4 artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezarritako irizpideak.



Lursail batean sestra ganean eraiki gabeko espazioak badaude eta lursail horretako eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioa bete behar badute, hirigintza-elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu indarrean dagoen legedian eta Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

2.- Erabilera-erregimena.

A.- Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak.

Oro har, baimena ematen da 1., 2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabilerak ezartzeko.

5. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzeko, berriz, plan berezi bat tramitatu eta onartu beharko da aurrez. Plan berezi horretan, frogatu beharko da egokia dela erabilera horiek ezartzea, eta zehaztu beharko dira zirkulazioan, aparkaleku-kontuetan eta abarretan hartu beharreko neurriak. Gainera, erabilera horiek ezartzeak eragiten dituen kalteei nola erantzungo zaien zehaztu beharko da.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

* Etxebizitza-erabilera:

- Lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa besterik ez; erregistroan hari lotuko zaio, eta lursaileko etxebizitza bat izango da gehienez ere.
- Salbuespen moduan, aurretik dauden eraikinetan baimenduko da, eraikin horiek osorik edo zati batean erabilera horretara zuzentzen direnean eta plan honek edota horren baliokideak nahiz garapen-plangintzak finkatzen duenean.

* Etxebizitza komunitarioaren erabilera: dagokion Arau Partikularrak eta garapen-plangintzan espresuki jasotako kasuetan; lehendik dauden mota honetako erabilerak finkatu egingo dira, non eta plan honetako edo garapen-plangintzako hirigintza-erregimenarekin bateraezinak ez diren.

* Ekipamendu komunitarioko erabilerak, erabilera nagusiekin bateragarriak diren modalitateetan.

* Aparkaleku-erabilera.

* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Zerbitzu-azpiegituren erabilerak jotzen dira propio halakotzat (telekomunikazioak...).

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.

3.- Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, jabetza eta erabilera pribatuko lursailen eta/edo pareko jabetza eta erabilerako lursailen izaera edukiko du.

Nolanahi ere, hornidura publikoetarako diren eta jabetza publikoko erregimenari lotuta dauden erabilera eta lokalak antolatu ahal izango ditu hirigintza-plangintzak mota honetako lursailetan, erabilera eta lokal horiei dagokien eta lotuta dagoen eraikigarritasun fisikoarekin eta irabazi asmorik gabekoarekin osatuta, betiere egokia dela eta arlo horretan indarrean dauden legegadapenek ezarritako irizpideekin bat datorrela justifikatu ondoren. Horretarako, eta beharrezkoa



edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpieremuen zatiak aske geratuko dira⁽¹⁾.

Lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala ere– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri-plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Hala, kasuan-kasuan baimendutako eraikuntzak arautzeko parametro formal maximoek osatzen duten espazioa harrapatuko du erregimen pribatu horrek eta/edo pribatuaren pareko horrek, parametro formal maximo horiek (eraikuntzaren garaiera, solairu kopurua...) lursail bakoitza osorik hartzen dutela, lursailean sestra gainean eta/edo sestra azpian eraiki ezin den zatiak barne

26. artikulua.- “e. Bide-sarearen barneko lursailen edota espazioen” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

1.- Eraikuntza-erregimena.

Azpieremu hauetan, ezin da ezer eraiki, sestra azpiko eraikinak izan ezik, baldin eta baldintza horietan baimendutako jardueretarako badira sestra azpiko eraikin horiek, eta hiribideen berariazko eta sestra gaineko elementu funtzionalak izan ezik.

2.- Erabilera-erregimena.

A.- Erabilera bereizgarriak:

- * Ibilgailuen (motorduna, bizikletak...) eta oinezkoen zirkulazioa.
- * Aparkaleku publikoa: sestra gainean eta sestra azpian.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- * Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak: autobus-geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen-postuak, zerbitzuguneak, atsedenlekuak eta antzekoak.
- * Erabilera bereizgarriekin bat datozen espazio libreen eta ekipamenduko erabilerak, eremu honen barruan antolatu diren eta erabilera horietarako diren azpieremu xehatueta.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- * Salbuespenez, horien beharra eta/edo egokitasuna nahiz azpieremu horretako –horren sestrapean soilik– erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, eta antolamendu xehatuaren testuinguruan (xehetasun-azterketa barne) berariaz aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:
 - Hirugarren sektoreko erabilerak, erabilera bereizgarriekin nahiz bide-arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan.

¹ Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuko 17.4 artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezarritako irizpideak.



- Ekipamenduko erabilerak, erabilera bereizgarriekin nahiz bide-arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Aparkaleku pribatua: sestra azpian.

Nolanahi ere, erabilera horiek ezartzeko, dagokien antolaketa xehatuaren testuinguruan espresuki egongo da aurreikusita, egokiak direla justifikatu ondoren, non eta edozein arrazoi dela-eta haien antolaketa egiturazko antolaketaren testuinguruan ez dagoen aurreikusita. Gainera, hirugarren sektoreko erabileretatik, ekipamenduko erabileretatik eta dagozkien eraikuntzetatik eratorritako ondorioak zeharkakoak izango dira inondik ere; batez ere azpiero honen mugakide diren lursailtako eta inguruetako eraikinak handitzea eta/edo berregokitzea.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta azpiero honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

D.- Mota honetako erabilerak baimentzea edo debekatzea aipatutako errepideak arautzeko xedapenek ezarritako irizpideen baitan egongo da, eta arlo honetako administrazio eskudunak onartu edo debekatzearen baitan.

3.- Erregimen juridikoa.

Azpiero honen, dagozkion ondorioetarako, erabilera publikoko azpieroaren berezko izaera izango du.

Nolanahi ere, salbuespen gisa, jabetza pribatuko erabilera eta/edo eraikinak antolatu ahal izango ditu hirigintza-plangintzak sestra azpian azpiero honetan, erabilera eta eraikin haiei dagokien irabazi asmoko hirigintza-eraikigarritasunarekin osatuta, betiere beharrezkoa dela eta bideen arloan indarrean dauden lege-xedapenek ezarritako irizpideekin bat datorrela justifikatu ondoren. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpieroaren zatiak aske geratuko dira⁽¹⁾.

27. artikulua.- “f.1 Hiriko espazio libreak” lursailen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

1.- Definizioa.

Halakotzat joko dira mota honetako espazioen sarea antolatzeari begira indarrean dauden xedapenetan zehaztutako ezaugarriak (neurria, etab.) betetzen dituzten espazio libreak, legezko hirigintza-estandarrek aplikatzearen ondoriozkoak.

⁽¹⁾Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuko 17.4 artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezarritako irizpideak.



2.- Eraikuntza-erregimena.

Lorategiz eta zuhaitzez hornitutako eremuak dira (parkeak eta lorategiak), edo gehienbat zolatuak (jolasguneak, plazak, pasealekuak eta oinezkoen beste hainbat eremu). Eremu horietan, baztertuta daude eraikinak, salbuespen honekin: baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako eraikin behin-behinekoak; eraikin horien gehieneko profila solairu batekoa izango da.

Modu osagarrian eta salbuespen gisa, egokia dela eta komeni dela justifikatu ondoren, baimendu egiten da hurrengo idatz-zatian (3) aipatutako beste erabilera bereizgarri eta onargarri batzuetarako diren eraikuntza eta instalazioak egitea, sestra azpian bakar-bakarrik, eta Plan Orokor honen Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak eta plana garatzeko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan. Hori horrela, zeharkakoak izango dira, inondik ere, hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamenduko erabileretarako eraikuntzetatik eratorritako ondorioak; batez ere azpiero honekin mugakide diren lursailtako eta inguruetako eraikinak handitzea eta/edo berregokitzea, alegia.

3.- Erabilera-erregimena.

A.- Erabilera bereizgarriak: hiriko espazio libreen erabilera.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

* Sestra gainean:

- Hirugarren sektoreko erabilerak: 1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta aurrekoei parekatutako hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, behin-behineko izaeraz eta aldi baterako ezarpenetan (kioskoak, adibidez).
- Ekipamendu-erabilera, behin-behineko izaeraz eta aldi baterako ezarpenetan.

* Sestra azpian:

- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- Salbuespenez, horien beharra nahiz azpiero horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, eta antolamendu xehatuaren testuinguruan berariaz aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:
 - . Hirugarren sektoreko erabilerak.
 - . Ekipamenduko erabilerak.
 - . Aparkaleku-erabilerak.
 - . Hiri-zerbitzuen azpiegitura pribatuak eta haiei lotutako instalazioak.

* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak jotzen dira propio halakotzat, bai sestra gainekoak, bai sestra azpikoak, baldin eta bat badatoz eremuko erabilera nagusiekin (espazio libreak).

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.



4.- Erregimen juridikoa.

Azpieremu honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko azpieremuaren berezko izaera izango du.

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak azpieremu horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenean. Erregimen horrek jarduera ekonomikoetako, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetara zuzentzen diren eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpieremuen zatiak aske geratuko dira⁽¹⁾.

28. artikulua.- “f.2 Hiriko espazio libre komunak” lursailen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

1.- Definizioa.

Halakotzat joko dira hiri-plangintzan hala kalifikatutako espazio libreak, baldin eta mota honetako espazioen sare publikoa antolatzeari begira indarrean dauden xedapenetan ezarritako dauden ezaugarriak (neurriak eta/edo kualifikazioa, eta abar.), legezko hirigintza-estandarrak aplikatzearen ondoriozkoak, betetzen ez badituzte eta horrexegatik ondorio horretarako zenbatu ezin badira.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Lorategiz eta zuhaitzez hornitutako eremuak dira, edo zolatuak. Eremu hauetan, baztertuta daude sestra gaineko eraikinak, salbuespen hauekin: baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako eraikin behin-behinekoak, eta lehendik eraikita egonda dagokien Arau Partikularrak edo garapen-plangintzak egonkortzen dituenak.

Salbuespen gisa, egokia dela eta komeni dela justifikatu ondoren eta azpieremu honetako erabilera bereizgarriekin bat datorrela justifikatu ondoren, baimendu egiten da hurrengo idatziztatian (3) aipatutako beste erabilera bereizgarri eta onargarri batzuetarako diren eraikuntza eta instalazioak egitea, sestra azpian bakar-bakarrik, eta Plan Orokor honen Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak eta plana garatzeko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan. Hori horrela, zeharkakoak izango dira, inondik ere, hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamenduko erabileretarako eraikuntzetatik eratorritako ondorioak; batez ere eremu honekin mugakide diren lursailletako eta inguruetako eraikinak handitzea eta/edo berregokitzea, alegia.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Azpieremu honen erabilera erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

⁽¹⁾Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuko 17. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezarritako irizpideak.



A.- Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilerak, eta haien erabilera osagarriak.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

* Sestra gainean:

- 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, erabilera osagarri gisa eta/edo erabilera bereizgarrien zerbitzuko gisa, honako baldintza hauetan:
 - . Haientzako azalera erabilgarria ezin izango da 25 m²(e) baino handiagoa izan behin-behineko eraikin berrietan eta lehendik baziren eraikinetan.
 - . Azalera hori aipatutakoa baino handiago izan daiteke aurretik baziren eraikinetan, baldintza egokiak betetzen badituzte erabilera horietarako.
- Ekipamenduko erabilerak, espazio libreekin bat datozen modalitateetan.
- Lur gaineko aparkalekuak.

* Sestra azpian:

- Hiri-zerbitzuen azpiegitura publikoak eta haiei lotutako instalazioak, baina azpiero honetako sestra azpian bakar-bakarrik.
- Salbuespenez, horien beharra nahiz azpiero horretako erabilera bereizgarriekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren, eta antolamendu xehatuaren testuinguruan berariaz aurreikusitako kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere, edozein arrazoiengatik, horien antolamendua egitura-antolamenduaren testuinguruan aintzat hartzen denean izan ezik:
 - . Hirugarren sektoreko erabilerak.
 - . Ekipamenduko erabilerak.
 - . Aparkaleku-erabilerak.
 - . Hiri-zerbitzuen azpiegitura pribatuak eta haiei lotutako instalazioak.

* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak jotzen dira propio halakotzat, bai sestra gaineoak, bai sestra azpikoak, baldin eta bat badatoz eremuko erabilera nagusiek (espazio libreak).

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, eta azpiero honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

4.- Erregimen juridikoa.

Azpiero honek, dagozkion ondorioetarako, erabilera eta titulartasun publikoko azpieroaren berezko izaera izango du.

Edonola ere, salbuespenez eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, hiri-plangintzak azpiero horien zorupean horietan baimentzen diren erabilerak eta eraikuntzak antolatu ahal izango ditu, titulartasun pribatuko erregimenpean. Erregimen horrek jardura ekonomikoetako, ekipamenduko erabileretara edo beste erabilera baimenduetara zuzentzen diren eraikinetan izan dezake eragina. Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpieroaren zatiak aske geratuko dira⁽¹⁾.

⁽¹⁾Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuko 17. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezarritako irizpideak.



29. artikulua.- “f. 3 Ibai-ibilguak” azpieremuen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra

1.- Definizioa.

Plan Orokor honetan bertan zehaztutako hiriguneko (lurzoru hiritarrak osatutakoa) ur-ibilguk osatzen dute azpieremu hau.

Oro har, haren tratamenduari dagokionez, arlo honetan indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideei jarraituko zaie, eta, hala badagokio, Euskal Autonomia Erkidegoko Kantauriar Isurialdeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak ezarritakoei.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Adierazitako ibilguetako eraikuntza-erregimen orokorra, arlo horretan indarrean dagoen legedian, aipatutako Lurraldearen Arloko Planean eta garapen-plangintzan ezarritakoa izango da.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Eremu honen erabilera-erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

A.- Erabilera bereizgarriak:

- * Lurralde-elementuen erabilerak.
- * Ingurumena babesteko erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- * Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta eremua babesteko helburuekin bat etortzen badira.
- * Espazio libreen erabilerak, baldin eta eremua babesteko helburuekin bat etortzen badira.
- * Zerbitzu-azpiegituren erabilerak, baldin eta eremua babesteko helburuekin bat etortzen badira.
- * Eremua babesteko helburuekin bat datozen beste erabilera batzuk.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.

D.- Erabilera horiek baimentzeak edo ez baimentzeak dakartzan ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan, indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnek xedatutakoa barne.

4.- Erregimen juridikoa.

Dagozkion ondorioetarako, azpieremu xehatu hau jabetza publikokoa da.



30. artikulua.- “g. Ekipamendu komunitarioa” lursailen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

1.- Eraikuntza-erregimena.

Lursail hauetan, erregimen arautzaile berezi baten pean egongo da eraikuntza, eta erregimen horren araudia edo kasuan kasuko Arau Partikularrean edo garapen-plangintza xehatuan ezarriko da, bereziki ezartzen diren erabilera baldintzak aintzat hartuta.

Lursail batean sestra gainean eraiki gabeko espazioak badaude eta lursail horretako eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioa bete behar badute, hirigintza-elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu indarrean dagoen legedian eta proiektu honetan bertan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

2.- Erabilera-erregimena.

A.- Erabilera bereizgarriak: ekipamendu komunitarioko erabilerak.

B.- Erabilera onargarriak:

- * Etxebizitza: ekipamendu-erabileraren erabilera osagarri gisa besterik ez (gehienez, etxebizitza bat ekipamenduko).
- * Etxebizitza komunitarioaren erabilera: dagoen Arau Partikularrak eta garapen-plangintzan espresuki jasotako kasuetan; lehendik dauden mota honetako erabilerak finkatu egingo dira, non eta plan honetako edo garapen-plangintzako hirigintza-erregimenarekin bateraezinak ez diren.
- * Hirugarren sektoreko erabilerak: erabilera bereizgarrien osagarriak eta bateragarriak diren modalitateetan.
- * Aparkaleku-erabilera.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
Zerbitzu-azpiegituren erabilerak jotzen dira propio halakotzat (telekomunikazioak...).

C.- Erabilera debekatuak: espresuki baimentzen ez diren guztiak.

3.- Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, gehienbat erabilera publikoko edo erabilera pribatuko lursail baten berezko izaera edukiko du, lehendik dauden eta/edo egin asmo diren ekipamenduen beraien izaera eta jabetzaren arabera, publiko edo pribatu diren.

Edonola ere, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, titulartasun nagusiki publikoko eremuetan, haietan baimendutako eta titulartasun pribatuko erregimenari lotutako jarduera, lokal eta/edo eraikinak antolatu ahal izango ditu hirigintza-plangintzak, hala sestra gainean nola sestra azpian.

Modu berean, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekiko egokitzapena eta egokitasuna justifikatu ostean, titulartasun nagusiki pribatuko eremuetan, haietan baimendutako eta titulartasun publikoko erregimenari lotutako jarduera, lokal eta/edo eraikinak antolatu ahal izango ditu hirigintza-plangintzak, hala sestra gainean nola sestra azpian.



Horretarako, eta beharrezkoa edo komenigarria denean, titulartasun pribatuko erabilera eta/edo eraikuntza horietara lotzen diren azpieremuen zatiak aske geratuko dira⁽¹⁾.

31. artikulua.- “h. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak” lursailen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

1.- Definizioa.

Tokiko zerbitzu-azpiegiturak eta zerbitzu-azpiegitura orokorrak ezartzeko azpiero xehatua. Halakotzat jotzeko, ulertu behar da berau ezartzea lotuta dagoela lur-eremuen sestran espresuki eragina izatearekin, eragin hori sestra azpiraino edo lurzoruaren beraren gainetik (hegala) baina bertan eragin gabe hedatzen den alde batera utzita.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Erabilera xehatuko azpiero hauetan, eraikuntzak erregimen arautzaile berezi bati jarraituko dio. Erregimen hori Plan Orokor honetan dagoen Arau Partikularrean, plangintza xehatua edo hura garatzeko ordenantzetan erabakiko da, bereziki ezartzen diren erabilera-baldintzak aintzat hartuta.

Lursail batean sestra gainean eraiki gabeko espazioak badaude eta lursail horretako eraikinetarako ibilgailu-sarbidearen funtzioa bete behar badute, hirigintza-elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu indarrean dagoen legedian eta Plan Orokor honetan bertan nahiz berori garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-baldintzak.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.

A.- Erabilera bereizgarriak: zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: bereizgarrien erabilera osagarriak.

C.- Erabilera debekatuak: espresuki baimentzen ez direnak.

4.- Erregimen juridikoa.

Azpiero xehatu hau, kasuaren arabera, jabetza publikokoa edo pribatukoa izango da.

Baldin eta azpiero publikoak badira, azpiegitura horien igarobide diren edukitzaile materialei (galeriak, hodi-biltzaileak, eta abar) eta eremuan integratuta dauden lur-eremuei berei ere badagokie titulartasun-erregimen hori, lehen batean eta orokorrean.

Dena den, adierazitako zerbitzuak emateko erregimen juridikoa, publiko edo pribatua, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

Edonola ere, plan hau garatzeko sustatu beharreko ordenantzek esango dute eremu mota honen erregimen juridiko zehatza zein den (dokumentu honen 7. artikulua). Testuinguru horretan, eta behar bezala justifikatu ondoren, aurreko paragrafoetan azaldu diren irizpideak egokitzea ekar dezakete.



32. artikulua.- “i. Garajeko lursailaren” eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorra.

1.- Definizioa.

Aparkalekuetarako lursailak dira, kasu bakoitzean dagokion antolamendu xehatuan zehaztutako baldintzetan.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Lursail hauetan, erregimen arautzaile berezi baten pean egongo da eraikuntza, eta erregimen horren araudia edo plan honetako Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan ezarriko da, bereziki ezartzen diren erabilera-baldintzak aintzat hartuta.

Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta azpiko solairuko okupazioa barne– lursailentzako ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza baten bitartez arautuko da. Ordenantza hori dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan zehaztuko da.

Ordenantza zehatz horrek eta horretan barne hartutako aurreikuspenek xehetasun-azterketen maila berezia izango dute horiei dagozkien gaitan eta esku-hartzeetan. Beraz, xehetasun-azterketek ordenantza eta aurreikuspen horiek aldatu egin ahal izango dituzte, betiere, aipatutako baldintzetan.

3.- Erabilera-erregimen orokorra.

Azpieeremu honen erabilera-erregimen orokorra honako parametro hauen arabera da:

A.- Erabilera bereizgarriak: aparkaleku-erabilera, sestra gainean nahiz azpian.

B.- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- * Lur gaineko espazio libre publiko zein pribatuen erabilerak, eraikina sestra azpian proiektatzen bada eta, kasuan-kasuan egoki deritzen lege-mekanismoen arabera, haiekin bateragarria denean.
- * Hornidurako beste erabilera batzuk, baldin eta erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira.
- * 1. eta 2. kategoriatako industria-erabilerak, bai eta 3. kategoriakoa ere, zerbitzuguneen modalitateak, erabilera bereizgarriekin bateragarriak badira eta horren ezarpena espresuki aurreikusi bada dagokion antolamendu xehatuan.
- * 1. kategoriako merkataritza-erabilerak, gehienez ere 25 m²(s)-koa.

C.- Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako ezeinetan sartu gabekoak.



4.- Erregimen juridikoa.

Lursail honek, dagozkion ondorioetarako, jabetza eta erabilera pribatuko lursailen eta/edo pareko jabetza eta erabilerako lursailen izaera edukiko du. Dena den, titulartasun hori baimendutako instalazioak eta abar ezartzeko zortasun edo neurri egokien bidez osatuko da.

Horrez gain, hegalari zein zorupeari dagokienez, lursail horretako berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko esparru espaziala –baita bertan nagusi den erregimen juridiko pribatuaren eta/edo pareko erregimen juridikoaren erreferentziazko esparru espaziala ere– eraikigarritasunarekin lotuko diren hegalaren eta zorupearen zatietara hedatuko da, baita hiri-plangintzak sestra gainean eta sestrapean baimentzen dituen izaera juridiko bereko eraikuntzetara ere, lursail bakoitzaren osotasunera zabaldua. Eremu globaleko hegalaren eta zorupearen gainerakoak jabari eta erabilera publikoaren izaera berezia izango du ondorio guztietarako.

33. artikulua.- Kalifikazio xehatuko zehaztapenen lotura arautzailea eta tolerantzia-eta/edo berraztertze-erregimenak.

1.- Plan Orokor honetan ezarrita dauden kalifikazio xehatuko erregimena arautzeko zehaztapenek antolaketa xehatuaren berezko maila dute. Zehaztapen horiek, hain zuzen ere, honako hauek dira:

- * Dokumentu honetako III. Tituluan jasotakoak.
- * Plan Orokor honetan 2.2. dokumentuko Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan IV. Hirigintza Erregimen Xehatua izenburuko 1. Kalifikazio Xehatua atalean jasotakoak.
- * Plan Orokor honetan D Planoak dokumentuaren III.1. Zonakatze Xehatua planoetan jasotakoak.

2.- Plan Orokorra garatzeko plangintzak, plan berezien eta zatiko planen bidez, egokitu eta/edo osatu ahal izango ditu Plan Orokor honetako kalifikazio xehatuko zehaztapenak, eta azpiero xehatuen aldaera berriak ere arautu ahal izango ditu, egokituz eta justifikatuz jotzen bada.

3.- Kalifikazio xehatua arautzeko zehaztapenek, tartean garapen-plangintza horrek esandakoak direla, tratamendu eta araubide orokor bateratuak eta koordinatuak izango dituzte.

Hala, bada, kalifikazio xehatua arautzeko aurreikuspenak berregokitzeko edo osatzeko erabaki guztiek dagokien ebaluazioa eta justifikazioa beharko dute, kalifikazio xehatua arautzeko indarrean dauden aurreikuspenen esparru orokorrean osagarriak, bateragarriak eta koordinatzeko modukoak diren jakiteko, besteak beste.

4.- Antolaketa xehatu espezifiko zehazteko, Plan Orokor hau garatzean hirigintza-esparruetan edo haien zati batzuetan sustatu beharreko plan berezi eta zatiko planek egokitu egingo dute antolaketa hori Plan Orokor honetan kalifikazio xehatuari buruz ezarritako erregimen orokorrera.



Horrekin bat etorri, hori eta horretan dituen ondorioak oro har egoki jotzearen testuinguruan, plan berezi eta zatiko plan horiek berregokitu eta osatu ahal izango dute kalifikazio xehatuko erregimena.

- 5.- Nolanahi ere, hirigintza-plangintzan –baita Plan Orokor honetan ere– ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak aldatu egin ahal izango dira xehetasun-azterketen bitartez, dokumentu honen 117. artikuluan azaldutako moduan eta esparruan.
- 6.- Oro har, bide-sare eta zerbitzu-azpiegitura orokorren eta tokikoen sesten diseinu, trazatu eta zehaztapenak berregokitu egin ahal izango dituzte haiek gauzatzeko eraikuntza-proiektuek, betiere dokumentu honetako 30. artikuluan eta artikuluan honetan bertan jarritako baldintza orokorren barruan.

II. KAPITULUA

ERAIKIGARRITASUNA SISTEMATIZATZEKO ETA ZEHAZTEKO ARAUBIDE OROKORRA.

34. artikulua.- Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta zehazteko araubide orokorra.

1.- Irizpide orokorrak

- A.- Indarrean dagoen hirigintza-leggedian ezarritakoaren arabera, hiri-plangintzak sestra gainean eta sestrapean aurreikusten duen eta eraikita edo eraiki gabe dagoen irabazizko eta irabazi asmorik gabeko solairu estalgarri osoa da eraikigarritasun fisikoa.
- B.- Legedi horretan ezarritakoa kontuan harturik, hirigintza-eraikigarritasuntzat hartzen da hiri-plangintzak aurreikusitako irabazizko eraikigarritasun fisikoa, gaur egun dauden hornidura publikoei eta finkatutakoei zein berriei loturik dagoena kanpoan utzita.
- C.- Lursail eraikigarriei esleitutako eraikigarritasun fisikoa zuzenean eta espresuki zehaztu ahal izango da (eraikigarritasun-indizearen, guztizko eraikigarritasunaren eta abarren bitartez), edo zeharka, eraikuntzaren forma arautzearen bitartez, gaur egun dagoen eraikuntzaren formara jotzea barne.
- D.- Eraikigarritasun fisikoaren zuzeneko arautzea, oro har, sestra gainean eta, hala egokituz gero, sestrapean aurreikusitakoari dagokio.
- E.- Zeharka arautzea, berriz, lurzoru hiritar gisa sailkatutako eremuen eta lursailen sestra gainean eta sestrapean onartuko da soilik.

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

- F.- Eraikigarritasuna zeharka zehazten den kasuetan –hau da, eraikuntzaren forma arautzearen bitartez–, Plan Orokor honetan ezarritako eta, hala dagokionean, berorren garapen-plangintzak garatutako edota osatutako zenbaketa-irizpideei jarraituko zaie oinarrizko magnitude arautzaileak neurtzeko –oinplanoko okupazioa eta eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua–.



- G.- Eremu edo lursail bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneousotasunik gabeko zehaztapen multzo batek definitzen duenean –guztizko 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.

Dena den, zehaztapen horietako edozeinek izaera arautzaile ezaguna badu eta gainerakoak orientagarriak badira, hura aplikatzeak dakarrenari jarraituko zaio.

- H.- Nolanahi ere, oro har eta ondorio guztietarako, antolamendu xehatuaren aurreikuspen arautzaileen berezko izaera izango dute –eta ez egiturazko antolamenduaren aurreikuspen arautzaileena– zehaztapen hauek: sistema orokorreko sarean edo tokiko sistemetako sarean txertatuta dauden hornidura-erabilera publikoetara zuzendutako eremu globalen eta lursail xehatuen eraikigarritasun fisikoa arautzen duten zehaztapenek.

- I.- Artikulu honetako 3. idatz-zatian ezartzen diren irizpideen ondorioa da hornidura publikoetarako lur-eremuen eta espazioen sestrarean orokorrean baimentzen den eraikigarritasun fisikoa. Komeni dela eta egokia dela justifikatu ondoren, irizpide horien ondoriozko eraikigarritasuna berriro doitu ahal izango da goraka, dagokion plangintza xehatua eginda.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

- A.- Oro har, hirigintza-eraikigarritasuntzat hartuko da lurzoru hiritarrean mugatutako lursail hauei esleitzen zaiena, sestrarean zein sestra gainean: «a» –bizitegi-erabilera–, «b» –industria erabilera–, «c» –hirugarren sektoreko erabilera–, «g» –titulartasun pribatuko ekipamendu komunitarioa–, «h» –kasu honetan, zerbitzu-azpiegitura pribatuen modalitatean besterik ez–, eta «i».

Halako hirigintza-eraikigarritasuntzat hartuko da, halaber, lurzoru hiritarrezinean baimendutako eraikuntzei loturik dagoena.

- B.- Ostera, hirigintza-eraikigarritasun gabekotzat eta, horrenbestez, irabazizko aprobetxamendurik gabekotzat jotzen dira hornidura-erabilera publikoetarako erabiltzen diren lursailetan eta espazioetan aurreikusten diren eraikuntzak, baldin eta honela kalifikatutako azpieroemu hauetakoak badira: «e» –bide-sarea–, «f» –espazio libreak–, «g» –titulartasun publikoko eta/edo pareko titulartasuneko ekipamendu komunitarioak– eta «h» –kasu honetan, titulartasun publikoko zerbitzu azpiegituren modalitatean–.

Halakotzat hartuko da, halaber, aurreko «A» idatz-zatian aipatu diren irabazizko lursailetan aurreikusitako eraikigarritasuna, baldin eta dagokion plangintzak espresuki hala zehazten duelako hornidura-erabilera publikorako bada.

- C.- Era berean, halako hirigintza-eraikigarritasuntzat joko da hau ere: aurreko B idatz-zatian aipatutako azpieroemuetako sestra gainean zein sestra azpian eta indarrean dauden hiri-



plangintzan eta legedian ezarritako irizpideen arabera baimenduta dauden titulartasun pribatuko eta/edo pareko titulartasuneko erabilerekin eta/edo eraikuntzekin lotutakoa⁽¹⁾.

D.- Finkatu gabeko lurzoru hiritartzat jotako esparruetan, zeinak gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasunaren alorrean indarrean dagoen legediak ezarritako baldintzak bete behar dituzten, irabazizko hainbat motatako eremu global bereizten badira (bizitegi-eremuak, jarduera ekonomikokoak, ekipamendukoak, eta abar) eta esparru bateratua osatzen badute beren antolaketa xehatua zehazteko –helburu horretarako sustatu beharreko plangintza egitea barne–, eremu haietako bakoitza bereiz hartu beharko da legearen baldintza horiek betetzeari dagokionez.

3.- Sestra azpiko eraikigarritasuna.

A.- Lurzoru hiritarrean aplikatzekoak diren irizpide orokorrak:

Sestrarean baimendutako eraikigarritasuna, orokorrean, honako irizpide hauei egongo da lotuta:

- * Bizitegi-lursailetan ('a' motakoak) baimendutako eraikigarritasuna: sestra azpiko bi solairuren baliokidea.
- * 'b' motako lursailetan (industria-erabilera) baimendutako eraikigarritasuna: sestra azpiko bi solairuren baliokidea.
- * 'c' motako lursailetan (hirugarren sektoreko erabilera) baimendutako eraikigarritasuna: sestra azpiko bi solairuren baliokidea.
- * Titulartasun pribatu eta publikoko 'g' motako lursailetan (ekipamendu komunitarioko erabilera) baimendutako eraikigarritasuna: sestra azpiko bi solairuren baliokidea.
- * Beste kalifikazio mota batzuetako eremuetan ('e', 'f', 'h' eta 'i' lursailak) baimendutako eraikigarritasuna: sestra azpiko bi solairuren baliokidea.

Edonola ere, hirigintza-plangintzak, eta baita plan honek ere, finkatutako lursailetan eta eraikinetan sestra azpiko solairuei lotutako eraikigarritasuna baliozkotzen da, aipatutakoak gainditzen dituztenean.

B.- Irizpide osagarriak:

- a) Aurreko A idatz-zatian azaldutako irizpide orokorrak osatu egingo dira, goraka edo beheraka, dagozkien Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan ezarritako moduan, zehaztaperen horren beraren maila arautzailearekin (egiturazkoa eta/edo xehatua, baldin eta hirigintza-eraikigarritasuntzat jotzeko baldintza propioak betetzen baditu; xehatua, baldin eta halako eraikigarritasun-izaerarik ez badu).
- b) Sestra azpian eraikigarritasuna arautzeko aurreko A idatz-zatian azaldutako irizpide arautzaileak goraka edo beheraka berregokitu ahal izango dira dagokion plangintza xehatua formulatzean, eraikuntza-arrazoiak, arrazoi geoteknikoak, lursailak diseinatzeakoak edo haien parekoak kontuan hartuta.

Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legearen Testu Bateratuko 17. artikuluan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18. artikuluan ezarritako irizpideak.

- c) Hornidura publikoko eremuetan sestra azpiko eraikigarritasuna arautzeko Plan Orokorrak ezarritako irizpideak goraka edo beheraka berregokitu ahal izango dira dagokien plangintza xehatuaren testuinguruan.
- d) Hirigintza Eremuen Arau Partikularrek eta/edo garapen-plangintzak (plan bereziak eta zatiko planak) zehaztaperen zorrotzagoak egiten ote dituzten alde batera utzi gabe, sestra azpiko solairu horientzako eraikigarritasuna zehazteko garaian, antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail garbian eraiki daitekeen oinplanoaren osotasuna hartuko da erreferentzia gisa, non eta sestra gainean kasuan-kasuan egitekoa den eraikuntzak utzi beharreko tartea arautzen duten aurreikuspenak –betiere ezarrita badaude– eta aplikatzekoak diren beste aurreikuspen batzuk betetzen ez diren.

Tarteari buruzko hori ez da aplikatuko indarrean dagoen plangintzak ezarritakoaren arabera aurreikusten eta baimentzen diren irtenbideek batere tartetik ez uztea badakarte (bi lursaili edo gehiagori eragiten dieten sotoak bateratzea, edo beste edozein arrazoi) edo tarte horietan gehiago edo gutxiago eragitea badakarte (bi lursailen edo gehiagoren sotoak lotzen dituzten eta tarteei eragiten dieten elementuak proposatzea, edo beste edozein arrazoi).

- e) Aurreko A idatz-zatian ezarritakoari jarraituz, sestra azpiko solairu horiek eta horiei atxikitako eraikigarritasuna zehazteari eta zenbatzeari dagokionez, kontuan hartu behar dira hala erabilera nagusietarako direnak nola erabilera horien erabilera osagarriak direnak. Horrekin batera, eta izaera orokorrenekin, sestra azpiko solairuen gehieneko kopurua A idatz-zatian azaldutako aurreikuspenen ondoriozkoa da, B idatz-zatian azaldutako irizpideekin bat etorrira egin beharreko doikuntzak ere kontuan hartuta.
- f) Eraikin katalogatuen kasuan, aurreko aurreikuspenak berregokitu egingo dira kasu bakoitzean jarritako babes-helburuak lortzen eta gauzatzen direla bermatzeko, eta behar den neurrian eta behar den eraginarekin. Ezarritako babes-erregimenak justifikatzen duen heinean, sestra azpiko eraikigarritasuna murriztea edo are ez baimentzea ere ekar dezake helburu horiek lortzeak.
- g) Aurreko irizpideak aplikatzearen ondoriozko sestrapeko eraikigarritasuna baimendu, gauzatu, esleitu eta beste egingo bada, eraikigarritasuna gauzatzeko aukera eman beharko dute eraginpean dauden lur-eremuen eta ingurunearen baldintzatzaile materialek, geoteknikoek eta abarrek. Baimentzen den eraikigarritasuna baldintzatzaile horien testuinguruan benetan gauzatu daitekeena izango da.

Horrenbestez, besteak beste honako alderdi hauek aurretik eta zorrotzaz ebaluatzearen emaitza izango da sestrapeko hirigintza-eraikigarritasun behin betikoa eta arautzailea ondorio guztietarako (hura zehazteko eta gauzatzeko; eraginpean dauden lur-eremuen jabeen artean banatzeko; lur-eremu horien ondare-balioa zehazteko eta haiei lotzen zaizkien hirigintza-eskubideak zehazteko; eta abar):

- * Sestrapeko eraikuntzaren bideragarritasun teknikoa, luze-zabal eta irismen osoa kontuan hartuta, dagozkion azterketa geotekniko zorrotzak egiteari lotutakoa barnean dela.



- * Eraikuntza horretarako sarbideen bideragarritasuna, izan sarbide horiek eraikuntza edo lursail bakoitzean banan-banan ezarriak, izan lursail eta eraikuntza multzo baterako orokorrean ezarriak.
- * Eraikuntzen edo haien zatien katalogazioarekin eta haiek zaintzearekin lotutako baldintzak.

Ebaluazio hori dagokion plangintza xehatua, hirigintzako jarduketa-programa, urbanizazio-proiektua, hainbanatzeko proiektua edo eraikuntza-proiektua egiten den aldi berean edo haren osagarri gisa planteatu ahal izango da.

Dena den, hirigintza-eraikigarritasuna banatzean erabaki egokiak hartzeko, behar bezala justifikatutako kasuetan izan ezik, lursailak berriz zatitzeko proiektua formulatu baino lehen eta/edo aldi berean, dagokion urbanizazio-proiektua egin beharko da, edo xede horretarako beharrezkotzat jotzen den berariazko azterlana, zeinek berekin ekarriko duten adierazitako erabakiak hartzeko beharrezkoa den azterketa geotekniko zorrotza.

Horretarako egindako azterketek adierazten badute ezinezkoa dela aipatutako eraikigarritasun maximoa gauzatea, azterketa horien arabera posible dena izango da eraginpeko esparruaren edo lursailaren sestrarepeko hirigintza-eraikigarritasuna.

4.- Eraikigarritasun fisikoa zehazteko eta arautzeko parametroak.

A.- Oro har, honako irizpide hauetakoren baten arabera zehaztu eta arautuko da erabilera globaleko eremuetan zein erabilera xehatuko lursail eta espazioetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoa:

- * Zuzenean eta espresuki, solairu estalgarrian $-m^2(s)-$ eta hurrengo B idatz-zatian azaldutako jarraibideen arabera.
Halakotzat hartuko da eraikuntzako pisuetako edo solairuetako espazio eraiki eta estaliek oinplanoan dituzten azalaren batura, hormak eta eraikuntzako elementu trinkoak barne. Izan ere, dokumentu honetako hurrengo artikuluan bertan horri dagokionez ezarritako irizpideen arabera zenbatuko dira azalera horiek.
- * Zeharka araututa, honako hauen bitartez:
 - Eraikuntzaren forma arautzea.
 - Gaur egun dagoen eraikuntza finkatzea.
 - Plan Orokor honetako katalogoan sartzen diren eraikuntzen katalogazio-erregimenaren aurreikuspen arautzaileak.
 - Horri dagokionez egoki eta behar bezain zehatz irizten zaien beste parametro batzuk⁽¹⁾.

Eraikin katalogatuak dituzten lursailak direnean, katalogazio-erregimenaren baldintza arautzaileen arabera izango da, ondorio guztietarako, egiturazko hirigintza-

⁽¹⁾Esate baterako, sestra gainean baimendutako eraikigarritasunerako erreferentziako parametroak erabiltzea sestrarepeko eraikigarritasuna arautzeko.



erregimenarekin zein haien hirigintza-erregimen xehatuarekin lotzen den eraikigarritasun fisikoa –ez da inola ere izango dagokien eremu globalaren eraikuntza-erregimen orokorrari dagokiona–.

- B.- Eraikigarritasun fisikoa zuzenean arautzeari dagokionez, neurtzeko unitatea solairu estalgarriko metro koadroa izango da, eta $m^2(s)$ laburtzapenaren bidez identifikatuko da.

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan arautu ahal izango da, baimentzen den solairu estalgarriaren azalera osoaren definizioaren bitartez edo, hautabidez, dagokion esparruaren azalera kontuan izanik. Azken kasu horretan, esparru horri emandako eraikigarritasun-indizea zehaztuko da, esparruaren azalera metro koadro bakoitzeko solairu estalgarriko metro koadrotan neurtuta $-m^2(s)/m^2-$.

Salbuespen gisa, bidezkoa eta beharrezkoa dela justifikatu ondoren, eraikigarritasun hori metro kubotan $-m^3-$ neurtu eta arautu ahal izango da. Kasu horietan, bolumen hori solairu estalgarriko metro koadro bihurtzeko parametroak ere zehaztuko dira⁽¹⁾.

Alde horretatik, aparkaleku robotizatuak ezartzeko lokalak edo tokiak gaitzeko, zehazki, gainjarritako bi aparkaleku mailak edo «apalategik» sotoko solairu baten (1) baliokidea den altuera libre beharko dute.

- C.- Hiri-plangintzak eraikigarritasun baimendua zeharka arautzen duenean, eraikigarritasuna zuzenean eta espresuki neurtu eta zehaztuko da haren aurreikuspenak gauzatzeko ondorengo faseetan eta –zehazki– dagokion eraikuntza-proiektuetan.

35. artikulua.- Eraikigarritasuna kalkulatzeko irizpide arautzaile orokorrak.

- 1.- Oro har, honako espazio hauek kontuan hartuko dira eraikuntza baten eraikigarritasun fisikoa kalkulatzeko:

- * 1,80 m-tik gorako altuera libre duten espazio estali eta itxiak. Altuera hori gainditzen duen zatia zenbatuko da.
- * Eraikuntzaren elementu trinkoak.
- * 1,50 m-tik beherako diametroa duten patioak eta instalazioen hodiak.
- * Igogailuen zuloak.
- * Mota guztietako balkoiak, terrazak, eguterak eta karrerapeak, estaldura badute eta erabilera publikoko zortasunen mende ez badaude; haien azalaren % 50 zenbatuko da.
- * Teilatupeetan, aurretik aipatutako gunen eta elementuak kontuan hartuko dira, baldin eta gehienbat lursaileko erabilera nagusietarako edo onargarrietarako erabiltzen badira edo horien erabilera osagarrietarako izanik (adibidez, zerbitzu-instalazioak eta trastelekuak) beste haiek okupatutako lokalekin erregistroan unitate zatiezin bat osatzen ez badute edo, trastelekuak dagokienez, baldintza hori beteta 15,00 m^2 -tik gorako azalera erabilgarria badute lokal bakoitzeko.

⁽¹⁾ Eraikigarritasuna bolumenean $-m^3-$ zehaztea bide egokia izan daiteke, esate baterako, aparkaleku robotizatuetarako diren sestra gaineko edo sestrapeko eraikuntzak sustatzeko eta egiteko, zeinek ibilgailuak «apalategietan» bezala biltzen baitituzte. Aparkaleku horien ezaugarriak direla eta, beharbada, ez da forjatuak eta/edo ohiko beste eraikuntza-elementu batzuk egin beharrik izaten. Kasu horietan, erabilera horretarako diren eraikuntza-espazioen eta/edo solairuen konfigurazio fisikoa bera aparkaleku mota horren ezaugarrietara egokituko da, baita altuerari dagokionez ere.



- 2.- Honako espazio eta elementu hauek, ordea, inoiz ez dira kontuan hartuko eraikigarritasun fisikoa kalkulatzeko:
- * 1,80 metrotik beherako altuera duten espazio estali eta itxiak.
 - * 1,50 m-tik gorako diametroa duten patioak eta instalazioen hodiak.
 - * Erabilera publikoko karrerapeak beheko solairuan.
 - * Industria-eraikinetan oro har baimendutako goitegiak.
- 3.- Oro har, eraikin baten sestrareko eraikigarritasun fisikoa kalkulatzeko, kontuan hartuko dira aurreko 1 idatz-zatian azaldutakoaren arabera kontuan hartzekoak diren eta mota horretako solairuetan (sotoetan eta erdisotoetan) dauden espazioak.
- 4.- Oro har, eraikin baten sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa kalkulatzeko, kontuan hartuko dira aurreko 1 idatz-zatian azaldutakoaren arabera kontuan hartzekoak diren eta mota horretako solairuetan dauden espazioak. Mota horretako solairuak hauek dira: behe solairua, behegainekoa eta goiko solairuak, atikoak eta teilatupeak barne, azken horien kasuan baldin eta dokumentu honetan azaldutakoaren arabera goiko solairutzat jotzeko baldintzak betetzen badituzte.
- 5.- Sestra gaineko eta sestra azpiko eraikigarritasuna kalkulatzeko irizpideak.
- A.- Sestra gainean baimendutako eraikigarritasuna kalkulatzeko, honako espazio eta elementuen azalerak kontuan hartuko dira:
- * Goiko solairuetan eta teilatupeetan, oro har kontuan hartzekoak diren espazio eta elementu guztiak.
 - * Behe solairuetan eta erdisotoetan, haietan kontuan hartzekoak diren elementu eta espazioak, baina solairu horiek lurreko sestraren gainetik fatxada daukaten zatian. Hori kalkulatzeko, fatxadan 1,20 metrotik gorako altuera hartzen duen perimetroaren ehunekoa aplikatuko zaio kasuan kasuko solairuaren azalera osoari. Horretarako, kalkuluan ez dira kontuan hartuko lursailaren perimetroan mehelinekin bat datozen zatiak, eta zati fatxadaduntzat hartuko dira solairu horietan, berriz, % 100etik gorako malda duten lubetez ezkutatutako kanpo-parametroak.
- B.- Sestra azpian baimendutako eraikigarritasuna kalkulatzeko, kontuan hartuko da halako eraikigarritasuna emateko Plan Orokor honetan jarritako baldintzak bete bai baina aurreko A idatz-zatian azaldutako baldintzak betetzen ez dituenak.



III. KAPITULUA

AZPIEREMU XEHATUEN ETA ERAIKITZEKO LURSAILEN ARAUBIDE OROKORRA, ETA HAIETAN ERAIKIN BAIMENDUAK ERAIKI ETA ERABILTZEKOA.

Lehen atala IRIZPIDE OROKORRAK

36. artikulua.- Hainbat termino eta kontzeptu, eta haien definizioa.

- 1.- Hirigintza-arau hauek aplikatzeko, ondoren azaltzen diren terminoek kasu bakoitzean adierazten den esanahia dute:
 - * Lursailaren lerrokadura:
Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean lursailak mugatzen dituen lerroa da, lursailak ondoko espazio publikoetatik eta beste lursailetatik bereizten dituena.
 - * Eraikuntzaren lerrokadura:
Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean sestra gainean edo sestrapean baimendutako eraikuntzaren oinplanoko ingurutzaila maximoa definitzen duen lerroa da.
 - * Atzeratzea:
Lursail baten lerrokaduraren edozein puntutatik eraikinaren punturik hurbilenerako distantzia da, plano horizontalean neurtua; hegalkinak, irteten diren elementuak eta sestrapeko eraikinak ere hartzen dira kontuan, baina ez teilatu-hegalak.
 - * Fatxadaren azalera:
Eraikuntzaren lerrokaduratik bertikalki goratzen den azalera da.
 - * Atzeraemangunea:
Fatxadaren azalerarekiko barrura sartuta dagoen fatxadaren edozein puntutatik fatxadara dagoen distantzia da.
 - * Mehelina:
Elkarri atxikitako bi eraikin mugatzen dituen gainazal bertikala da, bientzat komuna den lursail-lerrokaduraren gainean dagoena.
 - * Eraikuntzaren altuera:
Eraikin baten fatxadaren gainazalaren altuera da, dokumentu honetan kasuan-kasuan ezarritako irizpideekin neurtua.
 - * Estalitako espazio baten altuera librea:
Sabai bukatuaren eta lurzoru bukatuaren artean dagoen distantzia bertikala da.



- * Eraikuntza-profila:
Eraikin batek sestra gainean zein azpian dituen solairuen kopurua da, ezarritako irizpideen arabera neurtua.
- * Estalkiaren malda:
Fatxadaren azaleraren goiko mailatik estalkiaren bolumenaren inguratzaile baimenduak eratzen duen malda.
- * Estalkiaren profila:
Estalkiaren bolumenaren inguratzaile baimenduaren sekzioa da, fatxada-gainazalarekiko plano bertikal eta perpendikular batean hartua.
- * Sotoko solairua:
Sestrarean kokatutako solairua da, behe-solairuaren, erdisotoaren edo sestra gainean eraiki ez den espazio baten sestrarean kokatutakoa. Fatxadan, gehienez ere, 1,20 m har ditzake perimetroaren % 40an baino gehiagoan; ez dituzte aurreko baldintzak bete behar solairu horretara sartzeko zatiek.
- * Erdisotoko solairua:
Partzialki lurperatuta dagoen solairua, zorua lur urbanizatuen sestraren azpian 0,80 metrora baino beherago duena eta sabaia lurretik 1,20 metro baino gorago ageri duena. Halako solairutzat jotzeko, bai neurri bat eta bai bestea ere beren perimetroaren % 60an baino gehiagoan bete behar dira.
- * Beheko solairua:
Sestraren, sotoaren edo erdisotoaren gaineko lehen solairua da, lurzorua sarbidearen sestratik gehienez 0,80 m beherago eta 1,20 m gorago duena.
Haren fatxadetako bat lurraren kontra badago, altuerako eraikuntzaren aldean irten egiten dela, hango lokalek, beheko solairutzat jotzeko, 15 metroko sakonera izan behar dute.
- * Behegaina:
Erdisoto baten gaineko solairua da, kanpotik zuzeneko sarbidea duena eta zorua sarbidekoa baino gutxienez 1,20 metro gorago duena.
- * Goi-solairua:
Beheko solairuaren edo behegainaren gainetik dauden solairuak.
- * Atikoko solairua:
Goi-solairu gorena da, fatxadaren lerrotik bi edo hiru metro atzera eramana kasuan-kasuan ezartzen den fatxada perimetroan.
- * Teilatupeko solairua:
Forjatuaren edo estalki-taularen azpian dagoen solairua da, fatxadaren azalera 1,80 metrotik beherako altuera duena; altuera hori gaindituz gero, goi-solairutzat joko da.
- * Fatxada:
Eraikinaren kanpoaldeko paramentua edo itxitura.



- * Hegalkinak:
Bertan bizi izateko edo okupatzeko modukoak diren eta fatxadatik irteten diren elementuak dira; itxiak edo irekiak izan daitezke, alde guztiak itxiak dauden edo guztiz edo neurri batean irekiak dauden.
Hegalkin baten sakonera esaten zaio fatxadaren azaleratik irtenena dagoen atal edo elementutik fatxadaren azalera dagoen tarteari.
- * Teilatu-hegalak:
Fatxadaren planoaren kanpotik estalkiaren errematea egiten duten elementu irtenak.
- * Patioak:
Eraikinen barnean irekitzen diren espazioak dira, etxeetan bizitzeko moduko baldintzak izateko.
- * Sabaiondoa edo solairuartea:
Beheko solairuetan ezar daitekeen solairu edo forjatu gehigarria, horietatik ez funtzionalki ez juridikoki bereizi ezin dena. Haren azalera ez da kontuan hartuko eraikigarritasunari eta eraikuntza profilari dagokienez.

2.- Plan Orokor hau garatzeko egin beharreko udal-ordenatzek osatu eta/edo berregokitu ahal izango dituzte aurreko definizioak komenigarria eta beharrezkoa den heinean.

37. artikulua.- Eraikinen profila zehazteko irizpideak.

Oro har, eraikigarritasun fisikoa kalkulatzeko osorik edo zati batean kontuan hartu behar diren alde batera utzita, eraikinen behe-solairu, solairuartea eta goi-solairuak jotzen dira sestra gaineko solairutzat, eta sestra azpikotzat, sotoak eta erdisotoak.

Teilatupeko solairua, fatxadan 1,80 metroko altuera gainditzen ez badu, ez da hartuko solairu gehigarritzat eraikinen profila arautzean, non eta espresuki zehazten ez bada. Dena den, eraikigarritasun fisiko gisa kontuan hartuko da, aurreko artikulua ezarritako irizpideen arabera.

Nolanahi ere, eraikinen profila zehazteko orduan, dagokien Arau Partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

38. artikulua.- Eraikinen altuera neurtzeko irizpideak.

Eraikinen altuera neurtzeko, fatxada-gainazalaren erdiko puntua hartuko da beheko erreferentzia gisa, lur-eremu urbanizatuarekiko elkargunean, eta fatxada-gainazalaren punturik garaienaren maila, edo horren eta estalki-planoaren arteko elkargunearena, goiko erreferentzia gisa, non eta teilatupeak baimentzen ez diren, zeinak ez diren kontuan hartuko.

Nolanahi ere, eraikinen altuera neurtzeari dagokionez, dagokien Arau Partikularrak edo garapen-plangintzak esandakoari jarraituko zaio neurketa espresuki definizio grafikoaren bitartez arautzen denean edo ondoriozko neurketa-irizpide bereziaren bitartez arautzen denean.



39. artikulua.- Eraikitze baldintza orokorrak.

1.- Sestra azpiko eraikuntzak.

A.- Oro har, ondoren azaltzen den solairu kopurua baimentzen da sestra azpian:

- * Bizitegi-lursailetan ('a' motakoak:) bi solairu sestra azpian.
- * 'b' motako lursailetan (industria-erabilera): bi solairu sestra azpian.
- * 'c' motako lursailetan (hirugarren sektoreko erabilera): bi solairu sestra azpian.
- * Titulartasun pribatu eta publikoko 'g. Ekipamendu komunitarioa' motako lursailetan: bi solairu sestra azpian.
- * Beste kalifikazio mota batzuetako eremuetan ('e', 'f', 'h' eta 'i' lursailak): bi solairu sestra azpian.

Edonola ere, finkatutako lursailtako eta eraikinetako sestra azpiko solairuak finkatzen dira, aipatutakoak gainditzen dituztenean.

B.- Eraikin horien neurriak eta norainokoa zehazteko garaian, antolamendu xehatuaren ondoriozko lursail garbian eraiki daitekeen oinplanoaren osotasuna hartuko da erreferentzia gisa, non eta sestra gainean kasuan-kasuan baimenduta dagoen eraikinak utzi beharreko tartea arautzen duten aurreikuspenak –betiere ezarrita badaude– eta aplikatzekoak diren beste aurreikuspen batzuk betetzen ez diren.

Tarteari buruzko hori ez da aplikatuko indarrean dagoen plangintzak ezarritakoaren arabera aurreikusten eta baimentzen diren irtenbideek batera tarterik ez uztea badakarte (bi lursaili edo gehiagori eragiten dieten sotoak bateratzea, edo beste edozein arrazoi) edo tarte horietan gehiago edo gutxiago eragitea badakarte (bi lursailen edo gehiagoren sotoak lotzen dituzten eta tarteei eragiten dieten elementuak proposatzea, edo beste edozein arrazoi).

C.- Horren osagarri, aurreko A idatz-zatiko aurreikuspenak goraka zein beheraka doitu ahal izango dituzte hala Plan Orokor honen Hirigintza Arau Partikularrek, nola haren garapen-plangintzak (lehendik zegoen eta Plan Orokor honek finkatu duen garapen-plangintza barne).

D.- Kontuan hartuko dira indarrean dagoen Plan Hidrologikoaren zehaztapenak, 1/2016 Errege Dekretuaren 39. artikulutik 44. artikulua arte jasota daudenak, edo Plan Hidrologiko berria gai honi buruz aurrerantzean arautu daitezkeenak. Helburu horretarako eta oro har, Plan Orokorrek proposatutako hobekuntza hidraulikoak egiteak ekarriko dituen sestrak ez dira kontuan hartuko, dagozkien obrak eginda ez dauden bitartean.

2.- Sestra gainekeo bigarren solairuaren zoru amaituaren maila.

Sestra gainekeo bigarren solairuaren –hau da, lehen goi-solairuaren– zoru amaitua, gehienez, lurzoru urbanizatuaren sestratik 5,00 metrora egongo da, alde batera utzi gabe Plan Orokor honen Arau Partikularrek edo garapen-plangintzak datu hori goraka edo beheraka egokitzen duten eta indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak betetzeko edo ezarritako erabilerak eta jarduerak hala justifikatzen dutelako altuera handiagoak baimentzeko arrazoirik dagoen.



Era berean, komenigarritzat jotzen den neurrian, Plan Orokor hau garatzeko egin beharreko udal-ordenantzek (dokumentu honen 7. artikulua) berregokitu edo osatu ahal izango dute aurreko aurreikuspen hori goraka zein beheraka.

3.- Goi-solairuen altuera librea.

Goi-solairuen gutxieneko altuera librea 2,50 metrokoa izango da, hirigintza-arau hauetako irizpideen arabera ezarria.

Adierazitakoa baino altuera txikiagoa duten aurreko eraikinak ordeztzen direnean, eraikinaren gutzitako altuera handitzea baimenduko da, solairu horiek adierazitako gutxieneko altuera izan dezaten. Irizpide hori ez da aplikatuko teilatupeko solairuen altuerari dagokionez, ezta hirigune historikoak berritzeko prozesuetan ere. Hirigune historikoan, eraikinarentzat ezarritako babesaren eta onartutako esku-hartzeen arabera, altuera apalagoak baimendu ahal izango dira, Ondare Urbanizatu eta Eraikia Berritzeko Dekretuak xedatutakoari jarraituz eta hark dioen eran. Katalogatutako eraikinetan ere ez da aplikatuko, haiek babesteko erregimenarekin bat ez badator.

Era berean, komenigarritzat jotzen den neurrian, Plan Orokor hau garatzeko egin beharreko udal-ordenantzek (dokumentu honen 7. artikulua) berregokitu edo osatu ahal izango dute aurreko aurreikuspen hori goraka zein beheraka.

4.- Sestra azpiko solairuen altuera librea.

Baimendutako erabilera nagusiak (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, eta abar) izateko diren sestra azpiko solairuen gutxieneko altuera librea erabilera horietarako behar den eta ezartzen den hori izango da kasu bakoitzean.

Baimendutako erabilera osagarriak (aparkalekuak, trastelekuak...) izateko diren sestrapeko solairuen gutxieneko altuera librea, berriz, 2,50 metrokoa izango da, Plan Orokor hau garatzeko egin beharreko udal-ordenantzek horri buruz –eta behar bezala justifikatuta– salbuespenak jartzen ote dituzten alde batera utzi gabe.

Bigarren atala
BIZITEGI-ERABILERA KO LURSAILETAKO ERAIKINEN FORMA ETA ERABILERA
ARAUTZEKO BALDINTZAK.

1. azpiatala
Bizitegi-erabilerako lursailetan (‘a’ lursailak) eraikinen forma arautzeko
baldintza orokorrak

40. artikulua.- Baldintza orokorrak.

1.- Eraikuntzaren lerrokaduraren arabera zeharka arautzea.

Eraikuntzako eta urbanizazioko garapen finkatuak dituzten lursailen osatutako eremuetan aplikatuko da.



Halakoetan, azalera eraikigarria zeharka arautzen da, dagoen eraikinaren formaren bitartez, eta ez berariaz.

Eraikuntzak emaitzazko fatxada-gainazalaren eta mehelineen arteko bolumen osoa edo zati bat hartuko du, lursail bakoitzean baimendutako gehieneko eraikuntza altueraraino. Horretatik abiatuta, eta fatxada nagusiaren eta sekundarioaren artean, eraikuntza-profilaren arabera osatutako estalki-gainazalak mugatuko du hori.

Lursailaren aurrealdearen erdiko puntuan neurtuko da altuera lursail bakoitzean, beti egoerarik kaltegarrienean, eta arau bereziak jarriko dira hegalei eta atzeraemanguneei dagokienez nahiz barne-patioak irekitzeari dagokionez baimendutako eraikigarritasunaren aprobetxamenduaren barruan.

Lursail horietan, eraikuntza-alorrean esku hartzeko hiru modu daude:

- * Zorrotz kontserbatu beharreko eraikin katalogatueta kontserbatzeko neurriak hartzea; ezin izango dira eraitsi, ezta haien bolumetria eta kanpoaldeko tratamendua aldatu ere.
- * Gaur egungo eraikinak berritzeko eta birgaitzeko neurriak hartzea; ezarritako eraikuntza-baldintzak bete beharko dituzte neurri horien bidez berritzen diren elementuek –teilatu jasotzeak barne, oraingo eraikina baimendutako eraikuntza-altuera maximora iristen ez bada–.
- * Eraikinak ordeztzeko neurriak hartzea. Eraikin horien eraikuntza-lerrokadurak definituko dira, eta neurri guzti-guztiak ezarritako eraikuntza-baldintzen arabera beteko dira.

2.- Espresuki eta zuzenean zehaztutako lursail-lerrokadura eta -ordenantzen arabera arautzea.

Batez ere, garapen berriko lursailetan aplikatuko da. Horri eta eraikuntza- eta eraikigarritasun-baldintzei dagokienez, Plan Orokor honen Arau Partikularrek, planoek eta/edo garapen plangintza zahar eta finkatuak edo berriak diotenari jarraituko zaio.

3.- Eraikuntzaren oinarrizko sestrei eta mailei buruzko baldintzak, bizitegi-erabilerako lursailetan orokorrean aplikatzekoak direnak.

Urbanizatuta dauden esparruetan, eraikuntzen oinarrizko mailak eta sestrak finkatu egiten dira, baina esparruok berriro urbanizatuz gero, doikuntzak egin ahal izango dira, betiere urbanizazio-obren proiektuetarako orokorrean egokitzapenak egiteko dauden aukeren arabera.

Urbanizazio berriko esparru edo elementuetan, Plan Orokor honetan edo haren garapen-plangintzan ezarritako antolaketa xehatuaren esparruan zehaztuko dira eraikuntzaren oinarrizko maila eta sestra horiek, eta/edo dagozkien xehetasun-azterketetan eta urbanizatzeko obra-proiektuetan.

Mota horretako esku hartzeko parametroak behar bezain zehatzak ez badira, xehetasun-azterketa bat egin eta onartuko da horiek zehazteko.



41. artikulua.- “a.1. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan” eraikinen forma arautzeko jar daitezkeen baldintza orokorrak.

- 1.- Salbuespenak salbuespen, lursail hauetako eraikigarritasuna zeharka zehaztuko da, lursail bakoitzarentzako ordenantza berezi batean oinarrituta eraikinaren forma arautuz edo aurretik dauden eraikinak finkatuz, eta, hala badagokio, doikuntzak edo teilatu-jasotzeak eginez; hori guztia, betiere, oraingo ondare eraikia eta ingurumenaren arloko balioak babesteko helburuen arabera.
- 2.- Lursail bakoitzean eraikitzeko baldintzak arautzen dituzten ordenantzak dagokion eremuko Hirigintza Arau Partikularrak ezarriko ditu, edo, hala badagokio, dagokion garapen-plangintzak.

Arau Partikular horrek eta/edo garapen-plangintza horrek dagozkien esku hartzeko baldintzak zehazten ez dituzten –eta/edo halako plangintzarik ez dagoen– kasuetan eta alorretan, artikulua honen hurrengo idatz-zatietan ezarritakoak aplikatuko dira.

Horren haritik, artikulua honen hurrengo idatz-zatietan jarritako baldintzak aplikatuko dira, besteak beste, '11. Alde Zaharra' esparruko a.1 motako lursailetan, han sustatu beharreko Plan Bereziarekin –plan honek finkatutakoa– bat datozen heinean¹.

- 3.- Eraikuntzarako esku-hartzeak.

Urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuak arautzeko indarrean dauden xedapenetan gai honi buruz dagoen araudiak zehaztuko du zer dagoen baimendua eta zer debekatua eraikuntzako esku-hartzeetan.

- 4.- Lerrokadurak.

Fatxada guztietako eta –hala badagokio– lur azpiko eraikuntza-lerrokadurak indarrean dagoen plangintzak, aipatutako Plan Bereziak barne, ezarritakoak dira. Egindako doikuntza bereziren batzuk gorabehera, lerrokadura horiek bat datoz lehendik badauden eta finkatuta dauden eraikinen lerrokadurekin.

- 5.- Lur-zatiketa.

Eraikuntzako esku-hartzeak, eraikitzeko etxadietan, lur-zatiketak haietan zehaztutako moduluei dagozkie ezinbestean, zeinak tarteko hormek finkatzen baitituzte, eta, gainerako kasuetan, bakartutako lursailei dagozkie, zeinak eraikitzeko unitate independenteak izango baitira.

Bi kasu horietan, eraikitzeko jarritako baldintzak aplikatzeko oinarritzat balioko dute aipatutako unitateak.

¹ Plan Berezi hori, zehazki, Soraluze Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia da, 2007ko irailaren 14ko Foru Aginduz behin betiko onartutakoa.

Eraikinak ordezteko orduan, ez da onartuko lursailak batzea, non eta ez den frogatzen ezinezkoa dela eskatutako biziegokitasun-baldintzak betetzea. Halakoetan, udalak, salbuespen gisa eta arrazoitutako ebazpen baten bidez, baimendu ahal izango du bateratze hori.

Baimendu egiten da, ordea, beheko solairuan lokalak batzea (bi lokal gehienez ere, eta bateratze hori ezin izango da zabaldu beste lokal batzuetara), baldin eta haiek jabe batenak badira eta/edo unitate funtzional bakarria egiten badute (komertziala, eta abar) eta eman nahi zaien erabilera horretarako onartutako azalera maximoa gainditzen ez badute. Horretarako, tarteko hormetan bi zulo gitea onartuko da, lokalak elkarri lotzeko.

6.- Eraikuntzaren gehieneko altuera eta profila.

Eraikuntzaren gehieneko altuera eta profila arautzeko baldintzak dagokion Plan Berezian ezarritakoak dira.

Sestra azpian baimendutako solairu kopurua arautzeko baldintzak dokumentu honen 39. artikuluan azaldutakoak dira.

7.- Estalkiak.

Estalkia eraikinaren fatxada guztietan lursailari dagokion altueratik abiatuta taxutuko da, etxadietako patioetakoak –haien neurriak gorabehera–, izkinetako fatxadak edo etxadiak biribiltzen dituztenak ere kontuan hartuta. Kasu horretan, dagokion Plan Berezian hala dioenean, estalkiaren profilari jarraituz fatxadak horma-piko bat eratzea onartuko da, nahiz eta eraikitzeke altuera gainditu.

8.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak:

Debekatuta daude atzeraemangune guztiak, salbu eta dagokion Plan Berezian espresuki aipatzen diren ataripeak.

Beheko solairuetan, berriz, behin Plan Berezian lursail hauetako eraikinen tratamendu estetikoa arautzen duten irizpideak hartu eta fatxadakoa haien arabera konponduz gero, onartu egingo da hortik ateratako hutsuneak zabalik uztea eta lokalentzako ezkaratz edo ataurreak sortzea. Neurri librekoak izango dira, baita lokalen barruko itxituraren antolaera eta ezaugarriak ere.

9.- Patioak.

Fatxadatik etxadietako patioetarako edo karkabetarako lerrokadurak atzera eramango dira eta egokitu egingo dira ezarritako ordezeko lerrokaduretara, zeinak Plan Berezian ageri baitira, eta gutxienez hiru metroko zabalera duen patio edo karkaba bat osatuko dute batera.

Baimendu egiten da lursaileko barne-patioak edo patio komunak zabaltzea, baina a.2 motako bizitegi-lursailletako barruko patioetarako 42. artikulua jartzen dituen baldintzen arabera.



10.- Sestra gainetik eraikita ez dauden erabilera pribatuko tokiak.

Toki hauetan, gehienez 2,50 metroko altuera duten eta alboetatik irekiak diren eraikinak baimentzen dira bakar-bakarrik. Eraikinen altuera, gehienez, 2,00 metrokoa izango da lursailaren lerrokaduran sestra gainetik, baldin eta eraiki gabeko toki pribatu mugakideei edo espazio publikoekiko itxiturei bereizteko hormak itsasten bazaizkie.

Nolanahi ere, itxiturak eraiki beharko dira nahi eta nahi ez, Plan Berezian esandakoari jarraituz.

42. artikulua.- “a.2. Bizitegi-erabilerako lursail arruntetako” eraikinen forma arautzeko jar daitezkeen baldintza orokorrak.

1.- Lerrokadurak.

Fatxada guztietako eta –hala badagokio– lur azpiko eraikuntza lerrokadurak Plan Orokor honek ezarriko ditu, edo lehendik badagoen eta finkatuta dagoen garapen-plangintzak edo garapen-plangintza berriak.

2.- Lur-zatiketa.

Lehendik badauden eta finkatuta dauden eraikinei dagokienez, haiei lotutako lursailak era berean balioztatuko dira, beren ezaugarri eta baldintzatzaileekin.

Garapen-plangintzan sartzan diren esparru eta azpiesparruetako lursailei dagokienez eta garapen berriei dagokienez, Plan Orokor honen Arau Partikularrek ezarritakoari jarraituko zaio, edo haren garapen-plangintzak edo hark finkatutakoak ezarritakoari.

3.- Eraikuntzaren gehieneko altuera eta profila.

Eraikuntzaren gehieneko altuera eta profila, kasuan-kasuan, dagokion Arau Partikularrek esandakoak dira, edo lehendik badagoen eta finkatuta dagoen garapen-plangintzak edo garapen-plangintza berriak esandakoak.

Sestra azpian baimendutako solairu kopurua arautzeko baldintzak dokumentu honen 39. artikuluan azaldutakoak dira.

4.- Teilatu-hegalak.

Teilatu-hegala 1,50 metro irtengo da gehienez fatxadaren gainazaletik; fatxadak hegalkinak dituen tarteetan, hegalkin horiek baino 50 cm gehiago atera ahal izango da teilatu-hegala.

5.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak:

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



Oro har, dagokion Hirigintza Arau Partikularrak edo garapen-plangintzak kontrakorik esaten ez badu, hegalkinak eta atzeraemanguneak honako zehaztapen hauetara egokituko dira:

- * Hegalkin irekiek eta itxiek, batera hartuta, gehienez ere eraikinaren fatxadek duten perimetroaren luzeraren % 75 hartuko dute, eraikinaren goi-solairuen kopuruaz biderkatuta. Dena den, hegalkin horiek nahi bezala ipini ahal izango dira fatxada eta solairuetan, baldin eta ezarritako gehieneko luzeratik gora okupatzen ez badute guztira.
- * Hegalkin itxiek, berriz, gehienez ere eraikinaren fatxadek duten perimetroaren luzera horren % 40 hartuko dute, eraikinaren goi-solairuen kopuruaz biderkatuta. Era berean, hegalkin horiek nahi bezala ipini ahal izango dira fatxada eta solairuetan.
- * Hegalkinak, bai itxiak bai irekiak, gehienez ere 150 cm aterako dira fatxadatik gehienez ere.
- * Bakarrik 3,00 metrotik gora onartuko dira hegalkinak espazio publikoaren sestraren gainetik edo parean duten lur urbanizatutik.
- * Lehendik badauden eta aurreko baldintza horiek betetzen ez dituzten hegalkinak finkatu egingo dira.

Atzeraemanguneak, berriz, nahi bezala ipini ahal izango dira, baldin eta haien sakonerak luzeraren erdia gainditzen ez badu.

6.- Estalkiak.

Ahal dela behintzat, bi, hiru edo lau isurialdekoak izango dira, eta lehendik daudenen ezaugarrietara eta antolaerara egokituko dira, betiere baimendutako profilari buruz ezarritako baldintza orokorrak betez. Estalkiko isurialdeetarako baimendutako gehieneko malda % 35koa izango da.

Baimendutako estalki-profiletik gora, honako hauek nabarmendu daitezke soilik: tximiniak, aireztatzeko edo hozteko hodiak, sabai-leihoak, estalkiarekiko paraleloak diren eta 0,40 metro baino altuera txikiagoa duten argi-zuloak, irrati- eta telebista-antenak, eta ezinbestean estalkitik gora behar duten gainerako elementu teknikoak, igogailuen etxolak barne.

7.- Patioak.

Baldintza hauetan baimentzen dira:

- * Barruko edo lursaileko patioaren neurria, bere altueraren heren bateko diametroko zirkulu bat barruan sartzeko adinakoa izango da, gutxienez 3 metroko diametrokoa edozein kasutan ere, eta patioaren solairu batean ere ez da inon 2 metrotik beherako estugunerik izango.
- * Patioen goialdea sabai-leihoz estali ahal izango da, bueltan espazio ireki bat uzten bada sabai-leihoaren eta patioko hormen artean, inolako itxiturarik gabe, eta aireztapenerako gutxieneko azalera-patioak zoruan duen azalaren % 20koa bada.



- * Lurzoru horren gainean ezin izango da inolako eraikinik egin.
- * Patioaren zorua ezin da egon argitu edo aireztatu beharreko gelakoa baino 0,60 metro gorago.

8.- Sestra gainean ezin eraiki daitekeen erabilera pribatuko eremuak.

Ez da onartuko inolako eraikinik. Dena den, itxiturak egin beharko dira nahitaez, plan hau garatzeko sustatutako hirigintza-planak edo ordenantzek beste lursailekiko banaketari zein ondoko espazio publikoarekiko mugei buruz jarritako irizpideak betez.

9.- a.2 motako bizitegi-lursailletako eraikinen forma arautzeko dokumentu honetan azaldutako baldintza orokorrak berregokitu ahal izango dituzte Plan Orokor honen Arau Partikularrek edo lehendik badagoen eta finkatuta dagoen garapen-plangintzak edo garapen-plangintza berriak, haiek esandako moduan.

Horren harira, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zegoen eta berak finkatu duen plangintzak jarritakoak izango dira plangintza horrek antolatutako bizitegi-lursailletako eraikinen forma arautzeko baldintza orokorrak.

2. azpiatala

Bizitegi-erabilerako lursailak ('a' lursailak) erabiltzeko baldintza orokorrak.

43. artikulua.- Bizitegi-erabilerako lursailetan ('a' lursailak) erabilera baimenduak ezartzeko araubide orokorra.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Lursail horiek, gehienbat, bizitegi-erabilera izango dute, haien ezaugarriak eta baldintzak kontuan hartuta.

B.- Lursail horiek bertan baimendutako gainerako erabilerak izateko, artikulua honen hurrengo idatz-zatietan ezarritako irizpideak bete beharko dira. Dena den, haiek baimentzeko, bizitegi-erabilera nagusiarekin bat etorri beharko dute.

C.- Bizitegi-lursailetan erabilerak ezartzeko araubide orokorra ('a' motako lursailak):

- * Bizitegi-erabilerak.
Oro har, sestra gaineko solairuetan ezarriko dira.
Modu osagarrian, erdisotoetan ezartzea baimenduko da, bai plan hau onartu aurretik zeuden eraikinetan –erabilera hori zutenetan eta orduan indarrean zegoen plangintzarekin bat zetozenetan–, bai plan honetan edo plana garatzeko sustatutako plangintzan antolatutako eraikin berrietan.



Dena den, erdisotoetan kokatutako solairuetan bizitegi-erabilera ezartzeko, gutxienez, sestra gainean 2,50 m-ko altuera duen fatxada bat izan beharko du, eta, bestalde, berori ezartzeko biezegokitasun-baldintzak eta antzekoak bete beharko ditu.

- * Industria-erabilerak.
Bakar-bakarrik, merkataritza-erabilerei lotutakoak, eta haien baldintza berberetan, baina ezin izango dira lehendabiziko goi-solairutik gora ezarri.
 - * Hirugarren sektoreko erabilerak.
 - Hotel-erabilera.
 - . Beheko solairuan, solairuarteetan eta/edo lehenengo solairuan.
 - . Aurreko solairuak baino gorago dauden solairuetan, horien artean bizitegi-erabilerarik ez dagoenean, betiere.
 - . Lursail osoa eta eraikinaren solairu guztiak hartuko ditu.
 - Merkataritza-erabilera.
 - . Beheko solairuan edo solairuarteetan, sotoan eta erdisotoan, sarbide propioa dutela, etxebizitzetaz aparte. Sestra gainean bigarren solairuan ere jarri ahal izango dira, baldin eta hango jarduera komertziala azpiko solairuko jarduerari funtzionalki eta juridikoki lotuta badago, eta batetik bestera zuzeneko sarbidea badute, eraikineko etxebizitza guztientzako sarbideez aparte.
 - . Aurreko solairuak baino gorago dauden solairuetan, horien artean bizitegi-erabilerarik ez dagoenean edota proiektatzen ez denean, betiere.
 - Bulego-erabilera.
 - . Merkataritza-erabileraren baldintza berberetan.
 - . Lehenengo solairuan, etxebizitzentzako sarbide bera dutela.
 - . Goi-solairuetan, profesionalen bulegoen modalitatean soilik.
 - . Lursail osoa hartuko du.
 - Aisialdi-erabilerak.
Merkataritza-erabileraren baldintza berberetan.
 - Hirugarren sektoreko zenbait erabilera.
 - . Merkataritza-erabileraren baldintza berberetan.
 - . Ostalaritzako jarduera osagarriak gehituz gero, beheko solairuan beharko dute.
 - * Ekipamendu komunitarioko erabilerak.
Hotel-erabileraren baldintza berberetan.
 - * Aparkaleku-erabilera.
Plan Orokor honen Arau Partikularrek edo garapen-plangintzak beste leku batzuetan onartzen dituzten alde batera utzi gabe, aparkalekuak, ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira, baina kasuan kasuko eraikinen beheko solairuetan ere onartuko dira.
- Ezarri ahal izateko, honako baldintza hauek bete beharko ditu:
- Oro har, lursail bakoitzean eta/edo eraikuntza-bloke bakoitzean garajerako sarbide bakarra ipiniko da, salbu eta hainbat arrazoiengatik ezin gauzatzeko denean edo komenigarria ez dela frogatzen denean.



- Eraikin edo lursail bateko garajerako beste sarbide bat egitea ondoko eraikin edo lursailetarako ere egokia bada halakoak ugaritu ez daitezen, sarbide berri hori eraikitzeko, ondoko eraikin edo lursail horien alde dagokien igarotze-zorra ezarri beharko da.

Hala, eraikin jakin bateko garajerako aurreikusitako sarbidea ondoko lursail edo eraikin batean aldez aurretik dagoen sarbidea izatea erabaki ahal izango da komenigarritzat jotzen denean. Aldez aurretik aldeek egiten dituzten akordioak gorabehera, udalak desjabetze-espeditante bat abiarazi ahal izango du dagokion igarotze-zorra formalizatzearen.

2.- Soto eta erdisotoetako lokalak erabiltzeko baldintzak.

A.- Irizpide orokorra.

Soto eta erdisotoetako lokalak kasuan kasuko eraikinaren sestra gaineko solairuetan garatzen den bizitegi-erabilera nagusiaren edota gainerako erabilera baimenduen eranskin edo lagungarri gisa erabiliko dira; adibidez, garaje gisa, trasteleku gisa eta eraikinaren eta/edo haren lokal eta etxebizitzaren zerbitzu-instalazio gisa. Garajeek eta trastelekuek, bai eta behar bezala justifikatutako gainerakoek ere, ez dute zertan sestra gainekoen eranskin edo lagungarri izan.

Garajeko aparkalekuen gutxieneko hornidura bat ezartzen bada, eta garaje hori sotoan edo erdisotoan ezartzea baimentzen bada, eremu horri beste erabilera batzuk eman aurretik, aparkaleku-hornidura hori betetzeko behar den azalera gorde eta bermatu beharko da.

Lokal horiek sarbide propioa eduki beharko dute, etxebizitzetaz aparte, eta sarbide horrek, gainera, bete egin beharko ditu SI (Suteetarako Segurtasuna), SUA (Erabilera- eta Irigarritasun-segurtasuna) eta EKT eraikuntzako kode teknikoaren oinarritzako beste dokumentu batzuek eta Irigarritasunari buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak edo haren ordezkariak jartzen dituzten baldintza guztiak. Lokalek, gainera, duten erabilerarako legez jartzen diren baldintzak eta neurri zuzentzaileak bete beharko dituzte, eta Plan Orokorra haien erabilerari jartzen dizkion mugetatik ere ezin izango dira ateratu. Gela osagarritzat erabiltzen diren guneeetan, hala nola biltegiak, komunak eta antzekoak, 2,30 metrokoa izango da gutxieneko altuera librekoa.

Sotoetako eta erdisotoetako gainerako lokaletan, berariaz debekatuta daude jendaurreko zerbitzuak edo pertsonak modu iraunkorrean egotea dakarten jarduerak.

B.- Irizpide osagarria.

Salbuespen gisa, erdisotoetan bizitegi-erabilerak ezartzea baimenduko da, bai plan hau onartu aurretik zeuden eraikinetan –erabilera hori zutenetan eta orduan indarrean zegoen plangintzarekin bat zetozenetan–, bai plan honetan edo plana garatzeko sustatutako plangintzan antolatutako eraikin berrietan.



Dena den, erdisotoetan kokatutako solairuetan bizitegi-erabilera ezartzeko, gutxienez, sestra gainean 2,50 m-ko altuera duen fatxada bat izan beharko du, eta, bestalde, berori ezartzeko biziogokitasun-baldintzak eta antzekoak bete beharko ditu.

3.- Beheko solairuko eta solairuarterko lokalak erabiltzeko baldintzak.

A.- Beheko solairuetako eta solairuarterko lokalak bizitegi-erabilerak, etxebizitzaren erabilera osagarriak eta baimendutako beste erabilera batzuk izan ditzakete .

B.- Gainera, edozein motatako bizitegi-erabilerako lursailetan baimendutako gainerako beste erabilerak izan ditzakete beheko solairuek eta solairuarterkoek, kasuan-kasuan jarritako mugekin eta baldintzetan.

C.- Dena den, a.2 motako lursailtako eraikin berrietan bizitegi-erabilerak baimentzeko, besteak beste, honako baldintza hauek bete beharko dira:

* Solairuarterkoetan, etxebizitza argizatzen edo aireztatzen duen hutsarte ororen karela aurrez aurreko eremu publikoko urbanizazioaren sestratik 2,20 metro baino gorago geratuko da beti.

* Beheko solairuetan, parean dituzten espazio publikoen eta fatxadaren artean, etxebizitzak bakarrik erabil dezakeen terraza edo lorategi bat egongo da, gutxienez 2,00 metroko sakonerakoa, alde batera utzi gabe horri buruzko udal-ordenantzak zer dioen eta zer arautzen duen.

Hala ere, aurreko baldintzak bete gabe solairu horietan bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena eman ahal izango da, plan honetako Arau Partikularrek, plangintza xehatuak, xehetasun-azterketek edota garapen-ordenantzek hala jasotzen badute.

4.- Goi-solairuak erabiltzeko baldintzak.

Goi-solairuak, nagusiki, bizitegi-erabilerarako izango dira, bai eta erabilera horren erabilera osagarrietarako ere, salbu eta zuzenean lurzorua gainean jarri behar diren edota bizitegi-erabilerako lokalen erabiltzaileei agian eragozpenak eragingo dizkieten instalazioetako elementu teknikoetarako.

Era berean, etxebizitzarekin bat datozen erabilerak baimentzen dira.

Bizitegi-erabilera hori alde batera utzi gabe, beste erabilera batzuk ere baimendu ahal izango dira goi solairuetan, Plan Orokor honek edota garapen-plangintzak kasuan-kasuan ezarritako baldintzetan.

5.- Teilatupeko solairuak erabiltzeko baldintzak.

Lehenik, instalazioen elementu teknikoak eta eraikineko etxebizitzari atxikitako trastelekuak ezartzeko erabiliko dira.



Etxebizitza gisa erabili ahal izango dira, baldin eta altuera, argiztapen eta aireztapen aldetik han bizitzeko behar diren eta Plan Orokor honek, garapen-plangintzak eta indarrean dauden legedapenek ezartzen dituzten baldintzak eta honako baldintza hauek betetzen badituzte:

A.- Lehendik dauden eta finkatuta dauden bizitegi-eraikinak.

- * Ezin izango dira finka independenteak izan erregistroan, eta eraikin bereko azpiko solairuetan dituzten etxebizitzei edo beste erabilera batzuei atxikitako lokal gisa inskribatu beharko dira, lehendik inskribatuta ez badaude.
Inola ere ez da onartuko etxebizitza bereizi gisa erabiltzea.
- * Atxikita dauden etxebizitza hori azpian duten solairuan badago eta biak zuzenean barne-eskailera baten bidez lotuz gero, baimena eman ahal izango da logeiei eskatzen zaizkien baldintzak betetzen dituzten teilatupeko solairuko gelak hala erabiltzeko.
- * Aurreko paragrafoan eskatutako zuzeneko lotura hori egiten ez bada, edo ezinezkoa bada bi lokalek ez dutelako elkar ukitzen, ez da baimenik emango etxebizitza gisa erabiltzeko.

B.- Eraikuntza berriko eraikinak.

- * Eraikuntza berriko eraikinetan, hirigintzako eraikigarritasuna eraikuntza eta eraikigarritasuna arautzeko ordenantzen bitartez arautzen bada, aurreko A idatz-zatian azaldutako baldintzak bete beharko dira.
- * Eraikuntza berriko eraikinetan, lursailari gehieneko azalera eraikigarri bat $-m^2(s)-$ eta gehieneko etxebizitza kopuru bat jartzen bazaizkio, zenbatzeko orduan kontuan hartu beharko da teilatupeko solairuak 1,80 m baino altuera handiagokoa duen azalera, baldin eta hari bizitegi-erabilera ematen bazaio.
Inola ere ez da onartuko solairu horretan etxebizitza bereziak jartzea.

6.- Ataripeak eta sestra gainean eraiki ez daitekeen eremu pribatuak erabiltzeko baldintzak.

A.- Erabilera publikoko zorrorek eragiten ez dieten eremu pribatuak.

Bizitegi-erabilerako lursailei atxikita dauden baina sestra gainean eraiki ezin den eremuak, oro har, dagokien eraikineko bizilagunentzako lorategietarako eta atsedenekuetarako erabili ahal izango dira, baita eraikin horretarako oinezkoentzako sarbideak egiteko ere.

Lursailari atxikitako lurren gainekoak horretarako aukera ematen badu, eta espresuki baimentzen bada, ibilgailuak sartzeko eta bertan aparkatzeko ere erabili ahal izango dira leku horiek, lursailak ibilgailuentzako sarbide zuzena badu, eta kirol-erabilera pribatuetarako eta gas likidotuen deposituak jartzeko ere erabili ahal izango dira.

B.- Erabilera publikoko zorrorek eragiten ez dieten gune estali gabeak eta ataripeak.

Edozein oinezko ibiltzeko eta egoteko erabiliko dira, horren gaineko xedapenek zehaztutako irizpideen arabera, eta ezartzen diren tabernetako terrazak, salmentakioskoak eta antzeko erabilerak izango dira eremu horietan errespetatu beharreko murrizketa bakarrak.



7.- Bizitegi-lursailak ibilgailu motordunentzako (automobilak) aparkalekuz hornitzea.

Hornidura hori arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatzearen emaitza izango da (123/2012 Dekretua, edo horren ordezkoko xedapena).

8.- Biziegokitasun-baldintza orokorrak.

- * Biziegokitasunaren alorrean indarrean dagoen araudi orokorrak eskatzen dituen baldintza orokorrak bete beharko dituzte Plan Orokor honen eta berau garatzeko sustatu beharreko plangintzaren babesean egiten diren eta bizitegi-erabilerarako diren eraikinek.
- * Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzen araubidean alor horretan dauden xedapenak edo horien ordezkoak ere aplikatuko dira, modu osagarrian, halakotzat jotzen diren etxebizitzetan.
- * Bizitegi-erabileretarako eraikin katalogatuetan, ez dira aplikatuko biziegokitasun-baldintzak, baldin eta eraikin horiek babesteko helburuarekin bat ez badatoz edo eraikuntza- garapena ezinezko egiten badute. Hala, kontsultatu ondoren, udal-zerbitzu teknikoek beste irtenbide bat proposatuko dute.
- * '11. Alde Zaharra' esparruan, plan honek finkatuta indarrean dagoen Plan Bereziari jarraituko zaio.

9.- Etxebizitzen gutxieneko tamaina eta batez bestekoa.

- * Etxebizitzak, gutxienez, 40 m² erabilgarri izango ditu.
- * Etxebizitzen gutxieneko tamaina, batez beste, honako irizpide hauen arabera izango da:
 - a.1 motako lursailak: 75 m²(s).
 - a.2 motako lursailak: 90 m²(s).

Batez besteko tamaina hori betetzeko, besteak beste, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

- Etxera sartzeko espazio komunak ere kontuan hartuko dira (eskailerak, igogailua, eskailera burua, korridoreak); ez, ordea, erabilera osagarrietarako guneak (garajeak, instalazioen gela eta etxebizitzaren trastelekuak).
- Eraikitzeo lizentzia baten esparrua hartuko da erreferentziatzat kasu bakoitzean, bai eraikuntza-unitate oso bati eragiten dionean, bai haren zati jakin batzuei eragiten dienean.
- Gehienez etxebizitza kopuru bat egitea aurreikusten den esparru, azpiesparru, eremu, lursail eta abarretan, etxebizitzaren batez besteko tamaina hau izango da: batetik, baimendutako bizitegi-eraikigarritasunaren eta, bestetik, gehienez egitekoa den etxebizitza kopuruaren arteko zatiketaren emaitza, tamainari buruzko parametroak alde batera utzita.
- Gehienez zenbat etxebizitza egin daitezkeen espresuki esaten ez den eta finkatu egiten diren eraikinetan, baimena ematen da, ordeztu behar badira, finkatutako eraikinean bezainbeste etxebizitza egiteko berrian, nahiz eta batez besteko



tamaina txikiagoa izan ezarritako gutxienera baino. Dena den, eraikina ordeztu ondoren sortutako etxebizitza bat bera ere ezin izango da izan txikiagoa lehen aipatutako gutxienera baino.

- * Egiturazko antolamenduko xedapenen parekoak dira etxebizitzaren gutxienera eta batez besteko neurria arautzeko artikulua honek egiten dituen aurreikuspenak.

Era berean, antolamendu xehatuaren aurreikuspenen parekoak dira hartu nahi diren neurrien barruan aurreikusitako etxebizitza kopurua arautzen duten eta Plan Orokor honetan –baita Arau Partikularretan ere– egiten diren gainerako aurreikuspenak.

Hirugarren atala **ERAIKINEN FORMA ETA ERABILERA ARAUTZEKO BALDINTZAK BIZITEGI- ERABILERARAKO EZ DIREN LURSAILETAN ('b', 'c', 'g', 'h' eta 'i' lursailak)**

1. azpiatala

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak industria-lursailetan ('b' lursailak)

44. artikulua.- Eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

- 1.- Industria-lursailak, kasuan-kasuan, hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak bete beharko dituzte; baldintza horiek Plan Orokor honetan edo hori garatzeko sustatuko den plangintza xehatua nahiz xehetasun-azterketetan ezarriko dira.
- 2.- Lursailak erabiltzeko eta aprobetxatzeko baldintza orokorrak.
 - * Industria-lursailetan, eraikuntzek honako dokumentu hauetan jasotako eraikuntza-lerrokaduretarantz egokitu beharko dute: eraikita dauden esparruko Arau Partikularretan, plan honen bidez finkatutako plangintza xehatua edota plan hau garatzeko sustatu beharreko plangintza eta xehetasun-azterketetan ezarritakoetara, hain zuzen. Lerrokadura horiek, ezarritako altuera eta profilaren baldintzekin batera, aurreikusitako eraikuntzaren gehienezko ingurutzaila zehazten dute. Honek, aldiz, kasu bakoitzean hirigintza-eraikigarritasunari loturiko gehienezko mugak ere errespetatu beharko ditu. Beraz, ezingo da okupatu aipatu gehienezko ingurutzaila bere osotasunean, horrek baimendutako azalera eraikigarriaren muga gainditzea baldin badakar.
 - * Indarrean den hirigintza-plangintzaren arabera, eraiki ezin daitezkeen erabilera pribatuko lursail gisa hartzen diren industria-lursailen zatietan, soil-soilik instalazioen elementuak, zerbitzuen azpiegitura-zentroak, baskulak, biltegi edo teilape arinak, itxi gabeak eta izaera iraunkorra ez dutenak ezarri ahal izango dira, aparkatutako ibilgailuak babesteko, eta horiek ez dira zenbatuko baimendutako hirigintza-eraikigarritasunaren kalkuluen ondorioetarako.
 - * Eraikuntza berriek, hau da, hirigintza-plangintza zehazten diren eraikigarritasunari eta bolumenari buruzko baldintza orokorrak betetzen ez dituzten eraikinak ordeztuko dituztenek, nahitaez bete beharko dituzte aipatutako baldintzak.



- * Indarrean den hirigintza-plangintzan zehaztutakoaren arabera, industria-erabilera bideratutako lursail eraikigarrien azalera antolamendu xehatuaren arau-izaera izango du. Beraz, xehetasun-azterketen bidez azalera horiek berregokitu edo aldatzekotan, indarrean den hirigintza-legedian ezarritako irizpideak bete beharko dira kasu guztietan. Xehetasun-azterketa horiek, aldiz, eraikuntza-lerroak aldatu ahal izango dute, baita eraikuntzek oinean duten antolaera ere, aipatutako legedian ezarritako irizpideei jarraituz.

3.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

- * Industria-lursailak okupatzen dituzten eraikuntzen urbanizatutako lursailaren sestra eta maila eusleak lehendik dagoen urbanizazioarenak izango dira urbanizazioa finkatuta dagoen eremuetan; eta urbanizazio-obren proiektuek ezartzen dituztenak, garatzen diren bide-eremu edo elementu berrietan edota lehendik dagoen urbanizazioa aldatzen den horietan.
- * Erabilera publikoko zortasunak dituzten lursail edota lurzatiek inguratzen dituzten espazio publikoen sestra eta mailetara egokituko dituzte beren urbanizazioaren sestrak eta mailak. Era berean, eraiki ezin daitezkeen erabilera pribatuko eremuek aurrean dituzten espazio publikoen sestrei eta mailei eutsiko diete beren perimetroan, berariaz aurkakoa adierazten den kasuetan izan ezik.
- * Baimendutako gehieneko eraikuntza-altuera indarrean den hirigintza-plangintzan (Plan Orokor hau barne) finkatutakoa izango da. Altuera horren gainean eraikina goratuko duten elementu bereziak onartuko dira, gehienez 2,50 m-ko altuera dutenak; azalera hori zenbatu egingo da baimendutako eraikigarritasunaren ondorioetarako, baldin eta diafanoa ez bada, eta udal-irizpideen arabera egokia baldin bada gauzatuko da.
Halaber, instalazio-elementuek eta industria-ekipoek aipatutako gehieneko altuera gainditzea onartuko da, horien ezaugarri teknologikoengatik saihestea ezinezkoa bada.
- * Gehienez ere goiko bi (2) solairu izango dira. Solairuarte edo sabaiondoak eraikitzea onartuko da, solairu bakoitzaren barruan zehaztuko diren ezaugarriekin; azalera hori ez da zenbakarria izango baimendutako eraikigarritasunaren ondorioetako, eta osatzen duen solairuan era egokian integratuko da.
- * Sotoko solairu bat eraikitzea baimenduko da, betiere dokumentu honetan aurreikusitako erabilera-baldintzetan; horren altuera librea gutxienez 2,50 m-koa izango da, eta, gehienez, 3,50 m-koa.

4.- Eraikuntza osatzen duten elementuen baldintza geometrikoak:

- * Gutxienerako altuera librea:
 - Erabilera osagarrietarako sotoak eta erdisotoak (garajea, biltegia...): 2,50 m.
Sabaitik zintzilikatutako egiturazko elementuek edo instalazioek ezingo dute inoiz altuera librea 2,30 m-tik behera murriztu.
 - Ekoizpenerako bideratutako solairuak: 4,00 m.
 - Bulego, komun, biltegitarte eta enpresaren bestelako erabilera osagarrietara zuzendutako gunek: 2,50 m.



- * Solairuarte edo sabaiondoak:
 - Lokalaren edota pabiloiaren azaleraren heren bati $-1/3-$ dagokion gehienezko azalarekin egin ahal izango dira.
 - Gune horretan, altuera librea 2,30 m-koa izango da goialdean, eta 2,50 m-koa behealdean.
 - Biltegitzeko alboko galeriak atontzen badira, hauek habearte nagusirantz irekita egon beharko dute, eta gehienez ere 2,50 m izango dira zabal; haien altuera librea, berriz, solairuarterako adierazitako bera izango da.
- * Eraikinaren estalkiak gehienez % 35eko malda izango du estalki makurren kasuan; estalki lauak egitea ere onartuko da.
- * Fatxada eta estalkiaren irtengune gisa soil-soilik honako elementu hauek baimentzen dira: tximiniak, antenak eta dagokion industria-jardueraren berezko gainerako instalazio osagarriak.

45. artikulua.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Plan Orokor honetan (dokumentu honetako 16. artikulua, etab.; Hirigintza Arau Partikularrak; etab.) nahiz hori garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoak.

46. artikulua.- Beste baldintza batzuk.

Plan Orokor honetan bizitegi-erabilerako lursailentarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira industria-lursailetan, aurreko artikuluetan arautu gabeko gaiak ukitzen dituztenean eta industria-lursailentako eta lursail horietan ezarri nahi den jardueraren ezaugarriekin eta baldintza bereziekin bateragarriak badira.

2. azpiatala

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak hirugarren sektoreko lursailetan ('c' lursailak)

47. artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.

Hirugarren sektoreko lursailak Plan Orokor honetan edo hori garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan nahiz xehetasun-azterketetan ezarritako eraikuntza-baldintzak bete beharko dituzte.

Industria- eta bizitegi-eraikuntzetarako ezarritako baldintzak aplikatuko dira, eraikuntza horiekin bateragarriak diren neurrian.

48. artikulua.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Plan Orokor honetan (dokumentu honetako 16. artikulua, etab.; Hirigintza Arau Partikularrak; etab.) nahiz hori garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoak.



3. azpiatala

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ekipamendu komunitarioko eta zerbitzu-azpiegituretako lursailetan ('g' eta 'h' lursailak)

49. artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.

Lursail hauek Plan Orokor honetan edo hori garatzeko sustatuko den plangintza xehatua nahiz xehetasun-azterketetan ezarritako eraikuntza-baldintzak bete beharko dituzte.

50. artikulua.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Plan Orokor honetan (dokumentu honetako 16. artikulua, etab.; Hirigintza Arau Partikularrak; etab.) nahiz hori garatzeko sustatutako plangintza xehatua ezarritakoak.

4. azpiatala

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak aparkalekurako lursailetan ('i' lursailak)

51. artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.

Aparkalekuetarako lursailek Plan Orokor honetan edo hori garatzeko sustatuko den plangintza xehatua nahiz xehetasun-azterketetan ezarritako eraikuntza-baldintzak bete beharko dituzte.

52. artikulua.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Plan Orokor honetan (dokumentu honetako 16. artikulua, etab.; Hirigintza Arau Partikularrak; etab.) nahiz hori garatzeko sustatutako plangintza xehatua ezarritakoak.

IV. KAPITULUA

KALIFIKAZIO XEHATUA ZEHAZTEKO BALDINTZA FORMALAK

53. artikulua.- Kalifikazio xehatuaren erregimena arautzeko irizpide orokorrak.

- 1.- Plan Orokor honetan eta berau garatzeko egindako plangintza xehatua zehaztuta dago udalerrian lurzoru hiritartzat jotzen diren lurren kalifikazio xehatuaren erregimena. Zehazki, honako hauek osatzen dute:
 - A.- Dokumentu honetako III. Tituluan azaltzen den azpiero xehatuaren eraikuntza-, erabilera- eta jabari-erregimen orokorrak.
 - B.- IV. Hirigintza Eremuen Arau Partikularren Hirigintza Erregimen Xehatua epigrafeko 1. Kalifikazio Xehatua ataleko zehaztapenek (Plan Orokor honen 2.2 dokumentuan daude Arau Partikular horiek).



- C.- Plan Orokor honetan 4. Planoak dokumentuaren III.1. Zonakatze Xehatua planoetan jasotakoak.
- D.- Plan Orokor hau garatzeko plangintza xehatua –eta lehendik dagoen eta Plan Orokor honek finkatu duen plangintza xehatua– egiten diren mota horretako aurreikuspenek.
- 2.- Antolamendu xehatuak berez duen izaera eta maila arautzailea dute III. Titulu honetan azaltzen diren kalifikazio xehatuaren erregimen orokorra arautzeko aurreikuspenek.
- Horrekin batera, aurreikuspen horiek egokitu eta/edo osatu egin ahal izango dira mota horretako aurreikuspenak zehazteko egokiak diren hiri-plangintzako espedienteak eginez, plan bereziak barne.
- 3.- Dena den, aurreikuspen horiek, baita hala badagokio plangintza berezi horrek zehazten dituenak ere, modu bateratu eta koordinatu orokor batean tratatu eta arautu beharko dira.
- Hori horrela, kalifikazio xehatua arautzeko aurreikuspenak egokitzeko edo osatzeko, ebaluatu eta justifikatu egin beharko da, aldaketa horiek kalifikazio xehatua arautzeko erregimen horren aurreikuspen arautzaileen esparru orokorraren osagarriak diren eta harekin koordinatzen diren eta bat datozen jakiteko besteak beste.

54. artikulua.- Lurzoru hiritarreen kalifikazio xehatua zehazteko araubide orokorra.

1.- Plana zuzenean betetzeko esparruak.

Plana zuzenean betetzeko esparrutzat joko dira Plan Orokor honek dagokien antolaketa xehatua agintzen duen eta lurzoru hiritartzat jotzen dituen esparru eta/edo azpiesparruak, eta haietan guztietan zuzenean beteko dira planak ezarritako antolaketa-aurreikuspenak.

Nolanahi ere, halako esparrutzat jotzeak ez du kentzen esparru edo azpiesparru osorako edo zati baterako xehetasun-azterketak, hirigintza-programak, hainbanaketa-proiektuak edo urbanizazio-lanen proiektuak eskatzea, baldin eta dokumentu horiek guztiak edo zenbait egin eta onartu behar badira indarrean dauden legediak eta hirigintza-plangintzak –baita Plan Orokor honek berak eta finkatu duen plangintzak ere– agintzen dutenari jarraituz.

2.- Kalifikazio xehatu finkatuaren esparruak.

A.- Plan Orokor honek bera onartu eta indarrean sartu baino lehen eginda eta onartuta zegoen plangintza xehatua finkatzen duen esparruetan, balioztatu egingo da plangintza xehatu horretan dagoen kalifikazio xehatuko erregimena.

Halakoetan, Plan Orokorrak kalifikazio xehatu hori espresuki eta zuzenean finkatzen duenean, hura aipatutako plangintza xehatu horretan agindutakoaren ispilua baino ez dela ulertuko da.

Desadostasun edo kontraesanak badaude Plan Orokor honen eta beste plangintza horren artean mota horretako aurreikuspenei dagokienez, azken honek dioenari jarraituko zaio, non eta Plan Orokorreko aurreikuspenetatik ez den ondorioztatzen antolaketa hori propio aldatzeko asmoa dagoela.



B.- Dena den, finkatze hori osatu eta/edo bateratu egingo da, besteak beste eta hala badagokio, Plan Orokor honek ezartzen duen azpiero xehatuak sistematizatzeko erregimenera egokituta.

3.- Kalifikazio xehatu geroratuaren esparruak.

Aurreko bi idatz-zatietan aipatutako esparruez bestelako esparru guztietan eta Plan Orokor honek kalifikazio xehatuaren erregimena zehazten ez duen horietan, dagokien garapen-plangintza bultzatu eta onartu beharko da (plangintza berezia), hori zehazteko, indarrean dagoen legedian eta Plan Orokor honetan bertan –baita dagokien Arau Partikularretan ere– jarritako baldintzak eta irizpideak betez.

Plangintza xehatu horren formulazioa indarrean dauden lege-xedapenetan eta plan honetan bertan zehaztutako irizpideetara egokituko da.

IV. TITULUA

LUR HIRITARREZINEN ARAUBIDE OROKORRA

I. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

55. artikulua.- Eraikuntza-, erabilera- eta urbanizazio-baldintza orokorrak.

1.- Baldintza orokorrak.

- * Lurzoru hiritarrezinean eraikinak eta erabilerak ezartzeko, besteak beste, indarrean dagoen legediak, lurraldea antolatzeko indarrean dauden tresnek, Plan Orokor honek eta berau garatzeko plangintzak egiten dituzten aurreikuspenetara egokitu beharko da.
- * Eraikin eta erabilera horiek baimentzean eta aurrera eramatean, horrekin batera oro har, behar diren neurriak hartuko dira landa-lurrean –eta, zehazki, jarduketa horiekin kasuan-kasuan lotutako lursailetan– dauden txabolak, teilapeak eta gainerako elementu itsusgarriak kentzeko.
- * Eraikin eta erabilera horiek baimentzearekin eta aurrera eramatearekin batera ingurunea urbanizatzeko eta tratatzeko jarduketak gauzatuko dira; jarduketa horiek aplikagarri diren lege-xedapenetan nahiz Plan Orokor honetan kasu bakoitzerako zehaztutakoarekin bat etorrita egingo dira.

2.- Kokalekuari buruzko baldintzak.

A.- Higiene-, osasun- eta segurtasun-arrazoiengatik paisaian edo ingurumenean ahalik eta eragin txikiena izateko eta/edo beste edozein ondorio kaltegarri ezabatzeko, udalak aldatu ahal izango ditu horri buruz egiten diren proposamenak, eta eraikin baimenduak ezartzeko eta kokatzeko baldintzak jarri ahal izango ditu kasuan-kasuan, dokumentu honek espresuki eta kasu bakoitzerako jartzen dituen baldintzez gainera.



Baldintza horiek, egitekoak diren eraikin berrietan ez ezik, lehendik dauden eraikinak eta instalazioak ordezteko, handitzeko eta antzekoak egiteko proposamenetan ere izan dezakete eragina.

- B.- Gaur egun finkatuta dauden eraikuntzak eraitsi eta ordeztu nahi direnean edo berriak eraiki nahi direnean, aurretik dagoen eraikuntzak okupatzen dituen kokalekuez edo proposatutako kokaleku berriez bestelako kokalekuetan ezartzea baimendu (hala eskatzen bada) edo erabaki (beste aukera batzuk planteatutakoak baino egokiak direla irizten badio) ahal izango du udalak, paisaiari dagozkion arrazoiengatik, sortzen den inpaktuarengatik, higienarengatik, segurtasunarengatik edo justifikatuta dagoen beste arrazoi egoki batengatik.

Hirigintzako 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.

- C.- Oro har eta indarrean dauden lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeako tresnak barne– egiten diren nahitaezko aurreikuspenak betetzeagatik ezinezkoa den kasuetan izan ezik, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak gaur egungo kokapenaren baldintzekin baliozkotuko dira, aurreko B atalean aipatutako irizpideen arabera kokapena aldatzeko aukeraren kalterik gabe. Testuinguru horretan, ahal den guztietan Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatzen den plangintzan ezarritako aurreikuspen orokorrak (distantziak, bereizketa, atzerapenak, eta abar) betetzeko moduan ezarriko dira aipatutako azken irizpideak, eta ez da inola ere horien urratzea areagotuko.

3.- Hirigunea sortzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Bizitegi-eraikuntza berria eraikitzea debekatzen da, baldin eta berori gauzatzean 75 metroko erradioko zirkulu baten bizitegi-erabilerako lau eraikin –gutxienez– altxatzea badakar.

Baldintza hori betetzen dela ulertuko da eraikin horiek guztiak guztiz edo hein batean zirkulu horren barnean badaude.

4.- Eraikinen formari eta bolumenari buruzko baldintzak.

- A.- Eraikinak, bolumen eta konfigurazio orokorrari dagokionez, inguruan dauden eraikin tradizionalen eraikuntza motetara egokituko dira.

Bolumenak soilak izan beharko du. Teilatua aldapan egongo da, eta % 35eko malda izango du, gehienez ere; bi, hiru edo lau isurialdekoa izango da. Debeakuta daude forma mantsardatuak edo teilatu lauen eta antzekoen bidez terraza itxura hartutakoak, eraikin



berezietan izan ezik. Esate baterako, haztegietan, siloetan, ganaduaren ukuilu izango diren eraikinetan, eta antzeko beste batzuetan. Haietan, aparteko kasuetan eta behar bezala arrazoituz gero, halako estalkiak ezartzeko baimena eman daiteke.

Eraikinaren gehieneko profila sestra gaineko bi solairukoa izango da; hala ere, erdisoto edo soto bat egin ahal izango da –gehienez, solairu bat sestra azpian–, eta estalkipean gelditzen diren espazioak ere erabili ahal izango dira.

Eraikinaren altuera 9,00 metrokoa izango da, gehienez ere, teilatu-hegal horizontaletaraino neurtuta, eta 11,00 metrokoa fatxadan ipinitako gailurreraino. Altuera horietako bakoitza eraikinak lurarekin bat egiten duen leku bakoitzean neurtuko da.

- B.- Landa-erabileretarako diren eraikinetan eta instalazioetan ez dira aplikatuko aurreko A idatz-zatian azaldutako irizpideak, salbu eta etxebizitza osagarriaren kasuan, edo zerbitzu azpiegituren kasuan, baldin eta funtzionalki egokitzeko arrazoi bazterrezinek hala eskatzen badute eta arrazoi horiek behar bezala justifikatzen badira .

Ondoren adierazten diren salbuespenekin, eraikin eta instalazio horiek honako neurri hauek beteko dituzte:

- * Eraikinaren gehieneko luzera: 60,00 m.
- * Eraikin bakoitzak solairuan gehienez har dezakeen azalera: 1.000,00 m²
- * Solairu estalgarriaren gehieneko azalera eraikin bakoitzeko: 1.200,00 m²(s)
- * Gehieneko altuera: 5,00 m, eraikinaren edo instalazioaren jarduerarekin lotutako arrazoi teknikoek edo funtzionalen ondorioz altuera handiagoa hartzeko beharra justifikatzen bada izan ezik.

Hauek dira salbuespenak:

- * Aurreko parametroak doitu egin ahal dira Plan Orokor honetan zehaztutako kasuetan eta baldintzetan, nekazaritza-izaerako eraikin eta instalazio jakin batzuetan (berotegiak); horretarako, betiere, plan honetan eta berori garatzeko sustatzen den plangintza berezian ezarritako baldintzak eta irismena bete beharko dira.
- * Horrez gain, aurreko parametroak gainditu ahal izango dira kasu bakoitzean planteatutako helburuak lortzearekin lotutako arrazoi funtzionalek, teknikoek eta antzekoek hala justifikatzen dutenean. Dena den, beroriek baimentzeko, arlo horretan eskumena duen administrazioak aurreikuspen horiek gainditzeko behararen edo komenigarritasunaren aldeko txostena edo baimena eman beharko du.

- C.- Estetikaren aurkakoa den, komenigarria ez den edota ingurunearen irudia kaltetu dezakeen jarduera oro debekatu dezake udalak. Eta, erabaki horretan, honako guztia har dezake aintzat: erabilera; neurriak; fatxaden, estalkien eta baoen ezaugarriak eta osaketa; erabilitako materialak eta material horiek erabiltzeko modua; berorien kalitatea edo kolorea; eta oro har, eraikuntzaren eta ingurunearen itxuran eragin dezaketan elementu guztiak.



- D.- Estali horren gainera, tximiniak eta bestelako instalazioak ezarri ahal izango dira 1,20 metroko altuera gainditu gabe, baldin eta kasu jakin batean aplikagarri den araudi teknikoak altuera handiagoa eskatzen ez badu behintzat.
- E.- Bizitegi-erabilerako eraikin finkatueta, igogailua barruan ipiniko da. Barruan jartzea ezinezkoa denean soil-soilik onartuko da kanpotik; eta betiere, barruan jartzeko ezintasun hori teknikoki frogatzen bada. Igogailua kanpotik jartzekotan, dagokion eraikinaren fatxadarekin bat datorren tratamendu estetikoa emango zaio.
- F.- Ustiategiaren edota etxebizitza-erabilerako eraikinaren gas-hornidurarako deposituak ere ezarri ahal izango dira, baina betiere gai honen inguruan indarrean dagoen araudia une oro betez. Horiek ere, eraikinaren eraikuntza-, eraberritze- edo handitze-proiektuan adierazi beharko dira. Depositua aire librean ipintzea erabakitzen bada, depositu horren buelta osoa landarezko hesiaz itxi beharko da, paisaian ahalik eta eraginik txikiena izan dezan. Itxitura horren altuerak ez du 1,80 metrotik gora egingo, ezta 1,00 metrotik behera ere.
- Lehendik aire librean honelako depositurik balego, zerbitzatzen duen ustiategian edo etxebizitza-erabilerako eraikinean edonolako esku-hartzea burutzen delarik ere, depositu horren baldintzak aurreko pasartean adierazitakora egokitu beharko dira.
- G.- Debekatua dago pilotalekuak, igerilekuak eta begietarako zein ingurumenerako inpaktu handia eragiten duten jarduerak, edota uraren moduko baliabideen kontsumo handia eskatzen duten instalazioak ezartzea.
- H.- Oro har, sestra azpian solairu bat eraiki ahal izango da, sestra gainean aurreikusitako solairuen osagarri gisa, baldin eta alde zuzenetik horren premia arrazoitzen bada. Solairu hori, sestra gainean baimendutako erabileren osagarri gisa erabiliko da.

5.- Biziegokitasun-baldintzak.

Lurzoru hiritarrezinean baimendutako eraikinetan, lurzoru hiritarreko eta antzeko eremuei buruz ezarritako biziegokitasun-baldintzak aplikatuko dira gelen gutxieneko tamainari, aireztapenari eta argiztapenari dagokienez. Horrek, besteak beste, etxebizitzaren biziegokitasun-baldintzetan eragingo du.

Aurreko irizpide hori ez da aplikatuko plan honetako Katalogoan jasotako eraikinak birgaitzeko esku-hartzeetan. Horrelakoetan, fatxadaren tratamendu-baldintzak mantentzeko eskakizunek, bao berriak irekitzea edo lehenik daudenak aldatzea eragozten badu, baldintza horiek lehenetsiko dira eraikin berrietan generikoki eskatutako aireztapen- eta argiztapen-baldintzak zehatz-mehatz betetzeko eskakizunen gainera.

Biziegokitasun-baldintzak betetzeari dagokionez, azidaren ukuilurako bideratuta dauden eraikinak industria-erabilerari atxikitako lantokitatzat joko dira, etxaldeak ere barruan sartuta.



Beraz, indarrean dagoen eta kasu honetan aplikagarria den araudi tekniko-sanitarioa bete beharko da.

6.- Eraikinen kanpoaldeko tratamenduari buruzko baldintzak.

A.- Fatxadako material gisa, emokadura pintatua eta harria erabiliko dira. Emokadura, ahal bada behintzat, zuria izango da eta, edozein kasutan ere, kolore argikoa. Fatxadaren tratamendu orokorrerako bereziki debekatuak daude hormigoizko blokeak eta bistako adreiluak. Hala eta guztiz ere, azken horren erabilera partziala baimenduko da, "adreilu landatarra" bada hobe.

Arestian aipatutakoen osagarri gisa, edo ordeztuz, honako material hauek erabili ahal izango dira:

- * Kolore egokiko txapa, nekazaritza-erabileretara edo horiei atxikitzeko moduko jardueretara bideratutako eraikuntza eta instalazioen fatxada guztiek hartzen duten azaleraren % 20an gehienez.
- * Zurez estalitako akaberak, behin-behineko eraikuntzetan.
- * Kristala edo plastikoa, berotegietan.

B.- Estalki inklinatua egiteko, ahal dela behintzat, zeramikazko teila erabiliko da. Dena den, kolore eta egitura berdintsuko beste materialak ere onartuko dira, baldin eta eraikinaren xedea etxebizitza ez bada.

C.- Debekatua dago kolorez, egituraz edo akabera motaren ondorioz, landa-eremuko eraikuntza tradizioan erabilitako materialekin alderatuta nabarmen bateraezinak diren elementuak erabiltzea. Horrelakoetan, udalak erabakiko du erabilitako materialak landa-ingurunerako egokiak diren ala ez.

D.- Lehendik zutik dauden eraikinak eraberritzeko, osorik berritzeko edo handitzeko esku-hartzeetan, hala nola eraikin berriak egiten direnean, ingurumenera egokitu beharko dira nahitaez, bai jabetza berean kokatutako eraikinak eta bai titular berarenak diren aldameneko finketan kokatutakoak. Gainera, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat ez datozen eraikinak eraisteko aukera egongo da.

E.- Aurreko ataletan aipatu diren kasu guztietan, landaretza interesgarriak (pagadia, haltzadia, harizti azidofiloa, hostozabalen baso mistoa, heskaiak,) ukituko ez diren moduan jardun beharko da.

Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatu egingo dira. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaez jarduketa baten eragina nozituko badu, beste nonbait birlandatzeko aukera aztertuko da, baldin eta gai honetan eskumena duen teknikari batek ziurtatzen badu zuhaitzak, beste nonbait birlandatu ondoren, bizirik irauteko aukera handia duela. Zuhaitza nahitaez moztu egin behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori nolabait konpentsatuko duten neurriak finkatu beharko dira.



7.- Elementu itsusgarriak ezabatzea.

Lehendik zutik dagoen eraikin bat eraberritzeko eta birgaitzeko, horren erabilera aldatzeko eta eraikin berriak egiteko esku-hartze orotan, hartuko dituen erabilerak edozein izanda ere, aldeztu aurretik eraitsi eta ezabatu egin beharko dira eraikin horri lotutako lursailetan dauden txabolak, teilapeak eta gainerako elementu itsusgarriak –modu prekarioan eraikiak izan ala ez–, baldin eta horiek mantentzeak ez badu ahalbidetzen natura-ingurunea baldintza egokitan zaintzea naturaren, ingurumenaren eta paisaiaren ikuspegitik edota, hala egokitzuz gero, lehengoratzea.

8.- Hondakin uren estolderia.

Eraikinen inguruan estolda-sarerik ez badago, eraikin horiek hondakin-urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte, eta instalazio horien garbiketaz eta mantentze-lanez arduratu beharko dute. Instalazio horiek ezartzerakoan, honako baldintza hauei jarraituko zaie:

A.- Soil-soilik etxebizitzara –edota etxebizitza eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustategi familiar tradizionalera– bideratutako eraikinetako saneamendu-instalazioek, hobi septiko bat edo antzeko putzu bat, eta bakterio-iragazki bat eduki beharko dituzte. Arazketaren isurkia lurlean infiltratu ahal izango da, edo ur-ibilgu natural batera isuri, ezarritako baldintzei jarraituz. Lurlean infiltratu ahal izateko, ur freatikoa ez dela kutsatuko ziurtatu beharko da; horretarako, material iragazkorrez betetako edo hodi porotsuz hornitutako zangak erabiliko dira.

Hobi septikoak, beren tipologia, tamaina eta eraikuntza-diseinuari dagokienez, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara moldatuko dira.

B.- Etxebizitzarako edo nekazaritzako familia-ustategirako ez diren eraikinetarako eskatzen diren instalazioek proiektu bat beharko dute. Proiektu hori udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute, isurketak indarrean dagoen legediak eskatzen dituen baldintzak betetzen dituela bermatuz.

Zehazki, abeltzaintzako eraikin eta instalazioen kasuan, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoari jarraituz ezarriko dira, 515/2009 Dekretua ere aintzat hartuta (2009ko irailaren 22ko dekretua, abeltzaintzako ustategien arau teknikoak, higieniko-sanitarioak, eta ingurumenekoak ezartzen dituena).

9.- Airetiko hariteria paisaian txertatzea.

Udalak egokitzen dituen baldintzak jarriko ditu airetiko elektrizitate eta telefono-lineetako elementuen trazaketa eta osaerari buruz, bai paisaian eta bai nekazaritza- eta baso-ingurunean ahalik eta eragin txikiena izan dezaten.

10.- Abeltzaintzako ustiategiak eta beroriei lotutako eraikin eta instalazioak. Simaurtegiak eta minda biltzeko hobiak.

Abeltzaintzako ustiategiak, bai berriak eta bai lehendik abian daudenak, gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritakora egokitu beharko dira, 515/2009 Dekretua ere aintzat hartuta (2009ko irailaren 22ko dekretua, abeltzaintzako ustiategien arau teknikoak, higieniko-sanitarioak, eta ingurumenekoak ezartzen dituena).

Alde horretatik, simaurtegiak eta minda biltzeko hobiak ezartzeko eskakizunak eta baldintzak, xedapen horietan ezarritakoak berak izango dira, aipatutako Dekretua ere barne dela.

56. artikulua.- Urbanizazioari eta ingurunearen tratamenduari buruzko baldintzak.

- 1.- Lurzoru mota honetan, finkak ez ixtea gomendatzen da. Hobe da lehengo itxiturak mantentzea edo berritzea, batez ere landare-itxiturak edo harrizko hormak badira.

Itxiturak egitea erabakitzen bada, harrizkoak, metalikoak, hesola eta alanbrez osatuak edo landarezkoak egingo dira. Finkaren azalera txikia bada, hormigoizko hormak ere onartuko dira, kalitate oneko materialez bukatuak; baina, edozein kasutan ere, eraikuntzak ez du inolaz ere basabereen joan-etorria oztopatuko.

Nolanahi ere, itxiturak 1,00 metroko altuera izango dute gehienez. Bideekiko mugetan egiten diren itxiturak, Gipuzkoako errepideak eta bideak arautzen dituzten indarreko xedapenetan ezarritako irizpideetara moldatuko dira.

- 2.- Udalak, eraikin berriek paisaian sor dezaketean eragina arintzearen, inguruan zuhaitz-espezie autoktonoak landatzea agindu dezake (gutxienez 18/20 cm-ko gerribeltakoak), eraikitako azaleraren 20 m² bakoitzeko gutxienez zuhaitz bat landatuz.

- 3.- Eraikuntza berriak ezartzea baimenduta daukaten lursailek –profesionalizatu gabeko nekazaritza-erabilerakoak izan ezik, baita zerbitzuen ekipamendu eta azpiegituretarakoak izan ezik ere, horrelakorik eskatzea objektiboki beharrezkoa ez den kasuetan– ibilgailuentzako sarrera izan beharko dute, asfaltozko edo hormigoizko zoladuraz hornitua eta gutxienez 3 metro zabalekoa. Era berean, ur-hornidura, ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema, eta argindar-hornidura beharko dute.

Zerbitzu horietakoren bat (ur-hornidura, saneamendua edo argindarra) edo antzeko ezaugarrietako zerbitzuren bat ez badago, edo beharrezko baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak zerbitzu hori bere kontura ezarri edo hobetuko duela bermatu beharko du, baldin eta udalak bideragarritzat jotzen badu (inguruan dauden eraikinek edo iturri beretatik hornitzen direnek, zerbitzuen kalitatean kalterik jasan ez dezaten) eta udalak ezarritako trazadura eta baldintza teknikoak betetzen badira. Hala egin ezean, eskatutako baimena ukatu ahal izango du udalak.



- 4.- Argindarraren edota telekomunikazioen hariteria, ahal dela behintzat, lurpekoa izango da; eta, nolanahi ere, aukeran dauden hautabide guztiak ondo aztertu ondoren, ingurunean inpakturik txikiena eragingo duten moduan ipiniko dira. Airetiko energia sareak ezartzerakoan, hegaztiak linea horiek jo eta elektrokutatzeko arriskua -ekidingo duten babes-neurriak ipiniko dira.
- 5.- Era guztietako hondeaketetan, jarduera horrek zuzenean edo zeharka uki dezakeen landare-lurraren goiko geruza berreskuratuko da, geroago leheneratze prozesuetan erabili ahal izateko. Horrela lortzen diren lur emankorrak, obraren inguruko eremuetan baina ur-ibilguetatik eta hustubideetatik urrun metatuko dira, 2,00 m-tik gorako altuera gaindituko ez duten pilak eginez, airezta daitezen eta trinkotu ez daitezen. Landare-kolonizazioko prozesuei laguntzeko, eremuaren propietateak mantenduko direla ziurtatzeko sistema bat ezarriko da, beharrezkoa izanez gero ereite-lanak, ureztatze-lanak eta aldian aldiko ongarritze-lanak eginez.
- 6.- Beharrezkoak diren ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira, gaina izurtua eta kizkur antzean utziz, paisaian hobeto txerta daitezen. Ezponda horiek egonkortu egin behar badira, egonkortzeko teknika "bizietara" joko da (aldaxkatzea, egur xeheak, zurezko bilbadurak, murru berdeak eta abar). Euste-hormak egin behar diren kasuetan, ahal bada behintzat, elkarren gainean jarritako harriez egingo dira.
Euste-hormak, ahal dela behintzat, bistako harlanduaz bukatuko dira, baina azalera txikietan ageriko hormigoia ere onartuko da, kalitate onekoa bada. Euste-hormak 2 metroko altuera izango du gehienez; eta altuera hori gainditzeko helburua duen mailaketarik ez da onartuko. 2 metroko altuera hori ezin izango da gainditu, halaber, euste-hormaren gainean material bereko edo antzeko lursail-itxitura ipinita.
- 7.- Harri-saretez egindako hormak landare igokariez estaliko dira, eta harri-lubetak landarez hornituak eta lehorrak izango dira. Bereziki debekatua dago euste-hormak hormigoiz edo antzeko materialez estaltzea.
- 8.- Kasu guztietan, landaretza interesgarriak (pagadia, haltzadia, harizti azidofiloa, hostozabalen baso mistoa, heskaiak...) ukituko ez diren moduan jardun beharko da.

Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatu egingo dira. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaez jarduketa baten eragina nozituko badu, beste nonbait birlandatzeko aukera aztertuko da, baldin eta gai honetan eskumena duen teknikari batek ziurtatzen badu zuhaitzak, beste nonbait birlandatu ondoren, bizirik irauteko aukera handia duela. Zuhaitza nahitaez moztu egin behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori nolabait konpentsatuko duten neurriak finkatu beharko dira.
- 9.- Lehendik zutik dagoen eraikin bat birgaitzeko, horren erabilera aldatzeko eta eraikin berriak egiteko esku-hartze orotan, hartuko dituen erabilerak edozein izanda ere, alde zuretik eraitsi eta ezabatu egin beharko dira eraikin horri lotutako lursailetan dauden txabolak, teilapeak eta gainerako elementu itsusgarriak –modu prekarioan eraikiak izan ala ez–, baldin eta horiek mantentzeak ez badu ahalbidetzen natura-ingurunea baldintza egokitan zaintzea



naturaren, ingurumenaren eta paisaiaren ikuspegitik edota, hala egokituz gero, lehengoratzea.

57. artikulua.- Errepideak eta landa-bideak.

- 1.- Halakotzat hartuko dira udalerriko lurzoru hiritarrezinean lehendik dauden errepideak eta landa-bideak; zehazki, Plan Orokor honetako “4. Planoak” dokumentuko “V.2” planoan jasotakoak.

Errepideen eta landa-bideen sare hori, Soralezeko landa-ingurunea komunikatzeko, lotzeko eta bertara heltzeko oinarrizko saretzat hartuko da dagozkion ondorioetarako; eta ildo horretan, ingurune horretan dauden eta plangintzak finkatu egin dituen baserriak eta gainerako eraikinak hartuko dira kontuan.

Sare horretako errepideak, nolahi ere, aipatutako planoan grafiatu gabe egon arren, aurreko errepideekin pareka daitezkeen eta, era berean, pareko zerbitzua ematen duten gainerako errepideekin osatu ahal izango dira, baldin eta alde aurretik frogatzen bada zerbitzu hori emateko beste aukera normal edo ohikorik ez dagoela. Gai honi gagozkiola, errepide horiek, parekotzat jotzeko, besteak beste honako bi baldintza hauek bete beharko dituzte:

- * Lehendik badauden eta plangintzak finkatu dituen baserri eta gainerako eraikinetara ibilgailuak ohikoan edo normalean iristeko balio izatea. Aldez aurretik, dena den, sarbide hori aipatutako planoan grafiatutako bideetatik ezinezkoa dela frogatu beharko da.
- * Zerbitzu horretarako baldintza materialak betetzea (zabalera, zoladura, eta abar), planoan grafiatutako errepideen baldintzen parekoak, hain zuzen ere.

- 2.- Aurreko atalean aipatutako errepideak eta bideak jabetza publikokoak zein pribatukoak dira. Udalak errepide horiei buruzko azterketa sustatuko du, titulartasuna arautzeko gaur egungo baldintzak behar besteko zehaztasunez identifikatu ahal izateko, erabilera publikoari edota pribatuari buruzko baldintzak bezalaxe.

Errepide eta bide horiek, baita titulartasun pribatukoek ere, hirugarrenen aldeko erabilera publikoko edota pribatuko zortasunak izango dituzte; horretarako, alde batetik, udalerriko landa-inguruan kokatutako baserrietara iristeko ohiko bideak izan behar dute eta indarrean dagoen plangintzan finkatuta egon behar dute; bestetik, baserri horietara iristeko beste biderik ez dagoela arrazoitu beharko da aurrez.

Azterketa edo inbentario horrek zehaztuko ditu horrekin lotuta egin beharreko esku-hartzearen baldintzak.

- 3.- Aurreko 1. eta 2. ataletan aipatutako errepideen eta landa-bideen sareak, honako helburu hauek bermatzeko behar besteko irismena eta hedadura izango ditu:

- * Oro har, aipatutako baserrietarako sarbidea; eraikin horien kokalekuraino, zehatzago esanda.



- * Bestela, baserria kokatuta dagoen lursail edo jabetza horien kanpoko perimetrorainoko sarbidea, jabeak hala adierazten badu, eta, betiere, lursail edo jabetza horiek ixtea egoki bada.

Aurreko 2. atalean aipatutako zortasunak irismen eta hedadura hori bera izango du.

- 4.- Errepide eta bide berriak, soil-soilik honako kasuetan ireki ahal izango dira: herriaren onurak edo gizartearen intereseko arrazoiek hala agintzen dutenean, edota aurretik abian dauden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikin partikularrei sarrera eman behar zaienean, bestelako irtenbiderik ez badago behintzat. Nolanahi ere, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko 3/1998 Legeak gai honetan ezarritako xedapenak bete beharko dira nahitaez. Egitura horiek, besteak beste irizpide hauei jarraituz proiektatu eta gauzatuko dira:

- * Lur-mugimenduak egiten direnean, ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira, hormak eraiki beharrik izan ez dadin.
- * Ezpondak eta betelanak egiteko, hondeaketatik ateratako lur garbiak erabiliko dira, inoiz ez eraikuntzako hondakinak eta antzekoak. Egindako ezponda eta betelanean gainean belarra ereingo da, aldameneko sailak bezala utziz.
- * Derrigorrean hormak eraiki behar badira, ahal bada behintzat harlanduaz egingo dira. Azalera txikietan, hormigoizko hormak agerian utzi ahal izango dira, kalitate oneko akabera ematen bazaie. Harri-saretez egindako hormak landare igokariez estaliko dira, eta harri-lubetak landarez hornituak eta lehorrak izango dira. Bereziki debekatua dago euste-hormak hormigoiz edo antzeko materialez estaltzea.
- * Bideetako lanetan egindako zuzenketen ondorioz erabilpenik gabe geratzen diren errepide-zatietan, zoladura altxa eta, landare-lurrezko geruza berrituko da belarra erein eta zuhaitz autoktonoak landatuz (gutxienez 18/20 cm-ko gerribueltakoak).
- * Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatu egingo dira. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaez jarduketa baten eragina nozituko badu, beste nonbait birlandatzeko aukera aztertuko da, baldin eta gai honetan eskumena duen teknikari batek ziurtatzen badu zuhaitzak, beste nonbait birlandatu ondoren, bizirik irauteko aukera handia duela. Zuhaitza nahitaez moztu egin behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori nolabait konpentsatuko duten neurriak finkatu beharko dira.

- 5.- Errepide eta bide berriak egiteko, hala nola errepide horiek hobetzeko, eraberritzeko edota zabaltzeko baimena eskuratzeko dokumentazioak, bide berriak zerbitzatuko duen eremuaren irisgarritasuna bermatzen duen frogagiria jasoko du. Eta, horrekin batera, egin daitezkeen trazadura desberdinen azterketa bat, eta aukera horietako bakoitzak sortuko duen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioa aurkeztuko dira.

Bide berriak egiterakoan, hala nola lehengoak hobetu, eraberritu edo zabaltzerakoan, abereentzako pasabide artifizialak eraikiko dira, jarduketa horiek abereak maiz ibiltzen diren tokietan egiten badira behintzat.

Kasu guztietan, landaretza interesgarriak (pagadia, haltzadia, harizti azidofiloa, hostozabalen baso mistoa, heskaiak,) ukituko ez diren moduan jardun beharko da.



Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatu egingo dira. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaez jarduketa baten eragina nozituko badu, beste nonbait birlandatzeko aukera aztertuko da, baldin eta gai honetan eskumena duen teknikari batek ziurtatzen badu zuhaitzak, beste nonbait birlandatu ondoren, bizirik irauteko aukera handia duela. Zuhaitza nahitaez moztu egin behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori nolabait konpentsatuko duten neurriak finkatu beharko dira.

- 6.- Bidea irtenbiderik gabeko guneei baten bukatzen bada, ibilgailuen maniobragarritasuna bermatu beharko da bukaerako muturrean. Era berean, ageriko ezintasuna izan ezean, 300 metrotik 300 metrora gutxienez, guneei zabalagoak jarriko dira, bai bi ibilgailu gurutzatzea bai norabidea aldatzea ahalbidetzeko.
- 7.- Udalak gaur egungo landa-bideen eta errepedeen sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du, bai zuzenean, bai kasuan kasuko lan arrunten proiektuak formulatuz –horiek, herri-onuraren adierazpena ekarriko dute inplizituki, eragindako lurra desjabetzeko–, eta bai bide horiek baliatuko dituzten erabilera eta eraikuntza berriak egiteko baimenean, beharrezko hobetze- eta zabaltze-lanak egiteko baldintza ipiniz ere.
- 8.- Lurzoru hiritarrezinean landa-erabileraz aparteko jarduerak hartuko dituzten eraikin berriak egin nahi badira, aurreko 2. atalean aipatutako oinarritzko bide-sareko landa-errepideren batetik egin beharko zaie sarbidea (errepide hori dagokion planoan grafiatua egon ala ez). Eraikin berriak, bide horietatik gutxienez 10,00 metroko distantziara egingo dira, 100,00 metro baino gehiago urrundu gabe.

Horretarako, errepide edo bide horiek, asfaltozko edo hormigoizko zoladura izanda ere, 3,00 metroko zabalera izango dute gutxienez.

Landa-erabilerarako egiten diren eraikin berriak, gutxienez, 10 metroko tartea utziko dute aipatutako errepide eta bideetara.

- 9.- Errepide eta bideetatik ikusten den paisaia babestearren, lurzoru hiritarrezinean eraikitzeko edo zuhaitzak landatzeko aukeraren murrizte berezia gerta daiteke, baldin eta paisaiak, hori agintzen duen aparteko balio nabarmena badu.
- 10.- Nolanahi ere, eraikuntza horiek, aurretik zutik zeudenak edo eraiki berriak izanda ere, Gipuzkoako errepideei eta bideei buruzko Foru Arauan ezarritako irizpideetara egokituko dira, baldin eta irizpide horiek aplikagarriak gertatzen badira.

58. artikulua.- Ibilgailuentzako pistak.

- 1.- Debekatuta dago lurzoru hiritarrezinean pistak irekitzea, baldin eta haien premia eta erabilera justifikatzen ez bada, edo landa-ingurunea ustiatzeko jardueraren bati lotuta ez badago, edota baimendu den obra edo eraikuntzaren baten barruan ez badago. Udalak gorabehera horiek denak aztertuko ditu.



2.- Pista berrien premia frogatzen bada, besteak beste irizpide hauei jarraituz eraikiko dira:

- * Teknikari eskudunak izenpetu eta kasuan kasuko elkargoak oniritzitako proiektu teknikoa eska dezake udalak, hainbat faktoreren arabera, esate baterako, euste-hormak egotea, lur-mugimenduen edo zabalketen munta, eta abar.
- * Pista berriak egiteko baimena lortzeko dokumentazioak, bide berriak zerbitzatuko duen eremuaren irisgarritasuna bermatzen duen frogagiria jasoko du. Eta, horrekin batera, egin daitezkeen trazadura desberdinen azterketa bat, eta aukera horietako bakoitzak sortuko duen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazioa aurkeztuko dira.
- * Irteerarik gabeko pistetan, 12,50 metroko erradioko espazio zirkularrak ezarri beharko dira 1.000 metrotik behin, eta betiere, haiek amaitzen diren tokian. Pista berriek 3 metroko zabalera izan beharko dute.
- * Kasu guztietan, landaretza interesgarriak (pagadia, haltzadia, harizti azidofiloa, hostozabalen baso mistoa, heskaiak....) ukituko ez diren moduan jardun beharko da.
- * Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatu egingo dira. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaez jarduketa baten eragina nozituko badu, beste nonbait birlandatzeko aukera aztertuko da, baldin eta gai honetan eskumena duen teknikari batek ziurtatzen badu zuhaitzak, beste nonbait birlandatu ondoren, bizirik irauteko aukera handia duela. Zuhaitza nahitaez moztu egin behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori nolabait konpentsatuko duten neurriak finkatu beharko dira.
- * Bide berriak egiterakoan abereentzako pasabide artifizialak eraikiko dira, pista horiek abereak maiz ibiltzen diren tokietan egiten badira behintzat.
- * Ingurumen-gaietan indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintzak betez proiektatu eta eraikiko dira. Era berean, ingurumenaren gaineko eraginaren azterketan zehaztutako baldintzak ere aintzat hartuko dira, ebaluazio hori beharrezkoa gertatzen den kasuetan.

3.- Aurreko 2 atalean azaldutako irizpideak, lehendik dauden pistak hobetzeko, zabaltzeko, mantentzeko eta abarrerako jardueretan aplikatu egin beharko dira, kasu bakoitzean planteatutako jarduerekin alderatuta bideragarriak diren neurrian, eta betiere proportziozkoak badira (ikuspegi teknikitik, ekonomikitik, lur-jabeen titularitatearen aldetik, eta abarretik begiratuta).



59. artikulua.- Landaretza interesgarria babestea.

- 1.- Plan hau onartzen den unean udal-barrutian dauden zuhaitzi autoktonoak joko dira babestutako landaretza-eremutzat; bereziki, ibarretan eta ibai bazterretan daudenak.
Eremu horietan debekatua dago zuhaitzak arras moztea edota eragiketa suntsitzaileak edo degradatzaileak burutzea, basoak hobetzera bideratutako garbiketak eta bakanketak ez badira behintzat, edota lurraldearen egitura orokorrak eta organikoak berariazkoak dituen eraikinak eta instalazioak ezartzeko ezinbestekoak ez badira. Era berean, baso-baliabideen zentzuzko ustiapenak eskatzen dituen eragiketak ere onartuko dira; baina, betiere, kasu bakoitzean beharrezkoak diren baimenak lortu beharko dira aurrez eta, edozein kasutan ere, jatorrizko basoak antzeko ezaugarrietako zuhaitzekin birlandatuko direla bermatu beharko da.
- 2.- Babespeko landaretza-guneak eta zuhaitziak guztiz edo neurri batean suntsitzen badira, edozein arrazoi dela tarteko, baita halabeharrez izanda ere, eremu horien titularrek kaltea konpondu egin beharko dute, jatorrizko landareen antzekoak landatuz.
- 3.- Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak kontserbatzen saiatu beharko da. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaez jarduketa baten eragina nozituko badu, beste nonbait birlandatzeko aukera aztertuko da, beste nonbait birlandatu ondoren bizirik irauteko aukerak aztertu ondoren. Zuhaitza nahitaez moztu egin behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori ahal den neurrian konpentsatuko duten neurriak finkatuko dira.
- 4.- Lurzoru hiritarrezinean ezarri beharreko sarbide berriak, azpiegiturak, zerbitzuak eta eraikinak, landaretza interesgarriak (pagadiak, haltzadiak, harizti azidofiloak, hostozabalen baso mistoa, heskaiak,) ukituko ez diren moduan egingo dira.
- 5.- Babestutako eremuen eta berdeguneen artean jarraipen ekologikoa izan dadin bultzatuko da, naturagunea isolatu eta etengo duen fenomenorik gerta ez dadin.
Elkarrengandik bereiz dauden landaretza autoktonoko eremuak elkarri lotzeko ahaleginak egingo dira; horrez gain, zuhaitziak, heskaiak, landare-pantailak, erreka bazterretako landaretza eta nekazaritzako finken nahiz belardien mugak mantendu edota sortuko dira; era berean, ahal delarik, landaketetan zuhaitzak eta zuhaixkak tartekatuko dira.
- 6.- Ahal dela behintzat, basoen mugan ez dira zuhaitz-lerro zuzenak ezarriko, ez espezie desberdinak landatzerakoan, ez zuhaitz-mozketak egitean, ezta bestelako jardueretan ere.
- 7.- Edonolako baso-ustiaketa bat egiterakoan, lurrian, ur-ibilguetan, azpiegituretan edo bideetan eragindako kalte guztiak basoaren ustiatzaileak konpondu beharko ditu, ustiaketa bukatzen denetik hasi eta gehienez ere hilabeteko epean.
- 8.- Paisaia zaharberritzeko jarduketetan, espezie autoktonoak eta lehengo paisaiari hobekien lotzen zaizkion espezieak erabiliko dira nagusiki, jarduketa geometrikoak baztertuz eta, ertz zehaztugabeko basoberritzeak eta landaketak eginez.



60. artikulua.- Fauna babestea.

- 1.- Faunaren babesguneak, Soraluzeko udal-barrutian dauden izaera horretako espezie interesgarriekin zerikusia duten esparruak izango dira.
- 2.- Argindarraren hariteria, ahal dela behintzat, lurpekoa izango da; eta, nolahi ere, aukeran dauden hautabide guztiak ondo aztertu ondoren, ingurunean inpakturik txikiena eragingo duten moduan ipiniko dira.

Hori horrela, airetiko energia elektrikoko sareak ezartzerakoan, hegaztiak linea horiek jo eta elektrokatutzeko arriskua ekidingo duten babes-neurriak ipiniko dira.

- 3.- Bide berriak egiterakoan, abereentzako pasabide artifizialak eraikiko dira, bide horiek abereak maiz ibiltzen diren tokietan egiten badira behintzat.
- 4.- Lurzoru hiritarrezinean gauzatu beharreko jardueretan, animalia-espezie interesgarrientzako garai kritikoak aintzat hartu beharko dira kudeaketa-planak aplikatu beharreko esparruetan, baso-masa autoktonoetan eta ur-ibilguetan gauzatu beharreko jardueretan, bereziki.

61. artikulua.- Higadura-arriskua duten eremuak edo higadura aktiboa dutenak.

- 1.- Higadura-arriskua duten eremuetan edo higadura aktiboa duten sailetan, eremu horien berarriazko ezaugarrientzako beharrezkoak eta egokiak diren neurriak hartuta jardun beharko da beti; bereziki, lur-erazketak eta lur gaineko nahiz lurpeko drainatze-sareen aldaketak modu egokian diseinatuko dira, betiere berezko landaretza mantentzen saiatuz, higadura-arriskuaren aurrean elementu egonkortzailea izan dadin.
- 2.- Eremu horietan, babes-basoak ezartzea gomendatzen da, ustiapen estentsiboa edo hautazkoa izango dutenak (bakanketak), hazkunde moteleko zuhaitzak landatuz. Edozein kasutan ere, gai honetan eskumena duen Administrazioak erabakitakoa ere bete egin beharko da. Abeltzaintza-erabilera, helburu horiek lortzeko baldintzapean baimenduko da.

62. artikulua.- Lurpeko urak babestea.

“Lurpeko urak kutsatzeko arriskua duten eremu” gisa kalifikatu dira udal-barrutian dauden eta Eusko Jaurlaritzak gai honetan egin eta sustaturiko xedapen, agiri eta proiektuetan halakotzat definituak dauden lur-eremuak.

Eremu horietan debekatua dago, beren toxikotasunagatik edo konposizio kimiko edo bakteriologikoagatik, lurpeko urak kutsatzeko arrisku nabarmena duten isurkiak sor ditzaketen jarduerak ezartzea; esate baterako, hondakindegia, gasolina-zerbitzuguneak eta antzekoak.



Era berean, eremu horietan lurpeko urak kutsa ditzaketen hondakinak sortuko dituzten erabilera baimenduak ezarri ahal izateko, esate baterako, baimendutako nekazaritza eta abeltzaintzako instalazioak edo etxebizitzaren saneamendurako hobi septikoak ezarri ahal izateko, beharrezko babes-neurriak hartu beharko dira aurrez. Gainera, lizentzia-eskaerarekin batera, azterlan hidrogeologikoa eta ingurumenaren gaineko eraginari buruzkoa aurkeztu beharko dira, proposatutako babes-neurriak adierazitako arriskuaren aurrean eraginkorrak direla erakutsiz.

63. artikulua.- Ibai-ibilguak babestea.

- 1.- Ibai-ibilguak tratatzeko eta zaintzeko irizpideak, Euskal Autonomia Erkidegoko Kantauriar Isurialdeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak izango dira.
- 2.- Abeltzaintzako hondakinak gordetzeko elementuei dagokienez (simaurtegiak eta minda-hobiak), eta hondakin horiek zabaltzerakoan, gai honetan aplikatu beharreko legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituko zaio.

64. artikulua.- Airetiko hariterian aplikatu beharreko baldintzak.

Soraluzeko Udalak, argindarraren eta telefoniaren airetiko hariteriaren trazadurari eta bestelako elementuen eraketari buruzko baldintza bereziak ezar ditzake, baita izaera linealekoak ez diren A eta B motako zerbitzu-instalazio teknikoari buruzko betekizunak ere, paisaian edota nekazaritzako zein basogintzako aprobeitxamenduetan izan dezaketen eragin kaltegarria arintzearen.

Argindarraren hariteria, ahal dela behintzat, lurpekoa izango da; eta, nolana ere, aukeran dauden hautabide guztiak ondo aztertu ondoren, ingurunean inpakturik txikiena eragingo duten moduan ipiniko dira. Airetiko energia sareak ezartzerakoan, hegaztiak linea horiek jo eta elektrokutatze arriskua ekidingo duten babes-neurriak ipiniko dira.

Argindar-zerbitzuari dagokionez, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakora joko da.

Ahal dela behintzat, hariteria horiek mendi-hegaletan zehar ipiniko dira, inoiz ere ez gailurrez gailur.

65. artikulua.- Telefonia mugikorren antenak eta antzeko telekomunikazio-zerbitzuak.

Telefonia mugikorrerako antenen eta antzeko telekomunikazio-zerbitzuen ezarpenak arlo horretako indarreko xedapenetan zehazten diren irizpideetara egokitu beharko du (telekomunikazioei buruzko Lege Orokorra, 2014ko maiatzaren 9koa, etab.).

Dena den, azpiegitura horien erabilera partekatua egiteko aurreikuspenetara egokituko da horien ezarpena, bai eta, arlo horretan eskumena duen administrazioak (Industria, Energia eta Turismo Ministerioa) eta kasu honetan Soraluzeko Udalaren eskariz erabaki ditzakeenetara ere, adierazitako legean xedatzen denarekin bat etorrita (32. art., etab.).



Modu osagarrian, Soralezko Udalak eta operadoreek, bien arteko adostasunez, erabaki ditzaketen borondatezko irizpideetara ere egokituko dira.

Irizpide horiek doitzeko edo osatzeko aukera egongo da; baina, horretarako, besteak beste, gai horiek arautzeko udal-planak edota ordenantzak eman beharko dira. Dena den, aipatutako ministerioaren irizpideen menpe jarriko dira plan eta ordenantza horiek, onartu aurretik.

66. artikulua.- Eraikuntza higikorrek edo aurrez fabrikatuak jartzea.

Aurrez fabrikatutako eraikuntzak, edota logela, ostaru edo olgetarako erabil daitekeen beste edozein elementu modu egonkorrean ezartzea, eraikin berri gisa hartuko da ondorio guztietarako, eta eraikuntza mota horri eskatutako baldintza guzti-guztiak izango zaizkio aplikagarri. Gainera, Soralezko Udalak, era horretako eraikuntza guztiak kentzeko agindua eman dezake, horien erabilera justifikatzen ez bada behintzat.

Bereziki debekatua dago Soralezko udal-barrutiko lurzoru hiritarrezinean karabanak, mobil-home delakoak eta antzekoak ezartzea.

67. artikulua.- Lursailen egokitze-lanak.

Lurzoru urbanizaezineko era guztietako lursailen egokitzapenak, lur edo obra-hondakinekin egindako betelanak, edo hondakin geldoen isurketak barne, Udalak baimendu behar ditu, hondakinak zabortegean utzita eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuan xedatutakoa kontuan hartuta.

68. artikulua.- Ingurumena eta paisaia babestea eta uztartzea.

- 1.- Oro har, ingurumena eta paisaia babesteari eta uztartzeari dagokionez, gai horietan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoari jarraituko zaio.
- 2.- Edonolako hondeaketa egin nahi denean, obren titularrak eremu horretako berezko landaretza ezarri beharko du berriro, obren ondorioz hondatuta geratu diren sailetan beharrezko landare-lurrezko geruza ipiniz. Neurri berberak hartuko dira trazadura doitzearen ondorioz erabilerarik gabe gelditzen diren errepide eta bide zatietan ere; eta, horretarako, kontserbatuko den bide zatiaren zorua altxa egin beharko da aurrez.
- 3.- Zaborrak eta hondakinak, oro har, kontrolatutako zabortege egokira botako dira. Aparteko kasuren batean, aurrez baimendutako obren barruan egindako hondeaketa-lanetatik datozen lurrak botatzeko baimena eman dezake udalak –arau hauetan espresuki araututako inguruetan bakarrik, dena den–, baldin eta lursailen jabeak hala eskatzen badio, lursail horien nekazaritzako eta abeltzaintzako edo basoko erabilerarako aukera hobetzeko, edota haren jabetzako lursailaren sestrak arau hauetan edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuetan egindako aurreikuspenetara egokitzeko. Horrelakoetan, honako hauek ziurtatu beharko dira: egin beharreko betelanak drainatze egokia izango



duela, uki daitezkeen natura-elementuak edo eraikitakoak behar bezala babestuko direla, ondorioztatuko diren profilak lursailean integratuko direla, eta ukitutako eremuaren gainazala jatorrizko egoerara itzuliko dela. Dena den, esku-hartzearen garrantziak edo ingurunearen ezaugarri bereziek hala agintzen dutenean, aldeztu aurretik proiektu tekniko bat egin beharko da.

- 4.- Udalak, argindarraren eta telefoniaren airetiko hariteriaren trazadurari eta bestelako elementuen eraketari buruz baldintza bereziak ezar ditzake, paisaian edota nekazaritzako zein basogintzako aprobetxamenduetan izan dezaketen eragin kaltegarria arintzearen.
- 5.- Paisaia leheneratzeko jarduketetan, espezie autoktonoak eta lehengo paisaiari hobekien lotzen zaizkion espezieak erabiliko dira nagusiki, jarduketa geometrikoak baztertuz eta, oro har, ertz zehaztugabeko basoberritzeak eta landaketak eginez.
- 6.- Beharrezkoak diren ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira, gaina izurtua eta kizkur antzean utziz, paisaia hobeto txerta daitezten. Ezponda horiek egonkortu egin behar badira, egonkortzeko teknika "bizietara" joko da (aldaxkatzea, egur xeheak, zurezko bilbadurak, murru berdeak eta abar). Euste-hormak egin behar diren kasuetan, ahal bada behintzat, elkarren gainean jarritako harriez egingo dira, zimendurik gabe.

69. artikulua.- Eraikitzeko araubide orokorra arautzeko irizpide orokorrak.

Eraikuntzaren inguruko hitzen esanahiari dagokionez (sestra gaineko eta sestra azpiko eraikigarritasuna; sotoa, erdisotoa, behe solairua; goi solairuak, ...) hala nola eraikuntzaren solairu kopurua zehazterakoan, eraikuntzaren altuera eta abar neurtzerakoan, dokumentu honen II. eta III. tituluetan hirigintza-kalifikazioa zehazteko testuinguruan gai horiek arautzeko ezarri diren irizpide orokorrak erabiliko dira, landa-ingurunearekin bateragarriak diren neurrian.

70. artikulua.- Eraikin finkatuak eta antolamenduz kanpokoak, lurzoru hiritarrezinean.

- 1.- Artikulu honetako hurrengo 3. atalean ezarritakoa baldintzatu gabe, lur-eremu hiritarrezinaren barruan dauden eraikin guztiak gaur egungo egoeran finkatuko dira, baldin eta Hirigintza Arau hauetan eta indarrean dauden gainerako legezko xedapenetan ezarritako irizpideak betetzen badituzte (erabilerari, azalerari, bolumenari, altuerari eta abarri dagokienez.
Baina eraikin horiek eraberritu, handitu, etab. nahi izanez gero, Hirigintza Arauetan eta legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie.
- 2.- Segidako C. atalean ezarritakoa baldintzatu gabe, gaur egun abian dauden bizitegi-erabilerak finkatu egingo dira, baita 10.000 m²-ko azalera edo txikiagoko lursailetan daudenak ere; dena den, lursail horiek ezin izango dira azpibanatu.
- 3.- Finkatze hori ez da aplikatuko gaur egun bizitegirako erabili arren, etxebizitzaz bestelako erabilera baterako eraiki, eraberritu edo birgaitutako eraikinetan, horiek antolamenduz kanpokotzat jo baitira.



71. artikulua.- Gutxieneko lursaila eta lur-zatiketarako baldintzak. Lur-eremuan eta lur-eremu horietan kokatutako erabilera eta eraikinen arteko lotespena erregistroan formalizatzea.

1.- Gutxieneko lursaila arautzeko baldintzak.

Gutxieneko lursaila arautuko duten baldintzak, erabilera baimenduak lurzoru hiritarrezinean ezarri ahal izateko Hirigintza Arau hauetan (Hirugarren Tituluko Bigarren Kapitulu) aurreikusitako baldintza berak izango dira. Zehazki, honako baldintza hauek:

A.- Irizpide orokorra.

Lursailaren gutxieneko azalera Soraluzeke lurzoru hiritarrezinean 25.000 m²-koa izango da.

B.- Irizpide osagarriak.

Aurreko A atalean adierazitako irizpide orokorra ez da aplikatuko honako kasu hauetan:

- * Plan Orokor hau indarrean jarri baino lehen jada bazeuden eta erregistroan finka independente gisa eratu dauden 25.000 m²-tik beherako lursailetan.
Lursail horiek oraingo baldintzetan finkatuko dira, azpibanatzeko aukerari dagokionez izan ezik; horrelakoetan, izan ere, artikuluko honetako hurrengo 2. idatz-zatian azalduko diren irizpideei jarraituko zaie.
- * Artikuluko honetako hurrengo “2.F” idatz-zatian azalduko irizpideen arabera egindako azpibanaketaren ondorioz, 25.000 m²-tik beherako azalerarekin gera daitezkeen lursailetan.

2.- Lurzoru hiritarrezinean lursailak zatitzea.

A.- Lurzoru hiritarrezinean lur-zatiketak egiteko edo handik lursailak bereizteko, udal-baimena beharko da aurrez, eta Plan Orokor honetan eta berau garatzeko egindako plangintza berezian jarritako zatiketa-irizpideak eta gainerako baldintzak bete beharko dira, baita indarrean dauden eta arlo horretan besteak beste gutxieneko laborantza-unitatea arautzeari dagokionez aplikatzen diren xedapenek agintzen dutena ere.

B.- Plan Orokor hau onartu eta gero lursailak bereizi nahi izanez gero, bereizketa horiek, duten xedea dutela, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- * Nekazaritza-ustategien erabilerekin lotuta dauden lursailak, bata bestearen mugakide ez diren lurrez osatuta egon ahal izango dira.
- * Baimendutako beste erabilera batzuekin lotuta dauden lursailak, berriz, espazio jarraitu bat osatu beharko dute, eta han kokatu beharko da, hala badagokio, kasuan kasuko eraikina edo instalazioa.



C.- Ezin izango da lursail-banaketarik egin, baldin eta, baimendutako erabilerak eta eraikinak ezartzeko, Plan Orokor honetan edo berau garatzeko egindako plangintzan araututako ekarpen-lursailaren azaleraren neurria baino neurri txikiagoko lursailak sortzen badira. Hala ere, baldintza horietan banandutako zatiak beste lursail batzuekin elkartzen badira, eta lursail berriek eskatzen diren neurri horiek betetzen badituzte, lursail-banaketak egin ahal izango dira.

D.- Oraingo egoeran finkatuko dira Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako eraikuntzei atxikitako lursailak, nahiz eta ez bete kasu bakoitzean aplikatzekoak diren ekarpen gisa jarritako lursail minimoaren baldintzak edo nahiz eta ez bete garatutako eraikigarritasunerako beharrezkoa den ekarpen gisa jarritako lursailaren baldintza.

Eraikin horietan, Plan Orokor honek baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira, baina lursailetan ezin izango da lur-zatiketarik egin.

E.- Behin Plan Orokor hau onartuz gero, bertan xedatutakoaren aurka lurzoru hiritarrezinean egiten diren zatiketak gauzatu gabekotzat joko dira eraikuntza eta erabilera baimenduak ezartzeko garaian. Hortaz, eskatzaileak lursail bakar moduan aurkeztu beharko du jatorrizko lursaila, baina baimendu badaiteke, lursail-zatiketa egiteko baimena eskatu beharko du alde aurretik, arau hauek diotenari jarraituz.

F.- Salbuespen gisa, lursailak zatitzeko baimena eman daiteke, aurreko idatz-zatietan azaldutako irizpideez bestelakoak erabilia, baita aurreko 1. idatz-zatian aipatutako azalera iristen ez diren lursail berriak eratu ere, baldin eta ondorioztatuko diren lur-zatiketek segidan aipatuko diren baldintza guztiak, edo batzuk, betetzen badituzte:

- a) Gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat, laborantzarako gutxieneko unitatearen azalera baino txikiagoak eginez zatitzea justifikatuta egon daitekeen jarduketak izatea⁽¹⁾.
- b) Lursailaren zati batzuk –hartzen duten azalera dena dela– lurzoru hiritar edo lurzoru hiritargarri gisa sailkatzea, eta beste zatiak lurzoru hiritarrezin gisa sailkatzea ekar dezaketen hirigintza-jarduketan (hiri-garapenak; komunikazio- eta hiri-zerbitzuetarako azpiegiturak; etab.) emaitza izatea.
- c) Gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat datozen jarduketan emaitza izatea –legezko xedapen horien barnean harturik behin betiko onartutako lurraldearen antolamendurako tresnak– edota indarrean dagoen hiri-antolamenduan jasotako aurreikuspenen ondorio izatea (komunikazio-azpiegiturak; hiri-zerbitzuetarako azpiegiturak; lurzoru ondare publikoan sartzeko lur-erreserbak; nekazaritza-arloko proposamenak gauzatzea; ingurumen-arloko proposamenak gauzatzea; uholde, lur-jauzi eta beste hainbat arriskuren prebentziorako zein horiek desagerrarazteko neurriak gauzatzea; etab.), alde batera utzirik jarduketa horiek

⁽¹⁾ Kontuan hartu behar dira, besteak beste, nekazaritzako ustategiak modernizatzeko legeak, 1995eko uztailaren 4koak, egindako aurreikuspenak (25. artikulua).



lursaileko lurren hirigintza-sailkapeneko aldaketei lotuta dauden ala ez, baita lursail horiek guztiak lurzoru hiritarrezin gisa sailkatuta badaude eta horrelaxe sailkatuta segitzen badute ere.

- d) Betiere, jakina, indarrean dauden legezko xedapenetan zein hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, nahikotzat eta egokitzat jotzen bada baimendutako erabilera, eraikin edota instalazio horiek gorago aipatutako azalerara iristen ez diren lursailei lotzea⁽¹⁾.
- e) Eragindako lursailaren zati jakin batzuk, aldi berean, nekazaritzako ustiategi komunei lotutako beste lursail batzuekin multzokatzeko xedez planteatutako zatiketak izatea. Zatiketa horiek bideragarriak izango badira, dena den, honako baldintza hauek bete beharko dira:
- * Banandu nahi diren lursailak kasuan kasuko nekazaritzako ustiategi arruntari lotuko zaizkiola behar beste egiaztatzen duen bermea aurkeztu beharko da, ustiategi hori ondo identifikatuta.
Berme horretan jasoko dira, besteak beste, ustiategi hori existitzen dela egiaztatzen duen agiria eta titularraren adostasuna planteatutako multzokatzearekin; era berean, eragiketa horri ekiteko aurreikusi diren jarraibide material eta formalak zehaztuko dira.
 - * Eskatzailearen konpromisoa, aipatutako multzokatzea edozein arrazoirengatik gauzatuko ez balitz, zatiketa egiteko lizentzia ez emantzat edo deuseztatutaz jotzeko, eta lursailaren unean uneko egoera, lizentzia eman aurretik zuen egoerara bere kontura itzultzeko.
 - * Planteatutako zatiketa egin ondoren, ukitutako lursailak honako ezaugarri hauek izan beharko ditu beti:
 - Indarrean dauden xedapenetan ezarrita dagoen laborantzarako gutxieneko unitatea baino azalera handiagoa izatea.
 - Lursail horretan dauden erabilerak eta eraikinak hartu ahal izateko beharrezkoa den azalera edo handiagoa izatea, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideen arabera.

3.- Baimendutako eraikin, instalazio eta erabileren arteko lotura nahiz horiei lotutako lursailak Jabetza Erregistroan inskribatzea.

- A.- Baimendutako eraikin, instalazio eta erabilerak lurzoru hiritarrezinean kokatzeak horiek guztiak lursail jakin batzuei lotu beharra ekarriko duen kasuetan, lotespen hori behar den moduan inskribatu eta formalizatu beharko da Jabetza Erregistroan.
- B.- Aurreko idatz-zatian aipatutako lotespen hori –erabilera, eraikuntza eta instalazioak, batetik, eta dagozkien lursailak, bestetik– izaera bereziko jarraibideak aplikatuz egin ahal izango da, baldin eta lotespena badagoela eta mantendu egingo dela bermatzen bada.

⁽¹⁾ Ildo horretan, kontuan hartu behar dira, besteak beste, dokumentu honetako 77. eta "80.4" artikuluetan ezarritako aurreikuspenak, herri-lanei eta lurzoru hiritarrezinean baimen daitezkeen sustapen eta titulartasun publiko zein pribatuko zerbitzu-azpiegiturei dagozkienak.



Hortaz:

- * Erregistroko finka batean edo gehiagotan eragin dezake.
- * Erabilerak eta eraikuntzak dagozkien lursailekin lotzeko, bitarteko edo sistema juridiko desberdinak erabil daitezke (jabetza, errentamendua, ...), baldin eta gai honetan indarrean dagoen legedian finkatutako irizpideekin bateragarriak badira.

C.- Arestian aipatutako eskakizun hori betetzetik salbuetsiak egongo dira, behar beste frogatutako arrazoiak bitarteko, Jabetza Erregistroan inskribatu ezin diren lotespenak¹.

Nolanahi ere, lotespena inskribatzeko ezintasuna egiaztatu egin beharko da, behar den moduan. Horretarako, Erregistroak egindako txosten edo ziurtagiri ofiziala aurkeztu beharko da.

D.- Aipatutako lursailen, eta lursail horietan ezarri diren edo ezarriko diren erabilera eta eraikinen jabeak bi pertsona fisiko edo gehiago badira, edota bi pertsona juridiko edo gehiago badira, lotespen hori jabe horiek guztiek egokien iritzitako irizpideei jarraituz formalizatuko da, baldin eta aurreko idatz-zatietan aipatutako lotespena badagoela bermatzen bada eta lotespen hori behar den moduan formalizatzen bada.

E.- Nekazaritzako ustiategi berean edo bizitegirako eraikin autonomo berean dauden bizilekurako eraikin batean edo gehiagotan bi etxebizitza edo gehiago badaude, edo egiteko baimena badute, etxebizitza horien eta dagozkien lursailen arteko erregistroko lotespena honako baldintza hauetan egin ahal izango da:

- * Eraikinean edo eraikinetan dauden edo baimendu diren etxebizitza guztiak, eragindako lursailei titulartasun eta partaidetza proportzio beretan, edo baliokidetan, lotuak geratuko dira.
- * Eraikinean edo eraikinetan dauden edo baimendu diren etxebizitza guztiak, eragindako lursailei gorago aipatutako irizpideei jarraituz lotuta geratuko dira, baldin eta irizpide horiek bat badatoz gai honetan aplikatu beharreko legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin, eta betiere, lotespen hori bermatu eta behar bezala formalizatzen bada.

¹ Aipatutako lotespen horiek Jabetza Erregistroan inskribatzeko arazoak sor litezke, esate baterako, eragindako lursailen jabea eta lursail horietan ezarri diren edo ezarriko diren erabilera eta eraikinen titularra edota jabea pertsona bera ez denean, arlo horretan dagoen lotespen formalaren izaera eta mota edozein delarik ere.



II. KAPITULUA

BAIMENDUTAKO ERABILERA, ERAIKIN ETA INSTALAZIOAK LURZORU HIRITARREZINETAN EZARTZEKO XEDAPEN OROKORRAK.

72. artikulua.- Erauzketa-jarduerak.

1.- Baimena emateko baldintzak.

Erauzketa-jarduerak baimentzeko eta ezartzeko, batetik, plangintza orokorraren barruan mota horretako kasuan kasuko ustiapenen aurreikuspenak egin eta antolatu beharko dira, eta, bestetik, arlo horretako erakunde eskudunek horiek onartu behar dituzte, dagokien udal-baimena eskatu eta jaso aurretik.

Udal-baimen hori tramitatzean, arlo horretako xedapenek jarritako irizpideetara egokitu beharko da, jarduerak ezartzeko irizpide arautzaileak barne.

Jarduera amaitu eta itxi ondoren, inguru horretako natura-balioak ebaluatuta eta nabarmenduta, ingurua lehengoratu edo bere onera ekarri beharko da.

2.- Proiektuaren edukia.

Erauzketa jarduerak ezartzeko proiektuak honako baldintza hauek bete beharko ditu, arlo horretako xedapenek diotenez gain:

- * Zehaztu egin beharko dira erauzketak egingo diren esparrua, erauzketen tamaina, erauzketak egiteko modua eta eremu kaltetuaren amaierako itxura.
- * Hortik zer aterako den eta non salerosiko den zehaztu beharko da, eta haren garraioak batez ere zein bideri eragingo dien adierazi.
- * Jarduerako drainatze-arazoak modu egokian konpontzeko azterketa egin beharko da, eta ondoko lursailei eta bide publikoen sareari kalterik ez zaiela egiten ziurtatu.
- * Zehaztu beharko da, eraginari buruzko adierazpenari jarraituz, ingurumenean izango duen eragina gutxitzeko zer neurri hartuko diren ustiapenak iraun bitartean eta eremu kaltetua azkenean bere onera ekartzeko (zuhaitzak aldatzea, ustiategira iristeko bide publikoen sarea zaintzea eta garbitzea, hautsaren eta hondakinen zabalkundea onartzeko moduko neurrietara ekartzea, eta abar).
- * Zehaztu beharko da, era berean, ustiatze-jarduerak noiz arte iraungo duen eta jarduera hori amaitzean eremu kaltetua bere onera ekartzeko lanek zenbat iraungo duten.
- * Zehaztu beharko da jarduera amaitzean eta ustiategia ixtean inguru horretako ingurumena lehengoratzeko zer neurri hartuko diren.



3.- Ustiapenaren hirigintza-baldintzak.

- * Ibilgailuak sartzeko bideak: Plan Orokor honek ibilgailuentzako sarbideei buruz oro har jartzen dituen baldintzak bete beharko ditu erauzketak egin behar diren lursailak.
- * Lursailaren gutxieneko azalera: 2,5 Ha.
- * Ustiategiak gutxienez utzi behar dituen tartekak:
 - Etxebizitzatarako eta landa-erabilerez kanpoko erabileretarako lehendik dauden eraikinei dagokienez: 200,00 m.
 - Lursailaren mugei dagokienez: 20,00 m.

73. artikulua.- Nekazaritzako ustiategi arruntak.

1.- Definizioa.

- A.- Nekazaritza-ustiapen arruntzat hauxe hartuko da: ustiapeneko titularrak edo titularrek, nekazaritzako ekoizpenerako, enpresa baten moduan antolatutako ondasun eta eskubideen multzoa, batez ere ondasun horiek merkaturatzeko helburuak baditu; ustiategiak, berez, batasun tekniko eta ekonomikoa izan behar du, orokorrean beti ekoizpen baliabide bertsuak eta kudeaketa bakar bat izaten dituen neurrian.

Honako kategoria hauetako batzuk edo guztiak dira edo izan daitezke ustiategi horien nekazaritza-ekoizpeneko jarduerak:

- * Nekazaritza jarduerak. Basokoez besteko landare-baliabideen laborantzarekin zuzenean lotutako jarduerak dira: labore estentsiboak; baratzezaintza; lorezaintza; egur-laborantza; berotegiak; perretxikogintza; laborantza hidroponikoa.
- * Abeltzaintzako jarduerak. Mota guztietako aziendak hazteko jarduerak dira, larrugintzarako animaliak eta espezie zinegetikoak hazten dituzten etxaldeetakoak barne. Jarduera horiek hala lurreko baliabideei lotuta nola baliabide horiekin loturarik izan gabe gara daitezke. Horietan sartzen dira: hegatzaintza; untzaintza; erlezaintza; soil-soilik txitak ateratzeko arrautzak egun batez inkubatzen bideratutako etxaldeak; ganadua haztekoak; larrugintzarako animaliak hazten dituzten etxaldeak, edota espezie zinegetikoen ekoizpena bideratutakoak, eta abar.
- * Basoko jarduerak. Halakotzat jotzen dira mendien kudeaketarekin zerikusia duten jarduerak, mendiak laborantzakoak ez diren zuhaitz, zuhaixka, sasi eta belar espezieak dituztenak diren aldetik. Basogintza-jardueretan sartzen dira, hortaz, zura eta egurra ustiatzea, basogintzako landareak, fruituak edo haziak ekoiztea eta biltzea –meategietakoak eta hidrologikoak baztertuta–, baldin eta jarduera horiek mendian gauzatzen badira.

Dena den, Plan Orokor honek esandakoari dagokionez eta, zehazki, jarduera hauei lotutako eraikin eta instalazioak jartzeari dagokionez, nekazaritzako-ustiategi arruntak hauek dira: arlo horretako administrazio eskudunak (Gipuzkoako Foru Aldundiak) halakotzat jotzen dituenak berak horri dagokionez jarritako baldintzak betetzen dituztelako.



B.- Ez dira nekazaritzako ustiategi arruntak izango:

- * Nekazaritzako enpresa osagarriak, hau da, lurrik ez izan arren, edonolako kontratu baten bidez nekazaritzako ekoizpenean parte hartzen dutenak, nekazaritzako makineria utziz, edo nekazaritzako ustiategietan normalean erabiltzen den zerbitzuren bat emanez.
- * Gainean ibiltzeko edo lasterketetarako zaldi-ustiategiak, baldin eta aldi berean zaldi-haztegiak ez badira.
- * Lorrerako edo lanerako animalia-ustiategiak, baldin eta aldi berean haztegiak ere ez badira.
- * Gune zoologikoekin zerikusia duten erabilerak (txakurtegiak, konpainiako animalien haztegiak...), baldin eta nekazaritza-ustiapeneko erabilera osagarri gisa garatzen ez badira.

Dena den, horrelako erabilerak lurzoru hiritarrezinean ezartzeko baimena eman dezake udalak, betiere premia hori arrazoitzen bada. Horretarako, bidezko proiektua egin beharko da; horretan, jardueraren ezaugarriak zehaztasun osoz adieraziko dira eta, edozein kasutan ere, jarduera hori era horretako lurzoruan ezartzeko premia frogatuko da. Nolanahi ere, jarduerari lotutako lursailak hektarea 1eko azalera izango du gutxienez, eta sail bakarra osatuko du, fisikoki etendurarik izan gabe. Jarduera horiei lotutako etxebizitza osagarri ezin izango da ezarri, inolaz ere.

2.- Gutxienerako lursaila.

Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako ustiategi berri bat jartzeko gutxienez behar den lursaila zehazteko, indarrean dagoen legediak diotenari jarraituko zaio, baita arlo horretako administrazio-erakunde eskudunak (Gipuzkoako Foru Aldundia) jarri nahi den ustiategi motaren ezaugarri eta baldintzatzaileak aintzat hartuta diotenari ere.

Nolanahi ere, laborantzako gutxienerako unitatetzat jotakoa⁽¹⁾ baino handiagoa izan beharko du gutxienerako lursail horrek.

Horri dagokionez, lursaila etena izan daiteke, eta lurzoru hiritarrezin gisa sailkatu dituzten eta askotariko erabileren eremu globaletan dauden lur-eremuak izan ditzake.

Nolanahi ere, nekazaritza-ustiapen berri arrunteei zein lehendik daudenei lotutako eraikuntza eta instalazio berri baimenduak egin ahal izateko, ezinbestekoa izango da, besteak beste, egitekoak den eraikin edo instalazio motaren arabera hirigintza-plangintzak –Plan Orokor hau barne– kasuan-kasuan jarritako gutxienerako lursailaren baldintza betetzea, baita indarrean dauden legedupenak eta plangintza horrek jartzen dituzten gainerako baldintzak betetzea ere.

⁽¹⁾ Gipuzkoan, laborantzako gutxienerako unitatea hektarea bat da, 1997ko uztailaren 8ko Dekretuak esaten duenaren arabera, zeinak Euskal Autonomia Erkidegoko lehentasunezko nekazaritza-ustiategiak arautzen baititu eta Lurralde Historikoetan eta eskualdeetan gutxienerako lursailak zehazten baititu.

3.- Eraikitze eta urbanizatzeko baldintza orokorrak.

A.- Oro har, eraikuntzek titulu honen beraren lehen kapituluan jarritako baldintza orokorretara egokituko dira.

Dena den, baldintza horiek gainditu egin daitezke, baldin eta nekazaritzaren arloko erakunde eskudunak (Gipuzkoako Foru Aldundia) komenigarritzat jotzen badu honako arrazoi hauei erreparatuta: nekazaritza-ustiategi mota eta haren tamaina; nekazaritzako jardueraren neurriarekin bat datorren edo egokitzen zaion; nekazaritza arloko administrazioaren plan eta arauetara egokitzen den; horien pareko beste arrazoi batzuk.

Hori horrela, Plan Orokor honek egindako aurreikuspenak ordeztuko dituzte, behin betiko onartzean, Nekazaritza, Basoak eta Ingurune Naturala Antolatze Lurraldearen Arloko Planak zehazten dituen aurreikuspenek, Plan Orokorrekoak beste horiekin bat ez datozen guztietan.

B.- Ustiatzean etxebizitzatarako eraikin osagarri bat baldin badago lehendik ere, beste jarduera batzuetarako erabiltzen diren eraikuntza lagungarriak, ahal dela behintzat, eraikin haren barruan edo hari atxikita jarriko dira, eta eraikin nagusi harekin bat etorriko diren materialak eta irtenbide arkitektonikoak erabiliko dira beste horietan.

Hala ere, eraikin osagarri horiek bakartuta jartzea ere baimenduko da, horretara behartzen badute ordura arteko bizitegi-erabilerek (ukuiluak, haztegiak eta antzeko beste batzuk) dituzten erosotasun edo osasun-baldintzek, edo egitekoak diren instalazioen funtzionaltasunak.

C.- Baserri edo eraikin hori lehengoratzean edota goitik behera berritzean, barruko eremuen banaketa arrazionalizatu egingo da; horrela bada, lehendik dauden txabolak, eranskin eskasak eta inguruko teilapeak ezabatu egin beharko dira, eraikinak berak eta inguruneak egitura eta itxura hobea izan dezaten.

Horretarako egin beharreko obrek aurreko eraikinaren oinarriko ezaugarriak gorde beharko dituzte; baita haren balio arkitektoniko eta historikoak ere, halakorik izanez gero behintzat.

Obrek eraikinaren kanpoko elementuei eragiten badiete, ahal dela behintzat, landa-eremuko eraikin tradizionalen berezko materialak erabiliko dira; edo bestela, eraikin bat handitzeko obrak badira, haren jatorrizko materialen berdin-berdinak. Landa-eremuko eraikinen berezko ezaugarritzat hartuko dira: harlanduzko hormak, morteroz emokatuak izan zein ez, eta horren itxura berdintsukoak, zuriz edo kolore argian pintatuak; zeramikazko teilaz eginda dauden eta isuria duten teilatuak, kolore naturalekoak; eta zurezko arotziak.



Bestalde, Katalogoan sartutako elementu interesgarriak izanez gero, mantendu edo berrerabili egin beharko dira, baldin eta eraikin zaharra bota eta berria egiteko baimena ematen bada esku hartzeko onartutako neurrien barruan. Horrelakoetan, eraikin berria lehengoaren leku berean eraikiko da, solairuan egitura berbera emanaz. Behar bezala justifikatzen bada eta salbuespen gisa bakarrik aldatu ahal izango da lekuz, komeni delako edo egokiagoa delako.

Handitze-gorputzen altuerak ez du gaindituko jatorrizko eraikinaren batez bestekoa, eta landa-erabileretatik kanpoko erabileretarako eraikinentzat oro har erabakitako gehieneko garaiera eta profil-mugak bete beharko dira.

- D.- Eraikin berriak egitean edo daudenak aldatzean, eraikinak beste toki batean jartzea baimendu edo erabaki ahal izango du udalak, eta ez lehengo tokian edo aurrez proposatutakoan jartzea, paisaiari, ingurumenari, eraikinen eraginari eta higiene eta osasunari buruzko irizpideak eta egokiak diren beste arrazoi batzuk kontuan hartuta.
- E.- Etxebizitza-erabilera osagarrietarako eraikin berriztat hartuko dira, ondorio guztietarako, eraikuntza aurrefabrikatu egonkorak edo mugikorak, karabanak eta gela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa –jarraian edo tarteka– erabil daitekeen beste edozein elementu, modu finko samarrean ezartzen badira. Mota horretako eraikinei eskatzen zaizkien baldintza guztiak aplikatuko zaizkie.

4.- Nekazaritzako ustiategi berri arruntak ezartzea.

Nekazaritzako ustiategi berri arruntak ezartzeko, besteak beste, 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 lursailak gutxienezko azalera izan beharko du.

Oro har, ustiategi berri horiek ezartzeari dagokionez, eta, zehazki, eraikin eta instalazioen arloan haiek berekin dakartzaten beharrak betetzeko, lehendik egonda asentatuta dauden eta Plan Orokor honek jarritako irizpideekin bat datozen eraikuntzak hartuko dira erreferentzia gisa lehentasunez.

Horren osagarri, haien nolakoa eta zertarakoa direnak direla ere, ustiategi horiei lotutako eraikin eta instalazio berriak baimentzeko, batetik, indarrean dauden xedapenek horri buruz jarritako irizpide guzti-guztiak bete beharko dira, baita indarrean dauden lurraldea antolatzekeo tresnek eta hirigintza-plangintzak ezarritakoak ere (Plan Orokor honenak; plana garatzeko plangintzakoak; eta abar), eta, bestetik, baimendu aurretik, frogatu egin beharko da aurreko eraikinak desegokiak direla lortu nahi diren helburuetarako.

Gainera, baimena emateko eta ezartzeko, Plan Orokor honek arautzen dituen eta hirigintza-antolaketari gainjarrita dauden baldintzatzaileen espazioak eta elementuak tratatzeko eta, hala badagokio, babesteko irizpideetara egokitu beharko dira.



5.- Nekazaritzako produkzio-erabileretarako eta/edo haien erabilera osagarrietarako eraikinak eta instalazioak.

Eraikuntza eta instalazio horiek baimentzeko eta ezartzeko baldintzak, segidako 74. artikuluan zehaztutakoak izango dira.

6.- Nekazaritzako ustiategien bizitegi-erabilera osagarriak.

Bizitegi-erabilera osagarri horiek baimentzeko eta ezartzeko baldintzak, dokumentu honetako 75. artikuluan zehaztutakoak izango dira.

74. artikulua.- Nekazaritzako produkzio-erabileretarako eta/edo haien erabilera osagarrietarako eraikinak eta instalazioak, nekazaritzako ustiategi arruntei lotutakoak.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Halakotzat joko dira zuzenean nekazaritzako ustiapen-erabilerako edo horien osagarri eta lagungarri diren erabilerako eraikin finko eta egonkor guztiak –kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritzako makineria gordetzeko eraikinak, eta abar–, etxebizitza izan ezik. Horietan sartzen dira:

- a) Hemen azaltzen diren nekazaritza-jarduera hauei eta/edo haien jarduera osagarriei lotutako eraikin eta instalazioak: lanabesak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea; berotegiak; mintegiak; marmelada, konfitura eta landare-produktuen kontserbak ekoiztea; sagardotarako dolareak; ardo eta txakolin upategiak; ustiategiko produktuak eraldatzea, dastatzea eta han bertan zuzenean saltzea; Euskal Herriko produktuen eskulangintza-lantegiak (saskigintza, zeramika, zurgintza, ogi-labeak...); landa-eremuko zalditegiak; energia berriztagarriak ekoizteko azpiegiturak; eta aurreko horien guztien parekoak.
- b) Hemen azaltzen diren abeltzaintza-jarduera hauei eta/edo haien jarduera osagarriei lotutako eraikin eta instalazioak: ukuiluak; jertzitegiak eta esnea kontserbatzeko gelak; lanabesak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea; pentsu eta bazka-siloak; aziendentzako askak; etxaldeak; aziendentzako saneamendu instalazioak; gaztandegiak; ezitia eta erlezaintzako produktuak ekoiztea eta ontziratzea; ustiategiko produktuak eraldatzea, dastatzea eta han bertan zuzenean saltzea; Euskal Herriko produktuen eskulangintza-lantegiak (saskigintza, zeramika, zurgintza, ogi-labeak...); landa-eremuko zalditegiak; energia berriztagarriak ekoizteko azpiegiturak; eta aurreko horien guztien parekoak.
- c) Hemen azaltzen diren basogintzako jarduera hauei eta/edo haien jarduera osagarriei lotutako eraikin eta instalazioak: lanabesak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea, eta abar.



- B.- Ulertuko da, lehendik badauden nekazaritzako eraikuntza eta instalazioak eraberritzeko edo handitzeko, edota berriak egiteko, ematen diren lizentziak jabetzarik gabe eman direla. Hau da, eraikuntzaren edo instalazioaren xede izan den jarduera bertan behera uzten bada, eraikuntza edo instalazio hori eraitsi egin beharko da. Gainera, eraikin edo instalazio hori ezartzearen ondorioz aldatutako eremua bere jatorrizko egoerara itzuli beharko da nahitaez.
- C.- Eraikin eta instalazio horiek egiteko erabiltzen diren material eta diseinu arkitektonikoei bat etorri behar dute Hirigintza Arau hauetan eraikin berriei buruz aurreikusitako baldintzekin. Egitura horiek ezartzeko lekurik egokiena zein den erabaki dezake udalak; baita aurkeztutako proposamena aldatzeko eskatu ere.
- D.- Antolamenduz kanpokotzat deklaraturako eraikinak izan ezik, eta soilik salbuespen horrekin, Plan Oroko hau onartu aurretik zutik zeuden eraikin guztiak finkatuzat joko dira, aipaturako erabilerak baldin badituzte.

Haiek handitzeko, aplikagarriak izango dira eraikin berrietarako ondoren ezarriko diren baldintzak, ezin bete daitezkeenak ez badira behintzat; horrelakorik gertatuz gero, udalak egokitzat jotzen duen erabakia hartuko du, behar bezala arrazoituta.

- E.- Aipaturako erabileretara bideratuko diren eraikinak eta instalazioak baimentzeko eta ezartzeko, besteak beste honako baldintza hauek bete beharko dira:
- Agiri honetako IV. Tituluaren I. Kapituluan ezarritako baldintza orokorrak.
 - Aldez aurretik, nekazaritzako ustiategi arrunt bati lotuak daudela egiaztatu beharko da
 - Eraikinak eta instalazioak hartuko dituen lursailaren gutxieneko azalera: 10.000 m²
Azalera horretara iristen ez diren lursailetan ere ezartzeko aukera izango da, baldin eta xede horretarako egokiak direla frogatzen bada.
 - Kokalekuari buruzko baldintzak.

Eraikuntza horiek baimenduak dauden landa-eremu orokorretan bakarrik kokatu ahal izango dira; hau da, eremu horietako erabilera sustatuei edo onargarriei lotuak daudenean bakarrik.

Eta eremu horietan, ahal bada behintzat, ez dira ipiniko bista-bistako lekuetan, paisaiari begiratzean erraz ikus daitezkeen guneetan edota zeruertzeko lerroan.

- e) Utzi beharreko distantzia edo tarteari buruzko baldintza orokorrak:
- | | |
|-----------------------------------------------------------------|--------|
| * Lurzoru hiritarrezinaren mugara: | 100 m. |
| * Beste lursail batzuetan dauden landaz bestelako eraikinetara: | 50 m. |
| * Lursailaren mugara: | 10 m. |
| * Lehendik badauden bideetara: | 5 m. |
- Indarrean dagoen foru-araudiak bide horietara tarte handiagoa uztea eskatzen badu, araudi horretan ezarritakoak lehentasuna izango du.
-



- f) Gehieneko solairu kopurua:
- * Solairu 1 sestra gainean (behegain batekin osatu ahal izango da, eta horrek, aipatutako solairuaren azaleraren % 20 hartuko du gehienez).
 - * Solairu 1 sestra azpian.
- g) Gehieneko altuera: 5,00 m.
- h) Eraikuntzaren gehieneko okupazio-baldintzak, oinplanoan, lursailaren barruan:
Artikulu honetan araututako eraikuntzek, fisikoki eta espazialki bat bakarra den lursail batean gehienara har dezaketen azalerari dagokionez, oro har honako irizpideei jarraituko diete:
- * 10.000 m²-ko edo gutxiagoko azalera duen lursaila: lursailaren azaleraren % 15.
 - * 10.000 m²-tik gorako eta 60.000 m²-tik beherako azalera duen lursaila:
 - Irizpide orokorra: lursailaren azaleraren % 10.
 - Gehienez okupa daitekeen azalera: 5.000 m²
 - * 60.000 m²-tik gorako azalera duen lursaila:
 - Irizpide orokorra: lursailaren azaleraren % 7.
 - Gehienez okupa daitekeen azalera: 8.000 m²
- Edonola ere, lursail horretan beste eraikin batzuk baldin badaude, edota eraikin berriak ezartzea aurreikusi bada, eta edonolako izaera eta xedea dutelarik ere (etxebizitza, nekazaritza-turismoa, abeltzaintzako jarduerak...), horiek ere aintzat hartuko dira, espresuki, lursailan gehienez har daitekeen azalerari buruz arestian ezarritako baldintzak betetzearen ondorioetarako.
- i) Artikulu honetan lursailari buruz egin diren erreferentziak, baldintza hauetan planteatutzat hartu behar dira:
- * Eraikuntzak baimentzearen ondorioetarako, eraikuntza horiei lotuak dauden edo lotuko zaizkien lur-eremu guztien multzoa hartuko da lursailtzat, betiere hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, Plan Orokor hau ere aintzat hartuta.
 - * Lur-eremu horiek osotasun fisikoa osatu behar dute, etenik gabe.
 - * Lursaila osatzen duten lur-eremu guztiak nekazaritza-ustiategiarenak izan behar dute ofizialki; hau da, kasuan kasuko eraikuntza edo eraikuntzak lotu zaizkion edo lotuko zaizkion ustiategiarenak alegia, nahiz eta erregistroan finka bakar batean edo gehiagotan sartuak egon, eta lur-eremu horiek eta lursaila ustiategiarekin lotzen dituen bitarteko juridikoa edozein delarik ere (jabetza, errentamendua...).
- Kasu bakoitzean, nekazaritza-gaietan eskumena duen Administrazioan (Gipuzkoako Foru Aldundia) egiaztatu egin behar da aipatutako lur-eremuak eta lursaila nekazaritza-ustiategiari uztartu zaizkiola.



- * Erregistroan finka batean edo gehiagotan sartuak dauden lur-eremuek osa dezakete aipatutako lursaila. Gainera, lur-eremu horien eta nekazaritza-ustiategiaren arteko lotura juridikoa, izaera horri erantzuten dion edonolako lotura izan daiteke (jabetza, errentamendua...) baldin eta ustiatagia garatzeko egokia bada eta, betiere, ustiatagi horren iraupena bermatzen badu.
 - * Lursail horretan eraikuntza bat ezartzea baimentzen bada, lursailaren eta eraikuntza horren arteko lotura formalizatu egin beharko da, bidezko espedienteen kasu bakoitzerako ezarritako baldintzak betez. Lotura hori eskritura publikoan formalizatu eta Jabetza Erregistroan inskribatuko da; gero, eraikuntza horri ekin aurretik, eskrituraren kopia udalean aurkeztu beharko da, aipatutako inskripzioa egiaztatzen duen ziurtagiriarekin batera.
- j) Gehieneko eraikigarritasuna, sestra gainean, aipatutako lursail bakoitzean E idatz-zati honetan araututako eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko: 1,00 m²(s)/ lursailean okupa daitekeen m² bakoitzeko, aurreko "i" atalean azaldutako baldintzen arabera.
- k) Eraikuntza-baldintza orokorrak:
- * Profila: soto 1 + solairu 1 sestra gainean (behegainak eraikitzea ere baimenduko da, solairu horrek sestra gainean hartzen duen azaleraren % 20 hartuz gehienez) + estalkipea.
 - * Eraikuntzaren altuera: 5 m; altuera hori areagotzeko aukera egongo da, lehendik abian dagoen edo proiektatu den jardueraren, hain zuzen ere eraikuntza edo instalazioa lotu zaion jardueraren arrazoi teknikoek, funtzionaltasunak, eta abar, altuera areagotzea eskatzen badute.
 - * Eraikuntzaren gehieneko luzera: 60 m.
 - * Eraikin edo instalazio bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna: 1.200 m²(s). Dena den, eraikigarritasun hori, baita eraikinean edo instalazioan solairuan gehienez okupa daitekeen azalera ere, handiagoa izan daiteke esandakoa baino, baldin eta behar teknikoek, funtzionalek eta bestek hala agintzen badute. Nolanahi ere, esandakoa baino neurri handiagoak behar hori nekazaritzako administrazio eskudunak arrazoitu eta egiaztatu beharko du (Gipuzkoako Foru Aldundia) mota horretako eraikin eta instalazioak baimendu baino lehen.
- l) Plan Orokor honek arautzen dituen eta hirigintza-antolaketa gainjarrita dauden baldintzatzaileen beraien helburuak bete egingo direla bermatzeko moduan egingo da eta onartuko da eraikin eta instalazio horien proiektua eta baimena.
- 2.- Berotegi berriak edo haien pareko eraikin eta instalazioak baimentzeko eta ezartzeko irizpide espezifikoak.
- A.- Berotegiak instalazio iraunkorrek edo behin-behinekoak dira. Sarbideren bat izaten dute, estaliak dira, eta material gardenekin artifizialki babestuta daude, nekazaritzako sailak ziklo begetatibo osoan edo aldi batean bultzatzeko edo babesteko. Hazitokiak, itzaltegiak eta mintegiak ere izan ditzakete, gainera. Bi motatakoak izan daitezke berotegiak:



- * Tunel moduko berotegia:
 Bereizirik dauden pabiloi batzuek edo sailean bata bestearen ondoan elkarri loturik dauden pabiloi batzuek osatzen dute. Haien itxitura plastikozko lamina malgu bat da, eta gutxieneko oinarri batzuen bidez lurrari lotuta dauden metalezko arku batzuen gainean jarrita dago. 1/1 eta 3/1 artean dago bolumenaren eta azaleraren arteko erlazioa.
- * Kapera moduko berotegia:
 Pabiloi batek osatzen du, edo elkarren ondoan jarritako eta horma bertikal batek bereizitako pabiloi batek baino gehiagok. Estalkia bi isurialdekoa edo kurbatua izan daiteke, eta bolumenaren eta azaleraren arteko erlazioa 3/1 baino gehiagokoa da. Itxitura hainbat materialetakoa izan daiteke: beirazkoa, polikarbonatozkoa, PVCkoa, metakrilatozkoa... Egitura, berriz, zutikoek, habeek, gapirioek, kontragoiabeek eta bestek osatzen dute. Metalezkoak izan daitezke horiek, edo berotegientzat egokiak diren beste edozein materialetakoak. Berotegiak aireztapen-sistemaz, berokuntza-sistemaz eta ureztapen ongarriduna egiteko instalazioz hornituta egon daitezke. Gainera, muturretako batean, modulu tekniko bat izan dezakete, berotegiaren beraren ezaugarri eta egitura berekoa dena baina sandwich panelen hormak eta estalkia dituen, klimatizatzeko eta ureztapen ongarriduna egiteko gaur egun erabiltzen diren teknologia berrien kontrol-sistemak jartzeko.
 Konpostatzeko instalazio bat izan behar dute, sortzen diren edo ustez sortuko diren landare-hondakin guztiak tratatzeko moduko gaitasuna duena.

B.- Berotegian, nekazaritzako produktuak hainbat eratara landu daitezke: zuzenean lurraren gainean; loreontzietan, edukiontzietan edo mahaietan jarritako substratu organiko, mineral edo sintetikoaren gainean; uretako edo aireko laborantza-sistemen bidez (hidroponikoak edo aeroponikoak); eta abar.

Dena den, nekazaritzarako balio handiko lurretan eragiten bada, zuzenean lurrean landuko da, nekazaritzarako daukan edo izan dezakeen balioa zaintzeko eta ez galtzeko.

C.- Tarteak uzteko baldintza espezifikoak:
 Eraikin eta instalazio hauek aurreko “5.1.E.e” puntuan azaltzen diren baldintza orokorretara egokitu beharko dira, baina, ondoren aipatzen direnei dagokienez, hauek izango dira utzi beharreko tarteak:

- * Tunel moduko berotegietan:
 - Lurzoru hiritarrezinaren mugara: 20,00 m.
 - Ustiategiaz kanpoko beste lursail batzuetan dauden eta nekazaritzaz bestelako erabilerak dituzten eraikin eta instalazioetara: 20,00 m.
 - Ustiategi bereko beste berotegi batzuetara: 5,00 m.
 - Ustiategi bereko beste eraikin eta instalazio batzuetara: 10,00 m.



- * Kapera moduko berotegietan:
- Lurzoru hiritarrezinaren mugara: 50,00 m.
 - Ustiategiak kanpoko beste lursail batzuetan dauden eta nekazaritzaz bestelako erabilerak dituzten eraikin eta instalazioetara: 30,00 m.
 - Ustiategi bereko beste berotegi batzuetara: 5,00 m.
 - Ustiategi bereko beste eraikin eta instalazio batzuetara: 15,00 m.
- D.- Formari eta bolumenari buruzko baldintza espezifikoak:
- * Eraikin edo instalazio bakoitzeko gehienez okupa daitekeen eremua: 3.600 m².
 - * Eraikin edo instalazio bakoitzeko gehieneko luzera: 60,00 m.
 - * Gehieneko altuera:
 - Tunel berotegiarena: 3,50 m.
 - Kapera berotegiarena:
 - . Teilatu hegaleraino: 5,00 m.
 - . Estalkiraino: 7,00 m.
- E.- Berotegientzako lursailtako gehieneko okupazioari buruzko baldintzak:
 Berotegi bat jarri nahi den hori joko da halako lursailtzat, edo lehendik dagoen berotegi bat ordeztu, handitu edo beste egin nahi den hori. Lursailak, nolahi ere, esparru espazialki eta fisikoki jarraitua izan beharko du. Hauek izango dira lursail horretako gehieneko okupazioko baldintzak:
- * 6.000 m²-ko edo gutxiagoko lursailetan: % 60.
 - * 6.000 m² baino gehiagoko eta 10.000 m² baino gutxiagoko lursailetan:
 - Irizpide orokorra: % 50.
 - Irizpide osagarria: 3.600 m²-ko gutxieneko okupazioa onartzen da kasu guztietan.
 - * 10.000 m² baino gehiagoko lursailetan:
 - Irizpide orokorra: % 35.
 - Irizpide osagarria: 5.000 m²-ko gutxieneko okupazioa onartzen da kasu guztietan.
- 3.- Abeltzaintzako jardueretara bideratutako eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko irizpide espezifikoak.
- A.- Halakotzat hartuko da abeltzaintza-jarduerekin lotuta dagoen, eta ganadua zein beste abereak edukitzeko, hazteko, ustiatzeko, erabiltzeko eta abarretarako den eraikuntza eta instalazio oro; baita ustiategiko ekoizpenak eraldatu eta merkaturatzeko xedea dutenak ere. Horietan sartuko dira, halaber, aipatutako jardueren lagungarri edo osagarri diren eraikuntza eta instalazioak ere.
- Zehatzago azaltzearen, aipatutako eraikuntza edo instalaziotzat hartuko dira, bestek beste: ukuluak; etxaldeak; jertzitegiak eta esnea kontserbatzeko gelak; lanabesak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea; pentsu eta bazka-siloak; aziendentzako askak; aziendentzako saneamendu instalazioak; gaztandegiak; eztia eta erlezaintzako produktuak ekoiztea eta ontziratzea; ustiategiko produktuak eraldatzea, dastatzea eta han bertan



zuzenean saltzea; siloak; simaurtegiak; minda-putzuak; eta aipatutako jardueri lotuta dauden gainerako eraikuntza eta instalazioak.

B.- Tarteak uzteko baldintza espezifikoak:

Gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritakora joko da¹. Une honetan hauek dira, besteak beste, indarrean dauden baldintza batzuk:

- * Abeltzaintzako eraikuntzek eta instalazioek bizitegi-erabilerako lurzoru hiritarren mugara utzi beharreko tarteak:
 - Ardi/ahuntz ganaduarentzako eraikuntza eta instalazioek: 100 m.
 - Abelgorrientzako eraikuntza eta instalazioek: 150 m.
 - Ekidoentzako eraikuntza eta instalazioek: 150 m.
 - Txerri-ganaduarentzako eraikuntza eta instalazioek: 1.000 m.
 - Hegaztientzako eraikuntza eta instalazioek: 150 m.
 - Untxientzako eraikuntza eta instalazioek: 100 m.
 - Larrugintzarako animalientzako eraikuntza eta instalazioek: 150 m.
 - Erlauntzek: 400 m.
 - Beste espezie batzuentzako eraikuntza eta instalazioek: 250 m.

Plan Orokor honetan espresuki aurreikusitakoari jarraituz, utzi beharreko distantziei buruz aipatutako xedapen horietan ezarritako baldintzak aplikagarriak izango dira udalerriko lurzoru hiritarreko eta hiritargarriko muga guztietan, lur-eremu horietan eta lurzoru hiritarrezinaren aldamenean dauden lursailen xedea edozein delarik ere (bizitokia, industria, hirugarren sektorekoa, ekipamendukoa, ...).

- * Abeltzaintzako eraikuntzek eta instalazioek beste elementu batzuetara utzi beharreko tarteak:
 - Beste lursailetan dauden eta landa-erabilerakoak ez diren eraikinetara: 100 m.
 - Lursailaren mugara: 10 m.
 - Errepide eta bideetara: gai honetan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideak erabilia ateratzen dena.
 - Ur-ibilgu, urtegi, eta antzekoetara: gai honetan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideak erabilia ateratzen dena, lurraldea antolatzeke indarrean duden tresnetan ezarritakoak ere aintzat hartuta.
 - Bizitegi iraunkorak edo behin-behinekoak (kanpinak...) hornitzeko erabiltzen diren putzu, iturri, eta antzekoetara: 200 m.
 - Akuikulturako eremuetara: 100 m.
 - Bainuleku ofizialak diren eremuetara: 200 m.
 - Hiriguneak hornitzeko erabiltzen diren putzu, iturri, urmael edo ur-hodietara: 35 m.

Tarte horiek arautzen dituzten xedapenak aldatuko balira, aldaketa horietan zehaztutako aurreikuspenak aplikatuko dira.

¹ Une honetan aintzat hartuko dira, zehazki, 2009ko irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan egindako aurreikuspenak, izan ere, dekretu horrek ezartzen ditu abeltzaintzako ustiategien arau teknikoak, higieniko-sanitarioak, eta ingurumenekoak.



C.- Eraikitze baldintza espezifikoak:

Eraikin eta instalazio horiek lehenago zehaztutako baldintza orokorretara egokitu beharko dira, baina bidezko doikuntzak eginda, honako gai hauei dagokienez:

- * Eraikuntza-profila: soto edo erdisoto 1 + behe solairua + estalkipea.
- * Eraikuntzaren altuera: 5 m teilategalera; altuera hori areagotzeko aukera egongo da, lehendik abian dagoen edo proiektatu den jardueraren, hain zuzen ere eraikuntza edo instalazioa lotu zaion jardueraren arrazoi teknikoek, funtzionaltasunak, eta abar, altuera areagotzea eskatzen badute.
- * Arazketa: hondakin-urak eta ur beltzak arazteko sistema bat ipini beharko da nahitaez; eta sistema hori, etxalde berriak eraikitze proiektuan jasoko da. Era berean, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik lanean dauden etxaldeetan ere arazketa-sistema bat ipini beharko da.
- * Instalazio eta eraikuntza osagarriak: toberak, siloak, deposituak eta abar eraiki ahal izango dira (eraikinari atxikita). Horiek guztiak eraikuntza-proiektuan adierazi beharko dira, eta eraikuntzari baimendu zaion gehieneko eraikigarritasunaren barruan zenbatuko dira.

4.- Nekazaritzako ekoizkinak eraldatzeko eta merkaturatzeko, hala nola artisautzako produktuak eta ekoizkin autoktonoak egin eta merkaturatzeko eraikuntza eta instalazioak.

A.- Honako hauek ezarri ahal izango dira:

- * Nekazaritzako ustiategian bertan sortutako nekazaritzako ekoizkinen lehen eraldaketa egiteko, merkaturatzeko eta zuzenean saltzeko jarduerak.
- * Artisanu ekoizkinak eta produktu autoktonoak egiteko eta merkaturatzeko jarduerak.

Guztiak ere nekazaritzako ustiategiaren jarduera osagarri edo lagungarritzat hartuko dira.

B.- Lehendik zutik dauden eraikinetan ezarri ahal izango dira; baita guztiz edo hein batean jarduera horietarako erabiltzen diren eraikin berrietan ere.

Xede horietara bideratutako eraikuntza edo instalazio berriek honako baldintzak bete beharko dituzte:

- * Eraikigarritasuna: 250 m²(s).
- * Gehieneko altuera gailurrera (lursailarekin bat egiten duen edozein puntutan neurtuta): 6 m.
- * Halakorik ezartzeko baimena emango bada, aldeztu aurretik Gipuzkoako Foru Aldundiaren aldeko txostena eskuratu beharko da.
- * Lizentzia eskatzen duenak, edo sustatzaileak, jarduera honetan gutxienez hiru urteko esperientzia baduela egiaztatu beharko du.
- * Eraikuntza horretan, soil-soilik, aipatutako erabilerak edo nekazaritzako ekoizpenari lotutako beste erabilera batzuk ezarriko dira.
- * Udalak, eraikina ezartzeko lekurik egokiena erabaki dezake.



5.- Beste baldintza batzuk.

Eraikuntza eta instalazio horiek baimentzeko eta ezartzeko, halaber, gai honetan aplikatu beharreko gainerako xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, osagarri gisa, ingurumen-arlokoak, sanitarioak eta abar bezalaxe.

Ildo horretatik, abeltzaintzako eraikuntza eta instalazioek bete egin beharko dituzte, bestek beste, irailaren 22ko 15/2009 Dekretuan xedatutako baldintza higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak.

75. artikulua.- Nekazaritzako ustiapenen etxebizitza erabilera lagungarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintzak.

1.- Bizitegi-erabilera lagungarrien modalitateak.

Erabilera horiek hartuko dituen eraikin motaren arabera, honako modalitateak bereiz daitezke:

- * Bizitegi-erabilera lagungarriak, lehendik badauden bizitegi-erabilerako eraikinetan.
- * Bizitegi-erabilera lagungarriak, bizitegirako eraikin berrietan.

2.- Bizitegi-erabilera lagungarriak lehendik badauden bizitegi-erabilerako eraikinetan ezartzeko irizpideak:

A.- Era horretako bizitegi-erabilerako eraikintzat joko dira Plan Orokor hau indarrean jartzeko unean badaudenak. Halakotzat hartu ahal izateko, ordea, bestek beste honako baldintzak bete beharko dituzte gutxienez:

- * Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik etxebizitzarako erabiltzen diren eraikinak izango dira, orain indarrean dagoen plangintzan aurrez ezarritako irizpideekin bat, betiere.
- * Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak, 2006ko ekainaren 30ekoak, 30. artikuluan ezarritako baldintzak bete behar ditu.
- * Ibilgailuentzako sarbidea izan behar du, Plan Orokor honetan ezarritako baldintzak betez.

B.- Bizitegi-erabilerako eraikin horietan gehienez ere bi (2) etxebizitza ezartzeko baimena emango da, baina, horretarako, etxebizitza horietako bakoitzak 150 m²(s)-ko azalera izan behar du gutxienez. Gutxienerako azalera hori ez badute, gehienez ere etxebizitza bat (1) ezartzeko baimena emango da eraikin horietan. 600 m²(s) baino gehiagoko eraikigarritasuna duten baserrietan hiru etxebizitza ezartzeko aukera ere ematen da eraikuntza nagusian.

Sotoko edo erdisotoko solairuak ez dira kontuan hartuko ondorio horietarako; ezta sestra gainean egon arren, bizitegiak bestelako erabilerarako eraikitako azalera ere.



Etxebizitza horiek guztiak gaur egun bizitegirako erabiltzen den eraikinean moldatu beharko dira; dena den, eraikina handitzeko aukera egongo da, hurrengo "C" idatzazian ezarritako irizpideei jarraituz.

C.- Gaur egun martxan dauden bizitegi-erabilerako eraikinak eraberritzeko, birgaitzeko edota handitzeko obretan, segidan adieraziko diren irizpideei jarraitu beharko zaie:

- * Irizpide orokor gisa, bizitegi-erabilerako eraikinak eraberritzeko edo birgaitzeko egiten den obra orotan, eraikin horren lehengo ezaugarri nagusienak errespetatuko dira.
- * Bizitegi-erabilerako eraikinaren kanpoaldeko elementuak ukituko dituzten obretan, honako baldintza hauek bete beharko dira:
 - Obrak egiterakoan, eraikinaren jatorrizko tipologiari eutsiko zaio. Hala ere, estalkien antolaera aldatu ahal izango da, baldin eta jatorrizko eraikinaren bolumena gainditzen ez bada. Mantsardak ere onartuko dira, lurzoru hiritarrerako ezarritako baldintza berberetan. Jatorrizko eraikinak, lurzoru hiritarrezinean bizitegi-erabilerako eraikin berrietarako ezarritako gehieneko altuerak gainditzen baditu, eta estalkia aldatzea erabakitzen bada, lurzoru mota horretako eraikin berrientzako onartzen den gehieneko altuerara egokitu beharko da.
 - Eraikinak izan ditzakeen balio bereziko elementu arkitektoniko eta artistiko guztiak mantendu egingo dira; hala nola, amarriak, ate eta leihoburuak, fatxaden aurrealdeak eta abar.
 - Eraikinaren kanpoaldean, Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideekin bat datozen materialak erabiliiko dira. Kanpoko elementuak ordeztzeko aukera egongo da: arotzia, estalkia, etab. Dena den, jatorrizko eraikinaren itxura orokorra mantendu egin beharko da, dituen elementu bereziak bezalaxe.
- * Bizitegi erabilerako eraikinak birgaitzeko edo eraberritzeko, edota handitzeko ematen den baimena, lehendik dauden eranskinak eraisteko baldintzapean emango da, baldin eta eranskin horien egitura, eraikuntza-kalitate eta apaindura-baldintzei dagokienez, bolumen nagusia bezalakoak ez badira behintzat. Horrelakoetan, eranskin edo eraikuntza horiek mantendu ahal izango dira (baina, ahal delarik, eraikinaren bolumen nagusian txertatuko dira, estalki nagusiko isurialdeak luzatuz).

Eranskin gisa hartuko dira bizitegi-erabilerako eraikinaren bolumen nagusiari erantsitako edo erantsi gabeko eraikuntza, teilape edo estalpe guztiak, bai jabetza nagusiaren lursailean daudenak, eta bai jabetza horren aldameneko lursailean ere.

- * Lehendik zutik dagoen bizitegi-erabilerako eraikina handitzeko baimena emango da, honako baldintza hauek betetzen badira:



- Eraikin nagusiko behe-solairuak hartzen duten azaleraren % 25ean handitu ahal izango da gehienez eraikina.

Illo horretan, behe solairuan lehendik ere etxebizitza-erabilerara bideratua dagoen azalera bakarrik zenbatuko da; ez, ordea: aipatutako eranskinak, eraitsi beharrekoak edota mantentzeko baimena dutenak izan ala ez; behe-solairuan bizitegiak bestelako erabilerak dituzten zatiak, edonolako erabilerak direlarik ere; nekazaritza-ustiategiak bizitegiak bestelako erabileretara bideratuak dituen gainerako eraikinen azalera; eta abar.

- Aurreko eranskinen ordeztu eranskin berriak egin ez daitezkeen, handitze hori, ahal dela behintzat, eraikinaren bolumen nagusian txertatuko da, estalki nagusiko isurialdeak luzatuz. Handitu beharreko eraikinak ez badu betetzen Hirigintza Arau hauetan ezarritako gutxienezko distantziaren bat –lursailaren mugara, errepidera, bidera, eta abar–, handitze-lanak onartuko dira, lehendik dauden distantziak inolaz ere murrizten ez badira.
- Eraikin nagusiari atxikita dauden eta, gorago adierazitakoaren arabera, beren egitura, eraikuntza edota estetika kalitateagatik mantendu egingo diren eranskinak, bizitegirako solairua handitzeko erabili ahal izango dira, baldin eta erabilera hori ezartzeko bizi-egokitasun-baldintza egokiak betetzen badituzte. Are gehiago, erabilera horretarako eraikin berriak egin baino lehen, aipatutako eranskinak xede horretarako erabiltzea edota egokitzea lehenetsiko da.
- Handitzeko eskubidea behin bakarrik erabili daiteke, artikuluko honetan jasotako handitzeko aukera agortzen den ala ez kontuan izan gabe.

- * Bizitegi-erabilerako eraikinak ez badu beharrezko ur-hornidurarik, saneamendua bereizlerik, ur beltzak behar bezala arazteko eta isurtzeko sistema egokirik, argindar, telefonia eta abarren hornidurarik, horiek guztiak jabearen kontura instalatu beharko dira, baldin eta udalak bideragarritzat jotzen baditu (inguruan lehendik dauden eraikinetan edota iturri beretatik hornitzen diren eraikinen zerbitzuetan kalterik eragin ez dezaten). Era berean, zerbitzu horiek ezartzerakoan, udalak agintzen dituen baldintza teknikoak eta trazadura-baldintzak bete beharko dira; bestela, eskatutako lizentzia ukatu ahal izango du udalak.

D.- Lehendik dauden bizitegi-erabilerako eraikinak ordeztu ahal izango dira, honako irizpide hauei jarraituz:

- * Lehendik dagoen bizitegi-erabilerako eraikinaren ordeztu beste eraikin bat egin ahal izango da, jatorrizko eraikinetik gehienez ere 50 metrora. Hala ere, distantzia hori baino urrunago egitea erabaki daiteke, behar bezala frogatutako arrazoiek hala agintzen dutenean.



Dena den, Plan Orokor honetako Katalogoan sartuak dauden bizitegi-erabilerako eraikinak ordeztzeko baimenik ez da emango da inolaz ere.

- * Etxebizitzarako eraikin berriak, ordeztuko duen jatorrizko eraikinaren azalera bera izango du oinplanoan, bolumentria bezalaxe.

Oinplanoaren azalera eta bolumena zehazterakoan ez dira aplikatuko lehendik badagoen eraikina handitzeari buruz aurreko "c" idatz-zatian adierazitako irizpideak. Handitze-lan horiek jada eginak badaude, eraikina ordeztearen ondorioetarako ez dira zenbatuko.

- * Gehienez baimen daitekeen etxebizitza kopurua, aurreko "b" idatz-zatian azaldutako irizpideak aplikatuztik ondorioztatzen dena izango da.
- * Eraikin berriak Plan Orokor honetan era horretako eraikinei buruz ezarritako baldintzak bete beharko ditu biziegokitasunari, estetikari eta urbanizazioari dagokienez.
- * Eraikinak ez badu beharrezko ur-hornidurarik, saneamendu-sare bereizlerik, ur beltzak behar bezala arazteko eta isurtzeko sistema egokirik, argindar, telefonia eta abarren hornidurarik, horiek guztiak jabearen kontura instalatu beharko dira, baldin eta udalak bideragarritzat jotzen baditu (inguruan lehendik dauden eraikinetan edota iturri beretatik hornitzen diren eraikinen zerbitzuetan kalterik eragin ez dezaten). Era berean, zerbitzu horiek ezartzerakoan, udalak agintzen dituen baldintza teknikoak eta trazadura-baldintzak bete beharko dira; bestela, eskatutako lizentzia ukatu ahal izango du udalak.

E.- Aurreko idatz-zatietan azaldutako aurreikuspenak, edonolako bizitegi-erabilerarekin edota aipatutako nekazaritza-ustiategiaren ostatu osagarriarekin lotuta ulertu behar dira; hau da, bizitegirako eraikin horietan ezar daitezkeen guztiak sartuta: etxebizitza bera, bizitegi kolektiboa, nekazaritza-turismoa, ...

Horrela bada, bizitegi- edo ostatu-erabileraren horiek guztiak, eraikin horien bizitegirako eraikigarritasuna gainditu gabe ezarri beharko dira.

3.- Nekazaritza-ustiategiei lotutako bizitegi-erabilerako eraikin berriak egiteko irizpideak:

- * Bizitegi-erabilerako eraikin berriak egiteko baimena emango da, baldin eta lehendik ere martxan dauden nekazaritzako ustiategiei lotuak badaude, eta baratze- edo abeltzaintza-jardueretarako erabiltzen badira.

Bizitegi-erabilerako eraikin berriak egiteko baimena eskuratuko bada, aldeztu aurretik nahitaez frogatu beharko da eraikina lotuko zaion nekazaritzako ustiategi komuna halakotzat funtzionatzen ari dela, benetan eta modu eraginkorren, gutxienez 3 urtez



(ustiatagia irekitzeko baimena eman zenetik hasita, edo ildo honetan egokia izan daitekeen beste edozein modutan).

Nolanahi ere, lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 31. Artikuluan xedatutakoa bete beharko da baratze- edo abeltzaintza-ustiapenari lotutako etxebizitzarako eraikinei oin berriko lizentzia emateari dagokionez.

- * Babes bereziko eremu orokorretan ezin izango dira eraiki.
 - * Gehieneko etxebizitza kopurua: etxebizitza 1
 - * Eraikuntza-baldintzak:
 - Gehieneko eraikigarritasuna: 300 m²(s).
 - Oinplanoan gutxienez har dezakeena: 100 m².
 - Gehieneko altuera: 9 m.Fatxada bakoitzak, ondoko lursailarekin bat egiten duen edozein puntutan neurtuta duen gehieneko eta gutxieneko altueraren batez bestekoak, kasu bakoitzean onartutako gehieneko altueraren hainbatekoa edo hori baino gutxiago izan behar du.
 - Gehieneko solairu kopurua: soto edo erdisoto 1 + 2 solairu sestra gainean (estalkipean ondorioztatzen diren eremuak osagarri dituztela).
- * Mugetarako tartekak.
Eraikuntza berriak eta instalazio osagarriek gutxienez 10 metroko tartea utziko dute lursailaren muga guztietara.

4.- Aurreko idatz-zatietan aipatutako etxebizitzak, kasuan kasuko nekazaritza-ustiatagi komunari eta ustiatagi horretako lursailari lotetsiak geratu behar dute, beti, Jabetza Erregistroan. Lotura hori zehaztu eta formalizatzerakoan, indarrean dauden xedapenetan eta plan honetan adierazitako irizpideei jarraituko zaie.

76. artikulua.- Bordak

- 1.- Plan Orokor honen ondorioetarako, nekazaritza edo abeltzaintzaren erabilera lagungarrietarako izanik, honako ezaugarri hauek betetzen dituen eraikin oro izango da "borda":
 - * Harlanduzko karga-hormez eraikia izatea.
 - * Zurezko egitura izatea, bai barruan bai estalkian.
 - * Zeramikazko teilaz edo antzekoaz estalia egotea.
- 2.- Lehendik zutik dauden bordak beren egungo egoeran utziko dira, baldin eta azalera eraikia 70 m²(s)-ra iristen ez bada; izan ere, horrelakoetan, azalera hori lortu arte handitzeko baimena izango dute. Baina, lehendik dauden bordei lotutako lursailetan, ezin izango da borda berriak eraiki.



3.- Lehendik dauden bordak eraberritu edo birgaitzea erabakitzen bada, honako baldintza hauek moldatu beharko dira, estetikari eta eraikuntzari dagokienez:

- * Eraikuntza osoa edo zati bat konpondu behar bada, jatorrizko eraikinaren baldintza berak errespetatu beharko dira lerrokadurei, oinplanoan har daitekeen azalerari, bolumenari, estalkiko isurialdeei eta erabilitako materialei dagokienez.
- * Bordak oinplanoan hartzen duen azalera edota bolumena handitzeko baimenik ez da inolaz ere emango, artikuluko honetako 2. idatz-zatian aipatutako kasuan izan ezik.

77. artikulua.- Nekazaritza-erabilera profesionalizatu gabeak.

1.- Tramitazioa.

Erabilera horiek ezartzeko, dagokien udal-baimena behar da, baina ez da beharrezkoa izango Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostena.

2.- Gutxieneko lursaila:

- * Irizpide orokorra: 2.000 m².
- * Aisialdirako baratzeak jartzeko, dagokien plangintza edo egitasmo bereziek ezartzen dituzten irizpideei jarraituko zaie.

3.- Eraikitze baldintzak.

A.- Baimena ematen da lanabesak gordetzeko txabola bat eraikitze lursail bakoitzeko, baina D.22 Trantsizioko landa-paisaia, D.3 Basogintzakoa eta D.4 Ingurumenaren hobekuntza motetako landa-eremu globaletako lursailetan soil-soilik.

B.- Era berean, baldintza hauek bete beharko dira:

- * Solairu estalgarriaren gehieneko azalera: 15,00 m²(s).
- * Eraikuntzaren altuera: 2,50 m.
- * Lursailetik kanpoko eraikinekin gutxienez utzi beharreko tartea: 50,00 m.
- * Eraikuntzaren ezaugarriak:
 - Iraunkorrak ez diren materialekin eraikiko da, eta erraz desmunta daitezkeenak izango dira. Zimenduak ahalik eta txikiak izango dira.
 - Ezin izango dute izan urez hornitzeko instalaziorik, ez ur zikinak hustekorik ere.
 - Paisaiara egokitze aldera, egiturarako edo teilaturako material jakin batzuk erabiltzeko eska dezake udalak, baita ingurura hobeto egokitzen diren koloreak eta formak erabiltzeko ere.



4.- Beste gai batzuk.

Finkatu egingo dira aurretik badiren eta bizitegi-erabileraz kanpoko erabilerak dituzten eraikinak edo txabolak, salbu eta Plan Orokor honek eta berau garatzeko plangintzak erabakitakoari jarraituz antolaketatik kanpokotzat jo direnak eta/edo landa ingurunea degradatzen laguntzen dutenak. Dena den, ez da baimenik emango haiei bizitegi-erabilerak emateko.

78. artikulua.- Nekazaritzako industriak.

- 1.- Halakotzat hartuko dira, lurzoru hiritarrezinean ezarri behar diren eta nekazaritzako ustiategiaren erabilera lagungarriak edo osagarriak izateko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza-industriak. Horietan sartzen dira: zerrategiak; landareak eta loreak ekoizteko mintegiak, landaketa zuzenean lurlean egiten ez bada behintzat; produktu horien 1. eraldaketa; eta abar.
- 2.- Urbaniza ez daitekeen lurlean ezartzeko, aldez aurretik, frogatu egin beharko da edo jarduera horiek landa-eremuan ezartzeko beharra dagoela, edo landa-eremuan ezartzea beharrezkoa eta komenigarria dela landa-eremu hori antolatzen eta garatzen laguntzen dutela aintzat hartuta. Landa-eremuan ezarri behar hori frogatzeko, gainera, aurretik, interes publikotzat jo beharko da, horri buruz arlo horretako legediak eta/edo lurralde-plangintzak dioten moduan.
- 3.- Nekazaritza-industriak, ahal dela behintzat, herrian urbaniza ez daitekeen lurlean lehendik dauden eraikin eta instalazioak (berr)erabiltzeko baldintzak jarritz baimendu eta ezarriko dira. Salbuespen gisa edo ordezkotzako aukera gisa bakarrik egingo dira eraikin eta instalazio berriak nekazaritza-industria horiek ezartzeko.
- 4.- Kokatzeko, eraikitzeko eta urbanizatzeko baldintzak:
 - a) Bakar-bakarrik mota hauetako landa-eremu globaletan ezar daitezke: D.2 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eremua eta landazabala eta D.3 Basogintzako.
 - b) Baimena emateko eta ezartzeko orduan, dokumentu honetako Laugarren Tituluko Lehenengo Kapituluaren azaldu diren irizpide orokorrei jarraituko zaie.
 - c) Jarduera horiek baimentzeko eta ezartzeko, dagokien Plan Berezia egin eta onartu beharko da aldez aurretik, bai lehendik dauden eraikin eta instalazioak (berr)erabili behar direnean, bai eraikin berriak egin behar direnean. Plan Berezi horrek zehaztuko ditu proiektuaren inguruko eraikitzeko eta urbanizatzeko baldintzak, baldin eta proposamenaren eta/edo jardueraren ezaugarrien norainoko mugatuagatik udal-zerbitzu teknikoek Plan Berezi hau alferrikakotzat eta/edo gehiegizkotzat jotzen badute eta Foru Aldundiko Nekazaritza Sailaren (edo arloko erakunde eskudunaren) aldeko txostena badu.



Plan Berezia arlo horretako xedapenek jartzen dituzten irizpideei jarraituz onartzeak berekin ekarriko du aurreko 2. idatz-zatian azaldutako baldintzak betetzen direlako froga.

d) Zorroztu edo malgutu daitezkeen alde batera utzi gabe, oro har, honako hauek dira baldintza horiek:

- * Gutxieneko lursaila (etenik gabekoa): 20.000 m².
Plan Bereziak berregokitu ahal izango du lursailarentzat eskatzen den tamaina, hala handituz, nola txikituz. Dena den, eraikin eta instalazio berriak egin behar badira, ezin izango da 10.000 m²-koa baino txikiagoa izan.
Lehendik dauden eraikin eta instalazioak (berr)erabili behar badira nekazaritzako industria horietarako, berriz, Plan Berezi horrek zehazten duenari jarraituko zaio.
- * Gehieneko eraikigarritasuna: 2.000 m²(s).
Plan Bereziak handitu eta txikitu ahal izango du eraikigarritasun hori.
- * Gehienez okupa daitezkeen azalera:
 - % 10, eraikin egonkorren kasuan.
 - % 30, maniobrarako eta biltegirako eremuen kasuan.
- * Gehieneko altuera: 5 metro; hala ere, altuera hori gainditu ahal izango da arrazoi teknikoek edo funtzionalek hala agintzen badute eta, betiere, premia hori behar bezala justifikatzen bada.
- * Tarteak:
 - 500 metro hirigunera.
 - Gutxienez 100 metro, lurzoru hiritarrezinean dagoen jardueraz aparte etxebizitza orotara.

79. artikulua.- Bizitegi-erabilera autonomoak.

1.- Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zutik dauden bizitegi-erabilera eraikinetan bakar-bakarrik ezarriko dira. Eraikin horiek, gainera, baldintza hauek bete beharko dituzte:

- * Plan hau indarrean jarri aurretik ere bizitegirako erabiltzea.
- * Era horretako bizitegi-erabilera baimenduak dauden landa-eremu orokorretan egotea.
- * Antolamenduz kanpokotzat izendatuak ez izatea.
- * Indarrean dauden legezko xedapenetan (urak...) ezarritako irizpideekin bat etortzea.
- * Behe-solairuan 100 m²-ko azalera okupatzeko modukoak izatea. Ildo horretan, solairu horretan bizitegirako erabiltzen diren eremuak bakarrik zenbatuko dira; ez, ordea, bestelako erabilera hartzen dituzten eremuak, edota eranskinei dagozkienak, halakorik izanez gero.
- * Ibilgailuentzako sarbidea izatea, Plan Orokor honetan ezarritako baldintzak betetz.
- * Plan Orokor honetan etxebizitzetarako ezarri diren biziegokitasun-baldintzak betetzea.



2.- Gutxieneko lursaila:

- * Irizpide orokorra: 10.000 m². Azalera horren barruan, eraikuntza fisikoki hartuko duten lurrek sail bakarria osatuko dute espazialki, eta 5.000 m²-ko azalera hartuko dute gutxienez.
- * Irizpide osagarria: lehendik dauden bizitegi-erabilerako eraikinak finkatu egingo dira, arestian aipatutako baldintzak betetzen ez badituzte ere.

3.- Gehienez baimen daitekeen etxebizitza kopurua:

Bizitegi-erabilerako eraikin horietan gehienez ere bi (2) etxebizitza ezartzeko baimena emango da, baina, horretarako, etxebizitza horietako bakoitzak 150 m²(s)-ko azalera izan behar du gutxienez. Gutxieneko azalera hori ez badute, gehienez ere etxebizitza bat (1) ezartzeko baimena emango da eraikin horietan.

Sotoko edo erdisotoko solairuak ez dira kontuan hartuko ondorio horietarako; ezta sestra gainean egon arren, bizitegiak bestelako erabilerako eraikitako azalera ere.

- 4.- Eraikina eta bertako etxebizitzak, aurreko 2. idatz-zatian ezarritakoaren arabera ondorioztatzen den lursailari lotutako lurri lotetsiak geratuko dira erregistroan.
- 5.- Gaur egun duten azalera dutela ere, bizitegirako eraikin horiek ezin izango dira handitu.
- 6.- Aurreko idatz-zatietan aipatutako etxebizitzak, erregistroan ukitutako eraikinari lotuak dauden finketako lursailari lotetsiak geratu behar dute, beti, Jabetza Erregistroan. Lotura hori zehaztu eta formalizatzerakoan, Hirigintza Arau hauetako 83. artikuluan adierazitako irizpideei jarraituko zaie.

80. artikulua.- Herri-lanei lotutako erabilera eta instalazioak.1.- Aintzat hartutako erabilerak eta eraikuntzak.

Halakotzat hartuko dira titulartasun nahiz ekimen publikoko komunikazio-sistemak edo zerbitzuen azpiegiturak gauzatzeko, ustiatzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren erabilerak eta instalazio osagarriak, ezinbestez landa-ingurunean ezarri behar direnak, baldin eta erabilera ezarriko den esparrua Plan Orokor honetan berariaz sistema orokorrak ezartzeko izendatu ez bada behintzat. Komunikazio-sistema horietan sartzen dira zerbitzuguneak ere, eta zerbitzuen azpiegituren artean, berriz, ur-hornidura, hondakin-uren saneamendua eta arazketa, hiri-hondakinak, gas eta argindarraren hornidura, irrati-telebista eta beste batzuk.

Nolanahi ere, mota horretako erabilera eta instalazioak zehazki identifikatzeko, bai eta haien titulartasuna eta dagozkien jarduketan promozio-baldintzak zehazteko ere, arlo horretan indarrean dauden xedapenek eta horri buruz egiten diren plangintza eta proiektuek egindako aurreikuspenen emaitzei jarraituko zaie.



2.- Kokatzeko irizpideak.

Jarduera eta azpiegitura horiek, ahal dela behintzat, D.2 Nekazaritzako eta abeltzaintzako eremua eta landazabala eremu globalean kokatuko dira.

Salbuespen gisa, baimena ematen da jarduera eta instalazio horiek beste landa-eremu global batzuetan jartzeko, baldin eta jarduera eta instalazio horiek bat datozen eremu horien berezko hirigintza-araubidearekin eta helburuekin.

Gainera, jarritako helburu motak aukera ematen duen guztietan, leku, instalazio, elementu eta abar berak erabiliko dira, jarduera eta instalazio horiek eremu horretan kokatzeak dakartzan ondorioak kontzentratzeko eta/edo ahal den gehiena gutxitzeko.

3.- Tramitazioa.

Eraikitze baimena eskatu aurretik, kontsulta bat egin beharko zaio udalari, eta hark, arrazoituta, bete beharreko baldintzak jarriko ditu ebazpen batean: ekarpeneko lursailaren baldintzak, eraikigarritasuna eta aparkalekuen hornidura. Gainera, bidezko denean, aurrez plan berezi bat egiteko eska dezake.

Nolanahi ere, horri dagokionez, aintzat hartuko dira kasuan kasuko administrazioak, bere eginkizunetan ari dela eta dauzkan eskumenak erabiliz, egiten dituen espediente eta proiektuetan gai honi buruz jasotako xedapenak.

4.- Ekarpeneko lursaila⁽¹⁾.

Oro har, indarrean dauden eta laborantzako gutxieneko unitatea arautzen duten lege-xedapenek diotena izango da lursailaren gutxieneko azalera⁽¹⁾.

Hori baino txikiagoa ere izan daiteke azalera, bat baldin badator, aipatutako xedapenekin ez ezik, kasuan kasuko azpiegiturak arautzeko xedapen bereziek eskatzen dutenarekin ere, eta udalak ere egokitzat jotzen badu.

Dena den, azalera hori ez da izango 2.000 m²-tik beherakoa.

Gainera, lursailaren zati guztiek etenik ez duen esparru bat osatu behar dute.

Kasuan kasuko lursailen eta instalazioen arteko lotura Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

⁽¹⁾ Une honetan, uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuan xedatutakoaren arabera, laborantzako gutxieneko unitatearen azalera 10.000 m²-koa da Gipuzkoan.



5.- Gutxienez utzi beharreko tartearak:

Oro har, aipatutako obrak eta haien instalazioak egokitu egingo dira lege-xedapenek –baita lurraldea antolatzekeo tresnek ere– tarteei eta atzerapenari buruz jartzen dituzten irizpideetara. Nolanahi ere, distantzia hori honako hau izango da gutxienez:

- * Lursailaren mugara: 5,00 m.
- * Gaur egun dauden etxebizitza-eraikinetara:..... 50,00 m.

6.- Eraikitzekeo baldintzak:

Udalak, kasu bakoitzean, eraikitzekeo bidezkoztat jotzen dituen baldintza bereziak jarriko ditu, arrazoitutako ebazpen baten bidez. Nolanahi ere, bete egin beharkeo dira urbaniza ez daitezkeen lurrentzat dokumentu honetan jarritako arau orokorrak.

Arau orokor horiek alde batera utzi gabe, eman nahi diren zerbitzuek dituzten premien eta beharkezunen ikuspegitik, behar bezala eta zorroztasunez justifikatu beharkeo dira eraikigarritasuna eta egin nahi diren instalazioen forma arautzen duten baldintzak.

7.- Aparkalekua

Gutxienekeo leku kopurua (batere beharrik ez dagoela uste denean izan ezik):
leku bat (1)/100 m²(s)

8.- Azpiegiturak eta urbanizazioa.

Sarbideak, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornikuntza, telefonia, kanpo-argiteria eta gainerako zerbitzuak konpondu beharkeo dira, eta hirigintza egokia bermatuko da, zoladurak eta lorezaintza barne, landa-ingurunean txertatzeko orokorki ezarritako arau eta gomendioen barruan.

81. artikulua.- Landakoak ez diren baina baimendu daitezkeen beste erabilera eta eraikin batzuk.

1.- Definizioa.

Besteak beste, landa-eremu globaletan onartuta dauden hirugarren sektorekeo erabilerak eta ekipamendu komunitariokoak nahiz horiekin pareka daitezkeenak daude tartean, titulartasun publiko zein pribatukoak, eta zerbitzu-azpiegituren erabilerak ere bai. Zoologia-guneei lotutako erabilerak ere sail honetan sartzen dira, baldin eta gune horiek ez badira nekazaritzako ustiategi arrunten erabilera osagarriak.

Nolanahi ere, erabilera horiek onartzeko eta ezartzeko, alde zuzenetik, frogatu egin beharkeo da edo jarduera horiek landa-eremuan ezartzeko beharra dagoela, edo udalerraren landa-



eremuan ezartzea beharrezkoa eta komenigarria dela landa-eremu hori antolatzen eta garatzen laguntzen dutela aintzat hartuta. Landa-eremuan ezarri behar hori frogatzeko, gainera, aurretik, interes publikotzat jo beharko da, horri buruz arlo horretako legediak eta/edo lurralde-plangintzak dioten moduan.

2.- Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioko erabilerak ezartzea, lehendik badauden eta hirigintza-plangintzako hirigintza-araubidearekin bat datozen eraikinak erabiltzea dakartenak beren helburuetarako.

Hurrengo idatz-zatian aditzera ematen den salbuespena alde batera utzita, erabilera horiek, bakar-bakarrik, Plan Orokor hau onartu aurretik badauden eta antolaketatik kanpo utzi ez diren eraikinetan ezarri ahal izango dira. Dena den, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- * Oro har, finkatutzat joko dira eraikin horiek, Plan Orokor hau onartu eta indarrean sartzean dituzten eraikitzeke ezaugarriak eta eraikigarritasuna atxikirik.
- * Indarrean dauden xedapenek diotena eta haien ondorioak alde batera utzi gabe, baimena ematen da aipatutako eraikinak handitzeko, 60 m²(s) gehienez ere, baina eraikuntza nagusiari atxikita.
Hori baino gehiago handitu ahal izateko, 3. idatz-zatian azaltzen diren baldintzak bete beharko dira.
- * Ez da inola ere baimenik emango eraginpeko finkan banakuntzak egiteko, baldin eta horretatik ateratzen diren lursail edo finka berrien azalera 10.000 m²-tik beherakoa bada, non eta ez den bermatzen aldameneko beste nekazaritza-lursail batzuei erantsiko zaizkiela.
- * Horri dagokionez, 10.000 m²-tik beherako azalera duten lursailetan dauden eraikinak finkatu egingo dira, baina lursail horietan ezin izango da bereizketarik egin.
- * Besteak beste, dokumentu honetako Laugarren Tituluko Lehen Kapituluaren jarritako baldintzak beharko dira, batetik, eta 86.3 artikuluan jarritakoak, bestetik.

3.- Eraikin eta instalazio berriak eraikitzea dakarten hirugarren sektoreko, ekipamendu komunitarioko edo horien pareko erabilerak ezartzea.

Salbuespen gisa, eta asmoan hartutakoa lehendik dauden eraikinetan betetzea ezinezkoa den kasuetan bakarrik, baimena eman ahal izango da eraikin berriak egiteko erabilera horietarako, honako baldintza hauetan:

- * Bakar-bakarrik, D.22 Trantsizioko landa-paisaia eremu globaletan ezartzea baimenduko da.
- * Onartzeko eta ezartzeko, alde aurretik, dagokion Plan Berezia egin eta onartu beharko da. Plan Berezi hori hirigintzako legediak erabilera haientzat jartzen dituen irizpideei



jarraituz egingo da, eta frogatu egin beharko du, gainera, artikuluko honen 1. idatz-zatian azaldu diren baldintzak bete egiten direla.

- * Baimena emateko eta ezartzeko orduan, dokumentu honetako Laugarren Tituluko Lehenengo Kapituluaren azaldu diren irizpide orokorreari jarraituko zaie, baina Plan Berezi horrek berregokitu ahal izango ditu irizpide horiek, zorrozuz zein malgutuz, hala egitea egokia eta komenigarria dela agerian utzi ondoren.
- * Jarduerari lotutako lursailaren gutxieneko azalera: 40.000 m².

Ekarpeneko lursailak, aipatutako azalera baino handiagoa izanda ere, esparru espazialki eta fisikoki jarraitua osatu beharko du, eta eraikinari lotuta egongo da ondorio guztietarako.

- * Eraikitze baldintzak:
 - Utzi beharreko tartekak:
 - . Lursailaren mugara: 10 m.
 - . Lurzoru hiritarrezinaren mugara: 250 m.
 - . Beste lursail batzuetan dauden landa-eraikinetara zein landako izaerarik ez dutenetara: 250 m.
 - . Lurzoru hiritarrezinean kokatutako etxebizitza-eraikinetara, proposamenak eragindakoez aparte finka batzuetan: 100 m.
 - Solairu estalgarriaren gehieneko azalera:
 - . 6,0 ha baino gutxiagoko lursailetan: 1.800 m²(s).
 - . 6,0 ha baino handiagoko lursailetan: 2.400 m²(s).
 - . 6,0 ha baino handiagoko lursailetan, solairu estalgarriaren gehieneko azalera berregokitu ahal izango du egin beharreko Plan Bereziak, justifikatu ondoren.
 - Gehieneko solairu kopurua: soto edo erdisoto 1 + 2 solairu sestra gainean (estalkipean ondorioztatzen diren eremuak osagarri dituztela).
 - Gehieneko altuera: 9 m.
- * Aparkaleku-hornidura: leku bat/100 m²(s) (gutxienez)
Dena den, hornidura hori beharrezkotzat jotzen ez bada, edo gehiegi edo gutxiegi dela pentsatuz gero, doitu egin ahal izango da.
- * Etxebizitza osagarria: egin beharreko Plan Bereziari jarraituko zaio. Nolanahi ere, justifikatuz gero betiere, baimena emango da jarduerari lotutako etxebizitza bat izateko, gehienez ere, baina instalazioen ardua duten edo zaintzen dituzten pertsonen erabiltzeko izango da, eta baimendutako eraikigarritasun globalaren eta/edo gehienekoaren barruan eraikiko da, eta, ahal dela behintzat, eraikin nagusian txertatuta.
- * Gainerako baldintzak: aipatutako Plan Berezi horrek esandakoak.



4.- Titulartasun eta sustapen pribatuko azpiegitura-zerbitzuen erabilerak.

Erabilera autonomo gisa baimentzeko eta ezartzeko orduan, azpiegitura horien ezaugarriekin eta mugekin bat datozen 90. artikuluko aurreikuspenei jarraituko zaie, dokumentu honen Leugarren Tituluko Lehenengo Kapituluari azaltzen diren baldintza orokorrei ez ezik.

Instalazio fotovoltaikoak onartzeko eta ezartzeko eskaerak, gainera, instalazio horiek paisaian duten eraginari buruzko azterketa batekin osatu beharko dira, jarri nahi diren inguruaren ahultasun bisualari buruzko analisi bat barne.

5.- Zoologia-guneei lotutako erabilerak.

A.- Halakotzat hartuko dira zoologia-gunetzat jotzeko arlo horretako xedapenek jartzen dituzten baldintzak betetzen dituzten jarduerak, baldin eta jarduera horiek autonomoak badira eta ez nekazaritza-ustiategi arruntan jarduera lagungarriak edo osagarriak.

B.- Horiek baimentzeko eta jartzeko, besteak beste, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Frogatu egin beharko da artikuluko honen 1. idatz-zatian azaltzen diren baldintzak betetzen direla (landa-eremuan kokatzeko beharra justifikatzea; interes publikotzat jotzea, eta/edo udalerriaren landa-eremuan kokatzea beharrezkotzat eta komenigarritzat jotzea landa-eremu hori antolatzen eta garatzen laguntzen dutela aintzat hartuta)..

b) Oro har, eta ondoren aipatzen diren salbuespenak alde batera utzi gabe, jarduera horiek baimentzeko eta jartzeko, artikuluko honetan landa-erabilerekin kanpoko mota horretako erabileretarako jartzen diren irizpideei jarraituko zaie, eta, zehazki, hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko erabileretarako jartzen diren irizpideei. Honako hauek dira aipatutako salbuespenak:

* Gutxienezko lursaila arautuko duten baldintzak artikuluko honetan hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerekin jartzen zaizkien baldintza berak izango dira. Salbuespen gisa, eta aldeztu aurretik frogatuz gero egokia dela, gutxienezko lursailaren azalera 5.000 m²-koa izan daiteke, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira gutxienez:

- Gizakiekin etxean bizi ohi diren animaliak hartu, zaindu, hazi eta halakoekin zerikusia duten jardueretarako asmoa izatea. Halakotzat hartzen dira baita hiriguneari ere (txakurtegietan, txori-dendetan...) baldintza horietan bizi daitezkeenak.
- 10.000 m² baino gutxiagoko lursailen kasuan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurrekoa izan beharko du lursail hori independentea. Ez da baimenduko plana onartuz geroztik sortutako halako lursailak jarduera horietarako erabiltzea.
- Fisikoki etenik ez duten lursailak izan beharko dute.



- * Jarduera horiei lotutako eraikin eta instalazio berriak baimentzeko eta egiteko, artikulua honetan hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerei jartzen zaizkien baldintzak bete beharko dira. Baina gizakiekin etxean bizi ohi diren eta lehen aipatu diren animaliak hartu, zaindu, hazi eta halakoekin lotutako eraikin eta instalazio berrien kasuan, 300 metrokoa izango da, zehazki, lurzoru hiritarrezinarekin utzi beharreko tartea.
- * Gizakiekin etxean bizi ohi diren animalia horiek hartu, zaindu, hazi eta halako jarduerak eraikin eta instalazio berrietan ezartzeari dagokionez, udalak baimena ematea erabaki dezake, aurreko 3. idatz-zatian aipatzen den plangintza berezia alde aurretik egiteko baldintza jarri gabe, baldin eta plangintza berezi hori – aurretik behar bezala frogatuta– beharrezkoa ez dela irizten bazaio.

C.- Erlezaintza eta haren pareko beste jarduera batzuk modu autonomoan baimentzeko eta ezartzeko, zoologia-guneei jarri zaizkien irizpideei jarraituko zaie.

82. artikulua.- Turismo-kanpalekuak.

1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Oro har, turismo-kanpalekuak onartzeko eta ezartzeko, arlo horretan indarrean dauden xedapenek jartzen dituzten irizpideei jarraituko zaie, baita indarrean dagoen hirigintza-plangintzak jartzen dituen irizpideei ere, Plan Orokor honek –eta bera garatzeko plangintzak edo berak finkatutako plangintzak– jarritakoak barne.
- B.- Era berean, jarduera hori D.22 Trantsizioko landa-paisaia motako landa-eremu globaletan dauden lursailetan baimendu ahal izango da, aurreko idatz-zatian aipatutako baldintzetan.

2.- Baimentzeko eta ezartzeko baldintzak.

- A.- Lehendik finkatuta dauden eta beste erabilera batzuk izan dituzten eraikin eta instalazioak nagusiki turismo-kanpalekutarako erabiltzea dakarten baldintzetan ezarriko dira.
- B.- Asmo horrekin eraikin eta instalazio berriak baimentzeko eta egiteko, honako baldintza hauek bete beharko dira:
 - a) Artikulu honetako salbuespenak salbuespen, dokumentu honetako 81.3 artikuluan aurreikusitakoak aplikatuko dira, baita eraikitze baldintzei nahiz aurretiaz plan berezi bat prestatzeko derrigortasunari dagokienez ere.
 - b) Ingurunearen paisaiari edo ingurumenari kalterik egin gabe ezarriko dira.

Hala, oro har, debekatuta dago lurrari eusteko egituren proiektuak egitea eta gauzatzea, salbu eta neurri txikikoak izanik ingurumenari eta paisaiari kalterik egiten ez dietenak, baldin eta egokiak direla justifikatzen bada alde aurretik.



Gainera, zuhaitz-landaketekin osatu eta gauzatu beharko da proiektua, kasuan-kasuan beharrezkotzat jotzen den neurrian eta moduan.

- c) Sarbideetarako konponbidea arrazoitu egin beharko da, puntako sasoian arazorik sor ez dezaten bide-sare orokorrean edo lokalean, eta esparruaren barruan, kanpadendentzat edo karabanentzat zenbat leku dauden, hainbeste leku beharko dira aparkatzeko ere, bisitariak aparkatzeko dituzten lekuak alde batera utzita.
- d) Era berean, ur-hornidura, saneamendua, elektrizitate-hornikuntza, telefonia, argiztapena eta gainerako zerbitzuak konpondu beharko dira, eta, bereziki, kontuan hartu beharko da ur zikinak arazteko eta isurtzeko sistema, instalazioaren neurriaren eta erabiltzaileak hartzeko duen gehieneko ahalmenaren arabera.
- e) Debekatuta dago edozein elementu iraunkor jartzea kanpatzeko lekuen gainean, kanpina bizitzeko gunera iraunkorra bihurtzea eragozteko.
- f) Haiek onartzeko eta jartzeko, dagokien Plan Berezia egin eta tramitatu beharko da aurretik, eta haren baitan egongo da erabakia.

Horri dagokionez, lursail hauek hartuko dira Plan Berezi horren esparrutzat: batetik, turismo-kanpalekua jartzeko proposamenak zuzenean harrapatzen dituen lursailak, eta, bestetik, kanpalekua sarbidez, zerbitzu-azpiegituraz eta bestez hornitzeko bete beharreko baldintzak direla-eta lursail horiei lotutako beste batzuk.

Horren harira, Plan Berezi horrek zehaztu egin beharko du, eta arrazoitu, kontu horietan guztietan zer neurri hartu. Neurri horiek ondorio kaltegarriak ekarriko balute, gainera, ondorio horiek konpontzeko eta/edo ahalik eta txikiak izateko behar diren neurriak ere jaso beharko lituzke.

Plan Berezia egitea egoki eta komenigarri dela justifikatu ondoren, plan horrek dokumentu honetan bertan adierazitako aurreikuspenen doikuntza planteatu ahal izango du: gutxieneko tartea, solairu eraikigarriaren azalera, aparkalekuen hornidura, etab. Dena den, inguruan kokatuta dauden bizitegi-eraikinekiko gutxieneko tartea 200 m²-koak izango dira gutxienez.

83. artikulua.- Landa-turismoak, aterpetxeak eta horiekin pareka daitezkeen bestelako jarduerak eta eraikuntzak ezartzea.

- 1.- Horiek baimendu eta ezartzerakoan, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie, turismoarekin loturiko guztiak aintzat hartuta; era berean, Plan Orokor honetan xedatutako baldintzak ere bete egingo dira.
- 2.- Landa-turismoak ezartzerakoan, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenak betetzeaz gain, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie, nekazaritzako ustiatuegien bizitegi-erabilera lagungarriak baimendu eta ezartzeari dagokionez.



Horrela, bada, landa-turismo horiek aipatutako ustiategiei lotutako bizitegi-erabilerako eraikin lagungarriari dagokion eraikigarritasunaren barruan egingo dira.

- 3.- Aterpetxeak edo horien pareko jarduerak ezartzerakoan, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenak betetzeaz gain, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideei jarraituko zaie, landaz bestelako erabilerak eta eraikinak ezartzearen ondorioetarako (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak...).
- 4.- Lurzoru hiritarrezinean askaltzeko guneak, jatetxeak, sagardotegiak edo horien pareko diren ostalaritza-jarduerak ezarri nahi badira, lehendik badauden eraikinetan egin beharko dira. Eraikin horiek, besteak beste honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - * Halakorik ezartzea baimendua dagoen landa-eremu orokorrean egotea.
 - * Erabilera horiek ezartzeko ezaugarri eta baldintza egokiak dituzten eraikinak izatea.
 - * Ibilgailuentzako sarbidea izatea, eta honek, Plan Orokorrean gai honi buruz ezarritako baldintzak betetzea (3 metroko zabalera, etab.).

Jarduera horiek, lurzoru mota horretan ezar daitezkeen hirugarren sektoreko edo ekipamenduko erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako; betiere, jakina, Hirigintza Araua hauetako 81. artikuluan azaldutako baldintzetan, jarduera horien eraginpeko eraikinak handitzeko eskakizunak ere barne hartuta.

- 5.- Aipatutako eraikinetan jarduera horiek ezartzeko baimena, kasuan kasuko jarduera ezartzeko eta garatzeko beharrezkoak diren zerbitzu guztiak izateko baldintzapean emango da.

III. KAPITULUA LUR HIRITARREZINEN ARAUBIDEKO IRIZPIDE FORMALAK.

84. artikulua.- Lur hiritarrezinen araubideko aurreikuspenen-maila eta lotura arautzailea.

Egiturazko antolaketari dagozkion maila eta izaera arautzaileak izango dituzte lur hiritarrezinaren erregimena arautzeko dokumentu honetako Laugarren Tituluan egiten diren aurreikuspenek.

Dena den, plangintza berezi baten bitartez, berregokitu eta/edo osatu ahal izango dira aurreikuspen horiek, Plan Orokor honek esandako moduan eta neurrian.

85. artikulua.- Lur hiritarrezinentzako plangintza berezia egitea.

Udalak, hala indarrean dagoen hirigintza-legediak nola Plan Orokor honek aurreikusten dituzten helburuetako bat hartuta, plangintza berezi bat egiteko eta onartzeko eska dezake, aurrera eraman beharreko ekintzak antolatzeko eta gauzatzeko baldintzak zehazteko. Plangintza hori, nolnahi ere, nahi eta nahi ez egin beharko da aipatutako legedi horrek edo Plan Orokor honek esandako kasuetan.

Plangintza hori egitean, hala aipatutako legedi horretan nola Plan Orokor honetan azaltzen diren irizpideei jarraituko zaie.



V. TITULUA

ONDARE KATALOGATUAREN ERAIKINAK ETA ELEMENTUAK

BABESTEKO ARAUAK.

86. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko araubidea formulatzea.

Indarrean dagoen hirigintza-legediari jarraituz, Plan Orokor honek katalogo batean bildu nahi ditu Soraluzeke udalerriko ondasun eta elementu naturalak zein eraikiak, duten balio artistiko, kultural, historiko, ekologiko, naturalistiko, zientifiko, arkeologiko edo bestelakoengatik zaindu eta neurri suntsigarri eta kaltegarrietatik babestu behar diren horiek, eta bakoitzari dagozkion babes-neurriak zehaztu.

Zerrenda hori Plan Orokor honetako 2.3 Katalogoa dokumentuan ageri diren ondasun eta elementuek osatzen dute.

Ondasun eta elementu horiei guztiei dokumentu honetako ondoko artikuluek agintzen duten babes-erregimena aplikatuko zaie, bai eta, hala badagokie, kultura-ondarearen arloan indarrean dauden xedapenetan eta haien parekoetan ezarritako babes-erregimena ere.

87. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.

- 1.- Ondasun eta elementu katalogatuetan, ezin izango da suntsituko edo degradatuko dituen neurririk hartu, baldin eta ez bada baliorik ez duen edota horien nortasuna hutsaltzen duen eranskinen bat kentzeko.
- 2.- Ukitutako jabeak edo sustatzaileak, kasuan kasuko udal-baimena eskatu aurretik, kontsulta egin diezaioke udalari, babesteko jarri diren helburuak eta berak hartu nahi dituen neurriak ezkontzen ote diren jakiteko eta eraikina zein haren elementuak begiratzeko betebeharrak zehazki nola gauzatuko diren jakiteko.
Helburu horrekin, egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak behar bezain zehaztuta azalduko dituen aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko dio udalari.
Udalak kontsulta hori dela-eta hartzen duen erabakiak ez du kenduko lizentzia horri buruzko ebazpenean inoiz-edo baldintza gehiago zehazteko aukera.
Jabeak edo sustatzaileak, dena den, lizentzia zuzenean eska dezake, baina horrek ez du ekarriko aurkeztutako proiektua, benetako eraginkortasuna izan dezan, udal-ebazpenean jarritako baldintzetara egokitu behar ez izatea, ez eta baimentzeko eskatzen den esku hartzea ukatuko ez denik ere, horri buruz egiten diren txosten teknikoetan jarritako begiratze-irizpideetara ez egokitzeagatik.
- 3.- Bai kontsulta eta bai dagokion eraikuntza- edo obra-proiektua bidali egingo zaizkie gai honetan eskumena duten erakundeei, baldin proposatutako esku-hartzeek legez haien ardurapean edo erabakien mende dauden ondasunei eragiten badiete.
- 4.- Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek, dena den, bete egin beharko dituzte aurreko ataletan aipatu diren ebazpenetan jarrita dauden babes-baldintzak.



- 5.- Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legean ezarritako erregimenari lotutako eraikinak edo haietako elementuak hondatuztat jotzeko, lege horren 36. artikulua ezartzen dituen erregimenari eta prozedurari jarraituko zaie, eta hondatuztat jotzeko azaroaren 10eko 306/1998 Dekretuak finkatu dituen irizpideak aplikatuko zaizkie, kultura-ondasun kalifikatu eta inbentariatuen hondatu izendapenari eta haiek eraistearen inguruko ebazpenaren aurreko eta ondoko neurriei buruzkoak.

88. artikulua.- Katalogatuta dauden eta historia eta arkitektura aldetik balioa duten elementuak babesteko araubide motak, eta haien irizpide orokorrak.

1.- Irizpide orokorrak.

Arkitektura eta historia aldetik balio berezia duten eta katalogatuta dauden eraikin eta elementuak babesteko, honako erregimen mota hauek ezartzen dira, arlo horretan indarrean dauden xedapenen irizpideak kontuan hartuta:

A.- Babes berezia.

Katalogoan, Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legeak dioenari jarraituz, Kultura Ondasun Kalifikatuztat, Kultura Ondasun Inbentariatuztat edo xede hori lortzeko espedientea abiarazita duten Kultura Ondasuntzat jotzen diren elementuei aplikatuko zaie.

B.- Oinarrizko babesa.

Katalogoan 'Udalak babestutako elementuak' izendapenaren pean biltzen diren eraikin eta elementu guztiei aplikatuko zaie, baina babes hori, babes partziala aitortzen zaien higiezinetan, babestu beharreko eraikinaren zati baliotsuenetara mugatuko da.

2.- Babes bereziko erregimena.

Babes-erregimen hori duten eraikinetan eta gainerako ondasunetan hartzen diren neurriak, nagusiki, eraikin eta ondasun horiek zaintzeko eta eraberritzeko izango dira, eta baimena emango da aldaketa desegokiak izan dituztenak edo elementu degradatuak konpontzeko eta lehengoratzeko, haien egiturari eta ezaugarriei kalterik egiten ez dieten neurrien bidez betiere, baina neurri horiek ez dute inola ere ekarri behar beste asmakuntzarik edo diseinu berririk. Edozein esku-hartze egiteko edo beste erabilera bat emateko, kultura-ondarearen arloko erakunde eskudunaren baimena beharko da ezinbestean.

Alde horretatik, oro har, elementu horiek eraberritzeko eta lehengoratzeko obrak eta neurriak onartzen dira bakarrik, edo instalazioak modernizatzeakoak. Hala, baimena ematen da, indarrean dauden eta Ondare Urbanizatua eta Eraikia Birgaitzeko Neurriak arautzen dituzten xedapenek agindu bezala, 'zaharberitze zientifikoa' egiteko obretarako.

Salbuespen gisa, udalak obra handiagoak ere baimendu ahal izango ditu, baina xeheki aztertu eta justifikatu beharko dira aurretik, eta ezinbestean bermatu beharko da ondasun horien ezaugarri nagusiak zaintzen direla eta obra horiek ez dutela inola ere ekarriko ezaugarri horiek aldatzea edo apaltzea. Gainera, kultura-ondarearen arloko erakunde eskudunak onartu beharko ditu alde aurretik.



3.- Oinarrizko babes-erregimena.

Babes-erregimen hori duten eraikin eta gainerako ondasunak zaintzeko eta eraberritzeko orduan, haien egiturako baliozko zatiak atxikiko dira, eta obra nagusiaren eta bigarren mailakoen zati osagarriak berriz jarriko dira, obraren ezaugarrien zentzu arkitektoniko eta historikoari modu zorrotzean jarraituz.

Baimena ematen da eraberritze-lanak egiteko, suntsitutako edo aldatutako elementuak ordezkatzeko, instalazioak modernizatzeko eta eranskinak eraisteko, eta barruko aldean eraberritzeak ere egin daitezke, baita egiturazko konponketak badakartzate ere, eta eraikinak “hustu” ere egin daitezke.

Eraikuntzen egoerak hala eskatzen badu, eta aldez aurretik erakunde eskudunaren baimena jasota, eraikinak bota eta berriak egin ahal izango dira, baina haien itxura arkitektonikoari eta elementu berezi eta nabarmenei eutsiz eta proiektu berrian txertatuz. Plan honetan edo berori sustatzeko plangintzan zehaztutako baldintzetan egingo dira aldaketa horiek, eta plangintzan ezarritako aurreikuspenekin bat etorriko diren eraikinaren doikuntzak baimenduko dira.

Babes partzialeko erregimenari atxikiak dauden eraikuntzen kasuan, erregimen hori kasuan-kasuan identifikatzen diren elementu baliotsuei dagokie bakar-bakarrik, eta eraikuntza horiek eraberritzen edo bota eta berriak egiten badira, elementu horiek hartu eta proiektu berrian txertatuko dira.

89. artikulua.- Interes arkeologikoa duten elementu eta inguruak babesteko araubidea.

1.- Inguru arkeologiko kalifikatuak edo inbentariatuak.

Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legeak ezartzen duen babes-erregimena edukiko dute eremu horiek (45.5 artikulua).

Erregimen horren arabera, obrei ekin aurretik proiektu arkeologiko bat aurkeztu eta onartu behar da Gipuzkoako Foru Aldundian, beharbada eremu horiek ukituko dituztelako lan horiek.

2.- EAEko presuntzio arkeologikoko guneak.

Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legearen 49. artikulua ezartzen duen babes-erregimena edukiko dute Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailburuordetzaren 1997-09-11ko ebazpenak ukitzen dituen eremuek eta elementuek, eta urriaren 8ko 234/96 Dekretuak ebazpen horren harira ezartzen duena ere aplikatuko zaie, dekretuak presuntzio arkeologikoko guneak zehazteko erregimena ezartzen baitu.

Ebazpen horretan agindutakoari jarraituz, eremu horietan, edozein obra-proiektu egin baino lehen, azterketa bat egin behar da, obrak egin aurretik proiektu arkeologikoaren beharrik badagoen esan dezan Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuak.

Presuntzio arkeologikoko guneak mugatzeko sistemari jarraituz, honako babes-eremu hauetan sailkatzen dira gune horiek:



- * (A). Eraikinaren hormez barruko esparrua .
- * (B). Eraikinaren hormez barruko esparrua, eta 15 metro perimetroaren inguruan kanpoko ertzetik.
- * (C). Elementuak betetzen duen esparrua, eta haren inguruko 5 metro kanpoko ertzetik.
- * (D). Eraikinak eta hari erantsita dauden instalazioek betetzen duten esparrua.
- * (E). Abiarazitako espedientearen planoan zehaztutako esparrua.

3.- Beste gai batzuk.

Gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoarekin bat etorriz, lur-mugimenduak, obrak edo bestelako jarduketak egiterakoan hondakin arkeologikoak aurkituz gero, gai horretan eskumena duen administrazioari jakinaraziko zaio (Gipuzkoako Foru Aldundia, Eusko Jaurlaritzara...).

90. artikulua.- Udalez gaindiko erakundeen babespeko esku-hartzeak.

Udalez gaindiko administrazio-erakunde eskudunen babesean dauden ondasunei eta elementuei eragiten dieten obrak eta esku-hartzeak egiteko, nahitaezkoak diren txostenak egin eta/edo behar diren baimenak lortu beharko dira, dagokien arloan indarrean dagoen legediari jarraituz.

Era berean, halako babesik ez duten ondasunetan eta elementuetan lanak eta esku-hartzeak egin nahi direnean, udalak, lan horien neurria eta eragina kontuan hartuta, laguntzeko eta neurriak hartzeko eskatu ahal izango die erakunde horiei, obra eta esku-hartze horiek egiteko modukoak diren ala ez jakiteko.

91. artikulua.- Hiri Ondare Katalogatua babesteko araubidearen aurreikuspenen maila eta lotura arautzailea .

- 1.- Indarrean dagoen hirigintza-legediak katalogoari ematen dion izaera eta maila arautzailea izango du Soraluzeke Hirigintzako Ondarearen Katalogoan dauden ondasunen zerrendaren zehaztapenak (Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2006ko ekainaren 30eko Legearen 76. artikulua, 100. artikulua, eta abar.)

Era horretako espediente bat eginez, tramitatuz eta onartuz berregokitu eta/edo osatu ahal izango dira, beraz. Espediente horrek berregokitu ahal izango du Plan Orokor honetako '2.3 Katalogoa' dokumentuko ondasun babestuen zerrenda.

- 2.- Antolaketa xehatuari dagokion izaera eta maila arautzailea dute Soraluzeke Hirigintzako Ondarearen Katalogoko ondasunak babesteko erregimena arautzen duten aurreikuspenek, eta dokumentu honen V. Tituluan eta aipatutako 2.3 dokumentuan daude.

Horrekin batera, aurreikuspen horiek egokitu eta/edo osatu egin ahal izango dira mota horretako aurreikuspenak zehazteko egokiak diren hiri-plangintzako espedienteak eginez, plan bereziak barne.

- 3.- Dena den, aurreikuspen horiek, baita hala badagokio plangintza berezi horrek zehazten dituenak ere, modu bateratu eta koordinatu orokor batean tratatu eta arautu beharko dira.



Hori horrela, kalifikazio xehatua arautzen duten aurreikuspenak egokitzeko edo osatzeko, ebaluatu eta justifikatu egin beharko da, aldaketa horiek ondare kulturalaren erregimeneko aurreikuspen arautzaileen esparru orokorraren osagarri diren, harekin koordinatzen diren eta harekin bat datozen jakiteko, besteak beste.

VI. TITULUA **IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO ARAUAK**

92. artikulua.- Irizpide orokorrak.

Garapeneko hirigintza-plangintzaren dokumentuek eta hirigintza- eta eraikuntza-proiektuek egokitu eta frogatu egin beharko dute bete egiten dutela hiriguneetan, espazio publikoetan, eraikuntzetan eta informazio- eta komunikazio-sistemetan irisgarritasuna sustatzeko indarrean dagoen legedia.

93. artikulua.- Irisgarritasuna sustatzeko eta/edo irisgarritasunari lotutako helburuak betetzeko desjabetzeak egitea.

Indarrean dagoen legediari jarraituz, herriko bizitegi-eraikinak –eta indarrean dagoen plangintzak finkatu dituenak– sarbidez hornitzeko neurriak zehaztu eta sustatuko dira, eta, hala badagokio, horretarako desjabetzeak egitea bultzatuko da.

Plan Orokor hau garatzeko udal-ordenantzak egitean zehaztuko da horretarako zer neurri behar diren (dokumentu honen 7. artikulua).

VII. TITULUA **INGURUMENA, PAISAIA ETA NATURA BABESTEKO ARAUAK**

94. artikulua.- Ingurumenarentzako babesa eta integrazioa arautzeko irizpide orokorrak.

1.- Hirigintza-plangintzan aurreikusitako esku-hartzeak, oro har, ingurumena babesteko eta integratzeko irizpideetara egokituko dira. Irizpide horiek honako hauek jartzen dituzte:

- * Indarrean dauden lege-xedapenek; besteak beste, 1998ko otsailaren 27ko EAEko Ingurumena Babesteko Legeak, eta lurraldea antolatze behin betiko onartutako tresnek.
- * Plan Orokor honek eta berau garatzeko sustatutako plangintzak.
- * Plan Orokor hau garatzeko susta daitezkeen udal-ordenantzak (dokumentu honen 7. artikulua).



2.- Aurreko artikuluan aipatu den testuinguruan, aurreikusitako jardunak, besteak beste, irizpide hauetara egokituko dira:

- * Bai Plan Orokor honetan bai beste lege-xedapen batzuetan –baita aipatutako ordenantzetan ere– adierazten diren salbuespenak bazter utzi gabe, zaborrak eta obra-hondakinak dagokien zabortegi kontrolatuan botako dira beti.
- * Salbuespenetako batek zerikusia du hurrengo helburu hauek eta gisakoak izanik beste lur batzuetan baimendutako obren barruan egindako hondeaketetatik datozen lurrak botatzeko udalak eman lezakeen salbuespenezko baimenarekin: haien nekazaritza- eta baso-erabilera hobetzeko aukera; Plan Orokor honetan, hori garatzeko sustatutako plangintzan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea haietako sestra.
- * Lurzoru hiritarrean dauden eta/edo garatzen diren eraikuntza, instalazio eta jardueren hondakin-urak udalaren saneamendu-sarera isuri beharko dira, ondoren arazteko. Behar izanez gero, alde zuzeneko tratamendua emango zaie.

Guztiz debekatuta dago ur horiek araztu gabe ibai-ibilguetara eta/edo itsasora isurtzea.

- * Ibai-ibilguen eta horien ertzen tratamendua egokitu egin beharko da bai gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan –eta lurraldea antolatzeko behin betiko onartutako tresnetan– jarritako irizpideetara, bai gai horretan eskumena duen administrazioak hura garatzeko sustatutako irizpideetara. Halaber, kontuan hartuko dira Ekialdeko Kantabriako Demarkazio Hidrografikoko Plan Hidrologikoaren zehaztapenak. Jabari publiko hidraulikoan eta bere polizia-eremuan aurreikusitako jarduketak arloan eskumena duen administrazioak baimendu behar ditu, dagokion baimena eskatu ondoren.
- * Kutsatuta egon daitezkeen lurrak tratatzeko orduan, gai horretan indarrean dagoen legegian jarritako baldintzetara egokituko beharko da.
- * Aldez aurretik justifikatutako edo gerora sortutako edozein arrazoiren ondorioz esku-hartzeek intereseko zuhaitzak galtzea badakarte, komeni diren espezieak berriro landatu beharko dira –hala badagokio eta egoki irizten bazaio–, edo kendu beharreko espeziearen edo haren pareko baten beste hainbeste ale landatu beharko dira gutxienez.

Udalak, horri dagokionez, beharrezkotzat jotzen dituen neurriak hartuko ditu kasu bakoitzean, are ordezko espezieen itxurari dagokionez ere.

- * Ingurumen-jasangarritasunaren txosteneko Gainbegiratze Programa (VII. Atala) loteslea izango da. Plan Berezi, Programa eta Proiektuen idazketa dela eta, ingurumen-ikuspegiko jarraipeneko udal-txostena egiteko premia xedatu da. Txosten horretan, aurreikusitako baldintza gainjarriak betetzen direla jasoko da, eta bigarren txosten bat egin beharko da egikaritze-proiektuetarako, baldin eta aldaketa garrantzitsuak sartzen badituzte. Bestalde, Plan Orokorretik ondorioztatzen diren esku-hartzeek eragin onargarria dutela ulertuko da eta, horren ondorioz, ez dela ingurumen-ebaluazio estrategiko gehigarririk beharko, kontu hori nahikoa ebaluatu delako Plan Orokorren



izapidetzean. Horretarako, kontuan izango dituzte ingurumen-jasangarritasunaren txosteneko Gainbegiratze Programan xedatutako ingurumen-adierazleak. Modu berezian aipatzen dira Plan Orokorrak planteatutako Mendizabal biribilguneari dagozkion proiektuak eta Deba ibaiaren gainean pasabideak edo zubiak xede dituztenak, dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan aipamen espezifikoak egiten zaienen kalterik gabe.

VIII. TITULUA

HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

95. artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak. Irizpide orokorrak.

- 1.- Hurrengo artikuluan identifikatzen diren elementuak eta errealitateak tratatzeko erregimena arautzen duten zehaztapenek osatu egiten dute hiri-plangintza orokorraren zein horren garapen-plangintzaren ondoriozko hirigintza-antolamendua. Izan ere, elementu eta errealitate horien ezaugarri eta inguruabarrak direla eta, beharrezkoa da horiek xeheki aztertzea, bai zaindu eta iraunarazteko, bai lehengoratzeko edo hobetzeko, bai ezabatzeke.

Errealitate eta elementu horiei, baita horien tratamendua arautzen duten parametroei ere, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak deitzen zaie.

- 2.- Baldintzatzaille horiek Soralezeko hiri-plangintzak baino goragoko maila arautzailea duten lege-xedapenetan dute jatorria –behar bezala eta behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne–, baita plangintza horretan bertan ere.

Horrexegatik, baldintzatzaille horien izaera eta/edo maila arautzailea edo orientagarria kasu bakoitzean ezartzen dena da, dela lege-xedapen haietan ezartzen dena –lurraldea antolatzeko aipatutako tresnetan ezartzen dena barne–, dela udalaren hiri-plangintzan ezartzen dena.

- 3.- Plan Orokor honen '4 Planoak' dokumentuko 'IV. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak' planoetan ageri dira baldintzatzaille horiek harrapatzen dituzten lurralde-esparruak, bat edo beste kenduta.

Dena den, baldintzatzaille horien jatorria udalaren hiri-plangintzak baino goragoko maila arautzailea duten xedapen eta/edo tresnetan badago, haien ondorio den horri jarraituko zaio, are eraginpeko esparruak zehazki eta ofizialki identifikatzeari eta mugatzeari dagokionez ere. Horrexegatik, hain zuzen, beste xedapen edo tresna horietan bildutakoaren erreferentzia edo argigarri soiltzat hartuko da Plan Orokor honetako plano horietan adierazitako mugaketa, non eta, espresuki hala adierazten denean, aipatutako udal-plangintzan ez den proposatzen kasuan kasuko baldintzatzailleek eraginpean hartzen duten esparrua handiagoa izatea.

Era berean, betiere baldintzatzaille horiek Plan Orokor honetan bertan sortu badira, Plan Orokorrean jasotako mugaketa berregokitu eta/edo osatu ahal izango da, hura garatuz taxututako plangintza berezi baten bidez.



96. artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak sistematizatzeko araubidea.

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen tratamendurako erregimen orokorra sistematizatzearren, baldintzatzaileen oinarritzko modalitate hauek bereizi dira:

- * CS.1 Korridore ekologikoa.
- * CS.2 Faunaren ikuspegitik interesa duten eremuak.
- * CS.3 Floraren ikuspegitik interesa duten eremuak.
- * CS.4 Interes geologikoko eremuak.
- * CS.5 Paisaia babesteko eremuak.
- * CS.6 Higa daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuak.
- * CS.7 Ingurumenaren aldetik hobetzeko, leheneratzeko edota berreskuratzeko eremuak.
- * CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurak.
- * CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
- * CS.10 Eremu akustikoak.

Hala dagokion garapen-plangintza eginez, nola helburu horretarako egoki irizten zaion bestelako edozein bideren bidez, gainjarritako baldintzatzaileen aldagai gehiago zehaztu ahal izango dira, horiei tratamendurako eta esku hartzeko erregimen partikular bat ematearren.

97. artikulua.- “CS.1 Korridore ekologikoa” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Baldintzatzaile horren eraginpean dauden lurren eraikuntza eta erabilera-erregimena, berez, kasuan kasuko lurrei dagokien eremu globalarentzat ezartzen den hori da, baina egokitu egingo da, behar den neurrian. Besteak beste, helburu hauek betetzeko egokituko da:

- * Korridore ekologiko horiei lotutako konektibitate ekologikoa babestea. Horretarako, faunarentzako konektibitate hori izateko, ahalik eta baldintzarik hoberenetan edukiko dira beti bai lurzorua erabilerak (batez ere, abereen mugimenduak gehien errazten dituztenak; esate baterako, basotxoak, landare-hesiak...), bai ur-masen osotasuna, bai elementu artifizialek nahasten dituzten tarte zailetan egon daitezkeen pasabideak (pasabide goratuak, zubibideak, baita abereentzako pasabide espezifikokoak ere...).
- * Ekintza edo jardueraren batek konektibitate ekologikoa eta faunaren mugimenduak kolokan jartzeko arriskua badago, behar diren babes-neurriak hartu eta zuzenketak egingo dira, arrisku hori ahalik eta txikiena izan dadin edo guztiz ezabatzen.
- * Hirigintzako garapen berriak zehazteko orduan, ahal den neurrian, murriztu eta/edo minimizatu egin beharko da haustura ekologikoa, ez areagotu.
- * Konektibitatea areagotzeko lan aktiboa egitea arrisku handiengan dagoen baina indartzea teknikoki posible den toki edo inguruetan. Bide-azpiegituretan eta bestelakoetan, bai gaur egungoetan bai egitekoak direnetan, arreta berezia jarri beharko da horri dagokionez.



98. artikulua.- “CS.2 Faunaren ikuspegitik interesa duten eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Eremu horiek beren eremu globalarentzat Plan Orokor honek ezartzen duen hirigintza-erregimenaren zehaztapen arautzaileei daude lotuta. Zehaztapen horiek berregokitu eta/edo osatu egingo dira, batetik, fauna-espezie horiek babesteko indarrean dauden xedapenek esaten duten moduan eta, bestetik, honako helburu hauek lortzeko beharrezkoa den neurrian:

- * Fauna hori zaintzea eta balioa ematea; bereziki, babes handieneko kategorian katalogatutako espezieei.
- * Espezie katalogatuentzat edo komunitate interesgarrientzat kaltegarriak gerta daitezkeen ekintzak saihestea eta haiengan eragin txikiena duten aukerak bilatzea.
- * Kasuan kasuko babes-neurriak eta neurri zuzentzaileak muturreraino eramatea, baldin eta babes-eremu horietan ezinbestekoa bada faunari kalte egin diezaiokeen ekintzaren bat egitea, eta egindako kalteak leuntzeko neurri orekatzaile egokiak zein diren zehaztea.
- * Faunari balioa emateko plan bati ekitea, jendeari begira, oro har, eta talde zehatzei begira (eskola-umeak, erabiltzaileak...). Plan hori faunari buruzkoa izan daiteke huts-hutsean, zein faunari eta, oro har, bioaniztasunari buruzkoa.

99. artikulua.- “CS.3 Floraren ikuspegitik interesa duten eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Eremu horiek beren eremu globalarentzat Plan Orokor honek ezartzen duen hirigintza-erregimenaren zehaztapen arautzaileei daude lotuta. Zehaztapen horiek berregokitu eta/edo osatu egingo dira, batetik, landare-espezie horiek babesteko indarrean dauden xedapenek esaten duten moduan eta, bestetik, honako helburu hauek lortzeko beharrezkoa den neurrian:

- * Landare horiek zaintzea eta haien balioa ematea; bereziki, babes handieneko kategorian katalogatutako espezieei.
- * Espezie katalogatuentzat edo komunitate interesgarrientzat kaltegarriak gerta daitezkeen ekintzak saihestea eta haiengan eragin txikiena duten aukerak bilatzea.
- * Kasuan kasuko babes-neurriak eta neurri zuzentzaileak muturreraino eramatea, baldin eta babes-eremu horietan ezinbestekoa bada florari kalte egin diezaiokeen ekintzaren bat egitea, eta egindako kalteak leuntzeko neurri orekatzaile egokiak zein diren zehaztea.
- * Florari balioa emateko plan bati ekitea, jendeari begira, oro har, eta talde zehatzei begira (eskola-umeak, erabiltzaileak...). Plan hori florari buruzkoa izan daiteke huts-hutsean, zein florari eta, oro har, bioaniztasunari buruzkoa.



100. artikulua.- “CS.4 Interes geologikoko eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Eraikuntza- eta erabilera-erregimena, oro har, eremu horiei dagokien eremu globalarentzat kasuan-kasuan Plan Orokor honek ezartzen duen hori da.

Nolanahi ere, erregimen hori osatu egin behar da eremu horiek dituzten balio kultural, zientifiko eta didaktikoak indartzeko behar diren neurriekin.

Eremu eta elementu horiek hirigunean baldin badaude (lurzoru hiritarrean), beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira lehendik dauden hirigintza-garapenak –eta/edo egitekoak direnak– eta aipatutako balioentzako babesa bat etor daitezzen.

101. artikulua.- “CS.5 Paisaia babesteko eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

1.- Baldintzatzaile horren eraginpean dauden esparruentzako eraikuntza- eta erabilera-erregimena, berez, esparru horiei dagokien eremu globalarentzat Plan Orokor honek ezartzen duen hori da, baina behar den neurrian osatu eta/edo berregokituko da, egin nahi diren eta erregimen horrekin bat datozen esku-hartzeek paisaian duten eragina ezerezean utziko dela eta/edo ahalik eta txikiena izango dela bermatzeko.

2.- Esparru horietako paisaia babestu egingo dela ziurtatzeko asmoz, baldintzatzaile horri lotuta dauden esparruetan egin nahi diren hirigintza-lanek haxe ekarriko dute berekin: batetik, hirigintza-lan horiek paisaian duten eraginari buruz eta paisaia babesteko helburua betetzeko orduan duten eraginari buruz egin behar den ebaluazioa eta, bestetik, behar diren babes-neurri egokiak eta/edo kalteak konpontzekoak.

Horretarako, esku-hartze horiek antolatzeko eta egiteko prestatzen diren planek eta proiektuek (hala hirigintza- nola eraikuntza-lanen proiektuek) zehaztu egin beharko dute zein neurri hartuko diren dagokion paisaia-kalitatea bermatzeko eta ondorio kaltegarriak ezerezean uzteko eta/edo ahalik eta txikiak izateko.

Hala, plan eta proiektu horiek egiten hasteko, espresuki zehaztu beharreko beste alderdi bat gehiago balira bezala hartuko dira bai paisaia eta bai plan eta proiektu horiek paisaian duten eragina.

102. artikulua.- “CS.6 Higa daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

Eraikuntza- eta erabilera-erregimena, oro har, eremu horiei dagokien eremu globalarentzat kasuan-kasuan Plan Orokor honek ezartzen duen hori da.

Dena den, eremu horietan dauden higadura-arriskuak deuseztatzeko edota saihesteko hartu beharreko neurriek osatuko dute erregimen hori.



Helburu hori lortzeko, hartu beharreko neurriak hartzea bultzatuko da, batetik, planteatutako jarduketak arrisku horiek saihesteko teknika egokiekin egiteko, eta, bestetik, hazkunde moteleko landare-espezie egokiak landatzeko eta, hala, lurzorua babesteko, baliabide ez-berriztagarria den aldetik.

103. artikulua.- "CS.7 Ingurumenaren aldetik hobetzeko, leheneratzeko edota berreskuratzeko eremuak" baldintzazailea arautzeko erregimen orokorra.

Eremu horiek arautzeko eta tratatzeko erregimena, oro har, eremu horiei dagokien eremu globalarentzat Plan Orokor honek ezartzen duen hori da. Baina behar den neurrian berregokituko da, eremuok ingurumen aldetik beren onera ekartzen laguntzeko; ez huts-hutsean paisaian integratzeko, baizik eta harago joanez eta uraren kalitatea, airera egiten diren isurketak, hondakinen kudeaketa eta beste hobetzeko arreta handia jarriz.

Egokitzapen hori, besteak beste, lan hauei egongo da lotuta: intereseko ekosistema funtzionalak edo egoera ekologiko aurreratuagoak lehengoratzeko eta bultzatzeko lanei zein nagusiki esparruari ingurumen-balioa itzultzeko lehengoratzeko-lanei.

104. artikulua.- "CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak" baldintzazailea arautzeko erregimen orokorra.

Baldintzazaile hau kutsatuta egon daitezkeen lur gisa hartzeko baldintzak betetzen dituzten lurrekin lotuta dago –horien iraganeko edo gaur egungo ezaugarriak kontuan hartuta eta gai horretan indarrean dagoen legediak ezarritakoarekin bat etorrira (lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatua garbitzeko Legea, 2005eko otsailaren 4koa)–; hori dela eta, lurzoru horiek IHOBek horrelako lurretarako prestatutako inbentarioan txertatuta egongo dira.

Oro har, lur horiek arautzeko eta tratatzeko erregimena lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatua garbitzeko 2005eko otsailaren 4ko Legeak ezarritako irizpideei lotutakoa da, hala, lur horiek leheneratzeko eta saneatzeko.

Lege horrek dioenari jarraituz, besteak beste, lur eta eremu horien lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena egin beharko da.

105. artikulua.- "CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak" baldintzazailea arautzeko erregimen orokorra.

Eraikuntza- eta erabilera-erregimena, oro har, kasuan-kasuan korridore horiei dagokien eremu globalarentzat ezartzen den hori da, baina ondoren aipatzen diren alderdiek berregokituta:

A.- Arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenen aurreikuspenetara egokitu beharko dira erregimen hori eta, azken batean, Plan Orokorra eta beraren proposamenak. Hauek dira lege xedapen horiek: Uren Legea; Euskal Autonomia Erkidegoko Kantauriar Isurialdeko Ibai Bazterrak eta Erreka Bazterrak Antolatuzeko Lurralde Plan Sektoriala, eta berorren aldaketa; eta abar.

B.- Herriguneetan dauden uholde-arazoei heldu beharko zaie, neurriak hartuz. Neurri horiek hartzean, ahalik eta kontu handiena izan beharko da uretako ekosistemarekin, eta, espresuki eta nagusiki, oztopo artifizialak kentzeko ahalegina egingo da (zubiak, estalkiak, betelanak,



eta abar). Ura bideratzeko eta ubideak zuzentzeko eta zabaltzeko lan handienak, eta beste lan handi batzuk, zentzuzko beste aukera teknikorik ez dagoen tokietan bakarrik egingo dira.

Hala, behar den arreta jarriko zaio kontu horri, eta behar bezala aztertuko da, propio helburu horrekin egiten diren edo arlo horretan eragina duten proiektuetan, eta uretako ekosistemari kalterik ez egiteko kasuan-kasuan egokitzat jotzen diren neurriak jasoko dira bertan, tokian tokiko baldintzatzaileak kontuan hartuz.

- C.- Ibai-ibilguetatik hurbil egiten diren hirigintza-lan berrietan, ibaiak eta errekek hiri-paisaian txertatzen dituzten diseinuen alde egingo da, eta ibai-erreak horien bazterretan, uholde-arriskua duten tokietan onartzen diren erabilerak ezarriko dira (espazio libreak; aire libreko kirol-esparruak; nekazaritzako sailak, ahal den neurrian; eta abar), betiere larrialdietarako abisu-sistema egokia edukiz gero. Ibaitek hurbilen dauden eta ondorioz uholde-arrisku handiena duten eremuak bereizi egingo dira, jatorrizko ekosistemak itzultzeko lanak egiteko eta erabilera publiko kontrolatuak eta azpiegitura xume-xumeak behar dituzten erabilerak egiteko nagusiki.
- D.- Indarrean dagoen Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoan (E.D. 1/2016) (39. artikulutik 44. artikulura bitartekoak bereziki) jasotakoaren arabera jardungo da beti, edo berori ordezkatzan duen planean jasotakoaren arabera.

106. artikulua.- “CS.10 Eremu akustikoak” baldintzatzailea arautzeko erregimen orokorra.

- 1.- Plan Orokor honek zehaztutako eremu zaratatsuak arautzeko eta tratatzeko erregimena, oro har, eremu horiei dagokien eremu globalarentzat ezartzen den hori da, baina zaratari buruz indarrean dauden lege-xedapenek jartzen dituzten irizpideen arabera osatua, lege-xedapen horietan horri dagokionez proposatzen diren helburuei erantzuteko.
- 2.- Aipatutako lege-xedapen horiek jarritako irizpideei jarraituz, komunikazio-azpiegitura handien arloko administrazio eskudunek (bide, trenbide eta abarretakoek) eta Soralezko Udalak berak zaratari buruz sustatu beharreko mapak aurkeztu eta onartuko dira, alor horretan dagoen arazoaren diagnostiko zehatza egiteko eta ondoren arazoari aurrea hartzeko, konpontzeko eta/edo zuzentzeko kasuan-kasuan zer neurri hartu zehazteko.

Mapa horiek zehaztuko dituzte, besteak beste, ondoriozko zortasun akustikoko eremuak.

- 3.- Babes akustiko bereziko eremuak zehaztuko dira, eta, ondorioz, planak egingo dira eremuka, baldin eta aipatutako lege-xedapenek horri buruz jarritako irizpideei jarraituz beharrezkoak badira hala batzuk nola besteak.

107. artikulua.- Gainjarritako baldintzatzaileen maila, lotura arautzailea eta berraztertze-erregimena.

- 1.- Hiri-plangintzak baino goragoko maila duten lege-xedapenetan, lurraldea antolatuzko tresnetan eta abarretan jatorria duten gainjarritako baldintzatzaileek, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horietan ezartzen dieten maila arautzailea eta/edo orientagarria dute.



Horrexegatik, baldintzatzaile horien eraginpeko esparruak, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horietan bertan ezarritakoak eta/edo horien ondoriozkoak izango dira, eta horri dagokionez hiri-plangintzan ezarritakoak haien adierazgarri hutsak izango dira.

- 2.- Hiri-plangintzan bertan jatorria duten gainjarritako baldintzatzaileek, kasu bakoitzean, plangintza horretan ematen zaien maila arautzailea eta/edo orientagarria izango dute.

Horri dagokionez, Plan Orokor honetan bilduta dauden mota horretako baldintzatzaileek, oro har, antolamendu xehatuaren pareko maila dute, eta kasuan kasuko garapen-plangintzaren bidez osatu eta egokitu ahal izango dira, plangintza berezien bidez normalean.

Baldintzatzaile horiek esku hartzeko neurritzat hartuko dira, eta behar bezalako arreta eman, balioetsi, begiratu, lehengoratu eta/edo ezabatu behar dira. Horrexegatik xedatu eta gauzatu behar dira proposatutako helburuak lortzea bermatuko duten neurriak.



IX. TITULUA
**LURRAK SAILKATZEKO ARAUBIDEA, GARAPEN PLANGINTZA, ETA HIRI
ANTOLAMENDUA GAUZATZEA.**

I. KAPITULUA
LURZORUAREN SAILKAPENA

108. artikulua.- Lurra sailkatzeko araubidea.

Soraluzeko udalerrian honako lurzoru mota hauek daude:

- * Lurzoru hiritarra.
- * Lurzoru hiritarrezina.

Horien mugak Plan Orokor honen planoetan daude adierazita ('4. Planoak' dokumentuko 'II.3 Lurzoruaren sailkapena (udalerria)' eta 'II.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza-eremuen mugaketa (hirigunea)').

109. artikulua.- Lurzoru hiritarra eta haren kategoriak.

1.- Irizpide orokorrak.

Lurzoru hiritar gisa sailkatzen dira indarrean dagoen hirigintzako legedian halako motako lurzorutzat hartzeko jarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Legedi horretan xedatutakoaren arabera, lurzoru hiritarrean honako bi kategoria hauek bereizten dira:

- * Lurzoru hiritar finkatua.
- * Lurzoru hiritar finkatu gabea.

Lurzoru hiritarrak kategoria batean edo bestean sartzeko erabakia antolamendu xehatuko xedapentzat hartuko da ondorio guztietarako.

2.- Lurzoru hiritar finkatua.

Indarrean dagoen legedian horri buruz jarritako baldintzak betetzen dituzten lurra daude lurzoru hiritar finkatuen kategorian.

3.- Lurzoru hiritar finkatu gabea.

Halakotzat hartzen dira adierazitako hirigintza-legedian hala lurzoru hiritar gisa sailkatzeko nola kategoria horretan sartzeko jarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lurra.

Lurzoru mota honen barruan bi azpikategoria daude: urbanizazio finkaturik ez duen edo nahikorik ez duen lurzoru hiritar finkatu gabea eta eraikigarritasuna handitzearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarra.



4.- Urbanizazio finkaturik ez duen edo nahikorik ez duen lurzoru hiritar finkatu gabea.

Plan Orokor honetan espresuki halakotzat hartzen diren lurrak dira (edota Plan Orokorra garatzeko plangintza xehatuan –eta/edo Plan Orokorra finkatua– halakotzat hartu behar direnak) urbanizazio finkaturik ez duten edo nahikorik ez duten lurzoru hiritar finkatu gabeak, indarrean dagoen legedian gai horri buruz jarritako baldintzak betetzen dituztelako.

5.- Eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarra.

Halakotzat hartzen dira indarrean dagoen hirigintza-legedian hala lurzoru hiritar gisa sailkatzeko nola lurzoru azpikategoria horretan sartzeko jarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lurrak⁽¹⁾.

Baldintza horien arabera, zehazki, halakotzat hartzen dira aurreko kategoria eta azpikategorietan sartuta egoteko baldintzak betetzen ez dituzten lurzoru hiritarrak, baldin eta horietan hartu nahi diren neurriek sestra gainean, sestrapean zein bietan eraikigarritasuna handitzea badakarte.

110. artikulua.- Lurzoru hiritarrezina.

Hiri-garapenetatik babesten diren lurrak sailkatzen dira lurzoru hiritarrezin gisa, baldin eta indarrean dagoen legediaren arabera babesten badira eta, alde batetik, horien berezko balioak – baita horientzat ezarritako babes-erregimena ere– eta, bestetik, Plan Orokor honetan jarritako helburuak eta irizpideak aintzat harturik babesten badira.

111. artikulua.- Lurzoru hiritar finkatuaren sailkapena duten lursailen jabeen eskubideak eta betebeharrak.

Indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoa da lurzoru hiritar finkatu gisa sailkatutako lursailen jabeen eskubide eta betebeharren erregimena. Hori horrela, lursailak orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte, horien jabeek honakoa betebeharrak hauek izango dituzte, besteak beste:

- * Lur horiek orubetzat hartu ahal izateko indarrean dagoen hirigintza-antolamenduaren arabera beharrezkoak diren urbanizazio-obra ordaindu eta egin.
- * Hala badagokio, jardunari lotutako gainerako urbanizazio-kargak ordaindu.
- * Administrazioari doan laga hornidura publikoetarako erabili nahi diren lur-eremuak.

Eraikuntzarako kasuan kasuko udal-baimena eman aurretik edo ematean zehaztu eta bete behar dira betebeharrak horiek, edo eraiki aurretik edo eraikitzean.

⁽¹⁾ Aintzat hartu behar da, besteak beste, aipatutako legeko 11.3.b.2 artikuluan eta 105/2008 Errege Dekretuko 2. artikuluan xedatutakoa.



112. artikulua.- Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik lurzoru hiritar finkatu gabearen sailkapena duten lursailetan egin nahi diren hirigintza-lanei lotutako eskubide eta betebeharrak.

1.- Indarrean dagoen legedian ezarritakoa da eraikigarritasuna handitzeagatik lurzoru hiritar finkatu gabearen sailkapena duten lursailetan egin nahi diren hirigintza-lanei lotutako eskubide eta betebeharren erregimena.

2.- Hori horrela, honako hauek dira, bestek beste, betebeharrak:

A.- Udalari udalerriko sistema orokorren sareko hornidura publikoetara bideratutako lur-eremuak lagatzea, aipatutako xedapenetan esandako eran eta neurrian, baldin eta betebeharrak ezin bada betetzat jo eta ez bada betetzat jo behar Plan Orokor honetan bertan sartutako aurreikuspenekin. Horri dagokionez, zehazki, kontuan izango da sare horren espazio libreetara bideratutako lurak lagatzeko betebeharrak dakartela aurreikuspen horiek berekin. Lagapen hori egin ordez, lur-eremu horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da.

B.- Udalerriko sistema lokalen sareko horniduretarako lur-eremuak lagatzea, indarrean dagoen hirigintza-legedian araututako estandarren arabera. Lagapen hori egin ordez, lur-eremu horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da.

Hori horrela, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza sestra gainera hirigintza-erakundearen gehitzearen ondorio denean bakarrik aplikatuko da landaretza jartzeko edo zaintzeko betebeharrak. Betebeharrak materialki bete beharko da, eta ez zenbateko bat ordainduz.

C.- Eraginpeko lurri atxikitako hornidura-jardueri lotuta dauden urbanizazio-obra eta -kargak ordaintzea eta, hala badagokio, gauzatzea.

D.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako eta Plan Orokor honetan araututako baldintzatzaileen erregulazio- eta tratamendu-neurriak betetzea, baldin eta proposatutako hiri-garapenak haietan eragiten badute.

E.- Indarrean dagoen legediak jarritako gainerako guztiak.

F.- Betebeharrak zehazteko eta betetzeko orduan, nolana ere, indarrean dagoen hirigintza-legedian jarritako irizpideei jarraituko zaie.

113. artikulua.- Urbanizazio finkaturik ez dutelako edota urbanizazio finkatu nahikorik ez dutelako lurzoru hiritar finkatu gabearen sailkapena duten lursailetan egin nahi diren hirigintza-lanei lotutako eskubide eta betebeharrak.

1.- Indarrean dagoen legedian ezarritakoa da hirigintza-lan horiei lotutako eskubide eta betebeharren erregimena.

Zehazki, aipatutako legedi esparruko dokumentu hauetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatutako betebeharrak dira: hirigintza-plangintza eta dagozkion hirigintzako



jarduketa-programa, urbanizatzeko proiektua eta hainbanatzeko edo desjabetzeko programa. Hala, honako hauei lotutakoak joko dira, besteak beste, halako betebehartzat:

- A.- Tokiko sistemen sarearen hornikuntza propioak gauzatzea, eta horiek ukitzen dituzten lursailak eskuratzea.
- B.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako eta Plan Orokor honetan araututako baldintzatzaileek ukitzen dituzten lurak, espazioak, elementuak eta abar zaintzea, eta/edo dagozkion neurri orekatzaileak hartzea, baldin eta proposatutako garapen lanek haiei kalte egiten badiete; neurriok Plan Orokor honetan esandako moduan eta neurrian beteko dira, horiek aplikatu behar diren lurak non dauden eta haien sailkapena zein den alde batera utzita.

2.- Honako hauek ere jo daitezke halako betebehartzat:

- A.- Udalerriko sistema orokorren sarearen hornidura publikoetara bideratutako lurren balio ekonomikoa eskuratu eta/edo ordaintzea, baldin eta, indarrean dauden legeetan eta hirigintza plangintzan jarritako irizpideen arabera, hirigintza-garapen(ar)en betebeharrak gisa har badaiteke.
- B.- Beste lurzoru mota batzuetan sarturik dauden eta hornidura publikoetarako diren lurzoruen balio ekonomikoa eskuratu eta/edo ordaintzea (lur hiritarrezinen balioa barne), baldin eta hornidura horiek lurzoru hiritar horri zerbitzua eman behar badiote.
- C.- Hornikuntza horietarako obrak ordaintzea.

Nolanahi ere, betebeharrak horietara behartzeko, behar bezala justifikatu beharko dira, bi ikuspuntutatik gutxienez. Batetik, betebeharrak horiek egozteko egokia den ala ez aztertzearen ikuspuntutik, hornidurak kasuan kasuko hirigintza-garapenari emango dion zerbitzua aintzat hartuta. Eta, bestetik, betebeharrak egozte horrek hirigintzako garapen horretan izango duen neurriaren eta/edo ehunekoa zehaztearen ikuspegitik.

3.- Nolanahi ere, betebeharrak horien ondorioak egokitu egingo dira indarrean dauden legezko xedapenetan horri buruz jarritako irizpideetara; bai proposatutako hirigintza-garapen guztietan dituzten ondorioak, bai horien zati handiago edo txikiago batean dituzten ondorioak, bai eremu edo lursail jakin batzuen jabeengan dituzten ondorioak.

114. artikulua.- Lurzoru hiritarraren eta hiritarrezinaren mugaketaren doikuntzak.

Lurzoru hiritar eta lurzoru hiritarrezintzat sailkatutako esparru, azpiesparru eta lursailen mugaketan doikuntzak egitea proposatu ahal izango da Plan Orokorra garatzeko egin beharreko plangintza xehatuaren bitartez (plangintza bereziak), dokumentu honetako 20. artikulua horri dagokionez esaten duenari jarraituz, artikulua esaten duen eran eta neurrian.

Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2006ko ekainaren 30eko Legearen 53.1.h artikulua ezartzen dituen aurreikuspenen arabera egin beharko dira doikuntza horiek.

Nolanahi ere, doikuntza horiek Plan Orokor honetan lurzoru hiritartzat hartzen ez diren lursail batzuk hala sailkatzea badakarte, hori aurreikusteko eta onartzeko, alde aurretik frogatu egin beharko da lursail horiek indarrean dagoen legediak jartzen dituen hirigintzako eta/edo eraikuntzako baldintza guztiak betetzen dituztela, hala sailkatzeko.



II. KAPITULUA PLANGINTZAREN GARAPENA

115. artikulua.- Plan Orokorra garatzeko araubide orokorra.

1.- Irizpide orokorrak.

- * Lurzoru hiritarretan mugatutako hirigintza-esparru bakoitzean aplikagarri diren Plan Orokorra garatzeko erregimenaren xedapen arautzaileak espresuki zehazten dira haietako bakoitzari dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan.
- * Plan Orokor hau garatzeko egin beharreko plangintza egokitu egingo da bertan ezartzen diren egiturazko antolamenduaren aurreikuspen arautzaileetara, dokumentu honetan (32. artikuluan, 133.ean eta beste batzuetan) ezartzen den tolerantzia- edo berraztertze-erregimena alde batera utzi gabe.

Hala, garapen-plangintza horren esparrua Plan Orokor honek ezartzen duena izango da, baldin eta esparru hori espresuki finkatuta badago Plan Orokorrean. Dena den, esparru hori doitu ahal izango da, egiturazko antolamenduaren tolerantzia- eta berraztertze-erregimen horrek esaten duen eran eta neurrian.

- * Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak tratatzeko irizpideetara egokitu beharko da garapen-plangintza, baita Plan Orokor honek proposatzen dituen ingurumen-arloko neurrietara ere.

Plangintza horrek babes-neurriak eta neurri zuzentzaileak ekarri beharko ditu berekin, eraginkorrak izateko behar bezain zehatz azalduta.

2.- Lurzoru hiritarrean plangintza garatzeko erregimena.

- * Plana zuzenean betetzeko esparrutzat joko dira lurzoru hiritar gisa sailkatuta dauden eta dagokien antolaketa xehatua Plan Orokor honen bidez zehaztua duten esparruak, eta haietan guztietan zuzenean beteko dira planak ezarritako antolaketa-aurreikuspenak.

Dena den, esparru horiek plana zuzenean betetzeko esparrutzat jotzeak ez du baztertzeko, hala badagokio, esparru osorako edo zati baterako xehetasun-azterketak, hirigintzako jarduketa-programak, hirigintza kudeatzeko proiektuak, urbanizazio-obren proiektuak eta beste egiteko beharkizuna.

- * Esparru batzuetan, garapen-plangintza idatzi behar bada haiei dagokien antolamendu xehatua zehazteko, aipatutako hirigintza-espeditentea tramitatu eta onartu beharko da antolamenduaren aurreikuspenak bete aurretik.
- * Lurzoru hiritar gisa sailkatutako esparruetan edo objektiboki izaera hori hartzen dutenetan, beharrezkotzat jotzen diren plan bereziak egin ahal izango dira ezarritako antolamendu xehatua aldatzeko edo osatzeko, Plan Orokor honetan espresuki aurreikusitakoez gainera.



- * Plan hau garatzeko sustatu beharreko plan bereziak egiteko eta izapidetzeko, eta horretarako arrazoi sendoak badaude (antolamendu-helburuak ematea edota hirigintza gauzatzea, etab.), kasuan-kasuan horiek eragindako esparrua edo eremua doitu edo berriro mugatu ahal izango da.

Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2006ko ekainaren 30eko Legearen 53.1.h artikulua ezartzen dituen aurreikuspenen arabera egin beharko dira doikuntza horiek.

3.- Lurzoru hiritarrezinean plangintza garatzeko erregimena.

- * Udalak ontzat jotzen duen garapen-plangintza (edo plangintza berezia) aurkeztu beharko da, indarrean dagoen hirigintza-legedian eta Plan Orokor honetan jarritako irizpideak beteta.

Plangintza hori nahitaezkoa izango da legedi horrek eta Plan Orokor honek hala agintzen dutenean.

- * Zuzenean gauzatuko dira Plan Orokor honek baimentzen dituen eta garapen-plangintza horren beharrik ez duten esku-hartzeak eta jarduketak.

116. artikulua.- Lurzoru hiritarrerako plangintza xehatua egitea, haren antolamendu-arabide xehatua zehazteko eta/edo zuzentzeko.

- 1.- Lurzoru hiritar gisa sailkatutako esparruetan –eta indarrean dagoen legediak horri dagokionez jartzen dituen irizpideei jarraituz izaera hori bereganatzen dutenetan–, bidezkotzat jotzen diren plan bereziak egingo dira, edo egin ahal izango dira, ezarritako antolamendu xehatua zehazteko, aldatzeko edo osatzeko.

Plan berezi horiek Plan Orokor honetan ezarrita dagoen egiturazko antolamendura egokitu beharko dira, antolamendu xehatua berraztertzeko dokumentu honetako 20. eta 114. artikuluek eta beste batzuek uzten duten tartearen alde batera utzi gabe.

- 2.- Plan berezien esparruak ez du zertan bat etorri kasuan-kasuan eraginpean hartzen diren hirigintza-esparruen eremuarekin. Bat ez badator, behar den neurrian arrazoitu beharko da aukera hori, behar bezala justifikatu beharko dira egiten diren antolamendu-proposamenak –baita haien intentsitatea ere– Plan Orokor honetako zehaztapenen testuinguruan, eta zehaztu egin beharko da proposamen horiek ukitzen duten hirigintza-esparru bakoitzean –edo haien zati batzuetan– zer eragin duten.

Nolanahi ere, bete egin beharko dituzte Plan Orokor honetako Arau Partikularrek hornidurei buruz kasuan-kasuan jartzen dituzten baldintzak.

- 3.- Plan berezi horien esparruan lursail hauek sartuko dira: proposatutako hirigintza-garapenei lotuta dauden tokiko sistema-sarearen hornikuntzak –baita aparkalekuekin eta landaretzarekin zerikusia dutenak ere– legezko estandarrak betetzeko gisan antolatutako ukitzen diren eta/edo beharrezkoak diren lursail guztiak.

Plan berezi horien esparrua parametro horien arabera mugatuko da, eta jarraitua edo etena izan daiteke.



- 4.- Plan Orokorra aldatzeko espedientea aldez aurretik tramitatu beharrik gabe formulatu ahal izango dira honako baldintza hauek betetzeko asmoarekin aurkezten diren plan bereziak, nahiz eta espresuki aldatu egiturazko hirigintza erregimenaren xedapenen bat. Hauek dira baldintza horiek: eraginpeko eremuak hobetzeak eta berriro hornitzeak lehentasuna izatea, jabari eta erabilera publikoko hornidura-espazioak (espazio libreak, bide-sistema edo ekipamendu komunitarioko lursailak) asko gehitzea ekartzea, eraginpeko eremuari emandako hirigintza-eraikigarritasuna ez handitzea, eta behar bezala bermatzea proiektatutako erabilera berriek sortzen dituzten era guztietako hornidura-premiei erantzungo zaiela.

117. artikulua.- Xehetasun-azterketak egitea.

- 1.- Xehetasun-azterketak egin ahal izango dira, goragoko mailako plangintzan aurreikusten diren eraikuntzen egitura fisikoa edo urbanizazioaren antolamendua aldatzen badira indarrean dagoen hirigintzako legediak, Plan Orokor honek eta berau garatzeko plangintza berezi eta zatikoak jarritako baldintzetan eta mugen barruan.
- 2.- Bai Plan Orokor honetan, bai berau garatzeko plangintza xehatuan dauden kalifikazio xehatuko xedapenak honako kasu hauetan aldatu ahal izango dira xehetasun-azterketen bidez:

- * Eraikitzeke erabil daitezkeen lursailentzako ordenantza berezien zenbait alderdi berregokitzean, xehetasun-azterketen berezko esparrukoak direnak.

Eraikinaren forma arautzen duten parametroak ere berregokitu ahal izango dira (altuera eta solairu kopurua), baita lerroak eta sestrak ere, lursailaren hirigintza-erregimen orokorra arautzeko baldintzetara egokitu behar horretan betiere.

- * Antolaketa xehatuaren oinarrizko ezaugarriak aldatu gabe antolaketa xehatu hori kasuan kasuko lursailen eta inguruaren baldintzatzaile materialetara eta orografikoetara moldatzean. Antolaketa horren ondoriozko bai irabazizko lursailak bai horniduretarako lursailak zehazki taxutzeko eta mugatzeko orduan ere bai.

Horniduretarako lursail publikoei dagokienez, berregokitzapen horrek ezin izango du ekarri berekin haien azalera murriztea, ez eta haien ezaugarrien balioa jaistera ere.

- * Eraikitzeke erabil daitezkeen eta irabazizko erabilerak eta hornidura publikoko erabilerak dituzten lursailen neurri zehatzak aldatzean eta/edo osatzean; baina, gorago azaldu den moduan, ezin izango dira aldatu hirigintzako kalifikazioa eta antolaketa xehatuaren oinarrizko baldintza arautzaileak.

Dena den, egindako proposamenen garrantziaren arabera, udalak plangintza xehatuko espediente bat egiteko eskatu ahal izango du, nahiz eta proposamen horiek aurreko paragrafoetan jarri diren baldintzetara egokitu.

Era berean, bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegitura orokorren eta lokalen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko erabakiak, oro har, haiek gauzatzeko egiten diren obra-proiektuek beraiek berregokitu ahal izango dituzte, hirigintzako plangintzan jarritako baldintza orokorren barruan.



- 3.- Beharrezkoa izango da azterlan hori egitea bai urbanizazioaren bai eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan zehaztuta ez badaude eta gabezia horiek konpon litzaketen plangintza xehatua edo urbanizazio-proiektuak lantzeko eta tramitatzeko asmorik ez badago.
- 4.- Kasu hauetan ere, nahitaezkoa izango da xehetasun-azterketak formulatzea: bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean –edo erabilera publikoko zorren pean dauden lursail eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean– eta berregokitze horrek lursail horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzen dituen eta –horren eraginez– plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin direnean; era berean, jabari publikoko espazioen gainean garajeetarako sarbide-arrapalak aldatu edo berriak ireki nahi direnean ere nahitaezkoa izango da.
- 5.- Plangintza-figura honen bidez ezin izango dira egin berez plangintza orokorrari, partzialari edo bereziari dagozkion zehaztapenak, aldez aurretik maila horretako plangintza batek ezarri ez baditu.

Beraz, inola ere ez da xehetasun-azterketarik egingo Plan Orokor honek zatiko plana edo Plan Berezia egiteko betebeharra ezartzen duen esparruetan, azken horiek egin aurretik behintzat.

118. artikulua.- Lur hiritarrezinentzako plangintza berezia egitea.

- 1.- Udalak, bai indarrean dagoen legedian bai Plan Orokor honetan aurreikusten diren helburuetako batzuk hartuta, lurzoru hiritarrezina antolatzeko plan berezi bat aldez aurretik egiteko eta onartzeko eskatu ahal izango du ondoren azaltzen diren kasuetan.
 - * Landa-inguruan kokatu behar diren herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikin eta instalazioak egiteko.
 - * Azpiegitura-elementu berriak egiteko; zehazki, plangintzan sartuta ez dauden eta baimendutako beste erabilera batzuk ezartzeko obra osagarri edo lagungarri gisa justifikatuta edo onartuta ez dauden azpiegiturak (errepideak; ibai-ibilguak bideratzea; zerbitzu-azpiegiturak jartzea; urbanizazio-lanak egitea, eta antzeko beste hainbat).
 - * Hainbat arrazoi direla medio –ezarri behar diren erabileren ezaugarri bereziak, egin beharreko garapen-lanen neurria, lurraldean ustez gertatuko den eraldaketa, bide-sarearen gaineko ondorioak, edo beste arrazoi batzuk– aldez aurretik antolamendu bat zehaztea komeni denean, hirigintza-lanak behar bezala txertatuko direla eta lurraldearen paisaia-, ingurumen- eta natura-balioak babestuko direla ziurtatzeko asmoz.

Udalak erabakiko du plan hori formulatzeko ekimena eskatzaileari dagokion edo bere esku gordetzen duen. Haatik, ez da inola ere partikularren ardurapean utziko Plan Bereziak egiteko erantzukizuna, baldin eta Plan Orokor honek definitzen dituen eta lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen duten elementuak garatzeko badira.

Antolamenduko Plan Berezi horiek, hala badagokie, indarrean dagoen legediaren arabera beharrezkoak diren ingurumen-eragina aztertzeke eta zuzentzeko azterlanak edukiko dituzte berekin.



Behin betiko onartzeko, indarrean dagoen hirigintza-legediak jartzen dituen irizpideetara egokitu beharko da.

- 2.- Plan Berezi hori nahi eta nahi ez egin beharko da indarrean dagoen hirigintza-legediak (presazko neurriei buruzko 2008ko ekainaren 3ko Dekretuaren 4.3 artikulua eta bestek) eta Plan Orokor honek hala agintzen duten kasuetan.

119. artikulua.- Plangintza xehatuaren eduki material eta dokumentala.

1.- Plan Bereziak.

- A.- Plan Orokor hau garatzeko asmoz tramitatzen diren Plan Bereziak eta zatiko planek bete egin beharko dituzte indarrean dagoen legedian ezarritako xedapenak; baina, horrez gain, ziurtatu egin beharko dute behar bezalako koordinazioa dagoela kasuan-kasuan ukitutako eremuaren antolaketaren eta eremu horren ondoko lurren artean, baita hirigintzako beharrezko elementuen antolaerari buruzko xehetasunei dagokienez ere. Hori horrela, hasieran ezarritako mugatik harago zabaldu ahal izango da planen aplikazio-esparrua, beharrezkoa denean.

Bereziki, aurrez proposatutako antolaketa aldatzen den kasuetan hartu beharko da kontuan betebeharrak hori. Horrelakoetan, hirigintza gauzatzeko bitartekoak aplikatzeko behar diren zehaztapenak erantsi beharko zaizkio planari –edo planarekin batera, behar izanez gero, egiten diren beste espedientei–, baina ondoko lurretan behin-behinean aldatu diren hirigintza-elementuen exekuzioa behar bezala bermatzeko moduan.

- B.- Plan Bereziak eta zatiko planek honako hauek ere zehaztu eta azaldu beharko dituzte, indarrean dagoen hirigintza-legediaren arabera berez dagokien edukiaz gainera:

- * Pentsatutako antolaketatik ateratzen den urbanizazio berriaren kotak eta sestrak, sail publiko eta pribatuekikoak, baita egitekoak diren eraikin berriekin ezartzekoak direnak ere; dena den, berregokitu eta/edo osatu ahal izango dira horiek, egiten diren hirigintza-proiektuen bidez. Kota eta sestra horiek zehazteko, besteak beste, koordinatu digitalizatu egokiak erabiliko dira.

Horri dagokionez, dokumentu honetako 7. artikuluan aipatutako udal-ordenantzek diotenari jarraituko zaio.

- * Egitekoak diren eraikinen kokaleku zehatza erabakitzeko behar diren koordinatu digitalizatuak (lerrokadurak, eta abar).
- * Kasuan-kasuan proiektatutako garapenerako programazio-irizpideak, helburu horri begira egoki irizitako aurreikuspenak bane. Nolanahi ere, egokitzat jotzen denean, kasuan kasuko hirigintzako jarduketaren programaren esku utz daiteke irizpide horiek erabakitzeko lana, baldin eta programa hori egitea beharrezkoa bada.



- * Proposatutako antolaketarekin uztartzen ez diren legezko bizilagunak eta jarduera ekonomikoak lekuz aldatzeko gerta daitezkeen arazoak indarrean dagoen legediak dioenari jarraituz tratatzeko eta konpontzeko irizpideak⁽¹⁾; irizpide horiek, dena den, geroago egokitu eta/edo zehaztu ahal izango dira, antolaketa hori gauzatzeko fasean.
- * Urbanizatzailearen eta udalaren artean eta urbanizatzailearen eta etorkizuneko lur-jabeen artean hartu beharreko konpromisoak; espresuki aipatuko dira, besteak beste, kasuan kasuko eremuko urbanizazioaren kontserbazioari dagozkionak.
- * Neurri hauek: Plan Orokor honek arautzen dituen, proposatutako hirigintza-garapenak ukitzen dituen eta hirigintza-antolamenduari gainjartzen zaizkion baldintzatzaileei lotuta dauden eremu eta/edo elementuak babesteko, zuzentzeko, ezabatzeko eta, hala badagokio, orekatzeko neurriak.

Horretarako, plan hauek, batetik, elementu eta/edo eremu horien egoerari buruz behar den informazio zehatza emango dute; bestetik, elementu eta/edo eremu horiek babesteko, zuzentzeko edo ezabatzeko neurriak ere zehatz-mehatz azalduko dituzte; eta, azkenik, hala badagokio, zehazki zer neurri orekatzaile hartu esango dute, baita neurri horiek hartu behar diren lursailak identifikatu eta mugatu ere.

Horri dagokionez, Plan Orokor hau garatzeko egin behar diren udal-ordenantzek jartzen dituzten irizpideei jarraituko zaie.

- * Plan Orokor honetako Ingurumen Eraginaren Ebaluazio Bateratuak ingurumenaren arloan jartzen dituen baldintzak betetzeko eta garatzeko neurriak, ebaluazio haren zehaztapenak garapen-plangintzari dagozkion heinean eta neurrian.

Plangintza horrek proposatzen duen antolaketa eta ingurumenaren ebaluazio horren aurreikuspenak bat datozela justifikatzeko orduan ere hartuko dira neurri horiek, bai eta ebaluazio hura –ebaluazioak berak hala aurreikusten dituen gaietan– garatzeko eta osatzeko orduan ere.

- C.- Plan berezi eta zatiko plan horiek, ukitzen dituzten jarduera integratuko esparruak urbanizatzeko dagokien jarduera-programa jasotzen badute, programa horri dagozkion zehaztapenak eta dokumentuak ere jaso beharko dituzte.

Kasu horretan, plan horien berezko aurreikuspenak eta dokumentuak, batetik, eta aipatutako programenak, bestetik, bereizirik azaldu eta tratatuko dira.

- D.- Lurzoru hiritarrezinean egin beharreko plan bereziek, indarrean dagoen legediak agintzen duenari jarraituz, dagokien edukia izango dute, baita aurreko B idatz-zatian aipatutako alderdiekin zerikusia duena ere, alderdi horiek haien esku hartzeko eta/edo erabakitzeko esparrukoak diren neurrian.

⁽¹⁾Horri dagokionez, besteak beste, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen Bigarren Xedapen Gehigarriak ezarritakoa kontuan hartuko da.



2.- Xehetasun-azterketak.

A.- Xehetasun-azterketek edo antolamendu-figura horrek berez dagokien edukia jasoko dute, eta Plan Orokor honek edo berau garatuko duen plangintza xehatuak horri buruz kasu bakoitzean ezartzen dituzten xedapen bereziak ere bai. Baina, horrez gain, plangintza xehatuak lursail eraikigarri bakoitzarentzat aurreikusten duen hirigintza-eraikigarritasuna ere jasoko dute xehetasun-azterketek –aipatutako plangintza xehatuak eta Plan Orokor honek gai horren inguruan ezarritako esparru arautzailearen barruan jaso ere–, aurrez finkatutako gauzatze-unitateekin bat datozen lurralde-esparruetako antolaketa garatzeko edo doitzeko egiten direnean.

B.- Hirigintzako eta eraikuntzako kotak eta sestrak, xehetasun-azterketetan zehaztu behar direnean, kasuan kasuko koordenatu digitalizatu egokiak eta guzti zehaztuko dira.

Horri dagokionez, Plan Orokor hau garatzeko egin behar diren udal-ordenantzek ezarritakoari jarraituko zaio.

III. KAPITULUA HIRI-ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA

Lehen atala HIRI-ANTOLAMENDUA JURIDIKOKI GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA

120. artikulua.- Xedapen orokorrak.

1.- Bai Plan Orokor honetako aurreikuspenak betetzeko orduan, bai finkatutako plangintzaren eta/edo Plan Orokorra garatzeko plangintzaren aurreikuspenak betetzeko orduan, indarrean dagoen hirigintza-legediak eta aipatutako plangintzak diotenari jarraituko zaio.

2.- Hirigintzan egindako aurreikuspenak betetzeko orduan etxeak eraitsi behar badira eta etxeetako legezko bizilagunak kanporatu behar badira, tartean dauden guztien erantzukizunak zehaztu beharko dira, indarrean dagoen legedian xedatutako irizpideei jarraituz bizilagun horiek beste leku batean kokatzeko.

121. artikulua.- Lurzoru hiritarreen hiri-antolamendua gauzatzeko araubidea.

1.- Hiri-antolamendua gauzatzeko modalitateak.

Lurzoru hiritarreen aurreikusitako hirigintza-antolamendua gauzatzeko modua egokien irizten zaiona izango da, proposatutako helburuak eta indarrean dagoen legedian araututako ekinbideak aintzat hartuta.

2.- Jardun isolatuak.

A.- Jardun isolatuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira orube eta lursail eraikigarriak, baldin eta indarrean dagoen hirigintza-legedian lurzoru hiritar finkatutzat hartzeko jarrita dauden baldintzak betetzen badituzte, eta jardun horiei lotzen bazaizkie Plan Orokor



honetan, edo berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan, edo hirigintza-antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza-proiektua formulatu eta tramitatzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere.

B.- Testuinguru horretan, eraikuntzako jarduna udalari hornidura publikoetarako lur-eremuak lagatzearekin osatu behar denean, lagapena honela formalizatu beharko da:

- * Edo lursailak berriz zatitzeko sustatu eta onartu beharreko proiektuaren esparruan, dagokion eraikitzeke udal-baimena eman aurretik.
- * Edo dagokion eraikuntza-proiektua tramitatu eta nahitaezko udal-baimena eman baino lehen, hori egiten den unean edo horren osagarri gisa, helburu hori lortzeko egokitzat jotzen den legezko mekanismoaren bitartez.

C.- Modu berean jokatu da, urbanizazio-lanak eta/edo kargak gauzatu eta ordainduz osatu behar bada eraikuntzako jarduna eraginpeko lursailek orube izaera lortzeko.

Halakoetan, eta komenigarritzat jotzen bada, urbanizazio-obra osagarrien proiektua egingo da, bai eta obra horiek egiten direla bermatze aldera egoki irizitako neurriak edo abalaz zehaztu ere.

D.- Aurreko xedapenak dagokien moduan garatu eta osatuko dira Plan Orokor hau garatzeko orduan sustatu beharreko udal-ordenantzetan.

3.- Hornikuntza-jardunak.

A.- Hornikuntza jardun deritzenen erregimenaren mendekotzat hartuko dira lur-eremuak eta lursailak, baldin eta indarrean dagoen hirigintza-legediak jartzen dituen baldintzak betetzen badituzte eraikigarritasuna handitzearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritartzat hartzeko, eta hornikuntza-jardun horiei lotzen bazaizkie Plan Orokor honetan edo berau garatzeko sustatuko den plangintzan, edo batean zein bestean aurreikusitako hirigintza-antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza-proiektua formulatu eta tramitatzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere.

B.- Oro har, eta beheko C atalean adierazitakoa alde batera utzi gabe, eraikuntzako udal-baimena eman baino lehen edo emateko unean bete beharko dira jardun mota horien betebeharrak; betebeharrak horiek betetzea eta formalizatzea jarriko da lizentzia emateko baldintza gisa.

C.- Indarrean dagoen hirigintza-legedian jarritako irizpideen arabera lursailak berriz zatitzeko proiektu bat egin badaiteke eta/edo egin behar bada, aipatutako betebeharrak proiektu horretan zehaztu eta formalizatu ahal izango dira.

4.- Jardun integratuak.

A.- Jardun integratuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira lursailak eta jardun horiei atxikitzen zaizkienak, baldin eta indarrean dagoen hirigintza-legedian jarrita dauden baldintzak betetzen badituzte, eta jardun integratu horiei lotzen bazaizkie Plan Orokor honetan –zehazki, bertan mugatutako Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan–, edo berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan, edo Hirigintzako Jarduketa Programan bertan.



- B.- Jarduera mota horren mendeko esparru guztietan egin beharko da dagokion Hirigintzako Jarduketa Programa, baita esparru horiei atxikitako lur-eremuetan ere.
- C.- Horretarako arrazoiak zorrotz justifikatu eta azaldu ondoren, programaren xede den esparruaren mugak, aurrez hirigintza-plangintzan ezarritakoak, doitzea proposatu eta onartu ahal izango da programa hori tramitatzean. Arrazoi horiek zerikusia izan dezakete dokumentu hori sustatzean kasuan kasuko lur-eremuetan atzeman eta/edo ezagutu diren baldintzatzaile orografikoekin, titulartasuneko baldintzatzaileekin eta besterekin.

Dena den, doikuntza hori egokia den jakiteko, kasu bakoitzean behar bezala balioetsi eta justifikatu beharko da indarrean dauden hirigintza-legedian eta -plangintzan jarrita dauden irizpideekin bat datorrela.

- D.- Jardun integratuko esparruan sartuko dira, edo horri atxikiko zaizkio, hornidura publikoetara bideratutako lur-eremuak, baldin eta indarrean dagoen legedian jarritako irizpideen arabera esparru horri lotuta badaude. Esparru horretan sartuko dira, era berean, egoera bakoitzean eta lur-eremuen ezaugarrien arabera, indarrean dagoen legediak tokiko hornidura publikoen estandarrei buruz jarritako baldintzak betetzeko beharrezkoak diren lur-eremuak, landarediaren arloan gordetakoak barne.
- E.- Irizpide horiek aplikatu ondoren ateratzen diren gauzatze-eremuak jarraituak zein etenak izan daitezke.
- F.- Oro har, aipatutako jarduketa-programak mugatuko ditu jardun integratutako esparruen gauzatze-unitateak. Mugatzeko lan horretan, unitate horietan sartutako lur-eremuak zein unitate horiei atxikitakoak identifikatuko dira. Era berean, gauzatze-unitate bakoitzean jarduteko sistema ere zehaztuko du jarduketa-programak.

Erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat, edozein arrazoiengatik hiri-plangintzan hartu badira, jarduketa-programak doitu ahal izango ditu.

5.- Hornidura publikoetarako lur-eremuak eskuratzeko desjabetzeak.

Hornidura publikoetarako lur-eremuak desjabetuko dira, baldin eta beharrezkotzat eta/edo komenigarritzat jotzen bada eta hala justifikatzen bada.

6.- Eraikuntza-birgaitzeari eta hiri-berroneratzeari eta -berritzeari buruzko jardunei lotutako esparruak

Indarrean dauden xedapenetan ezarritakoarekin bat etorrita (birgaitzeari eta hiri-berroneratzeari eta -berritzeari buruzko 8/2013 Legea), Plan Orokor honetako eta berori garatzeko plangintzako aurreikuspenak gauzatzeko, ondoren aipatzen diren esparruak mugatuko dira, zehazten diren irizpideen arabera:

- * Eraikuntzaren aldetik birgaitu egin behar diren esparru bakartuak, eta, hala badagokio, multzokatuak.



Esparru horiek funtzionaltasunarekin, segurtasunarekin eta biziegokitasunarekin lotutako oinarritzko baldintzak behar bezala betetzen ez dituzten edo degradatuta dituzten eraikinak izango dira nagusiki.

Horien mugaketa zehazteko, kasuan-kasuan, hartu beharreko neurriak hartuko dira segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, sarbide unibertsala eta energiaren arazoizko erabilera bermatzeko, bai eta eraikuntza birgaitzearekin lotutako helburuak lortzeko egoki deritzen beste edozein ere.

- * Hiri-berroneratzearekin eta -berritzearekin lotutako esparru multzokatuak, eta, hala badagokio, bakartuak.

Esparru horiek degradatuta edo zaharkituta nahiz funtzionaltasunaren, segurtasunaren eta abarren aldetik egoera txarrean dauden udalerriko esparruei edo hiriko zatiei eragingo diete.

Horien mugaketa zehazteko, kasuan-kasuan, hiri-berroneratzea eta -berritzea lortzen dela bermatzeko neurri egokiak hartuko dira.

Plan Orokor honetako eta berori garatzeko plangintzako proposamenak gauzatzeko mugatutako jardun integratuko esparruekin bat etor daitezke esparru horiek. Dena den, horrelako esparruen mugaketa batera eta modu koordinatuan egingo da, batzuen zein besteen ezaugarri eta baldintzazaila bereziak kontuan hartuta.

- * Aurreko esparruen mugaketa egiteko orduan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpide formalen eta prozedurazko irizpideen arabera jokatu da. Dagozkien ondorioetarako, indarrean dagoen plangintzan ezarritako hirigintza-proposamenen gauzatze-esparruen izaera berezia izango dute.

7.- Eraikinen Ikuskapen Teknikoa (EIT)

6. idatz-zatian adierazitakoaz gain, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoarekin bat etorrira horretarako derrigortasuna duten eraikinetako jabeek ikuskapen teknikoa egin beharko dute, xedapen hauetan bertan zehaztutako irizpideekin eta xedeekin bat etorrira.

122. artikulua.- Lurzoru hiritarrezinean plangintza gauzatzeko araubidea.

1.- Hornidura publikoetarako lur-eremuak eskuratzea eta dagozkien obrak egitea.

A.- Oro har, eta indarrean dagoen legedian jarritako irizpideen arabera beste tratamendu motaren bat izan dezaketen salbuespenak salbuespen, desjabetze bidez lortuko ditu administrazioak Plan Orokor honetan zein berau garatzeko egingo diren plangintzan eta proiektuetan lurzoru hiritarrezin gisa sailkatzen diren eta hornidura publikoetarako gordetzen diren lur-eremuak.

B.- Era berean, oro har, eta salbuespenak salbuespen, hornidura publiko horiek arlo horretako administrazio eskudunak gauzatu eta ordainduko ditu.



C.- Lur-eremu horiek eskuratzeko eta/edo horien kostua ordaintzeko betebeharrak, bai eta dagozkien obrak egin eta/edo ordaintzekoak ere, lurzoru hiritarrearantz proposatutako hirigintza-garapenei egotzi ahal izango zaizkie, baldin eta ezarri behar diren edo lur-eremu haiei eragingo dieten hornidurak, azpiegiturak eta abar antolatzea beharrezkoa bada garapen berri horiek dagozkien hiri-zerbitzuak eduki ditzaten.

Nolanahi ere, hala egin behar bada, behar bezala justifikatu beharko da egozte hori, gutxienez bi ikuspuntutatik. Batetik, betebeharrak horiek egoztearen egokia den ala ez aztertzearen ikuspuntutik, hornidurak kasuan kasuko hirigintza-garapenari emango dion zerbitzua aintzat hartuta. Eta, bestetik, betebeharrak egozte horrek hirigintza-garapen horretan izango duen eragina zehaztearen ikuspegitik.

2.- Lurzoru hiritarrezinean lursailak zatitzea.

- * Lurzoru hiritarrezinean lur-zatiketak egiteko edo handik lursailak bereizteko, udal-baimena beharko da aurrez, eta Plan Orokor honetan eta berau garatzeko egindako plangintza berezian jarritako zatiketa-irizpideak eta gainerako baldintzak bete beharko dira, baita indarrean dauden eta arlo horretan besteak beste gutxienezko laborantza-unitatea arautzeari dagokionez aplikatzen diren xedapenek agintzen dutena ere.
- * Lur-eremuetan baimentzen diren eraikinak, erabilerak eta jarduerak ezartzeko, kasuan kasuko baimenez gain, gutxienezko lursaila ekarpen gisa jartzeko baldintza bete beharko da. Lursail hori aipaturiko eraikin eta erabilerei loturik geratuko da ondorio guztietarako, erregistrokoak barne.
- * Plan Orokor hau onartu eta gero lursailak bereizi nahi izanez gero, bereizketa horiek, duten xedea dutela, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - Nekazaritza-ustategien erabilerekin lotuta dauden lursailak, bata bestearen mugakide ez diren lurrez osatuta egon ahal izango dira.
 - Baimendutako beste erabilera batzuekin lotuta dauden lursailak, berriz, espazio jarraitu bat osatu beharko dute, eta han kokatu beharko da, hala badagokio, kasuan kasuko eraikina edo instalazioa.
- * Ezin izango da lursail-banaketa egin, baldin eta, baimendutako erabilerak eta eraikinak ezartzeko, Plan Orokor honetan edo berau garatzeko egindako plangintzan araututako ekarpen-lursailaren azaleraren neurria baino neurri txikiagoko lursailak sortzen badira. Hala ere, baldintza horietan banandutako zatiak beste lursail batzuekin elkartzen badira, eta lursail berriek eskatzen diren neurri horiek betetzen badituzte, lursail-banaketa egin ahal izango dira.
- * Oraingo egoeran finkatuko dira Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako eraikuntzei atxikitako lursailak, nahiz eta ez bete kasu bakoitzean aplikatzekoak diren ekarpen gisa jarritako lursail minimoaren baldintzak edo nahiz eta ez bete garatutako eraikigarritasunerako beharrezkoa den ekarpen gisa jarritako lursailaren baldintza.

Eraikin horietan, Plan Orokor honek baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira, baina lursailetan ezin izango da lur-zatiketa egin.



- * Behin Plan Orokor hau onartuz gero, bertan xedatutakoaren aurka lurzoru hiritarrezinean egiten diren zatiketak gauzatu gabekotzat joko dira eraikuntza eta erabilera baimenduak ezartzeko garaian. Hortaz, eskatzaileak lursail bakar moduan aurkeztu beharko du jatorrizko lursaila, baina baimendu badaiteke, lursail-zatiketa egiteko baimena eskatu beharko du alde zuzenetik, arau hauek diotenari jarraituz.

Bigarren atala **ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA.**

123. artikulua.- Irizpide orokorrak.

- 1.- Indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoari jarraituz, eraikigarritasun haztatutzat hartzen da honako emaitza hau: batetik, esparru jakin batean aurreikusten den eta –hala badagokio– esparru jakin horretan proiektatutako irabazizko erabileretarako den hirigintza-eraikigarritasunaren eta, bestetik, esparru horietako bakoitzari esleitutako haztapen-koefizientearen arteko biderketaren emaitza.

- 2.- Legedi horretan ezarritakoaren arabera, batez besteko eraikigarritasuntzat hartzen da honako emaitza hau: batetik, esparru jakin batean aurreikusten den eraikigarritasun haztatuaren eta, bestetik, indarrean dagoen hirigintza-legedian jarritako irizpideei jarraituz esparru horretan eraikigarritasuna banatzeko konputagarritzat jotzen den azaleraren arteko zatiketaren emaitza.

Dena den, kalkulua egiteko, aintzat hartu beharko dira, esparru horretan sartutako lur-eremuak ez ezik, hirigintza-antolamendua gauzatzeko hari atxikitakoak ere.

- 3.- Antolamendu xehatuko esparru (eremu edo sektore) baten, jardun integratuko esparru baten zein gauzatze-unitate baten batez besteko eraikigarritasuna jakiteko, zenbateko hauen arteko zatiketa egin beharko da:

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

* Bestetik, gauzatzearen ondorioetarako esparruan sartutako edo esparruari atxikitako lur-eremuen azalera osoa (zatitzailea), horri dagokionez konputagarriak ez diren lur-eremuak baztertuta.

Horren haritik, gaur egun dauden hornidura publikoetarako lur-eremuak zenbatzeko edo ez zenbatzeko, aipatutako hirigintza-legedian xedatutakoari men egingo zaio.

- 4.- Erabileren haztapen-koefizienteak erabakitzeari eta aplikatzeari dagokionez, indarrean dagoen hirigintza-legediari eta dokumentu honetako 125. artikuluari jarraituko zaie.
- 5.- Aipatutako eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa hirigintza-antolamenduko esparru bati buruzkoak izan daitezke, edo hirigintza-jarduera gauzatzeko esparru bati buruzkoak, alde batera utzita esparru hori jardun integratuko esparru bat den edo gauzatze-unitate bat den.



- 6.- Eraikigarritasun haztatu eta batez besteko eraikigarritasun horiek, hirigintza-antolamenduko esparru bat erreferentziatzen daukaten guztietan, esparru horretan bi gauzatze-unitate edo gehiago bereiztea proposatzen duen hirigintza-plangintzako dokumentuan zehaztuko dira.
- 7.- Eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna, hirigintza-antolamenduko esparru bat erreferentziatzen daukaten guztietan, hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesuaren testuinguruan zehaztuko dira –eta indarrean dagoen legediaren arabera (eta hala badagokio) egokitzat jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe–, ondoren azaltzen diren irizpideen arabera.
- * Hirigintzako Jarduketa Programan edo berdinbanatzeko proiektuan, jardun integratuen mende dauden esparruen kasuan.
 - * Hornikuntza-jardunetan sustatu beharreko berdinbanaketa proiektuan, hala badagokio, eta indarrean dagoen legedian jarritako irizpideen arabera, baldin eta proiektua formulatzea eta onartzea beharrezkotzat jotzen bada.
 - * Eraikuntza-proiektuaren osagarri gisa (edo horren barruan) hornikuntza-jardunen kasuan, baldin eta jardun horietan berdinbanaketa-proiektu hori egin beharrik ez badago eta/edo ezin bada egin.
 - * Jardun bakanak badira eta betiere proiektuak beharrezkotzat jotzen badira, lursailak berriz zatitzeko proiektuan (egin behar bada) edo eraikuntza-proiektuaren osagarri gisa.

Aurreikuspen horiek, hirigintza-plangintzan zehazten badira, Hirigintzako Jarduketa Programan zein lursailak berriz zatitzeko proiektuan doitu ahal izango dira, tresna horiei dagokien heinean eta tresna horien neurrien barruan.

124. artikulua.- Lurzoru hiritarreen hiri-eraikigarritasuna gauzatzeko araubidea.

- 1.- Lurzoru hiritarreen hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena, oro har, indarrean dagoen hirigintza-legedian jarritako irizpideetara egokituko da, alde batera utzita eraikigarritasun hori hirigintza-eraldaketako jardunei lotuta dagoen edo ez.
- 2.- Hirigintza-eraldaketako jardunen –eta, zehazki, urbanizatzeko jardun izeneko modalitatearen– mendeko hirigintza-garapenetan, jabeek indarrean dagoen hirigintza-legediaren irizpideei jarraituz parte hartu beharko dute jardun horien sustapenean, aipatutako legedian jarritako kopuruarekin aitortuko bazaizkie hirigintza-eskubide berrien esleipendunak izateko eskubidea eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasuna.

125. artikulua.- Erabileren haztapan-koefizienteak.

- 1.- Oro har, balioztatu egingo dira erabileren haztapan-koefizienteak, baldin eta Plan Orokor honekin (garapen-plangintza, hirigintzako jarduketa-programa, berdinbanaketa-proiektu eta abarrekin) bat badatoz, Plangintzako Arau Subsidiarioen esparruan sustatu diren hirigintza-espedienteetan ezarritakoak badira eta orain finkatzen badira.



- 2.- Honako irizpide hauei jarraitu beharko zaie Plan Orokor honetan xedatu diren eta aurrekoak ez bezalakoak diren hirigintza-garapen berriei dagozkien erabileren haztapen-koefizienteak zehaztu eta aplikatzeko orduan:

- A.- Udalerriko hiri-ingurune osoa (lurzoru hiritarrak) erreferentziatzeko lurralde esparru bakar bat da koefiziente horiek zehazteko orduan.

Koefiziente horiek orokorrean aplikatuko dira mugatutako hirigintza-esparru guztietan, alde batera utzita lur-eremuen hirigintza-sailkapena zein den eta antolamendu xehatua zehazteko eta gauatzeko lur-eremu horietan zer dokumentu sustatzen diren.

Beheko B atalak dioena alde batera utzi gabe, globalki eta modu bateratuan egingo da koefizienteen aldaketa edo eguneratze orokorra hiri osoan.

- B.- Aurreko A atalean azaldutako irizpideen arabera zehaztutako haztapen-koefizienteak izango dira, ondorio guztietarako, kasuan kasuko auzoari dagozkion erabileren balio ekonomiko orokorraren eta batez bestekoaren (eta/edo bateratuaren) erreferentzia eta adierazgarri.

Horregatik, hain zuzen ere, uste bada eta frogatzen bada koefiziente horiek ez direla egokitzen auzoko inguru jakin bateko edo batzuetako egoera ekonomikora edo hirigintzari lotutakora, orduan, koefizienteak egoera horretara egokitu edo eguneratuko dira, eta koefiziente horien ordezkioak zehaztuko dira.

Lan hori honako testuinguru hauetan egin ahal izango da: kasuan kasuko esparruen eta/edo azpi-esparruen antolamendu xehatua zehaztean (Plan Orokor honetako Arau Partikularretan zein helburu horrekin sustatu beharreko garapen-plangintzan) edo antolamendua gauatzeko egin beharreko dokumentuak egitean (berdinbanatzeko espedienteetan; eraikitzeo lizentzia ematearen osagarri gisa –hornikuntza-jardunei lotutako egoeretan, bereziki–; eta abar).

- 3.- Udalerrian dauden eta Plan Orokor honetan planteatutako proposamenek (erabilera-aldaketak; etxebizitza kopuruaren hazkundea; eraikigarritasun handiagoak; etab.) ukitzen dituzten hirigintza-garapenei dagokienez, haztapen-koefizienteak zehazteko eta erabakitzeko, gainera, irizpide hauei jarraitu zaie:

- * Bizitegi-erabilerarako hirigintza-garapenei dagokienez, koefiziente horiek oraingo etxebizitzak daukate erreferentziatzat, haiek orain daukaten hirigintza-eraikigarritasunarekin eta haztapen-koefizientearekin, eta ez Plan Orokor honetan horri dagokionez jarritako irizpideen arabera zatiketa eginez gero aterako litzatekeen emaitzari dagozkion horiek.
- * Industria-erabilerako hirigintza-garapenei dagokienez, koefiziente horiek orain industriarako erabiltzen diren pabiloiak eta lokalak daukate erreferentziatzat, haiek orain daukaten hirigintza-eraikigarritasunarekin eta haztapen-koefizientearekin, eta ez Plan Orokor honetan –edo berau garatzeko plangintzan– horri dagokionez jarritako irizpideen arabera pabiloi eta lokal horiek zatituz eta/edo berrantolatuz gero aterako litzatekeen emaitzari dagozkion horiek.
- * Hirugarren sektoreko erabilerako hirigintza-garapenei dagokienez, koefiziente horiek orain industriarako erabiltzen diren pabiloiak eta lokalak daukate erreferentziatzat, haiek orain daukaten hirigintza-eraikigarritasunarekin eta haztapen-koefizientearekin,



- eta ez Plan Orokor honetan –edo berau garatzeko plangintzan– horri dagokionez jarritako irizpideen arabera pabiloi eta lokal horiek zatituz eta/edo berrantolatuz gero aterako litzatekeen emaitzari dagozkion horiek.
- * Ekipamendu pribatuko erabileretarako hirigintza-garapenei dagokienez, koefiziente horiek orain industriarako erabiltzen diren pabiloiak eta lokalak dauzkate erreferentziatuz, haiek orain daukaten hirigintza-eraikigarritasunarekin eta haztapan-koefizientearekin, eta ez Plan Orokor honetan –edo berau garatzeko plangintzan– horri dagokionez jarritako irizpideen arabera pabiloi eta lokal horiek zatituz eta/edo berrantolatuz gero aterako litzatekeen emaitzari dagozkion horiek.
- 4.- Aurreko ataletan azaldutako irizpideen arabera zehaztutako haztapan-koefizienteak honako kasu hauetan aplikatuko dira:
- A.- Hirigintzako garapen mota hauetan:
 - * Hornikuntza-jardunei lotutako hirigintza-garapenak.
 - * Hirigintza-eraldaketako jardunei lotutako hirigintza-garapenak, urbanizatzekeo jardun izenekoaren modalitatearen barruan badaude eta lur-eremuen jabeek jardun horien sustapenean parte hartzen badute aipatutako legedian jarritako irizpideen arabera.
 - * Jardun integratuei lotutako garapenak, baldin eta aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen badituzte.
 - B.- Hirigintzako lursail bati (edo horren zati bati) dagokion eraikigarritasun haztatua zehazteko eta, horrez gainera, beste lursail batzuetan (edo horien zati batzuetan) aurreikusitakoarekin konparatzeko aplikatuko dira, lursail bakoitzari dagokion azpi-eremuaren mota xehatua hartuta erreferentzia gisa.
 - C.- Hirigintzako lursail berean aurreikusitako bi hirigintza-erabilerari edo gehiagori lotutako eraikigarritasun haztatua zehazteko eta konparatuz ebaluatzekeo.
 - D.- Esparru jakin batean (eremu bat edo horren zati bat, lursail bat, eraikin bat), mota bereko sustapen libreko etxebizitzaren dentsitatea areagotzea dakarten jardunei atxikitako eraikigarritasun haztatua zehaztekeo.
- 5.- Oro har, koefiziente horiek zehazteko orduan, erabilera mota bakar eta jakin bat hartuko da konparatzeko erreferentzia orokor gisa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza). Mota horri 1 koefizientea emango zaio aurreko A atalean aipatutako esparru orokorrean, nahiz eta hura esparru horretan ez antolatatu.
- 6.- Plan Orokor honetan erabakitako haztapan-koefizienteak osorik berraztertu eta/edo eguneratuko dira. Modu honetan berraztertu eta/edo eguneratu ere:
- * Bi urtetik behin eta/edo udalak egokituz jotako maiztasunez, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.
 - * Egoera ekonomikoan edo hirigintzari dagokionean gertatzen diren aldaketak direla-eta koefizienteak berraztertu eta eguneratzea komenigarria den guztietan; lehenik, ordea, frogatu behar da indarrean dauden koefizienteak ez direla egokitzen egoera berrira.



Kasu eta une bakoitzean egokitzen jotzen denaren arabera, berrazterketa eta eguneratze horiek orokorrak izan daitezke (udalerriko hiri-ingurune osoari dagozkionak), edo bereziak (hau da, hiri-ingurunearen parte jakin batzuei dagozkienak).

- 7.- Taula honetan daude Plan Orokor honetan zehaztutako haztapen koefizienteak, aurreko ataletan azaldutako irizpideen eta Plan Orokorraren C. *Azterketa ekonomikoa. Jarduketa-programa* dokumentuan ezarritakoen arabera:

ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO ETA EKONOMIKOA	LURZORU HIRITARREAN DUEN ERAGINAREN BALIOA -€/m ² (s)-	HAZTAPEN- KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza		
Erregimen orokorreko BOE	271,10	1,00
Erregimen tasatu autonomikoak babestua – udal-erregimen bereziak babestua	416,66	1,54
Sustapen librekoak	488,57	1,80
Hirugarren sektorea	171,43	0,63
Industrialak	242,86	0,90
Ekipamendu pribatua	50,00	0,18
Aparkalekuak – Eranskinak		
Etxebizitza babestuenak.	105,09	0,39
Sustapen librekoak.	114,29	0,42

- 8.- Haztapen-koefiziente horiek eguneratu eta/edo egokitu ahal izango dira ondoren azaltzen diren kasu hauetan eta jartzen diren irizpideei jarraituz:

A.- Bizitegi-garapenei dagokienez:

- * Etxebizitza babestuei lotuak (BOEei, tasatuei eta besteri lotuak).
Orain azaldu diren koefizienteak egokitu egingo dira kasuan-kasuan etxebizitza horien tamainak eta balio ekonomikoak berekin dakartzaten baldintzetara eta arlo honetako xedapenek jarritako irizpideak betetzeak dakartzan beharkizunetara.
- * Sustapen librekoak.
Orain azaldu diren koefizienteak etxebizitzetako egoera ekonomikora egokituko dira, haien tamaina eta balio ekonomikoa aintzat hartuz.
- * Lehendik daudenak eta finkatuak.
Aipatutako koefizienteek oraingo etxebizitzak edukiko dituzte erreferentziatzen, haien tamaina edozein dela ere. Hori dela eta, koefiziente horiek moldatu ahal izango dira, gerta daitezkeen bereizketek dakartzaten baldintzatzaile ekonomikoetara eta hirigintzakoetara egokitzeko, baita bereizketa horietatik ateratako tamainetara egokitzeko ere.

B.- Industria-garapenei, hirugarren sektorekoei eta ekipamendu pribatukoei dagokienez:

- * Orain azaldu diren koefizienteak egokitu egingo dira kasuan kasuko lokalen edo pabiloien tamainara eta balio ekonomikora eta beste alderdi ekonomiko batzuetara.



- * Lehendik daudenak eta finkatuak: aipatutako koefizienteek oraingo lokalak edo pabiloiak edukiko dituzte erreferentziatzen, haien tamaina edozein dela ere Hori dela eta, koefiziente horiek moldatu ahal izango dira, gerta daitezkeen bereizketek dakartzaten baldintzatzaile ekonomikoetara eta hirigintzakoetara egokitzeko, baita bereizketa horietatik ateratako tamainetara egokitzeko ere.

Egokitzapenak eta eguneratzeak arlo honetan indarrean dagoen legediak jarritako irizpideei jarraituz egingo dira.

- 9.- Dagokion hirigintza-espeditentean (plangintza xehatuan, hirigintzako jarduketa-programan, lursailak berriz zatitzeko proiektuan, edo eraikuntza-proiektuan, besteak beste) komenigarria eta beharrezkoa dela frogatu ondoren, aldatu ahal izango dira Plan Orokor honetan finkatutako erabileren haztapen-koefizienteak, igoz zein jaitsiz.
- 10.- Taulan adierazitako erabileren haztapen-koefizienteak, aurreko idatz-zatietan ezarritakoa alde batera utzi gabe, indarrean dagoen hirigintza-legediak ematen dien maila arautzailea izango dute.

Hirugarren atala **HIRIGINTZA-LANAK GAUZATZEKO ARAUBIDE OROKORRA**

126. artikulua.- Hirigintza-lanetarako proiektuak egiteko araubidea.

- 1.- Proiektu hauetakoren batean sartuko dira kasu bakoitzean eta hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak betetzeko egin beharreko hirigintza-lanak:
 - A.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 194. artikuluan araututako hirigintza-proiektuak.
 - B.- Hirigintza-lan osagarrien proiektuak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Lege horren 195.1 artikuluan arautu eta proiektu horiek jardun isolatuetan beharrezkoak diren hirigintza-lanak zehazteko sustatuak.
 - C.- Herri-lan publikoko proiektuak eta/edo hornikuntza orokorrak edo tokikoak egiteko proiektuak, aipatutako legearen 195.2 artikulua arautzen dituenak.
 - D.- Eraikuntza-proiektuen hirigintza-lan proiektu osagarriak, modu autonomoan zein eraikuntza-proiektuarekin batera egindakoak.
- 2.- Oro har, aurreko 1.A idatz-zatian aipatzen diren proiektuen xede izango dira Plan Orokor honetan, berau garatzeko sustatutako plangintzan nahiz indarrean dagoen legediak jarritako edozein mekanismoren bitartez mugatzen diren jardun integratuko esparruak eta/edo gauzatze-unitateak.

Salbuespen gisa, baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, aipatutako esparruetan integratutako edo horiei atxikitako lursailetan eragiten duten obra edo hornikuntzetan, hirigintza-lanen beste proiektu mota bat edo mota batzuk egin ahal izango dira.



- 3.- Oro har, 1.B edo 1.D idatz-zatietan aipatzen diren hirigintza-lanen proiektuen xede izango dira hirigintza-lanak zehazteke eta egiteke dituzten eta hornikuntza-jardunen xede diren esparruak, jardun horien neurriaren arabera.

Salbuespen gisa, baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, hirigintza-lanen beste proiektu mota bat edo mota batzuk egin ahal izango dira jardun mota horiei lotutako hirigintza-lanetan.

Horiek, nolana ere, eraikuntza-proiektua egin aurretik edo horrekin batera egin eta onartu beharko dira, bai eta eraikitzeke udal-baimena eman aurretik edo ematean ere.

- 4.- Aurreko 1.B idatz-zatian aipatzen diren hirigintza-lan osagarrien proiektuen xede izango dira hirigintza-lanak zehazteke eta gauzatzeke dituzten eta jardun isolatuen xede diren esparruak.

Horiek, nolana ere, eraikuntza-proiektua egin aurretik edo horrekin batera egin eta onartu beharko dira, bai eta eraikitzeke udal-baimena eman aurretik edo ematean ere.

- 5.- Aurreko 1. idatz-zatian aipatzen diren proiektuetako edozeinen bitartez definitu eta tratatu ahal izango dira sistema orokorren eta tokikoen sarean dauden herri-lanak eta, zehazki, hornikuntza publikoak.

1.C idatz-zatian aipatutako proiektuak, hala, adierazitako obrak eta/edo hornikuntzak jardun integratuko esparruetan eta/edo gauzatze-unitateetan integratzen direnean ere sustatu ahal izango dira, baldin eta proiektuon ezaugarriek eta izaerak bereizita tratatzea justifikatzen badute, hau da, esparru horietan egitekoak diren gainerako hirigintza-lanetatik bereizita tratatzea.

127. artikulua.- Hirigintza-lanetarako proiektuen gutxienerako materiala eta dokumentazioa.

- 1.- Oro har, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako edukietara eta baldintza teknikoetara egokitu beharko dira hirigintza-lanen proiektuak, bai eta irisgarritasuna zein hiri oztopoen ezabaketa arautzen duten legeek eta hirigintza-plangintzak ezarritakoetara ere.

Behar adina zehaztapenik izan ezean, udal-zerbitzu teknikoek zer zehaztapen aplikatu daitezkeen erabaki ahal izango dute kasu bakoitzean. Horretarako, udalak zuzenean sustatzen dituen obretan erabili ohi diren kalitate-estandarrei men egingo zaie.

Horretarako, proiektua egiteko lanei ekin baino lehen, aintzat hartu beharreko jarraibideak eskatu beharko ditu obren sustatzaileak.

Dena den, hirigintza-lanen proiektuek zehaztuko dituzte egindako proposamenen ondoriozko urbanizazioaren kotak eta sestrak, koordenatu digitalizatu egokien bitartez, hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzean, eta bertan gai horri buruz jarritako irizpideekin bat etorritik.



2.- Egiten den proiektua edozein motatakoa edo modalitatetakoa delarik ere, honako dokumentu hauek jaso beharko ditu, orain indarrean dagoen hirigintza-legedian eskatzen diren dokumentu eta zehaztapenez gainera:

- * Plan Orokor honek eraikuntza kalitateari eta urbanizazioaren zerbitzu mailari dagokienez eskatzen dituenak eta kasuan kasuko sektoreko araudiak ezarritakoak.
- * Dokumentu honek –edo hau garatuko duen plangintzak– dituen eta proiektuak gauzatuko dituen antolamendu-planoen, bide-sareen planoen eta zerbitzu-eskemen kopiak.
- * Hiri-oztopoak kentzeari buruz indarrean dagoen legedian jarritako baldintzak eta eskakizunak betetzen direla argiro eta xehe-xehe azaltzen duen eranskin bat, arlo horretan hartu diren neurrien deskribapena duena berekin.

3.- Plan Orokor honetan eta berau garatzeko ordenantzetan (dokumentu honen 7. artikulua) jarritako iraunkortasun-irizpideen aplikazioa. Horien artean, hauek nabarmendu daitezke:

- * Eremu zolagarri iragazgaitzak mugatzen saiatzeko ahalegina egingo da, lurraren berezko iragazte-gaitasunari euste aldera. Oinezkoentzako eta ibilgailuentzako eremuetan euri-ura iragaziko duten materialak erabiltzea proposatuko da.
- * Esparruetako espazio publikoetan eta eraikuntza berrien espazio komunetan, kontsumo txikiko argizatze-sistemak baliatuko dira, eta aldi berean argi-kutsadurarik ez dakartenak.
- * Zaborra gaika biltzeko, gune egokiak gordeko dira.

Dena den, egokitzat jotzen den neurrian, aurreko irizpide horiek egokitu edo osatu ahal izango dira Plan Orokor hau garatzeko egin behar diren eta arestian aipatu diren ordenantzen bidez.

4.- Hirigintza-lanen proiektuetan, batetik, telekomunikazioen sareekiko konexioak diseinatuko dira, eta, bestetik, telekomunikazio-sareak jartzeko beharrezkoak diren eta eraikin barruko sareekin konektatzeko aukera emango duten azpiegiturak.

128. artikulua.- Hirigintza-lanetarako proiektuen bidez hiri-antolamendua moldatzeko aukeraren mugak.

1.- 126. artikuluan eta hurrengoetan aipatutako hirigintza-lanen proiektuek berregokitu ahal izango dituzte espazio libreetarako, komunikazioetarako eta zerbitzu-azpiegituretarako hornidura-elementuak antolatzeko konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak. Behar izanez gero, plangintzak hornidura horietarako ezartzen duen zonakatze xehatuan eragina izan dezakete, lurzoru hiritarrean, ondoko 2. idatz-zatian azaltzen diren salbuespenekin.

Alde horretatik, espresuki ulertuko da plangintzak zehazten dituen zerbitzu-azpiegituren sareen trazadura eta ezaugarriak gutxi gorabeherakoak direla. Hori dela eta, kasuan kasuko hirigintza-lanen proiektuen bitartez zehaztuko dira horiek behin betiko.



- 2.- Lurzoru hiritarrear, aurreko idatz-zatian aurreikusitako berregokitzeak ez die eragingo beheko hauei:
- * Eraikitzeke lursailen zonakatzeko xehatuari.
 - * Indarrean dagoen legedian gai horren inguruan araututako estandarra betetzearen ondorioetarako konputagarriak diren espazio libreen zonakatzeko xehatuari. Kasu horretan, hirigintza-proiektuek mugak egokitu ahal izango dituzte, baldin eta horrek espazio horiek murriztea ez badakar eta haien baldintza kualitatiboek kalte egiten ez badie.
 - * Plangintzak bideetan aurreikusten ez dituen elementuak irekitzeari.
 - * Plangintzak bideetan aurreikusitako elementuak kentzeari, salbu eta plangintzak berak horretarako bidea ematen duenean.
- 3.- Bide-komunikazioen sistema orokorrari zein tokikoari dagokienez, hirigintza-proiektuek, kasu bakoitzean eraginpean hartutako esparrua urbanizatzeko tratamendu orokorra zehazteaz gainera, identifikatu ahal izango dituzte dagokien bide-zerrendaren barruan kasu bakoitzean mugitzeko erabil daitezkeen moduetarako berariazko espazioak eta espazio horietako bakoitzaren tratamendu berezia, eta horrek ez du inongo aldaketarik ekarriko hirigintza-antolamenduan, horren zeregina bide-zerrenda hori identifikatzea besterik ez baita izango oro har.

129. artikulua.- Udalaz kanpoko sustatzaileek hirigintza-lanen proiektuak gauzatzea.

Behin betiko onartuta dauden hirigintza-proiektuetako obrak egiteko, ez da alde aurretik udal-baimena eskatu eta lortu beharrik izango.

Dena den, sustatzaileak edo kasuan kasuko titularrak obren hasieraren eta bukaeraren berri eman beharko dio udalari kasu guztietan, bai eta obren etapan hasieraren eta bukaeraren berri ere, obrak etapak baditu.

Horretarako, gerora, udalak obrak kontrolatzen dituenean, indarrean dauden xedapenek agiri eta prozedurei buruz jartzen dituzten baldintzak bete beharko dira.

Laugarren atala ERAIKITZEKO ARAUBIDEA

130. artikulua.- Lurzoru hiritarrear eraikitzeke ahalmena erabiltzeko araubidea.

- 1.- Eraikinaren sestrak eta lerrokadurak zehaztu beharra.
- A.- Hirigintza-esparruetan dauden eta lurzoru hiritar gisa sailkatuta dauden lur-eremuetan –edo hala sailkatuta dauden zatietan–, ezin izango da eraikuntza berriko lizentziarik eman, baldin eta esparru horietan kasuan kasuko proposamenak aurrera eraman aurretik plangintza xehatu bat edo xehetasun-azterketa bat egin behar bada.



Arau partikularretan irizpide zorrotzagoak jartzen ez badira behintzat, aipatutako garapen-plangintza hori egitekoa den esparruetan lehendik dauden eraikinek dagozkien udal-baimenak jaso ahal izango dituzte obrak egiteko, batetik, eta eraikin horiek behar bezalako segurtasun- eta osasungarritasun-baldintzetan erabili eta mantentzeko beharrezkoak diren jarduerak ezartzeko, bestetik. Dena den, baimendu ahal izateko, obra eta/edo jarduera horiek esparru horretan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat etorri beharko dute, eta baimena, betiere, indarrean dagoen legedian behin-behineko erabilerak baimentzeko jartzen diren baldintzetara egokituko da.

Bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena, hala, lehendik erabilera horiek zituzten eraikinetarako bakarrik emango da.

- B.- Aurreko paragrafoan azaldutako egoeran ez dauden lursailek, baldin eta dagokien antolamendu xehatua badute, hirigintza-plangintzan zehaztuta eduki beharko dituzte fatxada guztien lerroak, altuerak, solairu kopurua eta eraikuntzaren sakonera, bai eta eraikuntzaren lur-eremu urbanizatuko berme-sestren kotak ere, dagozkien urbanizazio-obrak egiten badira ondoren orubetzat hartu ahal izateko.

Lerrokadura horiek eta berme-sestren kota horiek dagozkien koordinatu digitalizatu bitartez zehaztuta egon beharko dute.

Udalak eraikuntzako lizentzia emateari uko egingo dio baldintza horiek oso-osorik betetzen ez direnean, eta alde zuzenetik xehetasun-azterketa bat edo egokitutako jotzen den hirigintza-dokumentua tramitatzeko eskatuko du, atzemandako hutsuneak zuzentzeko.

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

- A.- Ezin izango da lizentziarik eskatu, ez eta eman ere, jarduera integratuen eta/edo gauzatze-unitateen xede diren esparruetan dauden lursailetan eraikuntza berriak egiteko, besteak beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

- a) Hirigintzako Jarduketa Programa egitea eta behin betiko onartzea.
- b) Lursaila bere barruan hartzen duen gauzatze-unitatearen onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea, baldin eta halakorik egitea beharrezko bada.
- c) Kasu bakoitzean urbanizazio-obrak zehazteko eta egiteko beharrezkoa den proiektua egitea eta behin betiko onartzea.
- d) Aldez aurretik urbanizazio-obrak egitea. Dena den, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, bidezkoztat jo daiteke obra horiek eta eraikuntzakoak aldi berean egitea. Kasu horretan, udalak, obrak aldi berean egiteko baimena emateko, komenigarritzat jotzen dituen bermeak eska ditzake.

Baldintza horiek guztiak betetzen ez diren artean, bete gabekotzat joko dira lur-eremuak eta lursailak orubetzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak.



B.- Oro har, eta paragrafo honetan aipatutako salbuespena salbuespen, ezin izango da lizentziarik eskatu, ez eta eman ere, eraikigarritasuna handitzearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritar sailkatutako lursailetan lehendik dagoen eraikigarritasuna handitzea dakarten obrak egiteko –aurrekoak ordeztuko eraikin berriak eraikitzeo ere ez–, besteak beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

- a) Urbanizazio-obrak zehazteko eta egiteko beharrezkoa den proiektua, hala badagokio, behin betiko onartzea, baldin eta eraikuntza-proiektutik bereizita eta modu autonomoan egin behar bada. Proiektu hori eraikuntza-proiektuaren osagarri gisa egin behar bada, biak batera eta aldi berean hartuko dira. Aurreko proiektuak egitea beharrezkoa ez bada, dagozkien hirigintza-betebeharrak –kasuan kasuko bermeak eta abalak gordailutzea barne– aldez aurretik edo aldi berean betetzea.
- b) Aurreko proiektuak egitea beharrezkoa ez bada, dagozkien hirigintza-betebeharrak –kasuan kasuko bermeak eta abalak gordailutzea barne– aldez aurretik edo aldi berean betetzea.

Horrez gain, indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera, onurak eta kargak berdinbanatzeko kasuan kasuko proiektua egin badaiteke eta/edo egin behar bada, proiektu hori udalari eraikitzeo lizentzia eskatu eta eman aurretik egin eta behin betiko onartu beharko da.

C.- Jardun isolatuen mendeko eraikin berriak eraikitzeo udal-lizentzia emateko, aldez aurretik edo aldi berean eraikuntza horiek zehazteko eta egiteko beharrezkoa den urbanizazio-obra osagarrien proiektua egin eta onartu beharko da.

Ahal den guztietan, urbanizazio-obra horiek eraikuntzakoak baino lehen egingo dira. Dena den, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, urbanizazio-obrak eta eraikuntzakoak aldi berean egiteko baimena eman dezake udalak, eta, horretarako, komenigarritzat jotzen dituen bermeak eskatu ahal izango ditu.

Era berean, udal-baimen hori emateko, aipatutako jardunari loturiko hornidura publikoetarako lursailak laga beharko zaizkio udalari aldez aurretik eta/edo aldi berean.

Hori horrela, lurak berriro zatitzeko kasuan kasuko proiektua egin behar den guztietan, proiektu hori udalari eraikitzeo baimena eskatu eta eman aurretik egin eta behin betiko onartu beharko da.

3.- Udalari eraikitzeo baimena eskatzeko eta obrak hasteko eta amaitzeko epeak.

A.- Gauzatze-unitateetan eta/edo jardun integratuko esparruetan sartzen ez diren lursail eraikigarrien kasuan, lau (4) urtekoa izango da proiektatutako eraikin berriak egiteko baimena eskatzeko eta haien obrak hasteko epea, dagokien antolamendu xehatua onartzen denetik hasita.

B.- Jardun integratuen xede diren esparruetan sartzen ez diren gauzatze-unitateetako lursail eraikigarrien kasuan, bi (2) urtekoa izango da eraikitzeo baimena eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea, onurak eta kargak berdinbanatzeko kasuan kasuko proiektua onartzen denetik hasita.



- C.- Jardun integratuen xede diren esparruetan sartzen diren gauzatze-unitateetako lursail eraikigarrien kasuan, Hirigintzako Jarduketa Programan kasu bakoitzean finkatutakoa izango da eraikitze baimena eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea.
 - D.- Industria-lursailetan, enpresen egoera orokorrera egokituko dira epe horiek.
 - E.- Aldez aurretik zehaztuta ez dauden guztietan, dagokien udal-baimena ematen den unean jarriko dira proiektatutako eraikuntza-obrak hasteko epea, gehienez eteteko epea eta amaitzeko epea.
 - F.- Epe horiek urbanizazio-obretarako ere jarriko dira, hau da, eraikuntzarekin batera eta eraikuntza osatzeko egin beharko diren urbanizazio-obretarako.
 - G.- Bestalde, garapen-plangintza egitea erabakitzen den guztietan, garapen-plangintza horrek esango du zein epean eskatu beharko diren baimenak eta, hala badagokio, zein diren proiektatutako eraikuntzak hasteko eta amaitzeko epeak.
 - H.- Alderdi horietan guztietan jarritako epeak finkatu egiten dira, bai Plan Orokor honen bidez finkatutako hirigintza-plangintzan, bai plangintza hori garatzeko eta gauzatzeko sustatutako proiektuetan.
- 4.- Obrak egitea eta jarduerak gauzatzea lurzoru hiritar gisa sailkatuta dauden eta plangintza berezia egitekoa den esparruetako gaur egungo eraikinetan.
- A.- Oro har, eta dagokien Plan Berezia egiten eta onartzen ez den artean, esparru horietan dauden eraikinak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 101.3.c artikuluan aipatzen diren eta lehendik zeuden eraikinak balira bezala hartuko dira.
 - B.- Plan Berezi hori onartzen ez den artean, eraikin horietan ezin izango dira egin ordeztzeko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintzako eraikigarritasuna gehitzeko obrak. Nolanahi ere, horiek mantentzeko eta zaintzeko beharrezkoak diren obrak egin ahal izango dira, baita bertan erabilera eta jarduera baimenduak gauzatzeko behar diren lanak ere.
 - C.- Plan Berezia onartzen ez den artean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzeko baimenduko da, artikulua horietan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan. .
- 5.- Sistema orokorren sareko hornikuntza publikoak garatzea eta gauzatzea.

Sistema orokorren sarean dauden hornikuntza publikoak garatzeko eta gauzatzeko, indarrean dagoen legedian zein berori garatzen duen hirigintza-plangintzan –Plan Orokor hau bera barne– horri buruz jarritako irizpideei jarraituko zaie.



131. artikulua.- Lurzoru hiritarrezinean eraikitzeo eta baimendutako jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzeo araubidea.

1.- Irizpide orokorrak.

Lurzoru hiritarrezinean eraikitzeo eta jarduerak ezartzeko ahalmena erabiltzean, indarrean dagoen hirigintza-legediak zein Plan Orokor honek eta –hala badagokio– berori garatzeko sustatuko den plangintzak xedatutakoa bete beharko da.

2.- Landa-erabilerak eta herri-lanei lotutako erabilerak ezartzea.

A.- Erabilerak horiek, ezarriko badira, aplikatzeko den legedi sektorialera egokitzen direla egiaztatu beharko du kasu bakoitzean administrazioaren erakunde eskudunak aurrez.

B.- Profesionalizatu gabeko nekazaritza-ustiapenek ez dute baldintza hori bete beharrik izango, horiek ezartzeko aski izango baita udal-baimena zuzenean eskatzea.

3.- Baimendutako beste erabilerak batzuk ezartzea.

A.- Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eta hirigintza-plangintzan finkatuta dauden eraikinei lotzen zaizkien erabilerak.

Plan Orokor honetan eta berori garatzeko sustatuko diren plangintzan eta proiektuetan azaltzen diren salbuespenak salbuespen, eraikin horiek finkatutzat hartuko dira, baldintzatzaile eta guzti (eraikinaren parametro formalak: garaiera, solairu kopurua, oinplanoko okupazioa, eta abar; eraikinari lotutako lursaila; mugekiko distantziak; eta abar).

Salbuespen horiek, besteak beste, antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikinei eragiten diete, txabolak, teilapeak, eranskin eskasak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak tartean direla. Eraikin horiek ez dira hartuko, beraz, lehendik dauden eraikinak balira bezala.

Finkatutako eraikinak kasu bakoitzean baimendutako erabilerak bertan ezartzeko erabili ahal izango dira, eta, espresuki kontrakarrik adierazi ezean, ez dituzte bete beharko eraikin berrietarako jarrita dauden baldintzak (gutxieneko lursaila; distantziak; eraikigarritasuna, eta abar).

Erabilerak horiek ezartzeko baimena, nolana ere, indarrean dagoen hirigintza-legedian araututako irizpide eta tramiteetara egokituko da, eta, emateko, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan –eta Plan Orokor honetan– jarritako baldintzak bete beharko dira. Bereziki kontuan hartuko dira eraginpean hartutako ingurunea garbitzeari eta txukuntzeari buruzko baldintzak eta han dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari buruzkoak, horiek mantentzeak dakarren degradaziorik ez gertatzeko.

B.- Lotuta dauden eta/edo eraikin berriak eraikitzea eskatzen duten erabilerak.

Lurzoru hiritarrezinean, baimen daitezkeen eta landa-jarduerez bestelakoak diren jardueretarako eraikin berrietan beste erabilerak batzuk ezartzeko (interes publikoko erabilerak: ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu-azpiegitura pribatuak;



eta abar), beharrezkoa izango da aldez aurretik Plan Berezi bat egitea eta onartzea, eraikigarritasuneko, eraikuntzako eta erabilerako baldintzatzaile espezifikoak zehaztuko dituen, indarrean dagoen hirigintza-legedian zein Plan Orokor honetan hala adierazten den kasuetan.

Ez da Plan Berezirik egin beharko unean uneko zerbitzu-azpiegiturak eta/edo eragin mugatua dutenak ezartzeko.

Plan hori indarrean dagoen legedian jarritako irizpideen arabera tramitatu eta onartuko da. Plan hori tramitatzean, ahal izanez gero, beharrezkoak diren neurriak txertatuko dira jardunak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 28.5.a artikuluan aurreikusten den interes publikoko izendapena jasotzeko. Hala, Plan Berezia Gipuzkoako Foru Aldundira bidaliko da, izendapen hori eman dezan.

4.- Lehendik dauden eraikinak.

Aurreko ondorioetarako, hauek dira lehendik dauden eraikinak: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Lege horren 30. artikuluan jarritako irizpideetara egokitzen diren, guztiz hondatuta ez dauden eta hurrengo artikuluen arabera antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinak.

Eraikin horietan edozein motatako neurriak hartu nahi izanez gero –dela obrak egitea, dela jarduerak ezartzea edo garatzea–, behar bezain zehatz eta zorrotz egiaztatu eta justifikatu beharko dira honako alderdi hauek:

A.- Eraikina egon badagoela.

Horrekin lotuta, besteak beste, honako hauek frogatu behar dira:

- * Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 30. artikuluan jarritako baldintzak betetzen direla.
- * Bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraiki zela, zegokion udal-baimena lortu eta gero.
- * Plan Orokor honek zein berori garatzeko sustatutako plangintzak ez dutela jo antolamenduz kanpokotzat eta/edo plangintzaren kontrakotzat.

B.- Eraikinaren kokalekua eta egoera, haren ezaugarri formalak (oinplanoko okupazioa, lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, eta abar) eta haren hirigintza-eraikigarritasuna.

C.- Gaur egun dituen eta iraganean izandako erabilerak eta jarduerak.

Eraikinari bizitegi-erabilerak ematea proposatzen den guztietan, Plan Orokor hau onartu aurreko aldi ere erabilera hori legezko moduan eduki izana frogatu beharko da.

Horri dagokionez, baldin Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldiko erabaki administratibo batzuek esplizituki edo inplizituki ekarri badute eraikin jakin bati bizitegi-erabilera ez den bestelako erabilera batzuk ematea aipatutako unea iritsi aurretik, ulertuko da aurreko aldi hartan beste erabilera horiek izan dituela eraikinak, eta ez bizitegi-erabilerak izan dituela.



D.- Bai indarrean dagoen hirigintza-plangintzak bai aplikatzekoak diren gainerako legezko xedapenek –baita lurraldea antolatzeke tresnek ere– ezarritako hirigintza-erregimenera egokitzen dela.

5.- Erregistroaren egiaztatzea eduki beharra.

Hirigintza-arau hauek, lehendik dauden eraikinetan edo berrietan erabilera bereizgarriak edo onargarriak ezartzeko baimena emateko, horiek lursail jakin batera lotzeko baldintza jartzen dute hainbatetan. Halakoetan, dagokien lehen erabilerako lizentzia emateko eta/edo balekotzat emateko, alde zuzenetik eta/edo ondoren lotura hori formalizatu izana frogatzen duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko da.

6.- Ingurumen ebaluazioa.

Lurzoru hiritarrezinean baimendutako obrek eta ekintzek, jardura baimenduak ezartzekoak barne, dagokien ingurumen-ebaluazioa beharko dute, arlo horretan indarrean dagoen legediak ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

132. artikulua.- Plangintzarekin bat ez datozen eta/edo hiri-antolamendutik kanpo dauden eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Oro har, eta –hala badagokio– espresuki jartzen diren salbuespenak salbuespen, antolamenduz kanpokotzat eta/edo hirigintza-antolamenduaren kontratatzat jotzen dira plangintzan (dela Plan Orokor honetan bertan, dela berau garatzeko sustatutako plangintzan) ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

B.- Batzuetan, plangintza horrek espresuki eta banan-banan esango du zein eraikin, instalazio eta erabilera dauden egoera horretan; beste batzuetan, berriz, plangintzan ez dago halako zehaztasunik, baina egoera horretan egongo dira plangintzan onartu eta ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak ere.

C.- Eraikin, instalazio eta erabilera horiek guztiak, oro har, indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako hirigintza-erregimenari lotuta egongo dira (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 101. artikulua). Era berean, haietan baimendu daitezkeen obrak eta neurriak, besteak beste, aipatutako artikulua 5. paragrafoan jarritako irizpideetara egokitu beharko dira.

2.- Lurzoru hiritarra

A.- Antolamenduz kanpokotzat eta/edo hirigintza-antolamenduaren kontratatzat jotzen dira eraikinak eta instalazioak, baldin eta haiek mantentzeko lanek ez badute biderik ematen hirigintza-plangintzaren aurreikuspenak betetzeko.

B.- Testuinguru orokor horretan, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 101.3.a artikuluan xedatutakoari jarraituz, hauek jotzen dira antolamenduz kanpokotzat:



- a) Orain aipatu diren eta jardun integratuen erregimeneko hirigintza-garapen berrietako esparruetan dauden eraikinak eta instalazioak, baldin eta dagokien antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten bada eta haiek antolamendu xehatu horrekin bat ez badatoz.
- b) Egitekoak diren eta horretarako epe edo muga bat duten hornikuntza publikoek – orokorrekin zein tokikoek– ukitzen dituzten lur-eremuetako eraikinak eta instalazioak.
- c) Aurreko lur-eremu eta eraikin horietan garatutako erabilerak.

Eraikinei emandako erabilerarekin bat datozen eta beharrezkotzat jotzen diren obrak eta neurriak bakarrik baimenduko dira eraikin horietan, baldin eta eraikin horiek benetan eta modu eraginkorrean erabilera hori izan badute Plan Orokor hau edo Plan Orokor honek finkatutako plangintza –arestian aipatutako izendapena ematen diena– onartu aurreko aldian.

- C.- Ondoren azaltzen den salbuespena alde batera utzita, lehendik dauden elementutzat hartuko dira jardun integratuen erregimeneko hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-esparruetan dauden eraikinak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta horien antolamendu xehatua zehazteko plangintza xehatua egitekoa bada.

Eraikin, instalazio eta erabilera horientzat Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 101. artikuluan 5. paragrafoan ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikinei emandako erabilerarekin bat datozen eta beharrezkotzat jotzen diren obrak eta neurriak baimenduko dira eraikin horietan, baldin eta eraikin horiek benetan eta modu eraginkorrean erabilera hori izan badute Plan Orokor hau onartu aurreko aldian.

Salbuespen horren barruan, lehendik dauden eraikinak, instalazioak eta erabilerak sartzen dira, eta esparru horietako lur-eremuetako garapenak ere bai, sistema orokorren sarean dauden hornidura publikoetarako erabiltzen direnak. Horiek guztiak aurreko B paragrafoan aipatutako antolamenduz kanpoko erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

- D.- Plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen gainerako eraikinak eta instalazioak, egokitzen jo daitezkeen salbuespenak alde batera utzi gabe, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 101.3.b artikuluan araututako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

3.- Lurzoru hiritarrezina

- A.- Honako hauek joko dira plangintzaren kontraktatzat:

- * Batetik, lurzoru hiritarrezinean dauden, eta, bestetik, Plan Orokor honek lurzoru hiritarrezin horretan bereizitako erabilera orokorreko eremuetarako ezarritako eraikuntza- eta erabilera-erregimen orokorarekin bat ez datozen eraikinak eta erabilerak.
- * Lehendik dauden eraikinak eta instalazioak, baldin eta haiek mantentzeko lanek ez badute biderik ematen hornidura publikoak ezartzeari, handitzeari eta abarri buruz Plan



Orokor honek egiten dituen aurreikuspenak betetzeko. Beren ezaugarriak direla-eta erabilera espresuki debekatuak bakarrik izan ditzaketen eraikinak eta instalazioak ere plangintzaren kontrakotzat joko dira.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

- C.- Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira landa-ingurunean dauden txabolak, teilapeak, eranskin eskasak eta beste elementu batzuk, baldin eta horiek bere horretan uztea ingurunearen baldintza naturalak, ingurumenekoak eta paisaia-baldintzak zaintzearen eta lehengoratzearen kontrakoa bada. Hala bada, kendu egin behar dira.
- D.- Antolamenduz kanpokoak ez diren eraikin eta instalazioek Plan Orokor honetako xedapenen bat betetzen ez dutenean, udalak xedapen horietara guztiz edo neurri batean egokitzeko eska dezake eraikin eta instalazio horiek dauden lursailari eragiten dion edozein hirigintza-lizentzia emateko. Baldintza hori eskatuz gero, lizentzia eman aurretik edo emateko orduan bete beharko da.
- E.- Eraikin bat lehendik dagoen ala ez jakiteko, eta finkatuta ala antolamenduz kanpo dagoen jakiteko, aurreko artikulua 4. paragrafoan xedatutakoari jarraituko zaio.

133. artikulua.- Lurzoru hiritarreen herriaren onurako edo gizartearen intereseko behin-behineko erabilerak ezartzea.

- 1.- Plangintza garatzeko eskatzen diren hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren artean, udalak interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake lurzoru hiritar gisa sailkatuta dauden, titulartasun pribatu edo publikokoak diren eta bete gabe dauden lur eremuetan, baldin eta behin-behineko erabilera horiek plangintza aurrerago betetzeko trabarik jartzen ez badute. Automobilien, autobusen eta kamioien aparkalekuak har daitezke, besteak beste, halako erabileratzat.
- 2.- Horretarako, lur-eremuak eman nahi zaien erabilerara egokitzeko proiektua onartu beharko du, zeinak ukitzen duen esparruan duen eraginari buruzko azterketa bat izango baitu berekin. Gainera, hala badagokio, esparrua behin-behinean erabiltzeko desjabetze-espeditentia tramitatu beharko du, non eta kaltetutako jabeekin ez den ados jartzen eta akordio bat egiten.
- 3.- Plangintzaren aurreikuspenei jarraituz eraikuntzako edo hirigintzako obrei ekiteko asmoz titularrak edo titularrek idatziz lursailak eskatzen ditu(zt)enetik, udalak hilabete izango du, lursail horien erabilera beste titular batzuen esku utzia badu, beste titular horiek lursailak uztera behartzeko.
- 4.- Udalak bere kontura ezabatu beharko ditu okupatutako lursail horietan egin diren eraikuntzako edo urbanizazioko elementu guztiak, plangintza garatzeko egitekoak diren obrak tratatzen badituzte edo obren kostua handitzen badute. Haatik, horren ordainez, lurren behin betiko urbanizazioan berrerabil daitezkeen egokitze-lanen kostua kendu ahal izango du eman beharreko kalte-ordainetatik.



X. TITULUA
HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK. LIZENTZIAK ESKATZEA ETA
IZAPIDETZEA. PROIEKTUEN EDUKIAK.

I. KAPITULUA
HIRIGINTZAKO ORDENANTZAK

134. artikulua.- Hirigintzako baldintza orokorrak.

Gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak dira, plan hau garatzeko ordenantzetan zehaztutako moduan osatutakoak edota garatutakoak. Ordenantza horiek sustatzen eta onartzen ez diren artean, ondoko irizpide hauek aplikatuko dira:

1.- Ur-horniduraren sarea eta zerbitzua.

- * Sare eta hornidura horiek honako hauetan ezarritako irizpideetara egokituko dira: Gipuzkoako Ur Kontsortzioko uraren ziklo osoari dagokion zerbitzua arautzen duen Ordenantzaren –2007ko abenduaren 3ko erabakian behin betiko izaeraz onartu zen– ezarritakoetara nahiz arlo horretan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan zehaztutakoetara (erakunde horrek sustatutako “Araudi Teknikoa – Behe Presioko Sarea” barne).
- * Bizitegi-erabilerako eremuetan, Gipuzkoako Ur Kontsortzioak kasu eta une bakoitzerako egoki deritzon zuzkidura hornitzeko aukera emango duen baldintzetan proiektatuko da sarea.
- * Jarduera ekonomikoetara (industria-jarduerak eta hirugarren sektorekoak) eta ekipamendu-jardueretara zuzendutako eremuetan, hornidura-emariei buruzko azterketa berezia egingo da. Dena den, arlo horri dagokionez, Gipuzkoako Ur Kontsortzioak kasu bakoitzean erabakitakoa beteko da.
- * Sare orokorraren diseinuan, suteetarako ur-hartuneen eragina ere hartu beharko da kontuan, eta, alde horretatik, sute batetik hurbilen dauden ur-hartune biak martxan jarritz gero, bakoitzaren emaria gutxienez 1.000 litro/minutuko izango da bi orduan, eta gutxieneko presioa 10 m.c.a.-koa.
- * Kasu bakoitzean, ura aurreztea sustatzeko eta bermatzeko neurri eta instalazio egokiak zehaztuko eta ezarriko dira.
- * Oro har, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez egiaztatutako ingurumen-kalitatearen bermea izango duten materialen erabilera sustatuko da.



2.- Saneamendu-sarea eta zerbitzua.

- * Oro har, hiritartzea berritu den eremuetan, ur zikinen sarea sistema bereizlean oinarrituko da. Dena den, bestelako neurriak hartzea ezinezkoa dela justifikatzen denean, hondakin-urak bideratzeko irtenbide unitario puntualak onar daitezke, salbuespen gisa, baina ur beltzen sarean ur garbien emari handiak sartzea saihestuko da beti.

Bereizitako sistema horietako kutxetak espazio publikoetan kokatuko dira, eta ez lursail pribatuen barruan.

- * Ur-horniduraren saneamendu-sare orokorrera lotura egitea posible ez den kasu guztietan, beharrezkoa izango da egin beharreko lanak eta jarduketak gauzatzean ura garbitzeko izaera autonomoko sistema egokia ezartzea.
- * Hodi unitarioak eta sare bereizleetako euri-urarenak formula arrazional bat edo egoki irizten den beste formularen bat erabiliz dimentsionatu beharko dira, Gipuzkoako Ur Kontsortzioak kasu eta une bakoitzean egoki deritzon ur-zuzkidurekin bat etorritz.
- * Sare orokorreko hodi guztiek, gutxienez, 300 mm-ko diametroa izango dute, eta proiektuan horien materiala aukeratzeko arazoak azaldu beharko dira; ur beltzak bideratzeko hodiak PVCkoak edo hormigoi-masazkoak izan daitezke –UNE EN 140-1 arauaren arabera–, 400 mm-ko diametroetarako edo horiek baino txikiagoetarako, eta 400 mm-tik gorako diametroetarako hormigoi armatu zentrifugatua eta gomazko juntura estankoa erabiliko dira; azkenik, ASTM Araudiak beteko dira mota guztietarako, hodiak hormigoizkoak badira.
- * Sarea ur-hornidurarako hodia baino beheagoko mailan egongo da, galtzada azpian, oro har, eta gutxienez 1,00 m-ko estaldura izango du, eta kasu bakoitzean beharrezkoa den hormigoi sendogarriaz estaliko da. Sekzio- eta lerrokadura-aldaketetan, adarretako lotuneetan erregistro-kutxetak edo -putzuak jarriko dira, 50 metrotik 50 metrora gehienez ere.
- * Posible eta egoki den heinean, espazio publiko eta pribatu eraiki gabeetan edo eraikigarrietan uraren berrerabileran oinarritutako sistemen bitartez ureztatzeko, garbitzeko, eta abarrerako aukera emango duten neurri eta instalazio egokiak zehaztuko eta ezarriko dira. Hala, xede horretarako sare orokor bat sortuko da.
- * Planteatutako helburuak lortzea posible bada eta horiekin bateragarri den heinean, nahiz horien eraginkortasun orokorraren maila beste batzuen baina handiagoa dela uste bada, hiri-instalazio kolektiboak edo zentralak antolatuko eta ezarriko dira bai euri-urak eta bai ur zikinak jasotzeko, garbitzeko eta biltzeko, hala, ur horien berrerabilera sustatzeko beste edozein helburutarako.

3.- Telekomunikazioen sarea.

- * Telekomunikazioetako sareen eta horien instalazioen ezarpenak arlo horretako indarreko lege-xedapenetan zehazten diren irizpideetara egokitu beharko du (telekomunikazioei buruzko Lege Orokorra, 2014ko maiatzaren 9koa, etab.).



Horrela, lege horretako 34.5. artikuluan xedatzen denaren ildotik, telekomunikazioetako sare-publikoak badaude edota proiektatzen badira eta horrelakoak hedatzeko eta ustiatzeko aukera ematen bada, lurpeko kanalizazioetan edota eraikinen barrualdean ezarri beharko dira. Eta horrelako kanalizaziorik ez badago edota arrazoi teknikoak edo ekonomikoak tarteko erabili ezin badira, airez hedatu ahal izango dira, lehendik daudenei jarraituz.

Dena den, katalogatutako espazioetan eta eraikinetan eragiten badute edota segurtasun publikoari eragin badiezaiokete, horien ezarpenean lurpetik doazen irtenbideak edota barrualdetik doazenak hartuko dira, espazio eta eraikin horiek berez dituzten balioak zaindu eta gordeko direla bermatzeko baldintzetan eta segurtasun publikoa ere bermatuz.

4.- Gas-hornidura eta banaketa-sarea.

- * Gas-banaketarako sarea lur azpikoa izango da udalerrri osoan, eta dagozkien urbanizazio-obren proiektuetan erabakitako tokietan eta baldintzetan ezarriko da.
- * Sare horren eta horri lotutako instalazioen ezaugarriek konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-betebeharrak bete behar dituzte, eta sarearen ezarpena arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan egingo da.
- * Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, gas-sarea ezartzeko orduan, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez egiaztatutako ingurumen-kalitatearen bermea izango duten materialen erabilera sustatuko da.

5.- Argindarraren eta argiteria publikoaren hornidura-sarea eta -zerbitzua.

- * Lur azpian sartuko dira urbanizazio-jarduketak egingo diren esparruetako aireko hodiak, helburu horretarako egin beharreko lanen irismen teknikoa eta ekonomikoa haienarekin bateragarria eta/edo orekatua den heinean.
- * Aurreko paragrafoetan jaso ez diren beste egoera batzuetan, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, kable elektrikoak airean ezarri behar badira, besteak beste, ondoko baldintza hauetara egokitu beharko dute kable horiek:
 - Kableak errepidea gurutzatu behar badu, 6,50 metrora igaroko da errepidearen arrasaren gainetik.
 - Kableak arlo horretan eskumena duten erakundeak edo erakundeek ezarritako irizpide teknikoen arabera egokituko dira.
 - Halaber, azpiegitura horiek seinaleztatzeko dagozkien zintak jarriko dira, etorkizunean azpiegitura horiek erraz aurkitu ahal izateko.

Ondoren zehaztutako salbuespenarekin, aireko kableak ezartzeko aukera hori ez da inola ere udalerrian hiritar gisa sailkatutako lurzoruetara hedatuko. Salbuespenak lurzoru hiritarrezinekin mugan dauden lurzoru hiritarretan soilik izango du eragina, lurzoru hiritarrezin horiekiko mugan aireko kableak ezartzeko zutoinak ezarri behar direnean eta kable horiek lurzoru hiritarrezinean ere ezarri behar direnean.



- * Oro har, herriko argien instalazioek arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideak beteko dituzte, besteak beste azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretua, kanpoko argien instalazioen energia-eraginkortasunari buruzko erregelamendua onartzeko dena, eta horren EA-01 eta EA-07 arteko jarraibide teknikoak, kanpoko argien instalazioek bete behar dituzten diseinuko, gauzatzeko eta mantentzeko baldintza teknikoak zehazten dituztenak, honako helburu hauekin:
 - Energia-eraginkortasuna eta energia aurreztea hobetzea, eta berotegi-efektuko gas-isuriak murriztea.
 - Gaueko argi-distira edo argi-kutsadura mugatzea, eta argi arrotza edo gogaikarria murriztea.
 - * Kasu guztietan, sarea proiektatzean intentsitate baxuagoko argiztapenaren aukera ere aurreikusiko da, eta maniobra-koadro berri guztietan nahiz aurretik daudenetan argi-fluxua murrizteko ekipoak ezartzea gomendatuko da.
 - * Eraginkortasun handiko eta kontsumo baxuko argiztapen-sistemak erabiliko dira eta, sistema horiek argi-kutsadura deuseztatzea eta/edo ahal beste gutxitzea bilatuko da (presio altuko sodio-lurrunezko lanparak dituzten argiak edo irizpide horri erantzungo dioten beste batzuk), eta kontsumo-murriztaileak izan behar dituzte.

Gainera, komenigarria eta egiteko modukoa ikusten bada, eta aldi berean bestelako arloetan proposatutako helburuekin (segurtasun publikoa, etab.) bateragarria bada, argiak itzaltzea eta piztea kontrolatzen duten argi-sentsoreak ezarriko dira.
 - * Zutabearen altuera, lanpararen potentzia, etab. arautzeko neurriak, kasu bakoitzean errespetatu beharreko baldintzatzaileen arabera zehaztuko dira. Testuinguru horretan, soilik eta/edo lehentasunez lurrera zuzendutako argi-sistemak erabiltzeko neurriak sustatuko dira, gaez zeruaren argi-kutsadura murriztuko dutenak, horrek dakarren gehiegizko kontsumoa saihesteko.
 - * Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez egiaztatutako ingurumen-kalitatearen bermea izango duten materialen erabilera sustatuko da.
 - * Urbanizazio berrietan aurreikusitako kale-argietan, baita hirigunea aldatzeko eta berritzeko planteatutako proposamenen ondorioz sortutakoetan ere, nodoak eta buruak ezarriko dira smart city loturetarako. Kasu horietan sustatuko diren urbanizazio-obretarako proiektuek zehaztuko dituzte gai horri buruzko proposamenak.
- 6.- Sestra gainean eraikiezinak diren hiri-proposamenen eraginpeko udalerriko lurzoruak eta espazioak proiektatzeko eta tratatzeko baldintzak. Horiek iragazkor bihurtzea.
- * Oro har, udalerriko lurzoru eta espazio publiko zein pribatuak –sestra gainean eraiki gabeak edo eraikigarriak– azalean tratatzeko, kasu bakoitzean eta espazio horien helburua kontuan



izanda, egoki ikusten diren zola porotsuak erabiliko dira ahal den neurrian, eta, ondorioz, azalera iragazkorra sustatuko dira eta azalera iragazgaitzak murriztuko dira. Azken horiek guztiz beharrezkoak eta justifikatuak diren espazioetan edo horien zatietan soilik jarriko dira.

Horrekin bat etorritik, oinezkoen zein ibilgailuen (motordunak eta ez-motordunak) mugikortasun-erabilerako espazioetan, urarekiko iragazkorra diren materialak edo eraikuntza-soluzioak erabiliko dira lehentasunez, bereziki espaloietan, bulebarretan, aparkalekuetan, etab.

Era berean, tratamendu hori izango dute gainerako espazio publiko eta pribatu eraiki gabeek: lorategirik gabeko espazio libreak, kirolguneak, etab.

7.- Espazio libre publiko eta pribatuak tratatzeko baldintzak.

- * Tratamendu hori, oro har eta besteak beste, aurreko 6. idatz-zatian azaldutako baldintzetara egokituko da.
- * Gainera, lorategi-espazio libreetan, ondoren azalduko diren baldintzak aplikatuko dira:
 - Ahal den neurrian, ur-eskakizunak kontuan izanda erabiliko diren landare-espezieak elkartuko dira, horiek zaintzeko lanak, mantentze-lanak eta, hala badagokio, ureztatze lanak arrazionalizatzeko.
 - Ahal den neurrian, uraren erabilera aurrezteko eta eraginkortasuna sustatzeko ureztatze-sistemak ezarriko dira (programagailuak eta euri- edo hezetasun-sentsoreak; irismen laburreko aspertsoreak soropil-eremuetan; tantakako ureztapena zuhaitz edo zuhaixken inguruetan; etab.)

8.- Oinezkoen eta txirrindularien hiri-bideen eta -ibilbideen diseinua eta eraikuntza.

Ibilgailuen (motordunak zein motorrik gabekoak) eta oinezkoen komunikazio-sarea, besteak beste, ezaugarri hauen arabera proiektatuko dira:

- * Galtzada, espaloi, aparkaleku, eskailera eta arrapala, bizikleta-errei eta bidegorri, eta abarren dimentsioak, lurzoru hiritar eta baita hiritarrezinetan, indarrean den hirigintza-plangintzako nahiz plangintza hori gauzatzeko urbanizazio-obren proiektuetako planoetan zein arlo horretan (trafiko- eta mugikortasun-planak, etab.) eragina duten bestelako proiektuetan adierazitakoak izango dira.
- * Urbanizazio berrietan, hirigune historikoan egiten direnetan izan ezik, eremu publikoetan zoladurak gauzatzeko aplikatzeak diren gutxieneko ezaugarriak, ibilgailu edo oinezkoentzat diren, hauek izango dira:
 - Ibilgailu motordunetarako galdatzetan, zola malgua eta «Errepide-instrukzioaren zoruaren sekzioak, 6.1 - IC» arauaren arabera dimentsionatua izango da. Zeharkako



sekzioa, oro har, konkortuta eraikiko da, eta erdiko eta ertzetarako % 1,5eko aldapak izango ditu.

- Bidegorrietan, zola udalak erabakitzen duen motakoa izango da, eta horren ezaugarriak eta baldintzak arloan sustatutako berariazko proiektuetan (urbanizazio-obren proiektuak; mugikortasun-planak eta -proiektuak, etab.) ezarritakoak izango dira.
- Espaloietan, zola udalak erabakitzen duen motakoa izango da, eta zeharkako sekzioak galtzadarako % 1,5eko aldapak izango ditu. Plaza eta pasealekuetan, gainazalaren aldapa ez da % 1etik beherakoa izango.

- * Zarata-eragina murrizten duten materialekin zolatuko dira, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideak betetzearren.

9.- Landaredia ezartzea eta tratatzea.

Espazio publiko eta pribatuetan landaredia ezartzeko eta tratatzeko, besteak beste, baldintza hauek beteko dira:

- * Lehentasunez landare-espezie autoktonoak edo aloktonoak erabiliko dira, udalerriko ingurumen-baldintzetara egokitu daitezkeenak.
- * Ahal den neurrian, ur-eskakizun txikiko eta udalerriko ingurumen-baldintzetara egokitutako landare-espezieek izango dute lehentasuna.
- * Espazio publikoetan dauden zuhaitzak behar bezala zainduko dira.
- * Proiektatutako urbanizazio-obrek aurretik dauden zuhaitzei eragiten badiete, obrak gauzatzeko prozesuan zehar kalterik izango ez dutela bermatzeko behar diren neurriak hartuko dira kasu bakoitzean.
- * Behar bezala justifikatutako arrazoiak direla bide, aurretik dauden zuhaitzen mantentze-lanak proposatutako helburuak lortzeko eta gauzatzeko bateragarriak ez badira, zuhaitzak aldatu egingo dira, bai birlandatuta, bai antzeko espezieak jarri. Gai horri dagokionez, udalak kasu bakoitzeko inguruabar zehatzak kontuan izanda erabakitzen duena aplikatuko da, erasandako zuhaitzen tamaina eta itxura barne.
Ondorio horietarako, baso-ustiapenetako landatzeak ez dira kontuan hartuko.

10.- Lursailen itxiturak.

- * Lursailen itxiturak harrizkoak, metalikoak, zurezkoak, hesola eta alanbrezkoak (beti leuna izan behar du) eta landarezkoak izango dira lehentasunez, eta debekatuta daude kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak eta bistakoak edo zarpiatuak ez diren hormigoiblokezkoak.
- * Dena den, ondorengo salbuespena salbuespen, itxitura itsuen garaiera 1,10 metrokoa izango da gehienez, beste aldekoa ikustea guztiz galarazten duten zuhaitzi itxien itxiturak barne. Horien gainean metalezko, zurezko edo itxia ez den beste material bateko hesiak baimenduko dira, 2,00 metroko garaierara arte. Landare-hesien bidezko itxitura jarraituek, gehienez ere, 2,00 metroko altuera izango dute. Halaber, itxitura guztiak lursailaren eta bide publikoen arteko mugetatik 80 cm-ra ezarriko dira gutxienez, eta errepideetatik 3,00 m-ko distantziara.



Salbuespena lursailen mugekin hein handiagoan zein txikiagoan bat datozen lur-eremuen eusteko hormen aurreikuspenak egiteko eta horiek gauzatzeko egoerekin lotuta dago. Kasu horietan, xede horretarako erabiliko den elementua edo materiala edozein izanik ere, lursailen itxituren gehieneko altuera 1,00 metrokoa izango da, dagokion eusteko hormaren goiko aldetik zenbatuta.

- * Eusteko hormen akabera ageriko harlangaitzekoa izango da lehentasunez, eta kalitateko akabera duen ageriko hormigoia azalera txikietan besterik ez da baimenduko.
- * Eraikuntza berriek paisaian duten eragina txikitzearen, horien inguruan zuhaitzak landatzea eskatu ahal izango du udalak, kasu bakoitzean apropos deritzon kopurua eta zuhaitz-espezieak jarritz, proposatutako helburuak betetzearen. Indarreko legezko xedapenetan arlo horretan ezarritako estandarra bete beharko da beti, horietan ezarritako irizpideei jarraiki.

11.- Irisgarritasuna.

Oro har, udalerrian proiektatutako urbanizazio-obrak irisgarritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira¹.

Horrekin bat etorritz, sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuek baldintza horiek betetzen dituztela justifikatu beharko dute kasu bakoitzean.

12.- Zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintza material eta juridikoak.

- * Oro har, azpiegitura horiek indarrean diren hirigintza-plangintzan eta urbanizazio-obren proiektuetan ezarritako baldintzekin ezarriko dira, eta baita, horiei dagokienez, hala badagokio, sustatzen edo onartzen diren berariazko proiektuetan ezarritako baldintzekin ere.
- * Oro har ere, azpiegitura horiek lursail eta lurzoru publikoen lurpean jartzea proiektatzen denean, udalak plan eta proiektu horietan ezarritako erabakien barruan finkatzen dituen baldintzekin ezarriko dira.

Horrela, horien euskarri materiala edozein dela ere (kablea, zuntza, etab.), plan eta proiektu horietan xede horrekin proiektatutako eroanbide, galeria edo hodi unitarioen barruan ezarriko dira.

Era berean, zerbitzu horiek emateko eta azpiegituren araubide juridikoa edozein dela ere, horiek ezartzen diren eroanbide, galeria edo hodiaren titulartasuna publikoa izango da.

- * Halaber, unitarioak izango dira instalazioen oinarritzko elementuak ere (antenen mastak edo antzekoak, etab.), dagokien hiri-zerbitzu egokia emateko lursail beraren barruan sestra ganean jarri behar direnak, horren barruan eraikin bat, bi edo gehiago egotea kontuan izan gabe, eta zerbitzu horiek zenbait enpresak ematen badituzte ere.

¹ Baldintza horiek, zehazki eta besteak beste, abenduaren 4ko Legean, irisgarritasuna sustatzekoan, eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretuan, hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetakoa irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzekoan ezarritakoak dira.



II. KAPITULUA ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK

Lehen atala BIZITEGI-ERABILERAKO LURSAILEN ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK ("a" lursailak).

1. azpiatala Biziegokitasun-baldintza orokorrak

135. artikulua.- Baldintza orokorrak.

- 1.- Biziegokitasunaren alorrean indarrean dagoen araudi orokorrak eskatzen dituen baldintza orokorrak bete beharko dituzte Plan Orokor honen eta berau garatzeko sustatu beharreko plangintzaren babesean egiten diren eta bizitegi-erabilerarako diren eraikinek.
- 2.- Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzen araubidean alor horretan dauden xedapenak edo horien ordezkioak ere aplikatuko dira, modu osagarrian, halakotzat jotzen diren etxebizitzetan.
- 3.- Bizitegi-erabileretarako eraikin katalogatuetan, ez dira aplikatuko biziegokitasun-baldintzak, baldin eta eraikin horiek babesteko helburuarekin bat ez badatoz edo eraikuntza- garapena ezinezko egiten badute. Hala, kontsultatu ondoren, udal-zerbitzu teknikoek beste irtenbide bat proposatuko dute.
- 4.- '11. Alde Zaharra' esparruan, plan honek finkatuta indarrean dagoen Plan Bereziari jarraituko zaio.

2. azpiatala Etxebizitza-erabilerara zuzendutako lokal eta espazioen biziegokitasun-baldintzak

136. artikulua.- Etxebizitzaren dimentsioa, konposizioa eta gutxieneko programa.

- 1.- Etxebizitzaren gutxieneko dimentsioa eta batez besteko tamaina.

Etxebizitzen gutxieneko dimentsioa eta batez besteko tamaina arautzeko irizpideak Plan Orokor honetan ezarritakoak dira.

- 2.- Etxebizitzaren gutxieneko programa.

A.- Irizpide orokorrak:

Etxebizitza ororen gutxieneko programa ondoren aipatuko diren aretoek edo gelek osatuko dute:

- a) Bereiz edo elkarrekin hauetara zuzendutako espazioa edo espazioak: sukaldea, jangela, egongela eta logela.



b) Bainugela edo komun osoa.

c) Arropa-esekilekua.

B.- Irizpide osagarri edota alternatiboak:

Aurreko A idatz-zatian azaldutako aurreikuspenak kasu hauetan berregokitu edota osatu ahal izango dira:

- a) Salbuespen gisa, behar bezala justifikatutako arrazoiak kontuan izanda horien berariazko plangintza xehatuak zehazten duen neurrian eta irismenarekin, «a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursaileko» tipologia kokatutako eraikinetan.
- b) Babes ofizialeko etxebizitzetan (BOE), horiek diseinatzeko ordenantzetan ezarritako irizpideei egokitzeko behar den neurrian eta irismenarekin.
- c) Aurretik eta birgaitzeko dauden etxebizitzetan, aurreko irizpide orokorrak betetzeak proiektatutako jardunarekin proportzionaltasunik ez badu.

3.- Gela eta aretoen gutxieneko dimentsioak.

A.- Irizpide orokorrak

a) Gutxieneko azalera erabilgarria:

- Aldi berean sukalde, jangela, egongela eta logela izateko espazioa: 32 m².
- Egoteko, jateko eta kozinatzeko bereizitako aretoa edo aretoak:

Horiek birgaitzeko eta gauzatzeko, gutxieneko aukera hauetakoren batera egokitu beharko da:

- * 1. aukera:
 - Sukalde/jangela/egongela: 20,00 m².
- * 2. aukera:
 - Sukaldea: 7,00 m².
 - Egongela/jangela: 14,00 m².
- * 3. aukera:
 - Sukalde/jangela: 12,00 m².
 - Egongela: 12,00 m².
- * 4. aukera:

Hurrenez hurren, sukalde, jangela eta egongela izateko areto bereziak gaitzean datza. Kasu honetan, sukaldearen eta egongelaren azalera, hurrenez hurren, 2. eta 3. aukeretan finkatutakoaren berdina edo handiagoa izango da; jangelak, berriz, 10 m²-ko azalera izango du gutxienez.



- * Gainera, soilik eta modu bereizian sukalde izatekoa salbuespen bakarra dela, horien barruko edozein tokitan 3 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko behar diren baldintzak beteko dituzte areto horiek.
Dimentsionamendu hori gehienez 1,20 m-ko hondoa murriztu ahal izango da fatxadan edota aretorako sarbidean.
 - Logelak:
 - * Banakoa: 6,00 m².
 - * Bikoitza: 8,00 m².
 - * Nolanahi ere, etxebizitza orok gutxienez 10,00 m²-ko azalera erabilgarria duen logela bat izango du.
 - * Aurreko azalera armairuetarako edota horren baliokideetarako azalarekin osatu beharko dira, eta baldintza hauetara egokituko dira:
 - Banako logela: 0,60 m x 1,00 m (0,60 m²).
 - Logela bikoitza: 0,60 m x 1,50 m (0,90 m²).
 - * Gainera, horien barruko edozein tokitan 2,50 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izateko behar diren baldintzak beteko dituzte logela horiek. Etxebizitzak bi logela edo gehiago baditu, horietako batean diametro hori 2,00 m-koa izatea baimenduko da.
Dimentsionamendu hori gehienez 1,20 m-ko sakoneran murriztu ahal izango da fatxadan edota logelarako sarbidean.
 - Egongela/logela.

Aldi berean xede horretara zuzendutako areto bereizi bat aurreikusten bada, gutxienerako azalera erabilgarria 20 m²-koa izango da.
 - Bainugelak eta komunak.
 - * Bainugela osoa (bainuontzia edo dutxa, konketa eta komuna): 3,50 m².
 - * Bigarren komuna: 2,50 m².
 - Arropa-esekilekua, aukeran:
 - * 1,50 m²-ko azalera oinplanoan, eta 0,95 m zabal eta 2,00 m garai, arropa fatxadan, espazio publikoan edo etxadiko patioan kokatutako terraza edo balkoi batean esekitzen bada.
 - * 1,00 m²-ko azalera oinplanoan eta 0,50 m zabal, arropa soken bidez esekitzen bada eta xede horretarako espazioaren perimetro-itxituran.
- b) Gutxienerako zabalera librea:
- Dagokion arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara (hala badagokio Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasun-arloan indarrean diren xedapenak barne) egokitzearen kalterik gabe, atondoak 1,10 m-ko zabalera izango du gutxienez.



- Dagokion arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara (hala badagokio Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasun-arloan indarrean diren xedapenak barne) egokitzearen kalterik gabe, korridoreek eta, oro har, pasabideko espazio guztiek 0,90 m-ko zabalera izango dute gutxienez.
- Dagokion arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara (hala badagokio Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasun-arloan indarrean diren xedapenak barne) egokitzearen kalterik gabe, barne-eskailerek 0,80 m-ko zabalera izango dute gutxienez.

c) Zoru eta sabai bukatuen arteko gutxienerako garaiera librea:

- Irizpide orokorra.

Jarraian azalduko diren irizpide osagarrien kalterik gabe, etxebizitzaren eta horren aretoen gutxienerako garaiera librea, oro har, 2,50 m-koa izango da.

- Irizpide osagarriak¹:

- * Gehienez sukalde, egongela, jangela eta logela izateko aretoen azalera erabilgarriaren % 30ean, aurreko gutxienerako garaiera orokorra 2,20 m-ra murriztu ahal izango da.
- * Komunak, atondoak, korridoreak eta biltegi txikiak izateko espazio edo aretoetan, edo pertsonak denbora luzez egoteko ez diren bestelako espazioetan, aurreko gutxienerako garaiera orokorra 2,20 m-ra murriztu ahal izango da.
- * Pertsonak denbora luzez egoteko txapitulu-aretoen gutxienerako garaiera librea 2,50 m-koa edo gehiagokoa izango da, gutxienez horien azalera konputagarriaren % 40an, betiere, azalera hori areto horretarako ezarritako gutxienerako azaleraren berdina edo handiagoa bada.

B.- Irizpide osagarri edota alternatiboak:

Aurreko A idatz-zatian azalduko aurreikuspenak kasu hauetan berregokitu edota osatu ahal izango dira:

- a) Babes ofizialeko etxebizitzetan (BOE), horiek diseinatzeko ordenantzetan ezarritako irizpideei egokitzeko behar den neurrian eta irismenarekin.
- b) Aurretik eta birgaitzeko dauden etxebizitzetan, aurreko irizpide orokorrak betetzeak proiektatutako jardunarekin proportzionaltasunik ez badu. Kasu horretan, udalak zehaztuko ditu egokiak iruditzen zaizkion irtenbideak.

¹ Idatz-zati honetan azalduko aurreikuspenek, aldi berean, indarrean den Plan Orokorraren «2.1. Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren hirugarren xedapen iragankorraren 3. idatz-zatian jasotakoak osatzen dituzte.

137. artikulua.- Etxebizitzako gelak eta aretoak argiztatzeko eta aireztatzeko baldintzak.

- 1.- Etxebizitza orok eraikinaren kanpo-fatxadetara eta etxadiko patioetara irekitako bi bao izango ditu gutxienez. Bao horietako bat egongelakoa izango da, aipatutako edozein modalitatetakoa (berezia; sukalde edota jangelarekin batera; logelarekin batera, etab.).

Salbuespen gisa, hirigintza-plangintzak estalkipean kokatutako espazioetan etxebizitza-erabilera ezartzea baimentzen duen kasuetan, bao horiek eraikinaren estalkian kokatu ahal izango dira. Horien ezaugarriak eta dimentsioak Ordenantza hauen aurreko 31. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

- 2.- Sukalde, jangela, egongela eta logela izateko espazioek bai kanpo-fatxadara, bai, onartutako kasuetan, eraikinaren argi-patioetara edota estalkira zuzenean irekitako argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak edo leihoak izango dituzte. Bao edo leiho horiek gutxieneko baldintza hauekara egokituko dira:

- * Areto horien argiztapen eta aireztapen naturaleko bao edo leihoetan beira jartzeko azalera ez da horietako bakoitzaren oinplano-azaleraren % 10etik beherakoa izango kasu bakoitzean.
- * Horien itxitura gardena edo zeharrargia izango da, argia pasatzeko eragozpenik gabea.
- * Barrualdea aldi baterako iluntzeko bitartekoak (pertsianak, kontraleihoak,) izango dituzte.
- * Areto horien aurrean, ez da baimenduko eskatutako gutxieneko argiztapen- eta aireztapen-baldintzak gutxitzen dituen elementurik edo jarduerarik (esekilekuak barne) gaitzea edo ezartzea.

- 3.- Garbigelek gutxienez 0,40 m²-ko aireztatze-baoak izango dituzte, eta komunek –komuna eta konketa–, 0,25 m²-koak. Nolanahi ere, bao horiek hodi edota aireztapen behartuko sistemekin ordeztu ahal izango dira, arloan (Eraikuntzako Kode Teknikoa, etab.) indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideei egokituta.

Oro har, aireztatze-bao horien gaitzea indarrean den Eraikuntzako Kode Teknikoan eta hori garatzeko ateratako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

Alde horretatik, salbuespen gisa, aurrez beste soluzio batzuen bideraezintasuna justifikatuta, eta udal-zerbitzu teknikoek horien komenentzia eta egokitasuna aurrez ebaluatuta, aireztatze-bao horiek aurrez eta finkatuta dauden eraikinen patio eta fatxadetan gaitu ahal izango dira. Baimen hori lortzeko, aipatutako baldintzak justifikatzeaz gain, eraikinaren elementu horietan eta inguruko espazio publikoan soluzio horien ondoriozko eragin eta kalterik ez dagoela justifikatu beharko da beti. Ildo horretan eta komenigarri ikusten bada, horiek baimentzeko, udalak aurrez proposamen mota hori eraginpeko fatxadan edo eraikuntza-elementuetan orokorrean integratzeko neurriak eta soluzioak aurkezteko baldintza eskatu ahal izango du.



Gainera, soluzio alternatibo horiek udalerriko katalogoko eraikinetan baimentzeko, aurrez eraikina eta horren elementu interesgarriak zaintzeko irizpideetara egokitzen direla edota horiekin bateragarriak direla justifikatu beharko da. Aitzitik, soluzio alternatibo horiek debekatu egin beharko dira.

Nolanahi ere, eraikin horiek eraitsi eta ordeztu edota osotasunean birgaitu behar badira, aireztatze-bao horien gaitzea arloan indarrean diren irizpide orokorretara egokitu beharko da.

- 4.- Sukaldeen eraikinaren estalkira edo goialdera irteera duten keak eta lurrinak erauzteko hodiak izango dituzte, arloan (Eraikuntzako Kode Teknikoa, etab.) eta Ordenantza hauetan bertan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraituz ezarritakoak.

Illo horretan, salbuespen gisa, aurrez hori gauzatzearen bideraezintasun materiala eta bestelako soluzio alternatiboen bideragarritasuna justifikatuta, hodi horiek aurretik eta finkatuta dauden eraikinetako arazo horri aurre egiteko karbonozko iragazkiekin eta bestelako mekanismo egoki batzuekin ordeztu ahal izango dira. Nolanahi ere, baimen hori lortzeko, udal-zerbitzu teknikoek soluzio alternatibo horien komenentzia eta egokitasuna ebaluatu beharko dute aurrez, eta proposatutako helburuei erantzuteko nahikoak direla egiaztatu beharko dute, berekin eragin kaltegarriak ekarri gabe.

Gainera, soluzio alternatibo horiek udalerriko katalogoko eraikinetan baimentzeko, aurrez eraikina eta horren elementu interesgarriak zaintzeko irizpideetara egokitzen direla edota horiekin bateragarriak direla justifikatu beharko da. Aitzitik, soluzio alternatibo horiek debekatu egin beharko dira.

Nolanahi ere, eraikin horiek eraitsi eta ordeztu edota osotasunean birgaitu behar badira, eraikin berria arlo horretan indarrean diren esku hartzeko irizpide orokorretara egokitu beharko da.

138. artikulua.- Etxebizitzaren antolamendu funtzionala.

Espazioen banaketak baldintza hauek bete beharko ditu:

- * Garbigelak barruti independenteak izango dira beti.
- * Logela edota funtzio horretarako espazio orok pasabideko espazioetatik edo egongelatik izango du sarbidea, eta inoiz ezingo da bertan sartu beste logela batetik soilik.
- * Aldi berean sukalde, jangela, egongela eta logela izateko espazio bat gaitzea aurreikusten bada, komun edo bainugelen sarbidea bertan egongo da.
- * Sukalde, jangela, egongela edota logela izateko espazio bereziak gaitzea aurreikusten bada, gutxienez komun edo bainugela baten sarbidea pasabideko espazioetan edo etxebizitzako erabilera komuneko aretoetan egongo da, eta ez logela batean. Hala badagokio, aurreikusten diren gainerako komun edo bainugelen sarbidea, berriz, nahi bezala antolatuko da.



139. artikulua.- Etxebizitzen barne-eskailerak eta igogailuak.

1.- Barne-eskailerak

Etxebizitzen barne-eskaileren proiektzioa eta exekuzioa arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne hartuta.

2.- Igogailuak. Zehaztapenak.

Igogailuen proiektzioa eta exekuzioa arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta irisgarritasunari buruzko araudia barne hartuta.

Oin berriko eraikin guztiek, eta baita lehendik dauden eraikinen elementu komunetan egiten diren esku-hartzeek ere, irisgarritasun-sustapenari buruzko indarreko araudia beteko dute.

Hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetak irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak ezartzen dituen 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, indarrean sartu aurretik emandako hirigintza-lizentziarekin eraikita dauden eraikinetan, igogailuak ezarri ahal izango dira; eta honako egoera hauek sor daitezke halakoetan:

A. Igogailua eraikinaren barruan kokatzea.

Eraikinaren jatorrizko bolumen eraikigarria aldatuko ez deneko egoerak hartzen ditu bere baitan atal honek; higiezinaren sakonera ez da aldatuko, ezta fatxadak ere, eta eraikinak ez du kanpotik antzemateko moduko itxuraldaketarik jasango, ez bada estaldura-planoan makineriaren kasetoia agertzea. Egoera hauek izan daitezke:

A.1. Eskailera-kaxan.

Konponbideak elementu komunei eragingo dien egoera, inoiz elementu pribatiboren bati eragingo badio ere. Eskailera-kaxetan igogailuak ezarri ahal izango dira, betiere sortzen den espazio libreak espazio horietarako eskatzen diren gutxieneko neurri eta ezaugarriak betetzen baditu.

A.2. Barruko patioan.

Bai argi-patioak, bai fatxadara irekitako patioak hartzen ditu egoera horrek, baina beti eraikinaren jatorrizko fatxadek eratzen dituzten planoen barruan.

Igogailuak jarri ahal izango dira barneko argi-patioetan, baldin eta hortik sortuko den espazio libreak patio horietarako galdatutako baldintzak betetzen baditu, igogailua eta horri dagozkion elementu osagarriak jarri ondoren; salbuespen izango da sarreraren mailari buruzko araua, fisikoki berori betetzea ezinezkoa den kasuetan.



A.3. Egoera berezietan.

Egoera zehatza eta partikularra, dagokion proiektuan behar bezala azaldu beharko dena.

B. Igogailua eraikinaren kanpoaldean kokatzea.

Salbuespen izaerarekin, lehendik dauden eraikinetan igogailuak kanpotik jartzeko baimena eman ahal izango da, betiere instalazioa barruan gauzatzea teknikoki ezinezkoa denean eta hartutako erabaki formala eraikin multzoarekin bat datorrenean, ondoan duen espazio publikoren erabilera zuzena kaltetu gabe.

Nola edo hala eraikinaren jatorrizko bolumen eraikigarria alda dezaketen egoerak hartzen ditu bere baitan atal honek. Batez ere, jatorrizko bolumetriari gorputzak erantsiz gertatzen diren aldaketak dira. Egoera hauek izan daitezke:

B.1. Espazio pribatuaren gainean

Esku-hartzearen xede den eraikina zein eraikuntza-tipologiaren baitan dagoen, eragina oso bestelakoa gerta daitekeeneko egoera. Horrenbestez, aplikagarri diren hirigintza-parametroen analisia eta horien egokitzapena haiek zehatz ezagututa eta araudi honetan jasotako arauak aintzat hartuta egin daitezke soilik.

B.2. Jabari publikoaren gainean

Instalazioaren kokagunea jabari publikoko lursailean egokitzen deneko egoera; haren okupazio pribatiborako dagokion baimena eskuratu beharko da.

3.- Igogailuak. Onartutako irtenbidearen justifikazioa

Proiektu teknikoetan edo, halakorik egin beharrik izanez gero, alde zuzeneko azterketetan, arrazoiak egin beharko da igogailua jartzeko aukeraturako lekua. Aurreko artikuluan azaldu diren kokaleku posibleen ordenari jarraituz garatu beharko da justifikazio hori; eta hurrenez hurren eta kasuan kasu zerrendako puntuetako bakoitza aukeratzea galarazten duten arrazoiak emango eta azalduko dira, egokientzat jotzen dena justifikatzera iritsi arte.

Udal-zerbitzu teknikoek, emandako argudioak aztertu ondoren, egokientzat jotzen dituzten argibideak edo agiriak eskatu ahal izango dituzte edozein kokaleku posible berruz, behin betiko kokalekuari dagokion proposamena hobetzeko.

Igogailuen kabinen neurriak indarrean dagoen legedian jasota dauden irisgarritasun- edo erabilgarritasun-irizpideetara egokitu beharko dira.

4.- Igogailuak. Prozedura

Igogailu bat instalatzeko eraikin baten handitzen denean eta, horren ondorioz, lerrokadura aldatzen denean, hauxe izango da prozedura:



A) Aurretiko azterketa.

Aurretiko azterketa horrek agiri hauek jaso beharko ditu, gutxienez:

- Eraikinaren deskribapena egiten duen eta haren eraikuntza-ezaugarriak jasotzen dituen memoria.
- Altxaeren dokumentu fotografikoak, horietan esku hartzeko asmoa badago.
- Proposatutako esku-hartzearen azalpena eta arrazoitutako justifikazioa.
- Egungo egoerari buruzko dokumentazio grafikoa, honako hauek jasotzen dituen: banaketa eta kotak jasotzen dituzten oinplanoak, altxaeren planoak eta sekzio-planoa.
- Eraberritu ondorengo egoerari buruzko dokumentazio grafikoa, honako hauek jasotzen dituen: banaketa eta kotak jasotzen dituzten oinplanoak, altxaeren planoak eta sekzio-planoa.

Aurretiko azterketaren analisisan, nahikoa kalitaterik ez dutelako edota eraikinaren eta haren ingurunearen itxuran modu negatiboan eragiten dutelako esku hartu nahi den eraikinean gauzatzerik merezi ez duten diseinuak ezesteko proposatu ahal izango dute udal-zerbitzu teknikoek. Halaber, beharrezkoa ikusten den kontuetan eskabidea hobetzeko eskatu ahal izango dio interesdunari, indarrean dagoen araudira egokitzeko. Administrazioaren ebazpenak aurretiko azterketa onetsi ahal izango du, eta, hala bada, egokitzen diren baldintzak jasoko ditu (etorkizunean egingo den proiektu teknikoan nahitaez kontuan izan beharreko baldintzak); edota esku hartzeko proposamena ezetsi ahal izango du.

B) Dagokion Xehetasun Azterketa idaztea eta tramitatzea, eraikuntzako araudiak horretarako ezartzen dituen baldintzak betetzen direnean, betiere.

Udal-zerbitzu teknikoek dagokien baldintza horiek betetzen diren ala ez balioestea.

Igogailu bat instalatzeko aukera ematen duen gorputz irten bat eraikitzeko beharrezkoa den eraikuntza-bolumena ez da kontuan hartuko eraikuntzako araudiak arautzen dituen kasuetan.

Eraikineko lehen solairutik gora soilik jarri ahal izango dira gorputz irtenak. Hala ere, lerrokadura aldatzeko Xehetasun Azterketa onartu aurretik, kasuen arabera sotoetik, erdisotoetik edo behe-solairutik gora ere baimenduko da gorputz irtenak egitea eraikinaren fatxadetan, eraikin horietan arkitektura-oztopoak kentzeko helburu zehatza badute, kasu hauetan eta baldintza hauekin:

- a) Eraikinaren barrualdean ezin badira bete Irisgarritasunerako Araudian eta indarrean dagoen legedian ezarritako parametroak, eta ezin badira ordezkotako neurri tekniko egokiak hartu eraikinaren elementu komunetan eta patioan. Era berean, konponbide hori onartu ahal izango da, beste aukera tekniko batzuk izanda ere, aukera horiek etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak kaltetzea dakartenean, tamainari edo instalazioei begira.
- b) Gorputz irtenak okupatu behar duen espazioak, hau da, igogailua jarri beharreko eraikinaren fatxadaren ondoan kokatuta dagoenak, hondar-izaera badu, eta espazio hori okupatzeak ibilbideak eraldatzen ez baditu eta ondoko espazio publikoaren erabileran galerarik sortzen ez badu.
- c) Hondar-espazioak neurri egokiak baditu, igogailuak sortutako bolumen berriak berari dagozkion etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzei ez diela kalterik ekarriko eta ez duela ondoren berriz urbanizatzea eragotziko bermatu ahal izateko.



d) Igogailua instalatzeko proiektuak konponbide guztien artetik etxebizitza guztietarako irisgarritasun maximoa lortzeko aukerari erantzuten badio. Salbuespen gisa, bizitegi-erabilera kolektiboko eraikinen behe-solairuetako etxebizitzak eskakizun horretatik kanpo geratu ahal izango dira.

e) Instalazioak etxeetaraino oztoporik gabe iristea bermatzen badu eta eraikinaren egoeran hobekuntza nabarmena ekartzen badu. Ahal den guztietan, igogailua eta sarbideak Irisgarritasunerako Araudira egokituko dira.

f) Egin nahi diren obrek eta instalazioek lehendik dagoen eraikina errespetuz tratatzen badute, fatxadaren konposiziori buruzko gaiak eta hiri-agertokiaren gai bisual eta funtzionalak kontuan hartuta. Horretarako, arretaz zainduko da instalazioak eraikinen fatxadekin eta ingurunearekin uztartzeko ematen den tratamendua.

g) Etxadi edo espazio komun baten zati den edo beste batzuekin arkitektura-antzekotasunak dituen eraikin batean jardun behar den kasuetan, multzoaren uniformetasuna bermatzeko, horrelako esku-hartzea egin behar den lehen eraikinak hartutako konponbidea beste eraikinetarako eredu gisa hartua bada.

h) Okupatu behar den espazioan ezkutatuta gera daitekeen funtsezko zerbitzurik ez badago. Hori ezinezkoa balitz, instalazioaren onuradunak behartuta egongo lirateke instalaziorako aurreikusitako zonatik kanpo zerbitzu horiek euren kontura lekualdatzera.

Udal-zerbitzu teknikoei dagokie baldintza horiek betetzen diren ala ez balioestea, Xehetasun Azterketa izapidetu aurretik.

Aurreko baldintzaren bat betetzen ez dela badio txostenak, ezin izango da Xehetasun Azterketa izapidetu.

C) Obra-eskaera. Aurkeztu beharreko dokumentazioa

Aurrekoaren ildotik, proiektu tekniko bat idatziko da, espezialitate horretako teknikari eskudun batek izenpetuta eta dagokion elkargo ofizialak ontzat emanda.

1. Identitatea.

Zehatz identifikatu beharko da eskabidean zeinek eskatzen duen obra egiteko udal-baimena; izenaz gain, nor ordezkatzten duen adierazi beharko da.

2. Proiektu teknikoa.

Proiektu teknikoak, indarrean dauden arauak galdatzen duten dokumentazioaz gain, agiri hauek jaso beharko ditu:

1. Eraikinaren deskribapena egiten duen eta haren eraikuntza-ezaugarriak jasotzen dituen memoria.
2. Aukeratutako konponbidearen justifikazioa, arauetan aurreikusten denaren arabera.
3. Jarduketa-eremuaren egungo egoera azaltzen duen dokumentazio fotografikoa.
4. Esku-hartzearen xede den eraikina hartzen duen lursaila argi eta garbi identifikatzen duen dokumentazio grafiko zehatza.
5. Esku-hartzeak eragingo dion solairu bakoitzaren egungo egoera azaltzen duen dokumentazio grafikoa, honako hauek jasoko dituenak: banaketa eta erabilerak deskribatzen dituzten oinplanoak, kotak jasotzen dituzten oinplanoak, altxaeren planoak eta sekzio-planoak.



6. Esku-hartzeak eragingo dion solairu bakoitzak eraberritu ondoren izango duen egoera azaltzen duen dokumentazio grafikoa, honako hauek jasoko dituen: banaketa eta erabilerak deskribatzen dituzten oinplanoak, kotak jasotzen dituzten oinplanoak, altxaeren planoak eta sekzio-planoa.
7. Proposatutako konponbidearen eta horren ezaugarri teknikoak deskribapen idatzi zehatza.
8. Proiektuaren helburua behar bezala definitzeko beharrezkotzat jotzen den beste edozein informazio.

5.- Iggogailuak. Jabari publikoa okupatzea

A. Irisgarritasun egoera hobetzeko ekintzek jabari publikoko lurzorua okupatzea eskatzen badute, hirigintza baimena ez ezik, lurzorua modu pribatiboan okupatzeko behar den baimena ere eskuratu beharko dute.

Jabari publikoa modu pribatiboan okupatzeko baimen hori salbuespenezkoa izango da, eta espazio publikoaren funtzionaltasuna ez dela galduko behar bezala bermatzen denean soilik izango da bidezkoa baimen hori ematea. Tokiko erregimenari buruzko legedian aurreikusten diren sistemen arabera emango da behin-behineko baimen hori, eta eraikina ordezkatzeko denean edota dagokion espedientean egiaztatzen den interes publikoak baimen hori amaitutzat ematea eskatzen duenean indargabetuko da. Edozein kasutan, baimena amaitzen denean, jabari publikoa desokupatu eta lehendik zegoen egoerara bihurtzeari ekin beharko dio haren titularrak. Baimena amaitzeak ez du sortuko inongo kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik.

B. Jabari publikoan eragiteak bertan dauden azpiegiturak aldatzea badakar berekin, horien trazatua aldatzearen kostuak espedientea sustatu duten interesdunek hartu beharko dituzte beren gain.

C. Jabari publikoa okupatzeko baimenaren titularrak behartuta daude baimen hori eman den elementua zaintzeko, garbitzeko eta behar den segurtasun-egoeran gordetzeko beharrezkoak diren lanak egitera.

D. Jabari publikoa irisgarritasun-egoera hobetzeko obrekin modu pribatiboan okupatzen denean eta obra horien izaera dena delakoa izanda ere, ezin izango dira inola ere murriztu hartzen den kanpoko espazio publikoko edo erabilerak publikoko espazioko oinezkoentzako ibilbideak, 68/2000 Dekretuan eta irisgarritasunari buruzko indarreko bestelako ebazpenetan zehaztutakoak baino neurri txikiagoetara.

Era berean, ikusmen-urritasunen bat duten pertsonen hautemate-arazorik ez izateko moduan diseinatu eta gauzatuko dira. Beraz, fatxadari itsatsita jarri beharko dira, oinezkoentzako ibilbide libreak ahalik eta gutxien eraginez, eta ez dute izango makilarekin hauteman ezin den hegalik. Gainerako zoruarekiko kontraste kromatikoa ere balioetsiko da.

E. Obra-lizentzia dagokion espedienteari aldeko txostena eman ondoren, jabari publikoa modu pribatiboan okupatzeko baimenari dagokion espedientea bideratuko du udalak, eta lizentzia hori ez da emango aipatutako baimenik gabe. Horrela, obra-lizentzia ematen duen administrazio-



ebazpenak, berorren baldintza partikularrez gain, jabari publikoa modu pribatiboan okupatzeko baimenak berekin dakartzanak ere jasoko ditu.

6.- Igogailuak. Hirigintza-parametroak betetzea.

Berariaz aipatzen diren salbuespenak salbu, indarrean dauden eta aplikagarri diren hirigintza-agirietan azaltzen direnak izango dira aintzat hartu beharreko hirigintza-parametroak eta eraikuntza- eta erabilera-arau orokorrak.

Berariaz irisgarritasun-egoera hobetzeko diren instalazio eta obrak ez dira aintzat hartuko lursailaren azalera eraikigarria zenbatzerakoan; eraikigarritasuna handitzea eskatzen dutenak, berriz, handitze hori hirigintzari dagokionez egingarri denean soilik baimenduko dira.

7.- Desjabetze-jarduketak

Planteatutako ezarpen-proposamenak gauzatzeko beharrezkoa dela arrazoitzen denean betiere, planteatutako proposamen horiek eragiten dieten lur-eremuak, lokalak, ondasunak eta abar desjabetuko dira.

Aurreko 4. idatz-zatian aipatutako dokumentuek eta proiektuek behar bezalako xehetasunez zehaztuko dituzte desjabetzearen edukia eta irismena, eta, bereziki, eragindako lur-eremuak, ondasunak, etab.

Igogailua ezartzeko proposamenaren sustatzaile diren pertsonak edota komunitatea, edo komunitatearen zati bat, izango dira desjabetzaren onuradunak. Desjabetza horrek eragindako kostuak -ekonomikoak eta abar- aipatutako pertsona horiek edo komunitate horrek ordainduko ditu.

3. azpiatala.

Bizitegi kolektiboko erabilerara zuzendutako lokalak eta espazioak

140. artikulua.- Bizitegi kolektiboko erabilerara zuzendutako lokalen eta espazioen biziegokitasun-baldintzak.

- 1.- Bizitegi kolektiboko erabilerara zuzendutako lokalak eta espazioak kasu bakoitzean indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, kasu bakoitzean bizitegi-erabileraren berriazko zer modalitate den kontuan izanda.
- 2.- Modu subsidiarioan, eta proposatutako helburuekin bateragarriak edota horiekiko neurrigabeak ez badira, ordenantza hauetan etxebizitzetarako ezarritako biziegokitasun-baldintzak aplikatuko dira.
- 3.- Aurreko aurreikuspenak aplikatzekoak izango dira bizitegi kolektiboko erabilerara zuzendutako lokal eta espazio mota guztietan, bai bizitegi-tipologiako lursailetan («a» motako lursailak), bai bestelako lursailetan kokatuta egon.



4. azpiatala.

Bizitegi-eraikuntzetan kokatutako eta bizitegiz bestelako erabilera nagusietarako baimendutako lokalak eta espazioak.

141. artikulua.- Baimendutako beste erabilera batzuetara zuzendutako lokalen biziegokitasun-baldintzak.

1.- Sarbide-baldintzak:

- * Lehen sotoan, erdisotoan, behe solairuan, behegainean edo lehen solairuan kokatuta dauden eta batez ere bizitegiaz bestelako erabilerak hartuko dituzten lokal guztiek, zuzeneko sarrera izango dute eraikinaren kanpoaldetik, eraikin horretako etxebizitzetara sartzeko eremu eta elementuetatik aparteko sarbidea, inondik ere.
- * Ateen eta puntu kritikoen gutxienerako altuera librekoa lokaletara sartzeko eta irteteko pasabideetan: 2,10 m.
- * Gutxienerako zabalera librekoa, jendea sartzeko pasabideetan: 1,20 m.
- * Lokalaren sestra ez bada lokal horretara kanpotik sartzeko eremuaren sestra bera, eta sestren arteko alde hori eskaileren bitartez gainditzen bada, eskailera horiek lokalaren barruan ipini beharko dira; eta sarrerako atetik eskaileren abiapuntura arte, gutxienez 1,20 metroko sakonerako zabalgunea prestatuko da.

2.- Espazioen gutxienerako altuera librekoa:

- * Lokal horiek gutxienez 2,60 metroko altuera librekoa izango dute 40 m² arteko azalera duten eremuetan; 2,80 metrokoa, 80 m² artekoetan; eta 3,00 metrokoa, 80 m²-tik gorakoetan.
Era berean, komunak edo biltegia ezartzeko diren eta beste ezertarako balio ez duten eremu lagungarrietan, aipatutako altuera libre hori 2,30 m-ra murriztu ahal izango da – eta 2,40 m-ra goitegietan–, baina ezaugarri horiek dituzten lokalak ezin izango dira erabili pertsonak luzaroan bertan egoteko.
- * Aisialdi-erabilerak edo ostalaritzakoak hartuko dituzten lokaletan: 3,20 m. Edozein modutan, kasuan-kasuan sustatuko den ostalaritzako establezimenduen ezarpena arautzen duen udal-ordenantzan ezarritakora egokituko da.

3.- Gutxienerako azalera:

Lokal horiek 25 m²-ko azalera erabilgarria izango dute gutxienez. Halaber, lokal bakoitzean salmentarako dagoen eremuak 25 m²-ko azalera izan behar du gutxienez. Halere, ezartzeko aukera ematen duten erabilerak baimendu ahal izango dira lehendik dauden azalera txikiagoko lokaletan, horiek finkatzen badira.

4.- Goitegia:

- * Behe-solairuko lokalaren zati direnak bakarrik baimenduko dira, eraikineko elementu komun batera edo beste finka batera irteera independenterik gabe; eta, edozein kasutan ere, lokal horrekin batera unitate bakarra osatuko dute erregistroan.



- * 4,80 metro edo gehiagoko altuera librea duten behe-solairuko lokaletan bakarrik eraiki ahal izango dira. Goitegiak gutxienez 2,20 metroko altuera librea izango du, bai gainean, eta bai azpian.
- * Goitegiaren azalera ez du gaindituko behe-solairuaren azalera osoaren % 40, eta fatxadaren mugalerrotik hasita, lokalak duen sakoneraren 1/3 atzeratuko da gutxienez, mugalerro horretara gutxienez 3,00 metro utziko dituen moduan.
- * Baimendutako goitegiak ezin izango dira etxebizitza gisa erabili, ezta jendea zuzenean artatzeko edota pertsonak bertan denbora luzez egoteko ere.

5.- Komun-hornidura:

- * Ostalaritzako edo aisialdiko erabilerak hartuko dituzten lokalek jendearentzako komunak izan beharko dituzte beti, eta komun horiek dokumentu honetan ezarritako irizpideekin bat etorriko dira tamainari eta zerbitzu-hornidurari dagokienez.
- * Komunak lehen sotoan edo erdisotoan ipini ahal izango dira; sarreran komun-aurre bat izan beharko dute nahitaez, eta horretan, konketak bakar-bakarrik ipini ahal izango dira.
- * Komuneko sarrera ez da egingo janariak prestatu, maneiatu edo gordetzen diren lekuetatik (sukalde, jangela, eta beste) zuzenean, ezta jendearentzako lokaletatik ere.

6.- Argiteria eta aireztapena:

- * Artikulu honetan aipatutako lokal horietan, pertsonak luzaroan egotera bideratzen diren eremuek, argiztapen eta aireztapen naturala beharko dute, behar denean sistema artifizialez osatua, airea orduko lau bolumen berritzea ziurtatuko duen moduan, betiere. Azken honetarako, instalazioaren proiektu zehaztu bat aurkeztu beharko da nahitaez, arlo honetan eskumena duen teknikari batek bermatua; eta proiektu hori udalak onartu beharko du.
- * Aireztapen naturala bermatzeko bao irekigarriak izango ditu, azalera osoaren heren batez behintzat, eta zerbitzatzen duten lokal zatiaren bolumenaren 1/10 hartuko dute gutxienez.
- * Premia horiek aintzat harturik, eraikin berrietan, behe-solairuan edo behegainean bizitegi-erabileraz bestelako jarduerak hartuko dituzten lokalak aireztatzeko hodiak ipini beharko dira. Hodi horiek, etxebizitzetako ez apartekoak izango dira, eta gutxienez 900 cm² izango dute lokalean eraikitako 200 m² edo horren zatiki bakoitzeko.
- * Ostalaritzako edo aisialdiko jarduerak hartuko dituzten lokalen barruan sukaldea, frijigailua, erregailua, lisaburdina, labea edo antzeko instalazioen bat badago, kea eta gasak ateratzeko hodi independente bat ezarri beharko da nahitaez; horrek, 200 cm²-ko sekzioa izango du gutxienez eta teiletegaletik 2,00 metro gorago iritsiko da. Hodi horrek eraikinaren barrutik iragan beharko du, espresuki debekatuta baitago fatxadan edo patioetan jartzea.
- * Soil-soilik trasteleku eta biltegi emandako lokal eta gelen kasuan, argiztapen eta aireztapen artifiziala besterik ez izatea onartuko da.



5. azpiatala.

Garajera zuzendutako lokalak.

142. artikulua.- Garajera zuzendutako lokalen biziegokitasun-baldintzak.

- 1.- Artikulu honetan egindako aurreikuspenak lehendik badauden eraikinetan bete egin beharko dira nahitaez, hori ezinezkoa dela espresuki frogatzen ez bada behintzat.
- 2.- Garajeak, oro har, sestra azpiko solairuetan ipiniko dira.
- 3.- Ez da baimenduko sestra gainean banakako garajeak ezartzea, familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik. Mota horretako eraikinetan, finkatutako lursailetan, aurretiazko azterlanarekin eta dagokion proiektuarekin, garaje gisa erabiltzeko eraikin osagarriak ezartzea baimenduko da, gehienez 20 m²-ko azalera dutenak.
- 4.- Beheko solairuetan garajeak egin ahal izango dira soilik hauek hiru plaza edo gehiagorako edukiera dutenean eta bide publikotik sarbide bakarra dutenean.
- 5.- Oin berriko etxebizitzan eraikinek ibilgailuentzako garajeak izango dituzte, lursailaren ezaugarriengatik horiek gauzatzea egokia ez dela justifikatzen den kasuetan izan ezik.
- 6.- 6Etxebizitza bakoitzeko gutxienez 1,5 plaza egokituko dira eta merkataritza-etxabeen 100 m²-ko plaza 1.
- 7.- Udalak garajeak instalatzeko baimena ukatu ahal izango du, baldin eta, zirkulazioa handiko ingurua delako, espazio publikoak 4 m-tik gorako luzeran inbaditu behar direlako edo beste hirigintza-arrazoi bereziak tartean direlako, desegokiak diren bideetatik sartzen bada garaje horietara. Alde horretatik, sarbideak ingurunearen funtzionaltasun publikoaren ikuspuntutik egokiagoak diren lekuetan egokituko dira beti.
- 8.- Hauek dira garaje-erabilerara zuzendutako lokalei aplikagarri zaizkien funtzionaltasun-baldintzak:

A.- Gutxienerako azalera eta neurriak:

- * Garajeen gutxienerako azalera erabilgarria 20 m²-koa izango da ibilgailu bakoitzeko.
- * Plazen gutxienerako neurriak:
 - Plaza irekiak: 4,50 x 2,20 m.
 - Plaza itxiak: 4,50 x 2,40 m.
 - Ezinduentzako plazak: 5,00 x 3,60 m.

B.- Gutxienerako altuera libre: 2,20 m lokal osoan.



C.- Sarbideak:

- * Garajeetarako sarbideak 5,00 m-ko zabalera izango du gutxienez. Azken horiek gutxienez 3,00 m-ko zabalera duten bi sarbide independentetan banatu ahal izango dira.
- * Garaje-arrapalek tarte zuzenetan % 16ko gehienezko malda izango dute; eta bihurgunea egiten duen tartetean, % 12koa; salbuespen modura, % 20 arteko maldak onartuko dira.
- * Garaje guztiek gune bat edukiko dute arrapala hasi baino lehen, araudizko sarbidearen pareko zabalera edo handiagoa duena. Gune horrek gutxienez 5,00 m izango ditu, eta luzera horretan ez da kontuan hartuko erabilera publikoko azalera; malda, berriz, % 3koa izango du gehienez ere.
- * Zoruaren eta sabaiaren arteko altuera librea gune horretan, estalita baldin badago, gutxienez 2,40 m-koa izango da, eta habe azpiko atalasean punturik baxuenak, 2,10 m-koak izango dira.
- * Garajea higiezinako igogailuarekin edo eskailerarekin lotuta egon ahalko da, eta hala bada, sarrera-gune bat egokitu beharko da bi elementu horien tartean, itxitura automatikoa duten ate blindatuekin, familia bakarreko etxebizitzetako garajeak direnean izan ezik. Lokalak 30 ibilgailutik gora hartzen baditu, oinezkoentzako sarbide independente bat edukiko du, gutxienez 1,00 m-ko zabalera.
- * Garajeetan, sarbideko arrapala jasogailu edo karga-jasogailu batez ordezkatu ahal izango da; kasu horretan, arrapala dagoenean eskatzen diren antzeko ezaugarriak dituen irteera-gune bat egokitu beharko da.
- * Ilarako aparkaleku-plazetara sartzeko pasabideak 3,00 m-koak izango dira; bateriako aparkalekuen kasuan, berriz, 4,50 m-koak izango dira.
- * Sartzeko eta irteteko arrapalek eta zirkulazio-kaleek hainbat eraikinetako garajei ematen badie zerbitzu, beren funtzionaltasuna bermatuko duten elkarrekiko zortasunak eratzea eskatu ahal izango da, eta zortasun horiek Jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko dira.

D.- Aireztapena:

- * Garajeetarako lokaletan, aireztapen naturalak edo artifizialak behar besteko zabalera izan beharko dute, lurrinak eta gasak pilatzea galarazteko adinakoa. Soil-soilik horien aireztapenerako aurreikusitako patio edo tximinien bitartez egingo da, eta patio edo tximinia horiek garajeetako baoak baino ez dituzte irekiko. Tximiniek, gutxienez, metro batean gaintutako dute estalkiaren altuera.
- * Aireztapena, gutxienez, ondoko sistemen bitartez egingo da:
 - 20 plaza baino gutxiagoko garajeek, 30 x 30 sekzioko aireztapen-hodi bat beharko dute estalkiraino, edo plaza bakoitzeko gutxienez 0,30 m²-ko azalera duen leiho bat, bestela.
 - 20 eta 30 plaza bitarteko lokalek, 40 x 40ko hodi bat edo neurri bereko leiho bat izan beharko dute.
 - 30 plazatik gorako lokalek, 40 x 40ko bi hodi izan beharko dituzte, garajearen bi muturretan kokatutakoak, eta kasu bakoitzean aireztapenari



buruzko azterlan berezi bat beharko da airea gutxienez orduko 8 aldiz berritzea lortzeko.

E.- Familia bakarreko etxebizitzetako garajeak:

- * Plazen gutxienerako neurriak ondokoak izango dira: zabalera, 2,55 m-koa eta luzera, 4,80 m-koa.
- * Sarbidearen eta, halakorik balego, arrapalaren gutxienerako zabalera 2,70 m-koa izango da.
- * Arrapalaren itxarongunea, gutxienez, 2,70 m bider 3,50 m-koa izango da, eta haren gehieneko malda, % 18koa.
- * Aireztapen naturala baimenduko da, garajearen eta kanpoaldearen arteko zuzeneko komunikazioaren bidez.
- * Hustubidea edo sarera doan putzu iragazlea eduki beharko ditu.

6. azpiatala.

Bizitegi-erabilerako eraikinetako instalazioen eraikuntza-kalitatea eta funtzionaltasuna arautzeko baldintzak

143. artikulua.- Instalazioen baldintza orokorrak.

Soraluzeko udalerrian eraikitzen diren bizitegi-erabilerako eraikinek indarrean diren legezko xedapenetan instalazioetarako ezarritako eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko eskakizunak bete beharko dituzte, Eraikuntzako Kode Teknikoa, hori garatzeko ateratako xedapenak, indarrean den hirigintza-plangintza eta Ordenantza hauek barne.

Oro har, eraikinen eremu komunetan bonbillek kontsumo txikikoak eta argi-errendimendu handikoak izan behar dutela ezartzen da.

144. artikulua.- Instalazioen baldintza osagarriak.

Gainera, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko ordenantzetan (dokumentu honen 7. artikulua) zehaztutako irizpideetara egokituko dira instalazio horiek.

7. azpiatala.

Bizitegi-eraikuntzen eta horien elementuen segurtasun-baldintzak.

145. artikulua.- Segurtasun-baldintza orokorrak.

Soraluzeko udalerrian bizitegi-erabileretarako eraikitzen diren eraikinek segurtasun- eta babes-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako eskakizunak bete beharko dituzte, eta bereziki Eraikuntzako Kode Teknikoan eta hori garatzeko ateratako xedapenetan ezarritakoak, bai sute-egoeretako segurtasunari eta erabilera-segurtasunari, bai beste edozein baldintzari dagokionez.



146. artikulua.- Baoak, leihoak, desnibelak eta terraza-irteerak babestea.

Pertsonak erortzeko arriskua ekar dezaketen kasu guztietan, baoak, leihoak eta terraza-irteerak edo antzeko elementuak 1,10 m-ko garaierako karela, baranda edo bular-babes bidez babestuko dira.

Babesteko mekanismo horiek adierazitako garaieratik behera 12 cm-tik gorako baoak eta zoruaren arrasean 5 cm baino gehiagoko artekak ez egoteko moduan proiektatu eta gauzatuko dira.

Nolanahi ere, gai horiei dagokienez, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari helduko zaio, Eraikuntzako Kode Teknikoa barne.

147. artikulua.- Behatxuloak.

Behatxuloak jarri behar badira, irisgarritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoari jarraituz jarriko dira.

148. artikulua.- Estalkirako irteera.

Eraikin guztiek teilaturako irteera erraza eta eraginkorra izango dute, eraikineko espazio komun batetik edo, gutxienez, gela itxi guztietatik independentea, familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik; kasu horretan, bertatik irten ahal izango da.

149. artikulua.- Babes- edota segurtasun-hesiak.

1.- Eraikuntza berriko edo eraispeneko obren eraginpeko eraikin edota orubeen aurrealdea gutxienez 2 m-ko garaierako babes- edota segurtasun-hesi batekin itxiko da; behar den segurtasuneko materialez egina eta itxurosoa izango da (adreilu-fabrikak; taula edo panel aurrefabrikatuak, etab.).

Horrelakorik ez da jarri behar itxitura eraikita badago eta lanek segurtasunean eta bide publikoko joan-etorri librean eraginik ez badute.

Udalak beharrezkoa ez dela edota desegokia dela ikusten duen kasuetan, hesitutako espazioaren barrualdea ikusteko baoak irekiko dira hesian. Bao horiek ikusmenaren garaieran jarriko dira, burdinazko sareekin babestuko dira, eta hesiaren luzera guztian zehar modu uniformearen kokatuko dira.

2.- Hesiak okupatu ahal izango duen gehienezko espazioa eraginpeko espaloia, kalearen edo bide publikoaren zabalerarekin proportzioan egongo da. Inoiz ezingo da fatxada-lerrotik 3 m-tik gora aurreratu, espaloia 2/3 gainditu, edo 1 m-tik beherako espazio librea utzi.

3.- Udalak komenigarri ikusten badu, aurreko atalean azaldutako segurtasun-neurriak zaharberitzeko edota birgaitzeko obretan ere aplikatuko dira.



- 4.- Aurreko neurriak aplikatzea beharrezkoa ez den zaharberritzeko edota birgaitzeko obretan, eta kareberritzeak, teilaberritzeak edo aldi baterako antzeko lanak gauzatu behar badira, aurrealdea soka edo antzeko material baten bidez isolatuko da, eta horren ondoan langile bat egongo da oinezkoei behar diren oharra ematearren
- 5.- 1,40 m-ko zabaleratik beherako espaloietan, gehienez 0,60 m irteten diren hesiak jarri ahal izango dira, oin berriko obretan soilik, eta beheko solairuaren estalkia egin arte, edo fatxada bakoitzaren beheko solairuetarako adierazitako gutxieneko garaierara iritsi arte.

Neurri hori bera aplikatuko da beheko solairuari eragiten dioten zaharberritze-obretan.

Gainerako solairuetan gainerako obrak egin bitartean (solairu berrietan zein horietan eragina duten zaharberritze-obretan), hesiaren ordean hegala-babes bat edo oin zuzenen gaineko babes bat jarriko da.

Aurreko 4. idatz-zatian aipatutako kasuetan, lan-ordutegia zirkulazioaren eskakizunetara egokitu beharko da.

- 6.- Hesiaren mutur edo angelu bakoitzean nahikoa argitzen duten seinaleztatzeko argiak jarriko dira nahitaez.
- 7.- Hesiak aldi baterako jarriko dira beti, obrak irauten duten aldiari begira. Horregatik, udalak justifikatuta eta aurrez jakinarazita beste erabaki bat hartzen ez badu, obrak hasi gabe edo etenda hilabete bat betetzen den unetik, hesia kendu eta espaloia jendearentzat libre utzi beharko da, hartu behar diren segurtasun-neurriek kalterik egin gabe.
- 8.- Bide publikoa babesteko olanak edo sareak jarriko dira solairuen forjatuen artean, horietan oinezkoentzat arriskua sor dezaketen lanak egiten diren bitartean. Neurri horien ordean espaloia behar bezala babesteko beste batzuk erabili ahal izango dira.
- 9.- Aurreko idatz-zatietan azaldutako aurreikuspen guztiak udalak egoki deritzonekin berregokitu edota ordeztu ahal izango dira, egitura, aldamiu edo espazio publikoko bestelako obra-bitarteko osagarrien instalazioa arautzeko berriazko ordenantza edo xedapen bat prestatzen duenean.

8. azpiatala.

Bizitegi-eraikuntzen eta horien elementuen kanpoaldea tratatzeko baldintzak.

150. artikulua.- Eraikuntzen kanpoaldeko tratamenduaren homogeneotasuna.

- 1.- Oro har eta berriazko tratamendu edo eraikuntza katalogatuen proposamen orokor edota berezien eraginpeko kale edota esparruei lotutako salbuespenen kalterik gabe, fatxadak proiektatzeko eta gauzatzeko, horien konposizio-jarraibide libreak erabiliko dira.



Nolanahi ere, konposizio-askatasun hori, fatxada, osotasunean hartuta, behar den arkitektura-koherentzia orokorraz hornitzeko premiarekin osatu beharko da.

- 2.- Eraikin baten fatxaden tratamenduan aldaketarik egin nahi izanez gero, irizpide bateratuak hartu beharko dira, eta ondoriozko fatxada osoaren plano aurkeztu beharko da.

Aldaketa hori gertatu dela ulertuko da, besteak beste, kasu hauetan:

- * Goiko solairuetan: estalduraren aldaketa, materialen edo diseinuaren aldaketa arotzerian, kareletan eta balkoietan; terrazen itxiera; eta fatxadako gainerako elementu irtenak.
- * Beheko solairuetan: obra-paramentuen aldaketa.

Udalak, aurrez udal-zerbitzu teknikoek balioetsita, fatxadaren plano bateratu eta orokor hori aurkezteaz salbuetsi dezake, betiere proposatzen den esku-hartzeak garrantzi handia ez duenean.

- 3.- Fatxaden edo eraikin edo eraikuntza multzo baten elementuen pintaketa modu homogeneo eta bateratuan egin beharko da, eta debekatuta dago horien zatietan edo etxebizitza bakar bateko elementuetan pintura eskusiboa erabiltzea.

Horretarako, ezkaratz berari lotutako fatxadaren zatia hartuko da esku hartzeko gutxieneko esparru gisa.

- 4.- Eraikin horietan olanak jartzea, besteak beste, baldintza hauetara egokituko da:

- A.- Eraikin horien goiko solairuetan eta horien baoetan olanak jartzeko, artikulua honen aurreko ataletan aipatutako koherentziako, homogeneotasuneko, bateragarritasuneko eta abarreko eskakizunak beteko dira.

Horrekin guztiarekin bat etorri, olana horiek ezartzeko, batetik, udalean proiektu bateratu eta orokor bat aurkeztu beharko da, bai eraikin beraren fatxaden goiko solairu guztiei, bai fatxada horietako bakoitzaren goiko solairu guztiei dagokienez; eta bestetik, erakunde horrek olanak ezartzeko udal-lizentzia eman beharko du.

- B.- Olanak eraikin horien fatxaden beheko solairuetan edota antzekoetan ezartzea:

Eraikin horien beheko solairuetan edota parekoetan eta horien baoetan olanak jartzeko, artikulua honen aurreko ataletan aipatutako koherentziako, homogeneotasuneko, bateragarritasuneko eta abarreko eskakizunak beteko dira.

Horrekin guztiarekin bat etorri, olana horiek ezartzea baimentzeko, batetik, udalean proiektu bateratu eta orokor bat aurkeztu beharko da, bai eraikin beraren solairu horiei guztiei, bai fatxada horietako bakoitzaren solairu mota horiei guztiei dagokienez; eta bestetik, erakunde horrek olanak ezartzeko udal-lizentzia eman beharko du.



Dagozkion eraginetarako, beheko solairu horiekin bateragarriak izango dira horien inguruko espazio publikoan beheko solairu horietan aurreikusitako antzeko eraginak dituzten jardunak aurreikusten edota baimentzen diren solairuak (behegaina, etab.)

C.- Etxebizitza-erabilera baimenduta duten beheko solairuak edota bateragarriak badira, udalak kasu bakoitzeko jarduna adostuko du, bai aurreko «A» idatz-zatian, bai aurreko «B» idatz-zatian esku hartzeko ezarritako irizpideei jarraituz, kasu bakoitzaren ezaugarrien eta baldintzatzaileen egokitasun handiagoa edo txikiagoa kontuan izanda.

D.- Oro har, eta jarraian aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe, udalak proiektu bateratu horretarako lizentzia eman ondoren, olanak modu orokor eta bateratuan jarri ahal izango dira, edo fatxadaren edo fatxaden zati desberdinetan modu bereizian.

Salbuespen hori, neurri mota hori salbuespen gisa eta aurrez justifikatzen den kasuetan, udalak olana horiek, bai fatxada batean edo gehiagotan, bai horiei dagozkien zatietan modu material eta bateratuan ezartzeko premia espresuki adosten duenean aplikatuko da.

5.- Aurretik eta finkatuta dauden eraikinen fatxadetan galdarak, aire egokituko instalazioak, bero-ponpak edo antzeko instalazioak baimentzeko eta ezartzeko, artikulua honen aurreko ataletan aipatutako koherentziako, homogeneotasuneko, bateragarritasuneko eta abarreko eskakizun orokorrak beteko dira.

Horrekin guztiarekin bat etorritz, instalazio horiek ezartzeko, batetik, udalean proiektu bateratu eta orokor bat aurkeztu beharko da, bai eraikin beraren fatxaden solairu guztiei, bai fatxada horietako bakoitzaren solairu guztiei dagokienez; eta bestetik, erakunde horrek horrelako instalazioak ezartzeko udal-lizentzia eman beharko du.

Proiektu horrek, batetik, besteak beste, kasu bakoitzean inolako eraginik eta kalterik (ingurumenekoak, akustikoak, etab.) ez dagoela egiaztatzeko egokiak diren neurriak zehaztuko ditu; eta bestetik, neurri horiek gauzatzen direla bermatuko du.

Gainera, instalazio horiek baimentzeko eta ezartzeko, udal-zerbitzu teknikoek aurrez proposamenaren komenentziaren eta egokitasunaren aginduzko ebaluazioa egingo du.

Udalak, udal-zerbitzu teknikoek egindako ebaluazioa aztertu ondoren, instalazio horiek ezartzea baimentzea edo ez baimentzea erabaki ahal izango du, eta hala badagokio, egoki deritzon baldintzak zehaztuta osatuko du baimena.

6.- Aurreko idatz-zatietan udalerriko Katalogoko eraikinetan aipatutako elementu eta instalazio guztiak baimentzeko eta ezartzeko, eraikin horiek tratatzeko eta zaintzeko irizpideekin bateragarriak izango dira. Bestela, kasu horietan elementu eta instalazio horiek ezartzea debekatuta egongo da.



151. artikulua.- Mehelinek tratamendua.

Bere baitan hartzen dituen eraikineko fatxadaren gainerakoaren antzeko akabera edukiko dute ageriko mehelinek.

152. artikulua.- Esekilekuen tratamendua.

Esekilekuak barne-patioetan kokatu beharko dira, horrelakorik baldin badago; xede horrekin eraikitako berariazko aireztatze-patioetan; edo estalkipeko espazioetan, ahal baldin bada bederen.

Nolanahi ere, aurreko irtenbideak ezinezkoak badira, esekilekuak fatxadan gaituko dira.

Azken kasu horretan, esekitako arropa kanpotik ikustea eragotziko duten elementuak erabiliko dira esekilekuak estaltzeko, eta horien diseinua eraikinaren fatxadaren osotasunean integratu beharko da.

153. artikulua.- Euri-uren zorrotzenak.

Oro har eta lehentasunez, eraikinetako euri-urak bertikalean eramango dira eraikuntzarako antolatutako bolumenaren barruan, fatxada-lerrotik irteten ez diren hodian bidez.

Gainera, eta egoki irizten zaionean, ur horiek fatxadan xede horrekin ezarritako edo ezarri beharreko instalazio edota mekanismoen bidez ere eraman ahal izango dira; hori bai, horiek ezartzeko, fatxadan eragin kaltegarri oro ezabatzeko edota murrizteko egoera egokietan egin beharko da.

Zorrotzenak espaloiekin edo kanpoko espazioekin ukipenean geratzen badira, hodia burdinurtuzkoa edo antzeko kalitateko materialezkoa izango da, beheko solairuaren garaieran bederen.

154. artikulua.- Beheko solairuko edo horren pareko beste batzuetako fatxaden tratamendua.

- 1.- Eraikuntza berriko proiektuek eraikinaren beheko solairuko fatxadako elementu trinkoen tratamendua definitu beharko dituzte, eta elementu horiek eraikinaren gainerako elementuekin batera bukatuko dira.
- 2.- Elementu horiek fatxadako elementu iraunkortzat hartuko dira, eta beren diseinua eta materialen tratamendua eraikinaren osotasunarekin era koherentean ebatzi beharko dira. Materialak iraunkorrak eta narriadura zailekoak izango dira. Elementu horien aldaketak ez du horietako batean soilik eragina izango, eta lehenago finkatutako trinko/huts proportzioa errespetatu beharko du beti. Aldaketa egiteko emaitzazko fatxada jaso eta aipatutako tratamendu koherentea eta unitarioa bermatuko duen plano osatua aurkeztu beharko da.



- 3.- Ataripeetan, sabaiaren tratamendua uniforme izango da tarteune bakoitzean, baita azpiegitura-elementuen dimentsioei eta argien antolaketari dagokienez ere. Ageriko hustubideak debekatuta daude. Era berean, ataripeetako habeen estaldura iraunkortasun egokia duten materialekin egin beharko da.
- 5.- Jatorritik okupatzen ez diren lokalen baoak behin-behinean tratatuko dira, trinkoen kalitate bereko akaberekin, eraikin osoaren irudi egokia bermatzeko.
- 6.- Aurreko ataletan azaldutako aurreikuspenak aplikatzekoak izango dira bai eraikin horien beheko solairuetan, bai horien pareko beste solairuetan, horiek inguruko espazio publikoan sortzen dituzten eraginak kontuan izanda.
- 7.- Udalerriko Katalogoan dauden eraikinak badira, solairu horien tratamendua kasu bakoitzean horiek behar bezala zaintzeko ezarritako irizpideetara egokituko da.

155. artikulua.- Beheko solairuan edo horrekin lotutako beste batzuetan markesinak, olanak eta antzeko elementuak jartzea.

1.- Markesinak.

- A.- Hurrengo «B» idatz-zatian azaldutako salbuespenen kalterik gabe, 7 m-tik gorako zabalera duten kale edo espazio librean aurrean dauden eraikinen beheko solairuan markesinak jartzea baimentzen da, jarraian azalduko diren baldintzekin:
 - a) Horren gehieneko irtengunea ez da inon espaloia zabalera baino handiagoa izango batetik, eta, bestetik, 2,50 m-tik gorakoa.
 - b) Eraikinetik hegalean jarriko da, eta horren puntu bat ere ez da 3 m-tik beherako garaieran egongo, aurrean duen espaloia edo espazioaren sestratik neurtuta.
 - c) Oro har, kale, etxadi edota aurrealde eraiki bereko markesinak garaiera berean jarriko dira. Fatxadaren konposizioagatik edo bestelako kausa justifikatuengatik horiek uniformetasun-irizpide horri jarraituz jartzea ezinezkoa bada, udalak egoki deritzon soluzioa edo soluzioak zehaztuko ditu, irizpide horren bidez proposatutako helburuak lortzearren, edota hori kasu bakoitzera egokitzearen.
 - d) Oro har ere, markesinak ezartzeko eta jartzeko, eraikinaren eta beheko solairuko baoen konposizio-arauekin bat etorriko da, egiteko funtzionala izan dezaten, eta ez funsgabea.
- B.- Gainera, markesinak oinezkoen espazioetan jartzeko, plaza publikoak eta antzeko bestelako espazioak barne, proiektu orokor eta bateratuetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokituko da. Proiektu horiek xede horrekin espazio horietako bakoitzean formulatu beharko dira, espazio horien helburu funtzional, sozial, estetiko, etab. guztiak modu orokor eta orekatuan betetzen direla bermatzearren. Proiektu horiek udalak



beharrezko ikusten duen espazio guztietan sustatuko dira. Horien edukia, halaber, erakunde horrek kasu bakoitzean zehazten duenera egokituko da, eta nolana ere, helburu horiek orekaz lortzeko gutxieneko irismena izan beharko du.

- C.- Markesinak ezartzeko aurreikuspenak eta baimenak, hala badagokio eta jabari publikoko lursail, espazio, eta abarretan eragina duten heinean, dagozkien tasak ordainduta osatuko da, horri buruz ordenantza fiskaletan ezarritako aurreikuspenei jarraituz.

2.- Olanak.

- A.- Markesinak instalatzeko baimena duten eraikinen fatxada beretan olana tolesgarriak jartzea baimentzen da, baldintza hauei jarraituz:

- * Horren gehieneko irtengunea ez da inon espaloia zabalera baino handiagoa izango batetik, eta bestetik, 3,00 m-tik gorakoa.
- * Zabalera guztian 2,50 m-tik gorako garaieran jarri beharko dira, aurrean duen espaloia edo espazioaren sestratik neurtuta. Garaiera horren azpitik olanak zabaltzeko eta tolesteko beharrezko euskarriak eta gainerako elementuak besterik ezingo dira jarri, eta fatxada-lerrotik gehienez 0,20 m irtengo dira.

- B.- Bestetik, horiek jartzeko, olana finkoak markesinekin bateratuko dira, eta horien baimena markesinetarako ezarritako baldintzetara egokituko da.

Horrekin bat etorritik, oinezkoen espazioak badira, plaza publikoak eta antzeko bestelako espazioak barne, udalak horietako bakoitzean olanak eta, hala badagokio, olanak eta markesinak ezartzea arautzeko proiektu bateratu eta orokor bat formulatzea adostu ahal izango du, espazio horien helburu funtzional, sozial, estetiko, etab. guztiak modu orokor eta orekatuan betetzen direla bermatzearen.

- C.- Olanak ezartzeko aurreikuspenak eta baimenak, hala badagokio eta jabari publikoko lursail, espazio, eta abarretan eragina duten heinean, dagozkien tasak ordainduta osatuko da, horri buruz ordenantza fiskaletan ezarritako aurreikuspenei jarraituz.

3.- Zokaloak, pilastrak eta fatxada-apaingarriak.

Horiek ezartzea baimentzen da, fatxadatik gehienez 5 zentimetro irtengo direla bermatzen bada.

4.- Beira-arak eta antzeko elementuak.

Horiek ezartzea baimentzen da, fatxadatik irtengo ez direla bermatzen bada.



5.- Errotuluak, argi-iragarkiak eta bestelako apaingarriak eraikinen beheko solairuan.

A.- Oro har, eta hurrengo B idatz-zatian aipatuko den salbuespenaren kalterik gabe, eraikinaren fatxadarekiko paralelo garatzen diren errotuluak argi-iragarkiak edo apaingarriak gehienez 0,20 m irtengo dira, gutxienez 2,80 m-ko garaieran kokatu beharko dira, eta ezingo dira 4,30 m-ko gehienezko garaieratik gorakoak izan, edo dagokien lokalaren markotik edo portadatik irten.

Salbuespen gisa, horren egokitasuna aurrez justifikatuta, gutxieneko garaiera hori 2,50 m-ra murriztu ahal izango da. Nolanahi ere, horretarako baimena izateko, besteak beste, garaiera horrek inguruko espazio publikoan eragin eta inpaktu kaltegarririk ez duela izango egiaztatu beharko da.

Fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorri kokatu eta ezarriko dira, horren konfigurazio orokorra aldatu edo desitxuratu gabe. Beheko solairuaren fatxadako elementu iraunkorretan ezingo dira sartu, edo fatxadarekiko perpendikular kokatu.

B.- Salbuespen gisa, horren egokitasuna aurrez justifikatuta, errotuluak, argi-iragarkiak edo apaingarriak eraikinaren fatxadarekiko perpendikular jartzea baimendu ahal izango da. Nolanahi ere, horretarako baimena izateko, justifikazio hori aurkezteaz gain, baldintza hauek bete beharko dira:

* Oro har, elementu horietako edozeinen gehienezko hondoa edo irtengunea, gainera, jarraian azalduko diren bi irizpideetara egokitu beharko da.

- Inoiz ezingo da espaloia edo inguruko espazio publikoa baino handiagoa izan.

- Ezingo da 1,00 m-tik gorakoa izan.

* Aurreko A idatz-zatian azalduko gainerako baldintzak aplikatzekoak izango dira.

6.- Udalerriko Katalogoan dauden eraikinak.

Aurreko idatz-zatietan udalerriko Katalogoko eraikinetan aipatutako elementu eta instalazio guztiak baimentzeko eta ezartzeko, eraikin horiek tratatzeko eta zaintzeko irizpideekin bateragarriak izango dira. Bestela, kasu horietan elementu eta instalazio horiek ezartzea debekatuta egongo da.

7.- Beste gai batzuk.

Aurreko ataletan azalduko aurreikuspenak aplikatzekoak izango dira bai eraikin horien beheko solairuetan, bai horien pareko beste solairuetan, horiek inguruko espazio publikoan sortzen dituzten eraginak kontuan izanda.

156. artikulua.- Sestra gainean eraikita ez dauden erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apaindura.

Jabetza pribatuko lorategiak, patioak edo espazio libreak nahitaez apaindura eta duintasuneko baldintza egokietan iraunarazi beharko dira, eta beharrezko urbanizazio-baldintzez hornituko dira (euri-urak biltzea, argiteria, eta abar).



Itxi gabeko apaindura-eraikinak eta erabilera nagusiaren erabilera osagarrietarako eraikinak indarrean den hirigintza-plangintzan espresuki adierazten diren kasu eta baldintzetan soilik onartuko dira. Nolanahi ere, udalak ixteko material jakinak eta kolore eta forma zehatzak erabiltzea eskatu ahal izango du, horiek ingurunera egokitzeko.

Bizitegirako lursailen azalera eraikiezinean, hala ere, egurtegiak edo antzeko elementuak ezartzea baimenduko da –etxebizitza bakoitzeko bat–, edukiontzi hiriek 3 m²-tik beherako azalera badute eta 1,60 metrotik beherako garaia badute, eta eraikinari edo lursailaren itxiturari atxikita badaude, eta erraz desmuntatzeko moduko eraikinak izango dira beti. Udalak noiznahi proposatu ahal izango du horiek birkokatzea, modu arrazoituan.

9. azpiatala.

Irigarritasun-baldintzak. Oztopo arkitektonikoak.

Desjabetze bidez esku hartzea, indarrean den hirigintza-plangintzan aurretik eta finkatuta dauden eraikin eta etxebizitzetarako sarbidea bermatzearen

157. artikulua.- Irigarritasun-baldintza orokorrak.

- 1.- Oro har, udalerrian proiektatutako bizitegi-eraikinek irigarritasun-arloan indarrean diren legeko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko dute¹.
- 2.- Era berean, aurretik dauden bizitegi-eraikinak zaharberitzeko eta birgaitzeko jardunak aipatutako legeko xedapenetan horietarako ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- 3.- Aldi berean, indarrean den legedian ezarritakoari jarraituz, aurretik dauden bizitegi-eraikinetan beharrezko jardunak egin ahal izango dira elbarritasunak dituzten edo adinean aurreratuak diren pertsonak beren ohiko bizileku diren eta horretarako instalazio egokirik (igogailuak, batik bat) ez duten eraikinetan kokatuta dauden etxebizitzetara sartzea ahalbidetzeko eta sustatzeko.

Horrelako jardunak gauzatuko direla bermatzearen, desjabetze bidez jardun ahal izango da, hurrengo artikuluetan azaldutako irizpideei jarraituz.

158. artikulua.- Aurretik dauden eraikinetan kokatutako etxebizitzetarako sarbidea bermatzearen desjabetze bidezko esku-hartzearen justifikazioa irizpide orokorrak.

- 1.- Arloan indarrean den legedian eta Soraluzeko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arau Orokorraren «5.3» eta beste artikuluetan xedatutakoa kontuan izanda, herri-onurakoa eta interes orokorrekoa da, obren eraginpeko lursailak edota eraikinaren zatiak

¹ Baldintza horiek, zehazki eta besteak beste, abenduaren 4ko Legean, irigarritasuna sustatzekoan, eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretuan, hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetakoa irigarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzekoan, ezarritakoak dira.



behin betiko edo aldi baterako desjabetzeko, horien eraginpeko etxebizitzak eta bizitegi-erakinak sarbide fisikoz hornitzeko xedea duten obrak eta jardunak gauzatzea, egungo egoeran sarbide-arazoak baldin badituzte, batez ere desgaitasuna duten pertsonentzat edo horien parekoentzat.

- 2.- Desjabetzeko jardun hori gauzatzeko, eraginpeko etxebizitzetan pertsona desgaituak egotea justifikatu beharko da aurrez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan horri buruz azaldutako irizpideei jarraituz.
- 3.- Proiektatutako eta dagokien udal-lizentziaren bidez baimendutako obrak eta jardunak lizentzia eman eta hiru hilabeteko epean gauzaten hasi ez badira, eta obra horien eraginpeko ondasun guztiak edo zati bat ez izateagatik gertatzen bada, udalak dagokion desjabetzeko espedientea hastea adostu ahal izango du.

Nolanahi ere, udal-akordio hori obren sustatzaileak edo sustatzaileek proposatutako espediente hori hasteko berariazko eskaera batean oinarrituko dira. Sustatzaileek, aldi berean eta xede horrekin, desjabetzearen onuradun izateko beharrezko baldintzak bete beharko dituzte, indarrean den legedian horri buruz ezarritakoari jarraituz.

Zehazki, sustatzaile horiek desjabetzearen onuradun izateko, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Legearen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren «177.j» artikuluan ezarritako eskakizunak bete beharko dituzte.

Horretarako, hurrengo 159 artikulua aipatzen duen proiektuak espresuki identifikatu beharko du kasu bakoitzean desjabetzearen onuradun izango litzatekeen komunitatea edo horren zatia.

- 4.- Desjabetzeko eskaera hurrengo 159. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.
- 5.- Oro har, proiektatutako eta baimendutako sarbide-obren eta -jardunen eraginpeko lursail edo eraikinaren zati guztietan izan ditzake eraginak desjabetzeak.

Nolanahi ere, desjabetze horrek ezarritako epeetan obra eta jardunen sustatzaileen esku ez dauden ondasunei soilik eragingo die kasu bakoitzean, obra horiek gauzatzeko.

- 6.- Irigarritasun-arazo horiei erantzuteko ezarri beharreko eraikinekin eta instalazioekin lotutako eraikigarritasuna plan honetan berariaz aurreikusitakoa eta baimendutakoa izango da.

159. artikulua.- Desjabetze bidezko esku hartzearen aplikazio-esparru materiala.

- 1.- Oro har, desjabetzeko jardun horiek aplikatzekoak izango dira artikuluko honen hurrengo 2. eta 3. ataletan aipatzen diren lursail, eraikin edota lokaletan.
- 2.- Zehazki, jardun horiek aplikatzekoak dira baldintza hauek betetzen dituzten etxebizitza eta bizitegi-erakinetan:



- A.- Eraikin horiek indarrean den hirigintza-plangintzan finkatuta eta lehentasunez bizitegi-erabilerara zuzenduta egongo dira, horretan bestelako erabilerak, etxebizitzaren osagarriak izan edo ez, dauden ala ez kontuan izan gabe.
 - B.- Eraikin horietan kokatutako etxebizitzek, bertan bizi direnen sarbide-arazoak dituztenek bederen, indarrean den hirigintza-plangintzan finkatuta egon behar dute.
 - C.- Etxebizitza horiek, edo horiei lotutako eraikinak eta lursailek irisgarritasuneko arazoak edo zailtasunak izan behar dituzte, Ordenantza hauetan araututako aurreikuspen materialak aplikatzea justifikatzen duten baldintzetan.
 - D.- Etxebizitza horrek edo horiek pertsona desgaituen ohiko bizilekua izan behar dute, eta Soraluzean helbide berean erroldatuta egon beharko dute pertsona horiek; eragin horietarako, desgaitutzat joko dira hurrengo 160. artikuluan ezarritako irizpideetara egokitzen diren pertsonak.
- 3.- Xede horrekin proiektatutako obrek eta jardunek ondorengoetan eragin dezakete:
- A.- Etxebizitza horietan kokatzen diren eraikinen barruan, sestra gainean zein sestrapean kokatutako lokalak eta espazioak, edo horien zatiak, edozein erabilera dutela ere.
 - B.- Aurrekoen osagarri diren beste eraikinetan kokatutako lokalak eta espazioak, edo horien zatiak, etxebizitza horiek kokatzen diren eraikin horiei lotutako bizitegirako lursail berean kokatutakoak.
 - C.- Bizitegi-eraikin horri lotutako bizitegirako lursailean dauden lur-eremu eraiki gabeak.
 - D.- Bizitegirako lursail horren kanpoko edota horrenak ez diren lur-eremuak, horren mugakideak eta sarbide-arazoak dituzten etxebizitzek osatzen duten bizitegi-eraikinaren mugakideak direnak, titulartasun pribatukoak edo publikokoak.
- 4.- Obra eta jardun berberak proposatu ahal izango dira lursail desberdinetan kokatutako eraikin desberdinetan kokatutako etxebizitzei sarbidea ematearren.

160. artikulua.- Desgaitasuna duen pertsona izatearen baldintza desjabetze bidez esku hartzeko.

Aipatutako desjabetzeko esku-hartzea formulatzeko eta sustatzeko, desgaitasuna duen pertsonatzat joko da arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituen pertsona oro.

161. artikulua.- Desjabetzeko eskaera.

- 1.- Desjabetzeko espedientea hasteko eskaera arloan indarrean diren legezko xedapenetan zein Ordenantza hauetan ezarritako irizpideetara egokituko da.



Aurreko 159. artikulua 3. idatz-zatian ezarritakoari jarraituz, eskaera hori proiektatutako obren eta jardunen sustatzaileak edo sustatzaileek proposatu beharko dute, eta horiek, aldi berean, desjabetzearen onuradun izateko beharrezko baldintzak bete beharko dituzte.

- 2.- Espediente horretan aurreikusitako xedeak dituzten desjabetze bidezko esku hartzeko eskaera guztiak xede horrekin prestatu beharreko proiektuan zehazki azaldu eta justifikatu beharko dira.

Proiektu horrek, besteak beste, aurreikuspen hauek hartuko ditu barne:

- A.- Obra eta jardun jakin batzuk gauzatzeko eta, hala badagokio, dagozkien instalazio mekanikoak edo beste edozein izaerakoak, igogailua barne, ezartzeko premia justifikatzea, kasu bakoitzean eraginpeko eraikinei eta etxebizitzetara sarbidea ematearren.

Justifikazio horrek, besteak beste, aurreko 159. eta 160. artikuluetan azaldutako baldintzak betetzean, eta proposatutako soluzioaren egokitasunean izango du eragina, bai horren baldintza teknikoei, bai eraginpeko eraikinaren zatian eta ingurunean dituen eraginei dagokienez.

Nolanahi ere, justifikazio horretarako, xede horrekin prestatutako proiektuan aurreikusitako obrak eta jardunak gauzatzeko dagokien udal-baimena eman beharko da aurrez.

- B.- Kasu bakoitzean desjabetze bidezko esku hartzea oinarri duten arrazoiak azaltzea eta berariaz justifikatzea, besteak beste, gai hauetan arreta berezia jarritz:

- * Eraginpeko etxebizitzaren batean edo batzuetan pertsona desgaitu bat edo batzuk bizitzea. Etxebizitzek pertsona horien ohiko bizilekua izan behar dute, eta eragin horietarako, bertan erroldatuta egon behar dute.
- * Proiektatutako obra eta jardunen eraginpeko ondasunak bestelako bitartekoen bidez izateko edo lortzeko zailtasunak edo ezintasuna.
- * Obra eta jardun horiek hasteko epeak igarotzea eta ez hastea, ondorengoak azalduz: sustatzaileak edo sustatzaileek xede horrekin egindako kudeaketak, horri buruz lortutako akordioak barne (proiektatutako obren eta jardunen alde edo aurka jabe-erkidegoak edo erkidegoek lortutako akordioak, bai dagozkien akta-liburuak, bai horiek egiaztatzeko agiri ofizialak aurkeztuta, etab.).
- * Interesgarritzat jotzen den beste edozein.

Horri dagokionez, desjabetzeko esku-hartzea justifikatuta egon daiteke, baldin eta ezarritako gainerako baldintzak egiaztatu, desjabetzearen ondorengo eragin ekonomiko eta materialen proportzionaltasuna justifikatu, eta, horretarako epea igaro



ondoren, obra eta jarduna proiektatu eta baimenduen sustatzaileak edo sustatzaileek ezin badituzte eraginpeko ondasunak izan, sarbide-arazo horri erantzuteko behar diren baldintzetan eta unean gauzatzeko.

- C.- Proposatutako desjabetzearen eraginpeko ondasun eta eskubideen zerrenda, ondasun horiek zuzentzen diren jardueran desjabetze horrek izan ditzakeen ondorioak eta ondasunen titularrak adierazita.
- D.- Proposatutako desjabetzearen eraginpeko ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, eraginpeko ondasun, eskubide eta titularren zerrenda onartu ondoren horien berregokitzearen edota osatzearen kalterik gabe.
- E.- Proiektatutako obra eta jardunen ondorengo eragin ekonomikoak, materialak, etab. azaltzea, horien proportzionaltasuna edo desproporzionaltasuna behar bezala kalkulatzeko.
- F.- Obren sustatzailea edo sustatzaileak zehazki eta banaka identifikatzea, baita desjabetzearen balizko onuradunak ere.

Ildo horretan, obrak eta jardunak sustatzeari edo ez sustatzeari dagokionez, eraginpeko jabe-erkidegoak lortutako akordioen berri emango da, eta horien egiaztagiri ofizialak erantsiko dira.

- G.- Desjabetzearen onuradunaren konpromisoa horren eraginpeko ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko, horren zenbatekoa edozein dela ere.

162. artikulua.- Desjabetzeko eskaeraren balioespena. Espedientea izapidetzea.

- 1.- Bai desjabetzeko eskaera, bai arloan indarrean diren legezko xedapenetan eta Ordenantza hauetan ezarritako irizpideei jarraituz prestatutako proiektua dagozkion udal-zerbitzuek aztertuko dituzte. Analisi hori, besteak beste, gai hauetara zabalduko da:
 - A.- Irizpide horiek betetzea edo ez, horien artean eskatutako desjabetzearen justifikazioari buruzkoak barne.
 - B.- Dagozkion proposamenak behar bezala justifikatuta zehaztea, ondorengoei dagokienez:
 - a) Desjabetze bidezko esku hartzeko eskaera aintzat ez hartzea, horretarako baldintzak ez betetzeagatik edo justifikatzeagatik.
 - b) Eskaera eta proiektua indarrean den legedian horri buruz ezarritako irizpideei jarraituz izapidetzea.



Proiektua prestatzeko eta izapidetzeko, legedi horretan xedatutakoari helduko zaio. Behar den guztietan, batetik, eraginpeko ondasun, eskubide eta titularren zerrenda, eta bestetik, ondasun eta eskubide horien balio ekonomikoa zehazteko faseak edo lanak bereiziko dira.

Ildo horretan, aurreko «161.2» artikuluan aipatutako proiektuak nahitaezko desjabetzearen arloan indarrean den legedian aurreikusitako tratamendua izan dezake eraginpeko ondasun eta eskubideen zerrendarako, eta horrela hartzeko eta izapidetzeko.

- 2.- Aurreko edozein kasutan, udalak egoki deritzon ebazpena edo ebazpenak eman ahal izango ditu.

Desjabetzeko eskaera ezetsi ahal izango da, besteak beste, horren ondoriozko eragin eta inpaktu negatiboari lotutako kasuengatik, betiere horiek arrazoi ekonomiko zein materialengatik neurritik kanpokoak badira.

Desjabetzeko espedientea izapidetzea adosten bada, udalak zehaztuko du kasu bakoitzean jardun baterako tasazioaren edo banako tasazioaren mendekoa den.

163. artikulua.- Desjabetzea arloan indarrean den legedian ezarritako irizpideetara lotzea.

Bertan azaldutakoaz gainera, Ordenantza hauetan aurreikusitako desjabetzea, oro har, arloan indarrean den legedian ezarritako irizpideetara egokituko da, horren hasiera eta izapidetzea, eta balioespena zehaztekoak arautzekoak barne.

Irizpide horiek aplikatzearen ondoriozkoari ere helduko zaio, desjabetzearen onuradunak horri atzera egiteari dagokionez.

Ildo horretan, desjabetzearen kostu guztiak horren onuradunak ordaindu beharko ditu. Betebehar horrek barne hartzen du desjabetzeko jardunak eta onuradunak horretan atzera egiteak desjabetuarentzat ekar dezakeen kalte-ordainaren zenbatekoa ordaintzea.

Kostu horien ordainketa bermatzearen, dagokion desjabetzeko espedientea hasteko kasu bakoitzean egoki deritzon abala edo fidantza jarri beharko da. Oro har eta behar bezala justifikatutako kasu batzuetan zenbatekoa handiagoa edo txikiagoa izatearen kalterik gabe, abal horren zenbatekoa desjabetutako ondasunen balio ekonomikoaren kostuaren % 20koa izango da.



Bigarren atala
**BIZITEGI-ERABILERARIK EZ DUTEN LURSAILEN ERAIKUNTZAKO ORDENANTZAK (“b”,
“c”, “g”, “h”, “i” lursailak)**

1. azpiatala.

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak industria-lursailetan (‘b’ lursailak)

164. artikulua.- Industria-eraikinen funtzionaltasun, higiene, segurtasun, eraikuntzaren kalitate eta tratamendu estetikoari buruzko baldintza orokorrak.

- 1.- Plan Orokor honen babesean garatzen diren eraikin eta instalazio industrial guztiek, gai honetan indarrean dauden xedapenek eskatutako baldintzak bete beharko dituzte eraikinen funtzionaltasunari, higieneari, segurtasunari edota eraikuntzaren kalitateari dagokienez.

Xedapen horietan arautu gabeko gaiak direnean, artikulua honen segidako ataletan azalduko diren baldintzak aplikatuko dira, aipatutako xedapen horiekin bateragarriak badira behintzat.

- 2.- Aparkaleku-hornidura: dagokion hirigintza-estandarra aplikatzean sortutakoa, hori aplikatu daitekeen kasuetan, betiere.
- 3.- Isurketa- eta arazketa-baldintzak:
Hondakin-uren baimendu gabeko kutsadura eragiten duten industria-jarduerek beren arazketa-sistema propioa ezarri beharko dute. Hondakinak sare orokorrera isuri aurretik, laginak hartzeko kutxeta bat ipini beharko da, gero egin beharreko analisiak egiteko.
- 4.- Argi- eta aireztapen-baldintza orokorrak:
- * Pabiloiak baoen bitartez argizatuko dira, eta bao horiek, lokalaren azalera erabilgarriaren % 10etik gorako azalera hartuko dute guztira. Azalera horretara iristea ezinezkoa bada, eta ezintasun hori justifikatua badago, aurreikusitako jarduera garatzeko behar besteko argitasun artifiziala jarri beharko da. Argitasun hori, gutxienez, 20 lux-ekoa izango da biltegi eta pasaguneetan; 50 lux-ekoa ekoizpen edo manipulaziorako guneetan; eta 300 lux-ekoa bulegoetan.
 - * Aireztapena, berriz, langile eta ordu bakoitzeko 40 m³-tik gorako aire fresko eta garbia hornitzeko modukoa izango da.
 - * Argiztapen eta aireztapen lagungarriko sistema ezarriko bada, teknikari eskudunak proiektu xehatua idatzi beharko du. Sistema hori, edozein kasutan ere, ikuskatu egin beharko da, bai lokala martxan jarri aurretik eta bai gero, edozein unetan.
 - * Sotoko aparkalekuek aireztapen naturala izango dute, zuzeneko edo hodian bidez egina. Aireztapena naturala bada, lokalak baoak izango ditu kanpora; eta, aireztapen behartua ipintzekotan, metro karratu bakoitzean gutxienez orduko 15 m³-ko aire-berriztapena ziurtatuko duen modukoa izango da.



165. artikulua.- Beste baldintza batzuk.

Industria-erabilerako lursailetan, aurreko artikuluetan arautu gabeko gaietara dagokienez, Plan Orokor honetan bizitegi-erabilerako lursailentzako ezarritako baldintzak aplikatuko dira, baldin eta lursail industrialen eta lursail horietan ezarri nahi den jardueraren berariazko ezaugarri eta baldintzatzaileekin bateragarriak badira.

2. azpiatala.

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak hirugarren sektoreko lursailetan ('c' lursailak)

166. artikulua.- Biziegokitasun, eraikuntzaren kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta jabariari buruzko baldintza orokorrak.

- 1.- Hirugarren sektoreko erabilerak hartuko dituzten eraikin eta lokalak, gai horietan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira, eraikin edo lokal horietan ezarri nahi diren erabilera espezifikoak arautzen dituzten xedapenak ere aintzat hartuta.
- 2.- Osagarri gisa, Plan Orokor honetan batez ere bizitegi- eta industria-erabilerara bideratuko diren lursailen buruz ezarritako baldintzak aplikatuko dira, arestian aipatutako xedapenekin bateragarriak diren neurrian.

3. azpiatala.

Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak komunitatearen ekipamenduko, zerbitzu-azpiegiturarako eta aparkalekuetarako lursailetan ("g", "h", "i" lursailak).

167. artikulua.- Eraikinen funtzionaltasun-, eraikuntza-, higiene-, osasun- eta segurtasun-baldintzak.

- 1.- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak, zerbitzuen azpiegiturak eta aparkalekuak hartuko dituzten eraikin eta lokalak, gai horietan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira, eraikin edo lokal horietan ezarri nahi diren erabilera espezifikoak arautzen dituzten xedapenak ere aintzat hartuta.
- 2.- Osagarri gisa, Plan Orokor honetan batez ere bizitegi- eta industria-erabilerara bideratuko diren lursailen buruz ezarritako baldintzak aplikatuko dira, arestian aipatutako xedapenekin bateragarriak diren neurrian.



Hirugarren atala LURZORU HIRITARREZINEAN ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK

168. artikulua.- Eraikinen oinarrizko konfigurazioa arautzeko baldintzak.

1.- hurrengo 2. idatz-zatian aditzera ematen diren salbuespenekin, erabilera baimenduetara zuzentzen diren eraikinek udalerrian dauden landa-eraikuntza tradizionalen berezko tipologiari jarraitu beharko diote, konfigurazio orokorrari eta bolumetrikoari dagokionez. Horrenbestez, eraikin horiek, besteak beste, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- * Bolumentria sinplekoak izango dira, estalkia barne. Estalkia inklinatua izango da, 2, 3 edo 4 isurkikoa, eta gehienez % 35eko malda baimentzen dela izango du kontuan.
- * Bolumentriari eta irudi orokorrari dagokienez, udalerriko landa-inguruneko irtenbide arkitektoniko tradizionalei jarraituko zaie. Ildo horretan, inguruneko arkitektura herriko onaren eraikinik adierazgarrienak hartuko dira erreferentziatzat, eta eraikin horien berezko elementuekin eta materialekin eraikiko dira batez ere.
- * Honako hauek, besteak beste, joko dira eraikin horien berezko elementu eta materialtzat: harlanduzko edo harlangaitzezko hormak, mortero-emokadura dutenak zein gabeak; kolore naturaleko teila zeramikoazko estalki inklinatuak; zurezko arotzeria; euri-uren zorrotanak, erretenak, eta abar, lehentasunez, kobrezkoak edo PVCzkoak; eraikin adierazgarri haietan erabiltzen diren beste material eta soluzio batzuk; aurreko soluzioak eta materialak erabiltzearen emaitzazko kanpoko itxuraren antzekoa sortzen duten beste eraikuntza-soluzio edota material batzuk.

2.- Nekazaritza eta abeltzaintzako erabileretara zuzenean zuzentzen diren eraikinen eta instalazioen konfigurazioa (bolumetria, eraikuntza-soluzioak, eraikuntzako materialak eta elementuak, eta abar) –bordena eta abar barne– indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara moldatuko da, baita arloko Administrazio eskudunak finkatutako irizpideetara ere (Gipuzkoako Foru Aldundia, eta abar).

Edonola ere, eraikin eta instalazio horiek aurreko 1. idatz-zatian adierazitako eraikuntza-irizpideetara egokituko dira, ahal den heinean. Beste mota bateko eraikuntza-soluzioak, materialak eta elementuak erabili nahi izanez gero, behar bezala justifikatu beharko da. Testuinguru horretan, eta udal-zerbitzu teknikoek dagozkien proposamenak aurrez ebaluatuta, udalak egokien eta, aldi berean, orekatuen irizten dion erabakia hartuko du kasu bakoitzean, betiere planteatutako helburuak aintzat hartuta.



169. artikulua.- Eraikin eta instalazioen kanpoaldea tratatzeko baldintzak.

1.- Eraikinen tratamendua.

- A.- Fatxadako material gisa honako material hau erabiliko da lehentasunez: harria; harlangaitza, mortero-emokadura duena zein gabea; aurrekoen antzeko itxura duten antzeko beste material batzuk.

Udalak, aurretiazko txostenaren ondoren, landa-eraikin tradizionaletan erabiltzen direnez oso bestelako kolorea, ehundura edota akabera-formak dituzten materialak erabiltzea debekatu ahal izango du.

- B.- Estalkiko material gisa, lehentasunez kolore naturaleko teila zeramikoa erabiliko da, hala nola buztin trinkotuzkoa, edo horien antzeko kanpo-itxura duten bestelako materialak.

2.- Eraikinen ingurua egokitzea.

- A.- Finken itxiturak material hauekin egingo dira lehentasunez: harria; landareak; metalezkoak – hesiak eta alanbre-hesia–; hesolak eta alanbrea; emokadurak –pintatuak edo berariazko akaberak dituztenak–.

Ildo horretan, ingurumenari eta paisaiari dagokienez, horiek gehien errespetatzen dituzten erabaki integratuenak hartuko dira kasu bakoitzean, eta oldarkortasun eta bortiztasun txikieneoak.

Oro har, debekatuta daude kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak –itxiturakoak edo lurrak eustekoak– eta hormigoi-blokeak.

- B.- Eraikin berrien paisaia-inpaktuak gutxitzearren, horiek eraikitzeo, ingurunean espezie autoktonoetako zuhaitzak landatuko dira, egoki deritzen kopuruan.

- C.- Era berean, espezie autoktonoetako zuhaitzak landatuko dira 10 plazatik gorako aparkatzeko espazioetan, 2 plazako zuhaitz 1, horien arteko tarte gisa.

3.- Uraskak, artegiak eta antzeko bestelako elementuak gaitzea.

Baimentzen diren uraskek, iturriek, sarioiek eta artegiek Soralezeko landa-inguruneoko ohiko ezaugarriak izango dituzte dimentsionamenduari, formari eta materialei dagokienez.



170. artikulua.- Instalazioen biziegokitasuneko, eraikuntza-kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak. Eraikinen eta horien zatien estetika eta segurtasuna.

1.- Lurzoru hiritarrezinean dauden edota proiektatu diren eraikinak eta lokalak lurzoru hiritarreetan eta lurzoru hiritargarrian kokatutako eraikinetarako eraikuntza-kalitatea, biziegokitasuna, instalazioen funtzionaltasuna, estetika eta segurtasuna arautzeko ezarritako baldintzetara egokituko dira, aplikazio hori egokia eta, aldi berean, proposatutako helburuekin bat datorrena den kasu eta baldintza guztietan, horiek zuzenduta dauden erabileren ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan izanda.

2.- Aurretik eta finkatuta dauden eraikinak hobetzeko, birgaitzeko edota finkatzeko obrak, indarrean den plangintzan finkatutakoez gain, irizpide hauetara egokitu beharko dira:

* Eraginpeko eraikinaren oinarriko ezaugarriak errespetatu beharko dira, horren balio arkitektonikoak edo historikoak barne, horrelakorik badu.

Horrekin bat etorriz, eraikinak izan ditzakeen balio edo garrantzi bereziko elementu arkitektonikoak edo artistikoak (armarriak, ateburuak, fatxada-aurrealdeak, etab.) ezingo dira eraldatu edo aldatu.

* Obrek eraikinaren kanpo-elementuetan eragiten badute, lehentasunez landa-eraikuntzetako material propioak erabiliko dira, edota hori handitzeko kasuetan aurretik daudenen berdin-berdinak edo antzekoak.

Nolanahi ere, ondoriozko obrak eraikin mota horren izaera propioa izango du, kalitate maila eta duintasun gutxiago izan gabe.

Landa-eraikuntzen ezaugarri propiotzat joko dira hauek: harrizko edo harlangaitzezko hormak, mortero-emokadura dutenak zein gabeak; aurrekoen antzeko kanpo-itxurakoak; teila zeramikoetako estalki inklinatuak, etab.

3.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako erabileretara zuzendutako eraikinak indarrean diren legezko xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideetara eta arloan eskumena duen administrazioak –Gipuzkoako Foru Aldundiak, etab.– finkatutakoetara egokituko dira.

171. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua. Horiek tratatzeko baldintzak.

1.- Lurzoru hiritarrezinean kokatutako edota proiektatutako eraikinek, hondakin-urak sortzen dituzten erabileretara zuzendutakoek, inguruan euren ur beltzak isurtzeko saneamendu-sarerik ez badute, hondakin-urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte, eta horien garbiketa eta mantentze-lan egokiak egin beharko dituzte.



- 2.- Etxebizitzara soilik edo etxebizitzara eta familiako nekazaritza-ustiapenera zuzendutako eraikinetako saneamendu-instalazioek hobi septiko bat edo antzeko putzua izango dute, eta bakterio-iragazki bat.

Arazketako efluenta lursailean iragazi –kasu horretan ur freatikoa ez kutsatzea ziurtatu beharko da–, edo ibilgu natural batera isuri ahal izango da, indarrean den legediak ezarritako baldintzetan.

Iragazketa material iragazlez betetako zangen bidez egingo da, edo hodi porotsuak dituztenen bidez, eta eraginpeko gutxieneko lursail-azalera 40 m²/bizt.koa izango da.

Hobi septikoak, tipologiari, dimentsionamenduari eta eraikuntza-diseinuari dagokienez, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

- 3.- Etxebizitzako edo familiako nekazaritza-ustiapeneko erabileretako ez diren eraikinetan eskatutako instalazioek berriazko proiektu bat beharko dute, eta udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute proiektu hori. Proiektuak eta bertan aurreikusitako instalazioek arloan indarrean diren legezko xedapenetan eskatutako baldintzetan bermatu beharko dute isurketaren hustuketa.

- 4.- Abeltzaintzako ustiapen intentsiboetara zuzendutako eraikuntzen eta instalazioen kasuan, ustiapenean hondakinak biltegitratzeko eta ezabatzeko gaituko diren sistemen proposamen xehatu bat aurkezteko eskatuko da, gutxienez ondorengoak kontuan hartuko dituen:

- * Simaurtegi eta minda-putzuetarako proposatutako kokapena, ur-ibilguetatik urrun egongo direnak. Horretarako, segurtasuna areagotuko da kareharrizko eremuetan, lurpeko urak kutsatzea saihesteko.
- * Ustiapenean aurreikusitako urteko hondakin solido edota likidoen kantitatea, ganadu-espezieen arabera.
- * Hondakinak andeletan biltegitratzeko aurreikusitako epea.
- * Aurreikusitako epean hondakinak behar bezala biltegitratzeko proposatutako simaurtegi eta hobien motak eta edukierak. (Horien paramentuak iragazgaitzak izango dira, biltegitratutako simaurrak iragaztea saihesteko)
- * Simaurrak ezabatzeko proposatutako metodoa, betiere eragin kutsatzaileak sortzen ez dituzten sistemak erabiliz. Simaurrak ustiapeneko lursailetan isurtzeko badira, gehienez onartuko den dosia urteko 30 m³/ha-koa izango da. Isurtzeko nahikoa lursail ez badago, horiek ezabatzeko ordezkio aukerak zehaztuko dira.

Proposamena ikusi ondoren, udalak balioetsi egingo du, eta, zuzena bada, onartu egingo du, eta jabeari osatzeko edo zuzentzeko eskatuko dio osatugabeak edo okerrak badira, edo baztertu egingo du horren helburuetarako desegokia edo ez-eraginkorra izateagatik.

- 5.- Ibilgu naturaletara egiten diren isurketak, nolana ere, araztu egingo dira aurrez, eta arloan eskumena duen administrazioak zehazten dituen baldintzak bete beharko ditu



172. artikulua.- Ingurune eta lursail higagarrietan esku hartzeko irizpideak.

- 1.- Higadura-arriskua dagoen lursail eta inguruneetan, zuhaitzik gabeko eremuak baso-berritzea bultzatuko da, eta abeltzaintzako erabilerak edo helburu hori lortzearen aurkakoak izan daitezkeen beste batzuk baldintzapean jarri edota debekatuko dira.
- 2.- Udalerrian xede horretarako egokiak diren lursail eta inguruneetan sustatzen diren basogintzako jarduerak baliabide edafikoak kontserbatzea bermatuko dute, eta hazkunde ertain edo makaleko zuhaitzak landatuko dira. Sasi-kentze estentsiboak eta lur-mugimenduak ahalik eta gehien murriztuko dira eta eskuz landatzea modu mekanizatuari gailenduko zaio, eta segidako bakanketak edo soilketak bezalako mozketak progresiboak arraseko mozketari; hori guztia arloan eskumena duen administrazioak erabakitzen duenaren kalterik gabe.

III. KAPITULUA
INGURUMENA BABESTEKO ORDENANTZAK

173. artikulua.- Ingurumena babesteko eta integratzeko baldintza orokorrak.

- 1.- Oro har, proiektatutako obrak eta jardunak 1998ko otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorrean eta hori garatzeko ateratako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- 2.- Egin nahi diren mota guztietako hondeaketetan, obraren titularrak berriro jarri beharko du landaredi naturala –beharrezko landare-lurrezko geruza barne– obren ondorioz landaredi naturala suntsitu den lursailetan. Neurri berak hartuko dira trazadura berregokitzearen ondorioz erabiltzen ez diren errepideen eta bideen tartetan, oraindik ere mantentzen den zoladura altxatu ondoren.
- 3.- Orokorrean, zaborrak eta obra-hondakinak dagokien zabortegi kontrolatuan isuriko dira.

Salbuespen gisa, udalak obra baimenduetako hondeaketetako lurak zabortegi horiek ez diren kokapenetan isurtzea baimendu ahal izango du, eraginpeko lursailen jabeak hala eskatzen badu nekazaritzako eta basogintzako erabilera hobetzeko, edo bere jabetzako lursailaren sestrak indarrean diren legezko xedapenetan, hirigintza-plangintzan eta baimendutako beste edozein planetan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko. Kasu horretan, beharrezkoa bada aurrez proiektu teknikoa prestatuta, ondorengoak ziurtatu beharko dira: egin beharreko betelanaren drainatze egokia, eragina jaso dezaketen elementu natural edo eraikien babesa, ondoriozko profilak lursailen integratzea, eta eraginpeko espazioaren azalera leheneratzea.



- 4.- IJTea jasotakoaren arabera, udal-zerbitzu teknikoek honako irizpide hauek izango dituzte kontuan:

Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babesteko irizpideak

- Proiektuaren eta obren mailan, hautsa eta kea sortuko dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira (ureztatzea, xurgatzeko gailuak, pilatutako materialak edota kamioietan garraiatutakoak estaltzea, zulaketarako ekipamendu modernoak, etab.), bai eta zarata kontrolatzeko neurriak ere (ekipamendu eraginkorrak, soinu maila txikikoak eta egoera onean daudenak, ordutegia arautzea, etab.); era berean, zirkulazioa kontrolatuko da, bereziki eraiste-lanetan, indusketetan, lurrag mugitzerakoan, materialen zamalanetan eta garraioan, dagokion araudia betetzeaz gain (524/2006 Errege Dekretua, apirilaren 28koa, zenbait makina aire zabalean erabiltzearen ondorioz ingurunean sortzen diren soinu-emisioak arautzen dituena, etab.).

- Errekuntza-motorrekin lotutako kutsatzaileen kontrola lan-eskala honetatik kanpo dagoen politika bati dagokio, baina HAPO honek irisgarritasun eta mugikortasun iraunkorrekina lotuta proposatu dituen neurri batzuek airearen kalitatearen eta zarataren murrizketan alde jakatuko dute, hala nola abiadura kontrolatzeak, garraio publikoaren eta bizikletaren erabilera sustatzeak, bideak berrantolatzeak, loturak hobetzeak eta abarrek.

- Udalerrri honetako hirigintza-plangintzak kontuan hartuko ditu eremu akustikoei aplikagarriak zaizkien kalitate akustikoko helburuak, 2003ko azaroaren 17ko 37/2003 Legean, zarata buruzkoan, eta berorren garapen-araudian jasota daudenak; bereziki, aintzat hartuko ditu 1367/2007 Errege Dekretua, urriaren 19koa, eta 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa; eta, modu esplizituan, kontuan hartuko du eremu akustikoen mugaketa, dekretu horrek ezarritakoaren arabera, bai eta lurzoruan nagusi den erabilera, eremu akustikoetarako ezarritako kalitate-helburuak eta zarata-fokuen igorpen-mugak ere. Aipatutako dekretu horren III. tituluaren arabera, lehendik urbanizatuta dauden edo etorkizunean garatuko diren eremuetan zarata dagokionez aplikagarri diren kalitate akustikoko helburuek (KAH) ez dute gainditu behar dekretu horretako I. eranskineko 1. zatiaren A taulan ezarritako balioa. Etorkizunerako hirigintza-garapenak aurreikusita dituzten eremu akustikoetan -hirigintza-erabileren kalifikazio berriak dituzten eremuak barne-, kanpoko espazioko kalitate-helburuek eremu urbanizatuetaoek baino 5 dBA gutxiago izan behar dituzte.

Bestalde, etxebizitzetara edo bizitegi-, osasun-, hezkuntza- edo kultura-erabileretara bideratutako eraikuntzen barneko espazioan aplikatu behar diren KAH horiek I. eranskineko 1. ataleko B eta C tauletan xehatuta daudenak dira.

Aurreko guztiarekin bat etorritik, HAPO honetan aurreikusitako garapenen ondoriozko Hirigintza eta Eraikuntza Proiektuek kontuan hartu behar dituzte eremu akustikoei aplikagarriak zaizkien kalitate akustikoko helburuak. Halaber eta lurzoruaren erabilera xehatuak ezarriko diren hirigintza-garapeneko planak izapidetzerakoan (Plan Bereziak), eremu akustikoen mugaketa egingo da. Era berean, plangintza orokorrean ondoren egiten diren aldaketek, berrikuspenek eta egokitzapenek lurzoruaren erabilera aldatzea jasotzen badute, ezinbestekoa izango da udalerriko zonakatze akustikoa ere berrikustea.



Hori guztia, bestalde, Plan Orokorren testuinguruan zarataren arloan egindako azterketekin, memoriaren 3. eta 4. eranskinetan jasota daudenekin, bat etorri egingo da.

- “21.1 Txurruka” azpieroemua eta “25. Cañones” deiturikoetako bizitegi-garapeneko eremu berrietan kalitate akustikoaren helburuak ez betetzeak (2015eko Zarataren Mapa), eremu horiek Babes Akustiko Bereziko Zonatzat aurretik izendatzea justifikatzen du, honako gutxienerako eduki honekin:

- a) Aipaturiko zonaren mugapena.
- b) Soinu-fokuen eta horien ekarpen akustikoaren identifikazioa.
- c) Dagokion plan zonalaren zehaztapena

Baldintza horietan, eta plan zonalak egiteko esparruan zehaztaperen zehatzagoa eta osoagoa egitearen kalterik gabe, honako hau xedatzen da aipaturiko Txurruka eta Cañones azpieroemua horietarako:

- a) Goragune formako perimetroko zonak lorategi bihurtzea, ahal izanez gero, gorenean zuhaitz- edo zuhaixka-landareak jarrita.
- b) Eraikinak helburu akustikoak betetzen lagunduko duten baldintzetan antolatzea (eraikinen antolamendua eta erabileren eta etxebizitzetako espazioen banaketa).
- c) Aipaturiko azpieroemuaren eta eremuaren alboko bide-sarean igarotzen den trafikoaren abiadura murriztea.

- Egungo eta etorkizuneko jarduera ekonomikoek udal-ordenantzak eta -araudiak bete beharko dituzte, bai eta ingurumenaren arloko araudi espezifikoak ere (ez bakarrik aireari dagokionak, baita zaratari, urari, hondakinei eta abarri dagozkienak ere).

Hondakinak zuzen kudeatzeko irizpideak.

- Obren fasean, hondakin solidoak metatzeko eremu bereziak zehaztuko dira.

- Obren fasean nahiz erabilera berriak ezartzeko fasean, askotariko izaera duten hondakinak sortuko dira (hondakin geldoak, hiri-hondakinak, arriskutsuak, etab.), eta gai horren inguruan indarrean dagoen legediari jarraituz kudeatu beharko dira.

- Planean planteatu diren proposamenak zer motatakoak diren kontuan hartuta, azpimarratu beharra dago eraisketetatik, eraikuntzetatik eta eraikinak berritzeko edo leheneratzeko lanetatik sortutako hondakinak zuzen kudeatu beharra dagoela; aurrez hondakinak motaren arabera sailkatu eta bereiziko dira, bereziki arriskutsuak eta toxikoak direnak behar bezala etiketatuz; azken horiek olanetan ondo-ondo bilduta edo edukiontzietan, paletetan edo ontzi egokietan sartuta kenduko dira, garraiatzerakoan jariorik gerta ez dadin. Xede horretarako izendatutako eremuetan utziko dira, aterpean eta behar bezala irazgaiztuta, eta horien gaikako bilketa egingo dela eta baimendutako hondakin-kudeatzaileei entregatuko zaiela bermatuko da. Ez dira nahasiko mota desberdinetako hondakinak; garraiatu beharreko lekuaren arabera sailkatuko dira (berriztatzaera edo hondakindegira), eta bidaia bakoitzean kargatuko diren bolumenak doituz garraiatzeko moduak optimizatuko dira. Dena den, eraikuntza- eta eraiste-hondakinen sorkuntza eta kudeaketa 11/2012 Dekretuak, ekainaren 26koak, jasotakoa betez egingo da.



- Garapen-proiektuetan ahalegin berezia egingo da lurren balantzea ahalik eta orekatuena izan dadin, ildo horretatik eremutik kanpo utzi beharreko soberakin esanguratsurik eragin ez dezan eta mailegu handien beharrik ere izan ez dadin. Edozein kasutan ere, sor daitezkeen lur-soberakinak 49/2009 DEKRETUAK, otsailaren 24koak, hondakinak hondakindegietan biltegitratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duenak, ezarritakoaren arabera kudeatuko dira, ingurumen aldetik sentiberak diren eremuei eragitea saihestuz (3/1998 Legearen 51. artikulua, II. kapitulua).

- EAEko hilotzen sanitatari buruzko erregelamendua onartzen duen 202/2004 Dekretuak, urriaren 19koak, 44. artikuluan dioenarekin bat etorritik, hilerri berriaren proposamenean (Ezozia), zaborrak eta gainerako hondakinak botatzeko eremu bat egokituko da, eta aipatutako dekretuak hilerri berrien prestaketari buruz ezartzen dituen neurri guztiak beteko dira, hondakin motak behar bezala kudeatzeko neurriak betetzeaz gain (hilotzak hilobitiki ateratzean sortzen diren hondakin solidoak, hilotzak usteltzean sortzen diren likidoak, lore-hondarrak, etab.).

- Etorrizuneko aisialdiko baratzetako baratzezainei ikastaroren bat emateko aukera kontuan hartuko da, Ezoziko eremuan aplikatu dezaten; ikastaro hori konpostaje ekologikoari eta berorren abantaileri, konpost-ontzien mantentze-lanei eta baratzkien laborantza eta erabilera ekologikoaren bidez luraren konpostajea egiteak esan nahi duenari buruz izango litzateke, hain zuzen.

Ibai-sistemak babesteko irizpideak, azaleko eta lur azpiko uren kalitatea eta uholde-arriskua barnean hartuta.

- Pasoko zortasun-eremuak aldi baterako eta etengabe okupatzea eta uraren ibilgua aldatzen duten edo ibaiertzeko eremuei edo ibaiertzeko intereseko landarediari eragiten dioten jarduketak saihestuko dira, bai eta makineriaren joan-etorria ere ibaiaren eta erreken ibilgutan; horretarako, gaur egun dauden pasoko eremuak erabiliko dira. Ustekabean gerta daitezkeen edozein aldaketak berehala leheneratu beharra ekarriko du.

- Udalerriko ibai-sare osoaren ertzak ingurumenaren aldetik hobetzeko eta leheneratzeko jarduketak sustatuko dira, bereziki, Deba ibaiaren ertzen kasuan, oso hondatuta baitaude; ibaiertzeko espezieak sartuko dira, espezie inbaditzaileak kenduko dira eta ibaiertzak ingurumenaren aldetik leheneratu edota hobetu egingo dira, faunaren zeharkako nahiz luzetarako (presak jaistea) irazgaizkortasuna sustatzeko.

- Gaur egun dauden elementuak eraitsi ondoren horien ordeztu hirigunean bi zubi eta igarobide bat egiteko proposamenak jabari publiko hidraulikoari eragin gabe gauzatuko dira, ibaian estriburik eta tarteko zutaberik egin gabe; inguru horretan dagoen arazo hidraulikoa hobetzeko ere lagungarri izango da hori.

- Ibaiaren ertzean pasealeku berriak sortuz hondatuta dauden ertzak leheneratzeko jarduketa guztiak sustatuko dira (Olaldea, Txurruka...); horien artean, azpimarratzekoa da Deba ibaiaren ertzean Oleako zubitik Gila zubiraino joango dena, eta ibaiaren ertzetik Gabolats zubiraino iritsiko dena. Aldi berean, Olaldea eremua berritzeko esku-hartze berezi bat ere formulatu da, eta Deba ibaiaren aurreko hirigunean neurri handiko espazio publiko bat berreskuratuko da horrela.



- Uholde-arriskua murrizteko behar diren neurriak ezarriko dira. Bereziki, Uholde Arrisku Potentzial Esanguratsuko Eremuetan kokatuta dauden garapen-proposamenak (Kanoiak, Olaldea, Txurruka eta hirigunean ibilgutik gertuen kokatuta dauden jarduketa zehatz batzuk) azpimarratzen dira, Plan Orokor honen irizpideei jarraituz eta horretarako beharrezkoak diren behin-behineko azterketa gehigarriak kontuan hartuta, nahiz Euko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak finkatutako irizpideei jarraituz.

- HAPO hau indarrean dagoen bitartean oraindik gelditzen diren ertz natural urri horietan uholde-arriskua kontrolatzeko egin daitezkeen edozein obra ingeniari-tza biologikoko teknika bitunak lehenesten dituzten neurriak hartuz egingo da.

- Deba ibaiaren ibilguaren inguruan kokatuta dauden garapen berriekin lotutako obrak kontuz egin beharko dira, ibaitik gertu daudelako, eta ezinbestekoa izango da dagozkien proiektuetan eragina saihesteko edo murrizteko beharrezko neurriak jasotzea. Modu berezian, honako hauek kontrolatu behar dira:

a) Eraikinen eraispenak, bereziki eraikinaren hormak ibilgura arte luzatzen direnean, bideratze-hormak baitira. Lan horiek kontu handiz egingo dira, baliabide eta teknika zehatzak erabiliz, ertzak desegonkortu ez daitezen eta ibai-oheta eraitsitako materialarekin kutsa ez dadin (Olaldea, Txurruka, Kanoiak, etab.).

b) Bideratze-horma berriak egiten badira eta hirigunean uholde-arriskua murrizteko neurriak hartzen badira, jada oso hondatuta dauden ibilguari eta ibaiertzei ahalik eta gutxien eragin diezaieten ahalegin berezia egingo da, eta bioingeniari-tzako tekniken bidez edota abiapuntuko egoera kontuan hartuta beste neurri positiboren baten bidez ertzak zati batean leheneratzeko aukera ere kontuan hartuko da.

c) Olaldean eta Txurrukan egingo den edozein jarduketak Deba ibaiaren ekosistemari eutsi beharko dio, interes bereziko espeziekoak diren ur-zozoa eta martin arrantzalea hateman baitira bertan. Ez da komeni espezie horiekin lotuta dagoen habitata aldatzea, eta, beraz, ibaiari lotutako harrizko eraikuntzei eutsi behar zaie, hala nola Oleako presari; ez da komeni, ezta ere, inguru horretan ibai-oheta aldatzea, ez ertzak kentzea, ez agregatuak kentzea eta abar ere. Espezie horiek ur garbiak eta sakonera gutxikoak behar dituzte; ur-zozoaren kasuan, beharrezkoa du ertzetan harkaitz ugari eta etengabeko ur-jauzi txikiak eta azkarrak izatea, baina ez du beharrezko ibaiertzean landaredia izatea. Martin arrantzaleak, ordea, horixe behar du. Lehendik dauden eraikin zaharrak berritzailekoan, aintzat hartu behar da juntatu gabeko hutsuneak uztea harrien artean, edo habia-kaxak ezartzea. Eragin handiena izango duten obrak habia egiteko garaian ez egiteko ahalegina egingo da martxo-maiatza/ekaina).

d) Ibaiaren inguruko eremuetan indusketak egin behar direla aurreikusten denean, hartu beharreko neurriak hartuko dira, egon daitezkeen baliabide hidrikoak kontrolatu ahal izateko.

- Obren fasean, basogabetzeen, indusketen, ezponden, zabalgunek betetzeko lanen eta abarren ondorioz ur-ibilgura lurra isurtzea saihesteko beharrezko neurriak hartuko dira. Drainatze-sarera material xeheak isurtzea minimizatzeko eta solidoak arrastan joan daitezkeela kontuan hartuta, jalkin-hesiak instalatzea balioetsiko da (behin-behineko obrak), bai eta erreken eta aldizkako ibilguen jarraipen-kontrola egitea ere. Garrantzitsua da disolbatutako solidoak ibai-ibilguetara ez iristea, eta, halakorik gertatuz gero, ahalik eta solido eta mantenu-gai gutxien dituztela iristea. Drainatze-sarera material xeheak isurtzea minimizatzeko, urak bideratzeko gailuak eta jalkinak atxikitze sistemak proiektatuko dira, obren ondorioz kutsatutako urak horietan jaso ahal izateko.



- Ezpondetako jariatzeen ondoriozko urak nahiz lurzoru naturalaren eta betelanean artean sortutako ibilbideetako urak bildu eta bideratuko dira, jariatze-sistema berriak sortzearen ondorioz ur horiek lurzorua higa ez dezaten (Kanoiak, Amillaga, Ezoziko proposamenak, Irukurutzetako biribilgunea).

- Makineriek guztiz irazgaiztutako plataformak izango dituzte, eta, halaber, hondakinak biltzeko sistemak izango dituzte; ibilgailuak erregaiz hornitzeko, olio aldatzeko eta bestelakoetarako, plataforma horiek erabiliko dira. Beste instalazio osagarri batzuek azaleko drainatze-sistemak izango dituzte, edozein isuri lurrean irazgaizi aurretik dekantazio-putzuetara bideratzeko. Makineria eta behin-behineko instalazioak natura eta fauna interes handiena duten eremuetatik eta ibai-ibilguetatik urrun kokatuko dira.

- Ibai-ibilguen ondoko lur azpiko azpiegitura linealen kasuan (kolektoreak, ur-hodiak, gasbideak, telekomunikazio-sareak, etab.), EAEko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatzen LAPn ezarritako atzerapen-erregimena aplikatuko da, eta udalerriko azpiegitura lineal orokorrekin behar bezala lotuko dira.

- Ur zikinen sarea eta euri-urena bereizita egongo dira. Hondakin-urak hodi biltzaile orokorretara joango dira, Ur Zikinen Araztegiaren bidez. Hondakin toxikoak dituzten hondakin-ur industrialek bilketako edota tratamenduko sistema espezifikoak izan behar dituzte (olioak dituzten hondakin-uren kontrola, etab.). Ezin izango da isuri toxikorik sartu kolektore orokorren sarera.

- Lurzoru hiritarrezinean, ur zikinen sarearekin lotu ezin denez, ura arazteko sistema autonomoak ezarriko dira, eraikuntzetarako eta nekazaritzako eta abeltzaintzako jardueretarako, eta ez da eraikuntza-lizentziarik emango arazketa-sistema horiek ongi funtzionatzen dutela bermatu arte.

- EAEko hilotzen sanitatari buruzko erregelamendua onartzen duen 202/2004 Dekretuak, urriaren 19koak, 44. artikuluan xedatzen duenarekin bat etorritik, hilerri berriaren eremuan (Ezozia) azterketa hidrogeologiko bat egingo da; azterketa horretan, besteak beste, honako alderdi hauek jasoko dira: azal freatikoren sakonera, lur azpiko ur-korronteen norabidea eta urez asetako eremuaren lodiera; horiez gain, lur azpiko urek jasa dezaketen eragin-arriskuari buruzko iritzi global bat ere barnean hartuko du.

Erabilera-fasean, ingurumena eta pertsonen osasuna kontrolatu beharko dira, osasun-arriskuak dituen ekipamendua baita; azpimarratzekoak dira usain desatseginak saihesteko gorpuzkinen zati organikoen mineralizazioen kontrola, azaleko uren edota lur azpiko uren kutsaduraren kontrola, eta abar.

- Gaur egungo hilerria ixteko unean, aipatutako 202/2004 Dekretuak, urriaren 19koak, 48., 49. eta 50. artikuluetan xedatutakoa beteko da.

- Nekazaritzako jardueri dagokienez, arreta berezia jarri beharko dute tratamendu herbizida eta fitosanitarioen erabileran eta aplikazioan edo ongarritzerakoan, baliabide hidrikoak eta oro har ingurumena kutsatzeko moduko dosiak saihestuz eta nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerak sortzen dituzten hondakinak kontrolatuz (txizak, simaurrak, fitosanitarioak, etab.); horretarako, nekazaritza-lanetan egoki jarduteko kodean (Eusko



Jaurlaritzaren 112/2011 Dekretua, ekainaren 7koa) eta abeltzaintza-ustiapenen arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak xedatzen dituen 515/2009 Dekretuan, irailaren 22koan, jasotako irizpideei jarraitzea komeni da; bai eta jarduerako lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jardueren zerrenda finkatzen duen 165/1999 Dekretuan, martxoaren 9koan, jasotako irizpideei jarraitzea ere.

- Plangintzaren berrikuspen honetatik eratorritako jarduketek jabari publiko hidraulikoari eragiten badiote, Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzaren administrazio-baimena beharko dute; baimen hori Ingurumen Saileko Gipuzkoako Lurralde Bulegoaren bidez izapidetuko da.

Lurzorua babesteko irizpideak, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak eta higadura-arriskua barnean hartuta.

- Obrek eragindako azalera zedarriztatuko da, beharrezkoari baino lur-eremu gehiagori ez eragiteko, eta neurri horrek bertan dauden beste ingurumen-balio batzuk babesteko aukera ere emango du; eragindako lur-eremua, ahal den neurrian, erabilera berria izango duen plataformak hartuko duen azalerara mugatuko da, edo, hala dagokionean, lurzoruak geruza emankorra galduta zuen inguruko eremuetara. Garrantzitsua da ertzetako lurrik trinkotzea saihestea, eta, horretarako, lur horiei ez eragitea da egokiena.

- Lehentasuna emango zaio lehendik dauden errepideak eta bideak erabiltzeari, eta obrek eragiten dietenak konpondu egingo dira.

- Ustekaberen batengatik, instalazio osagarriak kokatzeagatik eta abarregatik esku-hartzearen edo jarduketaren eremu perimetraletik kanpo dagoen lurzoruak eraginik izaten badu, berregokitu egingo da.

- Obrak hartuko duen azaleran edota elementu osagarriek hartuko dutenean dagoen landare-lurren goiko geruza kenduko da, eta xede horretarako aurreikusitako inguru batean bilduko dira horrelakoak; toki horretan pilatuta dauden bitartean, behar bezala zainduko dira, aurrerago, eragindako eremuko lurra leheneratzeko eta berriz ere landarez hornitzeko erabili ahal izateko. Geruzak ez nahasteko ahalegina egingo da, geruza emankorrenen propietateak barreia ez daitezen. Landare-lurren soberakinak badago, plan honetako beste proposamen batzuetan edo degradatutako eremuak leheneratzeko erabiliko da (hondakindegietan, esaterako).

- Hegalen sisteman eragiten duten jarduketetan, lur beltza babestuko da, lurzoruan botatzen denetik erein arte, eta aldatu gabeko lurretatik basogabetuetarako eta plataformatik ezpondetarainoko jariatzek modu berezian zainduko dira. Hegalek eragin puntual bat izango dute Kanoietan, Amillagan, Irukurutzetako biribilgunean eta Ezozian (hilerri berria eta aisialdiko baratzeak).

- Modu berezian, Ezoziko proposamenetan, proiektu bakoitza erabilera berria lurraldearen topografiara egokitu dadin arduratuko da. Hilerri berrian, bideetarako horma txikiak egiteko aukera, futbol-zelaitik gertu dagoen aparkalekuaren sinergiaz baliatzeko eta horrela aparkaleku txikiagoa diseinatzeako aukera, eta beste aukera batzuk kontuan hartu dira. Aisialdiko baratzeen kasuan, hegalean terrazak teknika iraunkorrekin egitea sustatuko da; terraza horiek ez dira guztiz horizontalak izango, eta, ezpondak baino gehiago, horma txikiak erabiliko dira, horrenbeste lur ez erabiltzeko, etab.



- Higa daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuetan, ahaleginak egingo dira basogabetzea, azaleko eta azpiazaleko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihesteko; zuhaitzik gabeko eremuen basoberritzea sustatuko da, eta, helburu hori lortzeko, abeltzaintza-erabilera baldintzatuko da. Soraluze-Placencia las Armasen, malda eta higadura-arriskua duten eremu asko daude, eta, beraz, komenigarria da, oro har eta batez ere Deba ibaiaren eskuin ertzeko hegaletan, lurzorua modu egokian erabiltzea eta lurzorua leheneratzeko eta mantentzeko teknika eta praktika iraunkorrak behar bezala erabiltzea (hesiak, zuhaitzak edo sastrakak haizearen norabidearekiko eta luraren aldaparekiko zeharka jarrita, harrizko hesiak, eremu sentikorrenetan gehiegizko larreratzea eta batik bat ahuntz edo ardiak kontrolatzea, basoberritzea, etab.).

- Baso-jarduera, proposatutako eremuetan, baso babesleak haztera bideratuko da, baliabide edafikoen kontserbazioa bermatzeko, eta poliki hazten diren zuhaitzak ezartzea sustatuko da, eta belar-sastraken garbitze estentsiboak eta lur-mugimenduak ahalik eta gehien mugatuko dira. Eskuz eta ez makinaz landatzeari eta mozte-metodo progresiboari lehentasuna emango zaie, eta hala nola bakanketak, arboladiak moztea eta bakantzeak sustatuko dira, erabateko mozketaren aurretik; hori guztia, baimenak emateko unean gai horren inguruan eskumena duen agintaritzak ezartzen duena kaltetu gabe.

- Baso-erabilerako eremuetan, hobe da % 50tik gorako maldetan poliki hazten diren espezieekin basoberritzea (baso-erabilera babeslea), lurzorua babesteaz gain, paisaiaren aniztasuna bultzatuko eta sustatuko baitu horrek.

- Baso-erabileraren ustiapen iraunkorra sustatuko da (pista berriak irekitzea kontrolatuko da, ondoan dauden lursailetan mozketak aldi berean egingo dira, euri gehieneko garaian zuhaitz-mozketak saihestuko dira, genetikoki hobetuta dauden espezieak erabiliko dira, etab.).

- Landa- eta baso-bide berriak egitea kontrolatuko da, eta, horretarako, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio sinplifikatua egin beharko da aurrez, 3/98 Legearen arabera. Baso-bide berri horiek % 15etik gorako maldak saihesten dituzten ibilbideak izango dituzte, paisaia-inpaktuak saihesteko muga hori salbuespen gisa gaintu badaiteke ere; eta ura botatzeko eta ezpondak finkatzeko mekanismoz hornituta egongo dira, lurzoruaren gehiegizko galerak saihesteko.

- Lurzorua Kutsa dezaketen Jarduerak dituzten Euskal Autonomia Erkidegoko Kokapenen Inbentarioan (IHOBE) jasotako lursailetan egin behar diren garapen-proiektuen kasuan (Kanoiak eta Olaldea), dagokien esplorazio-azterketa egin beharko da, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legeak, otsailaren 4koak, xedatzen duenarekin bat etorritik, erabilera aldatu aurretik lurzoruaren kalitatea ezagutzeko. Ikerketa hori ezinbestekoa da lurzoruaren kalitatea kutsatuta, eraldatuta edo, hala badagokio, eraldatu gabe dagoela adierazi ahal izateko, aipatutako legeak ezartzen duenaren arabera, eta, horrela, lurzoru horretan jardun ahal izateko. Ezaugarri horiekiko kokaguneak dituzten esku-hartze eremu bakoitzaren hirigintza-fitxetan, eragindako lursailaren kokapena, 1/2005 Legearen arabera eremuan izan dezakeen aplikagarritasuna, eta hark ezarritako xedapenak betetzeak ekar ditzakeen betebeharrak eta kargak jasoko dira.

- Gainera, HAPOren araudi orokorrean, nahitaezkoa da *Lurzoruaren Kalitatea Adierazteko* prozedura betetzea jarduera bat ezarri edo handitzeko eta lur-mugimendua egikartzeko lizentzia lortu aurretik, 1/2005 Legeak, otsailaren 5ekoak, 17. artikuluan aintzat hartutako kasuetan, lurzorua kutsa dezaketen jarduerak dituzten Soraluze-Placencia de las Armasko lurzoruak oro har hartuta, eta HAPO honetako proposamenen batekin lotuta dauden edo



ez dauden kontuan hartu gabe. Era berean, horiek guztiak lurzoruaren inbentario batean txertatzea komeni dela azpimarratzen da, denboran izan ditzaketen aldaketak bertan jaso ahal izateko.

- Aipatutako inbentario horretan txertatu gabe dauden eremuen edo lursailen kasuan, obrak egiten diren bitartean kutsaduraren zantzuak hautematen badira, gai horren inguruan eskumena duen agintaritzari jakinarazi beharko zaio (IHOBE).

Landaredia eta fauna babesteko eta eraginak gutxitzeko irizpideak.

- Proiektuaren eta obren faseetan, antolamendua zaindu egingo da, lehendik dagoen eta ingurumen-balioa duen landarediak, eremukoak nahiz ertzetakoak, eraginik jasan ez dezan, edo ahalik eta eragin txikiena izan dezan; planoan adierazi beharko da berariaz, bai eta soildu beharreko eremua ere, obra hasi aurretik bertan seinaleak jarri ahal izateko. Alderdi hori kontuan hartuko da bereziki:

a) Irukurutzetako biribilgunean, ibaiertzean dagoen landaredi urriari eta hego-ekialdean kokatuta dauden haltzei ez eragiteko.

b) Ezoziko hilerri berriaren proposamenean, ipar-mendebaldeko muturrean, Legarda baserrirako bidean kokatuta dagoen zuhaitz-landareari eta eragindako lursailean berezita kokatutako haritz kandudunen zuhaitziari ez eragiteko; eta hilerri berria ahal den neurrian antolamendu berrian txertatzeko ahalegina egingo da.

c) Ezoziko aisialdiko baratzeen inguruan, hegoaldeko muturrean, errekaren behe-barretik gertu (eremutik kanpo) kokatuta dagoen landarediari ez eragiteko eta berezita dauden zuhaitz urriak jarduketan txertatzeko.

d) Kanoietan, eraisteko dagoen pabiloiaren atzean kokatuta dagoen hegaleko landarediari eta, bereziki, GI-627 errepidetik gertu dauden eta ingurumen-balio handiena duten zuhaitzei (haltzak) ahalik eta gutxien eragiteko.

- Olaldean, Santa Ana kaleko horman dagoen ezpondako sasiakazia kentzea planteatu da.

- Oso kontuz jokatu da, makineriak alboko eremuetako zuhaitz-landarediari sor diezazkiokeen ustekabeko kalteak saihesteko (Kanoiak, Ezozia eta Amillaga).

- Landaredia leheneratu behar den eremuetan, lehenengo, morfologia-alderdi funtzionalak, baldintza edafikoak, malda, drainadura, paisaia-ingurunea, lekuaren erabilera soziala eta abar kontuan hartuko dira, eta, gero, aukeratutako landaredia ezarriko da, ereintza bidez, landatuz edo bietara. Espezieak aukeratzeko orduan, kasuen arabera irizpide hauek batetaratuko dira: irizpide estetikoak, ikusizko inpaktu gehien duten egiturak edo lorategiak paisaian egoki txertatzeko mota zehatz batetako landareak erabiltzea aholkatzen dutenak, eta denbora-epe nahiko laburrean landareztatzea lehenesten duten irizpideak.

- Landareak berrezartzean edo leheneratzean (ezpondak, ibai-ibilguen eta ibaiertzen inguruko eremuak, lorategiak, ertzeke eremu kaltetuak...), koherentzia ekologikoan eta lurraldearen paisaian oinarritutako irizpideak hartuko dira kontuan (bereziki zuhaitz, zuhaixka, sastraka eta belar espezie autoktonoak, lurraldean arrakastaz hazteko aukera izango dutenak), bai eta funtzionaltasuna ere, obren ondorioz sortutako zoru biluziak kontrolatzeko edo aurrez zuten egoera hobetzeko.



- Landatu eta erein ondoren, horiek kontrolatzeko epe bat zehaztuko da eta mantentze-lanak egingo dira, landatu eta ondorengo bi urteetan gutxienez, eta, batez ere, gehien ikusten diren edo sustraitzeko zailtasunak ematen dituzten eremuak hartuko dira kontuan.

- Harizti-baso mistoaren eta ibaiertzeko landarediaren orbanen egoera hobetzera bideratutako jarduketak bultzatu eta sustatuko dira, eta lurzoru hiritarrezina zonakatzeko eta antolatzeko proposamenean ingurumen aldetik hobetzeko eta leheneratzeko eremu gisa jasota dauden eremuak hobetzera eta leheneratzera bideratutako jarduketak ere bultzatuko dira.

- Ingurumen-balioa duten zuhaitzak galtzeko arriskua murrizteko eta ustekabeen galdu direnei erantzuteko, neurri konpentsatzaile gisa moztu diren espezieetako edo antzeko espezieetako ale kopuru bera landatuko da, eta, ahal den neurrian, eremu beretan edo hurbileneko inguruetan egingo da hori, edota, bestela, hondatuta edo aldatuta dauden udalerriko eremuetan, horrela, ingurumenaren aldetik gunee horiek leheneratzen laguntzeko. Ertzeko eremuetan dauden zuhaitz autoktonoen masen zabalera ere handitu daiteke, adibidez, hurbileko beste landaredi-orban batzuekin lotzeko eta, horrela, korridore ekologikoen sorrera sustatzeko.

- Lurzoru hiritarrezinean nekazaritzako lursailak itxi behar badira, fauna basatiaren zirkulazio librea ez eragozteko moduan itxiko dira.

- Lurzoru hiritarrezinean bide berri bat proiektatzen bada eta interes bereziko espezieak igarotzen diren eremuekin topo egiten badu, fauna igarotzeko igarobide artifizialak egitea beharrezkoa den aztertuko da.

- Interes bereziko espezieetako faunaren presentzia duten eremuetan, espezie horien ugalketa-garaian jarduketarik ez egiteko ahalegina egingo da.

- Florako eta faunako mehatxatutako espezieak babesteko modua Euskal Herriko naturaren kontserbazioari buruzko ekainaren 30eko 16/1994 Legearen arabera arautuko da.

Paisaia babesteko eta obrak eta espazio degradatuak edo beren ingurunean gaizki txertatutakoak paisaian integratzeko irizpideak

- Soraluze-Placencia de las Armasko hainbat eremu paisaia babesteko eta ingurumen aldetik hobetzeko eremutzat hartzea.

- Proiektuaren mailan diseinua zainduko da (antolamendua, trazadura, ezpondak, etab.), jarduketa bakoitza paisaian ahalik eta arrakasta handienarekin txertatzeko, prebentzio-neurriak eta neurri zuzentzaile espezifikoak hartuz; aldi berean, jarduketa aurretik eremu horietan dauden hondatutako elementuak leheneratzea eta hobetzea balioetsiko da (ekintza positiboak eta onuragarriak sustatzea).



- Erabilera berriei (bizitegi-erabilerak, jarduera ekonomikoetakoak, ekipamenduetakoak, etab.) lotutako eraikinek eta egiturek estetikoki harmonikoa izango den multzo bat osatu behar dute, paisaiaren ikuspegitik bere ingurunean eta, oro har, udalerraren paisaian egoki txertatzeko. Modu berezian zainduko da eraikuntzen tipologiari eustea eta berori errespetatzea (altuerak, egiturak eta koloreak), bai finkatutako hirigunean, bai landa-ingurunean, eraikin berriak egoki txertatuz.
- Ezozian aisialdiko baratzeak sortzeko proposamenaren proiektuaren fasean, hegalean terrazak egiteko diseinua zainduko da (terrazak egiteko teknika iraunkorrak), lehen ere adierazi dugunez. Besteak beste, lurzoruaren morfologia naturalera egokituko da ahalik eta gehien, lur-mugimenduak murriztuko dira, jariatzea kontrolatuko da eta artifizializatutako formak ez sartzea balioetsiko da, guztia, ingurune horretan baratzeak txertatzeko xedez. Erabilera- eta ustiapen-faseetan, ezponden egonkortasuna eta higadura-arriskua zaindu eta egiaztatuko dira batez ere.
- HAPOko hainbat proposamen hiri-eremuaren ezaugarriak berreskuratzeko eta leheneratzeko jarduketa gisa ulertzen dira aldi berean (Kanoiak, Olaldea, etab.), eta, beraz, garapen-plangintzetan (Plan Berezia Amillagan eta Olaldean, etab.) edo Obra eta Urbanizazio Proiektuetan, inguru horiek dagozkien ingurunean hobeto txertatzeko hartu beharreko neurriak zehaztuko dira. Hauek dira, besteak beste, jarduera horiek: ingurumen ikuspegitik Deba ibaiaren ertzak berreskuratzea eta leheneratzea, oinezkoentzako edota bizikletentzako ibaiertzeko bidea, ibaiaren bi ertzak lotuko dituen igarobideak egitea, espazio libreak sortzea, etab.
- Soraluze-Placencia de las Armasko alde zaharra osotasunean birgaitzeko jarduketak sustatuko dira.
- Paisaia leheneratzeko jarduketetarako, espezie autoktonoak eta paisaiaren antzeko formak erabiliko dira bereziki, jarduketa geometrikoak baztertuz eta ertz zehaztugabeko basoberritzeak eta landaketak eginez. Obren unean soildutako azalaren irizpide ekologikoak, paisaia-irizpideak eta higadura kontrolatzeko irizpideak kontuan hartuko dira. Zuhaitz autoktonoen formazio linealak inguruko landaredi naturalarekin lotzeko ahalegina egingo da.
- Topografia aldatu behar den kasu puntualetan, birmoldatu egingo da, topografia naturalari ahalik eta gehien egokitzeko. Hobe da ezpondetan, batez ere ertzetan, profil irregularrak, zimurtsuak eta biribilak erabiltzea, ertzak saihestuz; eta, ahal den guztietan, ezpondaren azalera material finekin eta ibilbidetik bertatik hartutako landare-lurrekin estaliko da. Ezpondei forma ematerakoan, lurbetetzeen ertzen eta lurzoruaren arteko elkargunea maldak pixkana aldatuz gara dadin ahalegina egingo da; horrela, elkargune hori pixkanakoa izango da, eta ahalik eta forma naturalenak lortu ahal izango dira. Ezponda horiek egonkortu behar badira, egonkortzeko teknika "biziak" erabiliko dira (zurkaiztuz, egurrezko egiturak edo horma berdeak erabiliz, etab.).
- Proiektuek eta proiektuarekin lotutako jarduketek eragindako azalera leheneratu egingo da, eta bukalanak zehatz egingo dira, sakonki garbituz eta obrak ongi errematatuz.
- Linea elektrikoak, ahal izanez gero, lur azpian ezarriko dira, eta bestela, aukerak aztertu ondoren, inguruan ahalik eta inpaktu txikiena eragingo duten moduan ezarriko dira.



- Landa- eta baso-bide berrien sorkuntza ahalik eta gehien minimizatuko da, eta beste aukerarik ez dagoela egiaztatuko da; aurrez ingurumen-inpaktuaren ebaluazio sinplifikatua egin beharko da, 3/98 Legearen arabera.

- Eraikinak eta aisialdiko baratzeeen erabilerak Araudi Orokorraren bidez arautuko dira, paisaian duten eragina murrizteko.

Urbanizazioari, eraikuntzaren antolamendu espazialari eta eraikuntza-baldintzei lotutako iraunkortasun-irizpideak (Urbanizazio eta Eraikuntza Proiektuetan kontuan hartzekoak bereziki)

- Ahal den heinean, eremu zolatu irazgaitzak mugatu egingo dira, eta lurrak modu naturalean iragazteko duen ahalmenari eustea sustatuko da; aldi berean, lorezaintza autoktonoa diseinatzeko edo ura aurrezteko irizpideak txertatuko dira. Oinezkoentzako eta ibilgailuentzako espazioetan, euri-ura iragazten duten materialak erabiltzea komeni da. Garapen berriak dituzten lurzoru artifizializatuko hiri-eremuetan, ahal den neurrian irazgaitutako azalera murriztuko da.

- Hiri-hondakinak gaika biltzeko espazio egokiak aurreikusiko dira.

- Eraikin berriak ingurunean txertatzeko modua egingo da, eta, horretarako, zorrotz zainduko dira altuerak, bolumenak, materialak eta abar, udalerriko eta bereziki landa-eremuko eraikuntzaren eta paisaiaren tipologiarekin bat etor daitezen, paisaiari buruzko atalean azaldu den moduan.

- Diseinuek eta antolamenduek kontuan hartuko dute eguzkialdia, aireztapena (ahal izanez gero gurutzatua) eta haize- edo euri- babesak aprobetxatzea. Eraikuntza berrien orientabideak kontuan hartuko ditu eguzkiaren argia atzitzeari buruzko eraginkortasun-irizpideak (berogailuen eta elektrizitatearen kontsumo txikiagoa, batez besteko tenperatura handiagoa, etab.).

- Eraikinen barne-espazioak antolatzerakoan, eguzkiaren argiztatze- eta aprobetxamendu-baldintzak optimizatuz banatuko dira, batez ere jende gehien hartzen duten espazioetan, eta, atsedendiko eremuetan (logelak), kanpoko zarata murriztuz antolatuko dira.

- Isolamendu akustikoa berariaz zainduko da kutsadura akustikoa duten eraikinetan, halakorik badago.

- Eraikinetan erabiliko diren eraikuntza-materialetan, ahalegina egingo da isolamendu termiko handikoak eta iraunkorrak erabiltzeko eta kutsatzen ez duten materialak edo ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak erabiltzeko. Ahal izanez gero, erraz birzikla daitezkeen materialak erabiliko dira, eta birziklatutako materialak ere erabil daitezke, dagokien kalitate-bermea eta ingurumen-egiaztagiriak badituzte.

- Eraikinetan, ura eta energia-kontsumoa aurrezteko sistema sustatuko da, eta eguzki-atzigailuak eta metagailuak erabiliz, etxeko ur beroz hornitzeko sistema mistoak ezartzeko aukera aztertuko da.



- Espazio publikoetan, kontsumo txikiko argizatze-sistemak erabiliko dira, hots, argi-kutsadura saihesten dutenak.

- 314/2006 Errege Dekretua, martxoaren 17koa, eraikuntzaren kode teknikoa onartzekoa dena, eta ondorengo aldaketak, eta 235/2013 Errege Dekretua, apirilaren 5ekoa, eraikuntzen eraginkortasun energetikoa ziurtatzeko oinarrizko prozedura onartzen duena, beteko dira.

Mugikortasunari eta irisgarritasunari buruzko iraunkortasun-irizpideak

- Udalerriko gaur egungo bide-sarea finkatuko da, errepide berriak egitera bultzatu gabe.

- Ibilgailuak sare horretatik udalerrira eta udalerriko hirigunera iristeko baldintzak hobetuko dira, hirigunearen iparraldetik nahiz hegoaldeko udalerrira sartzeko mugimendu guztiak lur berriak artifizializatu gabe eta behar bezala konponuz (Irukurutzetako biribilgune berria eta Mendiolako bidegurutzeko jarduketa).

- Hiriguneko bide-eraztuna finkatuko eta hobetuko da, Kanoietako zubi berriaren garrantzia azpimarratuz, eta bertatik gertu dagoen igarobidea kenduko da, irisgarritasun-baldintza desegokiak dituelako.

- Hiriguneari, oinezkoen mugikortasuna hobetuko da, iparraldean (Kanoietako plaza) eta hegoaldean (Olaldeko plaza) espazio libreak sustatuz; eta hiriguneari, Deba ibaiaren bi ertzeei artean, iragazkortasuna eta irisgarritasuna nabarmen hobetuko dira, Gabolatsen lehengo zubiaren ordean zubi berria eginez, eta igarobide berri bat eginez Errekalde eta Olaldearen artean; azken horrek lehen dagoen igarobidea ordeztuko du.

- Kaleen bilbea osatu eta hobetuko da, eta hierarkizatu egingo da, berriaz oinezkoentzako eta txirrindularientzako bideak gordez. Orduko 30 kilometroko abiadurako eremuak mugarritzeko aukera balioetsiko da.

- Erregetxeko espazioa oinezkoentzako plaza gisa berreskuratuko da, aparkaleku erabilera utzita.

- Deba ibaiaren ezkerreko ertzean, hirigunea ibaira irekitzeko jardueren antzeko esku-hartzeak planteatu dira Kanoietan eta Txurrukan, eta beste esku-hartze bat ere planteatu da ibaiaren eskuineko ertzean, Olaldea eremuan.

- Bizikleta-bidea osatzea aurreikusi da, Bergaratik Maltzagara arte doan bideari, hiriguneari sartu eta udalerrira zeharkatzen duen bideari, jarraipena emanez eta lurzoru industrialei berehalako zerbitzua emanez (Mendizabal, Mendiola, Amillaga...).

- Hirigintza-oztopoak kentzea planteatu da, zahar etxera iristeko igogailu berri bat eginez; beste igogailu bat ere egingo da, izaera publikokoa, Olaldeko plaza berria, Errekaldeko igarobidearen aurrean, goiko eremuekin bat egingo duena: Zeleta, Estaziño...

- Hiriguneari aparkalekuak egitea proposatu da, gaur egungo gabeziari erantzuteko.



Inguru sozioekonomikoari dagozkion irizpideak.

- Pertsoneri eta enpresei zuzen-zuzenean eragiten dieten proposamenetan, dagozkien birkokatzeak behar bezala kudeatu beharko dira udalerrian bertan eta obrak hasi aurretik (Oialdea eta Txurruka eremuak, eta baita Olea 2, Loralde 2 eta 4, eta beste batzuek ere).
- Soinu maila kontrolatuko da hirigunean kokatuta dauden obretan, eta, bereziki, Plaentxi ikastetxetik eta Bigarren Hezkuntzako Institututik gertu kokatuta daudenetan, ahal denean eta arrazoizkoa den neurrian, eskola-ordutegia errespetatuz; Mesedeetako Amaren Egoitzaren kasuan, bertan bizi direnei traba gutxien egiten dien ordutegia errespetatuko da.
- Obren fasean, materialen garraioa egoki programatzea komeni da, zirkulazioari ahalik eta gutxien eragiteko (ordutegiak, ibilbideak, etab.), bereziki, hirigunean kokatuta dauden eremuetan. Era berean, beharrezkoak diren seinaleak jarriko dira, errepideko segurtasuna areagotzeko.
- Bereziki zaratatsuak diren obrek, zerbitzu-mozketek, kaleen norabide-aldaketek, zirkulazio-mozketek eta abarrek eragiten dieten biztanleei aurrez emango zaie horien berri.
- Obretako bideak etengabe ureztatuko dira, partikula esekien maila igotzeak eragindako inpaktua gutxitzeko (besteak beste, uztak balioa galtzea, arnasbideetan eragindako kalteak eta abar).
- Landa-lurzoruan eta babestutako lurzoruan garatzen diren jardueren erabilera iraunkorra sustatuko da, baso- eta abeltzaintza-jardueri dagokienez bereziki, udalerrian horiek duten garrantzia kontuan hartuta.
- Etxebizitzak eraikitzeak udalerriko biztanleriaren dinamikan eragin onuragarria izango du, baina, zahartze-indize altuak dituen adinaren arabera biztanleria-egituran eragina izan dezan, ezinbestekoa da etxebizitzaren arloan esku-hartze publiko bat garatzea, gazteek erosita nahiz alokairuan etxebizitza bat lortzeko aukera izan dezaten.
- Gero eta zaharragoa den biztanleria-egiturak Mesedeetako Amaren Egoitzaren gaitasuna hedatzeko aukera planteatzen du, gaur egungo eta etorkizuneko adinekoei erantzuna eman ahal izateko.
- Landa-ingurunean dauden eraikinen eta instalazioen inbentario-errolda eguneratua egingo da, horietan baimendutako jardueretik duten lotura eta berorien egoera etengabe ezagutu ahal izateko.

Interes kultureko elementuekin lotutako irizpideak

- Euskal kultura-ondareari buruzko 7/1990 Legearen xedapenak bete behar direla ahaztu gabe, HAPO honen berriksupenak Soraluze-Placencia de las Armasko ondare arkeologikoa eta historiko-arkeologikoa babesten duen katalogo bat jasotzen du, eta ondare hori kontserbatzera, berreskuratuzera eta leheneratzera bideratutako jarduketara oro sustatzen du.



- Udalerrian, interes kultureleko ondareen zerrenda zabal bat dago, eta horiek babestu eta kontserbatzeaz gain, proiektatu egin behar dira ezagut ditzaten eta horiekin batera udalerria ere ezagutaraz dadin; eta, bateragarria den kasuetan, horiek har ditzaketen erabilera berrien bidez eta ingurunean eta hirigunean txertatuz, dagokien balioa eman behar zaie.

- Soraluze-Placencia de las Armasko hirigunean garatu beharreko jarduketei dagokienez, kontuan hartu behar da eremu hori gunee arkeologiko gisa sartuta dagoela Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorrean, Multzo Monumental kategorian (Kultura Sailaren Agindua, 1998ko otsailaren 12koa); alde historikoko Plan Bereziaren arauak betez egingo dira jarduketa horiek, HAPO ezartzearen ondorioz izan ditzakeen berregokitzeak kaltetu gabe.

- HAPO hau indarrean dagoen bitartean izaera arkeologikoa izan dezakeen zerbait aurkituz gero edo babestutako ondareetan aldaketarik gertatuz gero, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura Departamentuari jakinaraziko zaio, dagokion neurriak ezar ditzan.

- Hiriguneko eta landa-inguruneko ibilbideak proposatu behar dira, intereseko lekuei balio emango diotenak, ingurunea hobeto ezagutu eta inguruneaz gehiago gozatu ahal izateko.

174. artikulua.- Neurri babesleak eta prebentziozkoak.

1.- Geologia eta geomorfologia.

A.- Hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuak arrisku geologikoak ebaluatzeko berariazko azterketekin osatuko dira (azterketa geoteknikoak, etab.), horiek komenigarritzat jotzen diren kasu guztietan.

Azterketa horiek, hala badagokio, proposatutako jardunen ondoriozko arriskuak ebaluatzeaz gain, kasu bakoitzean arrisku horiek ezabatzeko beharrezko ikusten diren prebentziozko neurriak zehaztu beharko dituzte (ezponden malda eta luzera txikitzea; drainatzeak kontu handiz proiektatzea; babes-sareak jartzea; landare-lurra gehitzea; landaredia berrezartzea; egokitzeak jotzen den beste edozein neurri).

B.- Proiektatutako obrek eta jardunek beharrezko kontrol eta zaintza teknikoa izango dute egonkortasun- eta higadura-arazoak garaiz detektatzeko, eta babesteko edo aurrea hartzeko neurri egokiak zehazteko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaile aproposak arin aplikatzeko.

C.- Higa daitezkeen edo higatzeko arriskua duten gunetan, lur-erazketak, lur gaineko eta lurpeko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihesteko neurriak hartuko dira, eta zuhaitzik gabeko eremuak baso-berritzea indartu eta abeltzaintza-erabilera helburu hori lortzearen baldintzapean jarriko da.

D.- Oro har, eta bereziki % 50etik gorako malda duten eremuetan, baliabide edafikoak kontserbatzea bermatuko duten baso babesleak ezartzeko eta gaitzeko beharrezko



neurriak zehaztuko dira, sasi-kentze estentsiboak eta lur-mugimenduak ahalik eta gehien murriztuz.

2.- Ura.

- A.- Dagozkion proiektuak prestatzeko fasean, oro har, babeseko edo prebentziozko neurri egokiak zehaztuko dira, obrak ibai-ibilguetara olioak eta koipeak, lurrak edo bestelako materialak isurtzea saihesteko eta kontrolatzeko baldintzetan gauzatzeko; eta ustekabeko isurketetarako segurtasuneko eta larrialdietako neurriak ere zehaztuko dira.
- B.- Esku hartzeko irizpide orokor gisa, proiektuak prestatzean zein obrak gauzatzean, lur gaineko eta lurpeko (baldin badaude) uren drainatzea zuzen diseinatzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, aurreko jariatze-uren sistema errespetatuz eta isurialdeak ahalik eta gutxien aldatuz.
- C.- Lurpeko baliabide hidrikoak behar bezala babesteko, proiektatutako obra eta jardunen eraginpeko esparruetako lurpean geruza freatico bat badago, beharrezko neurriak hartuko dira, ahal bada, batetik, horien eraginpeko kotarik baxuena maila freaticoaren gainetik gutxienez 1,5 metrotara kokatzeko; eta bestetik, euriak kargatzeko guneetatik desbideratzea saihesteko. Obrek lurpeko ur-fluxuren bat eteten badute, hartu beharreko neurrien artean, arro hidrografikoetako eta horiei lotutako akuifero-sistemetako urak eramatea saihestuko da.
- D.- Higadura- edota lerradura-arriskua duten eremuetako ibaiertzetan landaredia berrezartzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira.
- E.- Lurzoru hiritarrezinean baimendutako eraikinek, instalazioek eta jarduerak ura arazteko sistema egokiak izango dituzte, eta dagozkien lizentziak emateko, beharrezko neurriak eraginkortasunez eta benetan zehaztu, eta xede horrekin egokitzen jotzen diren instalazioak ezarri beharko dira.

3.- Lurzorua.

- A.- Kasu bakoitzean proposatutako jardunen eragin zuzena duen eremua zedarrituko da, eta ahal dela, erabilera berrietako plataformak okupatzen duen lursaila hartuko du.

Ildo horretan, ahal dela beharrezko neurriak sustatuko dira jardun horiek lurzoru naturaletan dituzten eraginak murrizteko, bai hirigintza-antolatzean, bai hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean.

Ildo horretan bertan, ibaiertzeko lurzoruak trinkotzea saihestuko da, eta lehentasunez bertan eraginik sortzea saihestuko da eta neurri egokiak hartuko dira, ahal dela obrek eta jardunek jarduteko dagokien esparruaren barruan edo eremu artifizializatueta eragiteko.



- B.- Hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuek esparruaren egoeraren diagnosi edo balantze bat hartuko dute barnean, bertan landare-lurra dagoen ala ez zehazteko.

Landare-lurra hauxe da: lur-erazketetan jaso eta osaera fisiko-kimiko eta granulometrikoagatik belar-estaldura iraunkorra ezartzeko aukera ematen duen materiala, ereiteko edo ereite hidraulikoko ohiko tekniken bitartez gutxienez ezartzeko aukera ematen duena eta birkolonizazio naturala errazten duena. Gainera, ezaugarri fisiko-kimiko eta granulometriko desegokiak dituzten materialak errefusatu egingo dira.

Balantzea negatiboa bada, lur kantitate gehigarria eta horren kostua kalkulatu dira, eta dauden baliabideen banaketa bat proposatu da. Agerien dauden ezpondek, ibai-ibilguen ondoko eta haran-hondoetako eremuak, lorategi-eremuak (hiriguneak eta hurbilekoak) eta faunarentzako pasabideen inguruak lehentasuna izango dute. Neurri hori generikoa da, eta hirigintza-garapen guztietan hartuko da kontuan, hein handiagoan edo txikiagoan.

- C.- Hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean, ezpondak geotekniaren arabera diseinatuko dira, segurtasun-irizpideak eta ezpondak integratzen direneko paisaia egokitzeko irizpideak kontuan izanda.

Bai higaduragatik, bai paisaia-integrazioagatik, ezpondak gehiegi fintzea ekidin beharko da, ildo bertikalak agertzea saihesteko. Ezpondan landaredia berrezarri aurretik higadura-ildoak agertzen badira, komeni da ildo horiek lan horizontalekin «haustea»; nahikoa izango da lurrazala urratzea. Horrela, landaredi-estaldura bertan kokatzea erraztuko da. Bestelako soluzioak gomendatzen dituen arrazoi eta egoera justifikaturik ez badago, ezpondak egin ahala landaredia berrezarriko da.

- D.- Hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean, proiektatutako obrak gauzatzean sortutako hondakin solidoak metatzeko berariazko eremuak zehazki definitu eta mugatuko dira.

- E.- Baso-pista edo landa-bide berriak irekitzeko proposamenek eta ekimenek beharrezko kontrol zorrotza izango dute. Ahal dela, aurretik daudenak erabiltzeko neurriak sustatuko dira, eta behar bezala justifikatzen diren pista eta bide berriak besterik ez dira eraikiko. Nolanahi ere, azken horiek gauzatzeko, nahitaezkoa izango da alde zuzenetik ingurumenaren gaineko eraginari buruzko azterlan sinplifikatua egitea, 3/1998 Legearen arabera.

Gauzatzen badira, bide edo pista berri horiek % 15etik beherako maldak izango dituzte, eta pixka bat handitu ahal izango dira paisaian eraginak saihesteko. Era berean, urak husteko eta ezpondak finkatzeko behar diren mekanismoak izango dituzte lurzorua galtzea saihesteko.



4.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Urbanizatzeko edota eraikitzeke proiektuak prestatzean, hala badagokio, eraginpeko esparruan dauden intereseko zuhaitzak kontuan hartuko dira, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren berariazko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak zehaztearren, eta, hala badagokio, hauekin lotutakoak barne: sasitza kendu behar den azalera mugatzea; kontserbatu, moztu edo aldatu beharko diren zuhaitzak identifikatzea; balio handieneko zuhaitzak antolamendu berrian barne hartzea, ahal den neurrian; aldatu beharreko zuhaitzek bizirik irauteko dituzten aukerak balioestea; eta abar.
- B.- Hirigintza- edota eraikuntza-obren proiektuak prestatzean zein horiez gain, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren berariazko neurriak zehaztuko dira (ageriko zatia eta sustraiak babesteko itxitura, etab.). Besteak beste, makinak erabiltzeagatik edo edozein inguruabarrengatik ustekabeko kalteak saihestuko dira, bai proposatutako garapenetako ibaiertzeko eremuetako zuhaitzetan, bai hirigintza-plangintzaren ingurumen-ebaluazioan bertan egindako proposamenetan eraginik gabekotzat jo diren aleetan.

175. artikulua.- Neurri zuzentzaileak.

1.- Atmosfera.

- A.- Obrak gauzatzean kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurriak zehaztu eta aplikatuko dira (ureztatzea; xurgatzeko mekanismoak; iragazkiak; biltegiratutako materiala eta garraioko karga estaltzea; egokitzat jotzen den beste edozein) eraispenetako, hondeaketetako, lur-mugimenduetako, materialen kargako eta garraioko, eta abarreko hauts-isuriak eta partikula solido esekien isuriak gutxitzeko edo ezabatzeke.
- B.- Hirigintza- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean zein gauzatzean, beharrezko neurriak hartuko dira ondorengoak lortzeko: proposatutako obren eta jardunen ondoriozko soinu-isuriak ezabatu edota gutxitu, lehergaien erabilera murriztea barne; jarduerak programatu, horietako zenbait pilatzean soinu maila handiak sor ez daitezen; isuri horiek sortzen diren ordutegia kontrolatu; zarata maila txikiko konpresoreak eta zulatzaileak erabiltzea sustatu; motorren isilgailuak aldizka ikuskatu eta kontrolatu; toberetan eta iraulki-kutxetan estaldura elastikoak erabili; leherketak arretaz diseinatu; etab.

2.- Geologia eta geomorfologia.

Aurreko artikuluaen 1. idatz-zatian aipatutako azterlan geologikoek, han aipatutako prebentziozko neurriez gain, egokitzat jotzen diren neurri zuzentzaileak zehaztuko dituzte (ezponden malda eta luzera txikitu; drainatzeak arretaz proiektatu; babes-sareak jarri; landare-lurra gehitu; landaredia berrezarri; egokitzat jotzen den beste edozein neurri).

3.- Ura.

- A.- Hirigintza-obren proiektuak eta, hala badagokio, eraikuntzakoak egokitzat jotzen diren berariazko azterlan hidraulikoak eginez osatuko dira proposatutako garapenak eta urbanizazioa arloan indarrean diren legezko xedapenetan, indarrean diren lurralde-antolamenduko tresna edo tresnak barne, ezarritako irizpideekin bateragarriak direla bermatzeko.



- B.- Proposatutako jardunek jabari hidrauliko publikoan eta horren babes-eremuan eragiten dutenean, zehaztutako irizpideen edo arloan eskumena duen administrazioak zehaztutakoaren arabera egokituko dira.

Ahal den heinean, ibai-ibilguak desbideratzeko ekimenen eraginak murriztuko dira, nola xede horrekin ahalik eta luzera txikienean esku hartuz, hala esku hartzeak erruteko eremuetara ez zabalduz. Gainera, kasu horietan emaitzaren itxura naturala indartzeaz gain, faunaren eta floraren birkolonizazioa errazten duten diseinu-neurriak sustatu eta zehaztuko dira.

Ibai-ibilguen gainetik pasatzeko eremuetan, ibilguko eta ibaiertzeko landarediko eraginak murrizteaz gain, ibilguaren barruan pilareak jartzea saihesteko neurriak sustatuko dira, eta hori ezinezkoa baldin bada, faunaren zeharkako iragazkortasuna ahalbidetuko duten moduan jarri beharko dira. Ildo horretan, behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago, egungo pasabideen (dauden zubiak, etab.) erabilera optimizatzeko behar diren neurriak zehaztuko dira.

- C.- Proposatutako garapen berrien eraginpeko esparruetako ibai-ibilguak eta ibaiertzak berreskuratzeko eta hobetzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, horiek proposatutako antolamenduetan sartuz.

Ahal bada eta proposatutako helburuekin bateragarritzat jotzen bada, neurri horien artean eraginpeko ibaiertzean landaredia berrezartzeko neurriak egongo dira.

- D.- Obrak gauzatu bitartean, eta puntu jakin batzuetan solidoak arrasta daitezkeela aurreikusiz, jalkinetarako oztopoak instalatzea aztertuko da (behin-behineko obrak, hala nola dekantazio-putzuak, iragazteko sistemak, kutxetak, iragazkiak, saretak, etab. eraikitzea), eta erreken kontrolaren jarraipena egingo da, solido disolbatuak ibai-ibilguetara iristea saihesteko, eta hori gertatzen bada, solido eta nutrienteen edukirik txikienarekin iristeko. Horretarako, drainatze-obretako ura isuri aurretik, uraren abiadura txikitzeko gailuak jarriko dira.

4.- Lurzorua.

- A.- Proiektatutako hirigintza- edota eraikuntza-obrak gauzatzean, horien eraginpeko azalerako nekazaritza-ahalmen handiko landare-lurraren goiko geruza erauzi behar da.

Erauzitako lurzoru-geruzak baldintza egokietan zaintzeko egokitzat jotzen den eremura edo zabortegira eramango dira, ondoren eraginpeko esparruko nahiz beste esparru bateko lurzorua eta landaredia leheneratzean erabiltzeko.

- B.- Landare-lurra behar bezala babestuko da lursailean banatzen denetik ereiteko unera arte, eta arreta bereziz zainduko da aldatu gabeko lursailetik lur-erauzketetara eta plataformatik lubetetara doan jariatzea. Mantentze-lanak ahalik eta zeregin gutxienekin egingo dira: geometria modelatuko da, higadurak edo ur-erretentzioak saihesteko; medeapen organikoak egingo dira, justifikatzen diren kasu oso berezietan izan ezik; eta abar.



- C.- Instalazio osagarriak, etab. jartzeagatik esku hartzeko edo jarduteko perimetro-esparrutik kanpo kokatutako lurzoruetan egindako ustekabeko edozein eragin berregokitu egingo da.
- D.- Proiektatutako obrak gauzatzean zein proiektatutako erabilera berriak ezartzean sortzen diren hondakinak kudeatu eta, hala badagokio, bereizi egingo dira, arloan indarrean den legedian aurreikusitakoari jarraituz.

Hondakin toxikoak eta arriskutsuak ontzi etiketatuetan bilduko dira, eta horretarako egokitutako eremuetan utziko dira, behar bezala iragazgaituta, estalkipean, eta horiek gaike biltzea bermatzeko moduan. Eraistea, zaharberritzea edo birgaitzea aurreikusten diren eragiketa eta jardun puntualetan ere, sortzen diren hondakin mota guztiak zuzen sailkatzeko eta kudeatzeko ahalegina egingo da. Soberako materialen bat zaborteji kontrolatuan uzten ez bada, aurrez horren kokapena eta sistemetan izan ditzakeen eraginak aztertu beharko dira.

- E.- Udalerrian kutsatuta egon daitezkeen lurzoruek arloan (otsailaren 4ko 1/2005 Legea, lurzoru ez kutsatzekoa eta kutsatutakoa garbitzekoa) indarrean den legedian aurreikusitako ikerketa-, kontrol- eta tratamendu-prozesuak jasoko dituzte.

5.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Landaredia leheneratzeko neurriak (ezpondak, ibai-ibilguen inguruko eremuak, ibaiertzekoak, eraginpekoak, etab.) eraginpeko esparruaren eta horren ingurunearen morfologiako alderdi funtzionalak, baldintza edafikoak, malda, klima, drainatzea, paisaia-ingurunea, gizarte-erabilera, etab. balioetsi ondorengo irizpideetara egokituko dira, eta horiekin bat etorritik, hautatutako landaredia ezarriko da, erein egingo da edo landatzeak egingo dira, edo horiek guztiak edo horietako batzuk batera egingo dira.
- B.- Landatu eta erein ondoren, kontrolatzeko epe bat, bi urtekoa gutxienez, zehaztuko da (mantentze-lanen plana), landarez hornitutako eremuen mantentze-lanak egiteko eta, batez ere, gehien ikusten diren edo sustraitzeko zailtasunak ematen dituzten eremuak zaintzeko.

6.- Paisaia.

- A.- Topografia aldatzeko edo eraldatzeko kasu puntualetan, topografia naturalera ahalik eta gehien egokitzeko moduan modelatuko da.

Ezpondetan, batez ere ertzetan, hobe da profil irregularrak, izurtuak, zimurtsuak eta biribilduak erabiltzea eta erpinak saihestea. Ahal den heinean, bestalde, ezpondaren gainazala trazatik bertatik ateratako material finekin eta landare-lurrarekin estaltzea komeni da. Lur-erazketen ertzetako erpinen kasuan, berriz, ezpondak modelatzean pixkanaka aldatuko dira maldak lurrarekiko lotuneetan. Ezpondak egonkortzea beharrezkoa bada, lehentasunez egonkortzeko teknika «biziak» erabiliko dira (aldaxkak, zurezko egiturak, hesi berdeak eta abar), eta euste-hormak egitea beharrezkoa bada, harri-lubetazkoak izango dira.



B.- Eraginpean dauden esparruak, oro har, apaindu egin beharko dira, ingurunean zuzen leheneratzeko eta integratzeko. Leheneratze paisajistikoko jardunen kasuan, espezie autoktonoak eta egun dagoen paisaiaren antzeko formak erabiliko dira. Jardun geometrikoak saihestuko dira, eta ertz lausoko baso-berritzeak eta landatzeak egingo dira. Urbanizatzeko proiektuek kasu bakoitzean ingurumena eta paisaia leheneratzeko egokitzat jotzen diren neurriak hartuko dituzte barnean.

C.- Hirigintza- eta eraikuntza-obra amaitu ondoren, eraginpeko esparruaren eta horren ingurunearen garbiketa sakona egingo da, eta horien edozein aztarna uztea saihestuko da.

7.- Ingurune sozioekonomikoa.

A.- Beharrezko neurriak zehaztuko dira bereziki obra zaratatsuak gauzatzea, kaleen norabide-aldaketak, trafiko-mozketak, eta horien antzeko eraginak dituzten beste jardun batzuk biztanleriari adierazteko eta jakinarazteko.

B.- Behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago, ahal den heinean, hiri-erabileretara zuzentzeagatik nekazaritza-ustiapenetara lotutako lursailen galerak udalerrian bertan antzeko balio eta interesa duten beste batzuekin ordeztu edo birjarriko dira.

8.- Hiri-antolamendua, urbanizazioa eta eraikuntza.

A.- Inpaktu akustikoak sortzen dituzten elementuen (trenbide-sarea, bide-sarea, etab.) ondoko esparruen antolamenduan, beharrezko neurriak hartuko dira inpaktu horiek ezabatzeko edota murrizteko.

B.- Urbanizazioan, ahal den heinean, eremu zolatu iragazgaitzak murriztuko dira, eta lurak iragazketa naturalerako duen ahalmenari eustea sustatuko da, baita lorezaintza autoktonoa diseinatzeko eta ura aurrezteko irizpideak erabiltzea ere. Oinezko, txirindulari eta ibilgailuentzako espazioetan, euri-ura iragaziko duten materialak erabiliko dira, ahal dela.

C.- Hiri-hondakinak gaika biltzeko gune egokiak aurreikusiko dira.

D.- Argi-kutsadura saihesteko behar diren neurriak hartuko dira, kontsumo txikiko argiztatze-sistemak erabiliz, bai espazio publikoetan, bai eraikin berrietako espazio pribatibo edota komunetan.

E.- Ahal dela, isolamendu termikorako maila handiko eraikuntza-materialak erabiliko dira, iraunkorrak eta ez-kutsatzaileak, edo ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak, eta erraz birziklatzeko materialak eta are material birziklatuak erabiltzea aztertuko da. .



- F.- Eraikinen barne-espazioen banaketak eguzkiaren argizatze- eta aprobetxamendu-baldintzak optimizatuko ditu eta kanpoko zarata murriztuko du, batez ere espazio jendetsuenetan.
- G.- Eraikinetan ura eta energia-kontsumoa aurrezteko behar diren neurriak hartuko dira, eta eguzki-atzigailuak eta metagailuak erabiliz, ur bero sanitarioz hornitzeko sistema mistoak ezartzeko aukera aztertuko da.

176. artikulua.- Neurri konpentsatzaileak.

1.- Ura.

- A.- Ahal den heinean, zuhaitzak eta lorategiak dituzten pasealekuak sortzeko neurriak zehaztuko dira, ibaiertzak habitatak lotzeko edota herritarrek espazio horietaz gozatzeko lurraldeko elementu gisa erabiltzea eta gozatzea sustatzeko.
- B.- Hala badagokio, aldatuta eta degradatuta dauden eremuak leheneratzeko eta ingurumena hobetzeko neurri egokiak zehaztuko dira.
- C.- Deba ibaiaren ertzak leheneratzeko, hobetzeko eta ingurumenean integratzeko lanak sustatuko dira, jardun mota hori behar duten tarteetan.

2.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Hiri-garapenak gauzatzeagatik zuhaitzak galtzen badira, moztu edo ezabatutako ale kopuru bera eta antzeko espezieak landatuz konpentsatuko dira. Zuhaitz-espezie berriak leku hauetan landatuko dira: lehentasunez, eraginpeko esparruetan; esparru horien ingurunean, haietan ezinezkoa edota desegokia bada; udalerrian degradatutako edo aldatutako beste esparru batzuetan, horiek leheneratzea edo ingurumenean integratzea errazteko, soluzio hori aurrekoak baino interesgarriagoa bada; dauden zuhaitz-masak zabaltzeko, hesitutako beste batzuekin lotu eta igarobide ekologikoak sortzea erraztearren.
- B.- Harizti/baso mistoko eta ur-bazterreko landarediko orbanen egoera hobetzeko jardunak bultzatu eta sustatuko dira, baita udalerriko hirigintza-plangintzan horrela kalifikatutako guneetako ingurumena hobetzeko eta leheneratzeko jardunak ere.
- C.- Beharrezko neurriak hartuko dira euren artean isolatuta dauden landaredi autoktonoko orbanak lotzeko, eta erreketako eta nekazaritza-finken mugetako eta belardietako zuhaiztiak, palaxuak, landare-pantailak, landaredi apaingarria, ur-bazterreko landaredia etab. sortzeko eta mantentzeko, eta zuhaitz- eta zuhaixka-espezieak tartekatzea sustatuko da.



177. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua.

- 1.- Lurzoru hiritarrean, debekatuta dago araztu gabeko hondakin-urak ur-ibilguetara isurtzea. Ur horiek, behar bada aurrez tratatuta, saneamendu-sarera lotu beharko dira, ondoren arazteko.
- 2.- Inguruan ur beltzen saneamendu-sarerik ez duten lurzoru hiritarrezinako eraikinek kasu bakoitzean egokitzen diren hondakin-urak arazteko instalazioak izan beharko dituzte.

Eskatutako instalazioek dagokien proiektua izango dute, udalak eta arloan eskumena duten gainerako erakundeek onartu beharko dutena, eta isurketa indarrean den legedian eskatutako baldintzetan husten dela bermatu beharko da.

Abeltzaintza-ustiapenetara lotutako eraikinak, berriz, dagokien jarduera-espeditentea izapidetzean zehazten diren baldintzetara, eta, zehazki, arloan eskumena duen administrazioak finkatzen dituen baldintzetara egokituko dira.

- 3.- Ibilgu naturaletara egiten diren isurketek, aurrez araztu egin badira ere, arloan eskumena duen erakundeak zehazten dituen baldintzak bete beharko ditu.

178. artikulua.- Abeltzaintzako jarduerak ezartzea.

- 1.- Simaurrak eta mindak biltegitratzeko, biltzeko, tratatzeko eta ezabatzeko, eta horiek ongarri gisa banatzeko, abeltzaintzako instalazioak dagokien jarduera-espeditentea izapidetzean zehazten diren baldintzetara egokituko dira.

Era berean, horien ezaugarriei, dimentsionamenduari, kokapenari, etab. dagokienez, simaurtegiak eta putzuak testuinguru horretan bertan ezartzen diren irizpideetara egokituko dira.

- 2.- Simaurrak eta mindak lursailetan ongarri natural gisa erabiltzea indarrean den ingurumen-araudian ezarritako irizpideetara egokituko da. Gainera, horri dagokienez, dagokion jarduera-espeditentea izapidetzean zehazten diren baldintzetara egokituko dira.

Ezingo dira akuiferoak babesteko eremuetan eta ur-ibilguak babesteko eremuetan isuri.

- 3.- Euri-urak bereiz hustu beharko dira, simaur eta mindekin ukipenik izan gabe.
- 4.- Hondakin organikoak kutsadura-arriskurik edo ingurumenean kalterik ez sortzeko moduan biltegitratuko dira, eta indarrean den araudiaren arabera ezabatuko dira. Debeekatuta dago aire librean suaren bidez suntsitzea.
- 5.- Hondakinak solidoak badira, barruti estali eta iragazgaitz batean biltegitratuko dira, eta lixibiatuak putzu estankotan bildu behar direla aurreikusiko da.



IV. KAPITULUA

LIZENTZIEN ESKAERA ETA IZAPIDETZEA ARAUTZEKO ORDENANTZAK

179. artikulua.- Lizentzia behar duten ekintzak. Jardueraren berri ematea aurretiaz.

- 1.- Indarrean dagoen hirigintzako legedian (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 207. artikulua eta horrekin bat datozenak) zerrendatutako ekintzez gain, eta sustatzailea edozein dela ere, lizentzia beharko dute ekintza hauek:
- * Lan osagarriek: finkak, orubeak eta lursailak ixtea; obretan babes-hesiak, aldamiok, zurtoinak eta gainerako eraikuntza-elementu osagarriak jartzea; teilatuak, zabaltzak edo fatxadaren akaberak, edo hirigintza-elementu zehatzak –zerbitzu-hartuneak, zoru-konponketak eta abar– konpontzea; eta errotuluak, olanak edo markesinak jartzea.
 - * Industria-erabilerak, hirugarren sektorekoak, ekipamenduetarakoak eta abar ezartzeak, bai eta erabileraren edo jardunaren aldaketa dakarren beste edozein jarduerak ere.
 - * Erauzketa-erabilerak ezartzeak; esaterako, agregakinak ateratzea eta harrobiak ustiatzea.
 - * Mota guztietako nekazaritza-ustiapenerako eraikuntzak eta instalazioak jartzeak (nekazaritza eta abeltzaintzakoak, baso-erabilerakoak eta abar).
 - * Lurzoru hiritarrezinean lur-eremuaren ustiapenari loturik ez dauden bizitegi-erabilerak zein baimena behar duten bestelako erabilerak –landa-erabilerak ez direnak– ezartzeak.
 - * Lurzoru hiritarrezinetako finkak banatzeak, indarrean dagoen plangintzak erabileren edo/eta eraikuntzen gutxieneko partzelazio-azalerak eta/edo loturak zehazten baditu.
 - * Lurzoru hiritarrezinean bideak eta pistak eraikitzeak edo egokitzeak.
 - * Suebakiak egiteak.
 - * Putzuak eraikitzeak.
 - * Kanpinak eta kanpalekuak ezartzeak.
 - * Eraikin aurrefabrikatuak, karabanak edo gela, bizitoki edo aisiarako leku gisa (beti edo aldizka: asteburuetan, urteko epe jakinetan edo beste denbora-epe batzuetan) erabil daitekeen beste edozein elementu ezartzeak (baita zimendurik gabe ere).
 - * Edozein lur mota biltegi gisa erabiltzeak –ibilgailuen, makinaren, materialen edo beste elementu batzuen biltegia–.
 - * Betelanak eta lur-egokitzeak egiteak.
 - * Jabari publikoko bideak eta beste espazio batzuk okupatzeak, bai behin-behinean, bai behin betiko.

Lizentzia behar duten ekintzen zerrendak izaera ez-murriztailea du, eta lizentzia behar dute, halaber, hirigintza-plangintzan araututako lurzoruko, aireko edo lur azpiko edozein jarduerak eta, bereziki, higiezinak aldatuko edo fisikoki moldatuko dituztenek, ez dela behar aurreikusten den kasuetan izan ezik.



Ondoren zehaztuko den salbuespenean izan ezik, aipatutako jarduerak egiteko udalaren baimena beharko da, edozein delarik ere jarduera horien eragin-eremua eta/edo kokalekua: lurzoru mota; eraikin baten barruan edo kanpoan; lur-eremuen gainazalean; airean eta/edo lur azpian eta abar.

Gorago aipatutako salbuespena erabilera horien ezarpenarekin lotuta dago, bai eta beste edozein erabilerekin ezarpenarekin ere. Erabilera horiek ezartzeko, indarrean dauden xedapenetan (7/2012 Legea, apirilaren 23koa, etab.) ezarritakoarekin bat etorrita, lizentzia hori beharrezkoa dela jasotzen den kasuetan baino ez dute lizentzia beharko; kasu horietan, hala ere, jarduera-lizentzia eskuratu beharko da aurrez. Gainerako kasuetan, sailkatutako jardueraren aurretiazko jakinarazpen gisa izendatutakoari dagozkion baldintza eta izapideak bete beharko dira; xedapen horiek berek arautzen dute hori ere.

2.- Udal-mugapeneko lurretan (edozein motatakoak direla ere), ondasun publikoak administratzen dituzten zuzenbide publikoko erakundeek edo Estatuko edo autonomia-erkidegoko organoek sustatuko dituzten eta aurreko puntuan adierazi diren ekintzek ere udalaren lizentzia beharko dute, indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzetan.

2.-. Telekomunikazioetako azpiegiturak ezartzeko eta abian jartzeko jarduketak arlo horretako indarreko xedapenetan ezartzen diren irizpideetara egokituko dira (telekomunikazioei buruzko Lege Orokorra, 2014ko maiatzaren 9koa; 12/2012 Legea, abenduaren 26koa, merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzkoa, gerora 14/2013 Legeak eta 20/2013 Legeak aldatu dutena; etab.). Beraz, xedapen horietan ezarritakoarekin bat etorrita:

* Komunikazio elektronikoko zerbitzuak, jendeak erabiltzeko jartzen direnak, ematerakoan erabiltzen diren estazio edo azpiegitura erradioelektrikoak ezartzen direnean (12/2012 Legearen Hirugarren Xedapen Gehigarriak arautzen ditu), ez da aurretiaz udalaren lizentzia eskatu beharrik izango, betiere, honako baldintza hauek ere betetzen badituzte: 750 m²-ko azalera edo azalera txikiagoa duen lokal bati eragitea; ondare historiko-artistikoan ez eragitea; herri-jabariko ondasunen erabilera pribatiboa eta horien okupazioa ez ekartzea; naturgune babestuei ez eragitea.

* Jabari pribatua komunikazio elektronikoko edo estazio erradioelektrikoko sare publikoak ezartzeko jarduketak, aurrekoen desberdinak direnak, egiten direnean, ez da udal-lizentzia lortu beharrik izango aurrez, betiere, telekomunikazio elektronikoen sarea hedatzeko edo instalatzeko plana aurkeztu badio udalari operadoreak eta udalak plan hori onartu badu (2014ko maiatzaren 9ko Legeko 34.6 artikulua arautzen du plan hori). Sarea hedatzeko horrelako planik ez dagoen kasuetan, aipatutako lizentzia hori eskatu eta lortu beharko da.

* Jabari pribatuko eraikinetan sare edo estazio erradioelektrikoen azpiegiturak ezartzeko obrak egin behar direnean, ez da aurrez udalaren obra-lizentzia lortu beharrik izango.



- * Adierazitakoarekin bat etorrira, udalaren lizentzia horiek lortu beharrik ez den kasuetan, lizentzia horren ordeztu erantzukizunpeko adierazpena eskatuko da. Adierazpen horren edukia eta aurkezpena lege-xedapen horietan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Halaber, jarduketa horiek xedapen horietan ezartzen diren gainerako irizpideetara ere egokituko dira.

- 4.- Aurreko paragrafoetan adierazitako lizentziak eskatzeak eta lortzeak ez du esan nahi indarrean dagoen legediaren arabera nahitaezkoak diren gainerako baimenak, txostenak, izapideak eta abar lortu behar ez direnik.
- 5.- Obra txikitat hartzen dira teknika soileko eta eraikuntza- eta ekonomia-garrantzi txikiko barruko eta kanpoko obrak, etxebizitzaren eta lokalen bolumena, erabilera objektiboa edo kopurua aldatzen ez badituzte, eta eraikinaren edo instalazioaren egiturari, kanpo-diseinuari eta biziegokitasun- eta segurtasun-baldintzei eragiten ez badiete.

Obra txikiak izango dira, besteak beste, etxebizitzaren, lokalen eta eraikinen barne-banaketa aldatzea, edozein delarik ere erabilera; finkak, orubeak eta lursailak ixtea; obretan babes-hesiak, aldamiok, zurtoinak eta gainerako eraikuntza-elementu osagarriak jartzea; teilatuak, zabalzak edo fatxadaren akaberak, edo hirigintza-elementu zehatzak –zerbitzu-hartuneak, zoru-konponketak eta abar– konpontzea; eta errotuluak, olanak, markesinak eta antzekoak jartzea.

- 6.- Jarduera ezartzea, berriz, lursail, eraikin edo lokal jakin batean jarduera jakin bat garatzea helburu duen jarduera izango da; *ex novo* izan daiteke, edo aurreko besteren bat ordezkatzeko. Edonola ere, indarrean dagoen hirigintza-araudian nahiz ezar daitezkeen beste legezko xedapen batzuetan xedatutakoari egokitu beharko zaio.

Horiek ezartzeko, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan (3/1998 Legea, otsailaren 27koa, apirilaren 23ko 7/2012 Legeak aldatutakoa; etab.) ezarritako irizpideak bete beharko dira, bai eta hurrengo 180. artikuluan zehaztutakoak ere.

Jarduera ezartzeko obraren bat egin behar bada, bi-bien baimen-eskaerak dagozkien xedapenetan ezarritako irizpideetara moldatuko dira.

- 7.- Jarraian aipatutako salbuespena salbu, lurzoru hiritarrezinean, txabola, borda edo mendi-aterpeetarako lizentziak behin-behineko izaeraz emango dira beti, 2 urterako gehienez ere. Bi urte igarotzen direnean, ondoz ondo berritu daiteke lizentzia, hura justifikatu duen jarduerak irauten duen bitartean. Udalak banku-abala eratzea eska dezake, lizentzia berritzen ez bada eraikuntza horiek eraistek sorraz ditzakeen gastuak berma ditzan.

Bestalde, aipatutako salbuespenak lurzoru hiritarrezinean mugatuta dauden baso-izaerako eremu globalak hartzen ditu barnean. Eremu horietan, lizentziak eman daitezke –behin-



behineko izaeraz—, gehienez ere urtebeterako eta berritzeko aukerarik gabe, basogintzarako erabiltzen diren tresnak eta produktuak biltegitzeko eta gordetzeko behin-behineko eraikuntzak egiteko. Aurreko paragrafoan adierazitakoarekin bat, udalak banku-abala eska dezake.

- 8.- Era berean, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeko 17. artikuluan xedatutakoaren arabera, jardueraren bat ezartzeko edo zabaltzeko lizentzia edo lurrak mugitzeko lizentzia eskatzen denean, lizentzia eskuratu aurretik lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpen-prozedura egin beharko da, baldin adierazpen hori lehendik ez badute lizentziaren eskatzaileek.

180. artikulua.- Jarduerak gauzatzeko udal-lizentzia eskuratzea eskatzen duten jardun-modalitateak.

1.- Jarduera-modalitateak.

Gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera¹, jarduerak ezartzeko lizentzia-eskaeren edukia zehaztearen eta lizentzia horiek izapidetzearen eta ematearen ondorioetarako, honako jarduera-modalitate hauek bereiziko dira:

- * Sailkatutako jardueraren lizentzia eskuratu behar duten jarduerak.
- * Sailkatutako jardueraren berri aurretiaz eman behar duten jarduerak.

2.- Sailkatutako jardueraren lizentzia eskuratu behar duten jarduerak.

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan halakotzat jotzen direnak dira².

Jarduera horien zerrenda 1998ko otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorreko II. Eranskineko A idatz-zatian jasotakoa da (55. artikulua eta hurrengoak); lege hori apirilaren 23ko 7/2012 Legeak aldatu zuen gero.

Xedapen hori aldatzen bada, horren mende geratuko da.

3.- Sailkatutako jardueraren berri aurretiaz eman behar duten jarduerak.

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan halakotzat jotzen direnak dira³.

¹ Une honetan, honako hauek izan behar dira kontuan: alde batetik, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Legea, 1998ko otsailaren 27koa (55. artikulua eta hurrengoak); lege hori apirilaren 23ko 7/2012 Legeak aldatu zuen gero. Azken horrek hainbat lege aldatu zituen, barne-merkatuko zerbitzuei buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren abenduaren 12ko 2006/123/CE Zuzentarauaren arabera egokitzeko.

² Une honetan, honako hauek izan behar dira kontuan: alde batetik, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Legea, 1998ko otsailaren 27koa (55. artikulua eta hurrengoak); lege hori apirilaren 23ko 7/2012 Legeak aldatu zuen gero. Azken horrek hainbat lege aldatu zituen, barne-merkatuko zerbitzuei buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren abenduaren 12ko 2006/123/CE Zuzentarauaren arabera egokitzeko.

³ Une honetan, honako hauek izan behar dira kontuan: alde batetik, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Legea, 1998ko otsailaren 27koa (55. artikulua eta hurrengoak); lege hori apirilaren 23ko 7/2012 Legeak aldatu zuen gero. Azken horrek hainbat lege aldatu zituen, barne-merkatuko zerbitzuei buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren abenduaren 12ko 2006/123/CE Zuzentarauaren arabera egokitzeko.



Jarduera horien zerrenda 1998ko otsailaren 27ko Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorreko II. Eranskineko B idatz-zatian jasotakoa da (55. artikulua eta hurrengoak); lege hori apirilaren 23ko 7/2012 Legeak aldatu zuen gero.

Xedapen hori aldatzen bada, horren mende geratuko da.

181. artikulua.- Lizentzia-eskabideen eduki orokorra eta berariazkoa.

- 1.- Lizentzia-eskabidea interesdunak edo horren ordezkariak egingo du, eta, sinatzailearen datu pertsonalez gain, zer lan mota edo zen lan-modalitaterako –obra, jarduera eta abar– eskatzen den adierazi behar da.
- 2.- Lizentzia-eskabidearekin batera, lizentziaren izaeraren arabera beharrezko izango diren dokumentuak aurkeztu beharko dira, Plan Orokor honetan adierazitakoak barne eta, kasuan-kasuan, beste xedapen batzuetan eskatuko direnak. Dokumentu horien zenbat kopia eman behar diren legedian xedatuko da, baina hiru kopia eman beharko dira, gutxienez.

Administrazioaren beste organismo batzuen alde zuzeneko baimena edo txostena eduki behar duten edo horien aurrean beste edozein izapide egitea eskatzen duten espedienteetan –betiere izapide horiek udalak egin behar baditu–, aurkeztu beharreko dokumentuen gutxienez bost (5) kopia eman beharko dira.

- 3.- Dokumentu tekniko guztiak eskatzaileak eta, indarrean dauden xedapenetan (besteak beste, Plan Orokor honetan; eta, horren barruan, artikulua honetan bertan) ezarritako salbuespenak salbu, teknikari eskudunak sinatuta aurkeztuko dira. Teknikariak sinatu behar badu, dagokion elkargo ofizialaren ikus-onesia ere aurkeztu beharko da, baldin, gai horretan indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera, nahitaezkoa bada.

Kasuan kasuko proiektua eta proiektuarekin batera doazen dokumentu guztiak udalari emango zaizkio, bai paperean bai formatu digitalean, programan edo programetan eta horri buruz udalak ezarritako irizpideak betez.

- 4.- Lizentzia-eskabideek, kasu guztietan, adierazten dituzten jardueren edukia, xedea eta irismena xehetasunez eta argitasun osoz ulertzeko beharrezko dokumentu eta datu guztiak izan beharko dituzte.

Oro har, eta zentzu horretan adierazten diren salbuespenen kaltetan izan gabe, honako dokumentu hauek erantsi beharko dituzte proiektu teknikoek:

- * Honako hauek azalduko dituen memoria: egin nahi diren obrak, jarduerak edo instalazioak (horiek indarrean dagoen hirigintza-araudira eta kasuan-kasuan aplikagarri diren gainerako xedapenetara egokitzen direla justifikatu behar da); obrak



hasteko, egiteko eta bukatzeko epeak; obrak egiteko eta jarduerak ezartzeko programa baldintzatuko duen beste edozein inguruabar eta abar.

Obra txikiak egiteko, garabi-dorreak jartzeko eta garrantzi txikiko beste jarduera batzuk egiteko lizentzia-eskabideak egiten direnean, ez-beharrezkotzat jo ahal izango da memoria hori aurkeztea, edo/eta ez da aipaturako konturen bat edo batzuk egiaztatu beharrik izango.

- * Hala dagokionean, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan, Plan Orokor honetan edo/eta dagokion legedian xedatutakoaren arabera, administrazioaren beste organismo batzuek igorri beharreko txostenak eta baimenak; betiere, lizentzia-eskatzailari badagokio horiek eskatzea.
- * Kokapen-planoa, 1/2.000 eskalakoa, eraginpeko eremua lurzoru hiritarrean badago, eta 1/5.000 eskalakoa, lurzoru hiritarrezinean badago.
- * Eraginpeko lursailaren edo eremuaren gaur egungo egoeraren plano topografikoa, 1/500 gutxieneko eskalakoa; eremu horretan dauden eraikuntza, azpiegitura eta zuhaitz guztiak jaso beharko ditu.
Lurzoru hiritarrezinean kokatutako lurrak badira, eta eraginpeko eremuaren azaleraren arabera, udalak 1/1.000 edo 1/2.000 eskalako planoak erabiltzea baimendu ahal izango du.
- * Kokalekuaren eta lanen edo instalazioen zuinetaren plano, gaur egungo egoeraren planoaren gainean eta eskala berean grafiatua, lurrak mugitzeko, urbanizazio-obretarako eta eraikuntza-obretarako lizentzia-eskabideak badira.
Plano horrek, egin beharreko obrak eta instalazioak lur horietan kokatzeko deskribapen grafikoaz gain, ezarpen horren funtsezko sestra-kotak, eta horietatik argi eta garbi identifika daitezkeen inguruko elementuetarainoko distantziak jaso beharko ditu, perimetroa zuzenean lurrera lekualdatu ahal izan dadin, inolako nahasketarik gabe, lurrazalean nahiz lur azpian.
- * Lizentzia-eskabideak obrak egitea eskatzen badu, aurrekontu xehakaturatu aurkeztu beharko da, eta obra-unitateak bereizi eta neurtu beharko dira, eta aleko prezioak emango dira, kapituluaren, lanbideen edo teknologien arabera taldekatuta. Dagokion industria-mozkina ere zehaztuko da, bai eta ondorioz kontratu hori erabat gauzatzearen prezioa ere.

Proposatutako helburuen edukia eta garrantzia kontuan hartuz, udalak honako hauek egin ahal izango ditu, betiere, justifikatuz: beharrezkotzat joko diren dokumentu gehigarriak aurkezteko eskatu; eskatutako dokumenturen baten aurkezpena ez-beharrezkotzat jo; azken dokumentu horien edukia egokitu; eta, ondorio horietarako, obra txikitat jo eraikuntza-obra batzuk, duten garrantziagatik, eskatutako dokumentazioa neurritz kanpokotzat jotzen bada.

- 5.- Aurreko ataletan aipaturiko dokumentuez gain, eta, hala dagokionean, egin nahi den obraren, jardueraren edo instalazioaren arabera ezar daitezkeen legezko beste xedapen batzuek xedatutakoaz gain, dokumentu hauek izan beharko dituzte lizentzia-eskabideek:

A.- Lur-zatiketak.

- * Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, eraginpeko finikaren edo finiken jabari-baldintzak jasotzen dituen; kargen egoera; eta funtsezko inskripzio-datuak.



- * Eraginpeko finkaren gaur egungo egoera eta proposatutako lur-zatiketa argi islatuko dituen dokumentazio grafikoa. Orobat, plano gainjarria ere aurkeztu beharko da.
- * Proposatutako lur-zatiketaren planoak, gaur egungo egoeraren planoaren eskala eta baldintza orokor berberekin.

B.- Urbanizazio-obra eta azpiegiturak egitea.

Teknikari eskudun batek izenpetutako proiektu bat aurkeztuko da, eta, lehen adierazitako plano orokorrez gain, eraginpeko zerbitzu-sareen proiektu-planoak jasoko ditu, gaur egungo egoeraren planoaren gainean eta plano horretarako eskatutako eskalan grafiatuta.

C.- Garabi-dorreak ezartzea.

- * Datu hauek jaso beharko ditu kokapen-planoak, besteak beste: garabiaren gehieneko altuera, kontrapisuaren kokapena, garabi-besoaren eta gakoa zintzilikatze organen ekortze-eremua eta ekortze-eremu horretako eraikuntzen edo/eta instalazioen eta aurreikusitako altuera. Baldin garabi-dorreak jabari publikoko lur-eremuetan jartzea proposatzen bada, euste-oinarriek hartuko duten gehieneko azalera ere adierazi beharko da.
- * Zenbat denboraz egongo den eta zein jarduera aurreikusi den zehaztu beharko da.
- * Muntaketaren eta funtzionamenduaren segurtasun-baldintzei lotuta obraren teknikari-zuzendariak eta enpresa instalatzaileak egingo dituzten ziurtagiriak.
- * Garabiaren funtzionamenduak eta hori obran egoteak sor ditzaketen kalteen erantzukizun zibil mugagabea estaltzen duen aseguru-poliza.

D.- Eraikinak eta eraikuntzak botatzea.

Teknikari eskudun batek sinatutako proiektu tekniko bat aurkeztuko da –botako den eraikuntzaren edo eraikuntzen garrantzia dela-eta, udalak beharrezkotzat jotzen ez duenean salbu–, eta oro har eskatzen diren dokumentuez gain, honako hauek jasoko ditu:

- * Egin beharreko lanen ezaugarriak azalduko dituen memoria teknikoa. Programa eta koordinazioa adieraziko da, bai eta pertsonak eta gauzak babesteko eta obrari berari, bide publikoei eta ondoko eraikinei edo onibarrei dagokienez hartu beharreko neurriak ere.
- * Eraginpeko eraikuntzen gaur egungo egoeraren planoak, 1/100 gutxieneko eskalan. Goitiko bista, aurretiko bista eta sekzioak adieraziko ditu.
- * Eraikin osoaren kanpoko itxuraren argazkiak, 13x18 cm²-ko neurrian, proiektuaren egileak sinatuta, eta errealitatearekin bat datozela adierazita.

E.- Eraikuntza-obra (oin berrikoak, eta lehendik dauden eraikinen zabaltze-, berritze- edo finkatze-lanak).

Orubetzat hartzeko ezaugarriak ez dituzten eta lurzoru hiritarrean kokatutako oin berriko eraikuntza-lizentziaren eskabidean interesdunaren konpromisoa jasoko da,



beharrezko urbanizazio-lanak egiteko konpromisoa, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan eta, kasuan-kasuan, indarrean dagoen Kudeaketa Erregelamenduaren 40. artikuluko 2. paragrafoan ezarritakoaren arabera. Ildo horretan, urbanizazio-lanak amaitu arte eraikuntza ez erabiltzeko konpromisoa hartuko du, bai eta baldintza hori ezartzeko konpromisoa ere jabetza edo erabilera-eskubideak ematen baditu, eraikin osoarenak edo zati batenak.

Gainerakoan, aipatutako obrak egitea xede izango duten mota guztietako jardueretan, proiektu tekniko bat ere aurkeztu beharko da, teknikari eskudunak sinatua. Proiektu tekniko horretan, aplikagarri diren legezko xedapenetan eta Plan Orokor honetan eskatutako dokumentuez gain, honako beste hauek ere jaso beharko dira:

- * Proiektatutako obren ezaugarriak deskribatuko dituen memoria. Honako hau jasoko du: eraikinaren ataletan ezarriko diren erabilerak eta fatxadarako eta teilaturako aukeratuko diren materialen –zer material den, kolorea eta gainerako ezaugarriak– deskribapen zehatza.
- * Eraikinaren kokapen-planoa; udalari lagako zaizkion espazioen mugak eta azalerak ere zehatu beharko dira, hala dagokionean. Plano hori ez da beharrezkoa izango eraikinak berritzeko edo finkatzeko lanetan, lurzoruan duen ezarpenari eragiten ez badiote.
- * Eraikinaren solairu eta fatxada guztien planoak, eta obrak erabat definitzeko behar diren sekzioak, 1/100 gutxienezko eskalan. Etxebizitzaren eraikuntza bada, berriz, 1/50 izango da gutxienezko eskala. Plano guztiak mugatuta egongo dira, eta kasu horretan ezarriko diren ordenantzak betetzen direla egiaztatzeko behar diren datuak agertuko dira, bai eta espazioen eraikitako azalerak eta azalera erabilgarriak eta espazioen berariazko erabilerak ere. Sekzioetan hauen sestra-kotak adieraziko dira: eraikinaren solairu erabilgarrienak, teilatu-hegalaren goiko ertzarenak eta teilatuaren gailurrenak –bi kasuetan, amaituta–, gaur egungo planoko eta kokapen-planoko kotei dagokienez, eta horien zehaztasun maila berberaz.
- * Suteetatik babesteari buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzak betetzen direla adieraziko duen justifikazio zehatza¹.
- * Zerbitzu-sareetarako hartuneen planoak –ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia eta abar–, kokapen-planoaren gainean grafiatua; hartune horien ezaugarrien definizio zehatzak izango ditu, eta arrazoitu egingo da sare nagusi horiek nahikoa direla obren ondorioz sortuko diren behar berriak asetzeko.
- * Erregai-biltegiak instalatzea programatuz gero, horien kokapen-planoak eta banaketa-sareen kokapen-planoak aurkeztuko dira, eta neurriak eta ezaugarriak zehaztu beharko dira. Biltegiak eraikinetik kanpo kokatzen badira, planoak proiektuaren «kokapen-planoaren» gainean grafiatuko dira. Baldintza berak bete

¹ Horri lotuta, aintzat hartu behar dira indarrean dagoen Eraikuntzako Kode Teknikoan eta indarrean dauden gainerako xedapenetan ezarritako irizpideak.



beharko dira hobi septikoak edo hondakin-urak arazteko antzeko elementuak ezartzea proiektatzen bada.

- * Garaje-erabilerak ezartzea aurreikusten bada, aparkatzeko tokiak eta pasabideak adieraziko dira proiektuen planoetan, eta gutxieneko neurri erabilgarriak mugatuko dira, eta, maldan jarriz gero, zatien maldak –ardatzean–.
- * Lanek zehaztu bati eragingo baliote, adierazi egingo da, eta zergatik eragiten dion justifikatuko da. Kokapen-planoan, zehaztuzaren kokapena grafikatuko da.
- * Oin berriko eraikuntzarekin edo zabaltze-obrekin batera, urbanizazio-lan osagarriak egin behar badira, eraikuntza-proiektuan jaso ahal izango dira urbanizazio-lan horiek. Hala ere, definizio horren zati grafikoak eraikinen planoen independentea izango den plano-multzoa osatu beharko du, eta, zehaztasunari eta edukiarri dagokienez, berriazko urbanizazio-proiektu baten baldintzak bete beharko ditu. Ildo horretan, eraikuntzakoarekiko independentea izango den aurrekontua aurkeztuko da, eta dokumentu-mota horri eskatzen zaizkion baldintza orokor guztiak izan beharko ditu.
- * Lehen aipatutako dokumentuak beti eskatuko dira, proiektu teknikoa oinarritzko proiektu moduan aurkezten bada ere. Kasu horretan, ondoren aurkeztu beharko den exekuzio-proiektuak modalitate horren gainerako berezko definizioak jaso behar ditu, gai horretan indarrean dauden xedapenetan eskatutakoak, hain zuzen ere.

F.- Jarduerak ezartzea.

- a) *Sailkatutako jardueraren lizentzia eskuratu behar duten jarduerak ezartzea.*

Jardueraren proiektua egingo da, eta udalean emango da. Proiektu horren edukia gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakora egokitu behar da. Proiektuak honako hauek hartu behar ditu barnean, besteak beste:

- * Ingurumen-memoria deskriptiboa, honako hauek hartuko dituen barnean:
 - Lokalaren deskribapena (azalerak, erabilgarriak eta eraikiak, osoak edo zati batekoak, erabileren arabera; sarbideak eta lokalak eraikinaren barnean duen kokapena eta komunikazioa).
 - Jardueraren deskribapena (xedea; garapenaren edo ekoizpen-prozesuaren ezaugarri tekniko bereziak; makineria; erregaiak; instalazio higienikoak; etab.), eta jarduerak ingurumenean, pertsonengan edo horien ondasunetan izan dezakeen eragina ahal beste murrizteko neurrien deskribapena.
 - Jarduera garatzeko beharrezko makineriaren deskribapena eta ezaugarri teknikoak, nahiz, hala badagokio, lokala aireztatzeko edo girotzeko aurreikusitako instalazioena.
 - Lokalaren edo jardueraren aurrekariak, berritu egin den edo lehendik zegoen jarduera baten legeztatzea den deskribatuz eta zehaztuz.



- Aplikagarri den araudia betetzen delako justifikazioa: hirigintza-plangintza; irisgarritasuna; suteen aurkako babesa; osasun-arauak; etab.
 - * Lokalaren eta eraikinean ukitzen dituen fatxaden koloretako argazkiak.
 - * Planoak:
 - Lokalaren eta eragindako eraikinaren kokapena.
 - Lokalak jarduera hartzen duen eraikinean duen kokapena (1:2000 eskala edo antzekoa; 1:5000 gutxienez).
 - Eragindako lokalaren kokapena, mugakide dituen etxebizitza eta pabiloiekiko (1:500 eskala edo antzekoa).
 - Goitiko bista, aurretiko bista eta sekzio mugatuak:
 - . Lokala osatzen duten maila guztien egungo egoeraren eta egoera berriaren planoak (1/50 edo 1:100 eskala, edo antzekoa).
 - . Lokala osatzen duten gelen banaketa eta erabilerak, kotak eta eremuak ere azalduta (1/50 edo 1:100 eskala, edo antzekoa).
 - . Instalazioak: aireztatzea, girotzea, makineria, suteen aurkako babesa, saneamendua, iturgintza, argindarra... (1/50 edo 1:100 eskala, edo antzeko eskala irakurgarria).
 - . Goitiko bista eta sekzio mugatuak (1/50 edo 1:100 eskala, edo antzekoa).
 - . Guneen eta erabileren altuerak erakusten dituzten sekzioak.
 - . Sarbideak eta sestra-kotek trazatutako sekzioa.
 - Eragindako fatxadak, oraingo egoeran eta berri eta gero (1/50 eskala edo antzekoa).
 - Jardueraren ezaugarrien arabera egoki izan daitezkeen beste plano batzuk.
 - * Lokala edo eraikina katalogatutako eraikinen eta elementuen zerrendan egonez gero, eragindako eraikina babesteko araudia betetzen dela egiaztatzen duten agiriak ere aurkeztu beharko dira.
- b) *Sailkatutako jardueraren berri aurretiaz eman behar duten jarduerak ezartzea.*

Honako hauek prestatu eta aurkeztu behar dira udalean:

- * Teknikari eskumendunak emandako ziurtagiria, jarduera edota instalazioak aurkeztutako proiektuari eta dokumentazioari egokitzen zaizkiola eta ingurumen-baldintzak betetzen dituela egiaztatuko duena.
- * Proiektu teknikoa idatzi duen pertsonaren kualifikazio tekniko edota profesionalaren egiaztatzea, oniritzia emanda ez dagoen kasuetan.
- * Eskumena duen profesionalak idatzitako proiektu teknikoa, honako edukiarekin:
 - Ingurumen-memoria deskriptiboa, honako hauek hartuko dituen barnean:



- . Lokalaren deskribapena (azalerak, erabilgarriak eta eraikiak, osoak edo zati batekoak, erabileren arabera; sarbideak eta lokalak eraikinaren barnean duen kokapena eta komunikazioa).
- . Jardueraren deskribapena (xedea; garapenaren edo ekoizpen-prozesuaren ezaugarri tekniko bereziak; makineria; erregaiak; instalazio higienikoak; etab.), eta jarduerak ingurumenean, pertsonengan edo horien ondasunetan izan dezakeen eragina ahal beste murrizteko neurrien deskribapena.
- . Jarduera garatzeko beharrezko makineriaren deskribapena eta ezaugarri teknikoak, nahiz, hala badagokio, lokala aireztatzeko edo girotzeko aurreikusitako instalazioena.
- . Lokalaren edo jardueraren aurrekariak, berritu egin den edo lehendik zegoen jarduera baten legeztatzea den deskribatuz eta zehaztuz.
- . Aplikagarri den araudia betetzen delako justifikazioa: hirigintza-plangintza; irisgarritasuna; suteen aurkako babesak; osasun-arauak; etab.
- . Indarrean dauden xedapenetan (industria-segurtasuna, berariazko araudiak bete behar dituzten instalazioen kasuan: instalazio elektrikoa; instalazio termikoa; gas-instalazioa; etab.) aurreikusitako instalazioen, makinen eta abarren baimenak eta zerbitzu-eskaintzak.
- Lokalaren eta eraikinean ukitzen dituen fatxaden koloretako argazkiak.
- Planoak:
 - . Lokalaren eta eragindako eraikinaren kokapena.
 - . Lokalak jarduera hartzen duen eraikinean duen kokapena (1:2000 eskala edo antzekoa; 1:5000 gutxienez).
 - . Eragindako lokalaren kokapena, mugakide dituen etxebizitza eta pabiloiekiko (1:500 eskala edo antzekoa).
 - . Goitiko bista, aurretiko bista eta sekzio mugatuak:
 - * Lokala osatzen duten maila guztien egungo egoeraren eta egoera berriaren planoak (1/50 edo 1:100 eskala, edo antzekoa).
 - * Lokala osatzen duten gelen banaketa eta erabilerak, kotak eta eremuak ere azalduta (1/50 edo 1:100 eskala, edo antzekoa).
 - * Instalazioak: aireztatzea, girotzea, makineria, suteen aurkako babesak, saneamendua, iturgintza, argindarra... (1/50 edo 1:100 eskala, edo antzeko eskala irakurgarria).
 - * Goitiko bista eta sekzio mugatuak (1/50 edo 1:100 eskala, edo antzekoa).
 - * Guneen eta erabileren altuerak erakusten dituzten sekzioak.
 - * Sarbideak eta sestra-kotek trazatutako sekzioak.
 - . Eragindako fatxadak, oraingo egoeran eta berritu eta gero (1/50 eskala edo antzekoa).



- . Jardueraren ezaugarrien arabera egoki izan daitezkeen beste plano batzuk.
- Lokala edo eraikina katalogatutako eraikinen eta elementuen zerrendan egonez gero, eragindako eraikina babesteko araudia betetzen dela egiaztatzen duten agiriak ere aurkeztu beharko dira.

G.- Lurzoru hiritarrezineko lizentziak.

- * Memorian justifikatu beharko da, besteak beste, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan -bai eta Plan Orokor honetan ere- eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako berariazko baldintzak betetzen direla.
- * Gaur egungo egoeraren eta kokalekuaren planoetan, eta gutxieneko azalera jakin bat duten lursailen ekarpena nahitaezkoa denean, lursailaren mugaketa eta azalera grafiatu beharko dira, besteak beste. Zehazki adierazi beharko da non dauden finkarako eta finkako elementu bakoitzerako sarbideak, non dauden lehendik dauden eta proiektatuta dauden zerbitzu-azpiegiturak eta, bereziki, non dauden saneamendu-azpiegiturak eta hondakinenak eta urak araztekoak.
- * Finkaren edo finken Jabetzaren Erregistroko inskripzio-datuak, betiere, gutxieneko azalera jakin bateko lursail baten ekarpena eskatzen bada.
- * Behar denean, lizentzia-eskatzaila nekazari profesionala dela justifikatzea, gai horretan eskumena duen administrazioaren ziurtagiriaren bidez¹.

H.- Eraikinen edo instalazioen lehen erabilera.

- * Obra-lizentziaren kopia.
- * Obra-amaieraren ziurtagiria, obraren zuzendariak izenpetua, eta dagokion elkargoak ikus-onetsia, obrak emandako lizentziaren arabera egin direla ziurtatzen duena.
- * Egin diren instalazioen ziurtagiria.
- * Benetan egindako obraren planoak. Horretaz gain, 1/200 edo 1/500 eskalako udal-kartografiaren gainean, lursailaren behin betiko egoeraren plano sartuko da, eta egindako eraikuntzak eta urbanizazio-lanak jaso eta sestra-kota berriak adierazi beharko ditu.
- * Eraikuntzen eta instalazioen kanpoaldearen argazkiak.
- * Azken likidazioa, obraren edo instalazioen benetako kostua adierazten duena, zuzendariak sinatuta.
- * Behin betiko kalifikazioaren zedula, babes ofizialeko etxebizitzak badira.
- * Obra berriaren adierazpenaren eta jabetza horizontalaren erregimena eratu izanaren eskrituraren kopia baimendua. Lizentzian ezarritako baldintzetara egokitzen dela agertuko da eskrituran.
- * Horrez gain, betiere aurrez beste mekanismorik ezarri ez bada, edo lizentzian berriaz hala ezarri bada, eskritura horretan bertan, edo osagarri izango den beste batean, udalari nahitaez laga beharreko lur-eremuen eskualdatzea formalizatuko da, eta eraikina edo instalazioa emandako lur-eremuei lotuta

¹ Gipuzkoako Foru Aldundian eskumena duen saila, edo horren eginkizunak egiteko ordeztuko duen administrazio-erakundea.



dagoela adieraziko da, laga ez diren eraikuntza-eskubide garatuak justifikatzeko (lur horien jabetza ezingo da eraikuntzaren jabetzatik banandu).

- * Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta eman izanaren adierazpena, hala dagokionean.
- * Ekonomia Jardueren gaineko Zergan alta eman izanaren adierazpena, hala dagokionean.

I.- Eskatutako lizentziak zenbait modalitatetan sartzeko baldintzak betetzen baditu, modalitate horietako bakoitzak eskatzen dituen dokumentuak aurkeztuko dira.

182. artikulua.- Lizentzien titulartasuna eta horiek eskualdatzea

- 1.- Lizentziaren titularra eskatzailea izango da, nahiz berak zuzenean eskatu, nahiz ordezkari baten bidez eskatu.
- 2.- Lizentziaren titularrak lizentziaren bitartez baimendutakoa gauzatuko du, udalaren kontrolpean, eta bera izango da gauzatze hori ezarritako baldintzetara egokituta egiteko arduraduna, bai eta dagokion ordenantza fiskalean ezarritako tasak ordaintzeko arduraduna ere.
- 3.- Eskatzailea ordezkari moduan edo mandatuz aritzen bada, egiaztatu egin beharko da hori. Halakoetan, lizentziaren titulartzat hartuko da, ondorio guztietarako, ordezkatzeko duenarekin edo agindu duenarekin bat.
- 4.- Lizentzien titulartasuna indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan eskualdatu ahal izango da.

Eskualdatzeko unean obrak gauzatzen ari badira, obrak zertan diren zehaztu beharko da.

Titular berriak bere egin beharko ditu aurreko titularrak bere gain hartutako konpromiso eta betebeharrak guztiak, eta obra horien inguruan egindako agiri publiko guztiak aldatu egin beharko dira, hala badagokio.

Hala ere, jabari publikoko ondasunei eragiten dieten obra- edo jarduera-lizentzien titulartasuna eskualdatzeko, udalaren aurretiazko baimena beharko da, edo, kasuan-kasuan, ondasun horien erakunde titularrena.

183. artikulua.- Lizentziak izapidetzea.

- 1.- Lizentziak arlo horretan indarrean dagoen legedian eta Plan Orokor honetan –artikulu honetako hurrengo paragrafoak barne– xedatutakoaren arabera izapidetuko dira.
- 2.- Nekazaritzako ustiapen arruntei eragiten dieten lizentzia-eskabideek, hala dagokionean, eta indarrean dauden legezko xedapenetan nahiz proiektu honetan bertan ezarritakoaren



arabera, gai horretan eskumena duen erakundeak aldeztu aurretik eman beharreko ziurtagiriak, baimenak edo txostenak beharko dituzte.

- 3.- Lurzoru hiritarrezinean lurraren ustiapenarekin loturarik ez duten eta baimen daitezkeen bizitegi-erabilerak eta landa-erabilerak ez diren beste batzuk ezartzeko lizentzia-eskabideek arlo horretan aplikagarri diren xedapenetan (dokumentu honetako 135. artikulua, etab. barne) ezarritako izapideak egitea eta baimenak eskuratzea eskatuko dute.
- 4.- Ezarri nahi den erabilera edo jarduera indarrean dagoen plangintzak erabilera-eremu orokorrerako edo dagokion lursailerako berariaz debekatzen dituen artean badago, edo zuzenean horien parekotzat jo badaiteke, zuzenean ukatuko dira horretarako eskatzen diren jarduera- edo irekiera-lizentziak, eta ezingo dira izapidetu, gai horri buruz indarrean dagoen legedian ezarritakoarekin bat.

Bestalde, baldin ezarri nahi den jarduerak obrak egitea eskatzen badu, espediente bakarra izapidetuko da, eta emandako ebazpena jarduera-lizentziari nahiz obra-lizentziari buruzkoa izango da.

184. artikulua.- Lizentziak eraginkorrak izateko baldintzak eta bermeak.

- 1.- Lizentziek gauzatze-epeei, proiektatutako obren edukiaren aldaketei, urbanizatzeko eta lurzorua lagatzeko betebeharrei, eta udal-eskumeneko bestelako alderdiei buruzko baldintzak izan ditzakete, eta udalak ezarri egin beharko ditu, horien bidez lizentzia bat ukatzea saihestu badaiteke.
- 2.- Obrak gauzatzeko lizentzia emateko egintzan, horiek hasteko, gehienez eteteko eta amaitzeko epeak zehaztu beharko dira.

Edozein arrazoiengatik epe horiek finkatzen ez badira, obrak hasteko eta amaitzeko epeak, hala badagokio, eskatzaileak proposatutakoak direla ulertuko da, edo horrelakorik ezean, hiru (3) eta sei (6) hilabetekoak –obra txikien kasuan–, eta sei (6) hilabete eta urtebetekoak (1) –obra handien kasuan–. Eskatzaileari udal-erabakiaren berri ematen zaionean hasiko da epe hori.

Plangintzan edo lizentzia emateko erabakian espresuki adierazten denean izan ezik, obrak ezin izango dira inola ere sei (6) hilabetetik gora eten edo gelditu.

- 3.- Lizentzia ematean, obrak egiteko baldintza gisa agiri osagarriak aurkeztu behar direnean, udalak, agiri horiek aurkezten direnetik hasita, hamar (10) lanegun izango ditu eskatzaileari jakinarazteko zuzendu behar diren urritasunak, horrelakorik badago. Urritasun horiek zuzendu artean obrak eten behar diren edo ez adierazi beharko dio epe horretan. Azken kasu horretan, eskatzen diren zuzenketak aurkezteko gehienezko epea finkatuko da. Epe hori betetzen ez bada, lizentzia berriro etengo da, urritasun horiek udal-irizpidearen arabera konpontzen diren arte. Horretarako ez da deklarazio zehatzik egin beharko.



Ezarritako hamar (10) eguneko epea amaitu eta eskatzaileak horri buruzko udalaren jakinarazpenik jaso ez badu, aurkeztutako agiriak onartzen direla ulertuko da. Dena den, emandako lizentzian ezarritakoa urratzen edo aldatzen duten alderdiak ez dira baliagarriak izango, ezta indarrean dagoen legediaren edo hirigintza-plangintzaren aurka egiten dutenak ere.

- 4.- Lizentzia emateko proiektu teknikoa aurkeztu behar den kasu guztietan, eta, proiektu hori hasiera batean beharrezkoa izan gabe, udalak lizentzia emateko erabakian baldintza hori jartzen duen kasu guztietan, obra-zuzendari bat izendatu beharko du lizentziaren titularrak. Zuzendari horrek titulazio tekniko egokia izan beharko du, obren izaeraren arabera, eta hala badagokio, beraren funtzioetan lagunduko dion erdi-mailako teknikaria ere izendatu beharko du (aparejadorea, arkitekto teknikoa edo ingeniari teknikoa).

Izendapen hori eta izendatutako teknikarien onarpena udalean jakinarazi beharko da, obrei hasiera eman aurretik. Jakinarazpen hori ezinbesteko baldintza izango da emandako lizentzia gauzatu ahal izateko

- 5.- Lizentziak ez dira gauzatu dagozkion tasak ordaintzen ez badira. Tasa horiek lizentziak emateko egintzan finkatuko dira.
- 6.- Kokapen- eta zuinketa-planoa eskatzen den obra-lizentzia guztietan, obrei hasiera eman aurretik, lizentziaren titularrak obrak lurrian bertan ezartzeari oniritzia eman diezaion eskatu beharko dio udalari, eta oniritzi hori zuinketa-aktan islatuko da.
- 7.- Eraikitze-obren eta irekiera-lizentzien titularrek –kasu guztietan–, eta obra txikietako lizentzien titularrek eta beste jarduera batzuk ezartzeko lizentzien titularrek –lizentziak emateko erabakian hala ezartzen denean–, lehen erabilerako lizentzia lortu beharko dute (obrarri dagokiona, jarduerari dagokiona, edo biei dagokiena). Izatez, lizentziaren xede diren eraikinek eta lokalek aurreikusitako xedeetara zuzendu aurretik eta dagokien jarduerari ekin aurretik lortu beharko dute lehen erabilerako lizentzia.

Eraikin edo lokal batek irekiera- edo jarduera-lizentzia ez ezik, obra-lizentzia ere behar badu, lehen erabilerako lizentziei dagozkien izapideak aldi berean bideratu ahal izango dira, eta espediente bakar batean bildu ahal izango dira.

Hala ere, titularrek saihestu egin beharko dute hirugarren batzuek eraikina erabili edo okupatzeko egintzak gauzatzea, lizentzia hori eman arte bederen.

Lizentzia hori lortzea ezinbestekoa izango da eraikina hiri-zerbitzuetako sareetara lotzeko (ur-hornidura, energia elektrikoko hornidura, telefonia, eta, hala badagokio, gas-hornidura). Baldintza hori betetzen ez bada, ukatu egingo da konpainia hornitzaileetan alta hartzea.



185. artikulua.- Zenbait lizentzia mota eraginkor egiteko berariazko baldintzak, eskakizunak eta bermeak.

1.- Lurraz zatitzeko lizentziak.

Lursail bat banantzeko edo zatitzeko lizentzia ematen denean –beste lursail bati edo batzuei eransteko–, eskatzaileak egindako zatiketaren eskrituraren kopia aurkezteko baldintza etengarria bete beharko du, eta Jabetza Erregistroan inskribatzeko aurkeztu izanaren frogagiria ere aurkeztuko du. Baldintza hori betetzen ez den arte, eskatzen den lur-zatiketa ez da gauzatutzat joko.

2.- Eraikitze lizentziak.

Oinarrizko proiektu batean oinarritutako eraikitze-lizentziak ematen direnean, lizentzia horiek gauzatu aurretik eta obrei hasiera eman aurretik, gauzate-proiektua aurkeztu eta onartu beharko da, dagokion Elkargo Ofizialaren xedapenetan ezarritako baldintzekin.

Proiektu horrek ezin izango ditu emandako lizentziaren baldintzak aldatu, eta ezin izango du bestelako zehaztapenik gaineratu, lizentziaren xede den oinarrizko proiektua gauzatzeari buruzkoak ez badira.

Gauzate-proiektua aurkeztean eta lizentzia gauzatzean, dokumentu osagarriak aurkezteko baldintza orokorrak bete beharko dira.

3.- Obrak egiteko eta instalazioak eta behin-behineko erabilerak ezartzeko lizentziak.

- * Behin-behineko edo aldi baterako jarduerak ezartzeko obra-lizentziak denbora-aldi mugatu eta zehatz baterako emango dira, edozein kasutan.
- * Oro har, indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako behin-behineko erabilerak baimentzeko, artikuluko horietan ezarritako irizpideak bete beharko dira.
- * Obrak egiteko eta behin-behineko erabilerak eta instalazioak ezartzeko lizentziek ez dute eraginik izango, eta, beraz, ezingo zaie lizentzien xede diren obrei eta jarduerari ekin, Jabetza Erregistroan inskribatu direla egiaztatuz. Interesdunak onartu beharko du lizentzia behin-behinekoa dela, bai eta, udalak hala adierazten duenean, eta kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe, erabilera eten edo/eta eraikuntza bota behar duela.

Kasuan kasuko jardueren ezaugarriak eta izaerari loturiko arrazoiak direla-eta, azaldutakoa ez dela egokia justifikatu eta gero, udalak baldintza hori ez aplikatzea erabaki dezake.



186. artikulua.- Zergak, tasak eta eskubideak ordaintzea.

- 1.- Lizentzien zergen eta tasen zenbatekoa, hainbat kasu eta modalitatetan, indarrean diren ordenantza fiskaletan finkatuko da.
- 2.- Lizentzia emateko egintzan finkatutako eskubideen ordainketak konturakoak izango dira, eta lizentziaren titularrak obraren behin betiko kostua deklaratu beharko du obra amaitzean. Hala, kasuak kasu, egin beharreko likidazio osagarria egin ahal izango da.
- 3.- Udal-zerbitzuek adierazpen horiek egiazkoak direla egiaztatu ahal izango dute, eta, horretarako, obrak egiteko lanetan parte hartu duten pertsonen kostua finkatzeko beharrezko aurrekariak, egiaztagiriak eta agiriak eskatu ahal izango dizkiete.
- 4.- Obrek udal-jabari publikoko ondasunen aprobetxamendu berezirik badakarte, hegalkinak barne, eskatzaileak ordenantza fiskalen ondoriozko eskubideak eta tasak ordaindu beharko ditu, eta ordenantza horiek eta lizentzia emateko erabakiak zehazten duen denboran eta moduan egingo da hori.

187. artikulua.- Erregistro-bermeak.

- 1.- Hirigintza-lizentziak emateko ebazpenen berri Jabetza Erregistroan emango da, behar bezala inskribatuta gera daitezen, baldin, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan –indarrean dagoen hirigintza-plangintza barne– ezarritako irizpideen arabera, inskriba badaitezke eta/edo inskribatu beharrekoak badira.

Aurrekoarekin bat, Jabetza Erregistroan jakinarazi beharko dira, besteak beste, esleitutako hirigintza-erakigarritasun osoa edo zati bat garatuko duten oin berriko eraikuntza-jarduerei loturiko lursailen zatiezintasuna eta/edo lursailen zatiketa dakarten lizentziak emateko erabakiak, indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarritakoaren arabera inskribatzeko.

- 2.- Lurzoru hiritarrezinean dauden finkak banantzeko edo zatitzeko, finka horiek erabiltzeko, eraikitzeko eta lurak zatitzeko araubidea arautzean, indarrean diren legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan ezarritako zehaztapenak bete beharko dira.

Era horretako banaketak edo zatiketak dakartzaten udal-ebazpenak Jabetza Erregistroan jakinarazi behar dira, bertan inskriba daitezen.

- 3.- Inskripzioa egiteko gastuak, nolahi ere, lizentziaren onuradunaren kontura izango dira.

188. artikulua.- Zuinketa.

- 1.- Bidezkoa den kasuetan, eta lizentzia guztiz eraginkorra izateko eskatzen diren eskakizunak bete ondoren, lizentziaren titularrak idatziz eskatu beharko du udal-teknikari batek proiektatutako eraikinaren edo eraikuntzen zuinketa berrazter dezan. Berraztertze horretara nahitaez bertaratu beharko du(te) obren zuzendari teknikoak edo teknikoek.



- 2.- Zuinketa horretan, lizentziaren xede diren eraikuntzen perimetroa lurrean bertan finkatuko da, eta funtsezko lerrokadurak eta sestrak adieraziko dira. Horretarako, lizentzia-eskaerari gaineratzen zaion kokapen- eta zuinketa-planoan ezarritakoa beteko da, eta, hala badagokio, lizentzia emateko erabakian ezar daitezkeen zuzenketak hartu beharko dira aintzat.

Zuinketa hori zuzenean eta materialki lurrean egin daiteke, edo modu digitalean, izaera horretako mekanismoak eta koordinatuak erabiliz horretarako. Sistematika digital horren erabilera udalak arloan zehazten dituen irizpideetara egokituko da.

- 3.- Lizentzia-eskabidea aurkeztu ondoren, udalak eskatzaileari eta obren zuzendariari edo zuzendariari jakinaraziko die egintza zer egunetan eta ordutan hasiko den, baita egintza hori egiaztatuko duten udal-teknikariek zer izen duten ere.

Lizentzia-eskaera egin eta hamar (10) eguneko epean lizentziaren titularrak horri buruzko udal-jakinazpenik jaso ez badu, eta lizentzia-eskaera aurkeztu eta hogeita (20) eguneko epea igaro bada, titularrak obrei ekin ahal izango die. Haatik, bide horretatik ezin izango da, inola ere, emandako lizentzian edo indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritakoaren aurkako eskubiderik eskuratu.

- 4.- Zuinketa lizentziaren baldintzetara zuzenean egokitzeko zailtasunak badaude, udal-zerbitzu teknikoek gaia balioetsi ondoren, udalak arazo horri erantzuteko egoki deritzon erabakiak hartuko ditu, horri buruz egin beharreko aldaketak barne.

189. artikulua.- Obra-zuzendaritza aldatzea.

Edozein arrazoiengatik obra-zuzendari teknikoren batek bere kargua utziko duela aurreikusten bada, edozein alde –sustatzaileak edo eraginpeko teknikariak– hamabost (15) egun lehenago jakinarazi beharko dio udalari, eta obrekin ezingo da aurrera egin zuzendari berria jardunean dela jakinarazi arte.

190. artikulua.- Lizentzien edukia aldatzea.

Lizentzia batean, obrak egiten ari direla, aldaketak sartu nahi badira, aurrez udalari eman beharko zaio horren berri, eta udalak udaleko zerbitzu teknikoaren txostena eskatuko du.

Zerbitzu teknikoek, txostenean, aldaketak garrantzi txikia duen eta indarrean dagoen hirigintza-araudiari egokitzen zaion aztertuko dute, bai eta, zehazki, zuzenean onar daitezkeen ere, edo aldaketa horretarako berriazko lizentzia bat behar den.

Berriazko lizentzia behar badu, lizentziaren titularrari jakinaraziko zaio gertakaria, eskabidea aurkeztu eta gehienez ere hamar (10) eguneko epean. Beharrezkoa denean, aurkeztu behar dituen dokumentu gehigarriak adieraziko dira.



Adierazitako epea igaro eta lizentziaren titularrak ez badu udalaren jakinarazpenik jaso, aldaketa onartuzat joko da, eta obrei ekin ahal izango zaie. Hala ere, ezingo da lortu, bide horri esker, indarrean dagoen hirigintza-araudiaren aurka doan eskubiderik.

Lizentziaren edukian aldaketa garrantzitsuak egin nahi badira, aurrez dagokien lizentzia eskuratu beharko dute, edozein kasutan. Lizentzia hori eskatzeko eta izapidetzeko, prozedura arruntari jarraituko zaio.

191. artikulua.- Lizentziak luzatzea.

Udal-lizentzia baten xede diren jardueri hasiera emateko eta gauzatzeko epeak soilik behar bezala justifikatutako arrazoiengatik luzatu ahal izango dira. Interesdunak idatziz eskatu beharko du ezarritako gauzatze-epea amaitu baino hamabost (15) egun lehenago.

Behin bakarrik emango da luzapena, eta obrak edo baimendutako obrak edo jarduerak amaitzeko beharrezko irizten den epea izango du gehienez, eta ordura arte egindakoa kontuan hartuta kalkulatu da.

Dena dela ere, luzapen horren tasak ordaindu beharko dira.

192. artikulua.- Lizentziak iraungitzea.

1.- Obra-lizentziak kasu hauetan iraungiko dira, udalak, aldez aurretik, horri buruzko berariazko deklarazioa egin ondoren:

- * Obrei ekin ez bazaie, dela lizentzia emateko erabakiak horretarako ezartzen duen epean, dela sei (6) hilabeteko epean; lizentzia eman dela jakinarazten den unetik aurrera zenbatuko da.
- * Obrek sei (6) hilabete baino gehiagoko epea izan, eta, epearen erdia igaro ondoren, proiektu osoaren aurrekontuko % 20 gainditzen duen obrarik egin ez bada.
- * Baimendutako obra ez bada amaitu lizentzia ematean ezarritako epean, edo lizentzia eman dela jakinarazten den unetik hasi eta sei (6) hilabeteko epean.
- * Baimendutako obrak sei (6) hilabete baino gehiagoko epean etenda egon badira, obrak hasi ziren unetik aurrera zenbatuta.
Obrak etentzat joko dira, burututako obrez gain, noizbehinkako lanen bat edo lan osagarriren bat egin arren. Noizbehinkako lan edo lan osagarritzat hartuko dira lizentzian ezarritako epean amaitzeko adinako intentsitatearekin egingo ez diren lanak.
- * Ez bada garbi eta nabarmen betetzen lizentziaren baldintzaren bat.

2.- Oro har, kasuan kasuko lizentzien (industriakoak, hirugarren sektorekoak, ekipamenduetakoak, eta abar) xede diren erabilerak edo jarduerak ezartzeko lizentziak iraungi egingo dira jarduerak geratu eta lokala bederatzi (9) hilabetez baino gehiagoz ixten bada, eta, dena dela ere, baja ematen bada Ekonomia Jardueren gaineko Zergan.



- 3.- Lizentzia bat iraungitako lizentziatzat jotzen denean, beste lizentzia bat eskatu beharko da lanak amaitzeko edo jarduerari berriz ekiteko.

193. artikulua.- Konpontzeko eta garbitzeko betebeharra.

Lizentziaren titularra behartuta dago obrek bide publikoetan eta gainerako alboko espazioetan sortutako kalteak konpontzera eta eremu horiek garbi edukitzera.

194. artikulua.- Obrak bertan behera uztea.

Lizentzia jaso duten obrak bertan behera geratzen badira, edo eteten badira –obrak amaitzeko aurreikusitako epea amaitu delako–, udalak, subsidiarioki, bide publikoen edo landa-ingurunearen segurtasuna eta apaindurak bermatzeko beharrezko obrak egingo ditu, edo erabiltzen diren eraikinen kasuan, horien funtzionaltasun egokia bermatzeko obrak, bai eta hondatutako urbanizazio-elementuak berriz ezartzeko obrak ere. Obra horien kostua lizentziaren titularrak ordaindu beharko du, eta, subsidiarioki, lursailaren jabeak.

195. artikulua.- Obrak amaitzea, eraikinak eta instalazioak erabiltzeko moduan uztea eta jarduerari ekitea.

- 1.- Obra-lizentziaren titularrak, obrak lizentziaren arabera bukatu ondoren eta, kasuan-kasuan, gero udalak baimendu edo agindu dituen aldaketak eginda, horren berri emango dio, idatziz, udalari. Eta, egoki bada, lehen erabilerako lizentzia emateko eskabidea aurkeztuko dio, lizentzia hori eskuratu behar baita eraikina edo instalazioa erabiltzeko moduan uzteko.

Horretarako, dagozkion dokumentuak aurkezteaz gain, baldintza hauek bete beharko dira:

- * Egindako obrek indarrean dauden legezko xedapenetan eskatzen diren segurtasunaren, osasungarritasunaren eta apaindura publikoen gutxieneko baldintzak bete behar dituzte, eta instalazioek ongi funtzionatu behar dute.
- * Eskatutako urbanizazio-obra osagarriak ezarritako baldintzetan gauzatu behar dira – baldin halakorik eskatu bada–.
- * Bide eta espazio publikoetan egindako kalteak konpondu behar dira –baldin kalterik sortu bada–, eta bide eta espazio horiek garbi utzi behar dira.

- 2.- Jarduerari ekin aurretik, jarduerak ezarriko diren lokaletan eta espazioetan nahitaezko egiaztatze-bisitak egin behar badira, lehen erabilerako lizentziaren espedientearen izapideen barruan egingo dira.
- 3.- Udalak ezingo du lehen erabilerako lizentziarik eman baldintza batzuen mende; beraz, udal-zerbitzuen nahitaezko txostenak ezarritako baldintzaren bat ez dela betetzen erakusten badu, lizentzia berariaz ukatuko da, edo prozedura etengo da. Eskatzaileari hautemandako akatsak adieraziko zaizkio, bai eta horiek konpontzeko epea ere (epe horrek ezingo du gainditu lizentzia iraungitzeko ezarritako data).



Epe hori iragan ondoren, udalak beharrezko obrak subsidiarioki egiteari ekin ahal izango dio.

- 4.- Ezinbestekoa izango da lehen erabilerako lizentzia lortzea hiri-zerbitzuetan alta eta hartuneak izateko (ur-hornidura, energia elektrikoa, telekomunikazioak eta, hala badagokio, gas-hornidura, eta abar).

196. artikulua.- Obrak eta erabilerak ikuskatzea

- 1.- Edozein udal-teknikari edozein unetan sartu ahal izango da obretara, han lanean ari diren bitartean, bai eta baimendutako erabilerak egiten diren tokietara ere, lizentziaren baldintzak, ezar daitezkeen ordenantzak eta araudiak betetzen direla egiaztatzeko.
- 2.- Lizentzia emateko dokumentua eta onartutako proiektua, edo horien kopiak, obra edo jarduerak egiten ari diren lekuan edo horren ondoan utziko dira, aurreko paragrafoan adierazitako ikuskatzea egitean, horiek guztiak ere azertu ahal izateko.
- 3.- Oin berriko eraikuntza-obretan, titularrak idatziz jakinaraziko dio udalari obren fase hauek amaitu direla, udal-teknikariek ikuska ditzaten:

- * Barneko eta kanpoko fabrikaren hasiera, zimendatzearen berdinketaren gainean.
- * Behe-solairuko sabaiaren egituraren amaiera.
- * Estalkiaren egituraren amaiera.

Kasu bakoitzean, udal-zerbitzu teknikoek horri buruz lizentzian eta zuinketa-aktan ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatuko dute, solairuko eraikuntzen kokapenei eta neurriei nahiz altuerari dagokienez, eta horri buruzko txostena egingo dute.

Horretarako, lehenengo ikuskapenean, zuinketa-erreferentziak berriz osatzeko eskatu ahal izango da, obrak egitean kendu badira.

197. artikulua.- Obretako hondakinak ateratzea, biltzea eta garraiatzea.

- 1.- Eraikinen goiko pisuetako obra-hondakinak ateratzeko kanalak edo toberak jarri nahi badira fatxadan, eta obra-hondakinak bide publikoan utzi nahi badira (horretarako berariaz prestatutako edukiontzietan, betiere), udalaren berariazko baimena lortu beharko da.
- 2.- Ildo berean, hondakinen garraioa eta isurketa arautu ahal izango ditu udal-agintaritzak, komenigarri irizten badio. Isurketak zabortegi baimenduetan edo udalaren ikus-onetsia jaso duten lekuetan egingo dira.



198. artikulua.- Eraikuntza-proiektuak, obrak gauzatzekoak eta jarduerak ezartzekoak udalean aurkezteko eta emateko baldintza formalak, udal-lizentzia eskatu ahal izateko.

- 1.- Kasuan kasuko udal-lizentzia eskatzeko eta eskuratzeko xedearekin udalean aurkeztuko diren eraikuntza-proiektuak (oin berrikoak eta lehendik dauden eraikinen zabaltze-, berritze- edo finkatze-lanenak), obrak eta instalazioak gauzatzeko proiektuak, jarduerak ezartzekoak eta antzekoak paperean eta euskarri digitalean emango dira.
- 2.- Oro har, eta hurrengo 3. eta 4. paragrafoetan ezarritakoari kalterik egin gabe, aipatutako proiektuen kopia bat (1) paperean aurkeztuko da udalean.
- 3.- Oro har, jarduerak ezartzeko lizentzia-eskabideak badira, kasuan kasuko proiektuaren hiru (3) kopia aurkeztuko dira, kasu bakoitzean.
- 4.- Administrazioaren beste organismo batzuen alde zuzeneko aurreko baimena edo txostena eduki behar duten edo/eta horien aurrean beste edozein izapide egitea eskatzen duten espedienteetan –betiere izapide horiek udalak egin behar baditu–, kasu bakoitzean proiektuaren beharrezkotzat joko den kopia-kopurua aurkeztuko da, aurreko paragrafoetan aipatutakoez gain.
- 5.- Bestalde, proiektu horien euskarri digitaleko kopia emateko honako irizpide hauek bete behar dira:
 - * Proiektuaren kopia digital bat (1) emango da; kasuan-kasuan, eta baldin udal-lizentzia emateko baldintzat hartzen bada proiektuan berregokitzeak eta osaketak sartzea, kopia horrekin batera baldintza horiek jasoko eta/edo berrituko dituen beste kopia bat emango da.
 - * Kopia digitalen ezaugarriei eta baldintzei dagokienez (euskarri mota, programa informatikoa, eduki literarioaren zein grafikoaren antolaketa eta sistematizazioa, eta abar), kopia digitala udalak helburu horretarako egoki joko dituen irizpideetara egokitu behar da, eta, zehazki, horretarako egin eta onartuko den protokoloan ezarritako irizpideetara.



XEDAPEN IRAGANKORRAK

Lehena.- Indarrean dauden hirigintzako planak, proiektuak eta dokumentuak finkatzea.

Plan Orokor hau onartu eta indarrean sartu aurretik indarrean zeuden hirigintzako planak, proiektuak eta dokumentuak finkatzen dira, haietan txertatutako aurreikuspenak plan honetakoekin bateragarriak diren heinean.

Aurreikuspen horiek indarrean jarraituko dute etorkizunean formulatuko diren beste plan, proiektu, ordenantza edo antzeko beste dokumentu berrietan txertatutakoek indargabetzen ez dituzten bitartean.

Finkatze horrek ez du eraginik izango plan honetan ezarritakoekin bateraezinak diren plan, ordenantza eta abarretako aurreikuspenetan.

Finkatutako aurreikuspen horiek berorien izaera eta jatorri propioa dute.

Donostian, 2017ko otsailean

SANTIAGO PEÑALBA

MANU ARRUABARRENA

MIKEL IRIONDO

