

## **LASARTE-ORIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO ARAUAK**

### **B. DOKUMENTUA.- “HIRIGINTZA ARAUAK”**

Arau orokorrak

## **AURKIBIDEA:**

### **I. TITULUA.- IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK, HIRI ANTOLAMENDUKO ARAUAK APLIKATZEARI BURUZKOAK**

- 1.1 artikulua.- Aplikazio eremua.
- 1.2 artikulua.- Indarrean irauteko baldintzak.
- 1.3 artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauak osatzen dituzten dokumentuak eta horien hedadura arautzailea.
- 1.4 artikulua.-Hiri Antolamenduko Arauen zehaztapenen lerrun eta lotespen arautzailea.
- 1.5 artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauen aldaketak.
- 1.6 artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauak berrikusteko baldintzak.

### **II. TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA**

#### **II.1.- HIRIGINTZA ERABILERAK**

- 2.1 artikulua.- Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra
- 2.2 artikulua.- Hirigintza erabileren edukia
  - 1.- Egoitza erabilerak
  - 2.- Industri erabilerak
  - 3.- Hirugarren sektoreko erabilerak
  - 4.- Landa-erabilerak
  - 5.- Komunikabide-erabilerak
  - 6.- Espazio libreetarako erabilerak
  - 7.- Ekipamendu komunitariorako erabilerak
  - 8.- Zerbitzu azpiegiturako erabilerak

#### **II.2.- KALIFIKAZIO OROKORRA**

- 2.3 artikulua.- Kalifikazio Orokorreko erregimenaren formulazioa.
- 2.4 artikulua.- Kalifikazio Orokorraren sistematizazioa.
- 2.5 artikulua.- Erabilera orokorreko zonei aplikagarria zaien eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.  
Kalifikazio Orokorra jarraian adierazitako erabilera orokorreko zona moten arabera sistematizatzen da:
  - 1.- A. Egoitza Zonak.
  - 2.- B. Industri Zonak.
  - 3.- D.10.- Babes bereziko landa-zonak – Nekazaritza ustiategiak-
  - 4.- D.11.- Babes bereziko landa-zonak – Landako parkeak-
  - 5.- D.12.- Baso-zona babestuak
  - 6.- D.13.- Babes bereziko landa-zonak –Basoak-
  - 7.- D.14.- Lur gaineko urak babesteko landas-zonak
  - 8.- D.2.- Erabilera finkaturik gabeko landa-zonak.
  - 7.- D.2.- Landa-zona arruntak
  - 9.- E.1.- Bide sareak
  - 10.- E.2.- Trenbide sareak
  - 11.- F.1.- Espazio libreak
  - 12.- F.2.- Ibai ubideak
  - 13.- G. Ekipamendu Komunitariorako Zonak.
- 2.6 artikulua.- Lotespen arautzailea eta Kalifikazio Orokorreko zehaztapenetan onartutako tolerantziak

#### **II.3.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA**

- 2.7 artikulua.- Kalifikazio Xehekatuko erregimenaren formulazioa.
- 2.8 artikulua.- Kalifikazio Xehekatuaeren sistematizazioa.
- 2.9 artikulua.- Erabilera xhekatuko zonei aplikagarria zaien eraikuntza, erabilera eta jabari erregimena.
  - 1.- a.1.- Zabaluneko egoitza lurzatiak
  - 2.- a.2.- Eraikuntza irekiko egoitza lurzatiak
  - 3.- a.3.- Garapen txikiko egoitza lurzatiak
  - 4.- a.4.- Eraikuntza bakaneko egoitza lurzatiak
  - 5.- b.- Industri erabilerarako lurzatiak.
  - 6.- c.- Hirugarren sektoreko erabileretarako lurzatiak.
  - 7.- e.1.1.- Autobideak eta autobideak
  - 8.- e.1.2.- Hiri-arte eta hiri barruko errepideak
  - 9.- e.1.3.- Hiri-bide nagusiak
  - 10.- e.1.4.- Hiri-bideak, espaloiak eta bizikleta-bideak

- 11.- e.1.5.- Garajerako lurzatiak
  - 12.- e.2.- Tren sareak
  - 13.- f.1.- Hiri-espazio libreak
  - 14.- f.2.- Espazio libre arruntak
  - 15.- g.- Ekipamendu komunitariorako lurzatiak.
  - 16.- h.- Zerbitzu Azpiegituretarako lurzatiak.
- 2.10 artikulua.- Lotespen arautzailea eta Kalifikazio Xehekatuko zehaztapenetan onartutako tolerantziak.

### **III. TITULUA: PLANGINTZA EXEKUTATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

#### **III.1.- LURZORUAREN SAILKAPENA**

- 3.1 artikulua.- Lurzorua sailkatzeko erregimenaren formulazioa.

#### **III.2.- HIRIGINTZA PROBETXAMENDUAREN SISTEMATIZAZIOA ETA ESLEIPENA**

- 3.2 artikulua.- Eraikuntza probetxamenduaren erregulazioaren sistematizazioa.
- 3.3 artikulua.- Lurzoru Hiritarrean hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimenaren formulazioa.
- 3.4 artikulua.- Lurzoru Hiritargarrian hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimenaren formulazioa.

#### **III.3.- PLANGINTZAREN GARAPENA**

- 3.5 artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauak garatzeko erregimen orokorra
- 3.6 artikulua.- Plangintza Lurzoru Hiritarrean.
- 3.7 artikulua.- Plangintza Lurzoru Hiritargarrian.
- 3.8 artikulua.- Plangintza Lurzoru Hitarrezinean.
- 3.9 artikulua.- Plangintza Xehekatuaren eduki material eta dokumentala.

#### **III.4.- PLANGINTZAREN EXEKUZIOA**

- 3.10 artikulua.- Izaera orokorreko xedapenak.
- 3.11 artikulua.- Plangintzaren exekuzio erregimena Lurzoru Hitararrean
- 3.12 artikulua.- Plangintzaren exekuzio erregimena Lurzoru Hitarargarrian
- 3.13 artikulua.- Plangintzaren exekuzio erregimena Lurzoru Hitarrezinean

#### **III.5.- HIRIGINTZAREN EXEKUZIOA**

- 3.14 artikulua.- Hiritartze obrak exekutatzeke proiektuen formulazio erregimena
- 3.15 artikulua.- Hiritartze obrak garatzen dituzten proiektuen antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.
- 3.16 artikulua.- Hiritartze obren gutxieneko baldintza teknikoak.
- 3.17 artikulua.- Hiritartze proiektuak udalekoak ez diren titularrek exekutatzea.

#### **III.6.- ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTzea**

- 3.18 artikulua.- Lurzoru Hitararrean eraikitzeke ahalmena erabiltzea.
- 3.19 artikulua.- Lurzoru Hitarargarrian eraikitzeke ahalmena erabiltzea.
- 3.20 artikulua.- Lurzoru Hitarrezinean eraikitzeke eta jarduera baimenduak ezartzeko ahalmena erabiltzea.
- 3.21 artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.
- 3.22 artikulua.- Herriaren erabilpeneko edo gizaritearen onurako behin-behineko erabilerak ezartzea.

#### **III.7.- LIZENTZIAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK**

- 3.23 artikulua.- Lizentzia behar duten jarduerak
- 3.24 artikulua.- Lizentzia-eskaeren eduki orokorra.
- 3.25 artikulua.- Lizentzien titularitatea eta eskualdatzea.
- 3.26 artikulua.- Lizentzien tramitazioa.
- 3.27 artikulua.- Lizentzien eraginkortasunerako baldintza orokorrak eta garantiak.
- 3.28 artikulua.- Lizentzia mota desberdinen eraginkortasunerako baldintza bereziak, betekizunak eta garantiak.
- 3.29 artikulua.- Tasen eta eskubideen ordainketa.
- 3.30 artikulua.- Erregistro-garantiak
- 3.31 artikulua.- Zuinketa.
- 3.32 artikulua.- Obra zuzendaritzaren aldaketa.
- 3.33 artikulua.- Lizentzien edukiaren aldaketak.
- 3.34 artikulua.- Lizentzien luzamendua.
- 3.35 artikulua.- Lizentzien iraungipena.
- 3.36 artikulua.- Konpontzeke eta garbitzeke betebeharra
- 3.37 artikulua.- Obren ordainketa
- 3.38 artikulua.- Obrak bukatzea, eraikinak eta instalazioak martxan jartzea eta jarduerari ekitea.

#### **IV. TITULUA: LURZATI ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAREN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK**

##### **APLIKAZIO OROKORREKO XEDAPENAK**

##### **IV.1.- ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK**

- 4.1 artikulua.- Kontzeptuen terminologia
- 4.2 artikulua.- Eraikuntza probetxamendua konputatzeko irizpideak
- 4.3 artikulua.- Eraikuntzaren profila zehazteko irizpideak.
- 4.4 artikulua.- Eraikuntzaren altuera eta eraikinen oin desberdinen fatxadetako altuera neurtzeko irizpideak.
- 4.5 artikulua.- Izaera orokorrez aplikagarriak diren eraikuntza baldintzak.

##### **LURZORU HIRITARREAN ETA LURZORU HIRITARGARRIAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZAK**

##### **IV.2.- EGOITZA ERABILERARAKO LURZATIETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK ("a" lurzatiak)**

##### **IV.2.1.- ERAIKUNTZA ERREGULATZEKO BALDINTZAK**

- 4.6 artikulua.- Baldintza orokorrak.
- 4.7 artikulua.- "a.1.- Zabaluneko egoitza lurzatietan, egoitza asentamendu zaharretan eta egoitza kolektiboan" aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak.
- 4.8 artikulua.- "a.2.- Eraikuntza irekiko egoitza lurzatietan" aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak
- 4.9 artikulua.- "a.3.- Garapen txikiko egoitza lurzatietan" aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak
- 4.10 artikulua.- "a.4.- Eraikuntza bakaneko egoitza lurzatietan" aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak
- 4.11 artikulua.- Etxebizitzak beheko oinetan ezartzeko baldintzak.

##### **IV.2.2.- ERABILERA BALDINTZAK**

- 4.12 artikulua.- Erabilera baimenduak ezartzeko erregimen orokorra.

##### **IV.2.3.- LOKALEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK. Espazioen dimentsioak, nahitaezko betekizunak eta oinarrizko instalazioen zuzkidura.**

- 4.13 artikulua.- Baldintza orokorrak
- 4.14 artikulua.- Etxebizitzetara destinaturiko lokaletan aplikagarriak diren baldintzak.
- 4.15 artikulua.- Beste erabilera baimenduetara destinaturiko lokaletan aplikagarriak diren baldintzak.
- 4.16 artikulua.- Garajera destinaturiko lokalen baldintzak.

##### **IV.2.4.- EGOITZA ERABILERARAKO ERAIKINETAKO INSTALAZIOEN ERAIKUNTZA-KALITATE ETA FUNTZIONALITASUN BALDINTZAK.**

- 4.17 artikulua.- Baldintza orokorrak.
- 4.18 artikulua.- Lokalen akabera eta gutxieneko instalazioak.
- 4.19 artikulua.- Saneamenduko instalazioak.
- 4.20 artikulua.- Aireztapenerako instalazioak eta errektuzko produktuak hustekoak.
- 4.21 artikulua.- Bibrazio eta zaraten kontrola.

##### **IV.2.5.- EGOITZARAKO ERAIKINEN ETA BERTAKO ELEMENTUEN SEGURTASUN BALDINTZAK**

- 4.22 artikulua.- Baldintza orokorrak.
- 4.23 artikulua.- Baoen, leihoen eta terrazetarako irteeren babesa.
- 4.24 artikulua.- Teilatu eta estalkietarako irteerak.

##### **IV.2.6.- TRATAMENDUARI BURUZKO BALDINTZAK**

- 4.25 artikulua.- Homogeneotasuna eraikinen kanpoko tratamenduan
- 4.26 artikulua.- Estalkien tratamendua.
- 4.27 artikulua.- Tarteko hormen tratamendua.
- 4.28 artikulua.- Esekitokien tratamendua.
- 4.29 artikulua.- Fatxaden tratamendua beheko oinetan.
- 4.30 artikulua.- Errotuluak eta iragarki argidunak.
- 4.31 artikulua.- Finken arteko bananketak eta itxiturak.
- 4.32 artikulua.- Sestra gainean eraiki gabeko espazio pribatuen artapena eta apaindura.

4.33 artikulua.- Tratamendu bateratua eraikuntza multzoetan.

**IV.2.7.- JABARIARI BURUZKO BALDINTZAK**

4.34 artikulua.- Jabari erregimen orokorra.

4.35 artikulua.- Erabilera publikoko zorpenak aplikatzeari buruzko baldintzak.

4.36 artikulua.- Fatxadetan zerbitzu elementuak eta seinaleak ezartzea.

4.37 artikulua.- Lurzatiaren arteko zorpenak.

4.38 artikulua.- Derrigorrezko jabetza-lotespenak.

**IV.3.- EGOITZARAKO EZ DIREN LURZATIETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK (“b”, “c” eta beste lurzatiak)**

4.39 artikulua.- Eraikuntza probetxamendua eta eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak (“b” lurzatiak)..

4.40 artikulua.- Erabilera baldintza orokorrak (“b” lurzatiak).

4.41 artikulua.- Eraikinen funtzionaltasun, higie, segurtasun eta eraikuntza-kalitate baldintza orokorrak.

4.42 artikulua.- Tratamendu estetikoari buruzko baldintzak.

4.43 artikulua.- Beste lurzatietan aplikatu daitezkeen baldintza orokorrak.

**IV.4.- LURZORU HIRITARREZINEAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK.**

**IV.4.1.- LURZORU HIRITARREZINEAN IZAERA OROKORREZ APLIKAGARRIAK DIREN XEDAPENAK**

4.44 artikulua.- Ordenantza Erregulatzailerak Lurzoru Hiritarrezinean aplikatzeko erreferentziarako arautegia.

4.45 artikulua.- Eraikitze eta hiritartzeko baldintza orokorrak.

1.- Kokapen baldintzak.

2.- Eraikinen forma eta bolumen baldintzak.

3.- Eraikinen kanpoaldeko tratamenduari buruzko baldintzak.

4.- Hiritartzeko eta inguruaren tratamendurako baldintzak.

5.- Eraikuntzak landa-ingurunera egokitzea.

6.- Bizigarritasun baldintzak.

7.- Hondakin uren saneamendua

8.- Simaurtegiak eta mindak biltegitartzeko hobiak.

9.- Landare-geruza berrezartzea.

4.46 artikulua.- Eraikuntza mugikorak edo aurrefabrikatuak ezartzea.

4.47 artikulua.- Errepideak eta landabideak.

4.48 artikulua.- Zuhaitzen babesa.

4.49 artikulua.- Ibilgailuentzako pistak.

4.50 artikulua.- Airetiko hariteria paisaia txertatzea.

4.51 artikulua.- Lurpeko uren babesa

4.52 artikulua.- Ibai ibilguen babesa.

4.53 artikulua.- Landakoak ez diren erabileretara destinatutako eraikinak suteen aurka babestea.

4.54 artikulua.- Lursaila egokitzea.

4.55 artikulua.- Ingurugiroa babestea eta txertatzea.

**IV.4.2.- ERABILERA BAIMENDUAK LURZORU HIRITARREZINEAN EZARTZEKO ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK**

4.56 artikulua.- Nekazaritza erabilera arruntak.

4.57 artikulua.- Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak.

4.58 artikulua.- Basogintza erabilerak.

4.59 artikulua.- Herrilanei lotutako erabilerak.

4.60 artikulua.- Lurraldearen ustiapenari lotu gabeko nekazaritza industriak.

4.61 artikulua.- Egoitza erabilera autonomoak

4.62 artikulua.- Landakoak ez diren bestelako erabilera baimengarriak.

**V. TITULUA: HIRIGINTZA ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ERREGIMENAREN FORMULAZIOA.**

5.1 artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko erregimenaren formulazioa.

5.2 artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra.

5.3 artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatu eraikiak babesteko erregimena.

5.4 artikulua.- Interes arkeologikoko elementuak eta zonak babesteko erregimena.

5.5 artikulua.- Interes naturalistikoaren duen ondarea babesteko erregimena.

## I. TITULUA.- IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK, HIRI ANTOLAMENDUKO ARAUAK APLIKATZEARI BURUZKOAK

### 1.1 artikulua.- Aplikazio eremua.

Hiri Antolamenduko Arau hauek aplikagarriak izango dira, indarrean sartzen diren unetik, Lasarte-Oriako udal barruti osoan.

### 1.2 artikulua.- Indarrean irauteko baldintzak.

#### a.- Indarrean dagoen plangintza orokorra indargabetzea

Proiektu honek ordezkatu eta, beraz, indargabetu egiten ditu 1990eko urtarrilaren 9an Gipuzkoako Foru Aldundiko ebazpenaren bidez onetsitako Lasarte-Oriako Hiri Antolamenduko Arauetan ezarritako zehaztapenak eta horien ondoko eraberrikuntzak, osagarriak eta garapenak, espresuak nahiz inplizituak, beti ere ondorengo pasartean adieraziko diren salbuespenen kasuan izan ezik.

#### b.- Baliozkotu diren zehaztapenak

- Zenbait Hirigintzako Esku-hartze Alderditan, hots, aipatu zirkunstantzia dagokien Arau Partikularretan espreski adierazita dagoen kasuan, indargabetze hori baztertu egingo da eta, ondorioz, arestian aipatu diren antolamendu xehekatuko zehaztapenak baliozkotu egingo dira kasuan-kasuan ezartzen diren baldintzetan.
- Baliozkotzen diren plangintza xehekatuko zehaztapenak, lehentasunez aplikatzekoak izango dira honako arlo hauetan:
  - Zonakatze xehekatua, Alderdian bereziki aplikagarria.
  - Lurzati eraikigarrietako eraikuntzen eite, erabilera eta jabari baldintzak erregulatzea, proiektu honetan gai horri buruz ezartzen den erregimen orokorraren barruan.
  - Alderdiaren barruan burutu beharreko hiritartze obrak zehaztea.
  - Alderdiaren barruan plangintzaren exekuzio erregimena erregulatzea.

### 1.3 artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauak osatzen dituzten dokumentuak eta horien hedadura arautzailea.

1.- Honako proiektu honek, ondoko dokumentuak jasotzen ditu:

"A. Memoria" Dokumentua.

"B. Hirigintza Arauak" Dokumentua.

"C. Hirigintza Ondarearen Katalogoa" Dokumentua.

"D. Planoak" Dokumentua.

2.- Izaera orokorrez, Hiri Antolamenduko Arauen eduki arautzailea berori osatzen duten dokumentu guztietan jasotzen diren zehaztapen-multzoak definitzen du.

Hala ere, "B. Hirigintza Arauak", "C. Hirigintza Ondarearen Katalogoa" dokumentuak eta "D. Planoak" dokumentuko "II. Antolamendua" planoak dira bereziki hirigintza jarduera arautzeko eta erregulatzeko izaera dutenak, eta beraz, hori nahitaez egokitu beharko zaie aipatu dokumentuetako zehaztapenei.

Gainerako dokumentuek izaera adierazgarria, erreferentziazkoa edota frogatzailea dute funtsean; hortaz, edukiari dagokionez kontraesanen baten kasuan, beste haiek nagusituko dira.

3.- Eskala desberdinetan egindako izaera arautzailea duten planoen artean hirigintza zehaztapenen bati buruzko desadostasunen bat antzemango balitz, eskalarik handienean marraztutako planoetan ezarritakoa nagusituko da, desadostasuna azken horietan bildutako errakuntza material nabarmen bati dagokionean izan ezik.

### 1.4 artikulua.-Hiri Antolamenduko Arauen zehaztapenen lerrun eta lotespen arautzailea.

1.- Hiri Antolamenduko Arau hauen zehaztapenen aldaketa, dagozkien lerrun eta lotespen arautzaileek galdatzen duten prozedura tramiteei lotuko zaie, euren izaeraren arabera eta honako proiektu honetan, horri dagokionean ezartzen den sistematizazioaren arabera.

2.- Plangintza orokorraren berezko lotespena eta lerruna izango dute ondoko ataletan barne hartutako zehaztapenek:

- "B. Hirigintza Arauak" dokumentuan barne hartutako "Arau Orokorrak".

- Lehen aipatutako "B" dokumentuan "Hirigintza Interbentziarako Alderdietako Arau Partikularren" "II. Hirigintza Erregimen Orokorra" atalak.

- "D. Planoak" dokumentuko "II. Antolamendua" planoetan jasotakoak.

Zehaztapen horiek aldatzeak edo osatzeak, honako dokumentu honetan espreski erregulatzen diren tolerantzietara egokitzen diren horiek salbuetsiz, edozein kasu izanik ere, Hiri Antolamenduko Arau hauen aldaketarako berriazko eta xede horretarako espediente bat formulatzea eta onestea galdatuko du.

3.- Proiektu honetan ezarritako gainerako zehaztapenek, bai eta beronen garapenean formulatutako hirigintza espedienteetakoek ere, garapen plangintzaren —Plan Berezi edo Plan Partziala— edota bere definiziorako egokia den hirigintza espedientearen berezko lerruna eta izaera izango dute.

Hauen aldaketa edo osaketa, kasu bakoitzean, lege-lerrun bereko dokumentu edo espediente bat formulatu edo onestearen bidez egin ahal izango da.

4.- Eraikinen eta hirigintzaren konfigurazio fisikoari dagozkion zehaztapenen definizio berriak eta hauek aldatzea edo osatzea Xehetasunezko Azterketen bidez egin ahal izango da, behar diren kasuetan eta indarrean dagoen hirigintza legeriak, honako Hirigintza Arauek eta, hala dagokionean, garapen plangintzak ezar ditzakeen mugekin.

5.- Exekuzio eremuak eta unitateak mugatzea eta jarduketa sistemak zehaztea indarrean dagoen legeriak ezarritako prozeduraz eta mekanismoz formulatu ahal izango dira, plangintzan espreski ezarritako beste era bateko xedapenen bat egonez gero izan ezik. Hala balitz, plangintzak dioenari jarraituko zaio.

## **1.5 artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauen aldaketak.**

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

Aldaketek interes komuneko arazoietan oinarritu beharko dute eta beren edukiaren deskribapen xehekatua eta beren justifikazio espresua galdatuko dute. Ildo honetan, behar adinako xehetasunez ebaluatuko da aldaketa hauek Hiri Antolamenduko Arauen aurreikuspenetan duten eragina, biztanleriari, enpleguari, ekipamendu komunitario orokor eta lokalari, espazio libreei, bide-sareari eta aparkalekuari eta azpiegiturei dagokienez, baldin eta eraberrikuntzaren tamainak edo headurak beharrezko edota egoki egiten badute.

Aldaketa guztiak berauek justifikatzen dituen arazoiekin lotuta egongo dira, espediente batean berarekin lotuta ez dauden edo burututako deskribapen edo justifikazioen artean espreski aipatzen ez diren plangintza aldaketak sartu ezin direlarik.

### **2.- Bolumen eraikigarriaren gehikuntza**

a.- Indarrean dagoen arautegiaren ondorioetarako, Hiri Antolamenduko Arauen aldaketak egoitza erabilerarako zonetan aurreikusitako bolumen eraikigarria gehitzeko joera duela ulertuko da, erabilera horri esleitutako eraikuntza probetxamendua gehitzen denean. Eragin horretarako ez dira plangintzak espreski ezarritako tolerantziak kontuan hartuko.

Eremu bateko bolumen eraikigarria gehitu ahal izateko, populazioaren gehikuntzaren arabera Legeak eskatzen dituen espazio libre handiagoak aurreikusi beharko dira.

Kasu guztietan, ondoriozko espazio libreek aipatutako legeriak ezarritako gutxieneko baldintzak betetzen dituzten eremuak osatu beharko dituzte.

b.- Bestalde, industri zonetan, aipatutako gehikuntza zonaren azalera handitzen denean gertatuko da, eremu horien azaleraren %10ean gehitzen denean, hain zuzen.

c.- Afektatutako zonaren edo lurzatiaren erabilera edozein izanik ere, aipaturiko gehikuntza gertatzen denean, gutxienezko aparkaleku edo garaje zuzkidura gehigarri bat ordenatu beharko da, honako Hiri Antolamenduko Arauek

ezarritako zuzkidura galdakizunei jarraiki, bai eta berau gertatzen deneko eremua afektatzen duen garapen baldintzek ezarritakoei jarraiki ere, gehikuntza horrek afektatzen duen erabilerentzat. Aipatutako zuzkidura gehigarri horretatik gutxienez %50 bide publikoetan kokatuko dira.

### 3.- Dokumentuen moldaketa

Hiri Antolamenduko Arauen Aldaketa espedienteen dokumentazioan, proiektu honen barruan aldaketa horren eragina jasoko duten plano eta dokumentu moldatuak jaso beharko dira, baldin eta plangintza orokorreko lerrun eraginkorra eta bereziki arautzailea badute.

Testu Bateratuaren balioa Udalbatzak berretsi beharko du aurrez, lehendik indarrean zegoen testuaren dokumentu fedemailea kasu guztietan gordez.

### **1.6 artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauak berrikusteko baldintzak.**

1.- Udalbatzak legez horretara behartzen duten —legezko aldaketak, lurralde plangintza, eta abar— edota beharrezkotzat edo komenigarritzat jotzen dituen arrazoiengatik har ditzakeen Hiri Antolamenduko Arauen berrikuspenerako ekimenen kalterik gabe, berrikuspena egingo da ondorengo kasuetan:

- a.- Lasarte-Oriako populazioa, eskubidezko 22.000 biztanle izatera heltzen denean.
- b.- Planifikatutako etxebizitza berrien %75ari eraikuntza lizentzia eman zaionean.

2.- Hiri Antolamenduko Plan Orokorra formulatuko da, Udalbatzaren iritiz eta egungo hirigintza-arazoei erantzuna emateko, plangintzako baliabide horren berezko mekanismoak eskura izatea komenigarria denean.



## II. TITULUA.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

### II.1.- HIRIGINTZA ERABILERAK

#### 2.1 artikulua.- Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra

##### 1.- Hirigintza erabileren oinarritzko sistematizazioa

Ondoko hirigintza erabilerak bereizten dira:

- Egoitza erabilerak
- Industri erabilerak
- Hirugarren sektoreko erabilerak
- Landa-erabilerak
- Komunikabide-erabilerak
- Espazio libreterako erabilerak
- Ekipamendu komunitarioako erabilerak
- Zerbitzu azpiegiturako erabilerak

##### 2.- Hirigintza erabileren karakterizazioa beren ezarpena erregulatzearen ondorioetarako

Beren ezarpena erregulatzeari dagokionean, hirigintza erabilerak hirutan bereizten dira: ezaugarriak, baimenduak edo debekatuak.

Erabilera orokorreko edo erabilera xehekatuko azpizona bateko erabilera ezaugarritzat bertan nagusitzen dena eta ikuspuntu funtzionala eta bertan garatzen den eraikuntza tipologiaren konfigurazioaren ikuspuntua kontuan hartuta berori bereizten duena hartuko da.

Halaber, erabilera baimendutzat ondorengo artikuluan espreski hala identifikatzen diren bestelako erabilera horiek hartuko dira, beti ere, hauen ezarpen baldintzak eta inguruan egikaritzen diren erabilerak aipatzen ari garen erabileraren antzekoak direnean; hortaz, horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira —esate baterako: etxebizitza bateko titularraren lanbide-bulegoak etxebizitzaren erabilerari dagokionez, edo ekipamendu komunitarioako erabilerak merkataritza erabilerei dagokienez—.

Ildo berean, beste erabileretako erabilera lagungarritzat aurrekoen zerbitzurako erabilerak hartzen dira, hauen ezarpenak lurzatian bertan gauzatu behar du eta erabilera nagusiarekin funtzionalki bat eginik.

Aitzitik, erabilera autonomoa independenteki gauzatzen den erabilera da. Hortaz, erabilera orokorreko zona batean edo lurzati jakin batean erabilera bat beste erabilera batzuen erabilera lagungarri gisa baimendua egon daitekeen arren, debekatuta egon daiteke, erabilera autonomotzat —esate baterako: etxebizitza erabilera ekipamenduko zonetan—.

Erabilera bat eremu jakin batean erabilera ezaugarritzat edo baimendutzat hartzeak, eremu horretan bertan honen erabilera asimilatu edo lagungarritzat definiturikoen ezarpena onestea ekarriko du, lurzati eraikigarri mota desberdinetako erabilera erregimenaren erregulazioan espreski aurkakoa adierazten duten erabilera lagungarriak salbuetsiko direlarik.

Horrez gain, erabilera orokorreko zonetan "1.2 Kalifikazio Globala" kapituluaren aurkakoa espreski adierazten ez bada, baimendu egingo dira oinarritzko zerbitzuen erabilerak deiturikoak, zirkunstantzia hori espreski adierazteko beharrik gabe.

Halakotzat hartuko dira azpiegitura eta zuzkidura erabilerak, salbuespenetan izan ezik jabari publikoko erregimenean betetzen direnak eta hurrengo artikuluan zerrendatu eta halakotzat definitzen direnak.

Horien artean ondokoak kontuan hartzen dira:

- Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.
- Aparkalekua.
- Espazio libreak.
- Ekipamendu komunitarioa.
- Zerbitzu azpiegiturak.

### 3.- Erabilera baimenduei aplikagarriak zaizkien baldintzak

Hirigintza erabilera bat erabilera ezaugarri edo baimendu gisa definitzeak ez du, zenbait kasutan —Lurzoru Hiritarrezina denean eta beste hainbat kasutan—, euren ezarpena legeztatzen duen lizentzia eman aurretik baimentzeko berariazko tramiteak galdatu beharra bazterten.

Ildo beretik, jarduerak kasu orotan, proiektu honetan ezarritako ezarpenerako baldintza orokorrean gain, indarrean dagoen araudi sektorialak agintzen dituen beharkizunak bete beharko dituzte.

Udal Zerbitzu Teknikoen txostenaren ondoren, euren tamaina eta ezaugarri funtzionalengatik ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzei, aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarri edota karga eta deskargarako espazio libre osagarrien ordenazioari buruzko premia bereziak planteatzen dituzten instalazioak ezartzea eragotzi ahal izango da — indarrean dagoen plangintzak ezartzen duen ordenazio xehekatua esparruan behar bezala erabaki ezin daitezkeen premiak—, bai eta hauek ezartzeko hautatutako eremurako plangintzak definituriko ordenazio baldintzekin nabarmenki bateraezinak diren bestelakoak ere, nahiz eta plangintzak espreski eta izaera orokorrean baimendu dituen.

Hautabidez, hala badagokio, adierazitako gatazkak zuzentzeari dagokionez, obligazio bereziak ezarri ahal izango zaizkie, bidezko lizentzia emakidan.

### 4.- Aurreikusitako ez diren erabilerak

Arestian aipaturiko sistematizazioa, bai eta hurrengo artikuluan burutzen den beronen garapena ere definizio irekiztat eta ez-baztertzaitzat hartuko da: era honetan, Udalak bertan, bere hirigintza eraginek aipaturiko beste erabilerekin duten parekotasuna dela eta, espreski barnebiltzen ez diren erabilerak tipifika ditzake.

Halaber, irizpide berari jarraiki, zona edo lurzati jakin batean, ez baimenduta ez eta debekatuta dagoen erabilera baten ezarpena espreski baimen edo debeka dezake.

## 2.2 artikulua.- Hirigintza erabilerekin erabileren edukia.

### 1.- Egoitza erabilerak.

a.- Egoitza erabilerekin barruan, bi modalitate bereizten dira: etxebizitza erabilera eta egoitza kolektiboa.

b.- Izaera orokorrean, pertsona baten edo edozein motatako kolektiboari ostatu ematea ulertzen da etxebizitza erabileratzat, okupaturiko lokal bakoitzeko hamabi (12) laguneko gehienekoarekin. Famili unitateen kasuan kopuru hori gainditu ahal izango da.

Etxebizitza erabilerekin erabilera lagungarritzat atariak, trastelekuak, instalazio gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzerako bestelakoak hartuko dira.

Halaber, garaje erabilera edo ibilgailuak gordetzea, beronen kategoria guztietan, etxebizitzak soilik erabiltzeko kirol instalazioak —igerilekua, frontoia, eta abar— eta gas likidotuen deposituak ere halakotzat hartuko dira, kasu hauetan ordea, etxebizitza erabilerekin destinaturiko lurzatiaren berauen ezarpena bereziki erregula dezake plangintzak.

1. kategoriako industri erabilerak, pentsioak —orotara hamabi ohe— eta bulegoak eta lanbide-bulegoak ezartzen direneko lokalak, euren titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko etxebizitza iraunkorra denean, eta hauei destinatutako azalera lokalaren azalerekin erdia baino gehiago ez denean, eta 125 m<sup>2</sup> (e)(metro karratutan adierazitako azalera erabilgarria) baino gutxiago dituenetan, etxebizitza erabilerekin erabilera asimilatutzat hartuko ditugu.

c.- Familiak ez diren edozein motatako kolektiboari, okupaturiko lokal bakoitzeko 12 lagunetatik gorako kopuruan, sorospen izaera ez izateaz gain, titularitate pribatuko erregimenean ostatu ematea hartzen da egoitza kolektiboko erabileratzat. Horien artean sartzen dira, besteak beste, zaharren egoitzak, unibertsitate egoitzak, aterpetxeak, komentuak eta abar, titularitate pribatukoak direnean. Horien barruan sartuko dira, era berean, dagozkien erabilera lagungarriak ere.

### 2.- Industri erabilerak.

a.- Ondoko jarduerak jotzen dira halakotzat:

— Mota orotako produktuak lortu eta garraiatzeko industriak.

— Produktuen artapen, gordeketa eta banaketara destinaturiko biltegiak, xehekari, handizkari, instalatzaile edo banatzaileak soilik hornitzen dituztenak, jende ororentzako zuzeneko salmenta kanpo geratzen delarik.

— Mota orotako produkzio eta ikerketa laborategiak, maneiaturiko produktuen erabateko kalte eta burututako jardueren gogaikarritasun ezagatik bulego erabilerekin asimilagarri suertatzen ez badira behintzat.

- Ibilgailuak, makineria eta mota orotako tresnen konponketa tailerrak.
  - Gasolindegiak, erregaiak hornitzeko unitateak eta ibilgailu ikuztegiak.
  - Mota orotako erregaien depositu eta biltegiak, salmentara destinatutako.
  - Errepidean zeharreko garraio agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu edo makineria automobilak zaintzera destinatutako kotxerak.
  - Makineria, txatarra, ibilgailu edo materialetarako aire zabaleko biltegiak eta deposituak.
  - Nekazaritza industriak. Halakotzat nekazaritza ustiapenean zuzenean jarduerak gauzatzen deneko lurra zuzenean erabiltzen ez duten nekazaritza ustiapenerako jarduerak hartuko dira, betiere, euren ezaugarri edo ezarpen baldintzak direla eta, nahitaez lurzoru hiritarrezinean kokatu behar dira.
- Horien artean azaldutako baldintzak betetzen dituzten abeltzaintza eta nekazaritza ustiapeneko industriak, zerrategiak eta landare eta lore mintegiak eraikin irmo eta iraunkorra —metalezko profila duen egitura, zimentazioa, itxiera kristalizatuta eta zoluduna— dutenak hartuko dira, baldin eta landaketa lurrian bertan burutzen ez bada, honekin zerikusirik ez duelarik.
- Mota orotako meategiak eta erauzpen industriak; hala badagokio, lurzoru hiritarrezinean ezarri ahal izango dira.
  - Oro har, erabili, maneiatu edo saldutako materialak, edo erabilitako bitarteko teknikoak direla eta, pertsonen gogaikarritasuna, arriskua edo ezerosotasuna eragin edo ondasunei kalterik sor liezaieketen produktu fabrikazio eta eraldakuntza jarduerak guztiak.
  - Industri erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak, hala nola, bulegoak, laborategiak eta kalkulu zentroak, zerbitzu instalazioak —ur ponpaketa edo saneamendurako estazioak, hondakinen arazketarako instalazioak, eta abar—, garajeak eta ibilgailu eta makineria parkeak eta antzekoak, bai eta goarda edo jagolearen etxebizitza ere, haatik, honen ezarpena espreski baimendu beharko du plangintzak.

b.- Merkataritza edo, oro har, hirugarren sektoreko izaerako funtzioak barne hartzen dituzten industri jarduerak erabilera bakartzat hartuko dira, industri erabilera ezaugarriaren lokal edo lurzatiaren ezartzeko ondorioetarako, aipatutako erabileretara berariaz destinatzen diren azaleraz independente aintzat hartzearen kaltetan izan gabe, horiei aplika dakiekeen erregulazioaren ondorioetarako.

c.- Industri erabilerak, baimendutako bestelako erabileren jardunarekiko edo ingurunearekiko oro har sortaraz dezaketzen ezerosotasun, kaltegarritasun, osasungaitzasun edo arriskugarritasunaren arabera, hainbat kategoriatan sailkatzen dira:

#### — 1. Kategoria

Norbanakoa nahiz familia izaera duten instalatutako potentzia mekaniko finkorik gabeko jarduerak produktiboak biltzen ditu —10 kW baino gutxiagoko potentzia duen makinaria—, eta gai honetan indarrean dagoen legeriaren arabera ez dute inolako gogaikarritasun edo arriskugarritasunik sortzen. Erabilitako azalera kasu guztietan 125 m<sup>2</sup>(e) baino txikiagoa izango da. Lokaliz kanpoan 40 dB-ko soinu-maila onartuko da egunez eta 30 dB-koa, gauez. Egoitza erabilerei, hirugarren sektorekoei eta ekipamendu komunitariokoei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera hauetara destinatutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

#### — 2. Kategoria

Egoitza erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota ekipamendu komunitariokoekin bateragarri diren industri jarduerak biltzen ditu, arriskugarritasunik ez dutelako —gai honetan indarrean dagoen legeriaren arabera, aldameneko erabileretarako gogaikarritasun edo ezerosotasun zuzengaitzik sortzen ez dutelako —usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, eta abar sortzea—, gehienez ere 4 CV-ko potentzia unitarioko makina edo motoreak erabili, instalatutako potentzi dentsitatea 0,135 CV/m<sup>2</sup>-koa (e) edo txikiagoa izan eta 250 m<sup>2</sup> (e) baino azalera txikiagoa erabiltzen dutelako.

Kategoria honetan motozikleta eta automobilen konponketa tailerrak barne hartuko dira —ez dira inolaz ere barne hartuko txapa eta pintura konponketako kasuak, ez eta ibilgailu astun edo makineria automobilen kasuak ere—, baldin eta 250 m<sup>2</sup> (e) baino gutxiago badute.

Ibilgailuak konpontzeko tailerren barruan konponketa azkarrerako tailerrak barne hartzen dira, tailer hauek 100 m<sup>2</sup> (e) baino gutxiagoko azalera erabilgarria eta bi (2) langile arteko tailerrek osatzen dute. Egoera jakin batzuetan tailer hauetarako berariazko erregulazioak ezartzen dira.

2. kategoriako industri erabilerak merkataritza erabileretara asimilatutzat hartuko dira, batez ere erabilera hauetara destinatutako lurzati edo lokaletan ezarri ahal izango direlarik, salbuespena izanik motozikletak eta ibilgailuak konpontzeko tailerrak, horrelakoak ez baitira inolaz ere etxebizitza partzeletan onartuko.

### — 3. Kategoria

Tamaina txiki edo ertaineko industri erabilerak biltzen ditu —3.600 m<sup>2</sup>-tik (lo) beherako lurzati azalera okupagarria eta 5.000 m<sup>2</sup>-tik (s) beherako sabai azalera eraikia —galdatutako beharkizunetarikoren bat ez betetzeagatik 1. eta 2. kategoriakotzat ezin har daitezkeenak, edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, eraikuntza berean edo aldamenean kokaturik dauden etxebizitzei edota hirugarren sektoreko erabilerarako lokalei edo ekipamendu komunitariokoei gogaikarritasunik sor diezaioketenak. Lokalaz kanpoan 50 dB-ko soinu-maila onartuko da egunez eta 30 dB-koa, gauez.

Zehazki, aire zabaleko biltegi eta deposituak, txapa eta pintura tailerrak, ibilgailu astunak eta makineria automobilak konpontzeko tailerrak, hornitegiak, erregaiak hornitzeko unitateak eta aire zabaleko kotxeak garbitzeko instalazioak barne hartuko dira kategoria honetan. Azken hauek 2. kategoriako industri erabileratzat hartu ahal izango dira garajeen edo 2. kategoriako konponketa tailerren erabilera lagungarriak direnean eta erabilera honetara destinatzen diren lokaletan antolatzen direnean.

3. kategoriako industri erabilerak industri erabilerarako zonetan bereziki ezarriko dira —ondoren espreski aditzera ematen diren kasuetan izan ezik—.

Ezarritako berariazko baldintzak betetzen dituzten nekazaritza industriak hauek baimentzen diren landa-zonetan ezarri ahal izango dira.

Hornitegi —kotxeak garbitzeko instalazioak hauetara asimilatutako erabileratzat hartuko dira— eta erregaiak hornitzeko unitate aldaerak, ordea, bide-sareen sistema orokor edo hauen mugakide gisa kalifikatzen diren Lurzoru Hiritarrezin gisa sailkatutako lurretan ere ezarri ahal izango dira.

### — 4. Kategoria

Tamaina ertain eta handiko industri jarduerak biltzen ditu —eraikinak okupatzen duen lurzati okupagarriak 3.600 m<sup>2</sup>-tik (lo) gorako azalera eta 5.000 m<sup>2</sup>-tik (s) gorako sabai azalera eraikia— eta euren tamaina kontuan hartu gabe, kasu orotan, aldameneko beste industria batzuekin bateragarri direlarik, espazio librean erabilera komunean, arazo funtzionalak sortzen dituztelako eta neurri zuzentzaileak hartu arren, kaltegarritasun, osasungaiztasun edo molestien iturri direlako.

Halaber, 3. kategoriako industrietarako ezartzen diren lurzati okupagarriaren azaleraren eta sabai azaleraren mugak gainditzen ez dituzten arren, espazio mugakideekiko maniobra, karga eta deskarga, biltegiraketa edo aparkaleku jarduera lagungarrien bolumen garrantzitsua sortzen duten produkzio jarduera horiek barne hartuko dira kategoria honetan, ondorioz ez da bateragarria gertatzen beste jarduera batzuekin erabilera elkarbanatzea.

Horien artean eta beren ezaugarriak direla eta —nekazaritza eta abeltzaintza industriak eta antzeko beste batzuk—, 5. kategoriako industrietatzat hartu behar direnak izan ezik, 2.000 m<sup>2</sup> (s) baino gehiagoko nekazaritza industriak hartuko dira.

Bereziki industri erabilerarako zonetan ezarriko dira eta nekazaritza industriaren kasuan, hauek baimentzen diren landa-zonetan bereziki erabilera horretara destinatzen diren lurzatietan. Jarduera hauen eremuan gauzatu beharko da bereziki jarduera, beharrezko erabilera lagungarriak barne hartuz —aire zabalean biltegiratzea, karga eta deskarga, maniobra, aparkamendua edo antzeko beste batzuk—, kasu bakoitzean ezarritako baldintzak bete beharko direlarik.

Industria mota honen erabilera lagungarritzat instalazio goardaren etxebizitza har daiteke —lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1)—. Zirkunstantzia hau espreski zehaztu beharko da Arau Partikularrean edo plangintza xehekatuan.

### — 5. Kategoria

Beharrezko produkzio eremuaren hedapenagatik —20.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lurzati azalera— edo beren izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik, berariazko kokalekuetan soilik onar daitezkeen jarduerak biltzen ditu.

Euren ezarpena berariazko industri zonetan egingo da eta nekazaritza industrien kasuan, hauek baimentzen diren landa-zonetan. Euren ezarpena 4. kategoriako industriaren baldintza beretan burutuko da, eta kasu orotan beharrezko neurri zuzentzaileekin batera aurkeztu beharko da.

Industria mota honen erabilera lagungarritzat instalazioko goardaren etxebizitza har daiteke —lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1)—. Zirkunstantzia hau espreski zehaztu beharko da Arau Partikularrean edo plangintza xehekatuan.

d.- Industri jarduera bat industri erabileretako kategoria jakin batera adskribatzeko, instalatutako potentziaren gehienezko mugez gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak orokorki baloratuko dira:

#### — Gogaikarritasunak:

\*Zarata sortzea (lokal propioaren kanpoaldean eta auzokiderik kaltetuenarengan).

\*Beroa sortzea.

- \*Bibrazioak sortzea.
- \*Hautsa sortzea.
- \*Hondakin-urak sortzea.
- \*Industri hondakinak sortzea.
- \*Merkagaien karga eta deskargen bolumena.
- \*Aparkaleku premiak.
- \*Bistako instalazio edo biltegiaketak.
- \*Langileria pilaketak.

— Kaltegarritasuna eta osasungaiztasuna:

- \*Atmosferarako emisioak.
- \*Industriako hondakin-urak sortzea.
- \*Materia toxikoen manipulazioa.
- \*Erradiazioak sortzea.
- \*Hondakin arriskutsuak sortzea.

— Arriskugarritasuna:

- \*Material erregarri, suharbera edo lehergarrien manipulazioa.
- \*Produktzio prozesu eta presiozko ontzi arriskugarrien erabilpena.
- \*Substantzia arriskutsuak dituzten jario eta isurketa arriskurik izatea.

Jarduera batean instalatutako potentziatutako elementu mekaniko mugikorak dituzten makina finko guztien potentziaren batura hartzen da, "CV"tan neurtua. Konputu honetatik kanpo geratzen dira aire ateragailuak, igogailuak edo antzekoak, beti ere beren funtzioa jardueraren beraren berezko xedeaz bestelakoa denean eta bertako pertsonalak edo kanpoko publikoak erabiltzeko lokalaren giro egokitzapen eta egokitzapen funtzional hobea lortzera zuzendua. Honen kaltetan izan gabe, aipatutako instalazioak instalazioaren multzoan galda daitezkeen neurri zuzentzaileen menpe jarri ahal izango dira.

Industri erabilerak kategoria jakin batera adskribatzeko ondorioetarako, edozein kasutan, karga eta deskargara edota mota honetako konponketa tailerretan ibilgailuak jasotzera destinatutako espazio estaliak konputatuko dira. Aitzitik, garaje erabilera lagungarrietara destinatutako lokalen azalera ez da konputatuko.

### 3.- Hirugarren sektoreko erabilerak

a.- Honako modalitate hauek ezartzen dira hirugarren sektoreko erabileren artean:

- Ostalaritza erabilera
- Merkataritza erabilera
- Bulego erabilera
- Osasun eta sorospen erabilera
- Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak
- Kanpaleku turistikoetarako erabilera

b.- Pertsonen irabazizko xedez ostatu ematea ulertzen da ostalaritza erabileratzat, edozein modalitatetan —hotelak, ostatuak, hotel/egoitzak, motelak, pentsioak eta aparthotelak.

Ostalaritza erabileraren erabilera erantsi eta lagungarrien artean, etxebizitza-lokal bat eta garaje erabilera kontuan hartuko da hotel instalazio bakoitzeko, azken hau espreski arautu ahal izango delarik kasuan-kasuan.

Alogera erregimenean ustiatutako apartamentu multzoak, apartotel gisa hartuak izateko dagokien legeria sektorialak ezarritako beharrezkoak betetzen ez dituztenean, ezarpen baimenaren ondorioetarako, etxebizitza erabileratzat hartuko dira eta, hortaz, egoitza erabileratzat.

c.- Merkataritza erabilerak ondokoak bilduko dituzte: jendaurreko artikulua eta produktu salmenta —handizka nahiz txikizkako—, ostalaritza negozioak —tabernak, kafetegiak, pub eta jatetxeak—, jendearentzako zerbitzugintza, hala nola ileapaindegiak, edergintza aretoak, tindategiak —arropak jasotzea eta ematea—, eta antzekoak, eta dagokien erabilera

lagungarriak. Hala ere, merkataritza erabilera ez diren erabilera bereizgarrietara destinaturiko lurzatieta izaera hori duten garaje erabilerak ezartzen badira —merkataritza erabileren lagungarri alegia—, hauekiko independenteki arautu beharko dira. Bezeroen sarbide eskari desberdinak, honentzako aparkaleku zerbitzua eta maniobra, karga eta deskarga espazio beharrak kontuan hartuta, ondoko kategorietan sailkatzen dira merkataritza erabilerak:

— 1. Kategoria: Espazio publikoen berezko erabilerarekin —espalo, lorategi eta oinezkoentzako area eta bestelakoak— bateragarria den eta behin-behineko eraikinetan 30 m<sup>2</sup>-tik (e) beherako azalera erabilgarria duen merkataldegia, hauetan —emakida administratiborako erregimenean— ezartzeko baimena jaso dezake, plangintzak espreski hala aurreikusi ez duen arren.

— 2. Kategoria: Egoitza erabilerarekin, industri, hirugarren sektore edota ekipamendu komunitarioko erabilerarekin bateragarriak diren 30 m<sup>2</sup>-tik (e) gorako eta 250 m<sup>2</sup>-tik (e) beherako azalera erabilgarria duten, eta hauetara nagusiki destinaturiko lurzatieta berariazko galdakizunik gabe ezar daitezkeen merkataritza jarduerak.

— 3. Kategoria: 250 m<sup>2</sup> (e) baino gehiago eta 750 m<sup>2</sup> (e) baino gutxiagoko azalera erabilgarria erabiltzen duten merkataritza jarduerak, zeintzuei egoitza erabilerak, industri edota hirugarren sektoreko erabilerarako lurzatieta ezartzeko, dagokien Arau Partikularrak edo plangintza xehekatuak, edota, halakorik ezean, Udalak, lizentzia emakidan berariazko baldintzak jarri ahal izango baitizkie, publikoarentzako sarbideei, merkagaiei, aparkaleku zuzkidurari edota karga eta deskargarako espazioari dagokionez. Kasu orotan, bide publikotik sarbide zuzena eta independentea, —bere kasuan, zenbait merkataritza instalaziok elkarbanatuta izan daiteke— duten lokaletan ezarriko dira. Eraikin berrietan, honako aparkaleku zuzkidura galdatu ahal izango da: 2 leku azalera osoaren 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

— 4. Kategoria: 750 m<sup>2</sup>-tik (e) gorako azalera erabilgarria okupatzen duten eta 2.000 m<sup>2</sup>-tik (s) beherako sabai azalera duten merkataritza jarduerak. Jarduera hauek okupatzen dituzten lokalen barnean beharrezko sarbide, maniobra eta karga eta deskargarako espazioak eduki beharko dituzte. Halaber, Arau Partikularrak edo plangintza xehekatuak, edota, halakorik ezean, Udalak, lizentzia emakidan, aparkaleku zuzkidurari dagokionez, berariazko baldintzak jarri ahal izango dizkiote, hau da, gutxienez 4 leku azalera osoaren 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

— 5. Kategoria: 2.000 m<sup>2</sup>-tik (s) gorako sabai azalera betetzen duten jarduerak. Hauen ezarpena dagokion Arau Partikularrak baimendu beharko du espreski. Bertan beharrezko diren sarbide, aparkaleku, maniobra eta karga eta deskargarako espazioak prestatu beharko dira nahitaez.

1. eta 2. kategoriako industri erabilerak, bulegoak, atsedeen elkarteak, gastronomi elkarteak, ausazko jokoen aretoak, lokal itxietako kirol instalazioak, mediku eta albaitari kontsultategiak, hirugarren sektoreko askotariko erabilerak, eta titularitate publiko zein pribatuko irakaskuntza, erakunde, osasun, asistentzia, atsedeen, erlijio eta ekipamendu sozio-kulturalerako erabilerak 2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerara asimilatutzat har daitezke. Hori dela eta, kasu orotan, bereziki merkataritza erabilera ezarpena destinaturiko lurzati eta lokaletan ezartzea baimentzen da, beti ere hauentzat galdatzen den baldintza beretan, zirkunstantzia hau espreski definiturik ez badago ere, kasuan-kasuan bete beharko diren baldintza partikularren kaltetan izan gabe.

Beren ezaugarriak, erabilitako material edo bitartekoak, maneiatuak eta biltegitaketak direla eta, gogaikarritasun garrantzitsurik nahiz pertsonen edo gauzen osasungarritasun zein segurtasunerako arriskurik sor dezaketen merkataritza erabilerak, industri erabilerari aplikagarri zaizkion arauak bete beharko dituzte, gai honetan indarrean dagoen legeriari lotuta egon ala ez.

d.- Bulego erabilerak titularitate pribatuko jarduera administratiboak biltzen ditu, hala nola mota orotako enpresen egoitza eta ordezkarieta administratiboak, banku, burtsa eta aseguru bulegoak, gestoriak, profesionalen despatxu eta estudioak, bateragarriak suertatzen diren kalkulu zentro eta laborategiak, eta antzeko beste batzuk, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

e.- Atsedeen erabilerak, beren xedeengatik edo egikaritzen direneko irabazizko xedezko erregimenagatik ekipamendu komunitariotzat ezin har daitezkeen titularitate pribatuko aisia eta astialdiaren okupaziora destinaturiko adierazpen komunitario desberdinak biltzen dituzte. Hauen artean, zine eta antzokiak, dantzalekuak, ausazko jokoen aretoak,

kasinoak, lokal itxietako kirol instalazioak, atsedeen elkarteak edo gastronomikoak eta aire zabaleko jolas eta kirol parkeak aurkitzen dira.

f.- Osasun eta sorospen erabilerek gaixoen tratamendu eta ostatua eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, batik bat irabazizko xedez egikaritzen direnean. Hauen artean ospitaleak, klinikak, egoitza geriatrikoak eta mediku eta albaitarien kontsultategiak kontuan hartuko dira.

g.- Hirugarren sektoreko askotariko erabilerek, jarduera soziopolitikoak, kulturalak eta irakaskuntzakoak edo titularitate pribatuko antzeko beste batzuk biltzen dituzte, biztanleria osoari zerbitzu emateko xederik ezagatik edo berariazko irabazizko xedeak izateagatik ekipamendu komunitario gisa kalifikatzen ez direnak. Hauen artean alderdi, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketa areto pribatuak, akademia pribatuak eta bestelakoak kontuan hartuko dira.

h.- Kanpaleku turistikoetarako erabilerak pertsonen aldi baterako ostatua biltzen du, area ez-hiritarretan burutua, behin-behineko bitarteko ez-finkoz garatua, hala nola kanpaina-dendak, ibilgailu egokituak, karabanak, eta bestelakoak. Halaber, erabilera honetan bildutzat hartuko dira bere erabilera lagungarriak, hala nola langileria etxebizitza —etxebizitza bat (1)—, bulegoak, ostalaritza zerbitzuak, lehen premiako merkataritza eta ostatua ematen zaion jendeak soilik erabiltzeko kirol eta jolas instalazioak, eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango direlarik. Era berean, erabilera honetatik kanpo geratzen da, etxola, bungalow nahiz edozein motatako eraikuntza finkoetan ostatu ematea, hotel erabileren artean bildutzat hartuko baita.

#### 4.- Landa-erabilerak.

a.- Lehentasunezko helburutzat lurraldearen ustiapen produktiboa duten jarduera guztiek osatzen dituzte erabilera hauek. Honako modalitate hauek ezartzen dira:

— Nekazaritza ustiapenerako erabilerak

— Baso-erabilerak

b.- Nekazaritza ustiapenerako erabilerek nekazaritza erabilerak —mota orotako landareen laborantza eta produkzioa, baso-ustiapena izan ezik— eta ezinbestez ingurune landatarrean ezarri behar diren abeltzaintza eta abere produktiorako erabilerak —edozein motatako abereen hazkuntza eta zaintzarekin zerikusirik dutenak— biltzen dituzte.

Horietan bi kategoria bereizten dira:

— Nekazaritza erabilera arruntak, langileria partzialki edo guztiz profesionalizatuak egikaritutako ustiapenek osatzen dituzte, aipatu langileria produzitzaile aintzatsitatzat hartzeko galdatzen dituen ustiapena ekonomikoki egingarria izateko gutxienezko produkzio dimentsioko beharrezkoak betetzen dituztenek. Zirkunstantzia hau Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentuak ziurtatu beharko du, beren ezarpenerako lizentzia eskatu aurretik.

Dagozkien erabilera lagungarriak barne hartutzat joko dira, eta horien artean etxebizitza erabilera —gehienez ere lau (4) etxebizitza, 4.57 artikuluan arautu moduan — edo bestela, ustiapenari adskribaturiko ibilgailu eta makineriaren gordeketa, ustiapeneko produktuen biltegiak eta horien jatorrizko salmenta zuzena.

Era berean, ustiapenari lotutako nekazaritza industriak ere erabilera lagungarritzat hartuko dira, hala nola, hauen jatorrizko transformazioa, parte direneko nekazaritza ustiapenean lortutako lehengaiekiko menpekotasuna nagusiki ziurtatzen denean baimentzen da, bai eta lore edo landare mintegiak —betiere lurlean bertan egindako landaketa ez bada—, 2.000 m<sup>2</sup>-ko (s) gehienezko sabai azaleraz.

— Nekazaritza ustiapenerako erabilera ez-profesionalizatuak -aisialdiko baratzak-, hauen artean nekazaritza erabilera arrunta gisa hartzeko galdatutako bideragarritasun eta produkzio autonomiaren arloko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza ustiapenak barne hartuko direlarik. Laborantzarako lanabesak gordetzea soil-soilik kontuan hartzen da erabilera lagungarri gisa.

c.- Baso-erabilerak, zura eta beste produktu batzuk baso-masak zuzenean ustiatuz lortzera destinatutako jarduerak eta lortutako produktuen lehen transformazioak biltzen dituzte, betiere bere ezaugarriengatik industri erabilera bati asimilagarria gertatzen ez denean.

## 5.- Komunikazio-erabilerak.

Ondoko modalitateak ezartzen dira komunikazio-erabileren artean:

- Ibilgailuen zirkulaziorako erabilera.
- Aparkaleku erabilera.
- Garaje erabilera .
- Oinezkoen zirkulaziorako erabilera.
- Bizikleten zirkulaziorako erabilera.
- Tren erabilera.

Ibilgailuen zirkulazio, zona horretan ezaugarriak diren eta baimendutako bestelako erabileren zerbitzu zuzen eta eskusiborako aparkaleku eta oinezkoen zirkulaziorako zein bizikleten zirkulaziorako erabilerak oinarritzko zerbitzuetarako erabileren izaera edukiko dute kasu orotan, eta erabilera globaleko zona guztietan baimendutzat hartuko dira, zirkunstantzia hori espreski seinalatu beharrik gabe.

Ibilgailuak jabari publiko edo pribatuko espazioetan aire zabalean estazionatzea hartzen da aparkalekutzat. Ibilgailuak espazio estali eta itxietan gordetzea, berriz, garajetzat hartzen da. Garaje erabileran bi kategoria bereizten dira :

- "1." Kategoria: < 400,00 m2(s)
- "2". Kategoria: > 400,00 m2(s)

Garaje erabileraren barruan bi aldaera daude:

- Erabilera pribatuko garajeak: jabeek bakar-bakarrik erabiltzen dituztenak.
- Erabilera publikoko garajeak: edonork, doan edo ordainduz erabili ditzakeen garajeak dira, sarbide librekoak.

Erabilera honek, halaber, dagozkion erabilera lagungarri gisa ondokoak biltzen ditu, hala nola komunak, igogailuen gelak eta antzeko beste batzuk, bai eta ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa azkarrerako tailerrak ere. Erregai homidurarako unitate, gasolindegí eta bestelako konponketa tailerretako erabilerak ordea, baztertutzat jotzen dira.

Garaje eta aparkaleku erabilerak, izaera orokorreaz, egoitza, industria, ekipamendu komunitario eta hirugarren sektoreko erabileren erabilera lagungarritzat hartzen dira, hala ere, kasu honetan, dagozkion lurzatiak garatu beharreko aparkaleku edota garaje plazen gehienezko kopurua, dagozkion erabilera nagusiaren zuzkidura beharrezanean lotu beharko zaio.

Tren erabileraren barruan sartzen dira: trenbideak, geltokiak eta azken erabilera horren lagungarriak

## 6.- Espazio libreetarako erabilerak.

a.- Espazio libreetarako erabilera, eraikuntza garapenak baztertuta dituzten eta komunikabide sareko elementuak — errepideak, aparkalekuak, espaloiak eta antzeko beste batzuk— ezartzerako destinaturik ez dauden jabari publikoko eta sarrera libreko espazioen berariazko erabilera da.

b.- Bertan, ondoko modalitateak bereizten dira:

- Hiri-espazio libreetarako erabilera
- Landa-espazio libreetarako erabilera
- Lurralde elementuen erabilera

c.- Hiri-espazio libreetarako erabilera hiri-eremuan kokaturik dauden espazio eraikiezinei berezkoa zaien erabilera da, eta hiritarren aisia eta hedapenera eta zuhaitzak eta landareak landatzera —plazak, oinezkoen eremuak, jolaserako areak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak— destinaturik egon ohi da. Bestalde, eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko funtzioa betetzen duten espazioak edota soberako izaera dutelako eraikiezinak direnak ere honelakotzat hartzen dira.

Halaber, erabilera honetan biltzen dira lorategien mantenimendurako erabilera lagungarriak —makineria, lanabesak eta materiala gordetzea—, bai eta erabiltzaileentzako beharrezkoak diren zerbitzurakoak —garbigela publikoak, eta antzeko beste batzuk—.

Hiri-espazio libreetarako erabilerak oinarritzko zerbitzurako erabileren izaera edukiko du kasu orotan, eta erabilera globaleko zona guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori espreski seinalatu beharrik gabe.



d.- Landa-espazio libreetarako erabilera landa-ingurunean aisia eta dibertimendura destinaturiko jabari publikoko lurri dagokiena da.

e.- Lurralde elementuen erabilera giza jardueraren eraginari izaera hau nagusitzen zaioneko lurraldeetako elementu naturalena da, hala nola, ibai-ubideena, itsasoko eta lehorreko zonena, mendi gailur eta goi-mendiena, natura interesa duten zonena, eta jarduera produktibo edota antzeko beste giza erabilera aipagarri batzuei loturik ez dauden bestelakoena.

#### 7.- Ekipamendu komunitariorako erabilerak.

a.- Ekipamendu komunitariorako erabilerek, entitate publiko nahiz pribatuek biztanleen zerbitzurako irabazizko xederik gabe egikaritutako jarduerak biltzen dituzte.

Zentzu honetan, Udalak entitate pribatu batek egikaritutako jarduera jakin bat ekipamendu komunitario gisa kalifikatzerik izango du, jarduera horrek sorospen izaera, zerbitzu publikoarena duela eta irabazizko xederik gabekoa dela baloratu ondoren. Irabazizkotzat hartzen bada, jarduera hirugarren sektoreko erabilera gisa, edota, hala badagokio, egoitza erabilera gisa tipifikatuko da.

b.- Honako modalitate hauek ezartzen dira ekipamendu komunitariorako erabileren artean:

- Irakaskuntza ekipamendurako erabilera
- Kirol ekipamendurako erabilera
- Erakunde ekipamendurako erabilera
- Osasun ekipamendurako erabilera
- Sorospen ekipamendurako erabilera
- Ekipamendu sozio-kulturalerako erabilera
- Atsedeen ekipamendurako erabilera
- Erljio ekipamendurako erabilera
- Zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilera

c.- Irakaskuntza ekipamendurako erabilerak irakaskuntza biltzen du, bere modalitate guztietan, titularitate publiko zein pribatukoak, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

d.- Kirol ekipamendurako erabilerak kirol praktika eta kultura fisikoa biltzen ditu, beren modalitate guztietan, eta berauen irakaskuntza, hala eraikinetan, nola espreski horretarako egokitutako espazio libreetan, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere, irabazizko xederik gabe egikarituak.

e.- Erakunde ekipamendurako erabilerak izaera publikoko erakunde eta administrazio erabilerak biltzen ditu.

f.- Osasun ekipamendurako erabilerak, gaixoei ospitale, anbulatotio, klinika, dispentsario, kontsultategi eta antzekoetan tratamendua eta lojamendua ematea biltzen du.

g.- Sorospen ekipamendurako erabilerak, besteak beste, biztanleria sektore ezinduentzako lojamendu eta laguntza erabilerak biltzen ditu, hala nola jubilatuen etxeak edo zaharren egoitzak eta baliabiderik gabeko pertsonak.

h.- Ekipamendu sozio-kulturalerako erabilerak kultur sustapen edo sorkuntza artistikorako jarduerak biltzen ditu, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa, konferentzia edo kongresu aretoetan, musika auditorioetan eta bestelakoetan irabazizko xederik gabe egikaritutakoak.

i.- Atsedeen ekipamendurako erabilerak antzokiak, zineak, jolas eta jolas parkeak eta irabazizko xederik gabe egikaritutako bestelako atsedeen erabilerak biltzen ditu.

j.- Erljio ekipamendurako erabilerak, eliza, ermita, kapera eta erlijio katolikoko parroki zentroetan garatzen diren kultu edo erlijio heziketarako jarduerak eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara litezkeenak biltzen ditu, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

k.- Zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilerak, aurreko modalitateetan barne hartzen ez diren eta Administrazio Publikoaren organismo desberdinek garatzen dituzten biztanleria osoaren zerbitzurako erabilerak biltzen ditu, izaera askotarikoa eta berariak administratiboak ez dutenak, hala nola suhiltzaileak, merkatuak, posta, hilerriak, aterpetxeak, turismo kanpalekuak eta beste zenbait, beren ezaugarri funtzionalak direla eta, batez ere beste erabilera batzuetara destinaturiko zonetan eta lurzatietan ezartzeko bateraezin suerta daitezkeenak; hori dela eta, bere ezarpenak berariazko erregulazio baten xede izan beharko du kasuan-kasuan.

#### 8.- Zerbitzu azpiegiturarako erabilerak.

- a.- Honako modalitate hauek bereizten dira:
- Ur-hornidurarako azpiegituretarako erabilera.
  - Saneamendu eta hondakin-uren arazketarako azpiegituretarako erabilera.
  - Argindar hornidurarako azpiegituretarako erabilera.
  - Telefono, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegituretarako erabilera.
  - Erregai hornidurarako azpiegituretarako erabilera.
  - Hondakin geldoen hondakindegien erabilera

b.- Ur hornidurarako azpiegituretarako erabilerak urtegiak, arazketa estazioak, hornidurarako arteria handiak eta biltegiak eta banaketa deposituak bilduko ditu, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak eta banaketa sareak ere.

c.- Saneamendu eta hondakin-uren arazketarako azpiegituretarako erabilerak tratamendu eta arazketa estazioak biltzen ditu, bai eta saneamendu sareak eta horien elementu lagungarriak ere, hala nola ponpaketa estazioak, gainezkabideak, ekaitz-tangak, torlojoak, erpinak eta bestelakoak.

d.- Argindar hornidurarako azpiegituretarako erabilerak banaketa azpiestazioak, transformazio zentroak, eta hornidura eta banaketarako airetiko sareak eta lurpekoak biltzen ditu, argiteria publikoa barne dela.

e.- Telefono, telekomunikazio eta seinalizazio azpiegituretarako erabilerak zentral telefonikoak, irrati eta TB emisoreak eta produkzio zentroak, mota orotako antenak biltzen ditu, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak eta dagozkien sareak ere.

f.- Erregai hornidurarako azpiegituretarako erabilerak gasbideak eta gas banaketarako sareak bilduko ditu, bai eta horiei erantsitako produkzio, tratamendu eta biltegiak instalazioak ere.

Mota orotako erregaien produkzio eta biltegiak instalazioak, salmentara destinatutako edozein modalitatetan, industri erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

g.- Hondakin geldoetarako hondakindegien erabilerak hondakin geldoak era kontrolatuan deuseztatzeko eta lurraldearen betegarri eta egokitze lanak biltzen ditu, baimen berezia dutenak eta ingurumenaren arloan indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen baldintzak betetzen dituztenak.

Mota orotako zerbitzuen banaketa sareak, erabiltzailearen zuzeneko zerbitzurako direnak, oinarriko zerbitzurako erabileratzat hartuko dira, erabilera orokorreko zona guztietan baimenduta daudelarik zirkunstantzia hau espreski definitu beharrik gabe.

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

## II.2.- KALIFIKAZIO OROKORRA

### 2.3 artikulua.- Kalifikazio Orokorreko erregimenaren formulazioa.

Proiektu honek antolatzen duen eremua ondoko dokumentuetan ezartzen den Kalifikazio Orokorreko erregimenaren menpe izango da:

a.- Atal hau, hots, "II.2 Kalifikazio Orokorra" eta Hirigintzako Esku-hartze Alderdietako Arau Partikularretako "II.1" atala.

“Zonakatzeko Orokorra (Udal barrutia)” planoak.

### 2.4 artikulua.- Kalifikazio Orokorraren sistematizazioa.

1.- Kalifikazio Orokorra jarraian adierazitako erabilera orokorreko zona moten arabera sistematizatzen da:

- A.- Egoitza Zonak.
- B.- Industri Zonak.
- C.- Hirugarren Sektoreko Zonak.
- D.- Landa-Zonak.

- D.1.- Babes bereziko landa-zonak
    - D.10.- Babes bereziko landa-zonak – Nekazaritza ustiategiak-
    - D.11.- Babes bereziko landa-zonak – Landako parkeak-
    - D.12.- Baso-zona babestuak
    - D.13.- Babes bereziko landa-zonak –Basoak-
    - D.14.- Lur gaineko urak babesteko landa-zonak
  - D.2.- Erabilera finkorik gabeko landa-zonak
  - E.- Komunikabideen Sistema Orokorra.
    - E.1.- Bide sareak
    - E.2.- Trenbide sareak
    - F.1.- Espazio Libreen Sistema Orokorra.
    - F.2.- Ibai ubideen Sistema Orokorra
  - G.- Ekipamendu Komunitarioarako Zonak.
  - H.- Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra .
- Proiektu honetan proposatzen den kalifikazio orokorrean mugatu gabe geratu dira “C. Hirugarren sektoreko zonak” eta “H. Zerbitzu azpiegituren zonak”.

2.- Erabilera orokorreko zonei aplikagarria zaien eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra ondoko zehaztapenek definitzen dute:

- a.- Hurrengo artikuluan biltzen diren zona hauetako bakoitzarentzat ezarritako zehaztapenek.
- b.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdietarako Arau Partikularretako "II.1" atalean ezartzen diren kalifikazio orokorrari buruzko zehaztapenek.

## **2.5 artikulua.- Erabilera orokorreko zonei aplikagarria zaien eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.**

### 1. A.- Egoitza zonak

•Eraikuntza erregimena: Egoitzarako eraikinak, egoitza asentamendu zaharrak, zabaluneak, tipologia irekian, atxikian edo bakanean finkatzera edota ezartzera destinatutako zonak dira. Zona horiek, hala dagokionean, eraiki gabeko espazio erantsiak eduki ahal izango dituzte.

Eraikuntzaren forma eta erabilera erregulatzen duten oinarritzko baldintzak "Hirigintza Arau" hauen "IV.1" eta "IV.2" puntuetan definitzen dira osagarri gisa, bai eta Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikularren "II.1" atalean ere.

### •Erabilera erregimena.

— Erabilera ezaugarria: Egoitza erabilerak.

— Erabilera baimenduak:

\*"a" lurzatieta izaera orokorrez baimendutakoak, Hirigintza Arau hauen 2.9 artikuluan eta "4.12" artikulua IV.2.2 puntuan ezartzen diren baldintzei jarraiki.

\*Beste espazio eta lurzati batzuetan.

— Hirugarren sektoreko erabilerak, dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehekatuan bereziki beste erabilera batzuetara destinatzen diren lurzatieta.

-Garajea.

-Ekipamendu komunitarioa. Erabilera ezaugarriarekin bateragarri diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko ezein modalitateetan barne harturik ez daudenak.

### 2. B.- Industri zonak

•Eraikuntza erregimena: Nagusiki industri erabileretarako eraikuntza zonak, era horretako jardueretara destinatutako eraikinek konfiguraturata, funtzional eta juridikoki bateratuak edo bereziak.

Eraikuntzaren forma eta erabilera erregulatzen duten oinarritzko baldintzak Hirigintza Arau hauetako "IV.3" puntuan eta Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikularren "II.1" atalean definitzen dira.

### •Erabilera erregimena.

— Erabilera ezaugarriak: Industria, 2, 3 eta 4. kategorietan.

— Erabilera baimenduak:

\*"b" lurzatieta izaera orokorrean baimendutakoak, Hirigintza Arau hauetako 2.9 artikuluan eta 4.40 artikuluan "IV.3" puntuaren ezarritako baldintzei jarraiki.

\*Beste espazio eta lurzati batzuetan:

-Etxebizitza autonomoak. Proiektu hau onetsi aurretik erabilera honetara destinatuta zeuden egungo eraikuntzetan soilik.

-Hirugarren sektoreko erabilerak, dagokion Arau Partikularrean edota plangintza xehekatuan bereziki erabilera hauetara destinatzen diren lurzatieta.

-Garajea.

-Ekipamendu komunitarioa. Erabilera ezaugarriarekin bateragarri diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko ezein modalitateetan barne harturik ez daudenak.

### 3.- D.10.- Babes bereziko landa-zonak –nekazaritza ustiapenak-

•Eraikuntza erregimena: Lehendik dauden eraikuntzak eraberritzeko edo, hala badagokio, handitzeko baimena duten zonak; era berean, eraikin bakan berriak egiteko baimena ere emango da baldin eta lehendik martxan dagoen nekazaritza ustiapenari lotuta badaude edota Arau hauetan bereziki ezartzen diren baldintzetan egiten badira.

•Erabilera erregimena.

— Erabilera ezaugarriak:

\*Nekazaritza-abelazkuntzako ustiapenak.

\*Baso-erabilerak.

— Erabilera baimenduak:

\*Egoitza erabilerak. Lehendik dauden eraikinetan edo nekazaritza ustiapenei loturik, baldintza bereziak betez altxatzen diren eraikin berrietan ezarri ahal izango dira.

\*Hirugarren sektoreko erabilerak. Hotel, ostalaritza, nekazaritza turismo, atsedean edota kirol parke, hala nola osasun eta sorospen erabileretarako modalitateetan, beren ezarpena landa-ingurunean bidezkotzat jotzen denean eta erabilgarritasun publikoak edo gizartearentzako onurak justifikatzen duenean.

Edozein kasutan ere, aipatu erabilera horiek, proiektu hau onetsi aurretik bazeuden eraikinetan bakarrik ezarri ahal izango dira.

\*Ekipamendu komunitarioa. Proiektu hau onetsi aurretik bazeuden eraikinetan landa-ingurunearekin bateragarri diren modalitateetan eta beren ezarpena landa-ingurunean bidezkotzat jotzen denean eta erabilgarritasun publikoak edo gizartearentzako onurak justifikatzen duenean.

\*Zerbitzu azpiegiturak. Beren ezarpena landa-ingurunean beharrezkotzat edo bidezkotzat jotzen denean eta, hala badagokio, erabilgarritasun publikoak edo gizartearentzako onurak justifikatzen duenean.

— Erabilera debekatuak: Aurreko ezein modalitateetan barne harturik ez daudenak.

### 4. D.11.- Babes Bereziko Landa-zonak – Landako parkeak-

•Eraikuntza erregimena. Zuhazti intentsiboak eta hiritartze lan arinak Eraikuntza salbuetsita egongo da, parkearen mantenimenduari eta baimendutako erabilerei lotutako eraikuntza bakanaren kasuan izan ezik; hori, dagokion Arau Partikularrean ezartzen diren baldintzei jarraiki egingo da.

•Erabilera erregimena.

— Erabilera ezaugarriak: Espazio libreak –Landako parkea-

— Erabilera baimenduak:

\*Hirugarren sektoreko erabilerak. Ostalaritza/hotela bakar-bakarrik, dagokion Arau Partikularrean ezartzen denari jarraiki; eta, horri atxikitakoak ere bai, hala nola behin-behineko izaeraz eta administrazioeko emakida erregimenean ezartzen direnak. justifikatzen duenean.

\*Ekipamendu komunitarioa: erabilera ezaugarriarekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko ezein modalitateetan barne harturik ez daudenak.

### 5. D.12.- Baso-zona babestuak.

•Eraikuntza erregimena. Baso ustiapenei lotetsitako eraikuntzak bakarrik baimentzen diren zonak

•Erabilera erregimena.

— Erabilera ezaugarriak: Basogintzakoak.

Lurralde elementuak

— Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

6. D.13.- Babes Bereziko landa-zonak –basoak-.

•Eraikuntza erregimena: Zona hauetan eraikuntza baztertuta dago.

•Erabilera erregimena.

— Erabilera ezaugarriak: Basogintzakoak, lehendik dagoen baso autoktonoa zaintzera eta birgaitzera zuzendutakoak bakarrik.

Lurralde elementuak

— Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

7.- D.14.- Lur gaineko urak babesteko landa-zonak

•Eraikuntza erregimena. Ura babesteko eta ur probetxamenduarekin lotutako eraikuntzak edo instalazioak bakarrik baimentzen diren zonak

•Erabilera erregimena.

— Erabilera ezaugarriak: Babestekoak:

jarduera zientifiko-kulturalak eta aisialdikoak bakarrik baimenduko dira, esate baterako, ibilaldiak.

— Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

8.- D.2- Erabilera finkorik gabeko landa-zonak

•Eraikuntza erregimena. Lehendik dauden eraikuntzak eraberritzeko edo, hala badagokio, handitzeko baimena duten zonak, antolamenduz kanpokotzat joak ez badira behintzat; landakoak edota landakoak ez diren erabilera baimenduetara bideratuak izango dira, Hirigintza Arau hauetako IV.4 puntuan ezartzen diren baldintzei jarraiki.

Eraikin isolatu berriak egiteko baimenik ez da emango, nekazaritza ustiapenarekin zuzenean lotuta daudenean izan ezik. Dena den, egoitza erabilera lagungarriak baztertuta daude.

•Erabilera erregimena:

— Erabilera ezaugarriak:

\*Nekazaritza ustiapenak.

\*Baso-erabilerak.

— Erabilera baimenduak:

\*Egoitza erabilerak. Proiektu hau onetsi aurretik bazeuden eraikinetan bakarrik, bai beste erabilera baimenduen –landakoak edo landakoak ez direnak- lagungarriak direnean, bai autonomoak direnean ere.

\*Hirugarren sektoreko erabilerak. Hotel, ostalaritza, nekazaritza turismo, atseden edota kirol parke, hala nola osasun eta sorospen erabileretarako modalitateetan, beren ezarpena landa-ingurunean bidezkotzat jotzen denean eta erabilgarritasun publikoak edo gizartearentzako onurak justifikatzen duenean.

\*Nekazaritza industriari eta baimena behar duten erabilera ez-landatarrak : Proiektu hau onetsi aurretik bazeuden eraikinetan bakarrik baimenduko dira.

\*Ekipamendu komunitarioa. Proiektu hau onetsi aurretik bazeuden eraikinetan landa-ingurunearekin bateragarri diren modalitateetan eta beren ezarpena landa-ingurunean bidezkotzat jotzen denean eta erabilgarritasun publikoak edo gizartearentzako onurak justifikatzen duenean.

\*Zerbitzu azpiegiturak. Beren ezarpena landa-ingurunean beharrezkotzat edo bidezkotzat jotzen denean eta, hala badagokio, erabilgarritasun publikoak edo gizartearentzako onurak justifikatzen duenean.

— Erabilera debekatuak: Aurreko ezein modalitateetan barne harturik ez daudenak.

9.- E.1.- Bide-sareak.

•Eraikuntza erregimena. Zona hauetan ez da eraikuntza baimentzen, errepideen berariazko elementu funtzionaletara eta erabilera lagungarrietara destinaturiko eraikuntzak izan ezik.

•Erabilera erregimena:

— Erabilera ezaugarriak:

\*Ibilgailuen zirkulazioa –autobiak, errepideak, hiri-bideak- eta oinezkoena.

\*Aparkaleku publikoa.

— Erabilera baimenduak:

\*Erabilera ezaugarrien erabilera lagungarriak —autobus geltokia, pisatzeko baskulak, laguntza postuak, hornitegiak, gasolindegia, erregaien hornidurarako unitateak eta antzekoak—.

\*Zerbitzu azpiegiturak. Sestranean soilik.

— Erabilera debekatuak: Aurreko ezein modalitatetan barne harturik ez daudenak.

•Titularitate erregimena: Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide eta Garraioen Departamendua eta Lasarte-Oriako Udala.

10.- E.2.- Trenbide Sareak.

•Eraikuntza erregimena: Zona hauetan hirugarren sektoreko erabilerei eta horien erabilera lagungarriei loturiko eraikuntza baimentzen da soilik, indarrean dagoen legeria sektorialean ezarritako baldintzei jarraiki.

•Erabilera erregimena:

— Erabilera ezaugarria: Trenak.

— Erabilera baimenduak: Trenen erabilera lagungarriak, indarrean dagoen legeria sektorialean ezarritako baldintzei jarraiki.

— Erabilera debekatuak: Bereziki baimentzen ez diren beste guztiak.

•Titularitate erregimena: Eusko Jaurlaritzako Herrilan eta Garraio Saila.

11.- F.1.- Espazio Libreak.

•Eraikuntza erregimena. Espazio libreen erabilera lagungarrietara destinaturiko eraikuntza apaingarriak eta eraikuntza finko edo behin-behinekoak baimentzen dira soilik, bai eta lurpean dagozkion azpiegiturak ezartzea ere.

•Erabilera erregimena.

— Erabilera ezaugarriak: Espazio libreen erabilerak, hauen erabilera lagungarriak ere barne harturik.

— Erabilera baimenduak:

\*1. kategoriako merkataritza erabilerak —kioskoak eta abar—, denboraldi baterako edo behin-behineko izaeraz.

\*Ekipamendu erabilerak, espazio librearekin bateragarri diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak: Aurreko ezein modalitatetan barne harturik ez daudenak.

•Jabari erregimena: Titularitate publikoa.

12.- F.2.- Ibai Ubideak.

•Eraikuntza erregimena. Zona hauetan dagokion legeria sektorialak onartutako eraikuntzak baimentzen dira soilik.

•Erabilera erregimena.

— Erabilera ezaugarriak: Lurralde-elementuak (Ibai-ubideak).

— Erabilera baimenduak: Indarrean dagoen legeria sektorialak baimendutakoak.

— Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

### 13.- G.- Ekipamendu Komunitarioko Zonak.

•Eraikuntza erregimena. Dagokion Arau partikularrean edo, hala dagokionean, garapen plangintzan ezarritako eraikuntza bereziko erregimenari erantzungo dioten ekipamendu komunitarioak ezartzera destinaturiko zonak dira hauek.

Eraikinen forma erregulatzeke sistema plangintza xehekatuak edo inplikaturako erakundeen beharrek finkatuko dute unean-unean, proiektatzen diren eraikinen ezaugarri tipologikoak aintzat hartuz.

•Erabilera erregimena.

— Erabilera ezaugarriak: Ekipamendu komunitarioa, modalitate guztietan.

— Erabilera baimenduak: Etxebizitza. Ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa gehienez ere bi (2) etxebizitza onartuko direlarik.

\*Egoitza kolektiboa

\*Ekipamenduaren beste erabilera lagungarri edo hari asimilatutako beste batzuk. Alderdi bakoitzari dagokion eran erregulatuko dira.

— Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren gainerako guztiak.

•Jabari erregimena: Titularitate publikoa edo pribatua, kasuan-kasuan Arau Partikularrak edo plangintza xehekatuak ezartzen duenaren arabera.

### 2.6 artikulua.- Lotespen arautzailea eta Kalifikazio Orokorreko zehaztapenetan onartutako tolerantziak.

a.- Hala dagokionean, Udaleko Osoko Bilkurak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, Lurzoru Hiritargarrin formulatu beharreko garapen plangintzak —Plan Partziala— batetik, ordenatutako erabilera globaleko zonen eta bestetik, Lurzoru Hiritarrezinaren arteko mugetan doikuntzak sartu ahal izango ditu, beti ere zona hauen azalera %5 baino gehiago handitzen edo txikitzen ez bada. Azalera aldaketa honek ez dakar esleitutako probetxamenduen aldaketarik.

Baztertutako azalerak —aipatutako baztertzea burutzeko beharrezkoa suertatuko da afektatutako jabeek berariazko onarpena adieraztea dokumentu notarial batean—mugakidea den lurzoru ez-urbanizagarriari dagokion "erabilera globaleko zonan" barne hartuko dira.

b.- Lurzoru Hiritargarrin, plangintza xehekatuak egoitza erabileretara destinaturiko erabilera globaleko zonen lursailen afekzioa ezarri ahal izango du sistema orokorretako elementuak direla eta, beti ere okupatutako lur azalerak mugatutako zonaren azalera %10ean gainditzen ez bada.

Aipatutako baldintzetan, adierazitako okupazioak ez du afektatutako zonari edo zonei esleitzen zaien hirigintza probetxamenduaren birdoikuntza galdutako.

Era berean, baina plangintza behar izan gabe, lurzoru hiritarrezinean sistema orokor horiek landa-zonetan izan dezaketen afekzioa hitzartu ahal izango da, aipaturiko portzentaia hori gainditu gabe.

c.- Aurreko atalean azaldutako irizpidearen berariazko aplikazio gisa, adierazitako lurzoru motetan errepideen elementu funtzionalak edota hauen zerbitzukoak ezarri ahal izango dira —laguntza postuak, autobus geltokiak eta bestelakoak—, sistema orokor hauen zerbitzukoak eta horiei atxikiak, sistema hauetarako kalifikatutakoez kanpoko lurzoruetan, nahiz eta aipatutako lurretan ezarpen hori espreski baimenduta ez egon.

Ondorio horietarako, aipatutako elementuen ezarpena, arestian adierazitako mugetara egokitu beharko den sisteman afekzio eremuaren zabalkuntza gisa hartuko da.

Aipatutako elementu hauek titularitate pribatuko irabazizko probetxamenduak barne hartzen badituzte, eta afektatutako erabilera orokorreko zonarako zuzenean eta espreski, eta arauzko izaeraz, probetxamendu jakin baterako muga bat ezartzen bada, aipatutako elementuei destinatzen zaizkien probetxamenduak azken honetako kalkuluan konputagarriak izango dira. Ez da irizpide hori aplikatuko erabilerek zuzkidura izaera badute edo lurzoru publikoetan ezartzen badira.

d.- Lurzoru Hiritarrezinean plangintza bereziak eta obra proiektuek komunikabideen eta zerbitzu azpiegituren sistema orokorretako elementuen zonakatzea aldatu ahal izango dute, sistema horien trazadura eta beren elementuen konfigurazio xehean birdoikuntzak egin ahal izateko.

e.- Proiektu honetan ezartzen den zonakatzeko orokorrean burututako doikuntzak aurreko epigrafeetan adierazten diren mugen barruan ez badaude, ondorio guztietarako Hiri Antolamenduko Arauen aldatzat hartuko dira, eta aldeztu aurretik ezaugarri horiek bilduko dituen espediente bat formulatzea galdatuko dute.

f.- Lurzoru Hiritargari eta Lurzoru Hiritar gisa sailkatutako erabilera orokorreko zonetan, espreski hala ezartzen bada, antolatutako eraikuntza probetxamenduen mugaren ondorioetarako arauzko zehaztapentzat esleitutako eraikigarritasun indizea edota indizeak hartuko dira. Aipatutako eraikuntza probetxamendua kasu orotan, emaitzako zona azalerak adierazitako eraikigarritasun indizeen emaitzak izango dira, aurretik, hala badagokio, artikuluko honen aurreko ataletan baimendutako zona mugaketako doikuntzak burututakoan.

g.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdietako Arau Partikularrek gaur egun dauden eraikuntzak kontsolidatu ahal izango dituzte, baldin eta eraikuntzak kokatzen direneko erabilera orokorreko zonaren eraikuntza eta erabilera erregimen bereizgarriari erantzuten ez badiete eta horietara egokitzen ez badira.

## II.3 KAPITULUA.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

### 2.7 artikulua.- Kalifikazio Xehekatuko erregimenaren formulazioa.

1.- Ondorengo artikuluan bereizten diren erabilera xehekatuko zona desberdinen hirigintza eta lege erregimena ondoko zehaztapen hauetako bakoitzaren aplikazioaren emaitzak da:

a.- Zona hauetako bakoitzarentzat ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra, kapitulu honen 2.9 artikuluan.

b.- Dokumentu honen IV. Tituluan "Lurzoru Eraikigarrien Eraikuntza eta Erabileraren Ordenantza Erregulatuak" barne hartutako "Ordenantza Erregulatuak".

c.- Lurzoru Hiritar gisa sailkatutako Hirigintzako Esku-hartze Alderdien kasuan, dagozkien Arau Partikularren "III. Kalifikazio Xehekatu" epigrafean ezarritako zehaztapenak. Horietan guztietan, proiektu honetan proposaturiko aurreikuspenak zuzenean exekutatzeko baimena emango da.

d.- Lurzoru Hiritargari gisa sailkatutako Hirigintzako Esku-hartze Alderdien kasuan, formulatu beharreko garapen plangintzak ezartzen dituen zehaztapenak.

2.- Hiri Antolamenduko Arau hauek hala aginduta edota geroagoko aukerazko erabakia hartuta, Lurzoru Hiritargari eta, hala badagokio, hiri-lurzoruan formulatzen den garapen plangintza, kasu orotan, aurreko "1.a" eta "1.b" ataletan aipatutako zehaztapenetara egokitu beharko da.

### 2.8 artikulua.- Kalifikazio Xehekatuaren sistematizazioa.

1.- Kalifikazio Xehekatuaren ondoren aipatzen diren oinarriko erabilera xehekaturako zona edo esparru motei jarraiki sistematizatzen da. Zehazten den aldaera bakoitzari erabilera eta eraikuntza erregimen berezia dagokio.

#### a. Egoitza Erabilerarako Lurzatiak

a.1.- Zabaluneko egoitza lurzatiak

a.1.1.- Zabalune zaharretako egoitza lurzatiak

a.1.2.- Zabalune berrietako egoitza lurzatiak

a.1.3.- Egoitza asentamendu zaharren lurzatiak

a.1.4.- Egoitza kolektiborako lurzatiak

a.2.- Eraikuntza irekiko egoitza lurzatiak



- a.3.- Garapen txikiko egoitza lurzatiak
  - a.3.1.- Garapen txikiko egoitza lurzatiak –arruntak-.
  - a.3.2.- Familia bakarreko eraikuntza atxikiko egoitza lurzatiak
- b. Industri Erabilerarako Lurzatiak.
- c. Hirugarren Sektoreko Erabileretarako Lurzatiak.
- e. Komunikabideen Sistemak.
- e.1.- Bide-sareak (SO/SL)
  - e.1.1.- Autobideak eta autobiak (SO)
  - e.1.2.- Hiri-arteko eta hiri barruko errepideak (SO/SL)
  - e.1.3.- Hiri-bide nagusiak (SO)
  - e.1.4.- Hiri-bideak, espaloiak eta bizikleta-bideak (SL)
  - e.1.5.- Garajerako lurzatiak (SL)
- e.2.- Trenbide- sareak
- f.1.- Espazio Libreak.(SO/SL)
  - f.1.1.- Hiri-espazio libreak (SO/SL)
  - f.1.2.- Espazio libre arruntak (SL)
- g. Ekipamendu Komunitariorako Lurzatiak. (SO/SL)
- h. Zerbitzu Azpiegituretarako lurzatiak. (SO/SL)

## 2.9 artikulua.- Erabilera xehekatuko zonei aplikagarri zaien eraikuntza, erabilera eta jabari erregimena.

- 1.- a.1.- Zabaluneko egoitza lurzatiak
- “a.1” lurzatiaren barruan honako aldaerak bereizten dira:
- a.1.1.- Zabalune zaharretako egoitza lurzatiak
  - a.1.2.- Zabalune berrietako egoitza lurzatiak
  - a.1.3.- Egoitza asentamendu zaharren lurzatiak
  - a.1.4.- Egoitza kolektiborako lurzatiak

a.1.1.- Zabalune zaharretako egoitza lurzatiak eta a.1.2.- Zabalune berrietako egoitza lurzatiak

### a.1.1.- Zabalune zaharretako egoitza lurzatiak

Aipatu tipologiakoak izanik, honako proiektu hau onetsi aurretik guztiz garatuta dauden lurzatiak dira. Formari dagokionean, irtenbide desberdinak erabili dituzte, lizentzia zaharren edo plangintza berriagoen bidez garatuz. Alderdi desberdinetako eraikuntza baldintza partikularrak bakoitzari dagokion Arau Partikularrean erregulatuko dira.

### a.1.2.- Zabalune berrietako egoitza lurzatiak

Oinarrizko osaketa tipologikoari dagokionean, “a.1” lurzatiaren eraikuntza baldintza orokorretara egokitu behar dute baina gerora erredaktatuko den plangintza xehekatuaren arabera garatuko dira. Dena den, garatu beharreko eraikuntza probetxamendua dagokion Arau Partikularrak zehaztuko ditu profilei eta gainerakoei buruzko baldintzak bezalaxe.

### •Eraikuntza erregimena:

a.- Etxebizitzarako lokalez osatutako eraikinek okupatutako edo okupa ditzaketen lurzatiak. Eraikuntza horiek horizontal eta bertikalki sargune bertikal komun baten gainean elkartuta dauden etxebizitzetara destinatutako daude, mehelinen artean eraikuntza modulu bat edo gehiago konfiguraturik. Beheko oineko lokalak oro har etxebizitzetakoak ez diren egoitza erabileretara destinatutako ahal izango dira, eta horrelakoetan etxebizitzaren sarbideaz bestelakoa izango dute espazio publikoetatik heltzeko. Plangintza xehekatuak ezartzen dituen baldintzen kaltetan izan gabe, lokal horiek. Baina, zenbait alderditan, ordea, beheko oinean etxebizitzak gaitu ahal izango dira baldin eta Ordenantza hauetako 4.11 artikuluan ezartzen diren baldintzak betetzen badituzte.

Aipatu modulu horiek, halaber, albotik elkartu ahal izango dira bloke linealak osatuz. Eraikuntza horiek sakonera eta profila nabarmen bateratua erakutsiko dute. Era berean, bide-sareak mugatzen duen eraikuntzaren lerrokatutara egokituko dira

etxadi patiodunak osatu arte. Patio horiek itxiak edo partzialki irekiak izan daitezke, aipatu lerrokadurek agintzen dutenari jarraiki.

b.- Etxadi horien barruan lurzatiko patioak edo patio komunak ezar daitezke.

c.- Eraikuntza sestra azpian garatu daiteke lurzati osoan; eta, dagokion Arau Partikularrak hala baimentzen duenean, baita beheko oinean ere.

d.- Sestra azpiko eraikuntzak bi (2) oineko profila izango du eta sestra gainekoak, berriz, dagokion Arau Partikularrak erregulatzen duenaren arabera.

e.- Eraikinen forma erregulatzeko lurzatiko lerrokaduren definizio grafikora edo ordenantza orokorretara joko da; edo bestela, lurzatiko ordenantza partikularren diotena beteko da.

**•Erabilera erregimena:**

-Erabilera ezaugarria:

-Etxebizitza

-Erabilera baimenduak:

-Egoitza kolektiboa

-Industria, 1. kategoriakoa bakar-bakarrik.

-Hirugarren sektorekoak, honako modalitateetan: bulegoak, ostalaritzakoak, merkataritza -2 eta 3. Kategoriakoa-, hirugarren sektoreko hainbat erabilera, eta osasun zein sorospen arlokoak. 4. kategoriako merkataritza erabilerak garapen plangintzan aurrekusi beharko dira.

-Garajea: ahal dela sestra azpian eta erabilera pribaturako soilik.

-Ekipamendu komunitarioa: egoitza erabileren ondoan edo mugan ezartzeko modukoak direnak.

-Erabilera debekatuak:

-Industria: bereziki baimendu gabeko modalitateak.

-Hirugarren sektorekoak: baimendu ez diren modalitateak.

-Ekipamendu komunitarioa: egoitza erabilerarekin bateraezinak diren modalitateak.

**•Jabari erregimena:**

- Jabari pribatua, plangintza xehekatuan bereziki ezartzen diren erabilera publikoko mugak errespetatuz.

**\*a.1.3.- Egoitza Asentamendu Zaharretarako lurzatiak.**

**•Eraikuntza erregimena:**

Duten interes historiko, kultural, arkitektoniko eta urbanistikoagatik mantendu beharreko egoitza asentamendu zaharretatik eratorritako lurzatiak. Horietan, jatorrizko lurzatiak funtsezko alderdiak eta oinarritako eraikuntza morfologia mantendu behar dira, eraikinak eta horien elementu guztiak zainduko direla bermatuz, beren balioek hala justifikatzen dutenean.

Helburu hauek bete beharrik ez ditu ondokoak galaraziko: baliorik ez duten elementu erantsiak eta aurri egoera ekonomikoan dauden eraikinak ordezkatzea; eraikinak berregiterakoan ezarrita dauden jarraibideak betez..

Eraikuntzak bi (2) oineko profila izango du sestra azpian -ordezkapenen kasuan-, sestra gainean gaur egungo profila mantenduko delarik, Arau Partikularrak berariaz beste zerbait zehazten duen kasuetan izan ezik.

**•Erabilera eta jabari erregimena:** "a.1.1" lurzatiarentzako ezarrita dauden erabilera eta jabari baldintza berberak aplikatuko dira.

**\*a.1.4 Egoitza kolektiborako lurzatiak:**

**•Eraikuntza erregimena:**

Lurzati hauetan eraikuntzak arautegi berezia beteko du, hein batean behintzat bere gaur egungo konfigurazioa mantendu nahi baita.

•Erabilera erregimena:

- Erabilera ezaugarria: - Egoitza kolektiboa
- Erabilera baimenduak: -Etxebizitza  
-Ekipamendu komunitarioa: egoitza erabileren ondoan edo muga ezartzeko modukoak direnak.
- Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu gabeko guztiak

•Jabari erregimena: -Jabari pribatua.

2.- a.2.- Eraikuntza Irekiko Egoitza Lurzatiak.

•Eraikuntza erregimena.

a.- Eraikuntza salbuetsiek edo albotik atxikitakoek okupatutako edo okupa ditzaketen lurzatiak. Eraikuntza horiek horizontal eta bertikalki sargune bertikal komun baten gainean elkartuta dauden etxebizitzetara destinatutako daude, eraikuntza modulu bat edo gehiago konfiguraturik. Beheko oineko lokalak egoitzazkoak ez diren erabileretara destinatu ahal izango dira, kasu honetan etxebizitzaren sarbideaz bestelakoak izango dutelarik espazio publikoetatik heltzeko.

Eraikuntza hauek era irekian garatuko dira eta eraiki gabeko espazio erantsiak eduki ahal izango dituzte. Eraikin horiek, ibilgailuak sartzeko direnean, indarrean dagoen legerian eta proiektu honetan bertan ezarritako gutxienezko ezaugarriak eta dimentsio-neurriak beteko dituzte.

b.- Lurzati batean eraikuntza bat baino gehiago kokatu ahal izango da, erabilera komuneko zerbitzurako espazioak eta elementuak dituzten komunitateak osatzea baimentzen delarik.

c.- Sestra azpian bi (2) oineko profila izango dute. Eraikin berrien profil eta altueraren baldintzak kasu bakoitzari dagokion Arau Partikularrean ezarritakoak izango dira. Aldiz, lehendik daudenen gaur egungo konfigurazioa finkatuko da.

d.- Eraikuntza lurzatian ezartzeko baldintzak eta eraikuntzaren forma erregulatzeari dagokionean, lurzatiaren ordenantza orokorretara edota lurzati bakoitzari dagokion ordenantza partikularrera edota Arau Partikularrean edota, bestela, plangintza xehekatuan ezarritakora joko da.

•Eraikuntza eta jabari erregimena:

“a.1.1” eta “a.1.2” lurzatiarentzako ezarritako dagoen erregimen bera aplikatuko da baina, dena den, sestra gainean eraikuntzarik gabe geratzen diren eremuetan sarbideak, aparkalekuak, lorategiak, jolastokiak, kirol instalazioak eta antzekoak ezarri ahal izango dira, guztiak ere lurzatiaren kokatuta dauden etxebizitzaren bakarrik erabili ahal izango dituztenak.

3.- a.3.- Garapen Txikiko Egoitza Lurzatiak

“a.3” lurzatiaren honako aldaerak bereizten dira:

- a.3.1.- Garapen txikiko egoitza lurzatiak –arruntak-.
- a.3.2.- Familia bakarreko eraikuntza atxikiko egoitza lurzatiak

\*a.3.1.- Garapen txikiko egoitza lurzatiak –arruntak-.

•Eraikuntza erregimena.

a.- Etxebizitzarako bloke salbuetsiek osatutako eraikuntza. Eraikuntza horiek horizontal eta bertikalki elkartu daitezke, sargune bertikal baten edo gehiagoren gainean. Sargune eta solairu bakoitzeko zortzi (8) etxebizitza onartuko dira gehienez eta bloke bakoitzean, berriz, hogeita hamabi (32).

b.- Lurzati bereko sestra gaineko blokeak, sestra azpian elkartu ahal izango dira eraikuntza bakar bat osatuz. Lurzati bakoitzean ezar daitezkeen bloke kopuru zehatzik ez da ezarri; beraz, lurzati bakarretako ezarritako dagoen etxebizitza kopuruaz baino gehiagoz osaturiko elkargoak osa daitezke, erabilera komuneko espazioak utziz.

c.- Sestra azpian bi (2) oineko profila izango dute. Eraikin berrien profil baldintzak –III/II gehienez ere, nahiz elementu berezietan IV/II onartu-, kasu bakoitzari dagokion Arau Partikularrean eta plangintza xehekatuan ezarritakoak izango dira. Aldiz, lehendik daudenen gaur egungo konfigurazioa finkatuko da.

d.- Eraikuntzaren forma erregulatzeari dagokionean eta sestra azpiko eraikuntzek oinean okupa dezaketen azalerari dagokionean, lurzatiaren ordenantza orokorretara edota lurzati bakoitzari dagokion ordenantza partikularrean edota Arau Partikularrean ezarritakora joko da, hori plangintza xehekatuan finkatuko delarik.

•Erabilera erregimena.

- Erabilera ezaugarria: - Etxebizitza. Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan honakoak ezarri ahal izango dira: ibilgailuen sarbidea eta aparkalekuak, gas likidotuen deposituak, kirol instalazioak, lorategiak, jolastokiak eta egonlekuak, guztiak ere erabilera pribatibokoak.
- Erabilera baimenduak: -Egoitza kolektiboa, baldin eta lurzatia oso-osorik okupatzen bada.  
-Industria, 1. kategoriakoa, beheko oinean, etxebizitzari atxikitako erabilera gisa.  
-Hirugarren sektorekoak: hotelak, ostalaritza –jatetxeak bakarrik-, bulegoak, osasun edota sorospen arlokoak, eta hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera.  
-Garajea: beheko oinean eta sestra azpian.  
-Ekipamendu komunitarioa: erabilera ezaugarrien ondoan edo mugan ezartzeko modukoak direnak.
- Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu gabeko guztiak

•Jabari erregimena: -Jabari pribatua.

\*a.3.2.- Familia bakarretako eraikuntza atxikiko egoitza lurzatiak.

•Eraikuntza erregimena.

a.- Etxebizitzarako bloke salbuetsiek osatutako eraikuntza. Eraikuntza horiek horizontal eta bertikalki elkartu daitezke, sargune bertikal baten edo gehiagoren gainean. Sargune bakoitzeko zortzi (8) etxebizitza onartuko dira gehienez eta bloke bakoitzean, berriz, hamasei (16).

b.- Lurzati bereko sestra gaineko blokeak, sestra azpian elkartu ahal izango dira eraikuntza bakar bat osatuz. Lurzati bakoitzean ezar daitezkeen bloke kopuru zehatzik ez da ezarri; beraz, lurzati bakarretako ezarritako dagoen etxebizitza kopuruaz baino gehiagoz osaturiko elkargoak osa daitezke, erabilera komuneko espazioak utziz.

c.- Sestra azpian bi (2) oineko profila izango dute. Eraikin berrien profil baldintzak –III(a)/II gehienez ere-, kasu bakoitzari dagokion Arau Partikularrean eta plangintza xehekatuan ezarritakoak izango dira. Aldiz, lehendik daudenen gaur egungo konfigurazioa finkatuko da.

d.- Eraikuntzaren forma erregulatzeari dagokionean eta sestra azpiko eraikuntzek oinean okupa dezaketen azalerari dagokionean, lurzatiaren ordenantza orokorretara edota lurzati bakoitzari dagokion ordenantza partikularrean edota Arau Partikularrean ezarritakora joko da, hori plangintza xehekatuan finkatuko delarik.

•Erabilera eta jabari erregimena:

“a.3.1” lurzatiarentzako ezarri den erregimen bera aplikatuko da.

4.- a.4.- Eraikuntza Bakaneko Egoitza Lurzatiak

•Eraikuntza erregimena.

a.- Lurzati hauetan tipologia bakanari dagokion eraikuntza izango da eta etxebizitza unitate bat edo bi hartuko dituzte, soilik.

b.- Eraikuntzaren profila honakoa izango da: II(b)/I.

c.- Plangintza xehekatuak lurzati independente gisa definitu ahal izango ditu, etxebizitzaren erabilera lagungarrietara destinatua —eraikigarriak izan ala ez— eta “a.4” erako lurzati multzoak osatuz.

d.- Eraikuntzaren forma erregulatzeari dagokionean lurzatiaren ordenantzetara joko da.

•Erabilera eta jabari erregimena:

“a.3.1” lurzatiarentzako ezarri den erregimen bera aplikatuko da.

5.- b.- Industri Erabilerako Lurzatiak.

•Eraikuntza erregimena:

a.- Tipologia intentsiboko edo bakaneko industri eraikuntzak ezartzera destinatutako lurzatiak, funtzional eta juridikoki enpresa batera edo batzuetara destinatua.

Edozein kasutan ere, lurzatiaren eta eraikuntzen zatiketaren ondorioetarako —zatiketa horizontala ere barne—, bai eta jarduera bereiztuek lurzati hauek okupatzearen ondorioetarako ere, era honetako lurzatiarentzako arau orokorrek eta dagozkien Arau Partikularrek ezarritakoari jarraituko zaio.

b.- Lurzati bakoitzak bide publiko perimetraletik edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik —hauen jabetza hauen parez pare dauden lurzati edo lokal desberdinen titularrek elkarbanatua izan daiteke— ibilgailuentzako zuzeneko sarbide independentea izan beharko du, bai eta dagokion karga eta deskargarako espazioa ere, honako Arau hauek ezarritako beharrezkoak bete beharko dituztelarik.

c.- Arau Partikularrek baldintza murriztagoak ezar baditzake ere, edota ezarritako kopurua gainditzen duten eraikinak finkatu badaitezke ere, eraikuntzak gehienez bi (2) oineko profila izango du sestra gainean eta beste bikoia (2) sestra azpian, elementu bereziak onartuko badira ere profil honetatik gora.

d.- Eraikuntza lurzatiaren ezartzeko baldintzak —erretiroa, lurzati okupazioa, eta abar— dagokion Arau Partikularrean ezarritakoak izango dira.

e.- Eraikuntzaren formaren erregulazioa, sestrareko oineko okupazioa barne, lurzatiarentzako ordenantza orokorren bitartez edota dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehekatuan definitutako lurzati bakoitzerako ordenantza partikularizatu baten bitartez formulatuko da.

f.- Lurzatiek, okupatzen dituzten eraikinekiko ibilgailu-sarbide izan behar duten sestra gaineko espazio eraiki gabek dituztenean, dagozkien hirigintza elementuen ordenazioak indarrean den legeriak eta proiektu honek ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharrezkoak bete beharko ditu.

•Erabilera erregimena:

- Erabilera ezaugarriak: -Industri erabilerak.
- Erabilera baimenduak: -Egoitza erabilerak. Lurzatia okupatzen duen industriaren erabilera lagungarri gisa soilik —honen zati erregistralki bananaezina izango da—, eta gehienez ere lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1) baimentzen da.
  - Hirugarren sektoreko erabilerak.
    - Merkataritza erabilerak.
    - Bulego erabilerak.
    - Ostalaritza erabilerak. Dagokion Arau Partikularrak edo plangintza xehekatuak espreski baimentzen duenean.
    - Hotel erabilerak.
    - Atsedeen erabilerak.
  - Garajea.
  - Ekipamendu komunitarioa. Industri jarduerekin zerikusirik ez duen jende kopuru handirik erakartzen ez duten modalitate guztietan.
- Erabilera debekatuak: Aurreko ezein modalitatetan barne harturik ez daudenak.

\*Jabari erregimena: Jabari pribatua edota publikoa, ondare izaerakoa.

- 6.- c.- lurzatiak.- Hirugarren sektoreko erabilerak

•Eraikuntza erregimena.

a.- Lurzati hauetan eraikuntzak erregimen arautzaile berezi bati erantzungo dio; bere erregulazioa dagokion Arau Partikularra edo, hala badagokio, garapen plangintzara igortzen da, esleitutako berariazko baldintzen arabera.

b.- Lurzatiek, okupatzen dituzten eraikinekiko ibilgailu-sarbide izan behar duten sestra gaineko espazio eraiki gabeak dituztenean, dagozkien hirigintza elementuen ordenazioak indarrean den legeriak eta proiektu honek berak ezarritako ezaugarriak eta gutxienezko neurri beharkizunak bete beharko ditu.

•Erabilera erregimena.

- Erabilera ezaugarriak: Hirugarren sektoreko erabilerak.
- Erabilera baimenduak: Etxebizitza erabilera. Lurzatia okupatzen duen industriaren erabilera lagungarri gisa soilik —honen zati erregistralki bananezina izango da—, eta gehienez ere lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1) baimentzen da.
  - Industria, 1 eta 2. Kategoriakoa.
  - Garajea.
    - \*Ekipamendu komunitarioa. Hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarri diren modalitateetan.
- Erabilera debekatuak: Aurreko ezein modalitatetan barne hartu ez direnak.

\*Jabari erregimena: Jabari pribatua edota publikoa, ondare izaerakoa.

- e.- Komunikabideen sistemak

e-1- Bide-sareak

- 7.- e.1.1.- Autobideak eta autobiak (SO)

•Eraikuntza erregimena:

Baztertua, autobide eta autobien erabilera lagungarrietara destinatuturiko eraikin bakanak izan ezik.

•Erabilera erregimena:

- Erabilera ezaugarria: Ibilgailuen zirkulazioa
- Erabilera baimenduak: legeria sektorial aplikagarriak baimentzen dituen erabilera lagungarriak –artapen eta ustiapen guneak, gasolindegia, aparkalekuak, atsedeen-guneak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak eta abar.
- Erabilera debekatuak: Berariaz baimendu gabeko beste guztiak.

•Jabari erregimena: Jabari publikoa

8.- e.1.2.- Hiri arteko errepideak eta hirikoak (SO/SL)

•Eraikuntza erregimena:

Baztertua, indarrean dagoen legeriak baimendutako errepideen erabilera lagungarrietara destinatutako sestra gaineko eraikinak izan ezik.

•Erabilera erregimena:

- Erabilera ezaugarria: Ibilgailuen zirkulazioa
- Erabilera baimenduak: legeria sektorial aplikagarriak baimentzen dituen erabilera lagungarriak –artapen eta ustiapen guneak, gasolindegia, aparkalekuak, atsedeen-guneak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak eta abar.
- Erabilera debekatuak: Berariaz baimendu gabeko beste guztiak.

•Jabari erregimena: Jabari publikoa

9.- e.1.3.- Hiri bide nagusiak (SO)

•Eraikuntza erregimena:

Baztertua, indarrean dagoen legeriak baimendutako errepideen erabilera lagungarrietara destinatutako sestra gaineko eraikuntzak eta, kasuan-kasuan, Arau Partikularrean edo garapen plangintzan baimentzen diren sestrareko eraikuntzak izan ezik.

•Erabilera erregimena:

- Erabilera ezaugarriak: Ibilgailuen zirkulazioa.
- Erabilera baimenduak: Oinezkoen zirkulazioa.
  - Aparkalekua.
  - Garajea, sestrarean bakarrik.
  - Zerbitzu azpiegiturak, sestrarean bakarrik.
  - Erabilera lagungarriak: autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak, gasolindegia eta antzekoak.
- Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren beste guztiak. Era berean debekatuta dago industri jardueren okupatutako lurzati edo lokaletara ibilgailuak zuzenean sartzeko bide berriak irekitzea, gasolindegia eta erregaien hornidurarako unitateak ez badira behintzat; bai eta 3, 4 eta 5. kategoriako merkataritza, eta azalera eraikia 500,00 m<sup>2</sup> baino gehiagokoa duten garajeak ere.

•Jabari erregimena: Jabari publikoa

10.- e.1.4.- Hiri Bideak, espaloiak eta bizikleta-bideak.

•Eraikuntza erregimena:

a.- Baztertua, honako hauek salbuetsiz: sestra azpian baimendutako eraikuntzak, sestra gainean hiri-bideen berariazko elementu funtzionalak ezartzea eta espaloietan, erabilera baimendutara destinaturiko behin-behineko eraikuntzak, dagokien baldintzetan.

b.- Espaloiek eta bizikleta-bideek aldi berean ibilgailuak eraikinetara sartzeko direnean –ohikoan zein larrialdi kasuetan-, indarrean dagoen legerian eta proiektu honetan bertan ezarritako gutxieneko ezaugarriak eta dimentsio-baldintzak bete beharko dituzte.

•Erabilera erregimena:

- Erabilera ezaugarriak: -Hiri bideetan: Ibilgailuen zirkulazioa.

-Espaloietan: Oinezkoen zirkulazioa.

-Bizikleta-bideetan: bizikleten zirkulazioa

-Erabilera baimenduak: -Hiri-bideetan: oinezkoen zirkulazioa.

-Espaloietan: ibilgailuen zirkulazioa eta aparkamendua. Oinezkoen eta ibilgailuen erabilera partekatua edo aldi berekoa den lekuetan, oinezkoen eta bizikleten zirkulazioari emango zaio lehentasuna.

-Hirugarren sektorekoak: 1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hirugarren sektoreko aldi baterako izaera duten behin-behineko erabilerak, administrazioaren emakida erregimenean.

-Garajea, sestrapean bakarrik.

-Ekipamendu komunitarioa. Sestra gainean, aldi baterako izaera duten behin-behineko erabilerak; eta, sestra azpian, behin-behinekoak ez diren eraikuntzetan ezar daitezke.

- Zerbitzu azpiegiturak: sestrapean bakarrik.

-Hiri-bideen erabilera lagungarriak: autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak, erregaien hornidurarako unitateak eta antzekoak.

-Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren beste guztiak.

-  
•Jabari erregimena: Jabari publikoa. Baimendutako titularitate pribatuko erabilerak administrazioaren emakida erregimenean ezarriko dira.

11.- e.1.5.- Garaje erabilerako lurzatiak

•Eraikuntza erregimena:

Lurzati hauetan eraikuntzak erregimen arautzaile berezi bati erantzungo dio; bere erregulazioa dagokion Arau Partikularrean edo, hala badagokio, garapen plangintzara igortzen da, esleitutako berariazko baldintzen arabera.

•Erabilera erregimena:

- Erabilera ezaugarriak: -Garajea: erabilera publikoa edo pribatua.

- Erabilera baimenduak: - Plangintza xehekatuak 1 eta 2. kategoriako industria erabilera baimendu dezake; 3. kategoriako ere bai, gasolindegien modalitatean; 1 eta 2. kategoriako merkataritza erabilerak; ekipamendu komunitarioak eta zerbitzu azpiegiturak ere bai, erabilera ezaugarriarekin bateragarriak diren heinean.

- Erabilera debekatuak: Bereziki baimendu ez diren beste guztiak

•Jabari erregimena: Jabari pribatua, plangintza xehekatuak erabilera publikorako bereziki ezartzen dituen zorpenak errespetatuz.



12.- e.2.- Trenbide Sarea (SO).

•Eraikuntza erregimena:

a.- Tren erabilerekin lotutako eraikuntzak, indarrean dagoen legeriak ezarritako baldintzei jarraiki.

b.- Geltokiak: Tren erabilerekin eta erabilera horien lagungarriekin lotutako eraikuntzak, indarrean dagoen legeria sektorialak ezarritako baldintzei jarraiki.

•Erabilera erregimena:

- Erabilera ezaugarriak: Trenak.

- Erabilera baimenduak: Trenaren erabilera lagungarriak, indarrean dagoen legeria sektorialak ezarritakoaren arabera.

- Erabilera debekatuak: Berariaz baimendu ez diren gainerako guztiak.

•Jabari erregimena: Jabari publikoa.

f.1.- Espazio libreak

13.- f.1.1.- Hiri Espazio Libreak (SO/SL)

•Eraikuntza erregimena:

a.- Espazio lorategidun edo zuhaizdunak —parkeak edo lorategiak— edo zatirik handiengan zolatuak —jolas areak, plazak, pasealekuak eta oinezkoentzako bestelako areak—; bertan, izaera orokorrean, eraikuntza baztertu egiten da, ondorengo kasuan ezik:

\* Ekipamendu komunitarioako sestra gaineko eraikinak, antolamendu xehekatuan edo Arau Bereziak berariaz definituak. Hauen gehienezko azalera espazio librearen azalera osoaren %5en azpitik egongo da, eta eraikuntza-profila II/I izango da.

\* Behin-behineko eraikinak, baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratuak, gehienezko profila oin batekoa (1) izango da.

\* Sestrareko eraikinak, baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratuak, eta antolamendu xehekatuak berariaz definituak.

•Erabilera erregimena:

- Erabilera ezaugarriak:

- Hiri espazio libreak: hirigintzako legediak horrela zehazten duen kasuetan, antolamendu xehekatuak definitu beharko du esleitutako erabileraren modalitate espezifikoak —parkea, lorategiak, jolasguneak, edo oinezkoentzako alderdiak—.

- Erabilera baimenduak:

- Hirugarren sektoreko erabilerak. 1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, behin-behineko izaeraz eta aldi baterako ezarpenetan, eta administrazio emakida bidez.

- Garajeak: sestrarean bakarrik.

- Ekipamendu komunitarioa. Sestra gainean, aldi baterako izaera duten behin-behineko erabilerak, aldi baterako ezarpenetan; eta, sestra azpian, behin-behinekoak ez diren eraikuntzetan ezar daitezke.

- Zerbitzu azpiegiturak: sestrarean bakarrik.

- Hiri-bideen erabilera lagungarriak: autobus geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen guneak, erregaien hornidurarako unitateak eta antzekoak.

- Erabilera debekatuak: Berariaz baimendu gabeko guztiak.

•Jabari erregimena: Jabari publikoa.

14.- f.1.2.- Espazio Libre Arruntak (SL)

•Eraikuntza erregimena:

a.- Hondar-espazio lorategidun, zuhaizdun edo zoladunak –ezpondak, egoteko eta laketerako egokiak ez diren espazioak- edo eraikuntzak nahiz azpiegiturak babestekoak. Espazio hauek ezin izango dira espazio libre gisa konputatu antolamendu xehekatuan, hondar-espazioak direlako eta, ondorioz, espazio libre gisa erabiltzerik ez dagoelako.

b.- Sestra gainean, bakar-bakarrik behin-behineko eraikinak jartzea onartzen da, baldintza horiexetan baimendutako erabileretarako direnean.

Eraikuntza egonkorrak sestrapean, baldintza horiexetan baimendutako erabileretarako direnean, eta antolamendu xehekatuan berariaz definituta daudenean.

•Erabilera erregimena.

- Erabilera ezaugarriak:

- Hiri espazio libreak: hondar-espazio gisa edo eraikin nahiz azpiegiturak babesteko espazio gisa.
- Oinezkoen zirkulazioa.
- Bizikleta-bidea.

- Erabilera baimenduak:

- Hirugarren sektoreko erabilerak. 1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hauei asimilatutako hirugarren sektoreko bestelako erabilerak, behin-behineko izaeraz eta administrazio emakida bidez.
- Ibilgailuen zirkulazioa eta aparkalekua: lehentasuna emango zaio honi, oinezkoen zirkulazioarekiko.
- Garajeak: sestrapean bakarrik.
- Ekipamendu komunitarioa: sestra gainean, behin-behineko erabilera gisa, aldi baterako ezarpenetan. Sestrapean, behin-behinekoak ez diren eraikinetan jarri ahal izango da.

- Erabilera debekatuak: Aurreko ezein modalitatetan barne harturik ez daudenak.

•Jabari erregimena: Jabari publikoa.

15.- g.- Ekipamendu Komunitarioako Lurzatiak (SO/SL)

•Eraikuntza erregimena.

a.- Lurzati hauetan eraikuntzak erregimen arautzaile singularizatu bati erantzungo dio; bere erregulazioa dagokion Arau Partikularrera edota garapen plangintzara igortzen da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

b.- Lurzati osoa edo zati bat hartuz, sestrapeko eraikinak jarri ahal izango dira, garaje erabilerarako. Sestrapeko gehienezko eraikuntza profila hiru (3) oinekoa izango da.

c.- Lurzatiek, okupatzen dituzten eraikinekiko ibilgailu-sarbide izan behar duten sestra gaineko espazio eraiki gabeak dituztenean, dagozkien hirigintza elementuen ordenazioak indarrean den legeriak eta proiektu honek berak ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko neurri-ezaugarri eta -beharkizunak bete beharko ditu.

•Erabilera erregimena.

- Erabilera ezaugarriak:

- Ekipamendu komunitarioako erabilerak. Ekipamendu komunitarioaren modalitate batzuk definitu ondoren lurzati baten erabilera ezaugarritzko gisa, bertan beste ekipamendu modalitate batzuk ere ezarri ahal izango dira, hasieran esleitutako modalitateetan behar adinako hornidura-maila

egiaztatzen bada, edo herri erabilgarritasunak edo gizarte interesak hori eskatzen badute. Lehen kasuan, gai honi buruzko txostena eskatuko zaie arlo honetan eskumena duten erakunde edo instituzioei –publiko edo pribatuei-, horrelakorik baldin badago.

- Erabilera baimenduak:

- Egoitza erabilera: bakar-bakarrak erabilera osagarri gisa –bi (2) etxebizitza.
- Hirugarren sektoreko erabilerak. Erabilera bereizgarriekin bateragarri eta osagarriak diren modalitateetan.
- Garajeak: hauek jartzea berariaz arautu beharko du Arau Bereziak edo antolamendu xehekatuak.

— Erabilera debekatuak: Denak, berariaz baimendutakoak izan ezik.

•Jabari erregimena:

- Jabari erregimen orokorra –publiko edo pribatua- eta titularitate baldintzak Arau Bereziak edo antolamendu xehekatuak ezarritakoak izango dira; hauek bete egin beharko dituzte, betiere, hornidura izaerako lurzatiak, indarrean dagoen hirigintzako legediak jasotakoak alegia, herri jabarira igarotzeko gutxieneko exigentziak.

Hauek, kasuan kasuko erabilera ezartzeko eskumena duen administrazioari atxikiko zaizkio; eta antolamendu xehekatuak erabilera ezarrita ez duenean, Udalari. Gero, titularitatea dagokion administrazioari eskualdatuko zaio, Udalbatzak lurzatiari erabilera espezifiko bat esleitzen dionean.

Herri jabarira atxikitako lurzatietan titularitate publikoko ekipamendu komunitarioa jartzen bada, administrazio lagapen edo emakidaren bidea jorratuko da, indarrean dagoen legediak ezarritako baldintzak betez.

16.- h.- Zerbitzu azpiegituretarako lurzatiak (S.O./S.L.)

\* Eraikuntza erregimena:

Kasuan-kasuan aplika daitekeen legedi sektorialak definitzen dituen baldintza orokorretan, Arau Bereziak ezarritako baldintza berezietan eta, hala egokituz gero, dagokion antolamendu xehekatuan araututako eraikuntza.

\* Erabilera erregimena:

- Erabilera ezaugarria: - Zerbitzu-azpiegituretarako zentroak, Arau Bereziak eta, hala egokituz gero, dagokion antolamendu xehekatuak ezartzen dituen modalitateetan.
- Erabilera baimenduak: eta debekatuak: - Beste guztiak

\* Jabari erregimena:

- Jabari erregimen orokorra –publiko edo pribatua- eta titularitate baldintzak Arau Bereziak edo antolamendu xehekatuak ezarritakoak izango dira, esleitutako erabilera espezifikoaren eta aplika daitekeen legedia sektorialaren arabera.

## 2.10 artikulua.- Lotespen arautzailea eta Kalifikazio Xehekatuko zehaztapenetan onartutako tolerantziak.

1.- "II.3 Kalifikazio Xehekatua" kapitulu honetan eta Hirigintza Arau hauen IV. tituluaren —"Lurzati eraikigarrien eraikuntza eta erabileraren Ordenantza Erregulatzaileak"— ezartzen diren zehaztapenek —zehaztapen hauek erabilera xehekaturako eremu edo zona mota desberdinen oinarritzko eraikuntza, erabilera eta jabari erregimena egituratzen dute—, plangintza orokorrari propioa zaion lerruna izango dute. Zehaztapen hauek aldatu nahi izanez gero, lerrun arautzaile bera izango duen espedientea formulatu beharko da.

2.- Honako proiektu honetan ezarritako kalifikazio xehekatuari buruzko gainerako zehaztapenek berauek definitzeko egokia den hirigintza instrumentuari propioa zaion lerrun arautzailea izango dute —garapen plangintza; xehekapen azterlana; plangintzaren exekuzio proiektuak, eta abar—. Zehaztapen hauek aldatu eta/edo osatu ahal izateko, bidezkotzat jotzen diren espedienteak formulatuko dira, indarrean dagoen legeriak eta proiektu honek berak ezarritako irizpideei jarraiki.

3.- Xehetasunezko azterketen bidez edota plangintzarik gabe alda daitezkeen xedapenak

a.- Ezarritako kalifikazio xehekatuko zehaztapenak xehetasunezko azterketen bidez aldatu ahal izango dira, ondoko kasu hauetan:

— Bide-sareari —"e.1"— eta espazio libreei —"f.1"— lur azalera berriak txertatu ahal izango zaizkie; hala ere, ezin izango da inolaz ere hauetarako ezarritako zonakatzea aldatu.

— Irabazizko erabileretara destinatutako lurzatiaren lurzatiaketa aldatu ahal izango da, zonakatzeko bera mantenduz. Aitzitik, ekipamendu komunitariorako erabileretara destinatutako lurzatiaren izan litezkeen azalera zabalkuntzak onartuko dira.

— Eraikuntza probetxamendua handitu ahal izango da ondoko kasu hauetan, baldin eta zehaztapen horiei goragoko mailako lerrun arautzailea esleitu ez bazaie:

\*Ekipamendu komunitariorako lurzatiaren probetxamendua.

\*Irabazizko erabileretara destinatutako lurzatiaren eraikigarrien sestraperako probetxamendua, beti ere erabilera lagungarrietara destinatzen bada eta inolaz ere ez erabilera nagusietara.

b.- Udalak, edozein kasutan, planteatutako proposamenen garrantzia kontuan izanik, plangintza xehekatuko espediente bat formula dadin galdatu ahal izango du, proposamen horiek aurreko ataletan adierazitako beharrezkoak diren egokitu arren.

c.- Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu azpiegituren —orokorrak eta tokikoak— egitura, trazadura eta sestrei buruzko soluzioak sistema horiek exekutatzeko formulatuko diren obra proiektuetan birdoitu ahal izango direla ulertuko da izaera orokorrean. Doikuntza horiek, betiere, Hirigintza Arau hauen 2.2 artikuluan eta artikuluan honetan bertan ezarritako baldintza orokorreari jarraiki egin beharko dira.

### III. TITULUA

#### PLANGINTZA EXEKUTATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

##### III.1.- LURZORUAREN SAILKAPENA

###### 3.1 artikulua.- Lurzorua sailkatzeko erregimenaren formulazioa.

Proiektu honetan ondoko lurzoru mota hauek bereizten dira:

— Lurzoru Hiritarra.

Honetan, lurzoru mota hauek bereizten dira:

\* Lurzoru Hiritar finkatua: oraingoz behintzat lehendik dauden garapenak finkatuko diren esparruak.

\* Lurzoru Hiritar finkatu gabea: probetxamendu berriak aurreikusita dauden esparruak; beraz, plangintza xehekatua edo Arau Partikularretan zehazten den planeamendua eskatzen dutenak.

— Lurzoru Hiritargarria.

— Lurzoru Hiritarrezina.

Lurzoru horien mugaketa "II.2.- Lurzoruaren Sailkapena – Udal barrutia" planoan ikus daiteke.

##### III.2.- HIRIGINTZA PROBETXAMENDUAREN SISTEMATIZAZIOA ETA ESLEIPENA

###### 3.2 artikulua.- Eraikuntza probetxamenduaren erregulazioaren sistematizazioa.

1.- Irizpide orokorrak

a.- Lurzati eraikigarriei esleitutako eraikuntza probetxamendua era zuzen eta berariaz definitu ahal izango da edota zeharka, eraikuntzaren formaren erregulazioaren bitartez.

b.- Eraikuntza probetxamenduaren erregulazio zuzena sestra peko eraikuntza probetxamenduei dagokiena da izaera orokorrez.

Halaber, ezarpen baldintza bereziak erabakitzen direnean, era honetan bertan erregulatu ahal izango dira sestrapeko probetxamenduak.

c.- Eraikuntza probetxamenduaren zeharkako erregulazioa hiri-lurzoru gisa sailkatutako Areetan kokatutako lurzatietan bakarrik onartuko da, bai eta sestra gaineko probetxamenduetan ere, izaera orokorrez.

Hala ere, erregulaziorako formula hau erabiltzeak esleitutako eraikuntza probetxamenduaren kuantifikazio egokia ahalbidetu beharko du, hirigintza probetxamenduaren kalkulua egin ahal izateko datu hori kontuan izan beharreko kasu guztietan.

d.- Eraikuntza probetxamendua zeharka eta, hortaz, eraikuntzaren formaren erregulazioaren bitartez, definitzen denean, oinarriko magnitude erregulatzailen neurketa —eraikuntza altuera eta profila— honako dokumentu honetan ezarritako konputuari buruzko irizpideei jarraiki egingo da.

e.- Zona edo lurzati bati esleitutako eraikuntza probetxamendua zehaztaperen ez-homogeneo multzo baten bidez definitzen denean —probetxamendua sabai eraikigarrian edo eraikigarritasuna eta eraikuntzaren formaren zehaztaperen erregulatzailak—, baimendutako gehienezko probetxamendua zehaztaperen horiek guztiak era gainezarian aplikatzearen emaitza dela ulertuko da, zehaztaperenik murriztaileenek mugatuko dutelarik probetxamendua.

f.- Kasu guztietan, sistema orokor edo tokiko izaerako zuzkidura erabileretara destinatutako titularitate publiko nahiz pribatuko lurzatiak —"g" lurzatiak- eraikuntza probetxamendua plangintza xehekatutako lerruna duen zehaztaperena dela ulertuko da.

Zentzu horretan, proiektu honek aipatu probetxamendua bereziki mugatzen duenean edota lehendik dagoen eraikuntza garapena finkatuz, zeharka mugatzen duenean, probetxamendua gehitu ahal izango da aurrez era horretako plangintza espedienteak formulatuz.

Udalak, hala ere, probetxamendu gehikuntzak proiektu honetan esleitutakoa %15 baino gutxiago bada eta zerbitzu teknikoek bereziki justifikatzen duen txostena aztertu ondoren, betekizun hori betetzetik salbuetsi dezake; edo bestela, Xehetasunezko Azterketa batek xedapen berriak zehaztu ditzan erabaki dezake, formula hori nahikotzat jotzen bada behintzat.

2.- Irabazizko probetxamendua.

Lurzoru Hiritarrean nahiz Lurzoru Hiritargarran, irabazizko probetxamenduaren konputuaren ondorioetarako, ondoko irizpide hauek hartuko dira aintzat, besteak beste:

a.- Izaera orokorrean, irabazizko hirigintza probetxamendutzat hartuko da "a.-egoitza erabilera", "b.-industri erabilera" eta "c.- hirugarren sektoreko erabilerak" lurzatiei esleitutako eraikuntza probetxamendua.

b.- Aitzitik, irabazizko probetxamendu gabekotzat hartuko dira zuzkidura erabileretara destinatutako izaera publiko nahiz pribatuko lurzatiak eta espazioak, hau da, "e.-komunikazio sistemak", "f.- espazio libreak", "g.- ekipamendu komunitarioa" eta "h.- zerbitzu azpiegiturak" lurzatiak, bai eta lurzati horietarako aurreikusitako eraikuntzak ere, "e.1.5.- garajerako lurzatiak" izan ezik.

Halaber, kontsiderazio hau bera izango dute lehen aipatutako irabazizko erabileretara destinatutako lurzatiaren kokatutako lokalek, zeinak dagokion plangintzaren berariazko zehaztapenaren bidez, ekipamendu komunitarioarako erabileretara destinatutako diren.

c.- Irabazizko erabileretara destinatutako lurzatiaren, aurreikusitako irabazizko probetxamendua sestra gaineko eraikuntza probetxamenduekin bat etorriko da izaera orokorrean, ondorio horretarako sestrapeko eraikuntza probetxamendua kontuan hartuko ez delarik.

3.- Eraikuntza probetxamenduaren neurketa unitateak.

a.- Izaera orokorrean, erabilera orokorreko zonetan nahiz lurzati eraikigarrietan garatu beharreko eraikuntza probetxamendua sabai eraikigarriaren azalera neurtu eta adieraziko da.

Halakotzat hartuko da espazio eraiki eta estali desberdinen —horien oin desberdinetan— oinplanoen azalaren batuketa, hormak eta eraikuntzako elementu trinkoak barne, zeinak, kasu orotan, dokumentu honetako 4.2 artikuluan horri buruz ezarritako irizpideen arabera konputatuko diren.

b.- Neurketa unitate gisa, sabai eraikigarriaren metro karratua erabiliko da eta neurri hau "m<sup>2</sup>(s)" laburduraren bidez identifikatuko da.

c.- Ereku jakin batean baimendutako eraikuntza probetxamendua termino absolutuetan erregulatu ahal izango da, eremu horretan garatzea baimentzen den sabai eraikigarriaren azalera guztiaren definizioaren bitartez, edo hautabidez, bere azalera kontuan hartuz, kasu horretan eremu horri esleitutako eraikigarritasuna azaldu beharko delarik, eremuko azalaren metro karratuko dagokion sabai eraikigarria metro karratuetan emanaz —"m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>".

4.- Eraikuntza profilaren erregulazioa ondoko ikurren bidez errepresentatuko da: IV / II (sestra gaineko oinak/sestra azpiko oinak).

**3.3 artikulua.- Lurzoru Hiritarrean hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimenaren formulazioa.**

1.- Onuren eta zamen banaketa alderdiak:

a.- Banaketa alderdiak mugatzea:

b) atalean espreski aipatzen direnak izan ezik Lur Hitar gisa sailkatu diren gainerako sail guztiak honela mugatu dira:

- 1-A.1 BA, 2-A.14 BA eta 3-A.18 BA banaketa alderdiak bereziki mugatu dira proiektu honetan. Horiek garatzeko, plangintza xehekatua erredaktatzea aurreikusi da. Bakoitzak banaketa alderdi independentea osatzen du.

- Zuzenean garatzeko, bereziki mugatu diren 1-A.5 EU, 2-A.15 EU eta 3-A.15 EU Exekuzio Unitateak. Horien garapena agiri honetan ezarriko da, dagokien xedapenak bezalaxe. Bestetik, 4-A.1 EU eta 5-A.1 EU unitateak B.E.P.B.aren barruan daude; beraz, dokumentu horretan ezarriko da dagokien behin betiko eraketa. Bakoitzak banaketa alderdi independentea osatzen du.

- Gainerako banaketa alderdiak ez dira bereziki mugatu; hortaz, bakoitzak lurzati eraikigarri independentea eta, ondorioz, banaketa alderdi independentea osatuko du.

b.- Banaketa alderdietan sartu ez diren lursailak:

- Sistema Orokorraren barruan zuzkidura erabileretara bideratuko diren lursail guztiak.

- Lehendik Sistema Lokalaren barruan dauden zuzkidura izaerako erabilerei atxikitako eta lotutako irabazizko probetxamendurik ez duten lursailak, bereziki mugatutako banaketa alderdiren batean ez badaude behintzat.

2.- Ponderazio-koefizienteak:

Hirigintzako Esku-hartze Alderdi bakoitzari esleitutako erabilera orokorrak Hiri Antolamenduko Arauetan finkatuta daude; ondorioztatzen diren xehetasuneko tipologiak, berriz, erredaktatuko den plangintza xehekatuan eta horren ondorengo kudeaketa proiektuan zehaztuko dira.

Kasuan kasuko ponderazio-koefizienteak kalkulatzeko, aintzat hartu dira:

- Esparru jakin batek udalerrian duen kokagunea.
- Martxoaren 7ko 15/2000 Dekretuak ematen dituen datuak, dekretu horren bidez onartu baita katastroko balioa eta ziurtatutako balioa zehazteko prozedura. Balio horiek egokitzat jo ditugu, luraren merkatuko prezioari egokitutako balorazio zuzena egiteko erreferentzia gisa.
- 2003ko abuztuaren 25ko Aginduak ematen dituen datuak, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari buruzkoak.

Aipatu datu horiek aintzat harturik, honela kalkulatu da:

$$P = A \times 0,20 \times 0,77$$

Eta horretan:

$$P = \text{Lur hirirituaren balioa } -\text{€/m}^2(\text{t})-$$

$$A = \text{Babes Ofizialeko Etxebizitzaren gehieneko prezioa } -\text{€/m}^2(\text{u})-$$

0,20 = lurzoruaren gehi hirigintzaren gehieneko eragina.

0,77 = azalera erabilgarriaren eta azalera eraikiaren arteko itzulketa koefizientea (1/1,30)

3.- Bereziki mugatutako banaketa alderdiak:

Segidako taulan adierazten da, proiektu honetan mugatutako banaketa alderdien zerrenda xehekatua eta:

\* Alderdi bakoitzaren barruko lursailen azalera osoa, berariazko probetxamenduaren kalkulurako konputagarria den azalera adieraziz.

\* Erabilera mota eta eraikuntzaren tipologia, honako irizpide hauei jarraiki berezita:

- Alde batetik, babes ofizialeko etxebizitzak –BOE–
- Bestetik, sustapen libreko etxebizitzak –SLE– batera hartuta.
- Onartutako tipologia bakoitzari dagozkion ponderazio-koefizienteak.
- Kasu bakoitzean ondorioztatzen den irabazizko probetxamendua eta berariazko probetxamendua.

Banaketa alderdia	Lurralde erreferen.	Azalera osoa -m <sup>2</sup> -	Azalera konputagar. -m <sup>2</sup> -	Tipologia nagusia erab/eraik.	Eraikun. probetx. m <sup>2</sup> (t)	Ponderazio koefizientea	Irabazizko probetx. m <sup>2</sup> (t)	Berariazko probetxa. m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>
1-A.1 BA	A.1	18.601	10.579	A	24.203	1	24.203	2,2878
2-A.14 BA	A.14	48.067	31.110	A-SLE A-BOE A	17.800 8.400 26.200	1 0,25 -	17.800 2.100 19.900	0,6397
3-A.18 BA	A.18	50.892	48.240	A-SLE A-BOE A	53.600 31.200 84.800	1 0,23 -	53.600 7.176 60.776	1,2599

4.- Bereziki mugatu gabeko banaketa alderdiak:

Lurzoru Hiritar gisa sailkatuta egon arren bereziki mugatutako banaketa alderdiez kanpo geratu diren gainerako lursailak dagokienez, lurzati eraikigarri gisa berezita eta zehaztuta dagoen lurralde esparru bakoitzak, a) egoitza erabilera, b) industria, c) hirugarren sektoreko erabilera eta e) garaje erabilera gisa sailkatutako irabazizko probetxamendurako ematen den esparru bakoitzak, alegia, banaketa alderdi independentea osatuko du.

Banaketa alderdi horietako bakoitzak bere baitan hartuko du, eraikuntza nagusia kokatuta dagoen sailaz aparte, hirigintza arloan eraikuntza horri atxikita dauden sail guztiak ere. Moltzo osoak, beraz, lurzati eraikigarri autonomotzat hartu ahal izateko behar dituen baldintza guztiak bete beharko ditu.

Lehendik dagoen eraikuntza nagusia ordeztu nahi izanez gero edota beste eraikin berri bat egin nahi izanez gero, hirigintza sailaren baimena beharko da baina, horrez gain, eraikuntzarako udal lizentzia bakarra eta hirigintza espediente bakarra emateko modukoa izan beharko du.

5.- Lurren titularrek eskura dezaketen probetxamendua:

a.- Onurak eta zamak hainbanatzeko proiektua baduten eta proiektu hori honako agiri honetan bereziki baliozkotuta daukaten banaketa alderdien kasuan, aipatu proiektu horiek diotena beteko da lurjabeek eta Administrazioak itundutako hirigintza probetxamendua esleitzeari eta banatzeari dagokionean.

b.- Gainerako banaketa alderdien kasuan, honako irizpideak jarraituko dira.

- Bereziki mugatu diren banaketa alderdietan, desjabetze sistemaz jardutea aurreikusi ez bada behintzat, eraginpeko lursailen jabeek oro har eskuratu dezaketen probetxamendua izango da agiri honetan zehaztutako berariazko probetxamenduaren %90 dagokien azalerari aplikatuztik ondorioztatzen dena, baita esleitutako eraikigarritasun indizeak aplikatu ahal izateko erreferentziako azalera horietan edota finka konputagarriari esleitutako azalera egin daitezkeen aldaketen ondorioz antolatutako irabazizko probetxamenduan doikuntzak egiten badira ere –edozein kasutan, aurreikusita dagoen tolerantziaren barruan–.

- Bereziki mugatu ez diren banaketa alderdietan, desjabetze sistemaz jardutea aurreikusi ez bada behintzat, eraginpeko lursailen jabeek oro har eskuratu dezaketen probetxamendua izango da agiri honetan zehaztutako berariazko probetxamenduaren %90 dagokien azalerari aplikatuztik ondorioztatzen dena.

**3.4 artikulua.- Lurzoru Hiritargarriaren hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimenaren formulazioa.**

1.- Onuren eta zamen banaketa alderdiak:

Mugatutako Banaketa alderdi bakoitza bat dator Hirigintzako esku-hartze Alderdietako bakoitzaren esparruarekin; bakoitza beraz, banaketa alderdi independente eta bakar gisa hartuko da.

Era berean, esparruaren azalera osoa konputagarria izango da berariazko probetxamendua kalkulatzeari dagokionean.

2.- Ponderazio-koefizienteak:

Lur Hiritarrean jarraitu diren irizpide berak jarraitu dira.

3.- Lurren titularrek eskura dezaketen probetxamendua:

H.I.A A.33, A.34, A.35, A.36 eta A.37 Alderdietan aurreikusita dagoen hirigintza probetxamendua, indarrean dagoen legeriak xedatzen dituen irizpideei jarraiki esleituko zaie eremu horietako jabeek eta Lasarte-Oriako Udalarari. Horrela bada, probetxamenduaren %90 aipatu lur jabeek esleituko zaie eta gainerako %10, Udalarari.

Unitate bakoitzeko zama eta onuren banaketa zehazten den proiektuetan, Udalarari esleituko zaizkio dagozkion partzelak. Antolamenduak esleitutako probetxamendu osoa gauzatzea planteatzen den kasuan, Udalarari esleitutako portzentajea, legez dagokiona alegia, probetxamendua gauzatu baino lehen eskuratu beharko du.

4.- Bestelako xedapenak:

Mugatutako esparru gehienetan, proiektu honek bereziki finkatzen ditu lehendik zutik dauden eta lurzatatxo bat erantsita duten eraikuntzak.

Berariazko probetxamendua kalkulatzeko, oro har, honako bi elementu hauek hartuko dira aintzat: alde batetik, BOE babes ofizialeko etxebizitzari esleitzen zaien probetxamendua eta lehendik dauden probetxamenduak –eraikin finkatuak– eta bestetik, sustapen libreko etxebizitza guztien eraikuntza probetxamendua, tipologia edonolakoa dela ere.

Irizpide hauek ezartzearen arrazoia izan da finkatutako eraikinen konputuan gerta daitezkeen gorabeherak saihestea.



Banaketa alderdia	Lurralde erreferen.	Azalera osoa -m <sup>2</sup> -	Azalera konputagar. -m <sup>2</sup> -	Tipologia nagusia erab/eraik.	Eraikun. probetx. m <sup>2</sup> (t)	Ponderazio koefizientea	Irabazizko probetx. m <sup>2</sup> (t)	Berariazko probetxa. m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup>
4-A.33 BA	A.33	31.096	31.096	<b>B</b>	<b>29.300</b>	<b>1</b>	<b>29.300</b>	<b>0,9422</b>
5-A.34 BA	A.34	92.088	92.088	A-SLE A-BOE <b>A</b>	16.800 16.456 <b>33.256</b>	1 0,25 -	16.800 4.114 <b>20.914</b>	<b>0,2271</b>
6-A.35 BA	A.358	75.871	75.871	A-SLE A-BOE <b>A</b>	22.707 19.000 <b>41.707</b>	1 4 -	22.707 76.000 <b>98.707</b>	<b>1,3010</b>
7-A.36 BA	A.36	81.719	81.719	A-SLE A-BOE <b>A</b>	23.400 10.190 <b>33.590</b>	1 0,25 -	23.400 2.548 <b>5.948</b>	<b>0,3175</b>
8-A.37 BA	A.37	23.411	23.411	<b>A</b>	<b>11.400</b>	<b>1</b>	<b>11.400</b>	<b>0,4870</b>

### III.3.- PLANGINTZAREN GARAPENA

#### 3.5 artikulua.- Hiri Antolamenduko Arauak garatzeko erregimen orokorra.

1.- Lurzoru Hiritarreen eta Lurzoru Hiritargarrin mugatutako Hirigintzako Esku-hartze Alderdietan aplikagarri diren Hiri Antolamenduko Arauak garatzeko erregimenari buruzko zehaztapenak, bereziki definitzen dira haietariko bakoitzerako Arau Partikularren "II.2 Garapen eta Exekuziorako Erregimen Juridikoa" atalean.

#### 2.- Plangintzaren garapen erregimena Lurzoru Hiritarreen

a.- Lurzoru Hiritar finkatu gisa sailkatutako Hirigintzako Esku-hartze Alderdiak, honako proiektu honek hauei dagokien plangintza xehekatua zehazten duelarik, Hiri Antolamenduko Arauen zuzeneko exekuzioko eremutat hartuko dira eta horietan guztietan zuzenean exekutatu dira ezarritako ordenazio aurreikuspenak. Aipatutako Areak zuzeneko exekuziotzat hartzeak ez du —bere eremu osotasunerako edo zati baterako— xehekapen azterlanak, hirigintza kudeaketarako proiektuak edo urbanizazio obren proiektuak formulatzeko galdakizuna salbuesten.

b.- Dagokien antolamendu xehekatua definitzeko, garapeneko antolamendua erredaktatzea aurreikusten den Areetan, —Lurzoru Hiritar finkatu gabeko esparruetan— antolamenduko aurreikuspenen garapenerako ezinbestekoa izango da aipatutako hirigintzako espediente hori aurrez izapidetzea eta onartzea.

c.- Lurzoru Hiritar gisa sailkatutako areetan, edo objektiboki horrelakotzat hartutakoetan, proiektu honetan berariaz aurreikusitakoez gain beste plan berezi batzuk formulatu ahal izango dira, ezarritako antolamendu xehekatua aldatzeko edo osatzeko egoki iritiz gero.

#### 3.- Plangintzaren garapen erregimena Lurzoru Hiritargarrin

a.- Lurzoru Hiritargari gisa sailkatutako lurretan, honako proiektu honetan planteatutako aurreikuspenak exekutatu aurretik, dagokien plan partziala formulatu beharko da, bere ordenazio xehekatua definitu ahal izateko.

b.- Hirigintzako Esku-Hartze Areetan, sistema orokorrez osorik edo zati batez itxuratuta daudenean, Arau Bereziak zehaztuko du, kasuan-kasuan, eta kalifikazio horri hartu duten lurren antolamendu-arazoan arabera, Plan Partzialean sartzea, Plan Berezi bat formulatzea, edo zuzeneko exekuzio eremutat hartuz burutu ahal izango da.

#### 4.- Plangintzaren garapen erregimena Lurzoru Hiritarrezinean

Lurzoru Hiritarrezinean, Udalak egokitzen jotzen dituen plan bereziak formulatu beharko dira, indarrean dagoen hirigintza legerian eta proiektu honetan ezarritako irizpideen arabera.

Proiektu honetan baimentzen diren eta aipaturiko plangintza bereziaren formulazioa galdatzen ez duten esku-hartzeak eta jarduketak zuzenean exekutatu dira.

### 3.6 artikulua.- Plangintza Lurzoru Hiritarrean.

#### 1.- Plan Bereziak.

Lurzoru Hiritar gisa sailkatutako Hirigintzako Esku-hartze Alderdietan eta sailkapen hori lortzen duten areetan, ezarritako antolamendu xehekatua aldatzeko edo osatzeko bidezkoztat jotzen diren plan bereziak formulatu ahal izango dira, proiektu honetan bereziki aurreikusi direnez gain..

Kasu orotan, plan berezi hauek Hiri Antolamenduko Arau hauetan ezarritako hirigintza erregimen orokorra errespetatu beharko dute.

Hauen eremuak ez du ezarritako Hirigintzako Esku-hartze Alderdien mugaketari egokitu beharrik. Kasu honetan, plan bereziak behar adina justifikatu beharko du aukera hori, zirkunstantzia hau bere titulazioan espreski konstatarazi eta proiektu honetan ondorio hauetarako ezarritako zehaztapenen testuinguruan planteatutako ordenazio proposamenak behar bezala justifikatu beharko ditu, bere intentsitatea barne, eta aipatutako proposamen hauetako bakoitzak afektatutako Area bakoitzean izandako eragina zehaztu beharko du.

Halaber, kasu bakoitzean, dagokion Arearen Arau Partikularrean ezartzen diren zuzkidura-beharkizunak bete beharko dituzte. Burutu nahi diren aldaketek afektatutako eremuak hobetu eta birzuzkitzea lehentasunezko helburutzat dutenean; jabari eta erabilera publikoko zuzkidura-espazioen —espazio libreak, bide—sistema edo ekipamendu komunitarioako lurzatiak-gehikuntza garrantzitsua dakartenean; afektatutako eremuari esleitutako irabazizko probetxamendua handitzen ez dutenean; eta proiektatutako erabilera berriek sorrarazten dituzten mota orotako zuzkidura-eskariak egokiro asetzeko era bermatzen dutenean, aldaketa horiek garatzen dituzten plan bereziak aurrez Hiri Antolamenduko Arauak aldatzeko espedienterik tramitatu gabe formulatu ahal izango dira, are ezarritako Hirigintza Erregimen Orokorreko zehaztapenen bat espreski aldatzen badute ere.

#### 2.- Xehetasunezko Azterketak.

a.- Eraikuntzen konfigurazio fisikoa edo goragoko lerruneko plangintzan aurreikusitako urbanizazioaren ordenazioa aldatzeak, indarrean dagoen legeriaren mugen baitan eta bertan adierazitako baldintzetan, xehekapen azterlanen formulazioa justifikatuko du.

b.- Besteak beste, bide eta espazio publikoetako edo erabilera publikoko zortasun pean dauden lurzati eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak birdoitu nahi direnean, eta birdoikuntza horrek lurzati horien edo beste batzuen ordenazio baldintzak aldatzen dituztenean, plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziz, aginduzkoa izango da xehekapen azterlanak tramitatzea. Jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatu edo berriak irekitzeko ere tramitatu beharko dira.

c.- Plangintza orokor, partzial edo bereziari propio zaizkion zehaztapenak ezin izango dira plangintza figura honen bitartez definitu, aurrez lerrun horretako plangintza batek ezarri ez baditu.

Honela, Hiri Antolamenduko Arau hauek exekutatu aurretik plangintza partzial edo berezia formulatzeko obligazioa ezartzen dieten lurraldeetan, beharkizun hori bete ez bada ez da ezain kasutan bidezko izango xehekapen azterlanik formulatzea.

d.- Eraikuntzen eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoa definitu eta birdoitzerakoan, goragoko lerruneko plangintzak ezarritako kalifikazio xehekatua osatu ahal izango dute, bai eta aldatu ere, Arau hauen 2.10 artikuluan ezarritako kasuetan.

e.- Xehetasunezko Azterketek ezin izango dute ezain kasutan, plangintza exekutatuzko erregimenari —kudeaketa-sistemen aplikazioa eta abar—, exekuzio etapa edo epeei, edo hirigintza interbentzio batek afektatutakoek urbanizazio prozesuaren kostuak finantzatzeko obligazioei buruzko zehaztapen loteslerik bildu.

### 3.7 artikulua.- Plangintza Lurzoru Hiritargarrian.

a.- Lurzoru Hiritargarran formulatu beharreko garapen plangintzak —Plan Partziala— derrigorrez errespetatu beharko ditu hirigintza erregimen orokorreko zehaztapenak, bai eta Alderdiko Arau Partikularrean ezarritako plangintza lerruneko ordenazio xehekatuko zehaztapenak ere, esku artean ditugun Hirigintza Arau hauen 2.6 artikuluan ezarritako tolerantzien kaltetan izan gabe.

b.- Aurreikusitako plangintza partziala sei (6) urteko epean formulatu beharko da gehienez, Hiri Antolamenduko Arau hauek behin betiko onesten diren unetik kontatzen hasita.

### 3.8 artikulua.- Plangintza Lurzoru Hiritarrezinean.

Indarrean dagoen hirigintza legerian aurreikusitako xede batzuekin eta Arau hauen 3.20 artikuluan ezarritako prozedurarekin bat eginik, Udalak Lurzoru Hiritarrezinean Plan Berezi bat formulatzea eta onestea galdatu ahal izango du, ondoren azaltzen diren kasuetan eta hemen azaltzen ditugun xedez:

a.- Landa-ingurunean kokatu beharreko onura publikoko edo interes sozialeko eraikuntzen edo instalazioen exekuzioa.

b.- Lurraldearen antolamendurako mekanismoetan edo hirigintza plangintzan aurreikusi gabeko eta beste erabilera batzuen obra osagarri edo lagungarri gisa justifikatu edo baimendu gabeko azpiegitura elementu berriak egitea —errepideak, ibai-ubideen kanalizazioak, zerbitzu azpiegituren ezarpena, urbanizazio obren burutzapena edo antzeko beste elementu batzuk—.

c.- Ezarri beharreko erabileren ezaugarri bereziek, burutu beharreko garapenaren garrantziak, aurreikusitako lurraldearen aldaketak, bide-sistemaren gaineko afekzioek edo beste faktore batzuek, aurrez jarduketaren hirigintza txertaketa egokia eta lurraldearen paisaia balioen, ingurunekoen eta naturalistikoaren defentsa ziurta dezan ordenazio bat definitzea aholkatzen dutenean.

Udal ebazpenak definituko du formulazioaren ekimena eskatzaileari dagokion ala Udalak berak bere esku gordetzen duen, Hiri Antolamenduko Arauek definitzen dituzten eta lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen duten elementuak garatzen dituzten plan bereziak formulatzeko erantzukizuna partikularrei ezein kasutan ezin esleitu izango zaiela ulertuz.

Plan berezi hauek, hala badagokie, indarrean dagoen legeriak xedatutakoaren arabera beharrezko suertatzen diren ingurunearekiko eragina ebaluatu eta zuzentzeko azterlanak gaineratuko dituzte.

Plan berezien behin betiko onespena Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio.

### 3.9 artikulua.- Plangintza xehekatuaren eduki materiala eta dokumentala.

#### 1.- Plan bereziak eta partzialak

a.- Proiektu hau garatzeko tramitatzen diren plan bereziek eta partzialek, ezarritako Hirigintza Erregimen Orokorreko zehaztapenei egokitzeaz gain, dagokion eremuaren ordenazioaren eta lur mugakideen arteko koordinazio egokia ziurtatu beharko dute, are urbanizazio elementuen antolaketa buruzko xehetasun alderdiei dagokienez ere, horretarako, behar izanez gero, beren interbentzio eremua dagokion hasieran ezarritako mugaz kanpora hedatuz.

Obligazio hau bereziki kontuan hartuko da proposatutako ordenazioa aldatzen den kasuetan, eta proiektuak, edo, behar izanez gero, bestelako espediente paraleloek, eremu mugakideetan aldatuta suerta litezkeen urbanizazio elementuen exekuzioa era egokian bermatzen duten hirigintza kudeaketarako mekanismoen aplikazioari buruzko zehaztapenak txertatu beharko ditu.

b.- Plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera propio zaien edukiaz gain, ondoko zehaztapenak ere definitu beharko dituzte:

— Lagapen, banakideketa eta urbanizazio eginbeharrak betetzeko epeak definitzea.

— Dagozkion eraikuntza lizentzia eskaeren epeak eta proiektatutako obren hasiera eta amaiera epeak definitzea.

— Kasuan kasu, dagozkion exekuzio unitateen mugaketa. Gainera, Lurzoru Hiritarrean exekuzio-unitateak definitzea planteatzen denean, batez besteko probetxamendua definituko da.

— Lurzatiak erabileren ezarpenaren definizio zehatza —sestra gaineko zein peko oinak; eta lurzatiak zati eraiki ezinak-, bertan ezartzen diren herri erabilera zorpenekin batera.

--- Espazio publikoaren antolamenduaren definizio zehatza, zoladura, lorategi eta hiri-altzarien tratamendurako irizpideak adieraziz.

— Gainera, proiektu hau garatuz formulatzen diren ekimen partikularreko plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako beharkizunak bete beharko dituzte, jarraian azalduko den ezaugarri eta hedadurarekin:

\*Afektatutako jabeen zerrenda, bai eta eremu horretan dauden eta plangintzaren aurreikuspenen arabera hustu behar diren higiezinak legeko egoiliar izaera duten beste eskubideen titular guztiak ere.

Eragin horretarako, dagozkien katastro eta erregistro datuez gain, benetako jabeen zerrenda araztua aurkeztu beharko da, afektatutako finken egungo egoerari buruzko planoarekin batera, jabe bakoitzari esleitutako azalera adieraziz, bai eta bakoitzaren helbidea ere, jakinarazpenen ondorioetarako.

Aipatutako eskubideen beste titularren kasuan, aipatutako betekizunez gain, kasu bakoitzean egiaztatu beharko da legezko egoiliar izaera.

\*Hala badagokio, erantzukizunak definitzea, egoiliarrak berriz lojatzeko babesari dagokionez.

\*Hiritartzailearen eta Udalaren artean hartu beharreko konpromisoak, bai eta haren eta etorkizuneko orubeen jabeen artean hartu beharrekoak ere, berariaz aipatuz honakoak:

. Hala egokituz gero, Lur Legeak ezarritako betekizun orokorretan jaso gabeko komunitate-zuzkiduretarako eraikinak altxatzea.

. Eraikinen etorkizuneko jabeek urbanizazioko hainbat elementu kontserbatzea.

## 2.- Xehetasuneko Azterketak

Antolamendu figura honi propio zaion edukiaz eta proiektu honek edo berau garatzen duen plangintza xehekatuak honi buruz kasuan-kasuan ezartzen dituzten zehaztapen partikularrez gain, xehekapen azterlanek ondoko irizpideei jarraitu beharko diete:

a.- Aurrez mugatutako exekuzio unitateekin bat datozen lurralde eremuen ordenazioa garatu edo birdoitzen dutenek, erreferentziatzko plangintza xehekatuak aski definitu ez badu, lurzati eraikigarri desberdinei esleitutako hirigintza probetxamendua zehaztu beharko dute, aipatutako plangintza xehekatuak eta proiektu honek gai honi buruz ezarritako esparru arautzailearen baitan.

b.- Halaber, aurreko atalean plan berezi edo partzialetarako adierazitako gainerako zehaztapenak, baldin eta aurrez behar adinako doitasunez definitu ez badira, eta, behar izanez gero, hiri-zerbitzuen sareen trazaduren eskemak eta ezaugarriak ere txertatuko dituzte.

c.- Partikularrek sustatutako xehekapen azterlanek afektatutako jabeen nahiz kanporatu behar diren legezko egoiliarren identifikazioa barne hartu beharko dute beren dokumentazioan, ekimen partikularreko plan partzial eta berezietarako ezarritako beharkizunetan.

## III.4.- PLANGINTZAREN EXEKUZIOA

### 3.10 artikulua.- Izaera orokorreko xedapenak.

1.- Proiektu honetan eta honen exekuzioan garatuko den plangintzan bildutako aurreikuspenen exekuzioa indarrean den hirigintza legerian zein aipatutako plangintzan xedatutakoari jarraituko zaio.

2.- Hirigintzako Esku-Hartze Alderdietan, dagozkien Arau Berezietan desjabetze sistema aplikatzea jasotzen bada, determinazio honek antolamendu orokorrari dagokion lerrun eta arau-lotespen maila izango du, eta aldatu ahal izateko Hiri Antolamenduko Arauen aldaketarako espediente bat izapidetu beharko da.

3.- Dagozkion hirigintza aurreikuspenen exekuzioaren eraginez, eraitsi behar diren higiezinetak legezko egoiliarren kaleratzea aurreikusten den orotan, inplikaturako agenteen ondoriozko erantzukizunak definitu beharko dira, hauek berriro lojatzeko eskubideari erantzuteko.

### 3.11 artikulua.- Plangintzaren exekuzio erregimena Lurzoru Hiritarrean.

1.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikularretan eta proiektu honen "Garapen, hirigintza-kudeaketa eta exekuzio baldintzak" izeneko planoan, hala badagokio, eremuak eta exekuzio unitateak eta ondoriozko jarduketa sistemak mugatu eta definitzen dira.

Gainera, beharrezkotzat jotzen den kasuan, beste exekuzio-unitate batzuk mugatuko dira, indarrean den hirigintza legeriaren irizpideei jarraiki.

Arau Partikular horiek ez badituzte dagoneko mugatuta dauden edota etorkizunean mugatuko diren konpentsazio sistemaren bitartez exekutatutako beharreko exekuzio-unitateetan beste irizpide batzuk ezartzen, oinarri eta estatutu proiektuak proiektu hau behin-betiko onesten den unetik gehienez bi (2) urteko epean formulatu eta aurkeztu beharko zaizkio Udalari eta konpentsazio proiektuak, berriz, gehienez bi urte eta erdiko (2 1/2) epean.

Lankidetzaren sistemaren bidezko interbentzioa aurreikusten den exekuzio-unitateetan, lurzatiketa espedientea dagokion plangintza espedientea indarrean jartzen denean emango da hasitzat, indarrean den Kudeaketa Erregelamenduaren 101. artikulua 1. epigrafeko a) atalak ezartzen duenari jarraiki.

2.- Lurzoru Hiritar gisa sailkatutako eta zuzkidura publikoetara (izaera orokorrekoak nahiz tokikoak) esleitutako lurak lortzeko ondorioetarako, aipaturiko hirigintza legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

Ildo honetan, exekuzio unitateetan barne hartu edo ez kontuan hartu gabe, lur hauek lortzeko ondorioetarako, desjabetzapenaren bitartez jardungo da, dagozkien Arau Partikularretan honela ezarritako suposamenduetan, bai eta espreski beste edozein mekanismo zehazten ez den beste guztietan ezarritakoetan ere.

3.- Lurzoru Hiritar gisa sailkatutako lurren lurzatiketa indarrean den hirigintza legeriak xedatutakoari egokituko zaio, bertan aurreikusitako espedientea formulatuko delarik.

### **3.12 artikulua.- Plangintzaren exekuzio erregimena Lurzoru Hiritargarrin.**

1.- Lurzoru Hiritargari gisa sailkatutako Hirigintzako Esku-hartze Alderdian ezarritako ordenazio aurreikuspenen exekuzioa, proiektu honen dagokion Arau Partikularrean eta formulatu beharreko garapen plangintzan xedatutakoari jarraituko zaio. Ildo honetatik, aipatutako garapeneko antolamenduak mugatuko ditu beharrezko iritzitako exekuzio-unitateak, eta hauetako bakoitzarentzako jarduketa sistema definituko du.

2.- Aurreko atalean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, izaera orokorreko zuzkidura publikoetara esleitutako lurak lortzeko ondorioetarako, aipaturiko hirigintza legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

### **3.13 artikulua.- Plangintzaren exekuzio erregimena Lurzoru Hiritarrezinean.**

1.- Izaera orokorrean, hauek lortzeko ondorioetarako, Lurzoru Hiritarrezin gisa sailkatu eta Hiri Antolamenduko Arau hauetan nahiz plangintzan eta honen garapenerako formulatzen diren proiektuetan zuzkidura publikoetara destinatzen diren lurren desjabetzapenari ekingo zaio.

#### **2.- Lurzatiketak Lurzoru Hiritarrezinean**

a.- Izaera orokorrean, eta desjabetzapen bidez zertuak diren alde batera utzita, Lurzoru Hiritarrezinean kokaturik dauden finken lurzatiketa edo banaketei ekin aurretik, dagokien udal lizentzia eskuratu beharko da. Lizentzia hori ondoren aipatuko diren zatiketa irizpideetara eta gainerako baldintzetara egokituko da.

b.- Ondoren aipatzen den salbuespenaz, proiektu hau onartu eta gero burutu nahi diren finka lurzatiketak honako banaketa-irizpide hauei egokituko zaizkie:

- Bere azalera 40.000 m<sup>2</sup>-tik beherakoa den finka matrizeak ezin izango dira bereizi edo zatitu.

- Bere azalera 40.000 m<sup>2</sup>-tik gorakoa eta 120.000 m<sup>2</sup>-tik beherakoa den finka matrizeetan, ondoriozko lurzatiak gehienez bi (2) izango dira.

- Bere azalera 120.000 m<sup>2</sup>-tik gorakoa eta 160.000 m<sup>2</sup>-tik beherakoa den finka matrizeetan, ondoriozko lurzatiak gehienez hiru (3) izango dira.

- Bere azalera 160.000 m<sup>2</sup>-tik gorakoa eta 200.000 m<sup>2</sup>-tik beherakoa den finka matrizeetan, ondoriozko lurzatiak gehienez lau (4) izango dira.

Aipatutako zehaztapen hauen arabera zatitutako finkek ezin izango dira atzera partzelatu.

Edonola ere, aipatuak baino azalera txikiagoak ukitzen dituzten partzelazioak egin ahal izango dira, baldin eta ondoriozko partzela guzti-guztiak nekazaritzako ustiapenei, Foru Aldundiaren Nekazaritza Departamentuak horrelakotzat dituen eta aurrez dauden zein berri direnei, loturik geratzen badira, eta finka matrizea denak gutxieneko itxuraketa mantenduko duela bermatuz. Baldintza hau betetzea bermatzeko, aipatu erakundeak emandako ziurtagiria aurkeztu beharko da.

c.- Zona desberdinetan eraikuntzak, erabilerak eta jarduerak ezartzeko nahitaezkoa izango da kasu bakoitzean galdatutako gutxieneko lurzati ekarpenaren baldintza betetzea. Lurzati hori aipaturiko eraikuntza eta erabilera horiei loturik gertatuko da ondorio guztietarako —erregistrokoak eta abar—.

d.- Xedea edozein delarik ere, proiektu hau onetsi ondoren egin nahi diren banaketek ondoko beharkizunak bete beharko dituzte:

- Nekazaritza ustiapen erabileretara edota baso-erabileretara loturik dauden lurzatiak, espazialki jarraian ez dauden lurrez osatuta egon daitezke.

- Beste erabilera batzuetara destinatutako lurzatiek espazio jarraitua osatu beharko dute, zeinean, kasuan-kasuan, dagokion eraikuntza edo instalazioa kokatu beharko den.

e.- Arau hauek erabilera eta eraikuntza baimenduen ezarpenaren ondorioetarako galdatzen dituzten ekarpen gisa gaineratutako gutxienezko lurzati azaleraren mugetatik behera txikitzea eragiten duten finka banaketak ezin izango dira burutu, baldintza horietan banandutako zatiak aldi berean beste finka batzuekin elkartu eta finka berriek aipatutako mugak betetzen dituztenean izan ezik.

f.- Hiri Antolamenduko Arau hauek onetsi aurretik eraikitako eraikuntzetara adskribitutako finkek, kasu bakoitzean aplikagarriak diren ekarpen gisa gaineratutako gutxienezko lurzatiei buruzko edo eraikitako eraikuntza probetxamendua dela eta beharrezko den lurzati ekarpenari buruzko baldintzak betetzen ez dituztenak, beren egungo egoeran finkatu egingo dira. Eraikuntza horietan proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira. Hala ere, lurzati horiek ezingo dira banandu.

g.- Proiektu hau onetsi ondoren Lurzoru Hiritarrezinean burutzen diren banaketak edo lurzatieketa, artikulua honetan xedatutakoaren aurka doazenak, eraikuntza eta erabilera baimenduen ezarpenaren ondorioetarako burutu gabekotzat hartuko dira; hortaz, eskatzaileak jatorrizko finka nagusia bakarria bailitzan jarri beharko du edo, egiterik baldin badago, aurrez lurzatieketa lizentzia eskatu Arau hauetan ezarritakoari jarraiki.

### III.5.- HIRIGINTZAREN EXEKUZIOA

#### 3.14 artikulua.- Hiritartze obrak exekutatzeko proiektuen formulazioaren erregimena.

1.- Hiritartze obrak ondoren aipatzen diren proiektuetakoren bat formulatu ondoren exekutatuko dira:

a.- Hiritartze proiektuak, Plangintza Erregelamenduaren 67. artikuluan aurreikusitakoak helburu eta xedetat dituztenak.

b.- Obra arruntetarako proiektuak, exekuzio eremu jakin bateko urbanizazioaren multzo osoan garatzea xedetat dutenak, Plangintza Erregelamenduaren 67.3 artikulua ezarritakoarekin bat eginik.

c.- Eraikuntzarako proiektu osagarriak, lurzati jakin bat orubetzat hartzeko beharrezkoak diren zerbitzuez hornitzeko xedez nahiz egungo urbanizazioaren berripinketari eta hobetzeari ekiteko xedez formulatuak, dagokien plangintzan zein lizentzian ezarritako terminoetan.

2.- Horri dagokionez, Area bakoitzean, dagokion Arau Partikularrean edo, hala badagokio, formulatu beharreko garapen plangintzan ezartzen diren baldintzak aplikatuko dira.

#### 3.15 artikulua.- Hiritartze obrak garatzen dituzten proiektuek ordenazioa egokitzeko aukeraren mugak.

1.- Hiritartze obrak garatzen dituzten proiektuek —modalitate desberdinetan— espazio libre, komunikabide eta zerbitzu azpiegituretara destinatutako zuzkidura elementuen ordenazio konfigurazioa, lerrokadurak eta sestrak berregokitu ahal izango dituzte. Plangintzak zuzkidura horietarako ezartzen duen zonakate xehekatua ez ezik, Hirigintza Plangintza Erregelamenduaren 162. artikulua erregimenpean ez dauden espazio libreen zonakate xehekatua ere afekta dezake, beharrezkoa gertatzen bada, Lurzoru Hiritargarrian eta Lurzoru Hiritarrean.

Ildo honetan, plangintzak definitzen duen zerbitzu azpiegituretarako sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarria du, hortaz, hauek dagokien obra proiektuen bitartez behin betiko zehaztuko dira.

2.- Lurzoru Hiritarrean eta Lurzoru Hiritargarrian, berriz, aurreko epigrafean ezarritako afekzio aukera hau ez zaio lurzati eraikigarrien edo aipatutako artikulua erregimenpean dauden espazio libreen zonakate xehekatuari hedatuko, ez plangintzak aurreikusi gabeko ibilgailu-bidetzako elementuak irekitzeko aukerari, ez eta berak espreski proiektatutako ezabaketari ere.

### 3.16 artikulua.- Hiritartze obren gutxieneko baldintza teknikoak.

Hiritartze obren proiektuak indarrean diren xedapenetan ezarritako baldintza teknikoetara egokituko dira, eta bereziki beteko dute Irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretua.

Azken hauen zehaztapenik ez balego, Udal zerbitzu teknikoek kasuan-kasuan definitu ahal izango dituzte aplikagarri diren baldintzak, zuzeneko udal sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate-baldintzei jarraiki.

Horretarako, obren sustatzaileak, proiektuan bildutako lanei ekin baino lehen, honi dagokionez jarraitu beharreko arteztarauak eskatu beharko ditu.

### 3.17 artikulua.- Udalaz bestelako titularrek exekutatzeko urbanizazio proiektuak.

Behin betiko onetsitako urbanizazio proiektu batean aurreikusitako obrak exekutatzeko ez da aurrez udal lizentzia eskatu eta lortu beharrik izango.

Hala eta guztiz ere, sustatzaileak edota dagokion titularrak, kasu orotan, obren hasieraren eta amaieraren berri eman beharko dio Udalari, bai eta, izanez gero, etapa desberdinena jakinarazi ere.

Ondorio horretarako, eta ondoren burutuko den obren exekuzioa kontrolatzeko udal prozesuan, indarrean diren xedapenetan horri dagokionez ezarritako dokumentu eta prozedura beharkizunak bete beharko dira.

## III.6.- ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

### 3.18 artikulua.- Lurzoru Hiritarrean eraikitzeko ahalmenaren egikaritza.

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

a.- Lurzoru Hiritar gisa sailkatutako Alderdietan barne hartutako lursailetan lerrokadurak eta sestrak definitzeko Xehetasunezko Azterketa baten formulazioa behar den kasuetan, ezin izango da ezein kasutan eraikuntza berrirako lizentziarik eman.

Kasu horretan, aipatu espedientea behin betiko onartu arte, bete gabekotzat joko da indarrean dagoen hirigintzako legediak ezarritako lerrokadura eta sestren definizioaren betekizuna, orubetzat hartu ahal izateko, nahiz eta lerrokadura eta sestra horiek deduzitzeko modukoak izan aldameneko partzeletan dagoeneko badirenekiko analogia hutsez.

b.- Aurreko atalean deskribatutako egoeran ez dauden lurzatiek, proiektu honetan definituta eduki beharko dituzte beren fatxada guztien lerrokadurak, altuerak, profila eta eraikuntza sakonera, eta lur urbanizatuko berme-sestren kotak, orubetzat hartu ahal izateko.

Honela, beharkizun hau oso-osorik betetzen ez bada, Udalak eraikuntza lizentzia ukatu egin beharko du, eta xehekapen azterlan bat tramitatzea galdatu.

#### 2.- Hiritartze beharkizunak eta onura eta kargak banatzekoak betetzea

a.- Ezin izango da ezein kasutan exekuzio-unitateetan barne hartuta dauden lurzatietan eraikitzeko lizentziarik eskatu, hauei esleitutako urbanizazio proiektua eta lagapen obligazioak definitzen dituzten beharrezko onura eta kargen hainbanaketa proiektua behin-betiko onesten ez diren artean. Baldintza horietan eta obligazio horiek bete artean, "planak ezarritako gutxienezko arauen arabera urbanizazioaren" beharkizuna bete gabekotzat joko da, hots indarrean dagoen hirigintza legeriak lurzati jakin bat orube gisa kalifikatzeko galdatutakoa, bere baldintza partikularrak direnak direla ere. Ildo horretan, orubetzat hartzeko ezarritako beharkizunak betetzen ez dituzten lurzatiak direnean, eraikuntza obren exekuzioa aurretik edo aldi berean beharrezko urbanizazio-obrak exekutatzeari baldintzatuko zaio, Udalak, ondorio hauetarako, bidezko hartzen dituen bermeak kontsignatzea eskatu ahal izango duelarik.

b.- Halaber, indarrean dagoen hirigintza legerian eta Arau hauetan orubetzat hartzeko ezarritako beharkizun guztiak betetzen dituzten lurzatietan eraikitzeko lizentzia ematea, eraikuntza obren aldi berean beharrezko urbanizazio obra osagarriak exekutatzearen baldintzapean jarri ahal izango da, plangintzak espreski nahiz inplizituki ezarritakoari edo, oro har, haietarako zerbitzu egokiak galdatutako ezaugarriei jarraiki.

3.- Lizentzia eskatu eta eraikuntza hasi eta amaitzeko epeen konputua

a.- Exekuzio unitateetan barne hartuta ez dauden lurzati eraikigarriak izanez gero, proiektatutako eraikuntza berriak exekutatzeko lizentzia eskatu eta obrak hasteko epea bi (2) urtekoa izango da, proiektu hau indarrean sartzen denetik zenbatzen hasita.

b.- Bestalde, exekuzio-unitateetan barne hartutako lurzati eraikigarrien kasuan, lizentzia eskatu eta eraikuntza hasteko epea urtebetekoa (1) izango da, bere titularrak edo titularrek hirigintza probetxamendurako eskubidea eskuratzen dutenetik hasita.

c.- Era berean, aurrez definituta ez badaude, proiektatutako eraikuntza obrak hasi, gehienez eten eta amaitzeko epeak eraikuntza lizentzia emateko egintzan finkatuko dira.

Aipatutako epeak, dagokionean, eraikuntzaren aldi berean eta osagarri gisa exekutatu beharreko urbanizazio obrei dagokionez ezarriko dira halaber.

d.- Bestalde, garapen plangintza formulatu beharra dagoela erabakitzen denean, honek finkatuko du lizentziak eskatzeko epea, bai eta, hala badagokio, proiektatutako eraikuntzak hasi eta amaitzeko epeak ere.

**3.19 artikulua.- Lurzoru Hiritargarran eraikitzeke ahalmena erabiltzea.**

Lurzoru Hiritargarrria indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako eraikuntza erregimenaren menpe izango da. Bertan formulatu beharreko plangintza partzialak definituko du lizentziak eskatzeko epea, bai eta, hala badagokio, proiektatutako obrak hasi eta amaitzeko epeak ere.

**3.20 artikulua.- Lurzoru Hiritarrezinean eraiki eta jarduera baimenduak ezartzeko ahalmenaren egikaritzea.**

1.- Lurzoru Hiritarrezinean eraiki eta jarduerak ezartzeko ahalmenaren egikaritzea, indarrean dagoen hirigintza legerian eta Arau hauetan xedatutakoari egokituko zaio.

2.- Landa-erabileren eta obra publikoei lotetsitako erabileren ezarpena

a.- Erabilera hauek ezartzeko, aldez aurretik kasuan-kasuan eskumena duen Administrazioaren organismoak erabilera horiek legeria sektorial aplikagarriari egokitzen zaizkiola jaulki beharko du.

b.- Nekazaritza ustiapen profesionalizatu gabeak beharkizun honetatik salbu geratzen dira, hauek ezartzeko aski izango baita udal lizentzia zuzenean eskatzea.

3.- Bestelako erabilera baimenduen ezarpena

a.- Proiektu hau onetsi aurretik zeuden eraikuntzetan.

Eraikuntza hauek finkatuz hartuko dira beren baldintza anitzekin —eraikuntzaren ezaugarriak; lotetsitako lurzatia; mugetarainoko distantziak; etab.—, Hiri Antolamenduko Arau hauetan edo hauen garapenean formulatzen diren espediente eta proiektuetan barne hartutako aurreikuspenen ondorio gisa, ordenazioz kanpokotzat jotzen ez badira.

Aipaturiko erabilera baimendu horien ezarpena destinatua ahal izango dira eta ez da beharrezkoa izango eraikuntza berrietarako ezarritako beharkizunak betetzea —gutxienezko lurzatia; distantziak; probetxamendua eta abar—.

Kasu orotan, erabilera horiek baimentzea indarrean dagoen hirigintza legeriak ezartzen dituen irizpide eta tramiteetara egokituko da.

b.- Eraikuntza berrietan: Baimen daitezkeen jarduera ez-landatarretara —onura publiko edo interes sozialeko erabilerak— destinatutako eraikuntzak ezarri ahal izateko, nahitaezkoa da aurretik probetxamendu, eraikuntza eta erabilerarako baldintza bereziak definituko dituen plan berezi bat formulatu eta onestea.

Espediente hori Udalak tramitatuko du eta Gipuzkoako Foru Aldundiari aurkeztuko zaio, behin-betiko onespeneren ondorioetarako. Onespen honek Hirigintza Kudeaketa Erregelamenduaren 44. artikuluko "2.2", "2.3" eta "2.4" ataletan aurreikusitako tramitea betetzea dakar ondoriotzat.

Nolanahi ere, hauen baimena eta ezarpena, lizentzia hau eskatu aurretik zona horretarako bereizgarri diren —edo hauen lagungarri diren— landa erabileren ezarpenarako eskatutako lizentzietatik eratorritako baldintzapean egongo da, baldin eta Hirigintza Arau hauetan ezarritako separazio baldintzak direla eta, nekazaritza erabilera horiek ezartzea eskatu den erabilera baimenduekin guztiz edo neurri batean bateraezinak gertatzen badira.



4.- Eraikuntza berrietan erabilera baimenduak ezartzeko Arau hauek lur azalera jakin baten lotespena galdatzen duten kasuetan eraikuntzarako baldintza gisa, dagokion lehen erabilerarako lizentziaren emakida adierazitako lotespena kreditatu eta bermatuko duen erregistro-ziurtapena aurkeztearen baldintzapean egongo da.

5.- Obren proiektuek eta Lurzoru Hiritarrezinean jarduera ororen ezarpenak, hala badagokio, indarreko legeriak xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren ingurugiroarekiko eragina ebaluatu eta zuzentzeko azterlanak galdatuko dituzte.

### **3.21 artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikin, instalazio eta erabilerak.**

1.- Izaera orokorreaz, proiektu honetan edota berau garatzeko formulatzen diren plangintza espedienteetan barne hartutako aurreikuspenekin bat ez datozen egungo eraikinak eta instalazioak ordenazior kanpokotzat deklaratu dira.

#### 2.- Lurzoru Hiritarra eta Lurzoru Hiritargarría

Antolamenduz kanpokotzat deklaratu dira eurak mantentzeak hirigintza plangintzan ezarritako aurreikuspenak betetzea eragozten duten eraikinak eta instalazioak. Hauen artean, proiektu honetako "Garapen, hirigintza kudeaketa eta exekuzioa" izeneko planoan adierazten direnak eta, hala badagokio, proiektu honen garapenean formulatzen diren plangintza espedienteek definitzen dituztenak.

Eraikin eta instalazio hauek indarrean dagoen hirigintza legeriak ezartzen duen erregimenari loturik gelditzen dira eta proiektu honetan edo, hala badagokio, honen garapenean formulatzen diren espedienteetan finkatzen diren epeetan eraitsi beharko dira eta, nolana ere, izaera orokorreko nahiz tokiko zuzkidura publikoak exekutatzeko eraispena beharrezko gertatzen denean.

#### 3.- Lurzoru Hitarrezina

a.- Antolamenduz kanpokotzat deklaratu dira eurak mantentzeak proiektu honetan aurreikusitako zuzkidura publikoan ezarpen, handitze eta abarri buruzko aurreikuspenen exekuzioa eragozten duten eraikinak eta instalazioak, bai eta euren ezaugarriengatik espreski debekatutako erabileren ezarpena bakarrik destina daitezkeenak ere.

Eraikin eta instalazio hauek indarrean dagoen hirigintza legeriak ezartzen duen erregimenari loturik gelditzen dira.

b.- Proiektu honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez duten ordenazior kanpokotzat deklaratu ez diren eraikin eta instalazioetan, Udalak zehaztapen hauei guztiz edo partzialki egokitzea galdatu ahal izango du eraikin edo instalazio hauek kokatuta daudeneko finka ukitzen duen edozein hirigintza lizentzia emateko alde aurreko edo aldi bereko baldintza gisa.

c.- Lehendik dauden eraikuntzak, erabilerarik gabeak, beren kontserbazio eta bizigarritasun baldintzak direla eta hondamen egoeran deklaratu daitezkeenak, ez dira kontuan hartuko kasuan kasuko eraikuntza probetxamenduaren finkatze ondorioetarako, edo aurrez dauden eraikinetan erabilerak eta jarduera baimenduak ezartzeko; hau da, ez baleude bezala jokatu da.

### **3.22 artikulua.- Onura publikoko edo interes sozialeko behin-behineko erabileren ezarpena Lurzoru Hitarrean eta Lurzoru Hiritargarrían.**

1.- Udalak, plangintzaren aurreragoko exekuzioa oztapatuko ez duten onura publikoko edo interes sozialeko behin-behineko erabilera baimenduak —hauen artean ibilgailu, autobus eta kamioientzako aparkalekuak barne hartzen direlarik— ezarri ahal izango ditu hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako titularitate publiko edo pribatuko lur bete gabeetan, beren garapenerako galdatutako hirigintza proiektuak behin-betiko onesten ez diren artean.

2.- Horretarako, lurra aurreikusitako erabilerari egokitzeko proiektua onetsi beharko du, zeinak ukitzen duen eremuan izango duen eraginaren azterlana barne hartuko duen, eta, hala badagokio, afektatutako jabeekiko bidezko akordioaren kaltetan izan gabe, lurren aldi baterako erabileraren desjabetzapean espediente tramitatu beharko du.

3.- Udalak, lurren erabilera igorri zaieneko beste titularrei, lur horien erabilpena ezarri beharko die hilabete bateko epean, plangintzaren aurreikuspenei jarraiki eraikuntza edo urbanizazio-obra hasteko beren okupazioa eskatuz titularrak edo titularrek idatziz bidalitako jakinarazpenetik hasita.

4.- Udalak, plangintzaren garapenean burutuko diren obrak oztopatu eta obren kostua gehitzen duten lur okupatuetan egindako eraikuntza edo urbanizazio elementu guztiak ezabatu beharko ditu bere kontura, horren ordainez eman beharreko kalte-ordainetatik lurren behin betiko hirigintzan berrerabili ahal izango diren burututako egokitzapen obren kostua kendu ahal izango duelarik.

### III.7.- LIZENTZIAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK

#### 3.23 artikulua.- Lizentzia behar duten jarduerak.

1.- Indarrean dagoen hirigintza legerian zerrendatzen diren egintzez gain —Hirigintza Diziplinari buruzko Erregelamenduko 1. artikulua eta bat datozenak— eta sustatzailea edozein izanik ere, ondoko egintzak ere lizentziapekoak izango dira:

a.- Ondoko obra lagungarriak: finken, orubeen eta lurren itxiturak egiteko obrak; babes langa edo hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta obretako gainerako eraikuntza elementu lagungarriak ezartzea; estalkiak, azoteak, fatxada akaberak edo urbanizazio elementu puntualak —zerbitzuen hartuneak, zoladura birjarpenak, eta abar— konpontzea eta errotuluak, olanak eta markesinak jartzea.

b.- Industri edo hirugarren sektoreko erabileren ezarpena, eta erabilera edo jarduera aldaketa dakarren beste edozein jarduketa.

c.- Era guztietako lokalak azpibanatzea eta jarduera jakin bat handitzea.

d.- Mota orotako nekazaritza ustiapenetara destinatutako eraikuntzen eta instalazioen ezarpena.

e.- Lurzoru Hiritarrezinean lurraldearen ustiapenarekin lotu gabeko erabilerak ezartzea, baimen daitezkeen beste erabilera ez-landatarrak ezartzea bezalaxe.

f.- Lurzoru Hiritarrezinean finka bat banatzea, indarrean dagoen plangintzak lurzatiketarako edo erabilera eta/edo eraikuntza desberdinen afekziorako gutxienezko azalera zehazten dituen.

g.- Lurzoru Hiritarrezinean bideak eta pistak eraikitzea edo aldatzea.

h.- Suebakiak zabaltzea.

i.- Putzuak egitea.

j.- Kanpinak eta kanpalekuak instalatzea.

k.- Eraikuntza prefabrikatuak, karabanak edota gela, lojamendu edo aisialdirako izaera finkoko nahiz aldizkako leku gisa (asteburuak, urteko denboraldi jakin batzuk edo aldi baterako beste garai batzuk) erabil daitezkeen edozein elementuren instalazioa, inolako zimentadurarik gabe bada ere.

l.- Lur mota oro gordailu gisa erabiltzea —ibilgailuen, makineriaren edo beste elementu batzuen biltegia—.

m.- Lurra betetzea eta egokitzea.

n.- Jabari publikora adskribitutako espazioen eta eremuen behin-behineko nahiz behin-betiko okupazioa.

2.- Arestian azaldutako lizentziapeko egintzen zerrendak izaera ez-mugatzailea du, hirigintza plangintzan erregulatutako lurraren, lurpearen edo hegalkinaren gaineko edozein jarduerak lizentzia beharko duelarik eta, bereziki, ondorioztat higiezinaren eraldaketa/aldaketa dakarten jarduerak, lizentzia ez dela beharrezko espreski adierazita dagoen kasuetan ezik.

3.- Estatuko edo Autonomia Erkidegoko Organoek edota udal mugartearen barruan barne hartutako edozein lurzoru motaren gainean ondasun publikoak administratzen dituzten Zuzenbide Publikoko Entitateen bidez sustatzen diren egintzek, aurreko epigrafeetan zerrendatuek, era berean udal lizentzia beharko dute.

4.- Alabaina, lizentzia ez da beharrezkoa izango eraikinen barnealdean hauen segurtasun-baldintza orokorretan edo sare orokorretarako hartuneetan eraginik ez duten konponketa edo berriztapen obrak egiteko, ez eta espazioen barnebanaketan, egituraren elementuetan edo kanpoaldeko fatxadetan eraginik ez duten lurzoru, sabai edo paramentu akaberen konponketa edo berriztapen obrak egiteko ere. Alabaina, etxebizitza-lokalak edo beste batzuk eraberritzeko edo egokitzeko obrak burutzean beharrezkoak diren polipastoak eta edukiontziak instalatzeko, Udalaren baimenak beharko dira.

5.- Aurreko epigrafeetan aipatzen diren lizentzien eskaera eta lorpena, indarrean den legeriaren arabera, dagokionean, aginduzkoak izan daitezkeen gainerako baimen, txosten, tramite eta abarren kaltetan izan gabe ulertu beharko da.

6.- Testuinguru honetan, obra txikitat hartuko dira ondoko hauek: eraikin edo instalazioaren bolumena, erabilera objektiboa, etxebizitza eta lokal kopuru aldaketa suposatzen ez duten eta beren egituran edo kanpoaldeko diseinuan edota bizigarritasun eta segurtasun baldintzetan eraginik ez duten teknika errazeko eta entitate eraikitzaile eta ekonomiko txikia duten eraikin edo instalazioaren barrualdeko zein kanpoaldeko obrak. Hauen artean, ondoko hauek barne hartzen dira: edozein erabileratara destinatutako etxebizitzak, lokalen eta eraikinen barne-banaketaren aldaketa; finken, orubeen eta lurren itxiturak egiteko obrak; babes langa edo hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta obretako gainerako eraikuntza elementu lagungarriak ezartzea; estalkiak, azoteak, fatxada akaberak edo urbanizazio elementu puntualak —zerbitzuen hartuneak, zoladura birjarpenak, eta abar— konpontzea eta errotuluak, olanak, markesinak eta antzeko beste batzuk jartzea.

7.- Bestalde, jardueren ezarpenetat hartuko da jarduera jakin bat lur, eraikin edo lokal jakin batean garatzera zuzenduriko egintza, "ex novo" izaerarekin bai aurreko beste jarduera bat ordezkatzeko duena. Edozein kasutan, jarduera honek indarrean dagoen hirigintza legeriak nahiz aplikagarri gerta daitezkeen beste legezko xedapen batzuek xedatutakora egokitu beharko du.

Hirugarrenei sortzen dizkieten gogaikarritasunak, hala balitz, eta indarrean den legeriak gaiari buruz xedatutakoa kontuan hartuz, jarduera horiek, besteak beste, Ingurumena Babesteko Legeak lege hori ordezkatu edo osatzen duten arauak xedatutakora egokitu behar duten ala ez kontuan hartuz bereizten dira eta hortaz, jarduera jakin bati dagokion irekiera lizentzia derrigorrezkoa den ala ez kontuan hartuz.

Jarduera ezartzeak obraren bat egitea beharrezko egiten duenean, jarduerari nahiz obrei dagozkien baimen eskaerak espediente bakar batean egingo dira eta udal ebazpen bakarra edo aldebekoa jasoko dute. Obrarik egitea beharrezko ez balitz, nahikoa izango da dagokion irekiera eta/edo jarduera lizentzia soilik tramitatzea.

8.- Erabilera aldaketa bat planteatzen den kasuetan —tertzario edo etxebizitzara— hasieran erabilera aldaketarako lizentzia bat tramitatu beharko da, eta gero obra lizentzia bat. Arau hauetatik bultzatutako eta baimendutako jarduketak hauek berariaz arautzen dira Etxebizitzako Hiri Lurreko eremu finkatuetan beheko solairuen eta beste lokal batzuen erabilera aldatzeko jarduketak arautzeko Ordenantzan.

### **3.24 artikulua.- Lizentzia eskaeren eduki orokorra.**

1.- Lizentzia eskaerak, Alkatetzari zuzendua eta interesatuak edo hau ordezkatzeko duen pertsonak sinatua, sinatzailearen datu pertsonalak eta lizentzia eskatzen denerako eragiketa motaren —obra, jarduera edo instalazioa— eta bere egoeraren identifikazioa bildu beharko ditu.

Eskaerarekin batera, lizentziaren izaeraren arabera beharrezko diren dokumentuak eta edozein kasutan ere, Udalak agintzen dituenak gaineratuko dira —dagokionean, legeriak ezartzen duen kopuruan—, proiektu honetan adierazitakoak barne, bai eta, hala dagokionean, beste xedapen batzuek galda ditzaketenak ere.

Administrazioaren beste organismo batzuen aldeko aurreko baimena edo txostena eduki behar duten, edota hauen aurrean beste edozein tramite eskatzen duten espedienteen kasuan, beti ere delako tramitazio hori Udalak egin behar duenean, berorrek erabakiko du gutxienez aurkeztu beharreko dokumentuen kopia kopurua.

Dokumentu tekniko guztiak eskatzaileak eta, hurrengo artikuluan seinaltzen diren oharrekin, fakultatibo eskudunak sinatuak aurkeztuko dira, kasu horretan dagokion Elkargo Ofizialaren ikus-onetsia barne hartuko duelarik.

2.- Lizentzia eskaerak, kasu orotan, adierazten dituzten jardueren edukia, xedea eta irismena xehetasun eta argitasun osoz ulertzeko beharrezkoak gertatzen diren dokumentu eta datu guztiak barne hartuko dituzte.

Izaera orokorrean, eta zentzu honetan adierazten diren salbuespenen kaltetan izan gabe, dagozkien proiektu teknikoek ondorengoak gaineratuko dituzte:

a.- Exekutatu nahi diren obren, jardueren edo instalazioen txosten deskribatzailea, berauek indarrean dagoen hirigintza araudira eta, hala dagokionean, aplikagarri izan daitezkeen gainerako xedapenetara egokitzen direla justifikatuz; obrak hasi, egin eta amaitzeko epeak; obren exekuziorako eta jardueren ezarpenetarako programa baldintzatuko duen beste edozein zirkunstantzia, eta abar.

Obra txikiak egiteko, garabi-dorreak instalatzeko eta entitate gutxiko beste egintza batzuetarako lizentzien kasuan, aipaturiko Txostena eta/edo zenbait kontuen justifikazioa aurkeztea ez-beharrezkotzat jo ahal izango da.

b.- Hala dagokionean eta indarrean den hirigintza plangintzan, Ordenantza hauetan eta/edo dagokion legeria sektorialean xedatutakoaren arabera, Administrazioaren beste organismo batzuek jaulki beharreko txosten eta baimenak, beti ere hauen eskaera lizentzia eskatzaileari dagokionean.

c.- Kokaera-planoa, 1/5.000 eskalako.

d.- Afektatutako lurzatiaren edo eremuaren egungo egoeraren 1/200 edo 1/500 eskalako plano topografikoa, zeinean bertan dauden eraikuntza, azpiegitura eta zuhaitz guztiak jasoko diren.

Lurzoru Hiritarrezinean kokatutako lurren kasuan eta afektatutako eremuaren azaleraren arabera, Udalak 1/1.000 edo 1/2.000 eskalako planoak erabiltzea baimendu ahal izango du.

e.- Kokalekuaren eta obren edo instalazioen zuinetaren planoak, egungo egoeraren planoaren gainean eta honen eskala berean grafiatua, lur mugimenduetarako, urbanizazio-obretarako eta eraikuntza obretarako lizentzien kasuan.

Plano honek, egin beharreko obrak eta instalazioak lur horietan kokatzearen deskribapen grafikoaz gain, ezarpen horren funtsezko sestra kotak eta hauen zati ezberdinetatik inguruan argi eta garbi identifika daitezkeen elementuetaraino dauden distantziak barne hartuko ditu, honela, gainazalean nahiz lurpean, perimetroa zuzenean lurrera lekualdatzea posible izan dadin, inolako nahasketarik gabe.

f.- Lizentzia eskaerak ondorioztat obren exekuzioa dakarrenean, aurrekontu xehekatua, kapitulu, lanbide edo teknologiararen arabera taldekatutako obra unitateak bereiziz, hauek neurtuz eta prezio bateratuak emanaz, dagokion industri mozkin eta, hala badagokio, proiektuan eta obra zuzendaritzan parte hartuko duten teknikoek ordainsariak eta BEZ aplikagarria barne hartuz.

3.- Proposatutako xedeen edukia eta garrantzia kontuan hartuz, Udalak ondokoak egin ahal izango ditu, beti ere justifikatuz: beharrezkotzat jotzen den dokumentazio gehigarriaren aurkezpena galdatu; galdatutako dokumenturen baten aurkezpena ez-beharrezkotzat jo; azken hauen edukia birdoitu; ondorio horietarako, obra txikitat jo eraikuntza obra batzuk, zeinarentzat euren entitate txikiagatik galdaturiko dokumentazioa proportzioz kanpokoak jotzen den.

4.- Aurreko ataletan aipaturikoaz gain eta, hala badagokio, exekutatu nahi den obraren, jardueraren edo instalazioaren arabera aplikagarriak diren beste legezko xedapen batzuek xedatutakoaz gain, lizentzia eskaerak ondoren zehazten den dokumentazioa barne hartu beharko dute:

a.- Lurzatiketak:

- Jabetzaren Erregistroaren ziurtagiria, non afektatutako finka edo finken jabari zirkunstanziaz jasota geratzen diren.

- Afektatutako finken egungo egoera eta proposatutako lurzatiketa argi eta garbi islatzen duen dokumentazio grafikoa.

b.- Garabi-dorreen instalazioa:

- Besteak beste, kokaleku-planoak garabiaren gehieneko altuera, kontrapisuaren posizioa, garabi besoaren eta gakoa zintzilikatzen duen orgaren ekortze area, eta ekortze area honetan aurkitzen diren eta/edo aurreikusten diren eraikuntzen eta instalazioen altuera adieraziko ditu.

- Garabiaren funtzionamendu-epe eta jarduera programa aurreikusia.

- Garabiaren funtzionamenduak eta honen obrako egonaldiak sor ditzakeen kalteen gaineko erantzukizun zibil mugagabearen estaldura daukan aseguru poliza.

c.- Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Erregelamenduari loturik dauden jardueren ezarpena —sailkatutako jardueren irekitze lizentziak—:

- Txostenak xehetasunez deskribatuko ditu afektatutako eraikinararen edo lokalaren ezaugarriak, bai eta garatu nahi den jardueraren ezaugarriak ere, maneiatu eta fabrikatu beharreko produktuen, erabili beharreko makinariaren, inguruarekiko eragin posibleen (zaratak, bibrazioak, usainak, isurkinak, keak, eta abar), ezarri beharreko neurri zuzentzaileen eta abarren ezaugarriak ere barne.

- Kasu bakoitzerako indarrean diren legezko xedapenek galdatutako dokumentuak eta baldintzak.

- Lurzoru Hiritarrezinean txertatutako jarduketak direnean, ezarpen horrek ukitutako partzelak eta aldamenekoak adieraziko dira, kasuan kasuko katastro-erreferentziak eta jabeen izenak emanez.

d.- Lizentziak Lurzoru Hiritarrezinean:

- Besteak beste, proiektu honetan eta indarrean diren legezko xedapenetan ezartzen diren berariazko beharkizunak justifikatu beharko ditu Txostenak.

- Egungo egoera eta kokalekuaren planoetan, besteak beste eta gutxienezko azalera jakin bat duten lurzatiaren ekarpena derrigorrezkoa denean, lurzati honen mugaketa eta azalera grafiatu beharko da. Zehatz adieraziko da finken bide-

sarrerak eta bertako elementu bakoitza, bertan dauden zerbitzu-azpiegiturekin zein proiektatuekin batera, bereziki estolderiari eta ur eta hondakinen arazketari dagozkionak jasoz.

- Finka edo finkak Jabetzaren Erregistroan inskribatu izanaren datuak, beti ere gutxienezko azalerako lurzati baten ekarpena galdatzen bada.

- Hala badagokio, lizentzia eskatzailearen nekazari profesional izaeraren justifikazioa, gai honetan eskumena duen Administrazioaren ziurtagiria aurkeztuz (Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua edo honen funtzioak ordezkatuko dituen erakunde administratiboa).

e.- Eraikinen eta instalazioen lehen erabilpena.

- Obra lizentziaren edo lizentzien kopia.

- Obra amaieraren ziurtagiria, beronen Zuzendariak izenpetua, eta dagokion Elkargoak ikus-onetsia, hauek emandako lizentziaren arabera exekutatuak izan direla kreditatzen duelarik.

- Efektiboki exekutatuak obraren planoak. 1/200 edo 1/500 eskalako udal kartografiaren gainean lurzatiaren behin betirako egoeraren plano bat ere barne hartuko da, burututako eraikuntzak eta hiritartze obrak barne hartuko dituelarik, ondorioztatzen diren sestra kota berriak seinalatuz.

- Eraikuntzen eta instalazioen kanpoaldearen argazkiak.

- Azken likidazioa, obraren edo instalazioen benetako kostua adieraziz, beronen Zuzendariak sinatua.

- Behin betiko kalifikazioaren zedula, babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan.

- Obra berri deklaratu izanaren eskrituraren eta dagokion lizentzian ezarritako baldintzetara egokitzen den jabego horizontalaren kopia baimendua.

Honetaz gain, beti ere horretarako aurrez beste mekanismorik ezarri ez denean, edota lizentzian espreski horrela finkatu denean, eskritura horretan bertan edo honen osagarri den beste batean, Udalari egin beharreko derrigorrez lagatzeko lurren transmisioa formalizatuko da, bai eta laga behar izan ez diren eraikuntza eskubide garatuak justifikatzeko eraikuntza edo instalazio horiek ekarpen gisa gaineratutako lurrekiko duten lotura ere. Lur hauen jabetza ezingo da eraikuntzaren jabetzatik banandu.

- Dagokionean, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta eman izana.

- Dagokionean, Ekonomi Jardueren gaineko Zergaren alta eman izana.

5.- Eskatutako lizentziak hainbat modalitatetan barne hartua izateko baldintzak biltzen dituzenean, modalitate hauetako bakoitzerako eskatzen diren dokumentu beharrezkoak bete behar dira.

### **3.25 artikulua.- Lizentzien titularitatea eta berorien eskualdaketa.**

1.- Lizentziaren titular kontsideratuko da, berak bertan edo beste pertsona baten bidez ordezkatuak eskatzen duena.

2.- Lizentziaren titular denak beronen aurreikuspenak exekutatuak ditu, udal kontrolpean, aipatu exekuzioa ezarritako baldintzetara egoki dadin arduradun delarik, bai eta indarrean dauden zerga-ordenantzetan ezarritako tasen ordainketarako arduraduna ere.

3.- Eskatzailea ordezkapenez edo mandatuz aritzen den kasuetan, berezitasun hori kreditatu egin behar du. Beste kasuetan, lizentziaren titular gisa hartua izango da, eragin guztietarako, ordezkatuarekin edo mandatuarekin solidarioki.

4.- Lizentzien titularitatea indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan transmititu ahal izango da. Eskualdaketa gertatzen denean, obrak exekutatuak ari badira, hauen egoera zehaztu behar da.

Kasu orotan, titular berriak bere gain hartu behar dituzten espreski bere aurrekoak hartutako konpromiso eta obligazio guztiak, hala badagokio, horri buruz formulatutako dokumentu publikoak aldatuz.

Kasu orotan, jabari publikoko ondasunak afektatzen dituzten obra edo jardueretako lizentzien titularitatearen eskualdaketak, Udalaren alde aurreko berariazko baimen behar du edo, hala badagokio, ondasun horien titularraren baimena.

### **3.26 artikulua.- Lizentzien tramitazioa.**

1.- Artikulu honetako hurrengo atalean ezarritakoaren edota, hala dagokionean, indarrean dauden beste legezko xedapen batzuen kaltetan izan gabe, lizentzien tramitazioa indarrean dagoen legeriak toki-erregimenari dagokionean ezarritakoari egokituko da.

2.- Landa ustiapen arruntak afektatzen dituzten lizentzia-eskaerek —hala dagokionean eta indarrean dauden legezko xedapenetan nahiz proiektu honetan bertan ezarritakoaren arabera—, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza eta Arrantza Departamentuak edo honen funtzioak ordezkatuko dituen erakundeak alde aurretik jaulki beharreko ziurtagiri, baimen edo txostenak beharko dituzte.

3.- Halaber, baimen daitezkeen erabilera ez-landatarrak lurzoru ez-urbanizagarrian ezartzeko lizentzia-eskaerek, Hirigintza Arau hauen 3.20 artikuluan ezarritako alde aurretiko tramitazio eta baimenak beharko dituzte.

4.- Ezarri nahi den erabilera edo jarduera erabilera orokorreko zonan edo dagokion lurzatian indarrean dagoen plangintzak espreski debekatzen dituen artean badago edota zuzenean hauei lotets badakieke, horretarako eskatzen diren jarduera edo irekitze lizentziak zuzenean ukatuko dira.  
Aitzitik, ezarri nahi den jarduerak obren exekuzioa badakar ondorioztat, espediente bakarra tramitatuko da eta honek irekitze lizentziari nahiz obra lizentziari erantzungo dio.

### **3.27 artikulua.- Lizentzien eraginkortasunerako baldintza orokorrak eta garantiak.**

1.- Baldintza orokorrak: Lizentziek, exekuzio epeei, proiektaturiko obren edukiaren aldaketei, lurzoruaren urbanizazio eta lagapen obligazioei buruzko baldintzak eduki ahal izango dituzte, eta udal eskumenaren berezkoak diren beste zenbait alderdi, Udalak ezarri behar dituelarik beti ere hauen bidez lizentzia baten ukapena ekiditen bada.

2.- Epeak: Obrak exekutatzeko lizentzia bat ematerakoan, obra hauek hasteko, hauen gehienezko etena egiteko eta amaitzeko epeak zehaztu beharko dira.  
Edozein zirkunstantziagatik epe horiek zehazten ez badira, hala badagokio, lizentzia eskatzaileak proposatutako obrak hasteko eta amaitzeko epeak bete beharko direla ulertuko da, edota, eskatzailearen proposamen ezean, hiru eta sei hilabetekoa —obra txikien kasuan— eta sei hilabete eta urtebetekoa —obra handien kasuan— dela ulertuko da. Aipatutako epea eskatzaileari dagokion udal erabakia jakinarazten zaion unetik aurrera zenbatuko da.  
Plangintzan edota lizentzia emateko erabakian horri buruzko berariazko erreferentzia egin ezik, obrak ezingo dira ezein kasutan sei hilabetetik gora eten edo gelditu.

3.- Dokumentazio osagarria: Lizentzia baten emakidan, bere eraginkortasuna dokumentazio osagarriaren aurkezpenera baldintzatzen denean, behin hau aurkeztu ondoren, Udalak hamar lanegun edukiko ditu eskatzaileari zuzendu behar diren akats posibleak jakinarazteko, eta akats hauek konpondu arte, aipatu dokumentazioaren eraginkortasunak etenik jarraitzen duen ala ez. Azken balizko honetan gehienezko epe bat ezarriko da eskatutako zuzenketen aurkezpenerako, eta berau betetzen ez bada, inolako berariazko deklarazioen beharrik gabe lizentzia berriz etenik gera dadin gauzatuko da, udal irizpidearen arabera akatsak konpondu arte.  
Ezarritako hamar egunetako epea eskatzaileak gaiari buruzko Udalaren jakinarazpenik gabe iragaten bada, aurkezturiko dokumentazioa onartutzat ulertuko da, baina hala eta guztiz ere, emandako lizentzian ezarritakoa urratu edo aldatzen duten dokumentazioaren aspektuek, edota indarrean dagoen legeriaren aurkakoak gertatzen direnek, ez dute inolaz ere baliotasunik edukiko.

4.- Obraren zuzendaritza: Lizentzia emateko proiektu teknikoa eskatzen duten kasu guztietan, bai eta aipaturiko proiektua hasiera batean beharrezkoa gertatzen ez bada ere, Udalak emakida erabakian baldintza hori ezartzen duen kasuetan ere, lizentziaren titularrak obra zuzendari bat izendatu beharko du, obren izaerarekin bat datorren titulazio teknikoarekin, eta, dagokionean, bere eginkizunetan laguntzen dion erdi-mailako teknikaria.  
Aipatutako izendapena, izendatutako teknikarien berariazko onespenerekin, Udalari jakinaraziko zaio obrak hasi baino lehen, adierazpen hori, era berean, emandako lizentziaren exekutibotasunerako ezinbesteko betebeharra delarik.

5.- Tasak: Lizentziak ez dira exekutiboak izango dagozkien tasen zenbatekoa, berauen izenpetze egintzan finkatua, ordaintzen ez den bitartean.

6.- Zuinketa: Kokaleku eta zuinketa planoak eskatzen den lizentzia guztietan, obra hauek hasi aurretik, lizentziaren titularrak zoruaren gainean hauen ezarpen efektiboarekiko udalaren ontzat emana eskatu beharko du, zeina zuinketa akta deritzanean adieraziko den.

7.- Lehen erabilerarako lizentzia: Irekitze lizentzien eta eraikuntza obraren lizentzien titularrek —kasu orotan—, eta obra txikien eta beste jarduera batzuen ezarpenerako titularrek —emakida erabakian espreski ezartzen denean—, lehen erabilpenerako lizentzia lortu beharko dute —obrari, jarduerari edo biei dagokiena—, lizentziaren gai diren eraikuntzak eta lokalak aurreikusitako helburuetara destinatuta ahal izan eta dagokion jarduerari ekin ahal izan baino lehen.

Eraikuntza edo lokal batek irekitze edo jarduera lizentzia eta obrak egiteko lizentzia eskatzen baditu, lizentzietan dagozkien tramiteak aldi berean egin ahal izango dira, eta dokumentu tekniko bakarra osatu ahal izango dute.

Kasu orotan, titularrek hirugarrenen batek eraikuntzaren erabilpen edo okupazio egintzak buru ditzan ekin beharko dute, aipatu lizentzia eman arte.

Aipatutako lizentzia lortzea ezinbesteko betekizuna izango da eraikuntza hiri zerbitzu sareetara efektiboki lotzeko —ur hornikuntza, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazioak, eta dagokionean, gas hornidura— konpainia hornitzaileek dagokion altu ukatu beharko dutelarik betekizun hau betetzen ez denean.

### **3.28 artikulua.- Lizentzia mota desberdinen eraginkortasunerako baldintza bereziak, betekizunak eta garantiak.**

#### 1.- Lurzatiketa lizentziak

Lurzati baten banantze edo zatiketa lizentzia ematen denean, beste batetara edo batzuetara gaineratzeko helburuarekin, eskatzaileak taldeketa efektiboki burutu den eskrituraren kopia baimendua eta berau Jabetzaren Erregistroan aurkeztu izanaren egiaztatzea aurkez ditzan baldintza eskatzailearen menpe geratuko da, bere inskripzioaren eraginetarako. Adierazitako baldintza betetzen ez den bitartean, eskatutako lurzatiketa eraginik gabe geratuko da.

#### 2.- Eraikuntza lizentziak

Eraikuntza lizentziak oinarriko proiektu baten arabera ematen direnean, bere exekutibotasuna eta obrari hasiera emateko posibilitatea, exekuzio proiektua alde aurretik dagozkion Elkargo Ofizialaren xedapenek galdatutako betekizunekin aurkeztu eta bere baimentzera baldintzatuta geratuko da.

Aipatutako proiektuak ezin izango du emandako lizentziaren baldintza bakar bat ere aldatu, ez eta lizentziaren gai den oinarriko proiektuaren exekuzio materialari hertsiki dagozkionez gain beste zehaztapenik barne hartu ere.

Exekuzio proiektuaren aurkezpena eta lizentziaren eraginkortasuna, 3.27.3 artikuluan dokumentuen aurkezpen osagarriko izaera orokorrekin ezarritako betekizunei egokituko zaie.

#### 3.- Behin-behineko eraikuntzen, instalazioen eta erabileren lizentziak

Behin-behineko eraikuntzen, instalazioen eta erabileren lizentziek, ez dute eraginik sortuko, eta honen ondorioz, baimen ditzaten erabilerak edo eraikuntzak ezin izango dira hasi, Jabetzaren Erregistroan beren inskripzioa justifikatu arte, interesatuak honen behin-behineko izaera, eta lizentziaren gai den erabilera, Udalak adierazten duenean eta kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe utzi eta/edo eraikuntza erauzteko obligazioa onartuz.

### **3.29 artikulua.- Tasen eta eskubideen ordainketa.**

1.- Lizentzia tasa eta zergen zenbatekoa, beren kasu eta modalitate desberdinetan, dagozkion Ordenantza Fiskalek finkatuko dute.

2.- Lizentzia emakidan finkatutako eskubideen ordainketak "konturako" izaera edukiko du, lizentziaren titularrak obra amaitzen denean bere behin betiko kostua deklaratzera obligaturik dagoelarik, dagokionean likidazio osagarria praktikatu ahal izan dadin.

3.- Udal zerbitzuek deklarazio hauen egiazkotasuna egiaztatu ahal izango dute, obraren exekuzioan parte hartu duen pertsona orori kostua zehazteko beharrezko aurrekariak, ziurtagiriak eta dokumentuak eskatuz.

4.- Obren udal jabari publikoko ondasunen, hegalkinak ere barne, probetxamendu bereziak inplikatzeko dituzten kasuan, eskatzaileak dagozkion Ordenantza Fiskalen ondoriozko eskubideak eta tasak ordainduko ditu, berauek finkatzen dituzten edo lizentziaren emakida erabakiak ezartzen duen denbora eta moduan.

### 3.30 artikulua.- Erregistro-garantiak.

- 1.- Jabetzaren Erregistroari jakinaraziko zaio lurzatiketa lizentzien emakida eta lurzatiaren hirigintza probetxamendua osotasuna edo zati bat biltzen duten oinplano berriko eraikuntza lizentziaren gai diren lurzatiaren zatiezintasuna, indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera inskribatzeko.
- 2.- Halaber, Lurzoru Hiritarrezinean kokatutako finken banantze edo zatiketak Hirigintza Arau hauek erabilera, eraikuntza eta lurzatiketa erregimenari dagokionez ezarritako zehaztapenetara egokitu beharko dira kasu bakoitzean.
- 3.- Inskripzioari datxezkion gastuak kasu orotan lizentziaren onuradunaren kontura izango dira.

### 3.31 artikulua.- Zuinketa.

- 1.- Bidezko den kasuetan, lizentziaren efektibotasunerako galdatutako betekizunak bete ondoren, lizentziaren titularrak idatziz eskatu beharko du udal teknikari batek proiektatutako eraikin edo eraikuntzen zuinketaren berrikuspina buru dezan. Berrikuspen horretara derrigorrez obren zuzendari tekniko edo zuzendari teknikoak bertaratu beharko dira.
- 2.- Aipatutako zuinketa lizentziaren gai diren eraikuntzen perimetroa lurretara lekualdatzean oinarrituko da, bere funtsezko sestrak eta lerrokadurak seinalatuz dagokion eskaeran barne hartutako kokaleku eta zuinketa planoak ezarritakoaren arabera, eta dagokionean lizentziaren emakida erabakian ezar zitezen zuzenketekin.
- 3.- Eskaera aurkeztu den datatik aurrera, Udalak zuinketa egiteko aurreikusitako eguna eta ordua eta egintza hau ziurtatutako duen/duten teknikariaren/teknikariaren izena/k jakinaraziko dizkio eskatzaileari. Ezarritako hamar (10) eguneko epea eskaeraren titularrak gaiari buruz Udalaren jakinarazpenik jaso gabe iragaten bada eta, edozein kasutan, eskaera aurkeztu unetik hogeitau eguneko epea iragaten bada, obren exekuzioa hasi ahal izango da, nahiz eta bide honen bitartez emandako lizentziak edota indarrean dagoen hirigintza araudiak ezarritakoaren aurkako eskubiderik inolaz ere lortu ezin izango den.
- 4.- Zuinketa lizentziaren baldintzei zuzenean egokitzeko eragozpenik egongo balitz, Udal Teknikariak erabakiko ditu bertan sartu beharreko aldaketak.

### 3.32 artikulua.- Obra zuzendaritzaren aldaketa.

Edozein arrazoi dela medio, obretako zuzendari teknikoetakoren batek bere kargua utziko duela aurreikusten denean, gertakari hori Udalari jakinarazi beharko dio alderdietariko edozeinek —sustapena edo afektatutako teknikoak— hamabost (15) eguneko aurrerapenarekin, zuzendari berri baten funtzioak kargu hartzea jakinarazten den bitartean obrak ezingo direlarik jarraitu.

### 3.33 artikulua.- Lizentzien edukiaren aldaketak.

- 1.- Obren exekuzioan zehar lizentzia batean xehekapen aldaketak sartu nahi direnean, gertakaria Udalari jakinarazi beharko zaio, honek zerbitzu teknikoen txostena eskatuko duelarik.
- 2.- Hauek, beren txostenean, aldaketa garrantzi txikikoa den eta indarrean dagoen hirigintza araudiari egokitzen zaion aztertuko dute, ondorioz zuzenean onartu daitekeelarik edota, alderantziz, lizentzia emakidarako erabaki berezi baten gai izan behar duen.
- 3.- Kasu honetan, gertakaria lizentziaren titularrei jakinaraziko zaio eskabidea aurkeztu eta ondorengo hamar eguneko epearen barruan, beharrezko balitz aurkeztu behar duen dokumentazio gehigarria seinalatuz.
- 4.- Seinalaturiko epea lizentziaren titularrak gai honi buruz udal jakinarazpenik jaso gabe iragango balitz, aldaketa onartutzat hartu ahal izango da, bere exekuzioa has daitekeelarik, nahiz eta bide honen bitartez indarrean dagoen hirigintza araudiaren aurkako eskubiderik inolaz ere lortu ezin izango den.
- 5.- Lizentzien edukiaren aldaketa garrantzitsuak kasu orotan dagokion lizentziarekin batera aurkeztu beharko dira, zeinaren eskaera eta tramitazioa prozedura arruntari egokituko zaizkion.

### 3.34 artikulua.- Lizentzien luzamendua.

- 1.- Lizentzia bati hasiera eman eta berau exekutatzeko epeak behar bezala justifikaturiko arrazoiengatik luzatu ahal izango dira soilik, interesatuak aldeztatik idatziz eskatu ondoren, ezarritako exekuzio epearen amaiera baino hamabost (15) egun lehenago.



- 2.- Behin bakarrik emango den luzamenduaren iraupena, obren edo baimendutako jardueren amaierarako beharrezko balioesten den epea izango da gehienez, ordura arte burututako zatia kontuan hartuz.
- 3.- Kasu orotan, aipaturiko luzamenduak dagozkion tasak sortuko ditu.

### **3.35 artikulua.- Lizentzien iraugipena.**

- 1.- Obra lizentziak ondorengo edozein kasutan iraugiko dira, aldez aurretik udalak gaiari buruzko berariazko deklarazioa burutu ondoren:
  - a.- Obrak ez badira hasten, bai lizentziaren emakida erabakiak helburu horretarako ezartzen dituen epean, bai sei hilabeteko epean, berau eman izanaren jakinarazpenetik aurrera kontatuko delarik.
  - b.- Sei hilabete baino gehiagoko exekuzio epea daukaten obren kasuetan, emandako epearen erdia mugaeguneratu ondoren proiektu osoaren aurrekontuko %20a gaindi dezan baliozko obrarik buruturik ez badago.
  - c.- Baimendutako obra lizentzia ematerakoan ezarritako epean, edota, dagokionean, berau eman izanaren jakinarazpenetik aurrera kontaturiko sei hilabeteko epean ez amaitzeagatik.
  - d.- Baimendutako obrak hasi ondoren, hauek sei hilabete baino gehiagoko epez etenik geratzeagatik. Aipatutako obrak etenik daudela kontsideratuko da, dagoeneko burututako lanez gain, beste noizbehinkako lanik edo lan osagarriarik burutzen bada ere, horrelakotzat hartzen direlarik lizentziari geratzen zaion baliotasun epearen barruan jarduera amaitzeko behar adina intentsitatea duen berrasiera suposatzen ez dutenak.
  - e.- Era nabarmen eta garbian lizentziako baldintzetakoren bat betetzen ez denean.
- 2.- Izaera orokorrean, industri edo hirugarren sektoreko erabilera edo jarduerak ezartzeko lizentziak, berauek gelditu eta dagokion lokala bederatzi (9) hilabeteko baino epe handiagoz ixten denean, eta, edozein kasutan, Ekonomi Jardueren gaineko Zergan baxa gertatzen denean iraugiko dira.
- 3.- Behin lizentzia baten iraugipena deklaratu izan ondoren, beharrezkoa izango da lizentzia berria eskatzea oraindik exekutatu gabeko obrak amaitzeko edo jarduera berrasteko.

### **3.36 artikulua.- Konpondu eta garbitzeko betebeharra.**

Lizentziaren titularrak, obren ondorioz bide publikoetan eta gainerako alboko espazioetan sortzen diren hondaketak konpontzera eta haiek garbitasun egoeran mantentzera beharturik egongo da.

### **3.37 artikulua.- Obrak uztea.**

Lizentziaren gai diren obrak bertan behera utziko balira edota hauek amaitzeko aurreikusitako epea amaitu delako etenik geratuko balira, Udalak, subsidiarioki, bide publikoen edo landa-ingurunearen segurtasuna eta apaindurak bermatzeko beharrezko gerta litezkeen obrak egingo ditu, edota, erabiltzen diren eraikinen kasuan, hauen funtzionaltasun egokia bermatzeko, bai eta hondatutako urbanizazio elementuak berrezartzeko obrak ere. Obra hauen kostuaz lizentziaren titularrak eta, subsidiarioki, lurzatiaren jabeak erantzun beharko dute.

### **3.38 artikulua.- Obren amaiera eta eraikinen eta instalazioak erabileran jartzea, eta jarduerari hasiera ematea.**

- 1.- Obra lizentziaren titularrak, obrak behin aipaturiko lizentziaren arabera amaitu ondoren eta Udalak ondoren baimendu edo agindutako aldaketekin, idatziz jakinaraziko dio gertakari hau Udaltzari eta, hala badagokio, lehen erabilpenerako lizentzia eskatuko du aldez aurreko betekizun gisa eraikinen edo instalazioaren erabilerari hasiera emateko.
- 2.- Horretarako, dagokion dokumentazioa aurkezteaz gain, ondorengo baldintzak bete beharko ditu:
  - a.- Eraikitakoak, indarrean dauden legezko xedapenek galdatutako segurtasun, osasungarritasun eta apaindura publikoko gutxienezko baldintzak biltzea, eta bere instalazioak funtzionamendu egoera egokian egotea.
  - b.- Galdatutako urbanizazio obra osagarriak exekutaturik egotea, ezarritako baldintzetan.
  - c.- Bide eta espazio publikoetan sortutako hondaketak konpondurik egotea, eta haiek garbitasun baldintza egokietan aurkitzea.

3.- Jarduera hasi baino lehen egin beharreko aginduzko egiaztapen bisitaldia, lehen erabilpenerako lizentziaren espedientearen tramitazioaren esparruan burutua izango da.

4.- Udalak ezin izango du lehen erabilpenerako lizentzia eman baldintzak jarriz, beraz, udal zerbitzuen aginduzko txostenean ezarritako baldintzaren bat ez dela betetzen ikusiko balitz, berau espreski ukatu edo prozedura eten egin beharko da, eskatzaileari antzemandako akatsak adieraziz eta hauek konpontzeko epea seinalatuz, zeinak, inolako kasuan, lizentziaren iraungipenerako ezarritakoa ezin ahal izango duen gainditu.

Epe hau iragan ondoren, Udalak beharrezko obren exekuzio subsidiarioari ekin ahal izango dio.

5.- Lehen erabilpenerako lizentzia lortzea ezinbesteko betekizuna izango da hiri zerbitzuetan alta lortzeko eta ondoren baraei lotzeko —ur hornikuntza, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazioak eta, dagokionean, gas hornidura—.

#### IV. TITULUA: LURZATI ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAREN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK

##### APLIKAZIO OROKORREKO XEDAPENAK

#### IV.1.- ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

##### 4.1 artikulua.- Kontzeptuen terminologia.

Hirigintza Arau hauen aplikazioaren ondorioetarako, jarraian azaltzen diren kontzeptuek dagokien definizioetan zehazten den esanahia izango dute.

##### 1.- Eraikuntzaren forma erregulatzeko oinarrizko erreferentzia geometrikoak

\* **Lurzatiaren lerrokadura:** Lurzatiak espazio publikoetatik nahiz beste lurzatietatik bananduz, lur urbanizatuaren gainazalean lurzatiak mugatzen dituen lerroa da.

\* **Eraikuntzaren lerrokadura:** Lur urbanizatuaren gainazalean, sestra gaineko nahiz sestrapeko eraikuntzaren oinplanoko gehieneko inguratzailea definitzen duen lerroa da.

\* **Erretiroa:** Plano horizontal batean neurtutako lurzati lerrokadura baten edozein puntutatik eraikinaren punturik hurbilenera neurtuko da, hegalkinak kontuan hartuz baina teilegalak baztertuz.

\* **Fatxadaren azalera:** Eraikuntza lerrokaduratik hasita bertikalki altxatzen den azalera da.

\* **Atzeraemangunea:** Fatxada azalarekiko atzera egiten duen edozein puntutatik fatxada azalarekiko distantzia da.

\* **Mehelina:** Elkarri atxikitako bi eraikuntza mugatzen dituen azalera bertikala da, bientzat komuna den lurzati lerrokadura gainean.

\* **Eraikuntzaren altuera:** Eraikin baten fatxada azalarearen altuera da, agiri honetako 4.4 artikuluan ezarritako irizpideen arabera neurtua. Eraikuntzaren altueraren baldintzak arautzen direnean, kasu guztietan ulertuko da baimendutako gehieneko eraikuntza-altuera dela adierazitako kopurua.

\* **Fatxadaren altuera** –oin batena-: zoruen mailen artean –egiturako solairuen mailen artean- dagoen eraikuntza-altueraren zatia da, hau da, erreferentziatutako oinetik goiko hurrenera dagoen altuera.

\* **Espazio estali baten altuera librea:** Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdearen puntu jakin batetik zoru amaituaren azalarearaino dagoen distantziarik laburrena da.

\* **Eraikuntzaren profila:** Eraikin baten sestra gaineko nahiz sestrapeko oin kopurua da.

\* **Estalkiaren aldapa:** Fatxada azalarearen goragoko mailatik estalkiaren bolumenaren baimendutako inguratzailea konfiguratzeko duen aldapa da.

\* **Estalkiaren profila:** Estalkiaren bolumenaren baimendutako inguratzailearen sekzioa da, fatxada azalarekiko plano bertikal eta perpendikular batez sortua.

##### 2.- Eraikinetako oinak:

\* **Sotoa:** Beheko oin baten pean, erdisoto baten pean edo sestra gainean eraikita ez dagoen espazio baten sestratik behera eraikitakoa da. Honen fatxada-altuera, kasu guztietan, 1,20 m-tik beherakoa izango da bere perimetroaren %40tik gorako zatian –baldintza hau betetzen ez bada, erdisototzat hartuko da.

\* **Erdisotoa:** Partzialki lurperatutako oina da eta zorua lur urbanizatuaren sestraren azpitik 0,80 m. baino gehiagotan –hau betetzen ez bada beheko ointzat hartuko da- kokatua duena eta bere sabaia 1,20 m. baino gehiagoko altuerara ateratzen dena. Erdisoto ointzat hartua izateko, bi neurri horiek bere perimetroaren %60an baino gehiagoan bete beharko dira.

\* **Beheko oina:** Bere zorua, perimetroaren %60 baino gehiago hartuz, bide publiko edo espazio libreen –perimetroko espazio publiko edo pribatuen- sestra gainetik 1,20 m eta sestra azpitik 0,80 m bitarteko tartean kokatutakoa duena da.

\* **Bastardea edo oinartea:** Zuzenean erdisoto baten gainean dagoena eta bere zorua, beraz, perimetroaren %40tik gora hartuz, bide publiko edo perimetroko espazio libreen sestraren mailatik gutxienez 1,20 m gora duena da.

\* **Goiko oina-atikoa:** Beheko oinaren edo bastardearen gainetik kokatutako oina da.

Eraikineko altuera baldin bada, eta bere perimetroaren %40tik gorako zatian atzeraemangunea baldin bada, "atiko" izena emango zaio.

\* **Estalkipea:** Zuzenean estalkiaren solairu edo taularen azpian kokatutako oina da, fatxadaren 1,20 m-tik beherako altuera hartzen duena.

### 3.- Eraikinen elementuak:

\* **Fatxada:** Eraikinaren kanpo aldeko itxiera paramentua edo plano da.

\* **Elementu irtenak:** Elementu finkoak dira, bizitzeko zein okupatzeko ez direnak, eraikuntzarenak zein apaindura gisakoak, eta fatxadaren zati edo beronen osagarri izanik, fatxada azaleratik ateratzen direnak: zokaloak, pilastrak, inpostak, mentsulak, teilategalak, erlaitzak eta markesina finkoak.

\* **Hegalkinak:** Fatxadatik kanporatzen diren eta itxiak- begiratokiak, bai zurgintzakoak bai fabrikakoak, alde guztietan itxitura dutenak- zein irekiak – eguterak, terrazak eta balkoiak- izan daitezkeen bizitzeko egokiak edo okupagarriak diren elementuak dira.

Hegalkinaren sakontasun deitzen zaio hegalkin horren zatirik edo elementurik irtenenetik dagokion fatxadaraino dagoen distantziari.

#### \* **Patioak:**

- **Sailekoa:** eraikuntza-sailen barnean zabaldukoak dira. Sail hauek partzela batez edo batzuez osatuta egon daitezke, eta patioaren xedea saileko eraikinei argitasuna eta ikuspegiak eskaintzea da.

- **Barnekoak:** eraikinen barruan zabaldukoak dira. Hauen xedea eraikinetako gela eta dependentzietan argitasuna, ikuspegiak eta aireztapena ematea da, arropak esekitzeko espazioak zein zerbitzu-instalazioen hodi bertikalak modu integratu eta irisgarrian kokatzeko aukerarekin batera.

- Kanpokoak: fatxadaren zabaldukoak fatxada-azalerarekiko atzeraemangune gisa, altuera osoa edo parte bat hartuz.

Mota hauekiko edozeinetako patioak, aldi berean bi partzela edo gehiagotako eraikinei ematen badiete zerbitzua, mankomunatuak dira; eta partzela bakar baterako direnak, berriz, partzelako patioak izango dira.

\* **Goitegia edo bastardea:** Eraikuntza probetxamendu edo eraikuntzaren profil ondorioetarako bere azalera konputagarria ez den solairu edo forjatu gehigarria da, eraikineko oinetan baimen daitekeena eta hauetatik funtzional nahiz juridikoki zatiezina dena.

## 4.2. artikulua.- Eraikuntza probetxamenduaren konputurako irizpideak.

1.- Honako elementu hauek eraikin baten eraikuntza probetxamenduaren zati bezala konputatuko dira izaera orokorrean:  
-1,80 m. baino gehiagoko altuera librean duten espazio irekiak nahiz itxiak —aipatutako altuera gainditzen duen hauen zatiak konputatuko dira—.

- Eraikuntzaren elementu trinkoak.

- Patioak eta diametroa < 1,50 m duten instalazioen eroanbideak.

- Igogailuen baoak.

- Mota orotako balkoi, terraza, egutera eta karrerapeak, estaldura dutenean eta erabilera publikoko zortasunetara jartzen ez direnean. Euren azalaren %50a konputatuko da.

- Estalkipeetan, 1,80 m-tik gorako altuera duten espazioak konputatuko dira; trastetegen kasuan, berriz, lokaleko 15,00 m<sup>2</sup>(e) baino gehiagoko azalera erabilgarria dutenak, betiere kasuan kasuko etxebizitzetik zein beste erabilera baimendu batzuekiko erregistro-unitateak osatuz.

2.- Aitzitik, ondoko espazio eta elementuak ez dira inoiz eraikuntza probetxamenduaren zati gisa konputatuko:

- Baimendutako sotoak eta erdisotoak, azken hauek Arau Partikularretan kasu bakoitzerako ezartzen diren eraikuntza baldintzetara egokitu beharko dutelarik.

- Espazio estali eta itxiak, 1,80 m-tik beherako altuera dutenak.

- Patioak eta instalazioen hodiak, < 1,50 m-koak.

- Behe oinako erabilera publikoko arkupeak.

- Erabilera tertziarioko edo industrialeko lokaletan berariaz baimendutako goitegiak edo bastardeak.

3.- Sestra gaineko probetxamendua: eraikuntza probetxamenduaren arauketak berariaz jasotzen duenean sestra gaineko probetxamendua, honen zati gisa konputatuko dira hurrengo espazio eta elementuon azalerak:

- Goiko solairuetan eta teilatu azpian konputatu beharreko espazio eta elementu guztiak orokorrean.
- Beheko oin, erdisoto eta sotoetan aipatutako elementu eta espazio berberak, oin hauek lurreko sestraren gainetik fatxada duten zatian. Hau kalkulatzeko, kasuan kasuko oineko guztirako azalerari 1,20 m-tik gorako fatxada altuera duen bere perimetroaren portzentajea aplikatuko zaio. Horretarako, kalkuluan ez dira kontuan hartuko mehelinekin bat egiten duten perimetro zatiak, eta zati fatxadaduntzat joko dira oin horietako kanpo-paramentuak, %100etik gorako malda duten lubetez ezkutatuak.

#### 4.3 artikulua.- Eraikuntzaren profila zehazteko irizpideak.

- 1.- Sestra gaineko oin gisa hartuko dira: eraikuntzaren beheko oinak, oinarte edo bastardeak eta goiko oinak. Estalkipeko oinak, oro har, ez dira oin gehigarritzat hartuko eraikuntzaren profila zehazterakoan. Alabaina, baimendutako estalki-itxura definitzen duen lerrotik gora ateratzen diren txapitula eraikoak -%40tik gorako malda- edo ganbara modukoak direnean, edo estalki-itxura definitzen duen lerro horren baitan bertikalean kokatuta daudenean – terrazak irekitzea, atzeraemangunea duten atikoak edo antzeko beste edozein- eragin guztietarako oin osagarritzat joko dira. Kasu hauetan, antolamenduak horrelako soluzioak onartzen dituelarik, estalkipea konputatu egingo da.
- 2.- Sestrarepeko ointzat joko dira sotoak eta erdisotoak.
- 3.- Eraikuntzaren profila honako zeinu hauen bidez adierazten da:
  - IV/II: sestra gaineko oin erregularren kopurua / sestra azpiko oin kopurua
  - IV(a)/II: atiko konputagarria
  - IV(b)/II: estalkipe konputagarria
  - IV(a edo b)/II: atiko edo estalkipe baimenduak, konputagarriak
  - IV(a eta b)/II: atikoa eta bere gaineko estalkipea, konputagarriak

#### 4.4 artikulua.- Eraikinen oin desberdinen eraikuntza altuera eta fatxadaren altuera neurtzeko irizpideak.

1. Eraikuntza altuera
  - a.- Neurketa irizpide orokorra: Eraikuntza altuera, behe erreferentzia gisa fatxada azalera lur urbanizatuarekin topo egiten duenean duen punturik baxuena neurtuz hartuko da eta goi erreferentzia gisa fatxada azalaren punturik altuenaren maila edota fatxada eta estalkiaren planoaren arteko elkargunearen maila neurtuz hartuko da.
    - b.- Goiko erreferentzia maila – kasu bereziak:
      - \* Eraikuntzak estalki hegalduna baldin badu, neurketarako goiko erreferentzia maila fatxada-azalaren eta estalkiko solairu edo taularen goiko aldearen arteko intersekzio teorikoaren goreneko puntua izango da.
      - \* Hegalkin elementurik edo atzera emandakorik baldin badago –atikoak-, hegalkin elementuaren edo atzera emandakoaren fatxada-azalarekiko egingo da neurketa.
      - \* Eraikuntzako edo apaindurarako elementurik baldin badago, eta hauen guztirako luzera, elkarrekin neurtua, fatxada-perimetroaren %15 baino gutxiago denean, hauek ez dira kontuan hartuko eraikuntza altuera neurtzeko.
      - \* Antolamenduak aukera ematen badu estalkipean txapitulak-edo eraikitzeke, hauek ez dira kontuan hartuko eraikuntza altuera neurtzeko.
      - \* Industri erabileretako edo tertziarioetako eraikinetan, eraikuntza altuera neurtzeko erreferentzia maila sestra gaineko azken oin konputagarriaren solairuko goiko aldea izango da, konpututik kanpo utziz, inolaz ere, eraikuntzaren egiturako eta estalkiko elementuek hartzen duten altuera.
    - c.- Beheko erreferentzia maila – kasu bereziak:
      - \* Mehelinean artean kokatutako eraikinetan, eraikuntzaren lerrokaduraren erdiko puntua hartuko da fatxadarik desfaboratuenean, baldin eta erdiko puntu horren eta puntu baxuenaren arteko desnibela 1,20 m-tik gorakoa ez bada. Desnibela handiagoa bada, erreferentzia gisa azkeneko hau hartuko da –punturik baxuena alegia-, eta erregulazioaren ondorioetarako 1,20 m-z handiagotuko da baimendutako eraikuntza altuera, oro har.
      - \* Eraikuntza bakan edo erantsien kasuan, malda handiko lurrean badaude eta eraikuntza lerrokaduraren puntu baxuena sestra gaineko lehen oin konputagarriaren azpitik 2,40 m-z baino beherago baldin badago, maila hori hartuko da – 2,40 m- beheko erreferentzia gisa, eraikuntza altuera neurtzeko.

2.- Teilategal edo erlaitz horizontaletarako altuera: kontzeptu hau berariaz arautzen denean, eraikuntzaren altuera neurtzeko oro har ezarritako erreferentzia bera hartuko da beheko erreferentzia gisa, eta goiko erreferentzia gisa, berriz, goreneko teilategal edo erlaitza horizontala.

3.- Eraikuntzaren oinek fatxadan duten altuera:

\* Erdisotoetan eta beheko oinetan, neurketarako goiko erreferentzia beren sabaiko solairuaren goiko aldearen maila izango da, eta beheko erreferentzia, berriz, aurreko atalean eraikuntzaren altuerarako adierazitako erreferentzia bera.

\* Bastarde eta goiko oinetan, zoru eta sabaiko solairuen goiko aldean artean neurtuko da altuera.

\* Ganbara eta estalkipeetan, fatxadako altuera neurtzeko beheko erreferentzia zoruko solairuaren goiko aldea izango da, eta goikoa, berriz, eraikuntzaren altuera neurtzeko ezarritako berbera.

#### 4.5 artikulua.- Izaera orokorrez aplikagarriak diren eraikuntza baldintzak.

A.- Eraikuntzaren oin desberdinen fatxadako altuera

1.- Sotoak eta erdisotoak: Izaera orokorrez, eta kasu bakoitzean Hirigintzako Esku-hartze Alderdietarako Arau Partikularrek edo garapen plangintzak ezar ditzaketen baldintza murriztaileagoen kaltetan izan gabe, Udal Mugartean burutzen diren eraikuntzetan bi (2) soto oin eraikitzea baimentzen da.

Oin hauen gutxieneko altuera librea 2,20 m-koa izango da, baldin eta garaje edo eraikinen osagarri gisa –trastetegi gisa-erabiltzeko badira. Lokal hauek jendeak erabiltzeko baldin badira –beheko oineko erabilera tertziarioari lotutako erdisotoak edo sotoak direnean-, gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da.

2.- Beheko oina: eraikuntza berriko esku-hartzeetan eta lehendik dauden eraikinak ordezkatzekoetan, fatxadako altuera –erreferentziako oineko eta honen gaineko hurreneko zoruen arteko altuera- oinen erabileraren arabera izango da:

\* Erabilera tertziarioa edo ekipamendua –jendea joateko lokalak-; hauetan fatxadako altuera gehienez 5,00 m-koa izango da –gutxienekoa tarteko oinak eta goitegiak jartzeko-, eta lokal hauen gutxieneko altuera librea, berriz, 3,50 m-koa. Goitegiak edo bastardeak egokituz gero, espazio hauetako bakoitzaren altuera librea –goitegiaren eta honen azpiko espazioaren altuera- gutxienez 2,20 m-koa izango da.

\* Etxebizitza erabilera: fatxadako altuera 3,00 m-koa izango da.

3.- Goiko oinak: goiko oinen fatxadako altuera –estalkipekoa alde batera utzita- 3,00 m-koa izango da gutxienez.

Aurrez dauden eraikinak ordezkatzeko diren kasuetan, hauek aipatu altuera baino txikiagoa badute, eraikinaren gutzirako altuera handitzea baimenduko da, adierazitako gutxieneko altuera ematearren hain zuzen aipatu oinei. Kasu hauetan, aldameneko eraikinetako beheko solairuetako eta erlaitzetako altuerak hartuko dira kontuan.

Aurrez dauden eraikinen eraberritze edo birgaitze kasuetan, dauden fatxada altuerak mantenduko dira.

B.- Estalkiaren tratamendua:

\* Lur Hiritarrek eta Hiritargarriko etxebizitza erabilerako partzeletan, oro har, estalkiaren ingurutzaila %35eko estalki-malda batek definituko du, eraikuntzaren altuera neurtzeko goiko erreferentziatzen hartutako puntutik neurtuta betiere. Garapen Baxuko eta Eraikuntza Bakaneko partzelak honetatik kanpo geratzen dira, horrelakoetan aipatu malda gehienez %40koa izan daiteke eta.

\* Bestelako partzela tipologietan –industrialak, tertziarioak eta ekipamendu komunitariokoak-, kokapen bakanekoak izanik etxesail edo etxebizitza-eraikuntzako bloketan sartzen ez badira, malda hori %40koa izan daiteke, eta horrelako kasuetan estalki lauaren aukera ere onartu ahal izango da.

\* Oro har, estalkiko profiletik gora bakar-bakarrik eraikuntzaren zerbitzu-instalazioen elementuak eta sabaileihoak atera ahal izango dira, eta berariaz baimentzen direnean, txapitulak eta apaindurako dorreak.

\* Estalkian zabaltzen diren aireztapen eta argiztapen baoak estalkiko planoan bertan kokatu beharko dira, eta berariaz galarazita dago horrelakoak bertikalean jartzea edo terrazak egitea estalkipeko espazioan, nahiz baimendutako estalki profilararen azpitik geratu.

\* Estalki lau egiten bada, estalki maldadunen kasurako estalkiko profilararen gainean oro har baimendutako elementu osagarriak kokatu ahal izango dira honen gainean, ez besterik.

\* Erabilera tertziario edo industrialeko partzeletan garatutako eraikinetan elementu bereziak kokatu ahal izango dira, gehienez eraikinak hartzen duen azaleraren %20 hartuz, solairu bat gehiago jarriz kontuan hartutako oinarritzko profiletik gora; edonola ere, hau konputatu egingo da hirigintzako aprobeixamenduari dagokionez.

## HIRI-LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZAK

### IV.2.- EGOITZA ERABILERARAKO LURZATIETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK ("a" lurzatiak)

#### IV.2.1.- ERAIKUNTZA ERREGULATZEKO BALDINTZAK

##### 4.6.- Artikulua.- Baldintza orokorrak.

###### 1.- Zeharkako erregulazioa eraikuntzaren lerrokaduren arabera:

Erregulazio hau aplikatuko da eraikuntza- eta urbanizazio-garapen finkatua duten lurzatiaren lerrokadurarekin bat datorren eraikuntzak konfiguraturako zonetan. Eraikuntza horiek, eraikuntza profila berdin samarra duten eta mugari diren erabilera publikoko espazioekin –kaleak, espazio libreak, etab.- mugatzen dituzten fatxada jarraiek osatzen dituzte. Ezaugarri horiek gutxienez fatxada batean ematen dira.

Halakoetan, azalera eraikigarria zeharka arautzen da, dagoen eraikitze eraren bidez, eta ez zuzenean.

Eraikuntzak emaitzako fatxaden eta, hala baleude, mehelinez azaleraren arteko bolumen osoa edo zati bat okupatuko du, lurzati bakoitzaren baimendutako gehienezko eraikuntza altueraraino, arau zehatzak ezarri, hegalkinei eta atzeraemangunei dagokienez, eta barneko patioak irekitzeari dagokionez, baimendutako eraikuntza probetxamenduren barnean.

Lurzati horietan hiru eraikuntza interbentzio mota burutu daitezke:

- Artapen interbentzioak, artapen maila hertsiko gisa katalogaturako eta eraitsi ezin diren ez eta euren bolumenean eta kanpoko tratamenduan alda ezin daitezkeen eraikinetan.
- Egun dauden eraikinetan berritze eta birgaikuntza interbentzioak. Eraikin hauetako elementu berrituek —altxapenak ere barne, dauden eraikinen altuera ez bada baimendutako gehienezko eraikuntza altuerara iristen— ezarritako eraikuntza baldintzak bete beharko dituzte.
- Eraikinak ordezkatzeko interbentzioak. Hauei dagozkien eraikuntza lerrokadurak definitzen dira, zeinak ezarritako eraikuntza baldintzen arabera garatuko diren oso-osorik.

###### 2. Espresuki eta zuzenean definitutako lerrokadura, eraikuntza probetxamendu eta ordenantzen arabeko erregulazioa

Batik bat garapen berriko lurzatietan aplikatuko da.

Hauei dagokienez —lerrokadurak, probetxamendua, altuera, profila eta abar—, Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikularretan eta proiektu honetan barne hartutako planoetan, bai eta, hala badagokio, proiektu honen garapenean formulatzen den plangintzan xedatutakoari jarraituko zaio.

###### 3. Egoitza erabilerarako lurzatietan izaera orokorrez aplikagarriak diren eraikuntzaren sestrei eta euskarri maileri dagozkien baldintzak

Egun hiritartuta dauden areetan eraikuntzen sestrak eta euskarri mailak finkatu egingo dira, berriritartzerako eskuartzeetan birdoitzeak egin ahal izango diren arren, beti ere urbanizazio obren proiektuetarako izaera orokorrez ezarritako moldaketa aukeren baitan.

Urbanizazio berriko area edo elementuetan, garapen-antolamenduak eta urbanizazio proiektuek definituko dute mailen eta sestren behin-betiko egitura.

##### 4.7.- Artikulua. “a.1 Zabalguneko Egoitza lurzatietan” aplikagarriak diren eraikuntza formako baldintza orokorrak.

Ondorengo lurzati hauek hartzen ditu, bakoitzarentzako zehazpen bereziak edukiz:

- \* “a.1.1.- Zabalguneko Egoitza” lurzatiak
- \* “a.1.2.- Zabalgune Berriko Egoitza” lurzatiak
- \* “a.1.3.- Egoitza Asentamendu Zaharreko” lurzatiak
- \* “a.1.4.- Egoitza Kolektiboko” lurzatiak

“a.1.1. Zabalguneko Egoitza” lurzatiak

1.- Lur-zatiketa:

a.- Dagokion Arau Partikularraren aurkako agindua dagoenean izan ezik, dagoen lurzatiketa finkatzen da, ondorengo Arauak lurzati bakoitzari aplikatu beharko zaizkiolarik.

b.- Horrek ez du baztertuko lurzati bat edo batzuk bereizteko edo elkartzeko aukera.

c.- 8,00 metro baino gutxiagoko zabalera duen fatxada dituzten lurzati berriak sortzen dituzten lurzatiak ez dira zatituko. Hala ere, eraiki ahal izango da, baldintza hori betetzen ez badute ere, proiektu hau onartu baino lehenago zeuden lurzatiatan.

2.- Eraikuntzaren Lerrokadurak:

Dagokion Arau Partikularraren aurkako agindua dagoenean, dauden eraikuntzaren lerrokadurak finkatzen dira, bai aurreko fatxadei dagozkionak eta bai etxadi-patioei dagozkionak. Ordezkapen kasuetan errespetatuko dira proposatutako jarduketa sartuta dagoen eraikin multzoaren lerrokadurak.

3.- Eraikuntzaren altuera eta profila:

- \* Eraikuntza-profila: V/II
- \* Beheko solairuen fatxadako altuera: 5,00 m gehienez.- hirugarren maila-, gutxienez 3,50 m-ko altuera librea 3,00 m.- egoitza-erabilerak-.
- \* Goiko solairuen fatxadako altuera: 3,00 m
- \* Atikoaren atzeraemagunea: 1,20 m

a.- Zehaztapen orokor hauetan nagusitzen dira, dagokion Arau Partikularrean Area bakoitzarentzat partikularki adierazten direnak.

b.- Atiko bat edukitzeko baimena duten lurzatiatan, dena delako atikoa eraikuntzaren fatxada guztien atzeraemanguneetan kokatuko da, etxadi-patioenak barne.

c.- Etxadi-patioen fatxada eraikitzeo profila eta altueraren baldintzak eta kanpoko fatxadarenak berdinak izango dira, eta bietan altuera berdinean kokatuko da azken erlaitza. Era berean, atikoa kokatuko da erlaitzetik hasita, eta haren gainean, baimendutako estalkiaren aldapa.

d.- Etxadi-patioak okupatu ahal izango dira sestraperan eta lehenengo solairuan, sestraren gainean.

4.- Eraikitzeo hondoa:

Dagokion Arau Partikularraren aurkako agindua dagoenean izan ezik, dagoen eraikitzeo hondoera finkatzen da.

5.- Hegalkinak, atzeraemanguneak, hegalkak eta bestelako elementuak:

a.- Hegalkinak, itxiak – behatokiak, galeriak- edota irekiak- balkoiak, terrazak- izan daitezke. Fatxadako azaleratik gehienez 1,20 metroko sakonera izan beharko dute.

b.- Hegalkin irekiek ezingo dute eraikuntzaren fatxada bakoitzean, eraikuntzaren aurrealdeko fatxadaren %40 eraikuntzaren oin kopuruarekin biderkatuz lortzen den emaitza baino gehiago okupatu.

c.- Hegalkinek gutxienez 1,50 metrora egon beharko dute aldameneko eraikuntzetatik –mehelinak-, lehendik dauden hegalkinekin jarraipena baldin badute eta etxebizitzaren arteko bereizketan mehelinak eratzen badituzte izan ezik.

d.- Hegalkinak jarri ahal izango dira etxadi-patioetan, bakarrik garapen berriko eraikinetan, eta halakoetan plangintza xehekatuak arautuko ditu.

e.- Karelek eta barandek babestuko dituzte balkoiak eta terrazak eta errementeria kalatuta baldin bada, elementuen arteko gutxienezko banaketa 0,12 m izango da.

f.- Atzeraemanguneak askeak izango dira, eta bere hondoak ez du gaindituko bere aurreko aldearen erdia.

g.- Esekitoiak estalita egongo dira bide publikotik ez ikusteko.

h.- Solairu erregularretako hegalkina gehienez 1,20 m aterako da fatxada azaleratik –eraikineko erlaitz nagusia-. Atikoko solairuen kasuan, berriz, hegalkina 0,60 m-koa izango da.



#### 6.- Estalkiak:

- a.- Bi, hiru edo lau isurialdekoak egingo dira, batez ere, eta kasu orotan, ezarri diren gehienezko profil baimenduari buruzko baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalkien isurialdeentzat baimendutako gehienezko aldapa %35ekoa da.
- b.- Kasu berezietan estalki lauak onartzen dira, eraikuntza garatzen den ingurua betiere aintzat hartzen delarik. Horrelakoetan, estalkiaren gainean bakarrik estalki inklinatuentzat izaera orokorrarekin baimendu diren elementu lagungarriak.
- c.- Estalkien profil baimendutik ondoko elementu hauek bakarrik kanpora daitezke: tximiniak; aireztapen edo hozte hodiak; argizuloak; barandak eta antzeko beste segurtasun-elementu batzuk.
- d.- Bestalde, euren euskarri den lurrari transmititzen dizkioten karga indartsuak ezaugarri bereizgarritzat dituzten instalazioen elementu teknikoak —deposituak; igogailuen makineria; galdera gelak; eta abar— baimendutako estalkiaren inguratzailan barneratuko dira.
- Ezin baldin bada, eta teknikoki ezin dela frogatzen bada, estalkiaren gainetik ateratzen diren zatiak jartzea posible izango da helburu horrekin, eta horretarako honako baldintza hauek beteko dira:
- \* Txabolaren gehienezko altuera 1,75 metrokoa izango da.
  - \* Txabolaren estalkiak eraikinaren estalkien planoekiko paraleloak diren planoak osatuko ditu.
- \* Inguruko eraikinekin bat datorren arkitektura eta teknika izango du.
- e.- Zilegi izango da estalkiaren azalerarekiko paraleloak diren eta 0,40 metroko luzera baino gutxiago duten argizuloak jartzea. Argizuloak fatxadaren zuloetan kokatuko dira ardatz gisa, eta gehienez 0,90x1,50 metroko neurriak izango dituzte.
- f.- Dorre apaingarriak: izkinan dauden lurzatiengan zilegi da dorre apaingarriak jartzea. Eraikinaren izkinan jarriko dira, eta bi lerrokaduretatik abiatuta 5,00 metroko luzera batekin kokatuko dira fatxada bakoitzean.

#### 7.- Patioak:

- a.- Barne-patioek indarrean dagoen araudiak BOE etxebizitzentzako ezarritako tamaina izango dute gutxienez.
- b.- Patio gainak argizuloz estali daitezke, betiere, patioa aireztatu ahal izateko, argizuloa eta patioiko hormen artean alboetan espazio libre bat uzten bada, zeinaren azalera patioaren oinplanoko %20koa izan beharko duen.
- c.- Lur horren gainean ezingo da ezin eraikuntza egin.
- d.- Patio estaliak eta ondo aireztatuak onartuko dira baldin eta gutxienez 1,50 m-ko diametroa badute eta esetokira soilik bideratzen badira.

#### 8.- Sestra gaineko erabilera pribatuko espazio eraiki gabeak:

- a.- Bertan ezin izango da inolako eraikuntzarik egin.

##### **“a.1.2.- Zabalguneko Egoitza” lurzatiak**

Lurzati hauek betetzen dituzte, edo eraikuntza berrikoak izatekotan bete beharko lituzkete, “a.1.2. Zabalguneko Egoitza” lurzatiarentzako ezarri diren eraikitzeko baldintza orokorrak, oinarritzko tipologiaren bere konfigurazioari dagokionez, baina garatu dira, edo garatuko dira azaldu diren plangintzaren arabera. Plangintza horiek lurzati bakoitzari antolamendu zehatz bat ezartzen diote, eta noizbehinka esleipenaren bat eransten zaie eraikitzeko lurra aprobetxatzeko, eta dagozkion Arauen definizioan betetzen Arau Partikularrek eta azaldu den plangintzak dioena.

##### **“a.1.3. Egoitza Asentamendu Zaharrak” lurzatiak**

Egoitza Asentamendu Zaharretatik datozen lurzatiak dira eta mantendu nahi dira haien jatorrizko lurzatiaketa eta eraikuntzaren oinarritzko morfologia, mantenduz eta ziurtatuz eraikuntza horien guztien eraikuntzak edo haien elementuak, horien baloreek justifikatzen badituzte. Ez da baztertzeko hondamen ekonomiko diren elementuak eta eraikuntzak ordezkatzeko aukera eta plangintza xehekatuak balore gabeko osagarritzat jotzen dituenean.

Eraikuntza hauek kontserbatu beharko dira, eta haiek birgaitzeko aukera egon beharko du. Erredaktatu beharreko plangintza xehekatuak ezarriko ditu lurzati bakoitzarentzako zehaztapenak.

##### **“a.1.4. Egoitza Kolektiboko” lurzatiak**

Arautegi bereziko erregimenaren barruko eraikinak jasotzen dituzten lurzatiak dira, eta arautegi bereziaren eta plangintza xehekatuaren bitartez arautuko dira.

#### **4.8. artikulua: “a.2.- Eraikuntza irekiko egoitza lurzatieta” aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak**

##### 1.- Lur-zatiketa:

a.- Lurzatiketa definituko da xehekatuko plangintzaren arabera, eta bere garapena, noizbehinka formulatzen diren burutze-txostenen arabera.

b.- Garatutako Areetan eta eremuetan, finkatzen da dagoen lurzatiketa, dagozkion Arau Partikularren aurkako agindua baldin badago izan ezik. Finkatuta dauden eraikuntza hauek ordezkatzeko eskuarteek eragina izango dute, nahita nahiez, aipatutako lurzatiaren osotasunean.

##### 2.- Eraikuntza probetxamendua:

a.- Plangintza xehekatuak zehazki definituko du dagokion eraikitze probetxamendua, eraikin daitezkeen lurzatieta.

b.- Dagoeneko eraikita dauden lurzatieta, dauden garapenak generikoki finkatzen diren eremuetan kokaturik daudenak, eta Arau Partikularrean lurzati bakoitzari egokitutako eraikitze probetxamendua espresuki zehazten ez denak, hauetako bakoitzean finkatzen da bertan dauden eraikuntzen probetxamendua. Eraikuntza ordezkatzeko balitz, eraikitze probetxamendua eraiki ahal izango da baimendutako sestrapean izaera orokorrenekin.

##### 3.- Eraikitze erari buruzko araudia:

a.- Izaera orokorraz formulatuko da, plangintza xehekatuaren arabera lurzati bakoitzarentzat zehaztutako arau baten bidez.

b.- Espresuki finkatzen diren garapen kasuetan, eta hauen gainean eraikitze eskuarte berriak proposatzen ez direla, baieztatuko da dagoen eraikuntzak definitzen duela aipatutako araua, kasu orotan ordezkatzeko esku-hartzeak egokitu behar izango duelarik hartatik ondorioztatzen diren bolumentria eta parametroetara. Horiek aldatu ahal izango dira, artikulua honetan elementu desberdinetarako ezartzen diren tolerantzien barruan.

##### 4.- Lerrokadurak:

a.- Bere definizioak plangintza xehekatuari heltzen dio izaera orokorrenekin.

b.- Garatutako Areetan eta eremuetan dauden lerrokadurak finkatzen dira, Arau Partikularren aurkako agindua baldin badago izan ezik,- bai eraikitzeoa eta bai lurzatiarena. Eraikuntza ordezkatzeko balitz, eraikitze-lerrokadura berriak, sestrapean edo gainean, ordezkatu den eraikinaren eraikitze-lerrokaduretatik ateratzen badira, aurretik Xehetasun Azterlana formulatzea eskatuko da.

##### 5.- Eraikuntzaren profila eta altuera:

a.- Garapen berriak egitekotan, zehazki definituko dira Area edo eremu bakoitzarentzat, dagokion Arau Partikularrean.

b.- Garatutako Areetan eta eremuetan, lurzati bakoitzean finkatzen dira, dauden eraikuntzen eraikitze profila eta altuera, dagozkion Arau Partikularren aurkako agindua baldin baldago izan ezik.  
Parametro horien berezko definizioa Area bakoitzaren Arau Partikularrean zehaztuko dira.

##### 6.- Teilategalak:

Teilategalaren hegalkinaren gehienezko irtengunea fatxada azalera 1,20 metrokoa izango da; atiko bat izatekotan, teilategala 0,60 metrokoa izango da.

##### 7.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak:

a.-Hegalkinak, itxiak –behatokiak, galeriak- edota irekiak –balkoiak, terrazak- izan daitezke.

b.- Hegalkinek ezingo dute eraikuntzaren fatxada bakoitzean, eraikuntzaren aurre aldeko fatxadaren %40 eraikuntzaren oin kopuruarekin biderkatuz lortzen den emaitza baino gehiago okupatu. Hegalkin hauek oin bakar batean edo gehiagotan pila daitezke. Hauen fatxada azalerarekiko sakontasuna, berri, ez da 1,20 metro baino gutxiagokoa izango. Arau honetan atikoak alde batera uzten dira.

c.- Parez pare duten espazio publikoaren edo hiritartutako lurraren sestraren gaineko 3,00 metroko altueratik gora bakarrik baimenduko dira hegalkinak.

d.- Hala ere, egun dauden hegalkinak finkatu egiten dira.

e.- Bestalde, atzeraemanguneak libreak izango dira, hauen hondoak ezingo duelarik eraikinaren aurre aldearen ardia gainditu.

8. Estalkiak:

a.- Lehenasunez, bi, hiru edo lau isurialdekoak exekutatu dira eta egun dauden estalkien ezaugarri eta antolaerara egokitu dira, ezarri diren profil baimenduari buruzko baldintza orokorrak bete beharko direlarik kasu orotan. Estalkien isurialdeentzat baimendutako gehienezko aldapa %35ekoa da.

b.- Kasu berezietan estalki lauak onartzen dira, eraikuntza garatzen den ingurua betiere aintzat hartzen delarik. Horrelakoetan, estalkiaren gainean bakarrik estalki inklinatuentzat, izaera orokorrekarekin baimendu diren elementu lagungarriak.

c.- Estalkien profil baimendutik ondoko elementu hauek bakarrik kanpora daitezke: tximiniak, aireztapen edo hozte hodiak, barandak eta beste segurtasun-elementu batzuk.

d.- Eraikineko instalazioetako elementu teknikoak hartzen dituzten espazioak –igogailu gelak eta antzekoak- baimendutako estalkiaren inguratzailean barneratuko dira.

Posible ez den kasuetan, eta teknikoki ezinezkoa bada, atal irtenak onartuko dira estalkiko planotik gora, baldintza hauek betez:

\* Gehienezko altuera 1,75 m-koa izango da.

\* Kasetaren estalkiak plano paraleloak eratuko ditu eraikinaren estalkiarekiko.

\* Ematen zaion arkitektura-tratamendua eta soluzio teknikoa egokiak izango dira inguruarekiko eta kokatuta dagoen eraikinarekiko.

e.- Zilegi izango da estalkiaren azalerari paraleloak diren eta 0,40 metroko luzera baino gutxiago duten argizuloak jartzea. Argizuloak fatxadaren zuloetan kokatuko dira ardatz gisa, eta gehienez 0,90 x 1,50 metroko neurriak izango dituzte.

9.- Patioak:

a.- Barne-patioek indarrean dagoen araudiak BOE etxebizitzentzako ezarritako tamaina izango dute gutxienez.

b.- Patio gainak argizuloz estali daitezke, betiere, patioa argiztatu ahal izateko, argizuloa eta patioiko hormen artean alboetan espazio libre bat uzten bada, zeinaren azalera patioaren oinplanoko %20koa izan beharko duen.

c.- Lur horren gainean ezingo da ezin eraikuntza egin.

d.- Patio estaliak eta ondo aireztatuak onartuko dira baldin eta gutxienez 1,50 m-ko diametroa badute eta esetokira soilik bideratzen badira

10.- Sestra gaineko erabilera probatuko espazio ez-eraikiak:

a.- Bertan ezingo da inolako eraikuntzarik egin. Hala ere, plangintza xehekatuak espresuki arautu ahal izango du, eraikin nagusitik independente den eraikin osagarriren baten eraikuntza.

b.- Izaera orokorrekarekin baimena ematen da eraiki ahal izateko, estalkirik gabeko kirol-instalazioak edota aisialdirako instalazioak eta sestra gaineko obrak ez dituzten eraikinak, esaterako, igerilekuak edo jolas-pistak.

c.- Lurzatiak itxi ahal izango dira, betiere lurzatiak banatzeko eta guneko publikoekin dituzten mugetan ezarri diren zehaztapenak betetzen direlarik. Hori beti beteko da, guneko publikoetan izan ezik.

**4.9. artikulua.- “a.1.3. Garapen Txikiko Egoitza Lurzatiaren” aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatze baldintza orokorrak**

Honako lurzati hauek elkartzen ditu, zehaztapen bereziak egiten dituelarik lurzati bakoitzarentzat:

\* “a.1.3. Garapen baxuko egoitza lurzatiaren –komunak-. Eraikin hau bloke exentuz osaturik dago. Bloke horiek etxebizitza-moduluez osaturik daude, eta moduluak bertikalki eta alboetan taldekatzen dira, sarrera bertikala duten guneko bat edo batzuen gainean. Sarrera-guneko bakoitzeko gehienez 8 etxebizitza biltzen dira, eta bloke bakoitzeko eta solairu bakoitzeko hogeita hamabi (32) etxebizitza.

\* “a.3.2.- Familia bakarreko etxe elkarrak atxikia dauden egoitza lurzatiak: Etxebizitza bakarreko moduluez osaturik, eta alboetan atxikita daude gehienez 8 etxebizitzako taldeak osatuz.

1.- Lurzatiak:

a.- Plangintza xehekatuak lurzatiak definituko du, 4.c epigrafean ezartzen den gutxienezko lurzatiaren baldintzen barruan.

b.- Garatu diren Areetan eta eremuetan finkatzen da dagoen lurzatiak, dagozkion Arau Partikularren aurkako agindua baldin bada izan ezik.

2.- Eraikitze probetxamendua:

a.- Izaera orokorrekin, lurzatiei egokitzen zaien nahita nahitaezko eraikitze probetxamendua erabakitzen da plangintza xehekatuan ezarri den eraikitze kopuruaren arabera. Aipatutako kopurua antolamenduaren ondorengo lurzati azalerari dagokio, erabilera publikoa duten gunek edo zenbait partzelekin komunak diren erabilera pribatua duten gunek izan ezik.

b.- Dagoeneko eraiki den lurzatiean, jadanik dauden garapenak generikoki finkatzen direnetan, eta Arau Partikularrak eraikitze probetxamendua espresuki ezartzen ez duenetan, hauetako lurzati bakoitzean finkatzen da okupatzen dituzten eraikuntzak eraikitze probetxamendua. Eraikuntza ordezkatuko balitz, eraikitze probetxamendua garatu ahal izango da baimendutako sestrarekin.

3.- Eraikitze erari buruzko araudia:

a.- Izaera orokorrekin formulatuko da, lurzaketaren definizioaren bidez eta ororen artikulua honetan azaltzen diren Arauak aplikatuz.

b.- Arauditik kanpo espresuki deklaritzen ez diren eta dagoeneko garatu diren Areetan eta eremuetan finkatutako joko dira xede guztietarako. Ordezkatua izatekotan, aipatutako zehaztapen guztiak bete beharko dira.

4.- Eraikuntzaren terminologia:

**“a.3.1. Garapen baxuko egoitza lurzatiak”-komunak-**

a.- “a.3.1. Garapen baxuko egoitza” lurzatiak: eraikin hau bloke exentuez osaturik dago. Bloke horiek etxebizitza-moduluez osaturik daude, eta modulua bertikalki eta alboetan taldekatzen dira, sarrera bertikala duten gune bat edo batzuen gainean. Sarrera-gune bakoitzeko gehienez 8 etxebizitza biltzen dira, eta bloke bakoitzeko eta solairu bakoitzeko hogeita hamabi (32) etxebizitza.

b.- Etxebizitzaren gehienezko kopuruari dagokionez mugarik gabe, baimentzen da hainbat bloke lurzati bakar batean elkartzea. Bloke horiek eduki ahal izango dute honako erabilerak egiteko sestrareko eraikuntzak: erabilera lagungarriak, bateratuak, titularitateko eta denon erabilerako beste gune eta elementu batzuk.

c.- Barneko patioak ezar daitezke, jendea egunero bizi eta egonaldi luzeak emango diren etxeetako geletan argiak jartzeko eta gelak aireztatzeko badira –egongelak, sukaldeak, jangelak eta logelak–. Era berean, patio estaliak eta ondo aireztatuak onartuko dira gutxienez 1,50 m-ko diametroa badute eta esekitokiak soilik ezartzeko badira.

**\* “a.3.2.- Familia bakarreko etxe elkarri atxikiak dauden egoitza lurzatiak”:**

a.- Gutxienez 6 m-ko aurrealdea izango duten etxebizitza bakarreko moduluez osaturik, eta alboetan atxikita daude gehienez 8 etxebizitzako taldeak osatuz. Moduluek sarrera indibiduala izango dute eta bakoitzean erabilera pribatua duten sestra gaineko eraikin gabeko lorategiak edo gunek, bi fatxada nagusietan.

b.- Etxebizitzaren gehienezko kopuruari dagokionez mugarik gabe, baimentzen da hainbat bloke lurzati bakar batean elkartzea. Bloke horiek eduki ahal izango dute honako erabilerak egiteko sestrareko eraikuntzak: erabilera osagarriak, bateratuak, titularitateko eta denon erabilerako beste gune eta elementu batzuk.

c.- Etxebizitza bakoitzak 200 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia izango du gutxienez.

d.- Etxebizitzako modulu bakoitzari atxikita dauden sestra gaineko eraikuntzarik gabeko lorategien eta guneen zabalerak, betiere 60,00 m<sup>2</sup> edo gehiago izango du.

5.- Lerrokadurak eta erretiroak:

a.- Plangintza xehekatuak definituko ditu, kasu bakoitzean, lurzatiaren lerrokadurak, eraikite-lerrokadurak inplizituki arautuz, ezarritako erretiro-baldintzen bidez. Azaldutako antolamenduak antolatuko du antolamendua zehatz bat lurzati bakoitzarentzat.

b.- Eraikuntzaren solairu guztietan ezartzen da 2,00 metro baino gutxiagoko erretiroa antolatutako gune publikoen mugan.

c.- Arau orokor gisa, 12,00 metrokoa izango da lurzati beraren blokeen arteko gutxieneko bereizketa beraien fatxada nagusietan, eta 6,00 metrokoa, gutxieneko bereizketa bigarren mailako fatxadetan.

d.- Garatutako Areetan eta eremuetan finkatzen dira dauden lerrokadurak, dagozkien Arau Partikularren aurkako agindua baldin badago izan ezik.

6.- Eraikuntzaren profila eta altuera:

Erdisotorik izanez gero, honek gehienez 1,20 m hartuko ditu fatxadaren.

“a.3.1” lurzatiaren eraikuntzaren gehienezko profila IV/II izango da eta gehienezko altuera sestra gainean izango da baldintza hau betetzearen emaitza: oin bakoitzaren fatxadako altuera 3,00 metrokoa izatea.

“a.3.2.” lurzatiaren eraikuntzaren profila II (b)/II izango da eta gehienezko altuera sestra gainean izango da baldintza hau betetzearen emaitza: oin arrunt bakoitzaren fatxadako altuera 3,00 metrokoa izatea, beheko aldea izan ezik. Estalki horrek 1,20 metroko fatxada izan ahal izango du, eta bertatik ezarriko da estalkiaren planoa.

7.- Teilategalak

Teilategalaren hegalkinaren gehienezko irtengunea fatxada azaleran 1,20 metrokoa izango da; atiko bat izatekotan, teilategala 0,60 metrokoa izango da.

8.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak:

a.-Eraikin berrietan –lehendik zegoen bat ordezkatzeko badute nahiz ordezkatzeko ez badute-, hauen mugakide diren bide publiko edo espazio librearen gaineko irtenguneak eraiki ahal izango dira. Hauek hegalkinak, itxiak –behatokiak, galeriak edo antzekoak- edota irekiak –balkoiak, terrazak edo antzekoak- izan daitezke.

b.- Hegalkin irekiek ezingo dute eraikuntzaren fatxada bakoitzean, eraikuntzaren aurre aldeko fatxadaren %40a eraikuntzaren oin kopuruarekin biderkatuz lortzen den emaitza baino gehiago okupatu. Hegalkin hauek oin bakar batean edo gehiagotan pila daitezke. Hauen fatxada azalerarekiko sakontasuna, berriz, ez da 1,20 metro baino gehiagokoa izango.

c.- 6,00 m-tik beherako fatxada fronteetan, gehienez 3,00 m-ko fronteko hegalkinak baimendu ahal izango dira.

e.- Eraikineko edozein punturen eta mugakide den finkaren arteko gutxienezko distantzia 2,00 metrokoa izango da.

9.- Estalkiak:

a.- Lehenetsunez, bi, hiru edo lau isurialdekoak exekutatu dira eta egun dauden estalkien ezaugarri eta antolaerara egokituko dira, ezarri diren profil baimenduari buruzko baldintza orokorrak bete beharko direlarik kasu orotan. Estalkien isurialdeentzat baimendutako gehienezko aldapa %35koa izango da blokeetan eta %40koa familia bakarreko etxe elkarri atxikietan.

b.- Kasu berezietan estalki lauak onartzen dira, eraikuntza garatzen den ingurua betiere aintzat hartzen delarik. Horrelakoetan, estalkiaren gainean bakarrik estalki inklinatuentzat, izaera orokorrenekin baimendu diren elementu lagungarriak.

c.- Estalkien profil baimendutik ondoko elementu hauek bakarrik kanpora daitezke: tximiniak, aireztapen edo hozte hodiak, barandak eta beste segurtasun-elementu batzuk.

d.- Eraikineko instalazioetako elementu teknikoak hartzen dituzten espazioak –igogailu gelak eta antzekoak- baimendutako estalkiaren ingurutzailan barneratuko dira.

Posible ez den kasuetan, eta teknikoki ezinezkoa bada, atal irtenak onartuko dira estalkiko planotik gora, baldintza hauek betetz:

\* Gehienezko altuera 1,75 m-koa izango da.

\* Kasetaren estalkiak plano paraleloak eratuko ditu eraikinaren estalkiarekiko.

\* Ematen zaion arkitektura-tratamendua eta soluzio teknikoa egokiak izango dira inguruarekiko eta kokatuta dagoen eraikinarekiko.

e.- Zilegi izango da estalkiaren azalerarekiko paraleloak diren eta 0,40 metroko luzera baino gutxiago duten argizuloak jartzea. Argizuloak fatxadaren zuloetan kokatuko dira ardatz gisa, eta gehienez 0,90 x 1,50 metroko neurriak izango dituzte.

f.- “a.3.2” lurzatiaren txapitula izan daiteke baimendutako estalkiaren azpian dagoen oinean, honako baldintza hauek betetzen direlarik:

\* Gutxienezko atzeraemangunea: 1,00 metro

\* Fatxadaren gehienezko aurrealdea: fatxadako luzeraren %35

\* Fatxadaren altuera: 3,00 metro

10.- Barne-patioak:

Erabat debekaturik dago barne-patioak eraikitzea baldin eta estaliak eta ondo aireztatuak, gutxienez 1,50 m-ko diametroak eta esekitokiak bakarrik jartzekoak ez badira behintzat.

11.- Sestra gaineko erabilera pribatuko espazio ez-eraiakiak.

- a.- Bertan ezingo da inolako eraikuntzarik egin. Hala ere, plangintza xehekatuak, espresuki arautu ahal izango du, eraiki nagusitik independente den eraikin osagarriren baten eraikuntza.
- b.- Izaera orokorrarekin baimena ematen da eraiki ahal izateko, estalkirik gabeko kirol-instalazioak edota aisialdirako instalazioak eta sestra gaineko obrak ez dituzten eraikinak, esaterako, igerilekuak edo jolas-pistak.
- c.- “a.3.1.” partzelak itxi ahal izango dira, lurzatiak banatzeko ezarritako ezarpenak jarraikiz eta erabilera publikoen mugen barnean. Hori egingo da, guneak erabilera publikoa ez baldin badu.
- d.- “a.3.2.” lurzatietan lurzatiak banatzeko mugarriak derrigorrez eraiki beharko dira. Mugarri horiek Arau hauen baldintzetara egoki beharko dira.

**4.10. artikulua.- “a.4 Eraikuntza bakaneko egoitza lurzatietan” aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatze baldintza orokorrak**

1.- Lur-zatiketa, eraikitze probetxamendua eta eraikitze erari buruzko araudia:

“a.3. garapen baxuko egoitza lurzatieta” aplikatutako baldintzak aplikatuko dira, zehaztaper hauek jasoz:

- a.- Arau orokor gisa, partzela eta etxebizitza kopuru baldintza batzuk ezartzen dira:

Azalera 400 m<sup>2</sup>(p) baino handiagoa     1 etxebizitza

Azalera 900 m<sup>2</sup>(p) baino handiagoa     2 etxebizitza

Partzela orok gutxienez 12 m-ko frontea edukiko du bide publikora, eta ibilgailuentzako sarbidea izan beharko du, sarbide hori bi etxebizitzak edo gehiagok erabili dezaketelarik.

- b.- Alderdi eta jarduketeta berrietan antolamendu xehekatuak definituko du partzelazioa.

- c.- Etxebizitza bakoitzak 250 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia izango du gutxienez.

d.- Garatutako alderdi eta eremuetan finkatu egiten da, kasuan kasuko arau partikularrek berariaz definitu ezean, egungo partzelazioa. Planteatzen den edozein jarduketatan –egungo partzelak zatitzea- lehen ezarritako gutxieneko partzela eta frontierako baldintzak bete beharko dira.

2.- Eraikitze-tipologia:

- a.- Eraikuntzak tipologia isolatua izango du, gehienez bi unitate etxebizitza bakoitzeko eta lurzati bakoitzeko.
- b.- Arau Partikularrak baldintza dezake eraikitze etxebizitzaren kopurua –bat edo bi- lurzati bakoitzeko, lurzatiaren azalerara.
- c.- Okupatuko da, lurzatiaren %40a sestra gainean eta %60a sestrapean.

3.- Lerrokadurak eta erretiroak:

- a.- Plangintza xehekatuak definituko ditu, kasu bakoitzean, lurzatiaren lerrokadurak, eraikitze-lerrokadurak implizituki arautuz, ezarritako erretiro-baldintzen bidez. Azaldutako antolamenduak antolatuko du antolamendu zehatz bat lurzati bakoitzarentzat. Derrigorrezko eraikitze-lerrokadurak ezarriko ditu eta eskatutako erretiroek eragindako guneak sestra azpian okupatzeko baimena emango du.
- b.- Izaera orokor batekin ezartzen da gutxieneko 3,00 metroko erretiroa, eraikineko edozein elementutatik.
- c.- Garatutako Areetan eta eremuetan finkatzen dira dauden lerrokadurak, dagozkion Arau Partikularren aurkako agindua baldin badago izan ezik.

4.- Eraikitze Profila:

Izaera orokor batekin ezartzen da II(b)/I profila, behe-estalkia neurgarria izanik.

5.- Eraikitze Altuera:

Dagokion Arau Partikularrak Area bakoitzarentzako ezarritako baldintza partikularrak aplikatuko dira.

6.- Hegalkinak eta atzeraemanguneak:

Bere antolamendua askea izango da, baina ezarritako erretiroari buruzko baldintzak bete behar dituzte.

7.- Estalkiak:

- a.- Izaera orokor batekin ezartzen da %40ko estalki-aldapa bat.

b.- Zilegi izango da txapitulak jartzea baimendutako estalki-behea neurgarriaren oinean, honako baldintza hauek betetzen direlarik:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| * Gutxieneko atzeraemangunea:       | 1,00 m                  |
| * Fatxadaren gehienezko aurrealdea: | fatxadako luzeraren %35 |
| * Fatxadaren altuera:               | 3,00 m                  |

#### 8.- Sestra gaineko espazio ez-eraikiak:

a.- Izaera orokor batekin, plangintza xehekatuak espresuki arautu beharko du

eraikin lagungarriak sortzea, eraikin nagusiarengandik independente diren sestra gaineko ez eraikitako espazioetan. Horrela egiten ez bada, eraikuntzak ez du baimena jasoko.

Finkatutako lurzatietan, aurretik aztertu direlarik eta proiektua aurkeztu delarik, zilegi izango da eraikin osagarriak sortzea. Eraikin lagungarri hauek gehienez 20,00 metro dituzten garajeak izango dira.

Dena den, aipatutako lurzatiak ixten badira eta sestra gainean antolatzen badira, lurzatiari egokitu zaion eraikitzeke probetxamenduaren zatitzat jo behar dira.

Egoera txarreko inolako eraikirik sortzea erabat debekatuta dago- txikitutako etxolak, etab.

b.- Baimena ematen da eraiki ahal izateko, estalkirik gabeko kirol-instalazioak eta sestra gaineko obrak ez dituzten eraikinak, esaterako, igerilekuak, jolas-pistak, frontoiak..., betiere erretiroko eta bestelako baldintzak betetze direlarik.

c.- Nahita nahiez sortu behar dira ezarritako baldintza arau orokorretara egokitzen diren lurzatiaren arteko mugarriak.

#### 4.11.- Etxebizitzak behe-oinetan ezartzeko baldintzak

Artikulu honen aplikatze-eremua honako hau da:

a.- Etxebizitza berrietan behe-oinak ezarri, bai zabalgunee-txebizitzetan, eraikuntza irekietan eta garapen baxukoetan.

b.- Finkatutako eraikinetan behe-oinak hirugarren mailako erabileratik egoitzako erabilera aldatzeko joera duten jarduerak arautzeko. Jarduketan hauen berariazko zehaztapenak araututa daude Etxebizitzako Hiri Lurrean finkatutako eremuetan beheko solairuetan eta beste lokal batzuetan erabilerak aldatzeko jarduketak arautzeko Ordenantzan.

a.- **Eraikin berriak:** Bete beharreko baldintzak mota honetako baldintza orokorrak dira, alegia, fatxadako altuera 3,00 metrokoa.

b.- **Finkatuta dauden eraikuntzak:**

\* Aplikazio-eremua: dauden eraikinen behe-oinak, finkatuta dauden egoitza-guneetan. Horrelakoetan behe-ointzat jotzen da gutxienez eraikitako azaleraren %50a eraikiaren erreferentzia-sestrarekin bat baldin badator.

\* Baldintza orokorrak:

- Etxebizitza berriaren azalera erabilgarriak ez ditu inoiz 40,00 m<sup>2</sup> baino gutxiago edukiko, esekitokia eta espazio irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) kenduta. Oraingo etxebizitzak azalera txikiagoa duela eta, aipatu baldintza hori betetzea ezinezkoa gertatzen bada, etxebizitza berria egiteko baimena eman daiteke proposatzen den konponbidearen eta gainerako ezaugarrien arabera baina, edozein kasutan ere, gutxieneko bizigarritasun baldintzak bete beharko ditu eta aldeko informe teknikoa izan beharko du.
- Bizi izan den espazioaren gutxieneko altuera librea: 2,50 m
- Gutxienez, fatxadak bi hutsune izan beharko ditu, bizitzeko bi leku desberdin izateko.

\* Bizigarritasun baldintzak: Mota hauetako eraikinetan bete beharko dira izaera orokorrekarekin eskatzen diren baldintzak.

Eraikina etxebizitza bilakatzeko proiektua teknikoki bermatu beharko da eta justifikatu beharko da etxebizitza berri horren intsonorizazioa, etxebizitza berriaren ondoan dauden lokalen jardueren arabera, bai eskaera egiterakoan jadanik garatzen ari direnak, eta bai eskaera egiterakoan gara daitezela ikusten direnetan, gerora aldatu daitezkeen erabilera baten ondorio bezala.

\* Estetikaren baldintzak: Etxebizitza berriko fatxada inguruan daudenen itxurara eta materialetara egokitu behar da. Proiektuak grafikoki erakutsi beharko du, fatxada guztietan eta guztientzako baldintza horren justifikazioa.

\* Sarbidegarritasun baldintzak: Etxebizitza berrien sarrera, kokatuta dagoen eraikinaren barruko zirkulatzeko elementu komunetan egon behar da. Aipatutako sarrera ezinezkoa bada, aurrean dagoen eraiki gabeko espazioan egin ahal izango da, eta sarrera hori etxebizitzaren modulu bat baino gehiagora sartzeko balio izango da.

Sarrera eraikinaren kanpoan baldin badago, bermatu beharko da apirilaren 11ko 68/2.000.Dekretuko V. Eranskinen "urbanizazioak eta eraikinak berritzeko, zabaltzeko edo aldatzeko obrak" datozen baldintzak beteko direla. Dekretu horren

bidez, onartzen dira holako lekuetara sartzeko baldintzei buruzko arau teknikoak, urbanizazioetara, espazio publikoetara eta informatikako eta komunikazioko eraikinetara eta sistemetara.

Baldintza hauek salbuetsi daitezke, bakarrik, betetzea ezinezkoa denean. Kasu hori ondo aztertu beharko da kasu bakoitzean, eta Udal Zerbitzu Teknikoek justifikatu beharko dute.

#### IV.2.2- ERABILTZEKO BALDINTZAK –“a” Lurzatiak-

##### 4.12.-Artikulua: Erabilera baimenduak ezartzeko erregimen orokorra

1.- Egoitza erabilerarako lurzatiak etxebizitza erabileretara destinatuko dira batik bat sestra gaineko solairu guztietan.  
2.- Bestalde, lurzati horietan gainerako erabilera baimenduak ezartzea artikulua honen ondorengo ataletan ezarritako irizpideetara egokituko da. Kasu orotan, erabilera hauen baimentzea egoitza erabilera nagusiarekin bateragarri izatearen baldintzapean egongo da.

3.- Berezkoak diren eta baimenduak dauden erabilerak egoitza erabilerarako eratzeko baldintza orokorrak.

##### “a.1. Zabalguneko Egoitza” eta “a.2. Eraikitze Irekiko Egoitza” lurzatiak

**a.- Etxebizitza:** Bakarrik kokatuko dira sestra gaineko oinetan. Behe-oinean jartzekotan, 4.11. artikuluan ezartzen diren baldintzak bete beharko dira.

**b.- Etxebizitzaren erabilera osagarriak:** garajea izan ezik. Eraikinaren oin guztietan kokatu ahal izango da, etxebizitzetara kalte egiten dien instalazioak izan ezik. Horiak behe-oinetan edo sestrapean kokatu behar dira.

**c.- Garajea:** Lehentasunez erabiliko dira sestrapeko oinak, eta batzuetan sarrerek behe-oinari eragin egin diezaiokete. Behe-oinean koka daiteke, sei auto edo gehiago gordetzeko lekua eta sarrera bakarra baldin badu kale bidetik.

4.16. artikuluan zehazten diren honako Arauak bete beharko dira.

**d.- Industri erabilerak:** Bakarrik behe-oinean kokatuko dira 1. kategoriakoak.

##### **e.- Hirugarren sektoreko erabilerak:**

###### Hotel erabilera:

- Behe oinean, oinarrean eta/edo lehen oinean.
- Lurzati osoa eta eraikuntzaren oin guztiak okupatuz.

###### Merkataritza erabilera:

- Izaera orokorrean, behe-oinean edo oinarrean ezartzea baimentzen da, etxebizitzetikiko sarbide independentea izanaz.
- Honako kasuetan kokatuko ahal izango da lehen oinean:
  - Etxebizitzaren sarrera berarekin: lanbide-zerbitzuak edo antzekoak, kalte gabekoak, eta egoitza erabilerarekin bateragarriak baimenduko dira, esaterako: ile-apaindegiak, apaindegiak, eta bestelakoak, betiere, 250 m<sup>2</sup>(u) baino gutxiago dutelarik.
  - Behe-oineko denden aplikazioa, bertatik zuzen sar daitekeelarik.
- Lokal berrien gutxiengo zabalera 25,00 m<sup>2</sup>(u) izango da, bere fatxadaren aurrealdea gutxienez, 3,00 metrokoa izanik.

###### Bulego erabilera:

- Merkataritza erabileraren baldintza beretan.
- Lehen oinean, etxebizitzaren sarbide komuna erabiliz.
- Goi-oinetan, lanbide bulegoen modalitatean soilik eta, kasu orotan, etxebizitza jakin baten erabilera lagungarri gisa, azalerako gehienezko 60 m<sup>2</sup>(u)-ko muga izanaz.
- Lurzati osoa okupatuz.

###### Atsedeen erabilerak:

- Merkataritza erabileraren baldintza beretan.

###### Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak:

- Bulego erabileraren baldintza beretan.
- Ostalaritza erabilera lagungarriak barne hartuz gero, behe-oinean instalatu beharko dira.

##### **f.-Ekipamendu komunitariorako erabilerak:**

Hotel erabileraren baldintza beretan.



“Garapen gutxiko etxebizitzak eraikitzeko a.3 lurzatia” eta “Bakarkako etxebizitzetarako lurzatia”

**a.- Etxebizitza:** Sestra gaineko oinetan bakarrik kokatuko dira.

**b.- Etxebizitzaren erabilera lagungarriak:** Eraikinaren oin guztietan kokatu ahal izango da, etxebizitzari kalte egiten dien instalazioak izan ezik. Horiek behe-oinetan edo sestrapean kokatu behar dira. Era berean, plangintza xehekatuak hala uzten badu, independenteak diren eraikin osagarrietan eraiki ahal izango dira.

Garajea, izaera orokorraz, sestrapeko oinetan edo behe-oinetan koka daiteke, lurzatiaren eraikuntza nagusian, edo eraikuntza lagungarrietan, baimenduak badaude. Lurzati bakoitzaren garajearen plaza guztiak etxebizitzari lotuta agertu beharko dira erregistroan.

**c. Baimendutako bestelako erabilerak:**

Bestelako erabilerak “a.3.” lurzatiaren kokatuko dira –industrialak, hirugarren sektorekoak edo bestelakoak-, “a.1” eta “a.2” lursailen baldintza berdinekin.

#### 4.- Soto eta erdisotoko lokalen erabilera baldintzak:

a.- Egoitza erabilera nagusiaren nahiz sestra gaineko oinetan garatzen diren baimendutako gainerako erabileren erabilera erantsi eta lagungarrietara bakarrik destinatuko dira –garajeak; trastelekuak; eraikinaren eta/edo bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzu instalazioak-.

b.- Gutxieneko garaje plaza zuzkidura ezartzen denean eta plaza hauek sotoan edo erdia sotoan ezartzea baimentzen denean, espazio horietan ezarritako zuzkidura bete ahal izateko beharrezkoa den azalera erreserbatu eta bermatu ondoren bakarrik ezarri ahal izango dira beste erabilera batzuk.

c.- Halaber, publikoa zerbitzatzea edota pertsonen egonaldi jarraitua suposatzen duten erabilerak ere baimentzen dira kanpotik sarbide zuzena duten erdisotoen zatietan, betiere lurrairen sestraren azpitik 1,50 m baino gutxiagora kokatuta daudenean eta 1,20 m-tik gorako altuera duten fatxada tarteuneak dituztenean parean. Kasu orotan, lokal horiek artikulua honetan bertan ezartzen diren gainerako erabilera mugetara loturik egongo dira, hauen artean, unitate independentea osatzeko debekuari loturik. Izan ere, lokal hauek, unitate funtzionala osatu beharko dute beren gaineko oinean kokatutako lokalekin.

d.- Soto eta erdisotoko gainerako lokaletan espresuki debekutzen dira publikoa zerbitzatzea edota pertsonen egonaldi jarraitua suposatzen duten erabilerak.

#### 5.- Behe-oineko lokalen erabilera baldintzak:

a.- Behe-oinetan eta oinarreetan kokatutako lokalak egoitza erabileretara nahiz goragoko oinetan kokatutako etxebizitzaren erabilera lagungarrietara destinatuko dira ahal izango dira. Azken kasu honetan, lokal horiek erregistro unitate bereiztezin osatuko dute etxebizitzekin. Bestalde, euren euskarri den lurrairi transmititzen dizkieten karga indartsuak ezaugarri bereizgarritzat dituzten instalazioen elementu teknikoak –deposituak; igogailuen makineria; kalteren gelak; etab.- lurrairi bertan ezarritako dira lehentasunez, edota, hala baleude, sotoetan eta erdisotoetan.

b.- Horretaz gain, lokal horiek beste erabilera baimendu batzuetara ere destinatuko dira ahal izango dira, kasu bakoitzerako ezarritako muga eta baldintzekin.

c.- Oinarreetako kokatu ahal izango dira, sarrera behe-oinean baldin badago, bi oinak bat loturik daudelarik unitate bakar gisa. Horretaz gain, beste baldintza bat ere bete behar dute, alegia, oinarreetako zabalera ezin izango da behe-oinarene zabalaren %40a baino handiagoa eta gutxienez heren bateko tartea egongo da lokalaren hondoarekiko fatxadaren lerrotik hasita, gutxienez 3,00 m fatxadaren lerrotik hasita.

#### 6.- Goi-oinen baldintzak:

a.- Lehentasunez, egoitza erabileretara destinatuko dira, bai eta hauen erabilera lagungarrietara ere, lurrairi zuzenean kokatu beharreko edota etxebizitzarentzat eragozpenak sor ditzaketen instalazioen elementu teknikoak salbuetsiz.

Era berean, etxebizitzarekin bateragarriak izango diren erabilerak jartzeko baimena ematen da.

b.- Halaber, aipaturiko erabileraren lehentasunaren kaltetan izan gabe, goi-oin horietan beste erabilera baimendu batzuk ere baimen daitezke. Proiektu honetan kasu bakoitzerako ezarritako baldintzetan.

#### 7.- Estalkipeko oinen erabilera baldintzak:

a.- Lehentasunez, instalazioen elementu teknikoak eta eraikineko etxebizitzaren trasteleku erantsiak ezartzera destinatuko dira.

b.- Halaber, emaitzako lokalek proiektu honetan nahiz indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako altuera, argiztapen, aireztapen, isolamendu termiko eta abarri buruzko baldintzak betetzen dituztenean, etxebizitza erabilerak baimendu ahal izango dira. Ondoko baldintza hauetan:

- Egun dauden egoitza eraikuntza finkatuetan.

Inolaz ere, ezingo dituzte ezin kasutan erregistro finka independenteak osatu eta eraikuntza bereko beheagoko oinetan kokatutako etxebizitzaren lokal erantsi bezala erregistratu beharko dira.

- Inolaz ere, ez da baimenduko etxebizitza independente gisa erabiltzea.
- Lokal hauek adskribituta dauden etxebizitza haren beheko oinean kokatuta badago eta biak barnealdeko eskailera baten bidez lotzen badira, galdatutako bizigarritasun baldintzak biltzen dituzten logela gisa erabili ahal izatea baimendu ahal izango da.
  - Aurreko paragrafoan eskatzen zen harreman zuzena ez bada ezartzen, edo ezinezkoa bada bi lokalen artean ez dagoelako lotura zuzen berezi bat, ez da baimenduko bere erabilera etxebizitza gisa.
    - Eraikuntza berriko eraikinetan, eraikuntza probetxamendua eraikuntza eta probetxamendu arauen bidez erregulatzen denetan, aurreko baldintzak aplikagarritzat ulertuko dira.
    - Eraikuntza berriko erakinetan, lurzatiari gehienezko azalera eraikigarria eta etxebizitza kopurua esleitzen zaionetan, kasu orotan, 1,80 m-tik gorako altuera duen estalkipearen azalera konputatuko da. Ez da ezein kasutan baimenduko oin horretan etxebizitza independenteak ezartzea.

#### 8.- Atari-aurreen eta sestra gaineko area pribatu ez-eraikigarrien erabilera baldintzak:

a.- Erabilera publikoko zortasunpean ez dauden espazio pribatuak.

Egoitza erabilerako lurzatiara adskribitutako sestra gaineko espazio ez-eraikigarriak baratze, lorategi eta adskribituta dauden eraikuntzako bizilagunei dagozkien egonleku areetara destinatu ahal izango dira izaera orokorrean, bai eta egonleku hauetarako oinezkoen sarbideetara ere.

Lurzatiara adskribitutako lurren azaleraren entitateak ahalbidetzen duenean eta espresuki baimentzen denean, espazio horiek ibilgailuen sarbide eta gainazaleko aparkalekuetara ere destinatu ahal izango dira, lurzatiak ibilgailuentzako sarbide zuzena badu; kirol erabilera probatuetara eta gas likidotuen deposituak ezartzera.

b.- Erabilera publikoko zortasunpean dauden espazio irekiak eta karrerapeenak.

Sarbide libreko egonleku eta zirkulazio erabileretara destinatuko dira, tabernetako terrazan, salmentarako kioskoen eta emakida erregimeneko beste antzeko erabilera batzuen murrizketa bakarraz.

### IV.2.3.- LOKALEN BIZIGARRITASUN BALDINTZAK. Espazioen dimentsioak, betekizun funtzionalak eta oinarritzko instalazioen zuzkidura

#### 4.13. artikulua: Baldintza orokorrak

a.- Egungo Arau Ordezkatzaileen babespean eraikitzen diren egoitza erabileretarako eraikinek bete beharko dituzte indarrean dagoen araudi orokorrak ezarritako bizigarritasun galdakizun orokorrak.

b.- Halaber, aplikatuko dira izaera osagarri, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren arau erregulatzaileetan dauden gaiari buruzko xedapenak, edo etxebizitzak Babes Ofizialekoak bilakatzean, aipaturiko arauak ordezkatzeko sortzen diren arauetan dauden xedapenak.

c.- Eraikuntza katalogatuek okupatzen dituzten lurzatietan ez dira aplikagarriak izango eraikuntza hauentzat lehentasunez proposatutako helburuarekin kontrajarriak dauden edota eraikuntza garapena eragozten duten eta sekzio honetan barne hartuta dauden xedapenak. Ondorio horretarako, eta, honi buruzko kontsulta egin ondoren, Udal Zerbitzu Teknikoek hartu beharreko hautabidezko erabakia proposatuko dute.

#### 4.14. artikulua.- Etxebizitzetara destinatutako lokaletan aplikagarriak diren baldintzak

##### 1.- Etxebizitza kopurua

a.- Ereku finkatueta handitu ahal izango da dagoen etxebizitza kopurua, ordezkapen, azpieraikitako eraikinetako handitze lanen, etxebizitza handien zatiketen edo beheko solairuen erabilera aldatu eta etxebizitzak kokatzearen bidez; %20ko igoera jotzen da onargarritzat, halako eremu jakin batean dagoen etxebizitza kopuru osoarekiko.

b.- Era berean, eremu bakoitzean aurreikusitako guztizko etxebizitza kopurua %20 areagotu ahal izango da, eskaria eta eskaintza egokitzearen. Gehikuntza hori zabalgunen berrietan, irekietan edo garapen txikikoetan –arruntak– bakarrik onartuko da, etxebizitza atxikien eta bakanen kopurua inolaz gehituko ez den moduan. Gehikuntza horretan, dena den, etxebizitza libreen eta babestuen arteko proportzioa errespetatuko da.

2.- Etxebizitzaren programa eta dimentsio orokorrak:

a.- Etxebizitzaren gutxienezko dimentsioa: Ezingo dira 40 m<sup>2</sup>-tik(u) beherako azalera erabilgarria duten etxebizitzak eraiki, esekitokia eta espazio irekiak (balkoiak, terrazak eta antzekoak) kenduta. Oraingo etxebizitzak azalera txikiagoa duela eta, aipatu baldintza hori betetzea ezinezkoa gertatzen bada, etxebizitza berria egiteko baimena eman daiteke proposatzen den konponbidearen eta gainerako ezaugarrien arabera baina, edozein kasutan ere, gutxieneko bizigarritasun baldintzak bete beharko ditu eta aldeko informe teknikoan izan beharko du. Lokal bat ez da inoiz etxebizitzetan banatuko horitako bakoitzak hasieran aurreikusitako azalera baino txikiagoa badu.

b.- Gutxienezko programa: Etxebizitza orok erabilera desberdineko espazio edo dependentsia hauek izango ditu gutxienez:

- Egongela, sukaldea eta jangela barne hartzen diren gela, 20,00 m<sup>2</sup> (u)-ekin, edo 12,00 m<sup>2</sup> (u) dituen egongela gisa erabiltzeko gela bat eta 6,00 m<sup>2</sup> (u) dituen sukaldea. Egongelan 3,00 metroko diametroko zirkulua inskribatu ahal izango da.
- Bi ohe barne har ditzakeen logela, gutxienez 10,00 m<sup>2</sup> (u) –ko azalera erabilgarria duena.
- Konketa , komuna edo dutxarako platera edo bainuontzi motza duen bainu-gela, gutxienez, 3,50 m<sup>2</sup> (u)-ko azalera erabilgarria duena.
- 1,50 m<sup>2</sup>-ko azalera arropa esekitokia.
- Etxebizitzak bi logela edo gehiago baldin baditu, egongela, jangela eta sukaldea gela bakar batean bil daitezke, baldin eta bakoitza era independentean erabili badaiteke eta bakoitzak kanpotik aireztapen eta argiztapen independentea badu.
- Etxebizitzak hiru edo lau logela baldin baditu, bi bainu-gela izango ditu, bata osorik eta bestea konketa eta komunarekin bakarrik.

c.- Etxebizitzaren batz besteko tamaina:

- “a.1 Zabalguneko Egoitza” lurzatietan eta “a.2 Eraikuntza irekiko Egoitza” lurzatietan batz besteko zabalera erabilgarria 70,00 m<sup>2</sup> (u) baino gehiago izango du.
- “a.3 Garapen baxuko egoitza” lurzatietan zabalera erabilgarria ez da izango 70,00 m<sup>2</sup> (u)-ko baino txikiagoa, bloke txikietan eta 120,00 m<sup>2</sup> (u) –koa familia bakarreko etxebizitza erantsietan, zabalera horretatik elementu lagungarriak alde batera utziz, esaterako: garajea, trastelekuak, etab.
- “a.4 Eraikuntza isolatuko egoitza” lurzatietan zabalera erabilgarria ez da izango 150,00 m<sup>2</sup> (u)-ko baino txikiagoa, alde batera utziz elementu osagarriak dagokien zabalera, garajeak, trastelekuak, etab.
- Zabalera erabilgarria gisa 50,00 m<sup>2</sup> (u) baino gutxiago duten etxebizitzaren kopurua ez da izango eraikin batean egitear dauden etxebizitzaren kopuruaren %35 baino gehiago.

3.- Gelen eta piezen gutxienezko dimentsioak:

a.- Azalera erabilgarria:

Egongela:	12,00 m <sup>2</sup> (u)
Egonlekua-jangela:	18,00 m <sup>2</sup> (u)
Egonlekua-logela:	18,00 m <sup>2</sup> (u)
Banako gela:	6,00 m <sup>2</sup> (u)
Binako gela:	10,00 m <sup>2</sup> (u)
Sukaldea:	6,00 m <sup>2</sup> (u)
Sukaldea-jangela:	18,00 m <sup>2</sup> (u)
Sukaldea-egongela:	18,00 m <sup>2</sup> (u)
Bainu-gela osotua:	3,5 m <sup>2</sup> (u)

Nolanahi ere, BOE etxebizitzentzako ezarritako baldintzak beteko dira beti.

b.- Gutxienezko zabalera librea:

- Eraikin berrietan bete beharko dira Irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuan jasotako zehaztapenak.

- Birgaitze edo erreforma lanetan, honakoak bete beharko dira derrigorrean:

Korridoreak-igarobideak:	0,90 m
Barnealdeko eskailera irekiak:	0,85 m
Horma artean mugatutako barnealdeko eskailerak:	0,90 m
Atondoa:	1,20 m
Banakako gela:	1,90 m
Binakako gela:	2,60 m

Sukaldea: 1,60 m

Etxebizitza sartzeko zuloa: 0,90 m

c.- Gutxienezko altuera librea:

Etxebizitza unitate ororen gutxienezko altuera librea 2,50 m.-koa izango da, bainu-gela, korridore eta biltegirako dependentzia txikiak edota pertsonen egonaldi luzeetara destinatzen diren espazioak izan ezik, horietan, altuera 2,25 m-ra jaitsi ahal izango delarik.

Halaber, txapitula-formako piezkap pertsonen egonaldietara destina daitezten baimenduko da, bere azaleraren %40an duten altuera ezarritako gutxienezko altuera librearen berdina edo gehiagokoa bada.

Ateek gutxienez 2,00 metroko altuera izango dute.

4.- Argiztapen eta aireztapen oinarritzko baldintzak:

a.- Etxebizitza orok eraikuntzaren kanpoaldeko fatxadetara zabaltzen den bao bi izan beharko du. Hutsune hori egongela izango da, egongela-logela edota sukalde-egonleku modalitateetan. Kasu honetan, fatxadaren gutxienezko frontea 6 metrokoa izango da eta aireztapen eta argiztapen baoak solairu bakoitzaren %30 hartuko dute gutxienez.

b.- Egongela edo salara, logelara, sukaldera eta jangelara destinaturiko espazioak argiztapen naturaleko baoak izango dituzte, bai eta zuzenean kanpora –edota, hala badagokio, patiora- zabalduko aireztapen baoak ere, zeinak praktikagarriak izan beharko duten euren airearen 1/3an gutxienez. Baoen hedadurak dagozkien espazioen oinplanoko azaleraren %10ekoa izan beharko du gutxienez eta, kasu orotan, ezingo du 1 m<sup>2</sup> baino gutxiagokoa izan.

c.- Bainu-gelek gutxienez 0,40 m<sup>2</sup>-(u)ko aireztapen baoak izango dituzte eta garbigelek (komuna eta konketa) 0,25 m<sup>2</sup>-koa. Nolanahi ere, bao horiek ondoko sistema hauetakoren baten bitartez ordezkatu ahal izango dira:

- Hodi bidezko aireztapena, indarrean dauden arau tekniko jarraituz.
- Bitarteko mekanikoen bidezko aireztapena, bitarteko horiek 30 m<sup>3</sup> / orduko gutxienezko erauzpen emaria bermatzeaz gain ofizialki homologatutako sistema beharko dutelarik.
- Aireztapenerako patioek gutxienez 1,00 metroko diametroa izango dute.

d.- Sukaldeak honako elementua hauek izango ditu aireztatzeko eta kea botatzeko.

- Hodi bat lokalaren aireztapen orokorra egiteko. Hodi horrentzako onartzen dira hodi biltzaile orokor gisako ebaspenak.
- Hodi independente bat sukaldetik datozen kea eta gasak aktiboki botatzeko. Sukaldea egonlekuaren barruan dagoenean, aipaturiko hodiak 300 m<sup>3</sup> /orduko erauzpena bermatzen duen haizagailu zentrifugo bat izan beharko du.
- Hodi independente bat berogailuaren errektuntza-gasentzat, edo ur beroko eta berogailuaren galdararentzat, hodia sukalde barruan egongo balitz, fatxadara zuzeneko ebakuazioa izan beharko luke.
- Jakitokia egongo balitz, nahitaezkoa da aireztatzeko beste hodi bat izatea.
- Errektuntzako gasen aireztapena eta ke-erauzketa estalkira egingo da nagusiki, nahiz fatxada edo patioetara ere egin ahal izango den aparteko kasuetan, bizilagunei eragozpenik eragin gabe.

5.- Etxebizitzaren antolamendu funtzionala:

Espazioen zatitzeak ondoko baldintzak bete beharko ditu:

a.- Garbigelak espazio independenteak izango dira beti.

b.- Logela bat gutxienez espazio independentea izango da beti.

c.- Logela orok sarbidea zirkulazio espazioetatik edo egonlekutik egingo da, eta ez du ezein kasutan beste logela batekiko sarbide bakarra izango.

d.- Bainu-gela eta garbigeletarako sarbidea zirkulazio espazioetatik egingo da, bainu-gela bat baino gehiago dagoen kasuan izan ezik. Kasu horretan, bainu-geletako batek galdatutako beharkizuna bete beharko du eta bestela logeletara loturik egon daitezten baimenduko da, sarbidea logelatik izanik.

e.- Lau logeletako etxebizitzek bi bainu-gela osatu izan beharko dituzte derrigorrez.

6.- Etxebizitza lokaletarako sarbideen baldintzak

- Indarrean dagoen araudiaren puntu guztietan bete beharko da.

a.- Ezkaratzak:

- Eskailera-kutxa bakoitzarekin lotura izan behar dute, eta gutxienez 2,20 metroko zabalera izango dute 5,00 m<sup>2</sup>-ko zabalera baino gehiago okupatuz.
- Ezkaratza eta sarbidearen artean ez da sestra-aldaketarik izango.

- Ezkaratzerako sarbide den atea eskaileraren edota, eskailera ugari egonez gero, hauen batuketaren zabalera bera edo handiagoa izan beharko du, gutxienezko 1,50 m-ko argia izanik, atearen orrietako bat finko mantendu ahal izango delarik, burdindegiko elementu mugikorren bidez.
- Ezkaratzean ezingo dira behe-oineko eta sotoetako lokaletarako sarbide atea zabaltzeko, hauek egoiliarren komunitatearekin zuzenean loturik ez dauden erabileretara destinatzen badira, edo etxebizitza erabileraz bestelakoa badute.
- Lokaletan zentralizatuko dira eraikinen erabilera guztiei dagozkien ur-kontagailuak, energia elektrikoaren kontagailuak, telekomunikazioak eta gas-kontagailuak, eta posta jasotzeko gutunontziak. Posible izango balitz kontagailuak satora eraman daitezke.
- Dauden eraikinetan, sartzeko atea eta igogailuen eskailburuaren artean desnibelak baleude, aldapak jartzeko baimena emango da, nahiz eta, Sarbidegarritasun Araua bere osotasunean ez bete. Kasu partikular horietan, kasu bakoitzarentzat egokiena den irtenbidea bilatu beharko da.

b.- Eskailerak:

- Eskailerak Irisgarritasuna buruzko 68/2000 Dekretuak zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira.
- Paramentu arteko eskailera espazioaren gutxienezko zabalera 2,20 m-koa izango da eta 1,00 m-koa eskailera-atalena –hau ere eurak mugatzen dituzten paramentu artean neurtua: eskailera kutxaren horma eta baranda, eskubanda edo igogailuaren baoaren itxiera-.
- Mailagainaren gutxienezko zabalera, hegalkina edo moldura kontuan hartu gabe, 0,27 m-koa da eta mailarteak ez du 0,18 m baino gehiago izango, elementu komunetan, eta gehienez 0,20 m etxebizitza baten barneko eskaileretan.
- Eskailera-atal bateko gehienezko maila kopurua 18koa izango da.
- Erdibideko eskailburuek, lokaletarako edo etxebizitzetarako sarbide atea ez dituztenek, mailaren luzera bereko gutxienezko hondoa izango dute.
- Atedun eskailburuetako mailen ertzetik atearainoko gutxienezko distantzia 0,25 metrokoa izango da.
- Debekatu egiten dira eskailburuak angelua, erdibituko eskailburuak eta eskailera konpentsatuak, etxebizitza familiabakarretan eta haren barnealdean izan ezik.
- Eskailerako eskubandaren gutxienezko altuera 0,95 m-koa izango da, mailagainaren kanpoaldeko ertzaren bertikalean neurtuta.
- Barandetako eta eskubandetako balaustren gehienezko separazioa, horizontalki neurtua, 0,12 metrokoa izango da.
- Eskailera kutxaren konfigurazioak pertsona bat ohatilan ebakutzea ahalbidetu beharko du kasu orotan.
- Eskailerek zuzeneko aireztapena eta argia jasoko dute fatxadetako batetatik edota oin edo oinarteko bakoitzean zuloak dituen patio batetatik. Patio horren gutxienezko zabalera 1,50 m<sup>2</sup>-koa izango da. Lau oin dituzten eraikinetan jar daitezke eskailerak aireztapenarekin edo argizuloen bitarteko argiztapen zenitala. Horren azalera gutxienez 1,00 m<sup>2</sup> –koa izango da oin bakoitzeko eta eskailera guztian libre den hutsune zentral bat utziko da, bertan 1,10 metroko diametroko zirkulua inskriba daitekeelarik.

c.- Igogailuak:

- Igogailuak Irisgarritasuna buruzko 68/2000 Dekretuak zehaztutakoaren arabera diseinatuko dira.
- Egun dauden eraikinetan igogailuak instalatu ahal izango dira eskailera kutxetan edota patioetan, eskaileran nahiz patioan gelditzen den espazio libreak Arau hauetan elementu hauetarako eskatzen diren dimentsioak eta ezaugarriak betetzen baditu. Aurretik esana bete ez daiteke lekuetan, onartuko dira salbuespen bezala, patiora ematen duten etxebizitzaren aireztapen- eta argiztapen – hutsuneei kalte egiten ez zaien bitartean (baoak ezin izango dira estali, eremu guztiak aireztapen egokia behar baitute), eskailera estuago egitea, barruan neurri txikiko igogailu bat kokatzeko. Horrelakoetan igogailuaren ibilbidea babestuko da material egokiak erabiliz. Beste leku egokirik izan ezean, igogailua eraikuntzaren kanpoko fatxadan ezarri behar bada, eta horretarako hein batean espazio publikoaz baliatu behar bada, bidezko lizentzia eskuratu beharko da, aurreikusi den okupazioa proiektuan zehatz-mehatz adieraziz. Instalazio berriak estetika zainduko du baina horrez gain, okupatutako eremu publikoa egokituko da, jendearen ohiko erabilera inolaz murriztuko ez den moduan.

d.- Estalkipeko trastelekuak: Trasteleku gisa egokitzen diren estalkipeko lokalak sarbidea bakarrik eskailera-kaxan izango dute. Lokal hauen sarbidea ondoko etxebizitza batean dagoenean, etxebizitzaren zabaltze bezala eta probetxamendu gisako konputagarriak bezala hartuko dira.

e.- Etxebizitza erabilera lagungarriko lokalak: Soto eta erdisotoko lokalak dira. Erabilera pribatuetara destinatzen dira, esaterako: ikasketa-jarduerak, jolas-jarduerak, etab. Debekatuta dago gela bezala egokitzea.

Sarbide bakarra izango dute, bai ondoko etxebizitzan eta bai elementu komunean.

Lokal hauek aireztatzeko prest daitezke fatxadan atxikitako obra-kajoiak. Urbanizazioaren mailara berdinuko dira saretaren bitartez. Altueraren mailara lautuko dira, ez 0,90 m baino baxuago, teilatuaren solairupean.

Etxebizitza batekin erregistratu behar dira eta ezingo dira inoiz etxebizitzatik bereizi.

#### 4.15.- Artikulua: Beste erabilera baimendu batzuetara destinatutako lokaletan aplikagarriak diren baldintzak

##### a.- Sarbide baldintzak:

• Lehenengo sotoan, erdisotoan, behe-oinean oinarztekoan edo lehenengo oinean kokatuta dauden eta batez era egoitza-erabilera destinatuta ez dauden lokal orok sarbide zuzen edukiko dute eraikinaren kanpoaldetik, eraikina beraren etxebizitzaren hutsune eta elementuekiko independentea.

- Gutxienezko altuera librea – atea eta sarbide eta ebakuazio ibilbideetan kritikoak diren puntuak:- 2,10 m
- Gutxienezko zabalera librea – jendea sar daitekeen korridoreak:- 1,20 m
- Lokalaren maila eta kanpoko sarbidearen maila desberdinak direnean eta aipaturiko sestra-diferentzia hori eskaileren bidez konpontzen baldin bada, eskailerak lokalaren barruan kokatu beharko dira, eta gutxienezko 1,20 metroko hondoa duen mailburu bat jarri beharko da sartzeko atetik eskaileren hasieraraino.

b.- Espazioen gutxienezko altuera librea: Mota hauetako lokalen gutxienezko altuera librea 2,60 metrokoa izango da 40,00 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten espazioetan, 2,80 metrokoa 80,00 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten espazioetan eta 3,00 metrokoa 80,00 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duten espazioetan. Halaber, baimenduko da, bainu-gelak edo biltegiak izatera destinatuta dauden dependentzia osagarrietan eta beste erabilera batzuk onartzen ez dituztenak, altuera librea 2,20 metrotara murriztea “d”puntuako baldintzak betetzen dituzten sabaiondopean. Ezaugarri horiek aurkezten dituzten lokalak ezingo dira pertsonen egonaldi luzeetara destinatu. Atsedean erabiltetara edo ostalaritza erabiltetara destinatutako lokaletan 3,20 metrotara murriztu ahal izango da.

c.- Gutxienezko azalera: Lokal hauetako bakoitzaren gutxienezko azalera erabilgarria ez da 25,00 m<sup>2</sup>-koa baino txikiagoa izango. Halaber, jendaurreko salmentarako destinatuta dagoen guneko azalera lokal bakoitzean, ez da izango 15,00 m<sup>2</sup> baino txikiagoa.

##### d.- Goitegiak behe oinetan edo oinarztekoetan:

• Behe-oineko lokalari lotuta dauden sabaiondoak bakarrik baimentzen dira, eraikinaren elementu bati edo beste finka bati komuna den irteera independenterik gabe. Aipaturiko lokalarekin, nahitaez eraiki behar da erregistratzeko beste unitate bat.

- Pisu hauek bakarrik eraiki ahal izango dira gutxienezko altuera librea 4,80 m baino gutxiago ez den lokaletan.
- Azalera ezin izango da behe-oinaren azaleraren %40a baino txikiagoa eta gutxienez lokalaren hondoeraren 1/3 m-ko tartea egongo da fatxadarekiko, fatxadatik 3 m-ko tartea utziz.
- Baimendutako sabaiondoak ezin izango dira etxebizitza gisa erabili, ez jendaurreko zerbitzurako, ezta pertsonen egonaldi luzerako ere.

##### e.- Garbigelen zuzkidura:

- Atsedean eta ostalaritza erabileretara destinatutako lokalek bainu-gelak izango dituzten jendearentzat, Arau honen 18. artikuluan araberako dimentsioak eta garbigelen zuzkidurari jarraiki.
- Garbigelak kokatu ahal izango dira lehenengo sotoa edo erdi sotoko lokaletan eta nahita nahiez izango dute atzeko garbigela bat. Horren bidez beste garbigeletara sartu ahal izango da, eta konketa bat izango dute.
- Janaria prestatzen eta eskuztatzen den lekuetatik ezingo da zuzenean garbigeletara joan –sukaldeak, jangelak edo bestelakoak- ezta jendearentzat destinatutako lokaletatik ere.

f.- Aireztapena eta argiztapena: Artikulu honetako pertsonen egonaldi luzera destinatutako lokalen zatiak aireztapen eta argiztapen naturala izango dute, artifizialak lagundurik indarrean dauden aginduak betetzeko beharrezkoa izanez gero. Azken

eskaera horrentzat, eskatuko da instalazioaren xedapen proiektu bat, material aditua den batek abalaturia, eta Udalak proiektua onartu beharko du.

Aireztapen naturalak gutxienez bere azaleraren heren batean, hutsune praktikagarriak izan behar ditu, eta ez lokalaren zatiaren edukiaren 1/10 baino txikiagoa.

Mota hauetako premiak izatekotan, oin berriko eraikinek hodiak izan beharko dituzte aireztatu ahal izateko egoitza erabileretara destinatutako lokalak behe-oinean edo oinarretan, etxebizitzetik independentea, eta indarrean dauden arau teknikoek agintzen dituzten gutxienezko dimentsioekin.

Sukaldea, frijigailua, erregailua, plantxa, labea edo antzeko instalazioa duten ostalaritza eta atsedean erabileretan derrigorrez keak eta gasak ebakutzeko hodi independente bat jarriko da. Hodi horren sekzioa indarrean dauden arau teknikoek agintzen dutena izango da gutxienez, teiletegalatik gora. Teiletegala pasa behar da eraikinaren barrutik, eta debekatuta dago fatxadetan nahiz patioetan jartzea.

Bakarrik trasteleketara eta biltegiara destinatutako lokalak eta dependentziek argiztapen eta aireztapen bertikala izan dezakete.

#### **4.16. artikulua: Garajetara destinatutako lokalak baldintzak.**

Artikulu honen arauak nahita nahiez bete behar dira dauden eraikinetan, betetzea ezinezko dela justifikatzen izan ezik.

a.- Izaera orokorraz, sestrapeko oinetan kokatuko da garajea.

b.- Debekatuta dago garaje berriak kokatzea sestra gainean, familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik. Mota horretako eraikuntzetan, baimenduko da eraikin lagungarriak jartzea gehienez 20,00 m<sup>2</sup>-ko azalera duen garajea izateko. Hori egiteko, lurzati finkatuetan izan beharko du, eta aurretik azterlana eta proiektua aurkeztu behar da.

c.- Behe solairuan garajeak egin ahal izateko, sei ibilgailu edo gehiagorentzako tokia izan behar dute eta sarbide bakarra bide publikotik.

d.- Oin berriko etxebizitza eraikinek autoak gordetzeko garajeak izango dituzte, lurzatiaren ezaugarriak direla eta, garajea egitea ezinezko dela justifikatzen bada izan ezik.

e.- Gutxienez, etxebizitza bakoitzeko eta 100 m<sup>2</sup>-ko behe-komertzial bakoitzeko garaje-plaza bat egongo da, ezinezkoa dela justifikatzen baldin bada izan ezik.

f.- Udalak garajeak eraikitze baimena uka dezake, garajetara bide publikoetatik sartzen bada, eta zirkulazio-mailarengatik, espazio publikoak okupatu behar direlako 4 metroko baino luzera handiago batean, edo hirigintzako bestelako arazo bereziengatik desegokia delako garajea instalatzea. Beti inguruko funtzionaltasun publikoaren ikuspegitik egokiagoak diren lekuetan jarriko dira sarrerak.

g.- Garaje erabilerara destinatutako lokalak aplikagarriak diren funtzionaltasun baldintzak:

##### Gutxienezko azalera eta dimentsioak:

- Garajeen gutxienezko azalera erabilgarria 20 m<sup>2</sup>koa izango da auto bakoitzeko.
- Plazen gutxienezko dimentsioak:

Plaza irekiak:	4,50 x 2,20 m
Plaza itxiak:	4,50 x 2,40 m
Elbarrientzako plazak:	6,00 x 3,60 m
- Elbarrientzako aparkamendua:
  - Zeharkako aparkalekuak: 5,00 x 3,60 m arte murriztu ahal izango dira 6 metroko eskakizun hori betetzea ezinezkoa bada.
  - Iilarako aparkalekuak: ibilgailuen zirkulazioa dela eta, 3,60 metroko zabalera ezinezkoa bada, zabalera hori erabilgarri dauden gainerako aparkalekuen zabalera egokituko da.

Gutxienezko altuera librea: Gutxienezko altuera librea 2,20 metrokoa izango da lokalaren osotasunean.

##### Sarbideak:

- Garajeek 3,00 m-ko gutxienezko zabalera duten sarbidea izan beharko dute 1. kategoriakoak eta 5,00 m-koa 2. kategoriakoak badira. Azken hau 3,00 m-ko gutxienezko azalera duten bi sarbideetan banatu ahal izango da.
- Garaieko aldepeko gehienezko arrapala izango dute, %16a laua den tartean, eta %12a kurbatua den tartean.
- Garaieko guztiek arauko den sarbidearen zabalera bereko edo zabalera handiagoko mailburua izango dute, honek arrapala hasi aurretik 5,00 m-ko hondoa izan beharko duela gutxienez, azalera honetan azalera erabilgarria barne hartu gabe (esate baterako, oinezkoentzat espaloiak, etab.). Mailburu horren sestrak %3ko aldapa izango du gehienez.
- Mailburu zona hau estalita badago, zona honen zorusabai altuera 2,40 m-koa izango da gutxienez eta habepeko atalasean 2,10 metrokoak izango dira punturik baxuenak.

- Garajea komunikatuta egon daiteke igogailuarekin eta etxebizitzaren eskailerarekin, halakoetan izan beharko du erdian isolamendu-atondo bat, automatikoki ixten diren ate blindatuekin, familia bakarreko etxebizitzaren garajeetan izan ezik. Lokalak 30 auto baino gehiago gordetzeko lekua badu 1,00 metro gutxienezko zabalera duen sarbide independentea izango du oinezkoentzat.
- 1. kategoriako garajeetan, sarbide-arrapala jasogailu edo karga-jasogailu batez ordezkatu daiteke, horrelakoetan irteerako mailburua ezarri beharko da, zeinaren ezaugarriak arrapala ezartzeko galdatutako antzekoak izango diren.
- Lerroan dauden aparkatzeko plazetara sartzeko errodadura-korridoreak 3,00 metrokoak izango dira, baterian aparkatzekotan, 4,50 metrokoak izango dira.
- Sartzeko eta ateratzeko arrapalak eta zirkulazio-kaleak eraikin diferenteko garajeetan erabiltzen badira, beharrezkoa da elkarrekiko zerbitzuak sortzea. Zerbitzu horiek beraien funtzionaltasuna bermatu beharko dute eta aurretik Udalaren baimena jaso dutelarik, Jabetza Erregistroan inskribatu behar dira.

#### Aireztapena:

Garaje erabilerara destinatutako lokaletan, aireztapen naturala nahiz artifiziala lurrin eta gasen pilaketa ekiditeko behar adinako zabaltasunaz proiektatu beharko dira. Aireztapen naturalaren kasuan, fatxadara egokituz konpon daiteke. Aldiz, aireztapenerako soilik aurreikusitako patio edo tximinien bitartez egiten bada, patio edo tximinia horietara garajeko baoak bakarrik zabalduko dira. Tximiniek estalkiaren altueratik metro bat gorago altza beharko dute.

Garajeen aireztapena indarrean dauden arau teknikoaren arabera egingo da.

Garajeak etxebizitza familiabakarretan: Erantsitako garajeen honako baldintza hauek onartzen dira:

- Plazaren gutxienezko dimentsioak 2,25 metroko zabalera eta 4,80 metroko luzera dira.
- Sarbidearen eta, hala balego, arrapalaren gutxienezko zabalera 2,70 metrokoa izango da.
- Arrapalaren mailburua 2,70 metro bider 3,50 metrokoa izango da gutxienez, arrapalaren garapenean %18ko aldapa izango duelarik gehienez.
- Garajea zuzenean kalearekin komunikatzen delako sortutako aireztapena naturala baimentzen da.
- Hustubide independente edota sare orokorrari lotutakoa izan beharko du.

## **IV.2.4.- EGOITZA ERABILERARAKO ERAIKINETAKO INSTALAZIOEN ERAIKUNTZA-KALITATE ETA FUNTZIONALITASUN BALDINTZAK**

### **4.17.- Artikulua: Baldintza Orokorrak**

1.- Hiri Antolamenduko Arau hauen babespean, egoitza erabilerarako eraikitzen diren eraikinek beteko dituzte, indarrean dagoen araudi orokorrak ezarritako instalazioen eraikuntza-kalitate eta funtzionaltasunari buruzko baldintzak.

2.- Halaber, araudi honetan eskatzen diren gutxieneko baldintzak bete beharko dira egonkortasun estrukturalari dagokionez: istripuen eta ezbeharren aurkako segurtasuna, euria eta hezetetasunaren aurkako babesa, egokitze termikoa eta akustikoa, lokalen aireztapena eta kea eta gasen ebakuazioa eta horrelako zerbitzuak ere izango ditu: ur-horniketaren sareak, saneamendua, elektrizitatea, telekomunikazioak eta gas-horniketa.

3.- Halaber, izaera osagarriak, aplikagarriak izango dira Babes Ofizialeko Etxebizitzari buruzko arau erregulatzaileetan gain honen inguruan ezarritako neurrietan, edo etxebizitzak Babes Ofizialekoak izateagatik, arau horiek ordezkatzeko sortuko diren neurrietan.

### **4.18.- Artikulua: Lokalen akaberak eta gutxieneko instalazioak**

#### 1.- Etxebizitza lokalak

- Etxebizitzaren lurrek, teilatuek eta hormek, kasu orotan, akaberako estaldura edukiko dute.
- Sukaldeetan eta garbigeletan aipatutako estaldura lurretan eta hormetan, iragazgaitza eta egunero eta sakonki garbitzekoa izango da.
- Etxebizitzek honako gutxienezko instalazioak edukiko dituzte:
  - Ur hotzaren horniketa eta ur bero sanitarioaren instalazioa.
  - Euri- eta gorotz-uren saneamendua.
  - Argitzeko eta etxean erabiltzeko elektrizitate-horniketa.



- Berogailua, elementu berotzaileak barne. Elektrizitate instalazioa baimenduko da, energia iturri horretan oinarritzen den berogailu-sistema bat jasateko neurriak dituelarik.
  - Telekomunikazio-instalazioak: telefonoa eta telebista eta irratiko antena kolektiboen kanalizazioak.
- Debekatzen da espresuki, galdara edo antzekoak instalatzea, eta orokorrean edozein elektrotresna – garbigailuak, etab.- etxebizitzan kanpoaldean –balkoietan- bakarrik onartuko dira erdi itxita dauden esekitokitara edo antzeko sarea edukitzera destinatutako lekuetan.

#### 2.- Egoitza ez diren erabileretara destinatutako lokalak:

- Lokalek hartuneak izango dituzte, honako gutxieneko sistema eta instalazioentzat:
  - Ur-horniketa
  - Euri- eta gorotz-uren saneamenduak
  - Elektrizitate-horniketa
  - Telekomunikazio-instalazioak: telefonoa eta telebista eta irratiko antena kolektiboen kanalizazioak.
- Jendeari eta pertsonen egonaldi luzeari destinatutako espazioen lurrek, teilatuek eta hormek, kasu orotan, akaberako estaldura edukiko dute.
- Sukaldeetan eta garbigeletan aipatutako estaldura lurretan eta hormetan, iragazgaitza eta egunero eta sakonki garbitzekoa izango da.
- Ostalaritza eta atsedeen erabilerara destinatutako lokalen hornitzea eta bere osaketa ondoren aipatzen diren irizpideen arabera egingo da, jendeari destinatutako espazioen azaleraren arabera:
  - 30,00 m<sup>2</sup> (u)-ko azalera edo gutxiago: komun bat konketa bat duen atzeko garbigela batekin.
  - 50, m<sup>2</sup> (u)-ko azalera edo gutxiago: bi komun –gizonezkoak/emakumezkoak- konketa bat duen atzeko garbigela komunarekin.
  - 100,00 m<sup>2</sup> (u)-ko azalera edo gutxiago: bi garbigela desberdin –gizonezkoak/emakumezkoak- komun eta konketa batekin- komenigarria da pixatokia jartzea gizonezkoen garbigelan-.
  - 200,00 m<sup>2</sup> (u)-uko azalera edo gutxiago: bi garbigela desberdin –gizonezkoak/emakumezkoak- gizonezkoen garbigelan komun bata, pixatoki bat eta konketa bat jaarriko dira, eta emakumezkoan, bi komun eta bi konketa.
  - 200,00 m<sup>2</sup> (u)-uko azalera baino gehiago: - gehigarritzko 100,00 m<sup>2</sup> (u) bakoitzeko: gizonezkoen garbigelan komun bat eta pixatoki bat jarriko da, eta emakumezkoan, komun bat eta konketa bat.

Garbigelek edukiko dute botatzeko paperezko eskuzapiak edo eskuak lehertzeko aire beroko lehorgailua eta xaboi dosifikatzailea.

- Jendea zerbitzatzeko barra duten ostalaritzako dende, barran bertan ur-hartune bat edo batzuk edukiko dituzte eta dagozkion hustubideak.

#### 4.19.-Artikuluak: Saneamenduko instalazioak

- Garbigelako ontzi, harraska eta latsarri guztiek itxiera hidraulikoa duten hustubideak izango dituzte, erraz erregistratzeko modukoak eta eskuragarriak diren sistemekin.
- Debekatzen da zaborren txikigailuak instalatzea saneamendu-sarera konektatuta.
- Euri- eta gorotz- urak ebakutzeko, sare desberdinak jarriko dira.
- Lurzatiaren barruan kutxen eta erregistro-putzuen arteko hodiak zuzenak izango dira eta itxura bakarreko arrapaladakoak.
- Garajeek, kasu orotan, gorotz-urak jasotzeko instalazioa edukiko dute estolda-zulo bat edukiz, 200,00 m<sup>2</sup> (u) bakoitzeko. Lokal bakoitzak dispositibo bat edukiko du koipeak banatzeko, eta dispositiboaren lurzatiaren hori gorotz-uren ebakuazio-sarera konektatuko da kanpora bota baino lehen.
- Sare bakoitza –euri-eta gorotz- uren sareak- dagokion kutxa sifonikoan bukatuko da. Kutxa hori, kasu orotan, lurzatiaren barnean kokatuko da, ondoren sare nagusiarekin instalatzeko edo ordezkatzeko duen arazketa indibidualizatuaren instalaziora botako da- putzu iragazlea edo antzeko instalazioa-.

#### 4.20.- Artikuluak: Aireztapen instalazioak eta errekontzako produktuak hustekoak

##### 1.- Instalazioaren baldintza orokorrak

a.- Aireztapen instalazioak: Hodi orokorreko aireztapen-tximinien instalazioak honako baldintza hauek bete behar dituzte:

- Instalazioa egiterakoan, indarrean dagoen NTE-ISV Arau teknologikoa “Osasunerako eta aireztapenerako instalazioak” beteko da edo, bestela, horren ordean unean-unean eman daitezkeen xedapenak.

- Hodi bakoitzak gehienez 7 oinetara zerbitzatuko du.
- Konduktuak –hodi eta konduktu indibidualak- bertikalak izango dira bere osotasunean eta material erregaitzak izango dituzte.
- Hodiak gutxienez 400,00 cm<sup>2</sup> izango dituzte eta konduktu indibidualek, 150,00 m<sup>2</sup>
- Konduktuek termikoki behar bezain babestu egon beharko dute kanpoko girotik, honela tximiniaren tiro egokia oztopatuko duten tenperatura galerak ekiditeko.
- Aireztapen hodie ezin izango zaie jarri errektuntzan dauden keak ebakutzeko konduktu indibidualik.
- Hodia bukatu beharko da aspiradora estatiko batekin.

b.- Errektuntzan dauden elementuak ebakutzeko instalazioak: Kea eta gasak ebakutzeko instalazioek bete beharko dituzte suteen aurkako babesean inguruan ezarritako baldintzak, eta bere araudi zehatza.

- Eraikuntza berrietan edo eraikinen berrikuntza osoan, debekatzen da keak eta gasak fatxadaren eta patioen bidez ebakutzeko.

Tximiniak, indibidualak nahiz kolektiboak, estalkitiki pasako dira, eraikinen barnean instalatu behar direlarik.

Tximiniak gutxienez 20,00 metrora egongo da teiletegalaren gainetik eta/edo 1,00 m teiletuen gailurren gainetik, hesien gainetik edo 10,00 metro baino gutxiagora dagoen edozein oztoporen gainetik.

- Dauden eraikinetan, posible denean tximinia estalkian instalatzea, ebakuazioa baimendu ahal izango da patioa edo fatxadara, tiro behartutako aparatuak baldin badira, tiro naturaleko aparatuak, berriz, ez dira baimenduko. Ebakutzeko edozein instalazioa hiritartua dagoen lurzatiaren sestraren 3,00 metrotara baino gehiago jarriko da, zaratek eta usaiek eragindako kaltea ekiditeko sistema bereziak jarri.

Aplikagarriak diren arau zehatzekiko independente izanik, patioak gutxienez 3,00 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du, 1,00 metroko diametroko zirkulua inskribatu ahal izanik.

Ke-irteera baten eta angelu baten alboan edo aurrealdean kokatutako aireztapen-zuloak 3,00 metrokoa izango da gutxienez, halaber 3,00 m egongo dira alboko hormaren zuloekin, ke-irteera eta aipaturiko alboko hormaren artean 1,00 m bat baino gutxiago badago.

Hormatal berean dauden zuloentzat 0,40 metrokoa izango da.

Batera dauden ke-irteeren arteko distantzia: 3,00 m: batera ez dauden edo paraleloak direnen artean: 0,60 m

#### 1. Egoitza erabilerara destinatutako lokalak:

- Eraikinen kanpora zuzeneko aireztapena ez duten garbigelek –0,40 m<sup>2</sup> bainugelek eta 0,25 m<sup>2</sup> komunek– honako aireztapen sistemaren bat eduki beharko dute:

- Konduktu bitarteko aireztapena, indarrean dauden arau teknikoaren arabera.
- Gutxienez 30 m<sup>3</sup> / orduko emari bat bermatzen duen eta ofizialki homologatutako sistema bat den, baliabide mekanikoen bitartez behartutako aireztapena.
- 1,00 m edo gutxiagoko diametroko patioen bitarteko aireztapena.

- Sukaldeak aireztapen eta keak ebakutzeko sistema hauek izango dituzte:

\*Lokalaren aireztapen orokorrari destinatutako konduktua, horretarako hodi orokorrak onartzen dira.

- Sukaldetik datozen kea eta gasa aktiboak ebakutzeko destinatuta dagoen konduktu independentea. Sukaldea egonlekuaren barnean dagoenean, aipaturiko konduktuak izan beharko du 300,00 m<sup>3</sup> / orduko erauzketa bermatzen duen airegailu zentrifugo bat.
- Konduktu independente bat berogailuaren errektuntzan dauden gasentzat edo ur beroko galdarentzat eta berogailuarentzat, azken hau sukaldean bertan egongo balitz.
- Despentsarik izanez gero, beste aireztapen-hodi bat ezarriko beharko da derrigorrez.
- Errektuntzak sortzen dituen gasak eta gainerako keak, ahal dela behintzat, estalkira aterako dira. Aparteko kasuetan, fatxadara edo patioetara ere atera daitezke, bizilagunei inolako kalterik sortuko ez zaion moduan.

#### 2. Egoitza ez diren zenbait erabileratara destinatutako lokalak:

- Aireztapen mekanikoa jartzeko –beharrezko makinaria eta, kasu honetan klimatizazio-makinaria lokalaren barruan kokatu behar da-, eskatuko da instalazioari buruzko xedapen proiektu bat aurkeztea, material aditua den batek egina.

- Mota hauetako premiak izango direnez, oin berriko eraikiekin aireztapen-hodiak eduki beharko dituzte, behe-oinean edo oinartekoan egoitza ez diren zenbait erabilera izatera destinatuta dauden lokaletan, etxebizitzekiko independenteak eta gutxienez indarrean dauden arau teknikoek agintzen dituzten neurrikoak.

- Langileen garbigelak eta aldagelak aireztatuko dira etxebizitzetan ezarri diren zenbait sistemaren bidez.
  - Ostalaritza- edo atsedeen- erabileretan, izaera orokorraz eskatuko da, behartutako aireztapena edukitzea.
- Jendearentzat erabiliko den espazioetan sukaldia, frijigailua, erregailua, plantxa, labea, edo antzeko instalaziorik badago, nahita nahiez eduki behar da kea eta gasak ebakutzeko kondukto independentea. Aipatutako konduktoak indarrean dauden arau teknikoek agintzen dituzten neurrikoak izango dira eta haizegailu zentrifugo bat izango du.
- Kasu orotan, leihoak praktikagarriak izan daitezke eta aireztapen natural gisa erabil daitezke jarduera orduetan bermatzen bada, kanpora ez direla zaratak eta usaiak transmititzen, eta jarduera orduetatik kanpo erabili behar izango balitz helburu honekin bakarrik izango da.
- Sukaldeetan eskatuko dira aurreko sailean etxebizitzetan sukaldeetan eskatzen ziren baldintza berdinak, aireztapenari eta kea eta gasen ebakuazioari dagokionez.

#### 4.- Garajeko lokalak:

Indarrean dagoen NBE-CPI-ren baldintzak beteko dira.

### 4.21. artikulua: **Bibrazio eta zaraten kontrola**

#### 1.-Zarata eta bibrazioak sortzen dituzten produktuen ainguratzea:

- Egoitza erabilerako lurzatietan bermatu beharko da, lokal jakin batean sortzen diren mota guztiko zaratek eta bibrazioek ez dutela kalterik egingo ondoko edo gertuko lokaletan eta eraikinaren etxebizitzetan, eta zarata eta bibrazio hauek ez dezatela gainditu indarrean dauden arauak ezarritako maila.
  - Zaratak eta bibrazioak sortzeko joera duten elementuen –jasogailuak, klimatizazio instalazioak, uren distribuzio eta ebakuazio instalazioak, energia elektrikoa eraldatzeko instalazioak, industria makinaria, eta bestelakoak- instalazioa eta ainguratzea egituraren gainean, egin beharko da beharrezko amortiguazio eta zuzenketa dispositibo bidez, eta noski, dagokion lizentzia-eskaera edukita. Elementuen nahikotasuna justifikatu beharko da, aipatutako arauak bete daitezke.
  - Fluidoaren zirkulazioaren instalazioek, erregimen behartuan, -uraren distribuzioa eta ebakuazioa, aireztapena, klimatizazioa, aire konprimatua eta bestelakoak- bibrazio-kontrako dispositiboak edukiko dituzte.
- Presio ekipoak konduktuetara eta hodietara konektatzea, ekipo horiek sarera ainguratzea – eta beharrezkoa izanez gero, sarearen osotasuna- eta konduktuen fabrikako elementuen bidez pasatzea, dispositibo elastikoen bidez egiten da. Dispositibo horiek zaratak eta bibrazioak eraikinaren egiturara pasa ez daitezke dira.

#### 2.- Zaraten eta bibrazioen aurkako lokalen isolamendua:

- Zaratak eta bibrazioak sortzeko joera duten lokaletan isolamendua egin behar da –lokalairean aireztapen baoak eta mekanismoak ere, bai neguan, nola udan-. Isolamendua egiteko beharrezko intsonorizazio elementuak eta bibrazio-kontrakoak erabili behar dira, horrela, zaratak eta bibrazioak ez dira ondoko edo gertuko lokaletara pasako eta ez dituzte indarrean dagoen araudi orokorrak ezarritako mailak gaindituko. Horrez gain, bestelako erakunde eskudunek agintzen dituzten neurri zuzentzaileak ipiniko dira.
  - Horretarako, aipatutako lokalek, edukiko dute, beharrezko izanez gero, aireztapen behartuko sistema bat, eta horren bidez zulo guztiak itxiko dira jarduera dagoen bitartez, edo zaratak eta bibrazioak sortzen dituzten elementuak.
  - Hala ere, zarataren foku emititzailea elementu puntuala baldin bada, nahikoa izango da foku hori isolatzea, baldin eta baimendutako gehieneko emisio mailak betetzen badira.
  - Izaera orokorraz, zaratak sortzen dituen lokal baten ondoan dagoen beste batek gainditzen baditu zaratei eta bibrazioei ezarritako mailak, -hauen artean, batez ere ostalaritza eta atsedeen erabileretara destinatutako lokalak-, jarduera burutzeko ateak eta leihoak itxi beharko dira, eta sartzeko atondo estanko bat jarriko da, zarata guztiak tapatzeko gaitasun nahikoarekin eta ate bikoitzarekin.
  - Kanpoaldera baoak zabalik edukita, baimendutako zarata maila gainditzen duten edo gainditu dezaketean jarduera guztietarako –besteak beste, ostalaritza eta jolas jarduerak edozein kasutan- ateak eta leihoak itxita egongo dira eta, beraz, sarrerako atatea jarriko da, zarata xurgatu ahal izango duena eta ate bikoitzen sistemarekin osatuta.
- Bi ateak erretentzio-malgukiez hornituko dira, edozein unetan bat bakarrik ireki dadila, eta lehentasunez plano ortogonalean kokatuko dira.

## IV.2.5.- EGOITZARAKO ERAIKINEN ETA BERTAKO SEGURTASUN BALDINTZAK

### 4.22. artikulua: **Baldintza orokorrak**

a.- Egoitza erabilerarako lurzatietan aplikatuko dira indarrean dagoen araudi orokorrak segurtasunari dagokionez ezarritako arauak, eta bereziki honako arau hau: “Eraikuntzaren Oinarrizko Araua (EOA) – Suteez Babesteko Baldintzak (SBB)”.

Aipaturiko baldintzak nagusituko dira, murriztaileagoak diren baldintzak ezartzen diren kasuetan edo eskaera areagotzen denetan, Arau hauen edukinari dagokionez.

b.- Halaber, izaera lagungarri, aplikagarriak izango dira gai honi dagokionean Babes Ofizialeko Etxebizitzaren xedapen erregulatuak ezarritako irizpideak, edo arau hauek ordezkatzeko ematen diren beste xedapenak, Babes Ofizialeko gisa tipifikatzen diren etxebizitzetan.

#### **4.23. artikulua: Baoen, leihoen, terrazarako irteeren babesa**

a.-Baoek eta desnibekek pertsonentzat erorketa arriskua suposa dezaketenean, 0,95 m-ko altuerako eskubanda edo baranda batez babestuko dira.

b.- Babes-altuera honen azpitik ez da egongo 0,12 m baino gehiagoko dimentsioko baorik, ez eta 0,05 m baino gehiagoko zirrikiturik lurlean edota eskubandan, edo barandan gora igotzea ahalbidetzen duen elementurik ere.

#### **4.24. artikulua: Teilatu eta estalkietarako irteera**

a.- Egoitza erabilerako eraikin orok irteera erraza eta zuzena izango du teilatuaren eskailera-kutxatik, eta bere dimentsioak gutxienez 0,80 x 0,80 m izango dira beti.

b.-Irteera hori ere ireki ahal izango da, sarraila eta giltzak erabili behar izan gabe, eta kanpoalderantz irekiko da. Irteera hori estalki inklinatu batean dagoenean, bere barrualdean edo kanpoaldean uztaiak edo baranda finkoa edukiko du, erabiltzaileen segurtasun arnesak edo sokak lotu ahal izateko.

c.- Familia bakarreko etxebizitzetan estalkirako sarbidea gela itxi batetik egin ahal izango da.

### **IV.2.6. TRATAMENDUARI BURUZKO BALDINTZAK**

#### **4.25. artikulua: Homogeneotasuna eraikinen kanpoko tratamenduan**

a.- Eraikinen fatxadek tratamendu arkitektoniko bateratu eta homogeneoa izan beharko dute, barnean fatxaden elementu egonkorren osaketa eta akabera egongo direlarik. Lehentasunez ingurunean ohikoak diren materialak erabiliz, eraikinak ingurunera egoki daitezten.

b.- Eraikin baten fatxaden tratamenduan edozein aldaketa egiteak, -aldaketa gisa hartuko da goi-oinetan: estalduraren aldaketa, zurgintza arloko material edo diseinuaren aldaketa, karela eta balkoiak eta terrazen itxidura eta behe-oinetan: elementu egonkorren aldaketak-, irizpide bateratuak hartzea galdatuko du, emaitzazko fatxada osoaren planoan aurkeztea galdatuko delarik.

Hala ere, Udalak derrigortasun hau bertan behera utzi dezake, egin beharreko aldaketa garrantzi gutxiak baldin bada. Bestalde, egin beharreko aldaketa garrantzitsuagoa baldin bada, edo eraikinak kokapen berezia edo nagusia izango balu, Udalak eskatu ahal izango luke arkitektoak izenpetutako proiektua.

c.- Fatxadak edo eraikuntza unitarioko multzo edo eraikin bateko elementu desberdinak era homogeneoan pintatu beharko dira jatorrizko kolore eta tonuak mantenduz. Udalak debeka dezake elementuen zati batera murriztuta dagoen pinturaren bat-adibidez, etxebizitza bakarreko elementuen pintura-, gainontzeko fatxadaren akaberarekin bat ez datorrela ikusten denean.

d.- Ez da baimentzen fatxadetan telekomunikazioetarako antenak, galdarak, berogailuak, armairuak, airea egokituko unitateak, ezta instalazioen distribuzioaren sareak, legeak hala diolako behar-beharrezkoa denean izan ezik.

Kasu berezietan, beste aukerarik posible ez denean, mota hauetako elementuak erabili ahal izango dira, betiere fatxadaren multzo guztia erabat planteatzen direlarik, hegalkinik ez dutelarik eta sareta moduko elementu egonkorrez bitartez estaltzen direlarik.

#### **4.26. artikulua: Estalkien tratamendua**

a.- Txapituladun estalki soluzioak espresuki debekatzen dira, baina estalkiaren isurialde gainetan txapitula isolatuak exekutatzeko baimentzen da.

b.- Estalkiko hormatal inklinatueta kolore naturaleko teila zeramikaren edozein aldagai edo antzeko kolore eta egiturako hormigoizko teila erabiliko dira soilik.

c.- Estalkiaren gainetik bakarrik honako elementu hauek bakarrik atera daitezke:

- Kea edo aireztapen konduktuak, telekomunikazioko antenak, tximistorratzak, estalkiaren planoarekiko paraleloak diren argizuloak -0,40 metroko mugarekin aipaturiko planoaren gainean eta antzeko beste elementu eta instalazio osagarriak.
- Txapitulak edo dorreak, bakarrik plangintza xehekatuak espresuki baimentzen dituenen.
- Errotuluak eta iragarkiak, 30. artikuluan zehazten diren kasuetan eta baldintzetan.

d.- Telekomunikazioetako antenak nahita nahiez estalkian instalatuko dira, gutxienez 2,00 metroko atzeraemangune bat mantenduz teiletegalarekiko.

#### **4.27. artikulua: Tarteko hormen tratamendua**

Mehelinak, baita probisionalak direnean ere, eurak barne hartzen dituen eraikinaren fatxadaren oinarritzko material berberarekin bukatu beharko dira, kasu orotan.

#### **4.28. Artikulua: Esekitokien tratamendua**

a.- Esekitegiak barna aldeko patioetan kokatu beharko dira, barna patiorik badago, edota estalkipeko espazioetan, hauek horretarako prestatzea posible bada.

b.- Soluzio hauek bidera ezin izango balira, fatxadan kokatuko dira esekitokiak, horrelakoetan kanpotik zabaldutako arropa ikustea ekidingo duten elementuen bidez estali beharko dira eta esekitoki hauen diseinuak bat egin beharko du eraikinaren fatxadaren osotasunarekin.

#### **4.29. Artikulua: Fatxaden tratamendua beheko oinetan**

a.- Eraikuntza berrietarako proiektuek eraikinaren behe-oineko fatxadaren elementu trinkoen tratamendua barne hartu beharko dute beren definizioen artean. Elementu hauek eraikinaren gainerako elementuekin batera amaitu beharko dira. Elementu trinkoen zabalaren proportzioa ez da fatxadaren aurreko alde osoaren 1/5 baino txikiagoa izango, elementu horiek eraikuntzaren altuera osoan paramentu trinkoko zonekin bat etorri beharko dutelarik.

Arau horiek, halaber, karrerapeen barneko fatxaden kasuetan aplikagarriak izango dira.

b.- Elementu hauek fatxadaren elementu iraunkortzat hartuko dira eta hauen diseinua eta materialen tratamendua -materialak iraunkorrak eta narriadura zailekoak izan beharko dute- eraikin osoarekiko era koherentean egingo dira.

Elementu hauek aldatu ahal izateko emaitzazko fatxada jasotzen duen eta aipaturiko koherentzia eta batasuna bermatzen dituen plano osatua galdatuko da.

c.- Finkatuta dauden eraikuntzen eraikinak eraberritzekotan, baldintza orokor gisa, aurreko arauak errespetatu beharko dira, fatxadaren tratamendua aurretik zegoenari egokituz.

d.- Karrerapeen sabaien tratamendua uniforme izango da atal bakoitzean, egitura-elementuen dimentsioei nahiz argiztapenaren kokalekuari dagokionean, ageriko hustubideak eta eskaiolazko sasisabaiak debekatu egiten direlarik. Era berean, karrerapeetako zutabeen estaldura iraunkortasun egokiko materialez egin beharko da.

e.- Lurzati bateko behe-oineko lokaletako markesinak altuera berean kokatuko dira, Udalak markesina hauen diseinuari eta tratamenduari buruzko bidezko xedapenak har ditzakeelarik, eraikinaren osotasunean konposizio-homogenotasun egokitua bermatzeko xedez.

#### **4.30. Artikulua: Errotuluak eta iragarki argidunak**

a.- Fatxadekin batera garatzen diren errotuluek, iragarki argidunek edota apaindura elementuek 0,25 metroko irtengunea izango dute gehienez, 3,00 m-ko altueran kokatuta egon beharko dute gutxienez, bere goiko izkinan ezingo dute lehenengo oinaren sestra gainditu eta ez dira beraiei dagokien lokaleko markotik edo atetik kanporatuko.

b.- Fatxadaren konposizioarekin bat eginez kokatuko dira, honen konfigurazio orokorra aldatu edota itxuragabetu gabe. Ezingo dituzte behe-oineko fatxadako elementu iraunkorrak inbaditu, ez eta fatxadarekiko ere perpendikularrean kokatu ere.

c.- Egoitza erabilera bere osotasunean ez dituzten eraikinen kasuan, edo bere lehenengo oinean, errotuluak eta iragarkiak jarri ahal izango dira gehienez 0,25 metro kanporatzen direla, fatxadaren alde itsuetan, bakarrik aipatutako erabilerak dituzten goi-oinetan eragina eginez.

d.- Estalkietan gehienez 3,20 metroko altuera izango dute eraikinaren gailur orokorretik hasita, eta luzera dagokion fatxadaren aurrealdeko %50 baino txikiagoa izango da.

#### **4.31. artikulua: Finken arteko banaketak eta itxidurak**

a.- Finken arteko separazioa eta bide publikoaren mugakide diren itxierak fabrikako hesiaz edo horma gaineko burdinesi batez eraikiko dira –gutxienez 0,50 metroko altuerarekin- eta gehienez 0,20 metroko altuera izango dute, horma edo itxiera itsukoa 1,20 metrokoa izango delarik, bide publikoaren mugakide direnean.

Aipatutako altuerak izango dute:

- Finken separazioen kasuan, hormaren euskarri den lurraren mailatik hasita.
- Bide publikoaren mugakide diren itxietara, bidearen sestratik hasita. Lurzatiaren lurraldearen maila bide publikoaren gainetik dagoenean, Lurzatiaren maila hartuko da erreferentzia gisa.

b.- Hesiak bukatu beharko dira harri naturalarekin edo bistako adreiluarekin.

Debekatzen dira zarpiatze margotutako enkakak eta ikusten diren hormigoi-blokeen akaberak. Udalak, udal teknikoek aurretik txosten aurkezten dutelarik, bestelako tratamenduak onar ditzake.

Halaber, landaretza-elementu jarraituekin ere egin ahal izango dira- ezpela, etab.-, betiere adierazitako altuera mugak errespetatuz. Tamaina handien arboladia erantsi ahal izango da, betiere, unitate bakoitzaren arteko distantzia 5,00 metrokoa baino gehiago dela, eta ez dadila itxiera iragazkorra sor aurreikusitako diren bisten gainetik.

#### **4.32. Sestra gaineko eraiki gabek espazio pribatuen artapena eta apaindura**

a.- Jabetza partikularreko lorategiak, patioak edo espazio libreak apaindura eta begiramen baldintza egokietan mantenduko dira nahitaez, horretarako beharrezko diren urbanizazio baldintzak betez (euri-urak jasotzea, argiztapena etab.).

b.- Apaindura-eraikuntza ez-itxiak bakarrik baimenduko dira, bai eta dagokion Arau Partikularrean edo garapen plangintzan espresuki adierazten diren kasuetan erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietara destinatutako eraikuntzak ere. Eraikin hauek direla eta, Udalak ingurunera hobekien egokitzen diren itxiera material, kolore eta forma jakin batzuk erabiltzera galdatu ahal izango du.

#### **4.33. artikulua: Tratamendu bateratua eraikuntza multzoetan**

Garapen berriko eraikuntza-multzoek fatxada tratamendu bateratua izan beharko dute. Horretarako, osatzen duen lehen eraikinaren eraikitzeko lizentziari erantsiko zaio multzoaren tratamenduari buruzko azterlana, eragindako jabe guztiek izenpetuta. Azterlan horrek erabakiko ditu gainontzeko eraikuntzek izan beharko dituzten ezaugarriak.

Lur hiritargarian Plan Partzialaren arauak erabakiko dute hartu beharreko multzoaren tratamendua.

### **IV.2.7. JABARIARI BURUZKO BALDINTZAK**

#### **4.34. artikulua: Jabari erregimen orokorra**

a.- Egoitza erabileraren lurzattia jabari pribatua izango da ondorengo artikuluetan ezartzen diren baldintzetan eta mugekin.

b.- Aipaturiko lurzatiaren barruan egon daitezke jabari publikoaren ondasunak edo Administrazioako ondare-izaerako ondasunak.

#### **4.35. artikulua: Erabilera publikoko zorpenak aplikatzeari buruzko baldintzak**

a.- Kasu bakoitzean, Udalari emango zaizkio erabilpen publikoko zorpenaren eskubide errealek eta plangintzak ezarritako zerbitzuen azpiegituren hodien igarotzea.

b.- Egoitza erabilpenari buruzko plangintzak ezarritako oinezkoen zirkulazioko eta egonaldiko erabilpen publikoko menpetasunak burutuko dira inolako murriztapenik gabe, eta eragindako eremuetan, debekatuko da aipatutako murriztapenak

sortzen dituzten elementuak eraikitzea eta ezartzea, Udalak espresuki baimentzen badu izan ezik, Administrazioak baimendu ondoren.

c.- Arau horiek, halaber dagoeneko garatuta dauden egoitza erabilerako lurzatietan aplikagarriak dira. Bertan finkatzen dira erabilera publikoko zorpenak, dagokion hirigintza-plangintzan ez badira espresuki azpimarratzen.

d.- Erabilera publikoko zorpena duten areetan, Udalak ordaindu beharko ditu zerbitzuaren eta argiztapen publikoaren kostuak –alde batera utziko dira lurzatiaren jabeak ipinitako erantsigarriak edo beharrezkoak ez diren argi-puntuak-; eta azalaren akaberen mantentzeak eragindako kostuak –asfalto-ehuneraino, hau sartu gabe-.

Halaber, Udalari edo dagozkion konpainiei egokitzen zaie lurzatiaren eragina duten azpiegitura orokorren sareen elementuak mantentzea.

Area hauetan, berriz, jabeen esku gelditzen da, karrerapeen barneko fatxadak mantentzea, egituraren elementuak mantentzea, isolamenduak eta iragazkortasunak eta bere kasuan, hiri-zerbitzuen sareen lurzati hartuneak mantentzea.

#### **4.36. artikulua: Fatxaden zerbitzu elementuak eta seinaleak ezartzea**

a.- Udalak bere kargu instala, kendu edo alda ditzake euskarriak, seinaleak edo interes orokorreko bestelako zerbitzuko elementua, egokia edo beharrekoa denean eta ez dagoenean beste aukera egokiak espazio publiko berdinetan jartzeko. Jabeek erabaki horiek onartu behar dituzte.

b.- Eraikinetan edo finketan obrak edo sunsiketak daudenean, eta hori dela eta kaltetu badira aipatutako mendetasun publikoko elementuak, finkaren jabea behartuta dago zerbitzu probisional hori mantentzera obrak dauden bitartean, eta kaltetutako elementuak ordezkatzera, Udalak azaldu dituen baldintzetan.

#### **4.37. artikulua: Lurzatiaren arteko zorpenak**

a.- Baldintza orokorrak: Egoitza erabilerako lurzatiak eta okupatzen dituzten eraikuntzak beharrezko mendetasunen barnean egongo dira, lurzati horien jabeek plangintzak ezarritako eskubideak modu aske batean jaso ditzaten.

b.- Estolderiatik gertuko zorpena: Lurzati batzuen jabeek, saneamendu-hodiarekiko edo gertuko ubidetiko duten kokapena dela eta, ezin dute beharrezko konexioa egin beste baten Lurzati zeharkatu gabe. Jabe horiek instalatu ahal izango dituzte beharrezko hodiak bereak ez diren lursailetan, kalte gutxien eragiten duen trazatuarekin eta sor daitezkeen gastu guztiak ordainduz kaltetutako jabeari.

c.- Zimendatze-zapatak mugari diren eraikuntzetan: Mugari diren eraikuntzan elkartzen diren gunean, zimendatze-zapatak komunak izan daitezke, dagokion azalera okupatuz, kaltetutako lurzati bakoitzean.

Horretarako, kontsideratuko da aipatutako lurzatiaren artean elkarrekiko mendetasun aktiboa eta pasiboa dagoela.

d.- Garajeetara sartzeko zorpenak: Indarrean dagoen plangintzan espresuki azpimarratzen diren kasuetan, egoitza erabilerako sarbideak eta garajeak –edo lurzati bera, garajeak eraiki gabe egongo balira- ezarritako lurzati mugarrin garajera sartzeko zorpenaren barnean egongo dira.

#### **4.38. artikulua: Derrigorrezko jabetza-lotespenak**

Eraikuntza-probetxumendurako konputatu ez diren estalkipeko espazioak, ez dira inoiz erregistratu ahal izango jabetza-elementu gisa.

Aipatutako espazioak konfiguratu beharko dira, zatitzeko ez badira, jabeakidetasun-elementuak bezala, etxebizitzek osatzen duten komunitatera eta/edo eraikinak okupatzen dituen gainontzeko erabileretara atxikita. Elementu desberdinetan azpizatiketa egotekotan, konfiguraturako dira, etxebizitzaren eta eraikinaren gainontzeko lokalen bereiz ezineko atxiki bezala.

### **IV.3.-EGOITZARAKO EZ DIREN LURZATIETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK ( -“b”, “c”, “g” eta “h” lurzatiak)**

#### **4.39. artikulua: Eraikuntza probetxamendua eta eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak (“b” lurzatiak)**

Erreferentziako lurzati mota desberdinek beteko dute, kasu bakoitzean, dagozkion Arau Partikularren ezartzen dituzten baldintzak erregulatzailerak, eraikuntza probetxamenduari dagokionez eta eraikuntzaren formari dagokionez.

Probetxamenduzko baldintza orokorrak:

a.- Lurzati industrialetan eraikuntzak egokitu behar dira dagokion Arau Partikularrean dagoen “Lerrokadurak eta sestrak” planoan ezarritako eraikuntza lerrokaduretara.

Aipatutako lerrokadurek, ezarritako eraikuntzaren altuera eta profilaren baldintzekin batera, eraikuntzaren gehienezko inguratzailea definitzen dute. Inguratzaileak, berriz, errespetatu beharko ditu eraikuntza probetxamenduaren gehienezko mugak –azalera eraikigarrian-. Muga horiek definitzen dira, Arau Partikularretan, horregatik ezin izango da gehienezko inguratzailea osotasunean okupatu, okupatzeak baimendutako azalera eraikigarriaren muga gainditzea suposatuko balu.

b.- Aipatutako planoetan erabilpen pribatuko ez-eraikigarriak bezala espresuki kalifikatzen diren lurzati industrialen zati horietan bakarrik baimentzen da instalazioen elementuak jartzea, zerbitzuen azpiegituren zentroak, baskulak, dispositibo edo teilape arinak, itxi gabekoak eta izaera ez egonkorrekin, aparkatuta dauden autoak babesteko. Auto horiek ez dira konputagarriak izango ezarritako eraikuntza probetxamenduaren mugei dagokionez.

Ezin izango da, berriz, erabilpen publikoko zorpenaren 5,00 metroko zatian eraikitako elementurik jarri. Zati hori indarrean dauden legeek definitu dute, euri-ubideen ur-bazterretik hasita, nahiz eta zati lurzati industrial jakin baten zatia izan.

c.- Arau hauetatik definitu diren probetxamendu eta bolumenaren baldintza orokorrak betetzen ez dituzten egungo eraikinak ordezkutako dituzten eraikinek, eraikuntzaren erregimen berria bete beharko dute nahita nahiez.

d.- “Azaldutako Zonifikazioa” planoek industria erabilera duten lurzatiaren definitutako lurzati eraikigarrien azalera azaldutako kalifikazioaren arauaren izaera izango du, beraz inola ere, bideratzen diren Xedapen Azterlanek ezin izango dituzten handitu. Azterlan horiek, berriz, eraikuntzaren lerrokaduren antolamendua aldatu ahal izango dute – eta ez seinalatutako mailan arau izaera duten lurzatiaren lerrokadurak- eraikuntzen oinen antolamendua aldatuz, lurzatiaren barnean.

Eraikuntzaren baldintza orokorrak:

a.- Lurzati industrialak okupatzen dituzten eraikuntzen lurralde eraikigarriko sestrak eta mailak izango dira dagoen urbanizaziokoak, urbanizazioa finkatzen den aretan, eta sortzen direnak, aretako urbanizazio-obren proiektuen bidez eta garapen berriko hainbat elementu edo dagoen urbanizazioa aldatzen den elementuetan.

Erabilera publikoko zorpena duten areek bere sestrak eta mailak egokituko dituzte, bertaratuak dauden espazio publikoetara. Era berean, erabilera pribatuko are ez-eraikigarriek bere luzeran mantenduko dituzte espazio publikoen sestrak eta mailak, kontrako erabakia baldin badago izan ezik.

b.- Baimendutako eraikitze gehienezko altuera 12,00 metrokoa izango da, lurraldearen behin betiko sestraren edozein puntutatik hegalkinaren goiko aldera. Aipatutako profilaren gainean baimenduko da eraikuntza nabarmentzen duten edozein elementu berezi, gehienez 2,50 metroko altuera batekin. Aipatutako zabalera kontuan hartuko da, probetxamenduari dagokionez, diafanoa baldin bada izan ezik, eta ondorioz egingo da udal irizpideek diotenaren arabera.

Halaber, instalazioen elementuek eta ekipo industrialek aipatutako altuera maila gainditu ahal izango dute, beren ezaugarriek hala behar baldin badute. Horrelakoetan, eskatuko da, aipatutako elementuak –hori uzten ez duen arrazoirik ez balego-, lurraldearen parean koka daitezkeen eta inoiz eraikuntzaren goi-oinetan, ahalik eta gutxien ikusi ahal izateko.

c.- Gehienez bi goi-oin izango dira. Eraiki ahal izango dira sabaiondoak edo tarteko oinak, oin bakoitzean zehazten diren ezaugarriekin. Azalera hori ez da konputatuko, bere oinean egoki integratuko delarik.

d.- Nabe bakoitzaren gutxienezko zabalera 1,00 metrokoa izango da.

e.- Behe-oineko edota erdisotoko lokal bakoitzaren gutxienezko zabalera erabilgarria, nabeak zatituta egotekotan, 200,00 m<sup>2</sup> (t)-koa izango da.

Eraikuntzaren elementu integratzaileen baldintza geometrikoak:

a.- Gutxieneko altuera librea. Sotoen oinetan 2,50 m-koa izango da, produktoria dedikatzen diren oinetan 3,50 m-koa eta 2,50 m-koa bulegoetara, garbigeletara, biltegietara era enpresaren bestelako erabilereetara destinatutako zonetan.

b.- Erdi-sotoak egotekotan, hauek behe-oinentzat ezarritako baldintzak beteko dituzte, dimentsio eta altuera libreei dagokionez, lokal independente gisa onartuz gutxienez 1,00 metroko frentea eta sartzeko 3,50 metroko altuera librea baldin badute.

c.- Oin artekoak edo sabaiondoak: Eraiki ahal izango dira pabilioiaren zabalaren herenarekin baliokidea den gehieneko zabalarekin. Zona honetan, altuera librea 2,30 metrokoa izango da goiko partean eta 2,50 metrokoa beheko partean. Biltegi gisa alboko galeriak prestatuko balira, galeriak nabe nagusiaren aldera ireki behar dira eta ez dute 2,50 m baino gehiagoko zabalera izango, sabaiondoari dagokionez ezarriko altuera libreak bete beharko dutelarik.

d.- Eraikinen estalkiak gehienez %35eko arropala edukiko du, estalki inklinatuak izatekotan, kasu berezietan soluzio lauko estalkiak onartuz.



e.- Industria erabileran erabiltzen diren eskailerek indarrean dagoen araudiak ezartzen dituen neurriak eta baldintzak bete beharko dituzte gutxienez, langileentzako bakarrik diren zerbitzuen zonetara –bulegoak, garbigelak, aldagelak, etab.-sartzeko eskailerek bezalaxe.

f.- Ibilgailuen sarbide nagusiak gutxienez 3,00 metro izango ditu zabalera eta 3,50 m altueran.

g.- Kanporatzen den elementurik edo hegalki-elementurik instalatzea debekatuta dago, bai irekita, nola itxita, teiltategala apaingarriak edo sarbideak babestekoak izan ezik.

h.- Bakarrik baimentzen dira fatxaden eta estalkien irtengune gisa: tximiniak, antenak eta garztzeak dagoen industria jardueraren berezkoak diren bestelako instalazioak lagungarriak.

i.- Errotuluak eta iragarki argidunak eta bestelako apaingarriak ez dira fatxadetik irtengo 0,25 m baino gehiago; eta debekatzen da fatxadan perpendikularki kokatuta dauden letreroak eta bestelako iragarki apaingarriak. Estalki gaineko iragarkiak bakar-bakarrik eraikinaren elementu berezi gisa tratatuz gero onartuko dira.

#### **4.40. artikulua: Erabilera baldintza orokorrak (“b” lurzatiak)**

a.- Ordenantza hauen 2.9. artikuluan dauden erabilerak dira.

b.- Baimendu ahal izango da hirugarren sektoreko erabilera, dagokion Arau Partikularrean eta indarrean edo idaztear dagoen garapen plangintzaren Ordenantzetan hala bada.

c.- Industria azaleraren 1.000,00 m<sup>2</sup> bakoitzeko, gehienez 100,00 m<sup>2</sup> (t) –ko azalera duen etxebizitza bat eraiki daiteke.

d.- Erabilera pribatuko lurzati ez-eraikigarriaren azalera destinatuko da: maniobretara eta autoen aparkalekura, barneko bideetara, aire libreko biltegiak, instalazioen elementuetara eta lorategietara. Edonola ere, espazio hauek eta eraikinak berak behar moduan kontserbatu beharko dira, apaindurari zein osasunari dagokionez.

e.- Industria eraikuntzen sotoak bakarrik destinatuko dira materialak eta produktu elaboratuak biltzera, behe-oinekoekin edo erdi-sotokoekin lotura izanik eta debekatuko da bertan pertsonen egonaldi luzea eskatzen duen inolako jarduerarik egitea. Garajea erabili behar izatekotan, lokal hauek independenteak izan daitezke behe-oinarekiko, kasu orotan, erabilera honetan aplikagarriak diren baldintzak betez.

f.- Erdi-sotoek gara dezaketan behe-oinetan garatzen diren jarduerak, eta lokal independenteak izan daitezke, **4.39** Artikuluaren baldintzak betetzen baditu.

g.- Baimendutako oin artekoak edo sabaiondoak destinatuko dira bulegoak, garbigelak, biltegiak eta jarduera nagusiaren osagarri diren bestelako erabilerak egitera, debekatuta egongo da lokal hauek produzitzeko erabiltzea.

h.- Dauden lokalak finkatuko dira egungo egoerarekin, aurreko baldintzan ez badituzte betetzen ere. Ordezkatzekotan baldintzak bete beharko dituzte.

#### **4.41. artikulua: Funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta eraikuntza-kalitate baldintza orokorrak –“b” Lurzatiak-**

a.- Arau honen babesean garatzen diren industria eraikuntzek eta instalazioek funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta eraikuntza-kalitateari buruzko baldintzak bete beharko dituzte. Baldintza horiek indarrean dagoen araudiak eta organismo aginpidedun aplikagarriek eskatzen dituzte.

##### Karga eta deskargarako espazioak:

a.- Industri eraikuntzek merkatalgaiak kargatu eta deskargatzeko zona bat izan beharko dute bere barruan edota espazio pribatu libreetan. Zona hauetara sarbidea izan beharko dute biltegi eta industriaren erabileretara destinatutako eraikuntzako lokal guztiek. Zona honek kamioi plaza baterako behar adinako edukia eta ibilgailuak sartu eta ateratzeko sarbidea izan beharko du.

Aipaturiko industria jarduera horretara destinatutako azalera 1.000 m<sup>2</sup>-koa baino gehiagokoa bada, karga eta deskargatzeko zonaren gutxieneko edukia kamioi plazarako izango da.

b.- Jarduera industria eraikinaren goi-oin batean bada eta bertarako sarbide-arrapala egokirik ez badauka, aipaturiko espazioa behe-oinean edota espazio pribatu libreetan eta oinarekin mugari den ate batekin, bai eta bere maila berean behe-oineko kargarako espazioarekin kargagailu batez loturik dagoen karga eta deskargarako atari bat ere.

c.- Autoak konpontzeko tailerrek –konpontze azkarra alde batera utziz- lurzatiaren edo lokalaren barruan eduki beharko dute autoak hartzeko espazio bat, plaza bat onartzen duena 100 m<sup>2</sup> (u) bakoitzeko –edo zatiketa- eta jarduerara destinatuta dagoena, inola ere autoen zirkulazioa libreetan barruan eta kanpoan kalterik egin gabe.

Aparkalekuen eta garajeen zuzkidura:

Plangintza xehekatuak, eraikuntza berrietan, ezarritako antolamendu baldintzek baimentzen duten bitartean; eta dagoeneko dauden eraikinetan jarduera berriak sortzen diren kasuetan, jarduera bera burutzeko dauden aukeren arabera, eskatuko da 1,00 plz / 100 m<sup>2</sup> (t) duen aparkalekuaren edo garajearen gutxieneko zuzkidura.

Sotoetan, erdisotoetan edo sestra gineko oin estalietan kokatzen diren garajeek egoitzazkoa ez den erabileretara destinatuturiko lurzatiatarako ezarritako funtzionaltasun orokorreko beharkizunak bete beharko dituzte.

Argiztapen eta aireztapen baldintza orokorrak:

a.- Nabeen argiztapena burutuko da azalera erabilgarria osoaren %10eko azalera duten bao batzuen bidez. Azalera horretara ez bada iristen eta justifikatzen bada, horretaz gain, jarduera garatzeko beharrezkoa den argi artifiziala hartuko da eta gutxienez 20 luxekoa izango da biltzeko eta pasatzeko zonetan; 50 luxekoa produkzio eta eskuztatze zonetan eta 300 luxekoa bulegoetan.

b.- Aireztapena nahikoa izango da eta bermatu beharko du langile eta ordu bakoitzeko 40 m<sup>2</sup> aire fresko eta garbia emango duela.

c.- Aireztapen eta argiztapen sistema lagungarriak profesional aditu batek erredaktaturiko proiektu xehekatua beharko du, eta sistema horiek lokala zabaldu aurretik nahiz geroko edozein unetan aztertu beharko dira.

d.- Sotoan kokaturiko eta garajera destinatuturiko lokalek aireztapen natural zuzena edota hodi bidezkoa izan beharko dute. Aireztapen naturala den kasuetan, kanpora zabaltzen diren baoak izan beharko ditu lokalak. Aireztapena artifiziala denean, berriz, azalerako metro karratu bakoitzeko 15 m<sup>3</sup>/orduko aire berritzea sortzeko gai izan beharko du.

Zerbitzu higienikoen zuzkidura:

a.- Pabiloiek bere langileentzat edukiko dute “Segurtasuna eta higiena lanean” eta Osasun Sailari buruzko Arauek ezartzen dituzten higiene-zerbitzuak. Hamar langile baino gehiagoko enpresek gutxienez ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

- Bi metro karratu aldagela eta garbigela pertsona bakoitzeko, sexuen arabera bananduta.
- Konketa bat ordutegi berean lan egiten duten hamar pertsonako.
- Komun bat ordutegi berean lan egiten duten hogeita lau gizoneko eta hamabost emakumeko.

b.- Hamar langile baino gutxiagoko enpresetarako komun bat eta konketa bat galdutuko dira gutxienez.

c.- Multzo funtzionala osatzen duten hainbat lokalen higiene zerbitzuak taldekatzea baimentzen da.

d.- Garbigelen aireztapen eta argiztapen sistema Arau hauetan etxebizitzetako bainugela eta komunetarako aurreikusitakoaren bat izango da.

**4.42. artikulua: Tratamendu estetikoari buruzko baldintzak –“b” Lurzatiak**

a.- Industri lurzatiek itxiera bar izango dute beren perimetroan eta itxiera honek Arau hauetan egoitzazko lurzatiatarako ezarritako baldintzak bete beharko ditu, bide lokalera ematen duen aldean izan ezik.

b.- Aire zabalean elementu teknikoak instalatzeak edo bertan biltegitratzeak ingurugiro eta paisai ordenean izan dezakeen eragin kaltegarria murriztera zuzenduriko neurriak hartzea galdatu ahal izango du Udalak.

c.- Eraikinak zein eraikinik gabeko espazio libreak txukun eta osasun baldintza egokietan mantendu beharko dira.

**4.43.- Artikulua: Beste lurzatietan aplikatu daitezkeen baldintza orokorrak**

a.- Egoitza erabileretara edo industrialetara destinatuturik ez dauden lurzatietan erabilera horietara destinatuturiko lurzatiatarako ezarritako Arauak aplikatuko dira, izaera ordezkatzailaz, hori bidezko gertatzen ez denean izan ezik.

Interpretazio arazoak gerta daitezkeen kasuetan, Udalak definituko ditu aplikagarriak diren irizpideak, Udala Zerbitzu Teknikoen txostenaren ondoren.

b.- Ekipamendu komunitarioko lurzatietan –“g” lurzatiak- eta zerbitzuen azpiegiturakoak- “h” lurzatiak- kasu orotan premien definizioa eta udal irizpideak nagusituko dira, eraikinak bolumetrikoki eta estetikoki ebazterakoan.

Bizigarritasun baldintzak:

Azaldutako “a” puntuko irizpideekin batera aplikatuko dira egoitza lurzatiarentzat ezarritako bizigarritasun baldintza orokorrak.

Baimena ematen da solairuaratek jartzeko, baldin eta etxebizitza erabilerako lurzatiatarako ezarritako baldintzak betetzen badira.

Instalazioen eraikuntza-kalitate eta funtzionaltasun baldintzak:

Aurretik azaldutako “a” eta “b” puntuetan ezarritako irizpideekin batera aplikatuko dira egoitza lurzatiarentzat ezarritako instalazioen eraikuntza-kalitate eta funtzionaltasun baldintzak.

4.17. artikuluan dauden arau orokorrez gain, kasu guztietan, osotasunez, ez-egoitzako eraikinetan aplikatuko dira puntu hauei dagozkien baldintzak: akaberei dagozkionak, instalazioen gutxieneko zuzkidura, saneamendu eta aireztapenaren instalazioaren ezaugarriak, eta zaraten eta bibrazioen kontrolari dagozkionak. Egoitza eraikinetan izaera orokorraz aplikatuko dira.

Egoitza kolektiboaren erailetara, ez-egoitzazkoak diren erabilera ugarietara eta garajetara destinatzen diren ez-egoitzako eraikinen lokaletan, era berean, aplikatuko dira egoitza lokaletan erabilera horientzat zehaztu diren Arauak.

Era berean, bere jarduera dela eta, egoitza lokalen antzekoak diren lokaletan –erresidentziak, hotelak eta bestelakoak– aplikatuko dira etxebizitzentzat zehaztu diren baldintzak.

Segurtasun baldintzak:

Izaera orokorraz aplikatuko dira egoitza eraikinetan aplikagarriak diren baldintzak.

Tratamendu estetikoaren baldintzak:

Egoitza erabilerak ez dituzten lurzatiaren izaera orokorraz aplikatuko dira, IV.2.6. Tituluan ezartzen tratamendu estetikoaren inguruko baldintzak, ondoren aurkezten direlarik.

- 25. art.- Homogenotasun eraikuntzen kanpo aldean.
- 26. art.- Estalkien tratamendua: izaera orokorraz baimentzen da estalkietan igogailuen gelak eta klimatizazio instalazioak ipintzea, eta ez dira aplikatuko telekomunikazioetako antenen, iragarkien eta errotuluen murriztapenak.
- 27. art.- Mehelinen tratamendua
- 31. art.- Finken banaketa eta itxierak: Itxieren altuera erregulatzeko baldintzak aplikatuko dira, baina ez itxieren tratamenduak eta materialak erregulatzekoak.
- 32. art.- Sestra gaineko espazioen artapena et apaindura.

Jabetzako luraren baldintzak: Izaera orokorraz eta aplikagarriak direnean aplikatuko dira, egoitza erabilerako lurzatiarentzat IV.27. Tituluan ezarritako jabetza lurari dagozkion baldintzak.

#### **IV.4.- LURZORU HIRITARREZINEAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK**

##### **IV.4.1.-: LURZORU HIRITARREZINEAN IZAERA OROKORREZ APLIKAGARRIAK DIREN XEDAPENAK**

#### **4.44. artikulua: Ordenantza Erregulatzaileak Lurzoru Hiritarrezinean aplikatzeko erreferentziako arautegia**

1.- Lurzoru Ez-hiritargarrian eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko horrela sailkatutako erabilera orokorreko zonetarako ezarritako eraikuntza eta erabilera erregimen orokorrari jarraituko zaio.

2.- Halaber, lurzoru Ez-hiritargarrian ezartzen diren eraikin eta eraikuntzek indarrean den hirigintza-legerian ezarritako landa-ingurunea egokitzako beharkizuna eta horren inguruan kapitulu honetan ezartzen diren irizpideak bete beharko dituzte.

#### **4.45. artikulua: Eraikitze eta hiritartzeko baldintza orokorrak**

##### 1.- Kokapen baldintzak:

Paisaian eta ingurumenean inpaktu oro txikiagotu asmoz edo derrigorrezko distantziak aplikatzeko, mugarriak diren finketan eraikitze aukerak duen kaltea saihesteko asmoz, Udalak kokapen-baldintzak ezarri ahal izango ditu baimendutako eraikuntzentzat, kasu bakoitzean planteatzen litezkeen proposamenak aldatuz, ezartzen diren baldintzen lagungarri gisa.

##### 2.- Eraikinen forma eta bolumen baldintzak:

a.-Bolumen eta konfigurazio orokorrari dagokionean, Udal Barrutian dauden ohiko landa-eraikuntzen tipologietara egokitu beharko dute eraikinek.

b.- Bolumentria sinplekoak izango dira, estalkia barne. Estalki inklinatua eta bi, hiru edo lau isurialdekoa izango da, aldapa ezingo duelarik %40koa baino gehiagokoa izan. Espresuki debekatzen dira txapitula soluzioak.

Estalki lauak eta asimilatua debekatu egiten dira, eraikuntza berezietan izan ezik –ganadua, ukuluratzera destinatuturiko eraikuntzak, granjak, siloak etab.-. Hauetan, salbuespen gisa eta behar bezalako justifikazioak, horrelako estalkiak baimendu ahal izango dira.

Hala ere, estalkietan baimentzen da txapitulak edukitzea ezarritako anteraren gainetik. Txapitula horiek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

- Gutxieneko atzeraemangunea: 2,00 m
- Fatxadaren frente osoa: fatxadaren luzeraren %35
- Gehienezko frentea elementu bakoitzeko: 2,50
- Elementuen arteko gutxieneko separazioa: > elementuaren frentearen %80
- Fatxadako gehienezko altuera: 3,20 m
- Eraikuntzaren teiletegalaren altueraren gainean-
- Txapitulako teiletegalen gehienezko altuera: 2,30 m
- Eraikuntzaren teiletegalaren altueraren gainean-

Estalki horren gainetik tximiniak eta beste instalazio batzuk kanpora daitezzen baimenduko da.

c.- Gehienezko profila: Gehienezko eraikuntza\_profila sestra gaineko bi (2) oinekoa izango da, gehigarri gisa sotoak eta erdisotoak eraikitzea baimentzen delarik –gehienez oin bat (1) sestrapean, bai eta estalkipeko emaitzako espazioen erabilera ere.

d.- Gehienezko altuera: Eraikuntzaren gehienezko altuera 9,00 m-koa izango da horizontaleko kokatutako teiletegalari dagokienean eta 11,50 m-koa fatxadaren kokatutako goihabeari dagokienean. Bi kasuetan, neurri horiek eraikuntzak lurrarekin duen kontaktu puntu bakoitza abiapuntutzat harturik hartuko dira.

e.- Ondoko parametroetara egokitu beharko dute nekazaritza-abelakuntzako eraikinek:

- Eraikuntzaren gehienezko luzera: 50,00 m
- Gehienezko oinplano-okupazioa eraikin bakoitzeko: 1.000,00 m<sup>2</sup>
- Gehienezko sabai azalera eraikigarria eraikin bakoitzeko: 1,200,00 m<sup>2</sup>(t)

“b”, “c” eta “d” puntuetan ezarritako mugak ez dira aplikagarriak izango landa erabileretara destinatuturiko eraikuntzetan eta instalazioetan, etxebizitza lagungarriaren erabilera edota zerbitzu azpiegituren erabileraren kasuan izan ezik. Kasu hauetan, nahitaez gainditu beharko dituzte neurri horiek, bateraezinez diren egokitzapen funtzional beharrezunegatik.

### 3.- Eraikinen kanpoaldeko tratamenduari buruzko baldintzak:

a.- Fatxadarako material gisa, lehentasunez kolore zurian eta edozein kasutan kolore argian pintatutako entokatua eta harria erabiliko dira, hormigoizko bloke ez-bistakoen eta bistako adreiluen akaberak espresuki debekatzen direlarik, nahiz eta azken honen erabilera partziala baimentzen den, beti ere bistan geratzen den azalera fatxada bakoitzaren azalaren % 20 gainditzen ez duenean.

b.- Estalkirako material gisa kolore naturaleko zeramika-teila erabiliko da lehentasunez edozein modalitatean, teila erromatarra edo mediterranearra eta busti prentsaturiko teila barne, antzeko kolore eta egiturako beste material batzuen erabilera ere baimentzen delarik –txapa, zementu-zuntza-. Espresuki debekatzen da arbela edo laua asfaltokoak erabiltzea.

c.- Izaera orokorrean, inguruko landa-erakuntza tradizioaletatik kolore, egitura nahiz akabera-formari dagokienean nabarmenki bereizten diren materialen erabilera saihestuko da, Udalak izango duelarik elementu horiek guztiak landa-ingurunera egokitzeko zehaztapenak emateko ahalmena.

d.-Eraikuntza berriko interbentzioek lurzati eta jabetza berean kokatutako eraikuntzekiko ingurune-egokitzapena ekarriko dute ondorioztat.

### 4. Hiritartzeko eta ingurunearen tratamendu baldintzak.

a.- Finken itxierak ondoko materialekoak izango dira lehentasunez: harrizkoak, zarpeatuak eta pintatuak, metalezkoak, hesola eta alandrezkoak edo landarezkoak, kalitate baxuko bistako hormigoizko hormak, hormigoizko bloke ez-bistako hormak eta zarpeatu gabekoak debekatu egiten direlarik.

Kasu orotan, itxiera itsuen altuera, ikusmira guztiz galarazten duen zuhaitzi itxikoak ere barne, ez da 1,20 m.-koa baino handiagoa izango. Landarezko itxiera jarraituek ez dute inoiz 1,80 m.-ko altuera gaindituko. Halaber, itxiera oro finkak bide publikoarekin duen mugatik gutxienez 80 cm.-ko distantziara kokatu beharko da.

b.- Eustormak bistako harlangaitzaz eginiko akaberaz egingo dira lehentasunez, kalitate oneko akaberako bistako hormigoia azalera txikietarako bakarrik baimentzen delarik.

c.- Oinplano berriko eraikuntzek paisaian izan dezaketen inpaktua murriztu asmoz, Udalak ingurune horretan zuhaitz espezie autoktonoak landatzea galda dezake, neurri honi jarraituz: zuhaitz bat, eraikitzen den 50 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Halaber, aipatutako ezaugarriak dituzten zuhaitzak landatu behar dira hamar plaza baino gehiago dituen aparkaleku bide-bilbeetan; zuhaitz bat ipiniz bizpahiru aparkatzeko plaza bakoitzeko, plazak separatu ahal izateko.

d.- Eraikuntza berrien ezarpena baimentzen den lurzatietan —nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeetara eta zerbitzu-azpiegituretara destinatutakoak izan ezik, galdakizun hau objektiboki premiagabekoa suertatzen den kasuetan—, ibilgailuentzako sarbidea izan beharko da, kapitulu honetan ezarritako baldintzetan, bai eta ur-hornidura, saneamendua, elektrizitate hornidura eta kanpo-argiteria ere.

Aipaturiko zerbitzuren bat ez badago edo behar bezalako baldintzak biltzen ez baditu, eskatzaileak bere kargura ziurtatu beharko du haren ezarpena edo hobekuntza, eta hala egin ezean, Udalak eskaturiko lizentzia ukatu ahal izango du. Obligazio hau, erabilera ez-landatarren ezarpenaren kasuan, eskatutako jardueraren garapen egokirako askieza suertatzen den ahalmena duten sare orokorrean —bide-sarea eta hiri-zerbitzuena— hedatu ahal izango zaie

#### 5. Eraikuntzak landa-ingurunerara egokitzea.

Gai honen inguruan Artikulu honetan azaldutako irizpideak nahitaez bete beharko dira, Udalak, gai honi buruzko txosten teknikoa jaso ondoren, lizentziaren eskatzaileak proposatutako soluzioak landa-inguruko ingurune eta paisaia ezaugarrietara behar bezala egokitzen direla erabakitzen duenean izan ezik.

#### 6.- Bizigarritasun, baldintzak:

Lurzoru Ez-hiritargarran eraikitzen diren lokalek beteko dituzte Hiri Lurzoruari dagozkion Arauetan antzeko espazioetarako ezarri diren bizigarritasun, eraikuntza-kalitatea, instalazioen funtzionaltasun, estetika eta lokalen segurtasun baldintzak. Halaber, beteko dituzte suteen aurkako prebentzioaren arauak.

Estetikaren baldintza aplikagarriei dagokienez, egoitza erabileretara, hirugarren sektoreko erabileretara edo ekipamenduetara destinatutako eraikuntzak barneratuko dira “a.4. Eraikuntza isolatuko egoitza” Lurzatiatan.

Landa-ustiaketara destinatutako eraikuntzak industria erabileretara asimilatutako lan tokitzat joko dira. Organismo aginpidedunek ezarritako arauak eta baldintzak beteko dituzte.

#### 7.-Hondakin uren saneamendua:

a.- Bere hondakinak botatzeko gertuko hondar-uren saneamendu-sarerik ez duten eraikuntzek eduki beharko dituzte hondar-urak depuratzeko instalazio egokiak, uren dagokion garbiketa eta mantentzea burutu behar izanez.

b.- Bakarrik etxebizitzara edo etxebizitza eta izaera familiarreko landa-ustiaketara destinatutako eraikuntzen saneamendu instalazioek hobi septiko bat edukiko dute iragazki bakteriano batekin, bakar-bakarrik giza hondakinekin erabiltzeko.

Arazketaren efluentea lurraren barruan sar daiteke —ura freatikoa kutsatzen ez dela ziurtatu behar da—, edo ubide natural batean ere sar daiteke indarrean dagoen arauaren arabera. Infiltrazioa material iragatzzailez beteriko edo tutu porotsuez zuzkitutako zatien bidez burutuko da, 40 m<sup>2</sup>/ biztanle bakoitzeko lurralde afektatutako gutxienezko azalera batekin.

Hodi septikoak “Hondar-uren tratamenduen sistemak gune isolatuetan” argitalpenean ezarritako irizpideetara egokituko dira tipologia, dimentsionamendua eta eraikuntza-diseinuaren arabera edo hodi septikoak ezartzekotan, indarrean dagoen arau legalen arabera. Aipatutako argitalpen hori Euskal Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzak egin zuen

c.- Etxebizitza edo landa-ustiaketa familiarreko erabilerara destinatutakoak ez dauden eraikuntzen behar dituzten instalazioak proiektuz zehatz baten aztergaia izango dira. Udalak eta organismo aginpidedunek proiektu hori onartu behar dute. Udalak berak bermatu beharko du hondakinen isurketa, indarrean dagoen araudia jarraikiz.

Abere-ustiaketa intentsiboetara destinatutako eraikuntzen kasuan, eskatuko da, ustiaketan erabiliko den hondakinen bilketa eta eliminazioaren sistemari buruzko proposamen zehaztua aurkeztea, eta bertan gutxienez alderdi hauek azaldu behar dira:

- Simaurtegiak eta minden hobiak kokatzeko gune baten proposamena, ubideetatik urrun dauden guneetan kokatuz. Horretako, ardura gehiago jarriko da gune beroetan, lur azpiko urak ez kutsatzeko.
- Ustiaketan sortzen diren hondakin solidoen eta/edo likidoen urteko kopurua aurreikusi, abere desberdinen arabera.
- Hondakinek deposituetan zenbat denbora emango duten aurreikusi.

- Aurreikusitako denboraren zehar, hondakinak egoki biltzeko proposatutako simaurtegien eta hobien motak eta edukierak.
- Edozein kasuan erabili den proposatutako metodoa simaurtegiak husteko, kutsatzen ez dituzten sistemak.

Proposamena dela eta, Udalak baloratuko du. Zuzena balitz onartuko du, eta bukatu gabeko alderdiak edo alderdi okerrak egongo balira, jabearengan joko alderdiak osatzeko edo zuzentzeko, edota atzera botako du, guztiz okerra bada edo proposamenaren helburuak betetzeko eraginkorra ez bada.

d.- Ubide naturalera isuritako hondakinak, edozein kasutan, aurretik depuratu behar dira, eta bete behar dituzte organismo aginpidedunek ezarritako baldintzak.

#### 8.- Simaurtegiak eta mindak biltegitzeko hobiak:

a.- Abere-jarduerak sortutako hondakin organikoek dagokionez, solidoak baldin badira, barruti estalita eta iragazgaitzean gordeko dira, lixibiatuen bilketa hobi estankotan aurreikusiz. Hondakin likidoen eta minden bilketa era iragazgaitzean egingo da, deiekzioak hartzeko gaitasun nahikoa edukiz. Deiekzio horiek abere-jardueraren 90 egunetan zehar sortutakoak dira, 1,50-tik 2,00 m<sup>3</sup>-ra izanik ganadu handiko unitate bakoitzeko eta bilketaren hilabete bakoitzeko.

Behien ustiaketa kasuan, minden hobien eraikuntza-kalkulurako honako erreferentziak erabiliko dira:

- Behi bakoitzeko: 5,00 m<sup>3</sup>
- Hazten ari den zekor bakoitzeko: 1,00 m<sup>3</sup>
- Gizen ari den zekor bakoitzeko: 3,00 m<sup>3</sup>

b.- Ustiaketa edo beste lurraldeetan minden zabaltzea ongarri gisa egiteko, kontuan hartu behar da onartzen duen zuzenketa edo karga organikoaren gehienezko edukiera azalerako unitate eta jarduera bakoitzeko; lurraldearen topografia, klimatologia – euriak egindako arrasteak ekidituz-.

Irizpide orokorra gisa, justifikatu behar da lurraldeko 1,00 Ha.-ren disponibilitatea aipatutako efektuetarako 5 u.g.e.r. bakoitzeko –ureztapen efektuen baliokidea den ganadu unitatea-, u.g.e.r. bateko baliokidetasun ondorengo espezie desberdinentzako kontsideratuz:

- Behi-ganaduaren buru ugaltzaile bat
  - Loditzeko behi-ganaduaren bi buru.
  - Zaldi buru bat
  - Behi-ganaduaren eta ahuntz-ganaduaren 30 buru
  - 3,5 txerri ugaltzaile
  - Gizentzen ari diren txerrien 15 buru
  - Ama diren untxien 150 buru
  - 250 oilo

Onargarrizat jotzen diren mugak 45 m<sup>3</sup>/ha dira gehienez larretarako zelaietan, eta 70 m<sup>3</sup>/ha segako zelaietan.

c.- Simaurtegiak eta minden hobiak ganaduen instalazioetatik gertu kokatuko dira, eta edozein kasuan, eraikuntza nagusiak duen lurzatiaren barruan.

d.- Bai bilketa eta bai abere-hondakinek egindako ureztapenak izaera orokorraz mugatu behar dira, distantzietatik dagokionez, honako distantzietara:

- Ur naturalen korronteko, kondukzioko eta edateko ur biltzeko deposituen 50,00 m
- Ohiko edo finkatutako bainatzeko guneko 200,00 m
- Hornikuntzarako putzu eta iturburuetako 200,00 m
- Bide publikoko eta jendea bizi den eraikuntzako 50,00m

Inola ere, ordezkatu ahal izango dira simaurtegiak eta minden hobiak, ez eta, deiekzioak isuri akuiferoen babeseko eta ubideen eta ur masen babeseko guneetara.

#### 9.- Landare-geruza berrezartzea:

Lurzoru Ez-hiritaragarrian burutzen diren mota guztiko indusketetan, obren titularrak landare naturalak berriro jarri behar dira; obrak direla eta suntsitu diren lurraldeetan beharrezkoa den landare-geruza barne.

#### **4.46. artikulua: Eraikuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea**

Eraikuntza aurrefabrikatu finko nahiz mugikorrek, karabanak, edo bizileku, lojamendu edo aisialdirako leku gisa erabil daitekeen beste edozein elementu egonkorki ezartzea, dela etengabe dela tarteka, etxebizitza erabilerara destinatutako eraikuntza berritza hartuko da ondorio guztietarako eta, hortaz, mota hauetako eraikuntzetarako galdatutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

#### **4.47. artikulua: Errepideak eta landabideak**

a.- Lurzoru Ez-hiritargarran egonik, Komunikazio Sistema Orokortzat espresuki kalifikaturik ez dauden, baina Artikulu honen baldintzak betetzen dituzten errepide eta bide publikoak hartuko dira halakotzat.

b.- Errepide eta bide berriak irekitzea onura publiko eta interes sozialeko irizpideetan oinarrituz edo gaur egun dauden eta ordenazioz kanpo deklaraturik ez dauden eraikuntza partikularretarako sarbidea emateko baimenduko da soilik.

Errepidea zokogune batean amaituz gero, ibilgailuen maniobragarritasuna ziurtatu beharko da azken muturrean. Halaber, ezintasun nabarmena gertatuz gero izan ezik, zabaldua-zonak ezarriko dira 300 m. oro gutxienez, zeinak bi ibilgailu gurutzatzea eta norabide aldaketa ahalbidetuko duten.

Udalak egun dauden errepideak eta landabideak hobetu eta zabaldu ahal izango ditu, nahiz zuzenean dagozkion obra arrunten proiektuak formulatuz —zeinak erabilera publikoaren deklarazioa ekarriko baitu ondorioztat afektatutako lurren desjabetzapenaren ondorioetarako—, nahiz aipatutako bidetzaz baliatzen diren erabilera eta eraikuntza berrietarako baimena, beharrezko hobekuntza eta zabalkuntza beharkizunak betetzearen baldintzapean jarri.

c.- Lurzoru Ez-hiritargarran eraiki nahi diren erabilera ez-landatarretara destinatutako eraikuntza berriek sarbidea izan beharko dute definitutako errepide eta bideren batetik, eta hauetatik 10,00 m. baino urrunago eta 100,00 m. baino hurbilago kokatu beharko dute.

Hauetarako sarbidea, asfaltozko edo hormigoizko zoladura eta 4,00 m.-ko gutxienezko zabalera duten errepide edo bideetatik burutu beharko da, gehienezko arrapalada %15ekoa izanik

Gaur egun dauden izaera pribatuko erabileretara destinatzen diren eraikuntzetara sartzeko bideen kasuan, adierazitako beharkizunen bat bete gabe utzi ahal izango da, berau betetzea oso zaila edo ezinezkoa gertatzen bada.

Landa-erabileretara destinatutako eraikuntza berriek gutxienez 5,00 m.-ko separazioa izan beharko dute errepide eta bide horietatik.

d.- Lurzoru Ez-hiritargarran errepide eta bideetatik paisaia ikusteko aukera babestearren, eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukerak bereziki mugatu ahal izango dira.

e.- Kasu orotan, aipaturiko eraikuntzak, egun daudenak nahiz eraikuntza berrikoak, 1994ko azaroaren 25eko Gipuzkoako Errepideei buruzko Foru Arauan ezarritako irizpideetara egokituko dira, besteak beste.

#### **4.48 artikulua: Ibilgailuentzako pistak**

Lurzoru Ez-hiritargarrak pistak irekitzea debekatuta dago, beren xedea justifikatzen ez denean, edo xede hau landa-ingurua ustiatzeko jardueraren bati ez dagokionean, edo baimenik eman dakioken obra edo eraikuntzaren baten zati ez badira.

Irteerarik gabeko pistetan 12,50 m.-ko erradioko espazio zirkularrak ezarri beharko dira 1.000 metro oro eta, kasu orotan, azken muturrean.

#### **4.49 artikulua: Zuhaitzien babesa**

Babespeko zuhaitzi areatzat hartzen dira proiektu hau onesten den unean dauden zuhaitzi autoktono masak.

Area horietan debekatuta dago ebaketarik egitea eta interbentzio suntsitzaile edo degradatzaile burutzea, ondoko hauek izan ezik: berauen hobekuntzarako egiten diren garbiketak eta tartebaketak; nahitaezko gerta litezkeenak lurralderen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikuntzak edo instalazioak burutzeko; baso-baliabidearen ustiapen zentzuduna justifikatzen dutenak, honi dagokionean beharrezko gerta litezkeen baimenen kaltetan izan gabe eta, beti ere, baso-masa originalaren birsorkuntza, honen antzeko ezaugarriak gordez, ziurtatzen denean.

Edozein arrazoi dela medio, guztiz edo partzialki suntsitu diren babespeko zuhaitzi areak eta baso-masak —hauen suntsipena halaberrez gertatu bada ere— eraberritu egin beharko dituzte titularrek, antzeko ezaugarriak gordez.

#### **4.50 artikulua.- Airetiko hariteria paisaian txertatzea**

Udalak baldintzak ezarri ahal izango dituen aire-hariteria elektriko eta telefonikoaren elementuen trazadura eta konfigurazioari dagozkionean, hauek paisaian nahiz nekazaritza eta baso probetxamenduetan izan dezaketen eragina murrizteko xedez.

#### **4.51. artikulua.- Lurpeko uren babesa**

“Lurpeko areak kutsatzeko arriskua duten area” gisa kalifikatzen dira Eusko Jaurlaritzak aldarrikatu eta osatutako xedapen, dokumentu eta proiektuetan horrelakotzat definituta dauden Udal Barrutiko lurzorua.

Area horietan debekatuta dago beren toxikotasunagatik edo konposizio komiko nahiz bakteriologiakoagatik lurpeko urak kutsatzeko arrisku nabarmena ekar dezaketen isurketak sortzen dituzten jarduerak ezartzea. Hauen artean, hondakin zabortegeak, hornitegiak eta antzeko efektuak dituzten beste hainbat aipa daitezke.

Halaber, aipatutako areetan, lurpeko urak kutsa ditzaketan hondakinak sortzen dituzten beste erabilera espresuki baimendu batzuen ezarpena, hala nola baimendutako nekazaritza eta abeltzaintzarako instalazioen edo etxebizitzaren saneamendurako hobi septikoena, beharrezko babes neurriak hartu eta lizentzi eskaerarekin batera adierazitako arriskuari aurre egiteko proposatutako neurrien eraginkortasuna justifikatuko duen azterlan hidrogeologikoa aurkeztearen baldintzapean jarriko da.

#### **4.52 artikulua.- Ibai-ibilguen babesa**

Ondoren aipatzen diren eraikuntza berrien eta ibai-ubideen arteko distantziak honako hauek izango dira:

- Oria Ibaia: 50,00 m
- Mendaro eta Oztaraneko ubideak: 15,00 m
- Beste ubide edo isurketa : Uren Legea

Distantzia hori ez zaie aplikatuko ibai-ubideen erabilera eta probetxamendura destinatutako eraikuntzei, ez eta indarrean diren xedapenetan ezarritakoaren arabera gai horretan eskumena duen Administrazioak baimen ditzakeen zuzkidura publikoetara lotesitako eraikuntzei ere —bide-sareak, zerbitzu-azpiegitura eta abar—.

Zuhaitzak babesteko direla kontsideratzen diren mugak hauek dira:

- Oria Ibaia:Antxisu bailara auzoa parean dagoen Autobiaren zubitik, uretatik gora Udal Barrutiaren mugaraino (Lasarteko zirkuitu zaharra).
- Mendaroko ubidea: Bi aldeetan Plazaolako biaduktutik 800 metro uretatik gora , Txoko-berri baserriaren parean eta 75 metroko beste zati bat bere sorburutik pistarekin gurutzatu arte, Arrillaga baserriantz.
- Oztaraneko ubidea: ezkerreko aldean, 320 metroko banda bat, Azkorte bideko bidegurutzetik uretatik behera.

#### **4.53. artikulua.- Landakoak ez diren erabileretara destinatutako eraikinak suteen aurka babestea**

Kasu guztietan, sute bat zabal dezaketan zuhaixkarik edo landaretzarik ez duen 25,00 metroko zabalera errenkada bat antolatu beharko da zuhaitz-areetatik gertu kokaturiko erabilera ez-landatarretara destinatutako eraikinen perimetroan —erabilera landatarren etxebizitza lagungarriak ere barne—.

Eraikin horiek baso-areetatik hurbil daudenean, gutxienez 5,00 metroko zabalera bide perimetrala izan beharko dute edota, hautabidez, 12,50 metroko diametroz zirkularra, non auto batek bira baitezake.

Kasu guztietan, ondoko beharrezkoak beteko dituen maniobrarako espazioa izan beharko dute:

Gutxienezko zabalera librea: 6,00 m.

Eraikinarekiko sarbiderako gutxienezko distantzia:30,00 m.

Gehienezko aldapa: %10

#### **4.54. artikulua.- Lursaila egokitzea**

Mota orotako lur egokitzapenak lurzoru Ez-hiritargarran, horien artean, lurraekin edo eskonbroekin edo erauzketa eta lur mugimenduetatik datozen lurraekin betelanak egitea, Autonomia Erkidegoko Ingurugiro Babesaren Erakunde arduradunak baimendu beharko ditu, aldez aurretik udal lizentzia lortuz gero, “Hondakin Geldoak eta Geldotutakoak Kudeatzeari buruzko azaroaren 2ko 423/1994 Dekretuan” eta haren garapenean formulatutako xedapenetan ezarritako baldintzetan.



#### **4.55. artikulua.- Ingurugiroa babestea eta txertatzea.**

Izaera orokorrean, indarrean den legeriak gai honi dagokionean ezarritakoari jarraituko zaio.

Egin nahi diren mota orotako hondeaketetan, obren titularrak landaretza naturala birjarri beharko du, beharrezko den landare-lurra ere barne, obrak direla medio landaretza hondatuta gertatu den lur-azaleretan. Neurri hauek berak hartuko dira trazaduraren birdoitzeak egiterakoan erabileraz kanpo gelditzen diren errepide eta bideen ataletan, oraindik gordetzen den bide-zorua altza beharko delarik.

Izaera orokorrean, zabor eta hondakinen isurketa dagokion zabortegei kontrolatua burutuko da. Aparteko kasu gisa, Udalak baimendutako obren zati gisa egindako betelan eta egokitze lanak baimendu ahal izango du, lurren jabeak hala eskatzen duenean, nekazaritza nahiz baso-erabilerarako dituen aukerak hobetzeko, edota bere jabariaren sestrak Arau hauetan edo baimendutako beste edozein plangintza edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko. Kasu honetan, beharrezkotzat joz gero proiektu teknikoa egin ondoren, egin beharreko betelanaren drainadura egokia, afektatuta gerta litezkeen elementu natural edo eraikien behar adinako babesa, emaitzako profilak lurretan integratzea eta afektatutako espazioaren azaleraren errekupeazioa ziurtatu beharko da.

### **IV.4.2.- ERABILERA BAIMENDUAK LURZORU HIRITARREZINEAN EZARTZEKO ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK**

#### **4.56. artikulua.- Nekazaritza erabilera arruntak.**

##### 1.- Definizioa.

Titularrak edo titularkideak nekazaritza produkzioko enpresariak antolatu dituen ondasunen eta eskubideen multzoa da, lehentasunez merkataritza-helburuekin. Multzo horrek, bere baitan unitate tekniko-ekonomikoa osatu behar du eta unitate hori orokorrean bereizi behar da produkzio baliabide berberak erabiltzeagatik eta kudeaketa bakarra erabiltzeagatik.

Zehazki, nekazaritza produkzioko jarduera gisa hauek bereizten dira:

- a.- Nekazaritza jarduerak, lorezaintza, mintegiko laborantza, perretxikoen eta hidroponikoen laborantza barne.
- b.- Basoko jarduerak: egurra atera, fruituak edo basoko haziak produzitu eta/edo jaso eta oinarri superfizial gisa mendia duten erauzketa-jarduera guztiak, meategikoak eta hidrologikoak barne.
- c.- Abere-jarduerak, hegaztiazaintza, kunikultura, erlezaintza eta egun bakarra duten txituentzako arrautzak bakarrik inkubatzera, larrugintzarako animaliak haztera edo espezie zinegetikoak produzitzera dedikatzen diren abeltzeiak barne.
- d.- Arrain-haztegiko eta itsasoko laborantzaren jarduerak.

Ez dira nekazaritza ustiapen gisa kontsideratzen:

- a.- Nekazaritza enpresa laguntzaileak. Horiek, lurraldeak eduki gabe, nekazaritza produkzioan laguntzen dute, nekazaritza makinak ematearen bitartez, kontratua edonolako dela ere, edo nekazaritza ustiaketan normalean ematen den zerbitzuren batean laguntzaren bitartez.
- b.- Aurki- edo lasterketa- zaldien ustiaketak, zaldiak haztera ere dedikatzen badira izan ezik.
- c.- Tiroko edo laneko animalien ustiaketa, animaliak haztera ere dedikatzen badira izan ezik.
- d.- Txakurtegiak, txakur-dendak, hiltegiak edo antzekoak.
- e.- Edozein motatako parke zoologikoak, bai gatibu dauden animaliekin, nahiz aske daudenekin eta animalien erakusketa.
- d.- Etxaberen hazitegiak.

##### 2.- Nekazaritza ustiapenak ezartzeko baldintzak:

Arauetan xedatutakoaren ondorioetarako eta, bereziki, nekazaritza ustiapenetara loturiko eraikuntzen eta instalazioen ezarpenaren ondorioetarako, nekazaritza ustiapen arruntzat hartuko da, dagokion ziurtagiri edo kreditazioaren bitartez, nekazaritza gainean eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko dagokion departamentuak halakotzat aintzatesten duena. Lurzoru Ez-hiritargarri nekazaritza-abelazkuntzako ustiapenei loturiko eraikinak eraikitzeke lizentziak eskatzen dituztenek, dagokion eraikuntza-proiektua aurkezteaz gain, ondorengo dokumentazioa aurkeztu beharko dute azaroaren 24aren 82/1.998 Foru Dekretuak araututa:

- a.- Gipuzkoako Lurralde Historikoaren Ustiaketa Erregistroan ustiaketa erregistratu.
- b.- Foru Ogasunaren ziurtagiria Nekazaritza, Abeltzaintza eta Arrantzako Erregimen Berezia sartu dela ziurtatzeko, edo erroldan erregistratu nekazaritza enpresari gisa.
- c.- Nekazaritza-abelazkuntza jardueran lan egiteko gai dela baieztatu, titulazio akademikoaren bitartez, nekazaritza adarrean, gaitasun ikastaroetara joan edo lan esperientziatzko urteak
- d.- Ustiapen berriei lotutako oinplano berriko etxebizitzaren kasuan, 82/1998 Foru Dekretuak araututako agiriez gain aurkeztu beharko ditu bideragarritasun eta lotura azterketa, nekazaritza ustiaketak azalera nahikoa duela frogatzen duena, bere titularrak lanbide arteko gutxieneko soldataren bikoitzaren adina etekina edo gehiago lor dezan eta eskulan familiar gisa, gutxienez, nekazaritza laneko lau unitate bezala, -U.T.A.-.

### 3.- Gutxienezko lurzatia:

Izaera orokorrean, nekazaritza ustiapen arrunt berri bat ezartzeko lurzatiaren gutxienezko azalera 4,00 H.a-koa da.

Kasu orotan, aurreko sailean aipatutako ziurtagiriak eman ondoren, Foru Aldundiak erabaki dezake, justifikatuz, aurretik aipatu dugun azalera baino handiagoa edo txikiagoa den beste azalera bat ezartzea, planteatutako ustiaketa-egoera ekonomikoaren eta produkzioaren bideragarritasunaren arabera.

Ondorio horretarako, ekarpen gisa gaineratutako finka etena izan daiteke eta erabilera globaleko zona desberdinetan kokaturiko lurzoruz ez-urbanizagarri gisa sailkatutako lurra barne hartu ahal izango ditu.

40.00 m<sup>2</sup> baino gutxiago duten lurzati edo finka berriak ematen duten finkak banatzea edo zatitzea debekatuta egongo da, bere esleipena beste nekazaritza ustiapenetara bermatzen bada izan ezik. Dena den, finka nagusiak ezin izango du 40.000 m<sup>2</sup> baino gutxiago izan.

### 4.- Eraikuntza eta hiritartze baldintza orokorrak:

a.- Debeztatuta dago nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiaketari lotuta ez dagoen familia bakar bateko edo bi familiako etxebizitza isolatua erabiltzea, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiaketari lotuta dagoela frogarriak diren kasuetan izan ezik.

b.- Eraikuntzek Arau hauen IV.4.1. sailean galdatutako beharkizun orokorrak beteko dituzte.

c.- Dauden etxebizitzaren eraikuntzen handitzea, konponketa eta finkatzea; ustiatuegian dagoeneko baserri bat edo egoitza erabilera lagungarriko eraikin bat badago, gehienez 120 m(t)-eko azalera batekin eta eraikinaren gehienezko profilarekin handitu ahal izango da, haren bestelako erabilera lagungarrietara destinaturiko gainerako eraikuntzak eraikin nagusiarekin bat eginez edo beroni atxikirik antolatuko dira, eta berarekin harmonikoak diren material eta soluzio arkitektonikoak erabiliko dira eraikitzeko.

Halaber, egungo egoitza erabileren erosotasun edo osasungarritasun baldintzen —ukuilu, landetxe eta antzekoen ezarpena—, edo proiektaturiko instalazioen funtzionaltasunaren ondorioz beharrezkoa balitz, eraikuntza lagungarri hauen ordenaketa salbuetsia baimenduko litzateke.

Baserri horren zaharberrikuntza edo berrikuntza osatuak, bere barne-banaketaren arrazionalizazioarekin bat etorritik, hurbilean dituen txabola, prekarioko eranskin eta teilapeen desagerpena ekarriko du ondorioz, eraikinak eta bere inguruak osatzen duten multzoaren konfigurazioa eta itxura hobetuz. Aipatutako elementu degradanteak eliminatzea nahitaezko baldintza izango da lizentzia edukitzeko, aldatzeko, handitzeko edo birgaitzeko edozein obra egiteko.

Helburu honekin egin beharreko obrek eraikuntzaren funtsezko ezaugarriak errespetatu beharko dituzte, bai eta, hala baditu, bere balio arkitektoniko edo historikoak ere. Obrek kanpoaldeko elementuak ukitzen badituzte, lehenespenez, funtsean landa-erakuntza tradizionalerako propio zaizkien materialak erabiliko dira, edo aurrez zegoen eraikinaren berdinak zabalkuntza obren kasuetan. Harlangaitzezko hormak, mortero entokadurarekin nahiz gabe, edo kanpo-itxura beratzekoak, zuriz edo kolore argiz pintatuak, kolore naturaleko teila zeramikazko estalki inklinatuak, eta zurezko arotzeriak hartuko dira landa-erakuntzei propio zaizkien soluziotzat.

Bestalde, Katalogoan barne hartutako intereseko elementurik balego, artatu egin beharko dira, edota berrerabili, eraikuntza ordezkatzen den kasuetan. Azken kasu honetan, eraikin berriak lehendik zegoenaren kokaleku berean egon beharko du eta haren oinplanoaren antolaera bera izan beharko du. Beharkizun hauek aparteko kasuan eta justifikatuz bakarrik aldatu ahal izango dira eta, kasu orotan, eraikin berria ez da lehendik zegoenetik 20,00 m. baino gehiagora kokatuko.

Zabalkuntza gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez bestekoa gaintutako, alabaina, izaera orokorrean, erabilera ez-landatarretara destinatutako eraikuntzetarako ezarritako eraikuntza altuera eta profilerako gehieneko mugak bete beharko ditu kasu orotan.

d.- Hondamen egoeran dauden etxebizitzaren berreraikitzea:

Berreraiki daitezke lehen etxebizitzak ziren eta egun indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen arabera hondamen kontsideratzea merezi duten eraikuntzak, kokatuta dagoen lurzatiak 10.000 m<sup>2</sup>(p)-ko dimentsioa duenean edo aipatutako lurzati txikiagoa izatekotan, zati ezin daitezkeen 20.000 m<sup>2</sup>-uko propietarekin harremana duenean.

Berreraikuntzak beteko ditu eraikita dagoen azaleraren ezaugarriak eta dagoen eraikinen profila, bere kokapena aldatu ahal izanez, higieneko eta osasuneko arrazoiengatik egokia delako edo paisaiaren ingurunearen ikuspuntuaren arabera hobeto gelditzen delako. Horretarako, ez da kontuan hartuko etxolek edo eraikin prekarioek okupatzen duten azalera.

e.- Mota honetako erabileretara destinatutako lurzatiaren eraikuntza aurrefabrikatu finko nahiz mugikorrek, karabanak, edo bizileku, lojamendu edo hasialdirako leku gisa erabil daitezkeen beste edozein elementu egonkorki ezartzea, dela etengabe dela tarteka, egoitza erabilera lagungarrietara destinatutako eraikuntzat hartuko da ondorio guztietarako eta, hortaz, mota hauetako eraikuntzetarako galdatutako beharkizunak aplikatuko zaizkio.

f.- Eraikinak bota, daudenak ordezkatu edo berriak egiten diren kasuetan, arrazoi paisajistakoengatik, ingurumenean duen eraginagatik, higiene edo osasuneko arrazoiengatik, etab., azken hauek lehen zeuden leku desberdinetan koka daitezke. Udalak kasu bakoitzean eta aldaketa justifikatzen duten arrazoiak eta dauden arazoak baloratu ondoren, kokapen berria erabakiko du, eta inposatzera irits daiteke.

5.- Nekazaritza ustiapen arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritza ustiapen arrunt berriak ezartzeko nahitaezkoa izango da Artikulu honetako 1. atalean —Gipuzkoako Foru Aldundiaren ziurtagiria— eta 2. atalean —ustiapenari lotutako gutxieneko lur azalera— ezarritako baldintzak betetzea.

6.- Nekazaritza ustiapen arruntaren egoitza erabilera lagungarriak.

A.- Nekazaritza ustiapen arrunt berriak edo egun daudenak, ustiapen horren egoitza erabilera lagungarrietara destinatutako edota horretara destina daitezkeen eraikuntza bat dutenak:

Nekazaritza ustiapen horietako bakoitzari lotetsitako gehieneko lau (4) etxebizitzaren ezaugarriak baimentzen da, ustiapen horiekiko izaera lagungarria izango dutelarik. Kasu orotan, baimen hori ematea ondoko beharkizun guztiak betetzearen baldintzapean egongo da:

a.- Kasuan kasu beharrezko gerta litezkeen berritze eta birgaikuntza obren garrantzi handi edo txikiaren kaltetan izan gabe, etxebizitza guzti horiek egun dauden eraikuntzetan gaitu beharko dira. Debekatuta daude erabilera horretara destinatutako eraikuntza berriak eraikitzea.

b.- Baimenak ezarritako irizpideak beteko ditu, seinalatu den eduki daitezkeen etxebizitzaren kopuru gehienari eta gutxieneari dagokionez.

- 300,00 m<sup>2</sup>(t) baino gutxiagoko probetxamenduko eraikuntza: etxebizitza bat
- 300,00 m<sup>2</sup>(t) edo gehiagoko edo 500,00 m<sup>2</sup>(t) baino gutxiagoko probetxamenduko eraikuntza: bi etxebizitza
- 500,00 m<sup>2</sup>(t) edo gehiagoko edo 900,00 m<sup>2</sup>(t) baino gutxiagoko probetxamenduko eraikuntza: hiru etxebizitza
- 900,00 m<sup>2</sup>(t) edo gehiagoko probetxamenduko eraikuntza: lau etxebizitza

c.- Ondorio horietarako, ez dira konputatutako eraikuntza edo eraikuntza-multzo berean dauden eta erregistralki ustiapenari adskribiturik ez dauden beste etxebizitza batzuk.

d.- Hurrengo atalean adierazitakoaren kaltetan izan gabe, gaitu nahi den etxebizitza-kopurua gora-behera, ez dira emaitza gisa 40.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko lurzati berriak ematen dituzten afektatutako finken banaketak edo zatiketak baimenduko, beste nekazaritza ustiapen batzuei lotetsirik daudela bermatzen bada izan ezik.

e.- Ondorio hauetarako, egun 40.000 m2 baino azalera txikiagoa duten eraikuntzak finkatu egingo dira, nahiz eta hauek ezingo diren banatu.

f.- Artikulu honen "4.c" atalean ezarritako baldintzak bete beharko dira, besteak beste.

g.- Ur, saneamendu, elektrizitate, etab. beharrezko zerbitzuak eduki beharko ditu.

Halaber, eraikuntza horietan nekazaritza turismoko erabilerak ezartzea ere baimentzen da.

B.-Nekazaritza ustiapen arrunt berriak, hauen egoitza erabilera lagungarrietara destinaturiko edota horretara destina daitekeen eraikuntzarik ez dutenak.

Nekazaritza ustiapen arrunt berrien egoitza erabilera lagungarrietara destinaturiko eraikuntza berrien ezarpena baimentzen da, IV.4.1. puntuan ezartzen diren izaera orokorreko baldintzez gain, ondoko beharkizunak betetzen badira:

a.- Artikulu honen "2" atalean aipaturiko gaien kreditazioa.

b.-Hala dagokionean eta artikulu honetako 3. Atalean adierazitakoari jarraiki, Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiapenari lotetsitako lurren azalera eta luzerari buruz erabakitzen duenaren kaltetan izan gabe, egoitza erabilerarako eraikuntza berriaren ezarpena baimentzeak gutxienez 4 ha-ko azalera duen lurzatiaren erkapena galdatuko du, ustiapenak lurzati honekin erregistro-unitatea osatu beharko duelarik.

Gainera, jabeak frogatu behar du hiru urte egon dela gutxienez Nekazaritzako Gizarte Segurantzaren barruan.

c.-Eraikuntza baldintzak:

\* Gutxieneko separazioak:

- Lurzoru Ez-hiritargarriaren mugetara: 100,00 m.

- Lurzatiaren mugetara. (indarrean dauden legezko xedapenek distantzia eta tarte handiagoak ezartzen badituzte horiek bete beharko dira): 10,00 m.

- Babespeko elementu natural edo eraikietara -zuhaitzak, ibai-ubideak, errepideak, bideak eta abar-: Indarrean diren legezko xedapenetan edo proiektu honetan izaera orokorrez galdatutakoak.

- Beste finka batzuetan dauden egoitza eraikuntzetara: 50,00 m.

- Beste finka batzuetan dauden egoitzazkoak ez diren eraikuntzetara: 50,00 m.

\* Gutxieneko azalera eraikigarria –etxebizitzako erabilera: 150,00 m2(t)

\* Gehienezko azalera eraikigarria –etxebizitzako erabilera: 300,00 m2(t)

\* Oinplanoan okupatutako gutxieneko azalera: 120,00 m2.

\* Gehienezko etxebizitza kopurua: etxebizitza 1.

#### 7.- Nekazaritza ustiapenera destinaturiko eraikuntzak:

a.- Halakotzat hartuko dira izaera finko eta egonkorreko eraikuntza guztiak, zuzenean nekazaritza ustiapenerako erabileretara edota hauen erabilera osagarri eta lagungarrietara destinaturikoak —kortak, ukuiiluak, lastategiak, siloak, nekazaritzako makineria eta baserriari lotetsitako pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikuntzak eta abar—, egoitza erabilerak salbuetsiz.

b.-Soilik ordenazioz kanpo deklaraturakoak izan ezik, finkatutaz ulertuko dira proiektu hau onetsi aurretik zeuden eta beste erabilera batzuetara destinatzen ziren eraikuntzak.

Eraikuntza hauek zabaldu ahal izateko, aplikagarriak izango dira eraikuntza berrientzat ondoren ezartzen diren beharkizunak, hauek betetzea ezinezkoa gertatzen denean izan ezik. Udalak bidezkotzat jotzen duen erabakia hartuko du, beti ere erabaki hori justifikatuz.

c)Erabilera horietara destinaturiko eraikuntza berriek, nekazaritza ustiapen berriei nahiz lehendik zeudenei lotetsitakoek, ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

\* Eraikina hartzen duen lurzatiaren gutxieneko azalera: 5.000,00 m<sup>2</sup>(p)

-Partzela hau, dena den, eremu jarraitua izango da, fisikoki zein espazialki-

\* Gehienezko okupazioa: Partzela hartzailearen %15,00

\* Profila: II/I

\* Eraikinaren altuera: 7,00 m

\* Eraikinaren gehienezko luzera: 36,00 m

\* Ustiatégian higie-ne eta osasun baldintza egokiak ziurtatu beharko dira, eta 4.45 artikuluan isurketak biltzeko eta arazteko ezartzen diren baldintzak bete.

\* Gutxieneko separazioak:

Nekazaritza instalazioen eta lurraldeko beste elementuen arteko gutxienezko distantziak:

<b>ERREFERENTZIAK –Lurraldeko beste elementuak</b>	<b>DISTANTZIA –m-</b>
Area hiritargarrak edo ez-hiritargarren mugari dagokionez	Ikusi hurrengo koadroa
Beste finketan dauden landa-eraikuntzak ez direnei dagokionez	50,00
Lurzatién arteko mugei dagokionez, bideen frenteak izan ezik	10,00
Landabideen lur-berdinketaren ertzari dagokionez	5,00
Errepideei dagokionez	-1-
Ubideei eta lakuen ohantzei eta urtegiei dagokionez	-2-
Ubideei eta ureztapen-hustubideei dagokionez. Alde batera uzten dira lurraren mailaren gaineko obren ubideak. Distantzia 5,00 metrotan murriz daiteke, iragazgarritasuna teknikoki bermatuta dagoen ubide entubatuetan.	15,00
Putzuei, iturriei eta hornitzeko uren kaptazioari dagokionez	200,00
Giza kontsumorako ez diren putzu eta iturburuei dagokionez	35,00
Herrien ur-horniketaren deposituei eta hodiei dagokionez	35,00
Onartutako bainatzeko gunei dagokionez	200,00
Akuikulturako gunei dagokionez	100,00
Instalazio beraren lagungarri ez diren nekazaritzako elikagaiei dagokionez	250,00
Monumentuei, interes kulturalako, historiko eta arkitektoniko eraikinei edo arkeologi aztarnategiei dagokionez	-3-
Hiltegiei, haragi industriei, animali hilak bilakatzen dituzten industriei, animaliak lurperatzeko gune kontrolatuei edo simaurraren tratamendurako erabil arruntaren instalazio zentralizatuei dagokionez.	1.000,00

Oharrak:

- 1- Errepidearen foru erakunde arautzailea.
- 2- Ibaien eta Erreken Lurralde Plan Sektoriala
- 3- Hirigintzako udal plangintza edo ondasun historiko-artistikoaren araudia.

Abelazkuntza instalazioen eta Lurzoru Hiritargarrak eta Ez-hiritargarraren arteko gutxienezko distantziak: ustiaketa mistoak egotekotan, distantziak finkatuko dira espezie murriztaileagoaren arabera:

<b>ABERE ESPEZIEA</b>	<b>DISTANTZIA –m-</b>
Ardiak eta ahuntzak	100,00
Behiak	150,00
Zaldiak	150,00
Txerriak	300,00
Hegaztiak	150,00
Untxiak	100,00
Larrugintzarako animaliak	150,00
Erlauntza	300,00
Txakurrak	500,00
Beste espezieak	250,00 (a)

Oharrak:

Aplikagarria zaien araudia izan ezik.

Ustiapen edo abeltzaintza instalazioen gutxienezko distantziak:

Aberearen espeziea	DISTANTZIA -m-
Txerriak (a)	500,00
Untxiak	300,00
Hegaztiak (a)	300,00
Ardiak	100,00
Ahuntzak	100,00
Behiak	100,00
Beste espezieak (b)	100,00
Espezie ezberdinak	100,00

Oharrak:

(a) Selekziozko edo biderkatzeko abeltzi baten, intseminazio zentroak eta esneko txerrikumeen (isowean) eta hegaztien (inkubadurak) espezieen kontzentrazioa, eta espezie berdineko beste edozein abeltziaren arteko distantzia, 1.000,00 m izan beharko duelarik.

(b) Espezie exotikoen kasuan dena delako animalia-erreserba inguruan ezarritako osasun araudi zooteknikoaren arabera jardungo da.

d.-Zuzenean lurlean landatzen diren berotegien ezarpenak ondoko baldintzak bete beharko ditu:

\*+ Gutxienezko lurzuria: 2.000 m<sup>2</sup>

\* Gutxienezko tartea:

- Lurzuriaren mugetara: 5,00 m.

- Beste finka batzuetan kokatutako eraikuntza ez-landatarretara: 20,00 m.

\* Lurzuriaren gehienezko okupazioa (ezarritako zehaztapen eta okupazio-indize multzoa berotegia fisikoki bere gain hartuko duen lurzuri dagozkiola ulertuko da):

- <5.000 m<sup>2</sup>: %50,00

\*>20.000 m<sup>2</sup>: %30,00

\*>60.000 m<sup>2</sup>: %20,00

#### 4.57. artikulua.- Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak –denbora-pasako baratzeak–.

##### 1.- Tramitazioa:

Bere ezarpenak ez du behar Foru Aldundiak aurretik txostena aurkezterik.

Dagokion udal lizentziarik ez duten egun existitzen diren ezaugarri hauekiko eraikuntza guztiek legeztatu beharko dute haien egoera araudi hau onartu eta urte bateko epean. Kontrako kasuan, antolamendutik kanpo egongo balira bezala kontsideratuko dituzte, eta Udalak bere suntsidura baimendu dezake jabeak dena ordainduz. Txabola bat eraikitzeke lizentzia prekario gisa emango da, gehienez bi urteko (2) eperako. Bi urte horiek pasa ondoren, lizentzia hurrenez hurren berritu ahal izango da, eta Udalak bertan finka ditzake erabili beharko diren materialen eta margoen ezaugarriak, kolorea, eta beste neurri batzuk eraikuntzaren estetika eta paisaiari dagokionez.

##### 2.- Gutxienezko lur-zatia: 1.000,00 m<sup>2</sup>(p)

##### 3.- Eraikuntza baldintzak:

a.- Lurzuri bakoitzeko txabola bat eraikitzea baimentzen da, nekazaritza lanabesak gordetzeko eta nekazaritza biltegi gisa. Paisaiari egindako kaltea gutxi den lurzuriaren zatian kokatuko da.

b.- Ondoko baldintzak ere bete beharko dira:

- Gehienezko sabai azalera eraikigarria:

15,00 m<sup>2</sup>(t)

- Eraikuntza altuera:

2,50 m. teilatagaraino

3,50 m gailurreraino

- Gutxienezko distantzia lurzuriaren mugara:

5,00 m gailurreraino

- Gutxienezko distantzia bide publikoetara eta ubideetara:

10,00 m

- Lurzuriaren kanpoko edozein eraikuntzarako gutxienezko separazioa:

50,00 m.

- Eraikuntza ezaugarriak:

Material duinak eta egokiak erabiliz eraikiko dira, eta inoiz desmuntatu daitezkeenak eta probisional izaera dutenak. Bakarrik onartuko da ura hornitzeko instalazioa.

#### 4.58. artikulua.- Basogintza erabilerak.

a.- Zuhaitz landaketak, lurak nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako eskaintzen duen ahalbideari trabarik egingo ez dioten lekuetan burutuko dira.

Ildo honetan, %30etik beherako aldapa duten egungo larriediak ezin izango dira konifero landaketa masibora destinatu.

b.- Zuhaitz landaketa estentsiboak egin ahal izateko, nolanahi ere, alde zuzenetik nekazaritzan eskumena duen Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuaren txostena eskatuko da, eta bideratuko eta ebatziko ditu mendien araudiaren arabera. Udal lizentzia, horrela ezarri izan denean, bakarrik eskatuko da, zuhaitzak mozteko, udal erabilera duten lorategietan edo parkeetan, edo udal plangintzak, hainbeste zuhaitz egoteagatik, mantentzea egokia kontsideratu duen lurraldeetan. Lurralde horietarako babes-erregimen zehatz bat ezarriko du udal plangintzak.

c.- Zuhaitz landaketak, egin nahi direneko zona edozein delarik ere, besteak beste, ondoren adierazten diren gutxieneko separazioetara egokituko dira:

\* Lurzatiaren mugetara: 10,00 m.

Nolanahi ere, distantzia hori gutxitu edo guztiz kendu ahal izango da, mugakide den lurzatiaren jabearen baimena lortzen den kasuetan edota lurzati hau ere baso-erabileretara destinaturik dagoen kasuan.

\* Beste finka batzuetan dauden eraikuntzetara, hauei esleitutako erabilera edozein delarik ere: 40,00 m.

d.- Eraiki ahal izango dira masak erabiltzeko beharrezkoak diren instalazioak—industria erabilera asimilagarriak ez badira-, eta tresnen eta produktuen bilketa eta kontserbazioa, hurrengo ezaugarriekin:

\* Gehienezko okupazioa: 100,00 m<sup>2</sup>(t)

\* Profila: 1

\* Eraikuntzaren altuera: 4,00 m

e.- Honako azpiegitura hauek aurreikusi beharko dira: ateratze bideak, suteak zaintzeko dorreak, suebakiak, suebakien areak, ur-puntuak eta itxiturak eta hesiak.

#### 4.59 artikulua.- Herrilanei lotutako erabilerak.

##### 1.- Kontuan hartutako erabilerak:

Titularitate eta sustapen publikoko komunikabide-sistemak —hornitegiak ere barne— edo hiri-zerbitzuen azpiegiturak —ur-hornidura, hondakin-uren saneamendua eta arazketa, gas eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista eta bestelakoak— ustiari eta iraunarazteko erabilera eta eraikuntza lagungarriak hartuko dira halakotzat, landa-ingurunean ezarri beharrekoak, Hiri Antolamenduko Arau hauek beren ezarpen eremua sistema orokor gisa espresuki definitu ez dutenean.

##### 2.- Tramitazioa:

Eraikuntza lizentzia eskatu aurretik, Udalari kontsulta bat formulatuko zaio, non honek, arrazoitutako ebazpenean, lurzati ekarpen, eraikigarritasun eta aparkaleku zuzkidurari buruzko baldintzak definituko baititu, bai eta legokiokeenean alde zuzenetik plan berezi bat formulatzeko galdakizuna ere.

Kasu orotan, kontuan hartuko dira dagokion Administrazioak bere eskumen eta funtzioetan formula ditzakeen espedienteetan eta proiektuetan barne hartutako gai honi buruzko zehaztapenak.

##### 3.- Lur-zati ekarpena:

Ez da izaera orokorrean aplika daitezkeen baldintzarik ezartzen. Hala ere, Udalak, dagokionean, ezartzeko baimena eskatzen deneko erabilerak beste erabilera ez-landatar batzuekin izan lezakeen antza dela eta, azken hauetarako ezarritako lurzati ekarpenari buruzko baldintzak aplika daitezkeen galdatu ahal izango du.

##### 4.- Gutxieneko espazioak:

Lurzatiaren mugetara: 5,00 m.

Egungo etxebizitza eraikuntzetara:50,00 m.

Honetaz gain, kasu bakoitzean indarrean den sektoreko legeriak ezar ditzakeen aplikatuko dira, bai eta honako kapitulu honen gainerako artikuluetan eraikin mota desberdinentzat definiturikoak ere.

5.- Eraikuntza baldintzak:

Udalak, %10eko gehienezko lurzati okupazioaren barruan, bidezkoz jotzen dituen berriazko eraikuntza beharkizunak xedatuko ditu, arrazoitutako ebazpenaren bidez. Edozein kasutan, Ordenantza hauen I.V.4.1. puntuan ezarritako izaera orokorreko arauak bete beharko dira.

6.- Aparkalekua:

Gutxieneko zuzkidura: Plaza 1(1)/ 100 m2(s) edo zatikia

**4.60. artikulua.- Lurraldearen ustiapenari lotu gabeko nekazaritza industriak**

1.- Definizioa:

Halakotzat hartuko dira ukuiluratzeko iraunkorreko erregimenpeko abelazkuntza-ekoizpen intentsiboetara bideratutako eraikuntzak eta ustiategi bati zuzenean lotuta ez dauden lehen eraldaketako nekazaritzako elikagaien industriak; eta betiere 2.000 m2-tik gorako solairu estalgarria dutenak edota aire zabalean maniobrak egiteko edo biltegiak ezartzeko 5.000 m2-tik gorako azalera dutenak.

2.- Eraikuntza eta urbanizazio baldintzak:

\* Ekarpen gisa gaineratutako gutxieneko lurzattia:25.000 m2

\* Eraikuntzek Arau hauen IV.4.1. puntuan galdatzen diren beharkizun orokorrak beteko dituzte —ibilgailuen sarbideen antolamenduaren ondorioetarako erabilera ez-landatartzat hartuko dira—. Halaber, kapitulu honen 4.56. artikuluan nekazaritza ustiapenera destinatzen diren eraikinetarako ezartzen diren baldintzak ere bete beharko dituzte.

**4.61. artikulua.- Egoitza erabilera autonomoak.**

Proiektu hau onetsi aurretik bazeuden eta ordenazioz kanpokotzat deklaraturik ez zeuden etxebizitza erabilera eskusiboko eraikuntzetan soilik baimentzen da hauen ezarpena, betiere, erabilera hauek ezartzea baimentzen diren erabilera globalaren zonetan kokatzen direla.

Bere baimena, kasu orotan, 4.56. artikuluan 6. sailean ezartzen diren baldintzei lotuta egongo da, IV.4.1. puntuko izaera orokorreko baldintzei lotuta egoteaz gain.

Artikulu beraren 4.f sailean azaldutako arrazoi berberak direla eta, beste erabileretara destina daitezkeen existitzen diren eraikuntzak koka daitezke, suntsituak izatekotan, Udalak finkatzen duen leku berrian.

**4.62. artikulua.- Landakoak ez diren bestelako erabilera baimengarriak**

1.- Definizioa:

Zona desberdinetan baimendutako hirugarren sektoreko erabilera industrialak eta beren ezaugarrien ondorioz ezinbestez Lurzoru Hiritarrezinean kokatu behar diren jarduerak, edota ekipamendu komunitariokoak, titularitate publiko nahiz pribatukoak, eta titularitate pribatuko zerbitzu azpiegituretarako erabilerak kontuan hartzen dira hauen artean, landa-ingurunean ezarri beharrekoak, beren onura publiko edo interes sozialaren ikuspuntutik behar adina justifikatzen bada.

Dauden industri erabilerak finkatu egiten dira, eta ez da onartzen mota honetako asentamendu berririk ezartzea.

2.- Tramitazioa:

Mota hauetako obrak Lurzoru Ez-hiritargarrian egiteko lizentzia bat jasotzen duten Udalek, aipaturiko obrak baimentzekoak direla ulertzen badute, ondorengo dokumentazioa igorri beharko diote Foru Aldundira edo organismo aginpidedunari, aurretik udal araudian prestatutako baimena lortzeko:

a.- Interesatuaren eskaera Udaletxean, aipaturiko araudiko puntuak aipatzen direla, eta zehazki, aurreikusitako eraikuntzak eta instalazioak eta hauek landa inguruan kokatzeak duen beharra justifikatuz.

b.- Udalaren txostena, non eskaera baloratzen baita eta udal plangintzarekin bat baitator.



Foru edo autonomia organismo aginpidedunaren behin betiko ebazpena bi hilabetetako (2) epean gauzatu behar da, aurretik 20 egunetan zeharreko informazio publikoa dagoelarik, eta berririk ez baldin badago, baimena eman dela ulertuz. Jarduera erabilera publiko gisa katalogatu diren mendietan kokatzen denean, ebazpena emango da, aurretik Nekazaritza eta Ingurumen Sailak txosten loteslea eman duelarik, eta baimena atzera bota dutela ulertuko da, baimena aipaturiko bi hilabetetako epean ez balitz espresuki emango.

Foru Aldundiko baimena, kasu orotan, ulertuko da, udal lizentzia derrigorrezkoa lortzeko beharraren kalterako ez dela.

### 3.- Gaur egun dauden eraikuntzetan hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak ezartzea:

Aipaturiko erabileretara destinagarriak diren eraikuntzak, suntsitzekotan, Udalak finkatzen duen beste leku batean koka daitezke.

Erabilera horien ezarpena proiektu hau onetsi aurretik zeuden eta ordenazioz kanpo deklaratu ez diren eraikuntzetan soilik baimentzen da, beti ere ondoko baldintzak bete beharko direlarik:

\* Izaera orokorrean, eraikuntza horiek proiektu hau onesten den unean dituzten ezaugarriekin —eraikuntzaren parametro formalak, eraikuntza probetxamendua eta abar— finkatzen direla ulertuko da. Halaber, baimentzen da 120,00 m<sup>2</sup> (s)-ko handitze bat proiektu hau onartu zenean existitzen zen eraikuntzako gehienezko profila duen oinean. Kasu orotan, zabaltze horiek eraikin nagusiari atxiki beharko zaizkio, eta beteko dute, ahal den guztietan, eraikuntza berrirako ezarri diren beste elementuetatik separatzeko baldintzak.

\* Ez dira ezein kasutan baimenduko emaitza gisa 40.000 m<sup>2</sup>(p) baino gutxiagoko azalerako lurzati edo finka berriak sorrarazten dituzten afektatutako finken banatze edo zatiketak, lurzati hauek egungo beste nekazaritza ustiapen batzuetara adskribiturik daudela bermatzen denean izan ezik.

\* Finkatu egiten dira 40.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalerako finketan kokatuta dauden eraikuntzak; alabaina, finka hauek ezingo dira banandu.

Besteak beste, Arau hauen 4.57. artikulua "4.c" atalean ezarritako beharkizunak bete beharko dira.

\* Egungo industri erabilerak finkatzen dira, hauek handitze ere baimenduz arautegi orokorra betez, nahiz eta, behar bezala justifikatu eta proiektu tekniko egokiaz, onartuko den beharrezko handitze lanak egitea eraikinak baldintza tekniko eta osasunekoetara egoki daitezen. Kontu hauek guztiak udal zerbitzu teknikoek zehaztuko dituzte.

### 4.- Eraikuntza berrietan hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak ezartzea.

Salbuespen gisa eta, beti ere, proposatutako xedea egungo eraikuntzetan ezartzea ezinezko gertatzen denean, erabilera horietara destinaturiko eraikuntza berriak eraikitzea baimendu ahal izango da, besteak beste, ondoko baldintza hauek betetzen direnean:

\* Baimena, aldeztu aurretik eta nahitaez eraikitze eta hiritartzeko plan berezia formulatu eta onestearen baldintzapean egongo da. Plan berezi horrek, aipatu dugun zirkunstantziak gain, ondokoak justifikatu beharko ditu:

- Landa-ingurunerako proposatutako jardueren eta eraikuntzaren kokalekuaren egokitasuna.

- Proposatutako xedearen eta interes soziala.

\* IV.4.1. puntuaren ezarritako aplikazio orokorrekoak.

\* Ekarpen gisa gaineratutako lurzatiaren gutxienezko azalera: 40.000 m<sup>2</sup>.

Ekarpen gisa gaineratutako lurzatiak fisikoki nahiz espazialki jarraitua den eremua osatu beharko du kasu orotan eta eraikuntzari lotesia geratu beharko du ondorio guztietarako —erregistro mailan eta abar—.

Eraikuntza baldintzak:

- Lurzatiaren mugetarako distantzia :10,00 m.

- Lurzoru ez-urbanizagarriaren mugetarako distantzia :250,00 m.

- Beste finka batzuetan dauden eraikuntzetarako distantzia :250,00 m.

- Gehienezko sabai azalera eraikigarria:

. Lurzatia < 6,0 Ha.1.800,00 m<sup>2</sup>(s)

. Lurzatia > 6,0 Ha.2.400,00 m<sup>2</sup>(s)

. 6,0 ha. baino gehiagoko azalera duten lurzatiak, eta honi dagokion justifikazioaren ondoren, formulatu beharreko

plan bereziak aipaturiko sabai azalera eraikigarria birdoitu egin ahal izango du.

\* Aparkaleku zuzkidura:

- Orokorrean: Plaza 1/100 m<sup>2</sup>(s) –gutxienez-

- Ostalaritza erabilerak Plaza 1/30 m<sup>2</sup>(s) –gutxienez-

\* Etxebizitza laguntzailea: etxeb. 1/Lurz. –gehienez-

Instalazioen arduradun diren edo berauek zaintzen dituzten pertsonentzat destinatuko dira, baimendutako eraikuntza probetxamenduaren mugen barruan eraikiko dira eta, posible izanez gero, eraikin nagusian integraturik.

5.- Titularitate eta sustapen pribatuko zerbitzu azpiegituretarako erabilerak.

Aipatutako erabilerak erabilera autonomo gisa ezarri ahal izateko, IV.4.1. puntuan adierazitako baldintza orokorrez gain, 4.60. artikulua 2., 3., 4., 5. eta 6. ataletan ezarritako irizpideetara egokitu beharko dira. Nolanahi ere, baimendu ahal izateko, xedatutakoari jarraitu beharko zaio.

## V. TITULUA: HIRIGINTZA ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ERREGIMENA FORMULATZEA

### 5.1 artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko erregimenaren formulazioa.

Indarrean dagoen hirigintza legeriak xedatutakoaren arabera formulatu delarik (Hirigintza Plangintza Erregelamenduaren 86 eta 87 artikulua eta hauekin bat datozen gainerako xedapenak), honako Katalogo honen xedea, batetik, beren interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko edo naturalistiko, zientifiko eta abarren ondorioz hondamendirik edo degradaziorik jasan ez dezaten zaindu eta babestu egin behar diren Lasarte-Oriako udal barrutiko ondasun eta elementu eraiki nahiz naturalen zerrenda zehaztea da.

Zerrenda hau, dokumentu honetan bertan barne hartuta dagoen “elementu katalogatuen zerrendan” aipatzen diren ondasunek eta elementuek osatzen dute.

Ondasun eta elementu horiek guztiek, dokumentu honetan bertan nahiz gai honi dagokionean indarrean dauden gainerako legezko xedapenetan (1990eko uztailaren 3ko Euskal Kultur Ondareari buruzko 7. Legea eta garatzen duten Dekretuak.) ezarritako babes erregimenpean daude.

Hiri Antolamenduko Arau hauek garatu beharko dira Udal Barrutian katalogatutako ondarearen “Babes Plangintza Berezi” batean, eta bertan Titulu honetan dagoen babes araudia bete beharko da, elementu desberdinentzat edo katalogatutako eraikuntzentzat babes neurri partikularizatuak definituz eta zehazki arautuz bertan jarduteko arauak.

Halaber, aipaturiko proiektuak zerrenda bete beharko du, bertan sartuz, besteak beste, udal altzarien eta apaingarrien elementuak, dokumentu honi erantsi zaion Katalogoan zehazki ez balira etorriko eta interesgarriak izango balira.

### 5.2. artikulua.-Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra.

1.- Ondasun eta elementu katalogatuak ezin izango dira interbentzio suntsitzaile edo degradatzaileen xede izan, helburutzat baliorik gabeko eranskinak edota elementu katalogatuen izaera kemengabetzen dutenen eliminazioa dutenen kaltetan izan gabe.

2.- Dagokion udal lizentzia eskatu aurretik, afektatutako jabeak edo sustatzaileak, ezarritako babeserako xedeen testuinguruan proiektatutako interbentzioren egokitasunari buruzko kontsulta egin beharko du Udalean, bai eta eraikuntzaren eta honen elementu desberdinen babes-beharkizunen materializazio zehatzari buruzko kontsulta ere.

Helburu honekin, egin beharreko obraren oinarriko alderdiak behar adinako zehaztasunez definitzen dituen aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko du Udalean.

Udalak kontsulta horren aurrean hartzen duen erabakiak ez du baztertuko dagokion lizentziari buruzko ebazpenean, bidezkotzat joz gero, baldintza gehigarriak eranstea aukera.

Kasu orotan, jabeak edo sustatzaileak lizentzia eskaera zuzenean formulatzeko aukera izango du, aurkezturiko proiektua, hala badagokio, bere baliozkotasun efektiborako, udal ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu behar diren kaltetan izan gabe, edota, baimena eskatzen deneko interbentzioa, jaulkitzen diren txosten teknikoetan ezarritako babes-irizpideetara egokitzen ez delako, ukatua izatearen kaltetan izan gabe.

3.- Kontsulta eta eraikuntza edo obra proiektua dagozkien organismoetara igorriko dira —Eusko Jaurlaritzara edo Gipuzkoako Foru Aldundia—, proiektatutako interbentzioek legalki erakunde hauen zainpean eta interbentziopean dauden ondasunetan eraginik izango badute.

4.- Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek aurreko ataletan aipaturiko ebazpenetan ezarritako babes-baldintzak bete beharko dituzte kasu guztietan.

5.- Hala dagokionean, Euskal Kultur Ondareari buruzko Legeak ezarritako erregimenpean dauden eraikuntzak edo hauen elementuak auri egoeran deklaratzeko, lege horren 36. artikuluan ezarritako erregimen eta prozedurara egokituko da.

### 5.3. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatu eta eraikiak babesteko erregimena

1.- Izaera orokorrez, ondoko babes-erregimenak ezartzen dira:

a.- I. Gradua .- Artapen hertsia: Aitorpenaren xede, kultura ondare gisa, izan diren eraikuntzez eta elementuez gain, era horretan ere kontsideratzen dira balore historiko eta arkitektoniko berezia dutenak edo funtsezko elementuak dira, ordezkaezinak, udal irudikoak eta Hiriko oroimen historikoa osatzen dutenak.

b.- II. Gradua.- Oinarrizko artapena: Katalogoan sartu diren gainerako elementuak dira, kontsideratzen delako haien interes arkitektonikoak, historikoak eta kulturalak justifikatzen duela elementu garrantzitsu gisa gorde behar direla aipaturiko udal irudia eta Hiriko historia identifikatzera laguntzen dutelako.

#### 2.- Artapen hertsiko erregimena:

Artapen erregimen honi lotetsitako eraikuntzen eta gainerako ondasunen gaineko interbentzioek eta jarduketek hauen artapena eta zaharberrikuntza izango dute lehentasunezko xedetzat, elementu degradatuak edota aldaketa desegokiak jasan dituzten elementuen konponketa edo leheneratzea baimentzen delarik. Inola ere, baimenduko da eraikuntza botatzea edo ordezkatzeta.

Ildo honetan, izaera orokorrez, xedetzat aipaturiko elementuen zaharberrikuntza edo birjartzea eta instalazioen modernizazioa duten obrak edo interbentzioak baimenduko dira soilik. Salbuespen gisa, azterlan xehekatu hertsia eta justifikazioaren ondoren, eta, beti ere ondasun horien funtsezko ezaugarrien babesa bermatzen denean, obrak direla medio ezaugarri horien edonolako aldaketarik edo gutxiespenik gertatu gabe, Udalak garrantzi handiagoko obrak baimendu ahal izango ditu.

#### 3.- Oinarrizko artapeneko erregimena:

Hasiera batean, kanpoko ingurutzaila garrantzitsua kontsideratzen da: fatxadak, bere elementua guztiak kontuan hartuz, estalkia, eraikuntza elementuak edo arkitektoniko bereziak izatekotan, eta bere kasuan, lurzatiaren hiritargarrtasuna eta kanpoko itxidura. Halaber, kontserbatuko dira, balio berezia duten kanpoko elementuak: ezkaratzak, eskailerak, elementuen banaketa.

Artapen erregimen honi lotetsitako eraikuntzak eta gainerako ondasunak, beren egituraren zati baliotsuak mantenduz artatu eta zaharberrikuntza dira, obra nagusiaren edo bigarren mailako zati osagarriak obraren ezaugarrien arabera zentzu arkitektoniko eta historikoz birjarriko direlarik.

Ondoko obra hauek egitea baimentzen da: elementu hondatuak edo aldatuak zaharberrikuntza eta birjartze obrak; instalazioen modernizazioa; obra erantsien eraispena; egitura mailako konponketak dakartzaten barne-erreformak, eta abar.

Aparteko kasuetan, eraikuntzak ordezkatu egin ahal izango dira, hauen elementu berezi aipagarriak berreskuratuz, zeinak proiektu berrian barne hartuko diren, horretarako hau onesten duen udal txostena izan beharko delarik alde aurretik.

4.- Gipuzkoako Foru Aldundiaren nahiz Eusko Jaurlaritzaren zainpean dauden ondasunak eta elementuak afektatzen dituzten obrek eta interbentzioek, gai honi dagokionean indarrean dagoen legerian aurreikusitako txostenak, baimena eta abar beharko dituzte.

Halaber, aipaturiko zainpean ez dauden ondasun eta elementuetan proiektatutako obra eta jarduketetatik erator daitezkeen eraginak kontuan izanik, Udalak aipaturiko erakundeen lankidetzeta eta interbentzioa eskatu ahal izango du, obra eta jarduketeta horien bideragarritasuna zehaztu ahal izateko.

### 5.4 artikulua: Interes arkeologikoko elementuak eta zonak babesteko erregimena

1.- Interes arkeologikodun elementuen eta zonen kategorien edukia:

a.- I. Gradua.-

- Interes arkeologikodun elementuak: kategoria honetan barneratzen dira garrantzizko interes arkeologikodun elementuak, hedadura mugatua dutenak eta kokapen eta eduki erabat identifikatua dutenak – batez ere monumentuak-.

- Zona arkeologikoak: Hiritartzeko prozesuak eta etengabeko eraikuntza prozesuak Hiriko historian zehar jasan dituzten hedadura zabal samarreko areak barneratzen dira. Area hauek ezagun samarrak dira eta bere oinarriko edukia mugatua dago eta bertan garrantziko interes arkeologikodun elementuak aurkitzeko aukera handiak daude.

b.- II. Gradua.- Bertan barneratzen dira bigarren mailako interes arkeologikoa duten elementuak eta batzuetan bere kokapen definitua dutenak eta beste batzuetan ez hain definitua. Horretaz gain, puntu honetan hedadura zabaleko areak ere daude, bere itxurarengatik eta aurrekari historiko ezagunengatik aurkez ditzaketelako interes arkeologiko ugariko hondakinak.

2.- Interes arkeologikodun elementuen eta zonen esku-hartzetako erregimena:

a.- I. Gradua:

- Interes arkeologikodun elementuak: Debehatuta dago edozein esku-hartze edo afekzio zuzena kalifikazio honekin katalogatu diren elementuetan, organismo aginpidedunek espresuki agindutako indusketa-lanak edo babesak izan ezik.
- Zona arkeologikoak: Zona arkeologikoetan burutzen diren lurak mugitzeko eta indusketa-lanek bete beharko dituzte Foru Aldundiko Departamentuak formulatutako arauak interes arkeologikodun ondasun eta elementuei dagokionez.  
Esku-hartzeek eskatuko dute titularrak aurretik azterlan arkeologiko bat egitea; Foru Aldundiak, obrak burutu baino aurretik, eska dezake, proiektu arkeologiko bate erredaktatzea. Eta proiektu honek definitu beharko du, bere kasuan, egin beharreko esku-hartze arkeologikoa, eskatutako obrak egin aurretik edo egiten diren bitartean.

b.- II. Gradua:

Kategoria honetan sartuta dauden zonetan eragin izan dezaketen edo eragina duten edozein motako lurak mugitzeko lizentziak eskatzen direnean, Udalak, dagokion ematen adostasunean, azalduko du espresuki izaera horretako elementuak kaltetzeko aukera, eta obren titularrek bere suntsidura saihestu behar dutela, eta Udalari edo Foru Aldundiari berehala jakinarazi behar diotela ezaugarri horiek dituen edozein elementua aurkitzen badute, Euskal Kulturaren Ondarearen 48. artikuluan ezarritako jarriki. Ondoren, kasu bakoitzean, hartu beharreko erabakiak artikuluko horren arabera izango dira. Udalak, kasu orotan, Foru Aldundira pasako dio lizentziaren ematea, eta azken honek, egokia bada eta aipaturiko legearen arabera, eskatu ahal izango du aurretiko prospekzioa arkeologikoaren neurriak hartzea edo obren arkeologikoen kontrola egitea.

### 5.5 artikulua: Interes naturalistikoa duen ondarea babesteko erregimena

Mota askotako balore ekologikoengatik eta haien mantentzearengatik eta jatorriko baldintzen garrantziarengatik, lurraldeko elementu bereziak eta ordezkazekin direlako oso era zorrotzean mantendu beharreko enklabe natural guztiak sartzen dira esparru honetan.

Natura interesa dutela katalogatutako areetan debehatuta dago, edozein suntsitzeko esku-hartzea edo lurren, loreen edo animalien edozein esku-hartzen degradantea eta haien artean, zuhaitzak moztea, fabrikako eraikuntzak edo obrak ezartzea, azpiegiturak ezartzea, nekazaritza eta abeltzaintza jarduerak eta antzekoak.

Area hauetan bakarrik baimentzen da eta haien artean, zuhaitzak moztea, fabrikako eraikuntzak edo obrak ezartzea, azpiegiturak ezartzea, nekazaritza eta abeltzaintza jarduerak eta antzekoak.

Area hauetan bakarrik baimentzen da ingurumena hobetzeko edo lehenera ekartzeko jarduerak. Jarduera horiek gauzatzeko, ingurumenaren babesaren organismo arduradunek erabaki horiek aztertu behar dituzte.

Natura interesa dutela katalogatutako areak nahita nahiez kaltetuko duten lehentasunezko erabilera publikoko azpiegituren esku-hartzeak egotekotan, kasu orotan eskatuko da dagokion ingurumenaren inpaktuari buruzko azterketa, aukera desberdinak ebaluatzeko, eragindako inpaktuak gutxitzeko eta, erremediorik ez bada, dagozkien neurri egokiak finkatzeko.

Donostian, 2004ko maiatza

GURBAIN S.L.-ek egin

Ordek.: JOSE MIGUEL MARTIN HERRERA, Arkitektoa

Laguntzaileak:

ANA CRESPO AMADO, Arkitektoa      PEDRO ETXANIZ REBAQUE, Arkitektoa  
JOSÉ MARÍA ABAD URRUZOLA, Abokatua

Este Documento ha sido traducido a partir de su original en castellano