

## LASARTE-ORIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

2024ko urria

### **“2. HIRIGINTZA ARAUAK” dokumentua.**

#### “2.1. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK”



**AURKIBIDEA** ..... **Orrialdea**

**LEHEN TITULUA**

**XEDAPEN OROKORRAK.** ..... 1

1. artikulua.- Aplikazio-eremua.
2. artikulua.- Indarraldi-baldintzak.
3. artikulua.- Plan Orokorreko dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea.
4. artikulua.- Plan Orokorren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.
5. artikulua.- Plan Orokorren aldaketa.
6. artikulua.- Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.
7. artikulua.- Udal-ordenantzak.
8. artikulua.- Plan Orokorra eta pertsonen arteko berdintasuna.

**BIGARREN TITULUA**

**EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO ZEHAZTAPENAK.** ..... 9

**LEHEN KAPITULUA.**

**KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**Lehen atala.**

**Hirigintza-erabilerak.**

9. artikulua.- Hirigintza-erabilera motak.
10. artikulua.- Hirigintza-erabileren oinarritzko edukia.

**Bigarren atala.**

**Eraikigarritasuna.**

11. artikulua.- Egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna.

**Hirugarren atala.**

**Zona orokorrak eta horien hirigintza-araubidea.**

12. artikulua.- Zona globalen motak eta horien mugapena.
13. artikulua.- "A Bizitegi Zona" zona orokorraren hirigintza-araubidea.
5. artikulua.- "B. Ekonomia-jarduerako zona" zona orokorraren hirigintza-araubidea.
15. artikulua.- "C. Komunitate-ekipamendua" zona orokorraren hirigintza-araubidea (Sistema Orokorra).
16. artikulua.- Espazio libreetako zona orokorren hirigintza-araubidea (D) (Sistema Orokorra).
17. artikulua.- Komunikazio- eta garraio-sareen hirigintza-araubidea (E) (Sistema Orokorra).
18. artikulua.- "F. Hiriko zerbitzu-azpiegiturak (Sistema Orokorra)" zona orokorren hirigintza-araubidea.
19. artikulua.- Landa-eremuen hirigintza-araubidea (G).
20. artikulua.- Zonakatze global gainjarria.

**AURKIBIDEA** (jarr.) ..... **Orrialdea**

## **BIGARREN KAPITULUA.**

### **LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDE OROKORRA.**

#### **Lehen atala**

##### **Izaera orokorreko xedapenak.**

- 21. artikulua.- Eraikuntza- eta urbanizazio-baldintza orokorrak.
- 22. artikulua.- Elementu degradagarriak ezabatzea.
- 23. artikulua.- Bizitegi- edo ostatu-erabileretara bideratutako eraikin mugikor edo prefabrikatuak ezartzea.
- 24. artikulua.- Ibilgailuentzako bideak eta pistak eta oinezkoentzako bidezidorrak.
- 25. artikulua.- Aireko lineak paisaian txertatzea.
- 26. artikulua.- Intereseko zuhaitz eta landare autoktonoak babestea eta espezie inbaditzaileak ezabatzea.
- 27. artikulua.- Faunaren babesa.
- 28. artikulua.- Ereku higagarriak edo higadura aktibokoak.
- 29. artikulua.- Ibai-ibilguen babesa.
- 30. artikulua.- Hezeguneen babesa.
- 31. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren araubidea arautzen duten aurreikuspenen arauzko lotura.

#### **Bigarren atala.**

##### **Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko xedapen arautzaileak.**

- 32. artikulua.- Baldintza orokorrak.
- 33. artikulua.- Erauzketa-jarduerak.
- 34. artikulua.- Nekazaritza-ustiategiak eta -jarduerak.
- 35. artikulua.- Nekazaritza-jardueren lotutako nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-modalitateko lehen mailako baliabideak ustiatzeko erabileretarako eraikinak eta instalazioak.
- 36. artikulua.- Nekazaritza-ustiapenen bizitegi-erabilera laguntzaileak. Sasoiko langileentzako ostatu-erabilerak.
- 37. artikulua.- Nekazaritza-turismo, aterpe eta antzeko beste jarduera eta eraikuntza batzuk.
- 38. artikulua.- Nekazaritza-industriak.
- 39. artikulua.- Nekazaritza-ustiategiei lotu gabeko nekazaritza-erabilerak.
- 40. artikulua.- Nekazaritza-ustiategiei lotu gabeko etxebizitzak.
- 41. artikulua.- Azpiegiturak.
- 42. artikulua.- Onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

## **HIRUGARREN KAPITULUA.**

### **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GARATU ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.**

- 43. artikulua.- Hiri-bilakaeraren estrategia.
- 44. artikulua.- Lurzoruaren hirigintza-sailkapena.
- 45. artikulua.- Plan Orokorra bateragarri egiteko eta garatzeko plangintza-formulazioa.
- 46. artikulua.- Sistema orokorren sarea eta hori egikaritzea.

**AURKIBIDEA** (jarr.) ..... **Orrialdea**

**LAUGARREN KAPITULUA.**

**EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN LOTURA ARAUEMAILEA**

47. artikulua.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenen eta horien doikuntza posiblearen lotura arauemailea.

**HIRUGARREN TITULUA**

74

**HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHAZTAPENAK.**

**LEHEN KAPITULUA**

**AZPIZONA XEHATUAK.**

- 48. artikulua.- Kalifikazio xehatua eta azpizona xehatuen motak.
- 49. artikulua.- Zonakatze xehatu gainjarria.
- 50. artikulua.- Azpizona xehatuen hirigintza-araubidea arautzeko oinarrizko zehaztapenak.

**BIGARREN KAPITULUA**

**HIRIGINTZA-ERABILERA XEHATUAK.**

- 51. artikulua.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak eta edukia.
- 52. artikulua.- Bizitegi-erabileraren eduki xehatua (1. erabilera).
- 53. artikulua.- Ekonomia-jarduerako erabileren eduki xehatua (2. erabilera).
- 54. artikulua.- Komunitate-ekipamendu erabileren eduki xehatua (3. erabilera).
- 55. artikulua.- Espazio libreen erabileren eduki xehatua (4. erabilera).
- 56. artikulua.- Komunikazio- eta garraio-erabileren eduki xehatua (5. erabilera).
- 57. artikulua.- Zerbitzu-azpiegitura erabileren eduki xehatua (6. erabilera).

**HIRUGARREN KAPITULUA**

**ERAIKUNTZA-ARAUBIDE XEHATUA.**

**Lehen atala.**

**Zehaztapen orokorrak.**

- 58. artikulua.- Parametroen definizioa.
- 59. artikulua.- Eraikigarritasun xehatua.
- 60. artikulua.- Partzelari eta/edo lurzoruari buruzko parametro orokorrak.
- 61. artikulua.- Eraikuntza-parametro eta -baldintza orokorrak.
- 62. artikulua.- Aplikazioa.

**Bigarren atala.**

**Azpizona xehatuei buruzko zehaztapen espezifikoak.**

- 63. artikulua.- Bizitegi-partzela intentsiboaren eraikuntza-araubidea (a.1).
- 64. artikulua.- Garapen Txikiko Bizitegitarako bizitegi-partzelaren eraikuntza-araubidea (a.2).
- 65. artikulua.- Eraikuntza Isolatuko bizitegi-partzelaren eraikuntza-araubidea (a.3).
- 66. artikulua.- Erabilera produktiboko (b.1) partzelaren eraikuntza-araubidea.
- 67. artikulua.- Hirugarren Sektoreko Erabileren / @ jardueren (b.2) partzelaren eraikuntza-araubidea.

**AURKIBIDEA** (jarr.) ..... **Orrialdea**

- 68. artikulua.- Ekipamenduko (c) partzelen eraikuntza-araubidea.
- 69. artikulua.- Espazio-libreen ("d.1.1" eta "d.1.2") eraikuntza-araubidea.
- 70. artikulua.- Komunikazio-sistemarako ("e.1", "e.2", "e.3" eta "e.4") espazioen eraikuntza-araubidea.
- 71. artikulua.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturretara bideratutako espazioen eraikuntza-araubidea ("f.1" eta "f.2").

**Hirugarren atala.**

**Beste zehaztapen batzuk.**

- 72. artikulua.- Irisgarritasunaren hobekuntza.

**LAUGARREN KAPITULUA**

**AZPIZONA XEHATUEN ERABILERA-ARAUBIDEA.**

- 73. artikulua.- Bizitegi-partzela intentsiboaren erabilera-araubidea (a.1).
- 74. artikulua.- Garapen txikiko eraikuntzako ("a.2") bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.
- 75. artikulua.- Eraikuntza isolatuko ("a.3") bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.
- 76. artikulua.- Erabilera produktiboko partzelen erabilera-araubidea ("b.1").
- 77. artikulua.- Hirugarren sektoreko / @ jardueren erabilera-araubidea partzelen erabilera-araubidea ("b.2").
- 78. artikulua.- Ekipamenduko ("c.1") partzelen erabilera-araubidea.
- 79. artikulua.- Espazio libretarako azpizonen ("d.1.1" eta "d.1.2") erabilera-araubidea.
- 80. artikulua.- Gainazaleko uretara bideratutako azpizonen (hirigunea) ("d.2") erabilera-araubidea.
- 81. artikulua.- Bide-sarearen ("e.1") erabilera-araubidea.
- 82. artikulua.- Trenbide-sarearen ("e.2") erabilera-araubidea.
- 83. artikulua.- Bidegorri-sarearen ("e.3") erabilera-araubidea.
- 84. artikulua.- Aparkalekutarako ("e.4") partzelen erabilera-araubidea.
- 85. artikulua.- Hiri-zerbitzu orokorren (SO) ("f.1") eta tokikoen (f.2") azpiegitura-partzelen hirigintza-araubidea.
- 86. artikulua.- Tokiko espazio libreak, ibilgailuentzako aparkalekuak eta beste zuzkidura batzuk.
- 87. artikulua.- Azpizona xehatuen erabilera-araubidea arautzeko aurreikuspen osagarriak.

**BOSGARREN KAPITULUA**

**ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ETA ALDATZEKO BALDINTZA FORMALAK.**

- 88. artikulua.- Antolamendu xehatua zehazteko eta aldatzeko modalitateak.
- 89. artikulua.- Xehetasun-azterketen formulazioa.
- 90. artikulua.- Eraikuntza-parametroak, erabilera-araubidea eta komunikazio-sareen eta hiri-zerbitzuen azpiegituren konfigurazioa.

**AURKIBIDEA** (jarr.) ..... **Orrialdea**

**LAUGARREN TITULUA** ..... **198**

**HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.**

- 91. artikulua.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaille gainjarriak. Irizpide orokorrak.
- 92. artikulua.- "CS.1 Babes bereziko espazio eta elementu naturalak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 93. artikulua.- "CS.2 Korridore ekologikoa. Azpiegitura berdea" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 94. artikulua.- "CS.3 Interes Geologikoko Eremuak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 95. artikulua.- "CS.4 Paisaia-intereseko eremuak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 96. artikulua.- "CS.5 Onura Publikoko Mendiak (OPM)" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 97. artikulua.- "CS.6 Atsobakar hezegunea" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 98. artikulua.- "CS.7 Baso-sutearen arriskua" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 99. artikulua.- "CS.6 Eremu higagarriak edo higatzeko arriskua dutenak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 100. artikulua.- "CS.9 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 101. artikulua.- "CS.6 Uholde arriskua duten eremuak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 102. artikulua.- "CS.6 Eremu akustikoak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 103. artikulua.- "CS.12 Salgaien garraioaren arriskua" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 104. artikulua.- "CS.13 Zabalaga hiriarteko landa-parkea (Eremu funtzionaleko LZP)" baldintzatzaillea arautzeko arau orokorra.
- 105. artikulua.- "CS.14 Indarreko lege-xedapenetan araututako beste baldintzatzaille batzuk" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 106. artikulua.- Baldintzatzaille gainjarrien maila, arauzko lotura eta birplanteatzeko araubidea.

**BOSGARREN TITULUA** ..... **208**

**ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK ETA EGIKARITZEKOAK.**

- 107. artikulua.- Hiri-lurren kategorizazioa.
- 108. artikulua.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko modalitateak.
- 109. artikulua.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta hirigintza-eskubideak eta -kargak zehazteko baldintzak.
- 110. artikulua.- Egikaritzeko epeak.
- 111. artikulua.- Erabileren haztapen-koefizienteak.
- 112. artikulua.- Plangintzarekin eta beste egoera batzuekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.
- 113. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko partzelazio-baldintzak.

**AURKIBIDEA** (jarr.) ..... **Orrialdea**

**SEIGARREN TITULUA** ..... **227**  
**ORDENANTZAK.**

**LEHEN KAPITULUA**  
**ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK.**

**Lehen atala**

**Baldintza estetikoak**

- 114. artikulua.- Definizioa
- 115. artikulua.- Aplikazioa.
- 116. artikulua.- Hiri-estetika zaintzea. Konposizio-unitatea.
- 117. artikulua.- Hiri-giroak babestea
- 118. artikulua.- Fatxadak
- 119. artikulua.- Beheko solairuen tratamendua
- 120. artikulua.- Fatxadako materialak
- 121. artikulua.- Fatxaden aldaketa
- 122. artikulua.- Ataripeak
- 123. artikulua.- Fatxada itsuak.
- 124. artikulua.- Fatxadako instalazioak.
- 125. artikulua.- Markesinak
- 126. artikulua.- Publizitate-instalazioak.
- 127. artikulua.- Toldoak
- 128. artikulua.- Mehelinak
- 129. artikulua.- Kanpoko mehelin-hormen kontserbazioa eta dekorazioa.
- 130. artikulua.- Eraikinen beste zati edo elementu batzuei buruzko baldintzak.
- 131. artikulua.- Materialak

**Bigarren atala.**

**Etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak.**

- 132. artikulua.- Baldintza orokorrak.
- 133. artikulua.- Baldintza espezifikokoak
- 134. artikulua.- Beheko solairuan etxebizitzak ezartzeko baldintzak.

**Hirugarren atala.**

**Bizitegi-eraikinetara eta -finken segurtasun- eta irisgarritasun-baldintzak.**

- 135. artikulua.- Bizitegi-eraikinetara iristeko baldintzak.
- 136. artikulua.- Bizitegi-finketara iristeko baldintzak.
- 137. artikulua.- Etxebizitzaren pribatutasun- eta segurtasun-baldintzak.
- 138. artikulua.- Segurtasuneko eta pribatutasuneko beste baldintza batzuk.

**Laugarren atala.**

**Bizitegi-eraikinetako garajeei buruzko baldintzak.**

- 139. artikulua.- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzak.
- 140. artikulua.- Lokalen altuera.
- 141. artikulua.- Itxaroteko guneak.
- 142. artikulua.- Sartzeko arrapalak.



**AURKIBIDEA** (jarr.) ..... **Orrialdea**

- 143. artikulua.- Zirkulazioko kaleak.
- 144. artikulua.- Aparkalekuen baldintzak.
- 145. artikulua.- Eraikuntzako eta instalazioetako baldintza teknikoak

**Bosgarren atala.**

**Industria-eraikini buruzko ordenantzak.**

- 146. artikulua.- Funtzionalitate-, higiene-, segurtasun-, eraikuntza-kalitate eta tratamendu estetikoko baldintza orokorrak.

**Seigarren atala.**

**Hirugarren sektoreko erabilerako eraikinei eta lokalei buruzko ordenantzak.**

- 147. artikulua.- Bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, segurtasunari, tratamendu estetikoari eta domeinuari buruzko baldintza orokorrak, baimendutako beste erabilera batzuetara bideratutako lokaletan aplikatzekoak direnak.

**Zazpigarren atala.**

**Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ekipamendu komunitarioko partzeletan eta zerbitzu-azpiegituretan.**

- 148. artikulua.- Eraikinen baldintza funtzionalak, eraikuntza-baldintzak, higiene- eta osasun-baldintzak eta segurtasun-baldintzak.

**BIGARREN KAPITULUA**

**ESPazio PUBLIKOARI ETA HAREN URBANIZAZIOARI BURUZKO ORDENANTZAK.**

- 149. artikulua.- Urbanizazio-baldintza orokorrak.

**HIRUGARREN KAPITULUA.**

**TELEKOMUNIKAZIO-SARE ETA -ZERBITZUEN ORDENANTZAK.**

- 150. artikulua.- Komunikazio elektronikoen sareak.
- 151. artikulua.- Telekomunikazio elektronikoen sare publikoak hedatzeko baldintzak.
- 152. artikulua.- Banda zabaleko sareak

**LAUGARREN KAPITULUA.**

**ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK LURZORU URBANIZAEZINEAN.**

- 153. artikulua.- Eraikinen oinarrizko konfigurazioaren baldintza arautzaileak.
- 154. artikulua.- Eraikinen eta instalazioen kanpoko tratamendu-baldintzak.
- 155. artikulua.- Instalazioen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate eta funtzionalitate-baldintzak. Eraikinen eta horien zatien estetika eta segurtasuna.
- 156. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua. Horien tratamendua arautzeko baldintzak.
- 157. artikulua.- Ingurune eta lur higagarrietan esku hartzeko irizpideak.

**AURKIBIDEA** (jarr.) .....Orrialdea

**BOSGARREN KAPITULUA.**

**INGURUMENA BABESTEKO ORDENANTZAK.**

- 158. artikulua.- Ingurumena babesteko eta integratzeko irizpide orokorrak.
- 159. artikulua.- Babes- edo prebentzio-neurriak.
- 160. artikulua.- Neurri zuzentzaileak.
- 161. artikulua.- Konpentsazio-neurriak.
- 162. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua.
- 163. artikulua.- Abeltzaintza-jardueren ezarpena.
- 164. artikulua.- Ingurumen-neurriak gainbegiratzeko programa.

**ZAZPIGARREN TITULUA**

280

**KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA- ETA ARKEOLOGIA-ONDAREA BABESTEKO ARAUBIDEA.**

- 165. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko araubidea formulatzea.
- 166. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.
- 167. artikulua.- Katalogatutako interes historiko-arkitektonikoko elementuak babesteko araubide-modalitateak, eta horiek arautzeko irizpide orokorrak.
- 168. artikulua.- Interes arkeologikoko elementuak eta zonak babesteko araubidea.
- 169. artikulua.- Udalaz gaindiko erakundeak babesteari lotutako esku-hartzeak.
- 170. artikulua.- Katalogatutako Hirigintza Ondarea babesteko araubidea arautzeko aurreikuspenen maila eta lotura arauemailea.

**XEDAPEN IRAGANKORRA**

286

- Lehena.- Lehendik finkatuta dauden eta eraikitzen ari diren eraikinen eraikuntza- eta erabilera-araubidea.

## **LEHEN TITULUA** **XEDAPEN OROKORRAK.**

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

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau, Lasarte-Oriako udal-mugarte osoan aplikatuko da indarrean sartzen denetik.

### **2. artikulua.- Indarraldi-baldintzak.**

- 1.- Plan Orokor honek indargabetu egingo ditu Lasarte-Oriako Plangintzako Arau Subsidiarioak (2005eko apirilaren 1eko GAOn argitaratutako 2005eko martxoaren 8ko ebazpen bidez behin betiko onetsiak), eta baita haien garapenean sustatu eta onetsitako ondorengo aldaketak, osagarriak eta hirigintza-planak ere (plan bereziak eta partzialak), horien guztien zehaztapenak barne.

Indargabetze horretatik salbuetsita geratuko dira Plan honek Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularretan berariaz finkatzen dituen hirigintza-dokumentuak, horietan adierazitako irismenarekin. Finkapenak dokumentu horien berariazko edukiari nahiz eduki hori justifikatu eta azaltzen duten 2005eko Arau Subsidiarioetan ezarritako hirigintza-parametroei eragiten die. Parametro horiek gabe, Planak bere zentzua eta esanahia ( terminologia, eraikuntza- eta erabilera-parametroak...) galduko lituzke.

- 2.- Plan Orokor horretako zehaztapenen bat baliogabetzeak, deuseztatzeak edo aldatzeak ez dio eragingo gainerakoen baliozkotasunari, haiekiko lotura- edo mendekotasun-gorabeheren ondorioz aplikaezinak suertatzen direnak izan ezik.

### **3. artikulua.- Plan Orokorreko dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea.**

#### 1.- Plan Orokorreko dokumentuak.

Plan Orokor honek honako dokumentu hauek ditu:

#### A.- 1. Memoria.

- a) 1.1. Hirigintza-antolamendua eta horren egikaritzea justifikatzeko memoria.
- b) 1.2. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzeko estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarreko lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria.
- c) 1.3. Ingurumen-jasangarritasuneko txostena – Ingurumen Azterketa Estrategikoa.
- d) 1.4. Genero Inpaktuaren Ebaluazioa.
- e) 1.5. Hizkuntza Inpaktuaren Ebaluazioa.
- f) 1.6. Aireportuko afekzioak betetzea.

- B.- 2. Hirigintza Arauak.
  - a) 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak.
  - b) 2.2. Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak.
  - c) 2.3. Katalogoa.
  
- C.- 3. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa. Jarduketa Programa.
  - a) 3.1. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.
  - b) 3.2. Ekonomia-jasangarritasuneko azterketa.
  - c) 3.3. Jarduketa Programa.
  
- D.- 4. Plano orokorrak.
  - a) Informazio-planoak:
    - \* I. Informazioa.
  - b) Proiektuko planoak:
    - \* II. Egitura-antolamendua.
    - \* III. Antolamendu xehatua.
    - \* IV. Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriak.
    - \* V. Hirigintza egikaritzea.
    - \* VI. Katalogoa.
    - \* VII. Antolamenduko beste plano batzuk.
    - \* VIII. Antolamenduaren irudi argigarria.
  
- E.- 5. Laburpen betearazlea.

## 2.- Dokumentuen izaera arauemailea

Plan Orokor hau onartzeak indarreko hirigintza-legerian aurreikusitako ondorioak ditu. Oro har, Planaren edukia bere dokumentu guztietan jasotako zehaztapenen multzoak osatzen du. Zentzu hertsian, izaera arauemaileko zehaztapenak "2. Hirigintza Arauak" dokumentuetan, eta "4. Plano orokorrak" b modalitatean. "b. Proiektuko planoak", mugikortasunari buruzko VII.1 eta argigarria den VIII. Planoak kanpoan utzita.

Plan Orokorreko gainerako dokumentuek helburu informatzailea, erreferentziala edo justifikatzailea dute. Aurretik aipaturikoeekin alderatuta eduki kontrajarria badute, hauek nagusituko dira, baldin eta ageriko hutsegiterik ez badute edukian.

## 3.- Desadostasunak dokumentuen artean

- A.- Plan Orokor honetako dokumentu arauemailetako zehaztapenen artean sor daitezkeen desadostasunak indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera ebatziko dira<sup>1</sup>.
- B.- Desadostasunak egonez gero, Plan Orokorreko plano arauemaile digitalen gainean egindako zehaztapen eta neurketa fisikoak (eremuak, zonak, partzelak eta abar mugatzea eta neurtzea; lerrokadurak eta sestrak, etab.) nagusituko dira papereko edizioetan eskuzko metodoekin egindakoen eta Planaren paperezko dokumentuetan jasotako zenbakizko eta idatzizko zehaztapenen gainean.

---

<sup>1</sup> 2/2006 Legeko 7. Artikulua, etab.

#### **4. artikulua.- Plan Orokorraren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.**

- 1.- Bere arau-lerrunari nahiz bere eragin materialari erreparatuta, honako zehaztapen-mota hauek bereizten dira:
  - A.- Egiturazko hirigintza-antolamenduko zehaztapenak.
  - B.- Hirigintza-antolamendu xehatuko zehaztapenak.
  - C.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriak.
  - D.- Hirigintza-antolamenduaren araubide juridikoa eta egikaritze-araubidea arautzeko zehaztapenak.
  - E.- Beste zehaztapen batzuk.
- 2.- Zehaztapen horien aldaketa bere arau-lerrunak eta eduki materialak kasu bakoitzean eskatutako prozedurari lotuko zaio, indarreko hirigintza-legerian eta Plan honetan kontu horri buruz ezarritakoaren arabera.
- 3.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren berezko arau-lerruna dute honako hauetan jasotako zehaztapenek:
  - A.- Dokumentu honetako Bigarren Tituluak, 31. artikuluan azaldutako salbuespenekin.
  - B.- "2.2 Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak" dokumentuko "III. Egiturazko Hirigintza Araubidea" epigrafea.
  - C.- "4. Planoak" dokumentuko "II, Egiturazko antolamendua" planoak.

Zehaztapen horiek aldatzeak edo osatzeak plangintza orokor mailako espedientea formulatzea eskatuko du, dokumentu honetan ezarritako tolerantzia-tarteekin bat datozen birdoitzeak izan ezik (47. artikulua, etab.), horiek gauzatzea kontu horren inguruan ezarritako irizpideetara egokituko baita.

- 4.- Hirigintza-antolamendu xehatuaren berezko maila dute honako zehaztapen hauek:
  - A.- Dokumentu honetako Hirugarren Titulukoak.
  - B.- "2.2 Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak" dokumentuko "IV. Antolamendu xehatua" epigrafeak eta "3. Zonakatze xehatua" eta "4. Lurzoruaren kategorizazioa" planoetakoak.
  - C.- Zuzkidura publikotara (sistema orokorrak eta tokikoak) bideratutako zona orokorren eta azpizona xehatuen eraikigarritasun fisikoa arautzen dutenek.
  - D.- "III. Antolamendu Xehatua" multzoko plano orokorretakoak.
  - E.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera maila bera duten gainerakoak.

Zehaztapen horiek aldatzeak edo osatzeak plangintza xehatuaren mailako espedientea (plan berezia edo partziala) edo xehetasun-azterketa bat (birdoitzeak bere esku-hartzeko eremuarekin bat badatoz, indarreko hirigintza-legerian eta -plangintzan ezarritakoaren arabera) formulatzea eskatuko du.

"III. Antolamendu xehatua" multzoko plano orokor horietako zehaztapenak salbuesten dira. Edukia kontuan hartuta, urbanizazio-obren proiektuen eta/edo plan espezifiko bidez aldatu ahal izango dira, komenigarria eta beharrezkoa dela justifikatu ondoren; Horien artean sartzen dira Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1 Hiri-zerbitzuen azpiegiturak" planoetako aurreikuspenak.

Halaber, bere aldaketa plangintza orokorreko espediente baten bidez egin ahal izango da, bere maila eta izaera xehatua aldatzea eragin gabe.

- 5.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko zehaztapenak dira "VII. Egikaritze-araubide xehatua" epigrafean eta Hirigintza Eremuen Arau Partikularretako (Plan honetako "2.2" dokumentua) "4. Hirigintza egikaritzeko baldintzak" planoan jasotakoak.

Bere arau-lerruna, kasu bakoitzean, honako hauetan ezarritakoa da: indarreko legerian; Plan Orokor honetako hirigintza-plangintzan; hirigintza-antolamendua egikaritzeko sustatutako proiektuetan (Hirigintzako Jarduketa Programa; birpartzelazio- eta desjabetze-proiektuak; urbanizazio-obren proiektuak; etab.).

Horiek aldatzea edo osatzea, kasu bakoitzean indarreko legerian ezarritako irizpideetara doitu da, hirigintza-plangintzan, Plan Orokor hau barne, ezarritako tolerantzia-marjinekin bat datozen doikuntzak izan ezik.

- 6.- Plan honetan zehaztutako hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarrien arau-lerruna, kasu bakoitzean, jatorria duen xedapen, tresna edo proiektuan ezarritakoa da.

Aldaketa eta/edo osatzea Arau hauetako 106. artikuluan adierazitakora egokitu beharko da.

- 7.- Aurreko zehaztapenei beste espezifiko batzuk gehitzen zaizkie (Hirigintza Ondarearen Katalogoa, Urbanizazio eta Eraikuntza Ordenantzak, etab.). Zehaztapen horiek indarreko hirigintza-legerian eta -plangintzan, Plan Orokor hau barne, ezarritako maila dute.

"4. Planoak" dokumentuko "VI. Beste plano batzuk" epigrafeko zehaztapenak sartzen dira horien artean.

Horiek aldatzea eta osatzea kontu horri buruz aipaturiko legerian eta plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

- 8.- Plan Orokor honetan jasotako aurreikuspen idatziak zein grafikoak, indarreko beste lege-xedapenetan, lurralde-antolamenduko tresnetan, eta abarretan jatorria dutenak, haien transposizioztat joko dira.

Horregatik, haien edukia eta norainokoa xehetasunez zehazteko ondorioetarako, jatorria duten lege-xedapen eta lurralde-antolamenduko tresna horietan xedatutakoa bete beharko da kasu bakoitzean.

Aurreikuspen horiekin zerikusia duten desadostasun edo kontraesanen kasuan, batetik, Plan honen eta, bestetik, xedapen edo tresna horien artean, azken horietan xedatutakoa bete beharko da.

- 9.- "2.2. Hirigintza Arauen Arau Partikularrak" dokumentuan zehaztuko da eremu bakoitzaren hirigintza-araubide espezifikoak "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko aurreikuspenen garapen edo zehaztapen gisa. Horregatik, eremu bakoitzean, dokumentu hartako aurreikuspenek lehentasuna izango dute dokumentu honetako aurreikuspenekiko aplikatzeko orduan.

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

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

- A.- Plan Orokor honen aldaketak indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira, bai edukiari eta bai izapidetzeari dagokionez.
- B.- Interes orokorreko motiboetan oinarritu beharko dira eta euren arrazoi eta helburuen berariazko justifikazioa eta euren edukiaren eta norainokoaren deskribapen egokia eta behar adinakoa eskatuko dute, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera<sup>1</sup>.
- C.- Lotura izango dute justifikatzen dituen motiboarekin, eta espedientean ezingo dira sartu motibo horrekin zerikusirik ez duten edo egindako deskribapenetan eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez diren plangintzako aldaketak, baldin eta bigarren mailako garrantzirik ez badute eta/edo berariaz adierazi eta justifikatu diren beste batzuen ondorio nahitaezkoa eta zuzena ez badira.

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

- A.- Plan Orokor hau aldatzeko proiektu oro, ukituriko esparruko hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten badu, indarrean dagoen legeriak kasu horietarako jasotako irizpideetara egokituko da.
- B.- Udalak Plan Orokor honen aurreikuspenen ondoriozko espazio libre orokorren (sistema orokorra) zuzkidura-soberakina zenbatzea eta kontuan hartzea erabaki dezake Plan honetako etorkizuneko aldaketa horien esparruan arlo horretan xedatutako lege-estandarra betetzeko xedeetarako.

Kasu horietan aipaturiko lege-estandarra bete dela ulertuko da, espediente bakoitzean, besteak beste, honako kontu hauek justifikatu eta zehaztu behar izatearen kalterik gabe: aurreikusitako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeari estaldura emateko dagoen zuzkidura-soberakinaren nahikotasuna; zuzkidura horri buruzko karga kentzea bere balio ekonomikoa ordainduta.

---

<sup>1</sup> 2/2006 Legeko 105. artikulua, etab.

3.- Aldaketen norainokoa eta edukia.

Planaren egiturazko zehaztapenen aldaketak, bakarka edo aurreko beste aldaketa batzuekin batera kontuan hartuta, baldin eta horien norainokoak eta edukiak indarreko hirigintza-legerian gai horri buruz ezarritako erreferentziazko mugak gainditzen baditu, Plan Orokorraren berrikuspenaren baitan izapidetu beharko dira.

4.- Plan Orokorra bat egitea edo eguneratzea.

Plan Orokor honetan aldaketak egin behar badira, indarreko legerian xedaturikoa beteko da hura berritzeko edo/eta eguneratzeko<sup>1</sup>.

5.- Beste kontu batzuk.

Plan honetako zehaztapenak, dokumentu honetakoak barne, onartu ondoren sustatu eta indarrean jartzen diren legezko xedapenen eraginpean daudenak, xedapen horietara egokituko dira horietan ezarritako termino eta baldintzetan.

Horretarako, udal-zerbitzu teknikoek txosten bat egingo dute sustatutako legezko xedapen bakoitzak indarreko hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, izan ditzakeen eraginak baloratzeko. Txosten horretan, honako hauek aztertu eta/edo zehaztuko dira:

A.- Bertan adierazitakoaren arabera, zuzenean eta/edo berehala aplikatu beharrekoak diren sustatutako lege-xedapeneko zehaztapenek eragindako indarreko hirigintza-plangintzako aurreikuspenak. Aurreikuspen horien identifikazioa honako hauekin osatuko da:

- a) Hirigintza-aurreikuspenak indargabetzearen eta/edo aipaturiko lege-xedapenean sartutakoekin ordeztearen ondoriozko eraginaren ebaluazioa.
- b) Hala badagokio, beharrezkotzat jotzen diren esku hartzeko irizpideen zehaztapena.

B.- Indarreko hirigintza-plangintzako aurreikuspenak, lege-xedapeneko zehaztapenek eta horien ondoriozko inplikazioek eragindakoak, hirigintza-aurreikuspenek lege-xedapeneko zehaztapenekin duten adostasun- edo desadostasun-maila (edo bateragarritasuna edo bateraezintasuna) baloratuz eta honako hauek zehaztuz:

- a) Lege-xedapeneko zehaztapenekin bateragarriak diren hirigintza-aurreikuspenak.
- b) Lege-xedapeneko zehaztapenekin bateraezinak diren eta/edo bat ez datozen hirigintza-aurreikuspenak, hala badagokio eta beraien artean honako hauek bereiziz:
  - \* Indarrean eta finkatuta daudela pentsatzen jarraitu daitekeela eta/edo jarraitu behar dela uste deun hirigintza-aurreikuspenak finkapen hori bat datorrelako lege-xedapenarekin.
  - \* Lege-xedapeneko zehaztapenekin bateraezinak diren eta/edo bat ez datozen hirigintza-aurreikuspenak, lege-xedapenera egokitu behar direnak bertan ezarritako epe eta baldintzei dagokienez.

---

<sup>1</sup> 2/2006 Legeko 7. artikulua, etab.



- c) Intereskotzat jotzen diren beste edozein kontu.
- d) Hala badagokio eta planteatutako kontuei dagokienez, beharrezkotzat eta justifikatutzat jotzen diren esku hartzeko irizpideak.

## **6. artikulua.- Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.**

- 1.- Legezketasun-arrazoiengatik (lege-aldaketak; lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitzea; etab.) nahiz aukera- eta/edo premia-arrazoiengatik Udaltzako erabaki ditzakeen Plan Orokorren berrikuspen osoa egiteko ekimenak alde batera utzita, berrikuspen hori egingo da honako kasu hauetan:

A.- Indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritako kasuetan<sup>1</sup>

B.- Plan honetan aurreikusitako etxebizitza berrien % 70 eraikitzeke eraikuntza-lizentziak ematen diren unean.

C.- Gaiaren inguruko egoeraren alde aurretiko azterketa egin ondoren, Plan Orokor honetan definitutako hiri-eboluzioaren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia nabarmen aldatu dela edo aldaketa hori bidezkoa dela ondorioztatzen bada.

- 2.- Bestalde, berrikuspen partziala egingo da honako kasu hauetan: indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, edozein gorabeheraren ondorioz, udal-mugarteko multzo homogeen baten antolamenduaren berrazterketa partziala egitea komeni denean, baldin eta, alde batetik, haren baldintzek eta ezaugarriek bere azterketa eta tratamendu orokor eta unitarioa egitea justifikatzen badute eta, bestetik, berrazterketa horrek eraginpeko eremuaren egiturazko antolamendu espezifikuari eragiten badio baina ez udalerrri osoarenari.

Plan Orokor hau aldatzeko proiektu oro, eraginpeko eremuaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten badu, indarrean dagoen legeriak kasu horietarako jasotako irizpideetara egokituko da.

- 3.- Plan hau indarrean sartzen denetik bi urtean behin txosten bat egingo da Plan Orokorreko proposamenen betetze-maila ebaluatzeko eta, hala badagokio, proposamen horiek osorik edo partzialki berrikusteko edo ez berrikusteko erabakiak hartzeko.

## **7. artikulua.- Udal-ordenantzak.**

- 1.- Indarrean jarraituko dute, indargabetzen edo ordeztan ez diren bitartean, Plan hau egin eta indarrean sartzen den unean indarrean dauden hirigintza-ordenantzak, guztiz edo partzialki Planaren proposamenekin bat ez datozenak izan ezik.

---

<sup>1</sup> 105/2008 Dekretuko 33. artikulua, etab.

Ordenantza horiek eta/edo Plan hau garatzeko sustatzen diren ordenantzek esku hartzeko baldintzak zehaztu ahal izango dituzte, haien berezko esku-hartzearen esparruan, honako hauei dagokienez: eraikinak eta urbanizazioa proiektatzea eta egikaritzea; erabilerak eta instalazioak ezartzea; espazio publiko segurua antolatzea; beste edozein gai.

Testuinguru horretan, instalazioak, ostalaritzako establezimenduak, telekomunikazio-zerbitzuak (telefonotegiak...), elikadura, eta beste edozein erabilera eta instalazio ezartzeko murrizketak zehaztu ahal izango dituzte, eraginpeko arloetan indarrean dauden legez-xedapenen arabera.

Nolanahi ere, telekomunikazioen arloan eragina izan dezaketen ordenantzak egiteko testuinguruan, kontuan hartu beharko da dagozkien zerbitzuen dinamismoa eta azpiegiturak etengabe egokitzea kontsumitzaileen premiei erantzuteko.

- 2.- Plan Orokor honen garapenean eta, osagarri gisa, aurrekoak plan horretara egokitzeko, beste batzuen artean, dagozkion Urbanizazio Ordenantzak sustatuko dira espazio publikoa urbanizatzeko neurriak zehazteko, dokumentu honetako Seigarren Tituluan jasotako irizpideen arabera.

#### **8. artikulua.- Plan Orokorra eta pertsonen arteko berdintasuna.**

Plan Orokorrak lagundu egiten du bere proposamenekin pertsona guztien arteko benetako berdintasuna lortzen (edozein delarik haien sexua, adina, egoera fisiko edo mentala, arraza, etab.) hiri- eta landa-inguruneen eta horietan antolatutako hirigintza-baliabideen erabileran, eskuragarritasunean eta gozamenean.

Hiriaren antolamenduan genero-ikuspegia kontuan hartuta, arloan indarrean dauden legez-xedapenetara egokitzen da.

**BIGARREN TITULUA**  
**EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO ZEHAZTAPENAK.**

**LEHEN KAPITULUA.**  
**KALIFIKAZIO GLOBALA.**

**Lehen atala.**  
**Hirigintza-erabilerak.**

**9. artikulua.- Hirigintza-erabilera motak.**

1.- Hirigintza-erabileren oinarrizko motak.

Zona orokorretan ezartzea arautzeko xedeetarako, hirigintza-erabileren honako oinarrizko mota hauek bereizten dira:

A.- Euren izaerari edo edukiari erreparatuta.

- a) Bizitegi-erabilera (1. erabilera).
- b) Ekonomia-jardueren erabilera (2. erabilera).
- c) Komunitate-ekipamenduko erabilerak (3. erabilera).
- d) Espazio libreen erabilerak (4. erabilera).
- e) Komunikazio- eta garraio-erabilerak (5. erabilera).
- f) Hiri-zerbitzuetarako azpiegituren erabilerak (6. erabilera).
- g) Landa-erabilerak (7. erabilera).

B.- Zona orokorrean duten garrantziari eta bere ezarpenaren bideragarritasunari edo bideraezintasunari eta baldintzei erreparatuta:

- a) Berezko erabilera edo bideratua:  
Halakotzat jotzen da zona orokor jakin bateko erabilera nagusiari, bere hirigintza-kalifikazioari erreparatuta.
- b) Erabilera onargarria:  
Halakotzat jotzen da zona orokor batean baimendu daitekeen berezkoaren erabilera desberdina, berezko erabilerarekiko eta, azken batean, zonaren izaerarekiko eta xede funtzionalarekiko bateragarritasunari eta/edo osagarritasunari erreparatuta.

Erabilera onargarriaren ezarpena hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetara egokituko da, bai bere zenbatekoari eta/edo ehunekoari dagokionez eta bai partzelaren eta/edo eraikinaren dagozkion alderdietako kokapenari dagokionez.

- c) Erabilera debekatua.  
Halakotzat jotzen da bere izaerarekiko bateraezintasunagatik eta xede funtzionalagatik zona orokor batean baimendu ezin den erabilera.

C.- Bere araubide juridikoari erreparatuta:

a) Erabilera publikoa:

Titulartasun publiko edo pribatuko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da, baldin eta bigarren kasuan, erabilera publikoa hirigintza-plangintzan aurreikusita badago dagokion zortasunaren edo aurreikuspen egokiaren zehaztapenaren bitartez eta dokumentazio grafikoan edo planoan eta/edo, hala badagokio, idatzian berariaz adierazita badago. Nolanahi ere, aurreikuspen hori ondasun pribatuaren gaineko erabilera publikoa formalizatzearekin osatu behar da, indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera.

b) Erabilera pribatua:

Erabilera publikoari lotuta ez dauden titulartasun pribatuko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da.

Urbanizazio pribatua egikaritzea, mantentzea, konpontzea eta birjartzea jabego pribatuari dagokio oso-osorik, bere kasuan, sestra azpian lehendik dagoen eraikina iragazgaiztea eta babestea barne. Erabilera publikoko zortasuna duten eremu eta espazioen kasuan, haiek mantentzea, konpontzea eta garbitzea honako irizpide hauen arabera egingo da:

c) Udalari dagokio (edo kasuan kasuko enpresa hornitzaileei) honako hauetarako behar diren obrak eta jarduketak egikaritzea eta ordaintzea:

- \* Zortasunak zuzenean eragiten dion urbanizazioko gainazal-akaberen (zoldurak, estaldurak...) mantentze eta garbiketarako, lokalen fatxadak, sabaiak (ataripeak...) eta abar izan ezik.
- \* Zortasunak eskatzen dituen hiri-zerbitzuen (argiteria publikoa eta gainerakoak) hornidura, ezarpen eta mantentzerako.
- \* Partzela zeharkatzen duten azpiegitura-sare publikoen ezarpenerako eta mantentzerako.

d) Jabe pribatuei dagokie honako hauetarako behar diren jarduketak egikaritzea eta ordaintzea:

- \* Honako hauek baldintza egokietan kontserbatzea eta mantentzea: barneko fatxadak eta zortasunak eragindako ataripeen sabaiak; eraginpeko eraikin eta instalazioen egiturazko elementuak, isolamenduak eta iragazgaizteak, zortasunari lotutako espazioaren sestra azpian kokatutakoak barne.
- \* Hiri-zerbitzuen sareen partzelarako eta bertan dauden eraikinetarako harguneak, eraikin horiek eskatutakoak, ezartzea eta mantentzea.

2.- Oinarrizko zerbitzuen erabilerak

Zuzkidurako hirigintza-estandarrak betetzeari lotuta dauden eta eraikigarritasun fisikorik behar ez duten sistema orokorren eta tokiko sistema publiko eta pribatuen sareetako zuzkidura-erabilerak eta -elementuak oinarrizko zerbitzuen erabilerak dira, eta baimendutzat joko dira zona globaletan eta hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko azpizona xehatuetan, inguruabar hori berariaz adierazi

beharrik gabe, eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzan berariaz bestelakorik adierazten ez bada. Eraikigarritasun fisikoa behar badute, aurreikusita egon behar du dagokion hirigintza-dokumentuan.

Halaber, oinarrizko zerbitzuen erabilera horien artean honako hauek ere sarten dira: komunikazio eta garraio publikoen erabilerak (oinezkoen, bizikletakoen eta ibilgailu motordunen zirkulazioa; aparkalekua; etab.); espazio libre publikoak; ekipamendu publikoa; zerbitzu-azpiegiturak; indarreko legeriak besteekin parekatzen dituen beste edozein zona orokorrak eta azpizona xehatuak behar dituzten hiri-zerbitzuak izan ditzaten.

Izaera bera dute oin berriko eraikin edo aparkalekuetan eta bide publikoetan (elektro-hornigailuak...), zabor-geletan, bizikleta-aparkalekuetan edo indarreko lege-xedapenek eta plangintzak eskatutako beste batzuetan ibilgailu elektrikoa kargatzeko behar diren zuzkidura eta instalazio publiko eta pribatuek.

### 3.- Erabilera baimengarrii (berezkoak; onargarriak) aplikatzeko baldintzak.

A.- Hirigintza-erabilera bat baimengarrizat jotzeak ez du kentzen indarreko lege-xedapenetan eta Plan honetan bertan hala ezarritako kasuetan haren ezarpena legeztatuko duen udal-lizentziaren izapide, txosten eta baimen espezifiko osagarriak eskatzea eta haietan zehaztu daitezkeen eskakizun funtzionalak eta operatiboak betetzea.

B.- Halaber, bere tamaina edo ezaugarri funtzionalak kontuan hartuta, hirigintza-plangintzak baimendu dezakeen erabilera bat ezartzeak eragin bereziak baditu edo izan baditzake inguruko ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideei, lehendik dagoen eta/edo eskatzen den aparkaleku-zuzkidurari, zamalanetarako guneen antolamenduari, zarata eta bibrazioen igorpenari eta antzeko beste gai batzuei dagokienez (horri dagokionez dagoen egoera larriagotuz), hura baimentzeko eta ezartzeko, eragin horiekin zerikusia duten arazoei erantzuteko, justifikatuta, egokitzat jotzen diren berariazko neurriak betetzea eta egikaritzea beharko da.

### 4.- Erabilera-motak birdoitzea edo osatzea.

Artikulu honetan erakutsitako erabilera-motak erreferentzia-esparru irekia eta ez-baztertzalea dira.

Plan honen aldaketek eta planaren garapenean sustatutako hirigintza-plangintza xehatuak erabilera mota horiek birdoitu edo osatu ahal izango dituzte, bai eta horien edukia ere, justifikatuta, egokitzat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin eta, gainera, beste erabilera batzuk tipifikatu eta arautu ahal izango dituzte, aipatutako beste erabilera batzuekiko hirigintza-eraginen analogiak berariaz jasotzen ez dituenak. Kasu horietan, plangintza xehatu horrek bere proposamenean Plan honen aurreikuspenekin koherentzia dutela justifikatu beharko du.

## **10. artikulua.- Hirigintza-erabileren oinarritzko edukia.**

### **1.- Bizitegi-erabilera (1. erabilera).**

Pertsona, familia edo bizikidetzeta-unitateen ostatu egonkorra eta merkataritza-izaerako ordainari lotu gabea hartzen du, hirigintza-plangintzan eta indarreko lege-xedapenetan baimendutako beste erabilera batzuekin osatzearen kalterik gabe.

### **2.- Ekonomia-jardueren erabilera (2. erabilera).**

Produktzio (industrial, biltegiak...), hirugarren sektore (merkataritza, bulegoak, ostatu emateko turismo-jarduerak...), teknologia (informazioaren eta komunikazioaren teknologiek -IKT- zerikusia dutenak) izaerako eta aurrekoen antzeko beste edozein izaerako ekonomia-jardueren garapena hartzen du.

Alde batera utzi dira landa-erabileren artean sartzen diren lehen sektoreko (nekazaritzakoak, abeltzaintzakoak, erauzketakoak...) baliabideak aprobetxatzeko erabilerak.

### **3.- Komunitate-ekipamenduko erabilerak (3. erabilera).**

Honako hauekin zerikusia duten helburuak asebetetzeko eta horiei erantzuna emateko behar diren zerbitzuak hiritarrei emateko jarduerak hartzen dituzte: hezkuntza; osasuna; aisia, kultura-aberastasuna; kirola, ongizate pertsonala eta kolektiboa; sorospena; bizi-kalitatearen hobekuntza; Administrazioaren eta instituzioen jarduerak; aurrekoen antzeko beste edozein.

Halaber, honako hauekin zerikusia duten interes orokorreko helburuak sustatzearekin, lortzearekin eta abarrekin zerikusia duten beste jarduera batzuk ere sartu dira: ekonomia-jardueren ezarpena eta sustapena; eremu zaharkituak berronertzea eta berritzea; hiriko auzoetan erdiguneak indartzea; hurbiltasuneko zerbitzuak ezartzea eta aktibatzea; etab.

Jarduera horiek modu hauetan gara daitezke (hirigintza-ikuspegitik):

A.- Titulartasun publikoko erregimenean (ekipamendu publikoa) eta irabazi asmorik gabe.

B.- Titulartasun pribatuko erregimenean, irabazi-izaerarekin.

Horien artean sartzen dira Gurutze Gorriak, elizek eta abarrek garatutako jarduerak.

### **4.- Espazio libreen erabilerak (4. erabilera).**

Herritarren aisiarako eta jolaserako jabari publikoko eta sarbide libreko espazio libreen berezko erabilerak dira, hiri-ingurunean nahiz landa-ingurunean kokatutakoak.

Halaber, lurraldeko elementu esanguratsuak (ibai-ibilguak, itsasertza...) egoteari, babesteari eta erabiltzeari eta lur eta ingurune jakin batzuen errealitate naturala, paisaia-balioak eta abar mantentzeari lotutako beste erabilera batzuk ere sartu dira.

5.- Komunikazio- eta garraio-erabilerak (5. erabilera).

Pertsonak eta salgaiak lekualdatzeko, igartzeko eta abarrerako jarduerak hartzen ditu, edozein delarik horretarako erabiltzen den garraio-modua, ibilgailua eta sarea edo azpiegitura: publikoa edo pribatua; oinezkoa, bizikleta, gurpil-aulkia, ibilgailu motorduna, etab.; bide-sarea (oinezkoentzako edo bizikletentzako ibilbideak; kaleak; errepideak; etab.), trenbidea, metroa, aireko edo ibaiko garraioa, etab.

6.- Hiri-zerbitzuetarako azpiegituren erabilerak (6. erabilera).

Herritarrentzako zerbitzu-horniduren eta instalazioen (energia elektrikoa, ur-hornidura, saneamendua, telekomunikazioak, hondakinen tratamendua...) erabilera eta ustiapena hartzen ditu, eta baita horien erabilera laguntzaileak ere.

7.- Landa-erabilerak (7. erabilera).

Lehentasunezko xede gisa lurzoru urbanizaezinaren ingurumen-, jolas- edo produkzio-arloko erabilera eta/edo gozamina duten jarduerak hartzen ditu. Honako modalitate hauek bereizten dira:

A.- Ingurumen-babesa:

- a) Kontserbazioa.
- b) Ingurumena hobetzea.
- c) Jarduera zientifiko-kulturalak.

Ingurune naturalaren natura- eta ingurumen-balioak kontserbatzea, indartzea eta/edo berreskuratzea helburu duten erabilerak dira. Ez dute eraikin edo instalaziorik hartzen.

B.- Aisia eta jolasa.

- a) Aisialdi estentsiboa.  
Natura aisia, turismo, hezkuntza eta ingurune naturala interpretatzeko xedeeekin erabiltzea eta gozatzea hartzen du. Ez du hartzen inolako eraikin, instalazio edo azpiegiturarik, hala badagokio, oinezkoentzako bide eta antzekoen salbuespenarekin.
- b) Aisialdi intentsiboa.  
"32.3" artikuluan aipatutako bi erabilera-modalitateak hartzen ditu.
- c) Ehiza- eta arrantza-jarduerak.  
Erregelamenduzko ehiza- eta arrantza-jarduerak hartzen ditu

C.- Oinarrizko baliabideak ustiatzea.

- a) Nekazaritza (berotegiak barne). Honako hauek hartzen ditu:
  - \* Nekazaritzarekin zerikusia duten atazak eta jardunbideak, jarduera hori hobetzeko behar diren eta/edo justifikatzen dituen azpiegitura-obra barne.
  - \* Nekazaritzarekin lotutako eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak:
    - Nekazaritza-jarduerekin lotura zuzena duten eraikinak eta instalazioak, nekazaritza-ekoizpena babestera eta sustatzera zuzendutakoak barne.

- Nekazaritzako produktuen lehen transformazioan (kontserba-ekoizpena; dolareak; upategiak) laguntzeko eraikinak eta instalazioak.
- Nekazaritza-jardueren jarduera osagarriak garatzeko eraikinak eta instalazioak
- Nekazaritza-ustiategiari lotutako etxebizitza osagarria.

b) Abeltzaintza. Honako hauek hartzen ditu:

- \* Abeltzaintza-ustiategi konbentzionalarekin lotura duten atazak eta jardunbideak, eta honako jarduera berezi hauekin lotutakoak: erlategiak, abeltzaintza-ustiategi alternatiboak; ehiza-haztegiak; pizsifaktoriak (itsasoko eta ur gezatako arrain eta itsaskien hazkuntza).
- \* Abeltzaintza-ustiategiekin lotutako eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak:
  - Abeltzaintza-jarduerekin lotura zuzena duten eraikinak eta instalazioak.
  - Abeltzaintza-produktuen lehen transformazioa babestera zuzendutako eraikinak eta instalazioak (gaztandegiak eta beste esneki batzuk; haragi-produktu, hestebete eta abarren elaborazioa; eztiak eta erleen beste produktu batzuk).
  - Abeltzaintza-jardueren jarduera osagarriak garatzeko eraikinak eta instalazioak.
  - Abeltzaintza-ustiategiari lotutako etxebizitza osagarria.

c) Basoak.

- \* Basogintzari lotutako atazak eta jardunbideak.
- \* Baso-ustiapenarekin lotutako eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak:
  - Baso-jarduerekin (tresnak eta makinak biltegitatu eta kontserbatzea) lotura zuzena duten eraikinak eta instalazioak.
  - Abeltzaintza-produktuen lehen transformazioa babestera zuzendutako eraikinak eta instalazioak (gaztandegiak eta beste esneki batzuk; haragi-produktu, hestebete eta abarren elaborazioa; eztiak eta erleen beste produktu batzuk).
  - Abeltzaintza-jardueren jarduera osagarriak garatzeko eraikinak eta instalazioak.
  - Abeltzaintza-ustiategiari lotutako etxebizitza osagarria.

d) Nekazaritza-industriak.

38. artikuluan araututakoak dira.

e) Erauzketa-jarduerak.

Baliabide geologikoak erauztera bideratutako jarduerak: mehatzeak, harrobiak, legar-hobiak, gatzagak, dragatze bidezko ustiategiak, putzuak, etab.

Jardueren garapenak eskatzen dituen eraikinak eta instalazioak hartzen dituzte.



Jarduera eta modalitate horiek, horien definizioa eta edukia barne, indarreko lurralde-planetan ezarritakoak dira<sup>1</sup>.

Erabilera horien artean daude eta/edo horiek osatzeko erabiltzen dira haietako bakoitzarekin zerikusia duten eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak, indarreko lurralde-antolamenduko planetan kontu horri buruz ezarritakoarekin bat etorritz<sup>2</sup>. Nolanahi ere, horien baimena eta ezarpena Plan honetako aurreikuspenetara egokitu behar da.

Gainera, lurzoru urbanizaezinean baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, landa-erabilera horiek eta itsasertza ustiatzeko erabilera horiek indarreko lurralde-antolamenduko aipaturiko planetan araututako azpiegitura-erabilerekin eta eraikuntza-erabilerekin osatutakotzat jo behar dira. Artikulu honetako aurreikuspenen testuinguruan, erabilera horiek aurreko ataletan araututako erabilera-modalitate baliokideetan sartutakotzat jo behar dira.

### **Bigarren atala.** **Eraikigarritasuna.**

#### **11. artikulua.- Egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna.**

##### **1.- Irizpide orokorrak.**

A.- Irabazizko erabileretara bideratutako zona orokorrean esleitutako hirigintza-eraikigarritasunak egiturazko antolamenduaren zehaztapen-maila du eta "2.2 Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak" dokumentuko III. epigrafean eta Hirigintza Arau Orokor hauetako Bigarren Tituluko Bigarren Kapituluari dago zehaztuta lurzoru urbanizaezinarari dagokionez.

Eraikigarritasun hori birdoitu egin ahal izango da "90.1" artikuluko aurreikuspenen ondoriozko baldintzetan eta irismenarekin.

Gainera, eraikigarritasun hori, aipaturiko dokumentuetan eta artikuluetan berariaz aurreikusita egon gabe, Plan hau onetsi baino lehen zeuden eraikinen eraginkortasun energetikoko baldintzen hobekuntzarako indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan eta norainokoarekin proiektatzen diren espazio eta instalazioei dagokienarekin osatzen da<sup>3</sup>. Baimendu egin da eraikuntzak eta instalazioak xede horrekin egikaritzea eta ezartzea, Plan honetan aurreikusitako eraikigarritasuna kalkulatzeko eta zehazteko ondorioetarako konputagarriak izan gabe.

B.- Eraikigarritasunaren zenbaketa Plan honetan ezarritako irizpideetara egokituko da, antolamendu zehatuko zehaztapenen berezko mailarekin<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Une honetan indarrean dauden eta aipaturiko arloetan eragina duten lurralde-planak EAeko Lurralde Antolamenduko Gidaleroak eta Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurralde Arloko Plana (2014ko irailaren 16ko Dekretu bidez behin betiko onartua) dira zehazki.

<sup>2</sup> EAeko Lurralde Antolamenduko Gidaleroak, Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurralde Arloko Plana (2014ko irailaren 16ko Dekretu bidez behin betiko onartua), etab.

<sup>3</sup> 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuko 24. artikulua, 3/2015 Legeko 49. artikulua, 2/2006 Legeko 35. artikulua, etab.

<sup>4</sup> Dokumentu honetako 59. artikulua.

C.- Sistema orokorren sareen zuzkidura-erabilera publikotara bideratutako zona orokorren eraikigarritasuna arautzen duten zehaztapenek antolamendu xehatuaren izaera propioa dute.

Izaera bera izan ahal izango du ekipamendu pribatura (irakaskuntza...) bideratutako eremu globalen eraikigarritasunak, baldin eta ekipamendu publiko baten antzeko funtzioak eta zereginak garatzen baditu, eta hala egiaztatu eta justifikatzen bada arlo horretan eskumena duen administrazioak edo erakundeak emandako dokumentazioaren bidez.

D.- Honako hau da zona orokor baten sestra azpian baimendutako egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* Hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan berariaz zehaztutakoa.
- \* Gainerako kasuetan, hiri-lurreko eta lurzoru urbanizagarriko zona orokorretan antolatutako irabazizko partzelen multzoan ateratzen dena, haietako bakoitzean baimendutako sestra azpiko solairuei lotutakoa.
- \* Lurzoru urbanizaezinean bat dator bertan baimendutako sestra azpiko solairuei lotutakoarekin eta, bere premia zehaztu eta justifikatzen ez den kasuetan, sestra gainean baimendutako eraikigarritasunaren % 50ri dagokiona.

2.- Eraikigarritasuna zehazteko moduak:

Zona orokor bati esleitutako eraikigarritasuna modu honetan zehaztu daiteke:

A.- Zeharka, sestra gainean eta azpian baimendutako eraikinaren forma arautuz edo, bere kasuan, lehendik dauden eraikinen forma finkatuz.

B.- Zuzenean, sestra gainean baimendutako eraikigarritasun osoaren zehaztapenaren bitartez edo bere azalerari buruzko eraikigarritasun-indize baten bitartez  $-m^2(s)/m^2-$ .

Kasu horretan, sestra azpian baimendutako eraikigarritasuna zuzenean zehaztuko da edo, bere kasuan, zeharka, sestra azpiko eraikinaren forma arautuz.

Eraikigarritasunaren eta bere zenbaketaren erregulazio zuzenaren ondorioetarako sabai-azalerako metro karratua  $-m^2(s)-$  erabiliko da neurketa-unitate gisa.

### **Hirugarren atala.** **Zona orokorrek eta horien hirigintza-araubidea.**

**12. artikulua.- Zona globalen motak eta horien mugapena.**

1.- Kalifikazio globala.

Kalifikazio globala udal-mugartea zona orokorretan banantzea da, eta zona horietako bakoitzari jakineko erabilera- eta eraikuntza-araubide bat esleitzea, bere eremu osoan modu homogean aplika daitekeena.

Zona orokor mota hauek bereizten dira:

- \* A. BIZITEGI-EREMUA.
- \* B. EKONOMIA-JARDUEREN EREMUA.
- \* SISTEMA OROKORRAK.
  - C. KOMUNITATE-EKIPAMENDUA (SO).
  - D. ESPAZIO LIBREAK (SO).
    - D.1. Espazio libre orokorrek (SO).
    - D.2. Landa-parkea (SO).
    - D.3. Gainazaleko urak (hiri-ingurunea) (SO).
  - E. KOMUNIKAZIO- ETA GARRAIO-SAREAK (SO).
    - E.1. Bide-sarea (SO)
    - E.2. Trenbide-sarea (SO)
    - E.3. Bidegorri-sarea (SO)
  - F. HIRI-ZERBITZUEN AZPIEGITURAK (SO)
- \* LANDA EREMUAK.
  - G. LANDA EREMUAK.
    - G.1 Babes Berezia.
    - G.2 Ingurumena hobetzea.
    - G.3 Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala:
      - G.3.1 Balio estrategiko handia.
      - G.3.2 Trantsizioko landa-paisaia.
    - G.4. Basoak.
    - G.5. Azaleko uren babesa.

## 2.- Zona orokorren mugapena.

Oka honetan mugatutako zona orokorrek honako plano hauetan jasotakoak dira:

- A.- II. 1. Zonakatze orokorra. Lurzoru urbanizaezina.
- B.- II.2. Zonakatze globala. Hiri-lurra eta lurzoru urbanizagarria:

## 3.- Zona orokorren hirigintza-araubidea.

Eremu globalen hirigintza-araubidea (eraikuntza, erabilera ...) dokumentu honetako artikulua hauetan ezarritakoa da, berregokitua edo osatua:

- A.- Plan Orokor honetako "2.2. Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan jasotako baldintzetan.
- B.- Indarrean dauden sektoreko lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenak eta baldintzatzaileak aplikatzearen ondoriozko baldintzetan eta norainokoarekin.

### 13. artikulua.- "A Bizitegi Zona" zona orokorraren hirigintza-araubidea.

#### 1.- Definizioa.

Batik bat udalerriko hiri-lurrean edo lurzoru urbanizagarrian kokatutako edo proiektatutako bizitegi-erabileretara bideratutako asentamenduek konfiguraturako zona orokorra, edozein delarik bere morfologia eta tipologia, Plan honetan baimendutako gainerakoekin osatuta.

#### 2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Eremuaren dagokion Arau Partikularrean zehaztutakoa.

#### 3.- Erabilera-araubidea.

A.- Berezko erabilera: bizitegitarakoa.

B.- Erabilera onargarriak:

- a) Ekonomia-jardueren erabilerak Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan.
- b) Ekipamendu-erabilerak Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan.

C.- Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta berezko erabileren edo erabilera onargarrien oinarritzko zerbitzuen edo zerbitzu laguntzaileen erabileratzat jotzen ez direnak.

D.- Erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: irabazizko erabilera onargarritara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehuneko dagokion hirigintza-eremuaren edo -azpierrearen zona orokorraren sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoaren % 40ri dagokiona izango da.

E.- Beste baldintza batzuk.

Zona orokor honen erabilera-araubidea, nolana ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

#### 4.- Araubide juridikoa.

Zona honek, oro har, titulartasun eta erabilera pribatua eta/edo ondare-erabilera ditu, bertan jabari eta/edo erabilera publikoko lurak, eraikinak eta abar egotearen kalterik gabe.

### 14. artikulua.- "B. Ekonomia-jarduerako zona" zona orokorraren hirigintza-araubidea.

#### 1.- Definizioa.

Modu eksklusiboan edo nagusiki ekonomia-jarduerako erabileretara (produktiboak, hirugarren sektorekoak...) bideratutako zona orokorra, udalerriko hirigunean kokatutakoa.

2.- Hirigintza-erakigarritasuna.

Zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

3.- Erabilera-araubidea.

A.- Berezko erabilera: ekonomia-jardueren erabilerak, Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako baldintza guztietan.

B.- Erabilera onargarriak:

a) Bizitegi-erabilerak: Hirigintza Arauen Arau Partikularretan (Plan honetako "2.2" dokumentua) ezarritako kasuetan.

b) Ekipamendu-erabilerak, Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan.

C.- Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta berezko erabileren edo erabilera onargarrien oinarritzko zerbitzuen edo zerbitzu laguntzaileen erabileratzat jotzen ez direnak.

D. Erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: irabazizko erabilera onargarritara bideratutako sestra gaineko hirigintza-erakigarritasunaren gehieneko ehunekoia dagokion hirigintza-eremuaren edo -azpieroemuaren zona orokorraren sestra gaineko hirigintza-erakigarritasun osoaren % 40ri dagokiona izango da.

E.- Beste baldintza batzuk.

Zona orokor honen erabilera-araubidea, nolahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

4.- Araubide juridikoa.

Zona honek, oro har, titulartasun eta erabilera pribatua eta/edo ondare-erabilera ditu, bertan jabari eta/edo erabilera publikoko lurak, eraikinak eta abar egotearen kalterik gabe.

**15. artikulua.- "C. Komunitate-ekipamendua" zona orokorraren hirigintza-araubidea (Sistema Orokorra).**

1.- Definizioa.

Modu eskusibo edo nagusian, bere modalitate desberdinetan komunitate-ekipamenduko erabileretara (irakaskuntza, sanitarioa, kirolaketa, kulturala...) bideratutako zona orokorra, udalerriko hiri-lurrean, lurzoru urbanizagarrian eta urbanizaezinean kokatutakoa edo proiektatutakoa, titulartasun publiko do pribatukoa eta udalerriko sistema orokorren sarean integratua.

## 2.- Hirigintza-erakigarritasuna.

Dokumentu honetan eta zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

## 3.- Erabilera-araubidea.

### A.- Berezko erabilera:

- a) Hiri-ingurunean kokatutako ekipamenduak (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria): Plan honetan ezarritako modalitate guztietan ekipamendu-erabilerak ezartzeko baimena ematen da eta, hala badagokio, baita hark finkatutako plangintza xehatua edo hura garatzeko sustatuko den plangintzan ere, Hirigintzako Arau Partikularretan eta beste plangintza horretan ezarritako baldintzekin eta/edo doikuntzekin.
- b) Lurzoru urbanizaezinean dauden ekipamenduak: kasu bakoitzean lehendik dagoenaz gain, honako ekipamendu-erabilera hauek ezartzeko baimena ematen da: lurzoru urbanizaezinen eta/edo natura-ingurunearen berezko jarduerekin zerikusia dutenak eta/edo justifikatzen direnak; irakaskuntzakoak; kirol-arlokoak; osasun-arlokoak.

### B.- Erabilera onargarriak:

- a) Bizitegi-erabilerak, honako baldintza hauetan:
  - \* Berezko erabileraren erabilera laguntzaile gisa, Plan Orokor honetan ezarritako kasu eta baldintzetan eta, bere kasuan, berak finkatutako plangintzan edo bere garapenean sustatu beharrekoan.
  - \* Plan honek finkatutako plangintza xehatua edo haren garapenean sustatu beharrekoan ezarritakoak, lehendik dauden etxebizitzak finkatzearekin lotutakoak barne.
- b) Ekonomia-jardueren erabilerak: Plan honetan ezarritako kasu eta baldintzetan eta, hala badagokio, berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua ezarritakoetan.

C.- Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta berezko erabileren edo erabilera onargarrien oinarritzko zerbitzuen edo zerbitzu laguntzaileen erabileratzat jotzen ez direnak.

D.- Erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: erabilera onargarrietara bideratutako sestra gaineko eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoak dagokion hirigintza-eremuaren edo -azpierrearen zona orokorraren sestra gaineko hirigintza-erakigarritasun osoaren % 40ri dagokiona izango da.

### E.- Beste baldintza batzuk.

Zona orokor honen erabilera-araubidea, nolana ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

## 4.- Araubide juridikoa.

- \* Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan eta/edo planoetan (Plan honetako "2.2" eta 4. dokumentuak) hirigunean kokatutako zona orokorren erabilera publiko edo pribatuko zonaren izaera zehazten da. Plan honi dagokionez, ekipamendu baten izaera publikoa, kasu

bakoitzean titulartasun horrek eragindako partzela eta eraikina osora eta/edo zatira hedatuko da.

Gainera, kasu bakoitzean indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenen arabera ekipamendu publiko bat desfektatzeak izaera publiko hori indargabetzea eta ekipamendu pribatuari dagokion hirigintza araubideari lotzea ekarriko du.

- \* Lurzoru urbanizaezinean kokatutako zona orokorrak titulartasun eta erabilera pribatukoak, ondarezkoak eta/edo jabari publikokoak dira.

## **16. artikulua.- Espazio libreetako zona orokorren hirigintza-araubidea (D) (Sistema Orokorra).**

### **1.- D.1. Espazio libre orokorrak (SO).**

#### **A.- Definizioa.**

Askotariko tipologiako jabari publikoko espazio libreak, herritar guztien aisia- eta lasaialdi-erabilerakoak, hiri-ingurunean kokatutakoak.

#### **B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:**

Plan honetan zehaztutakoa, zona orokor honetan planteatutako helburuen arabera. Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

Erabilera bereizgarri eta onargarrietarako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimendu da, Plan honetan eta, hala badagokio, bertan finkatutako plangintza xehatuan edo bere garapenean sustatu beharrekoan aurreikusitako baldintza eta kasuetan.

#### **C.- Erabilera-araubidea.**

- a) Berezko erabilera: espazio libreen erabilerak.
- b) Erabilera onargarriak:
  - \* Ekonomia-jarduerak: berezko erabileraren (ostalaritza-erabilerak eta antzekoak) erabilera laguntzaile gisa eta haren zerbitzura soilik, Plan Orokor honetan eta, bere kasuan, berak finkatutako plangintza xehatuan edo bere garapenean sustatu beharrekoan ezarritako kasu eta baldintzetan.
  - \* Ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabilerak:
    - Lehendik dauden eraikinetan: espazio librearekin bat datozen eta/edo bateragarriak diren ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabilerak (ostalaritzako merkataritza-erabilerak soilik); lehendik dauden ekipamendu-erabilerak finkatu egingo dira, bai eta horietara bideratutako eraikinak ere.
    - Eraikin eta instalazio berrietan: berezko erabileraren erabilera laguntzaile gisa eta haren zerbitzura soilik Plan Orokor honetan eta, bere kasuan,

berak finkatutako plangintza xehatuan edo bere garapenean sustatu beharrekoan ezarritako kasu, modalitate eta baldintzetan.

- \* Komunikazioa eta garraioa, berezko erabileraren eta gainerako erabilera onargarrien ezarpenerako eta garapenerako bateragarriak eta/edo beharrezkoak diren modalitateetan eta norainokoarekin. Lehendik dauden komunikazio-sare publikoak finkatu egingo dira eta bide-proposamen berrien ondoriozko afekzio puntualak baimenduko dira.
  - \* Zerbitzu-azpiegiturak, berezko erabileraren eta gainerako erabilera onargarrien ezarpenerako eta garapenerako bateragarriak eta/edo beharrezkoak diren modalitateetan eta norainokoarekin.
- c) Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta berezko erabileren eta erabilera onargarrien erabilera laguntzailatzat edo oinarrizko zerbitzuen erabileratzat jotzen ez direnak.

D.- Araubide juridikoa: titulartasun eta erabilera publikoko eremua da (titularra: Lasarte-Oriako udala).

## 2.- D.2. Landa-parkea (SO).

### A.- Definizioa.

Azalera handiko parkea, udalerraren landa-ingurunean kokatutakoa eta herritarren aisialdira eta lasaialdira bideratutakoa. Honako hauek hartzen ditu: basoak eta larreak; aisia- eta lasaialdi-jarduerekin lotuta dauden eta/edo bateragarriak diren ekipamenduak eta zerbitzuak, egoteko eremuak, aire zabaleko janaria, jolasak, aire zabaleko kirola, aparkalekua eta zerbitzu orokorretako instalazioetako elementuak.

Landa-parkea mugatzen duten Plan honetako planoetan islatutako ibai-ibilguez osatzen dute.

### B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

- a) Ibai-ibilguez eta horien babes-eremuarekin bat datorren parkeko zatian. Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea 3. atalean azaldutako aurreikuspenetara egokituko da.
- b) Parkearen gainerako zatiko eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea honako aurreikuspen hauetara egokituko da:
  - \* Plan honetan zehaztutakoa, zona orokor honetan planteatutako helburuen arabera. Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak. Erabilera baimenduetara (berezkoak eta onargarriak) bideratutako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimendu da Plan honetan aurreikusitako baldintza eta kasuetan.
  - \* "G.1 Babes berezia" eta "G.3.1 Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala. Balio estrategiko handia" zona orokorrak gainjartzen zaizkion zona global



horren zatietan ere bi eremu global horietarako ezarritako eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea aplikatuko da, hurrenez hurren.

C.- Erabilera-araubidea.

- a) Ibai-ibilguekin eta horien babes-eremuarekin bat datorren parkeko zatian.  
Bere erabilera-araubidea 3. atalean azaldutako aurreikuspenetara egokituko da.
- b) Parkearen gainerako zatiko erabilera-araubidea honako aurreikuspen hauetara egokituko da:
  - \* Berezko erabilera: espazio libreen erabilerak.
  - \* Erabilera onargarriak.
    - Landa-erabilerak, honako modalitate hauetan: ingurumena babestea (ingurumena kontserbatzea, hobetzea; jarduera zientifiko-kulturalak); aisia eta atsedena (aisialdi estentsiboa eta intentsiboa); nekazaritzako lehen mailako baliabideak (nekazaritzakoak, abeltzaintzakoak eta basogintzakoak) ustiatzea, bai Plan hau indarrean jarri aurretik zeuden nekazaritza-ustiapenei, bai etorkizunean ezar daitezkeen berriei lotutakoak; erabilera bereizgarriarekin bateragarriak diren beste landa-erabilera batzuk.
    - Onura publikoko eta gizarte-intereseko eta sustapen eta titulartasun publikoko erabilerak, aldeztu aurretik justifikatuta lurzoru urbanizaezinean ezarri behar direla eta izaera osagarria, lagungarria eta/edo berezko erabileraren zerbitzurakoa duela, eta aipatutako onura eta interesa aitortuta, 42. artikuluan ezarritako baldintzetan.  
Horien artean sartzen dira baldintza horiek betetzen dituzten ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak (aterpetxeak, kanpinak, ostalaritza eta hotel-erabilerak edo antzekoak).
    - Komunikazioa eta garraioa, berezko erabileraren eta gainerako erabilera onargarrien ezarpenerako eta garapenerako bateragarriak eta/edo beharrezkoak diren modalitateetan eta norainokoarekin.
    - Zerbitzu-azpiegiturak, berezko erabileraren eta gainerako erabilera onargarrien ezarpenerako eta garapenerako bateragarriak eta/edo beharrezkoak diren modalitateetan eta norainokoarekin.
  - \* Erabilera debekatuak: berezko erabileraren eta erabilera onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta berezko erabileraren eta erabilera onargarrien laguntzailezat jotzen ez direnak.
  - \* Dena den, "G.1 Babes berezia" eta "G.3.1 Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala. Balio estrategiko handia" zona orokorrak gainjartzen zaizkion zona global horren zatietan bi eremu global horietarako ezarritako eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea aplikatuko da, hurrenez hurren. Era berean, zona orokor horretarako ezarritako araubidea harekin bateragarria den heinean aplikatuko da.

- \* Udalak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eremu global horretako lursailak erosten baditu, baimena ematen da jabeek lurzoru hori zentzuz erabiltzeko behar diren landa-erabilerak garatu eta ezartzeko eta, zehazki, honako hauek: ingurumena babesteko erabilerak (modalitate guztietan); aisialdirako erabilerak (modalitate guztietan, baimentzen ez diren eraikuntza edo instalazio berriak izan ezik); eta lehen mailako baliabideen ustiapena. Nolanahi ere, "G.1" eta "G.3.1" eremu global gainjarriek eragindako zati espezifikoetan, testuinguru horretan baimendutako erabilera-araubidea bat dator Plan honetan haientzat ezarritakoarekin.
- \* Zona global honetako eraikinetan dauden eta erabilera horietara bideratuta dauden bizitegi-erabilerak aldi baterako edo behin betiko mantentzea baimenduko da, baldin eta, alde batetik, kasuan kasuko egoiliarren ohiko eta legezko bizilekua badira eta, bestetik, mantentze hori bateragarria bada eraginpeko ingurunean espazio librea benetan eta eraginkortasunez gauzatzearekin.

#### D.- Araubide juridikoa.

Gune honek titularitate eta erabilera mistoko eremuaren izaera izango du dagozkion ondorioetarako, publikoa eta pribatua.

Hala, pribatua izango da honako hauei lotutako lurrei, eraikinei eta instalazioei dagokien zatian: bertan dauden nekazaritza-ustiategiak eta etorkizunean ezar daitezkeen berriak; landa-parkearen hirigintza-erregimenarekin bateragarriak diren beste eraikin, instalazio eta erabilera batzuk.

Halaber, titulartasun publikokoa izango da inguruko gainerako lur eta eraikinei dagokien zatian. Lasarte-Oriako Udalak pixkanaka-pixkanaka eskuratuko du, bai jabeekin akordioak lortuz, bai desjabetze bidez komunikazio-sareak, zerbitzu-azpiegiturak edo antzeko beste helburu batzuk ezartzeko, hobetzeko, handitzeko eta abarrerako proposamenek eragindakoen kasuan.

Jabari publiko hidraulikoarekin bat datorren zatia, nolanahi ere, titulartasun publikokoa da.

### 3.- D.3. Gainazaleko urak (hiri-ingurunea) (SO).

#### A.- Definizioa.

Udalerriko hiri-ingurunean (hiri-lurra eta lurzoru urbanizagarria) dauden ibai-ibilgu publikoen tarteei okupatutako espazioak.

Ibilgu estaliek zeharkatzen dituzten eremuetan, honako baldintza hau ezarri da: aipaturiko estalduren gainean ezin izango da eraikin, instalazio edo eraikuntza berriak edo lehendik dagoen baten handitzerik egin.

B.- Erabilera-araubidea.

- a) Berezko erabilera:
  - \* Lurraldeko elementuak (ibilgu publikoa).
  - \* Indarreko legerian ezarritako erabilerak (Uren Legea; etab.).
- b) Erabilera onargarriak: indarreko legerian ezarritakoak (Uren Legea; etab.).
- c) Erabilera debekatuak: indarreko legerian ezarritakoak (Uren Legea; etab.).

C.- Araubide juridikoa.

Titulartasun eta erabilera publikoko zona da.

**17. artikulua.- Komunikazio- eta garraio-sareen hirigintza-araubidea (E) (Sistema Orokorra).**

1.- E.1. Bide-sarea (SO).

A.- Definizioa.

Hiriarteko errepideek eta titulartasun publikoko hiri-bide nagusiek eraturako zona, edozein delarik horien mugikortasun-modua (motorduna edo ez-motorduna; oinezkoentzako bizikletentzako, automobilentzako, autobusentzako, tranbiarentzako...; garraio publiko edo pribatua; etab.).

Gipuzkoako errepideen Foru Sarea bide-sistema orokor gisa kalifikatzeak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan zehaztutako bide-jabari publikoaren eremu osoa hartzen du (ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemailearen bidez onartutako Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauen Testu Bategineko 8. Artikulua, etab.).

B.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Dokumentu honetan eta zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

C.- Erabilera-araubidea.

- a) Berezko erabilera: komunikazio- eta garraio-erabilerak bide-sarearen berezko modalitateetan (ibilgailu motordunen zirkulazioa; oinezkoen zirkulazioa; bizikleten zirkulazioa; aparkalekua; etab.).
- b) Erabilera onargarriak: tranbia; espazio libreak; produkzio-erabilerak (gasolindegia), merkataritza- eta ekipamendu-erabilerak, bide-sarearen lagungarri edo osagarri direnak; ekipamenduko beste erabilera batzuk (autonomoak...), eremuan ezartzea komeni dela eta errepideen arloan indarrean dauden legezko xedapenetara egokitzen direla justifikatu ondoren.

- c) Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta bide-sarearen laguntzailatzat edo oinarrizko zerbitzuen erabileratzat jotzen ez direnak.
- d) Beste baldintza batzuk.  
Zona orokor honen erabilera-araubidea, nolana ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

D.- Araubide juridikoa.

- a) Titulartasun eta erabilera publikoko eremua da (titularra: Gipuzkoako Foru Aldundia / Lasarte-Oriako udala / beste administrazio batzuk).
- b) Modu osagarrian, titulartasun pribatukoak dira edo izan daitezke bide-sareen ertzetan kokatutako eraikuntzak eta instalazioak, haien erabilera osagarri edo laguntzailetara bideratutakoak eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datozenak (ostatua, zerbitzugune edo gasolindegia, merkataritza-erabilerak...).

2.- E.2. Trenbide Sarea (SO).

A.- Definizioa.

Euskal Autonomia Erkidegoko trenbide-sareak eratutako zona.

B.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Dokumentu honetan eta zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

C.- Erabilera-araubidea.

- a) Erabilera bereizgarria: trenbide-erabilera.
- b) Erabilera onargarriak: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.  
Ekonomia-jardueren erabilerak, ekipamendu-erabilerak eta hiriko zerbitzu-azpiegiturak sartzen dira aipaturiko lege-xedapenetan ezarritakoarekin bat datozen edo haiekin bateragarriak diren heinean.
- c) Erabilera debekatuak: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.

D.- Araubide juridikoa.

Titulartasun eta erabilera publikoko zona da (titularra: Euskal Autonomia Erkidegoa). Zona horretan eraikinak, instalazioak eta erabilerak ezartzeko araubidea arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa izango da.

3.- E.3. Bidegorri-sarea (SO).

A.- Definizioa.

Udalerriko egitura-izaerako bizikleta-bideen sareak osatutako zona.

B.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Zona orokor horretan erabilera bereizgarri eta onargarriei lotutako arloan indarrean dauden lege-xedapenetan, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

C.- Erabilera-araubidea.

- a) Berezko erabilera: komunikazio- eta garraio-erabilerak bizikleta-bideen sarearen berezko modalitateetan (bizikleten zirkulazioa; oinezkoen zirkulazioa; bizikleta-aparkalekua; etab.).
- b) Erabilera onargarriak: espazio libreak; bide-sarearen izaera laguntzaile edo osagarriko merkataritza- eta ekipamendu-erabilerak.
- c) Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, ezta bide-sarearen laguntzailatzat jotzen direnak ere.

D.- Araubide juridikoa.

Titulartasun eta erabilera publikoko eremua da (titularra: Gipuzkoako Foru Aldundia; Lasarte-Oriako udala; etab.).

**18. artikulua.- "F. Hiriko zerbitzu-azpiegiturak (Sistema Orokorra)" zona orokorren hirigintza-araubidea.**

1.- Definizioa.

Hiri-zerbitzu orokorren azpiegiturak mantentzeko edo ezartzeko zona. Ezarpen horrek zona orokor berezitutzat jotzea justifikatzen duten baldintzetan lurren sestra gainean eragiteari lotuta dago horrela kalifikatzea.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Dokumentu honetan eta zona orokorrari dagokion eremuaren Arau Partikularrean zehaztutakoa.

3.- Erabilera-araubidea.

- A.- Berezko erabilera: Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako modalitateetako hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- B.- Erabilera onargarriak: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.
- C.- Erabilera debekatuak: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.

4.- Araubide juridikoa.

Erabilera publiko edo pribatuko zona da, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera.

**19. artikulua.- Landa-eremuen hirigintza-araubidea (G).**

1.- G.1. Babes Berezia.

A.- Definizioa.

Udalerriko landa-ingurunean kokatutako eremuek eta guneez eraturako zona, bere natura- eta paisaia-baldintza eta -balioengatik (zuhaitz autoktonoak, erkidegoaren intereseko habitatak...) babestu eta zaindu beharrekoa.

Araututa dago Lurraldearen Antolamenduko Gidalerroetan (Betiko O.: 2019-7-30) eta indarrean dagoen Donostialdeko Lurralde Plan Partzialean. Bertako espezieen edo antzekoen basoak sartuta daude.

B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, zona babesteko helburuekin bat datorrena.

Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

C.- Erabilera-araubidea.

- a) Berezko erabilera: Ekosistemaren kontserbazioa, babesa eta ingurumen-hobekuntza.
- b) Erabilera onargarriak: Lurraldearen Antolamenduko Gidalerroetan eta bere erabilera-matrizean (Aplikazio Arauetako 3. Artikulua) eta Donostialdeko LPPan aurreikusitakoak.  
Horien artean daude aisia- eta astialdi-erabilerak (aisiadi estentsiboko modalitatean), ehiza- eta arrantza-jarduerak, abeltzaintzakoak, basogintzakoak, azpiegiturak eta onura publiko eta interes sozialekoak (lehendik dauden eraikin finkatuetan soilik), aipaturiko lurralde-planetan zehaztutako baldintzetan eta eremuaren babes bereziari lotutako helburuekiko bateragarritasuna justifikatu ondoren.

Halaber, kutsadura kentzeko, ingurumen lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurrak hobetzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduketak baimenduko dira, lehengoratze horretaz gain, eremuaren babes bereziaren berezko helburuetara bideratzea bermatzeko.

Erauzketa-jarduerak baimentzeari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa beteko da, lurralde-antolamenduko tresnak (LAG, LZP...) eta kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.

- c) Erabilera debekatuak: berezkoen eta onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, ezta horien laguntzaitzat jotzen direnak ere.

#### D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo publikoko eremua da.

### 2.- G.2. Ingurumena hobetzea.

#### A.- Definizioa.

Besteak beste, Lurraldearen Antolamenduko Gidalerroetan (Betiko O.: 2019-7-30) eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basogintza antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean araututako zona. Udalerriko landa-ingurunean kokatutako zona narriatuei eta lurzoru marjinaleri lotuta dago. Ingurumenaren kalitate-maila handiagoranzko eboluzioa proposatu da.

Kategoria horretan sartu dira lehendik dauden erauzketa-jarduerak ere (harrobiak), jardunean daudenak nahiz abandonatutakoak. Horien antolamendua eta tratamendua arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu behar dira, kasu bakoitzean emandako meatze-emakida eta/edo baimenen ondoriozkoak barne.

#### B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, zonako ingurumena babesteko helburuekin bat datorrena. Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

Lehendik dauden erauzketa-jarduerak (harrobiak), jardunean daudenak nahiz abandonatuak, arloan indarrean dauden lege-xedapenen ondoriozko eraikuntza-araubideari lotuta geratu dira, kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.

#### C.- Erabilera-araubidea.

- a) Berezko erabilera: ingurumena babestea eta hobetzea.
- b) Erabilera onargarriak: Lurraldearen Antolamenduko Gidalerroetan eta bere erabilera-matrizean ezarritakoak (Aplikazio Arauetako 3. artikulua), eta

Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean, haietan eta Plan honetan finkatutako baldintzetan.

Horien artean, honako erabilera hauek sartzen dira: aisialdia; abeltzaintzako eta basogintzako jarduerak (eraikuntza edo instalazio laguntzailerik gabe); landa-bideak eta pistak; aireko eta lurpeko lineak; hondakin solidoen obra-hondakindegia eta hondakin solidoen zaborteak; azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak izan ezik); nekazaritza-ustategiei eta onura publikoko eta gizarte-intereseko erabilerei lotutako edo lotu gabeko etxebizitzak, lehendik dauden eta erabilera horietara bideratuta dauden eraikinetan soilik; etab.

Ez da baimentzen etxebizitza horiek turismo-ostatuak jarduera edo establezimenduetarako erabiltzea (erabilera turistikoko etxebizitzak, erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatuak edo antzeko modalitateak), landa-turismoei eta landetxeei dagozkien salbuespenekin, eta horien ezarpena arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Erauzketa-jarduerak (harrobiak...) arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan baimenduko dira, lurralde-antolamenduko tresnak eta kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.

- c) Erabilera debekatuak: Lurraldearen Antolamenduko Gidalerroetan eta bere erabilera-matrizean ezarritakoak (Aplikazio Arauetako 3. artikulua), eta Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean, Plan honetan ezarritako baldintzetan.

LAG eta LAP horretan ezarritako erabilera-araubidea aldatzen bada, aldaketa horren ondoriozkoa izango da erabilera-araubidea.

#### D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo publikoko eremua da.

#### E.- Beste aurreikuspen batzuk.

Baimendu egin da eremu horretan bertan planteatutako helburuak lortzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduerak eta, hala badagokio, bertan egon daitezkeen lurzoru kutsatuetan kutsadura kentzeko behar direnak ere.

Jarduketa horiek eremu horretatik kanpoko lurretara ere zabaldu ahal izango dira, zona orokor mugakideetan kokatutakoetara (Babes Berezia, Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala, Basoak, etab.) baldin eta ingurumena hobetzeko eta kutsadura kentzeko helburuak lortzeak justifikatzen badu.

### 3.- G.3.1. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala. Balio estrategiko handia.

#### A.- Definizioa.

Euren baldintzazaile naturalei erreparatuta, nekazaritza garatzeko bereziki egokiak diren lurrek eratutako zona.



Araututa dago indarreko Lurraldearen Antolamenduko Gidalerroetan eta indarrean dauden Donostialdeko LPP eta Nekazaritza eta Basogintza antolatzeneko Lurraldearen Arloko Planean.

**B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:**

Plan honetan zehaztutakoa, aipaturiko LAGetan, LZPan, LAPean eta Planean bertan ezarritako irizpideekin bat etorritu.

Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak; ez da baimenduko eraikin berriak egitea.

**C.- Erabilera-araubidea.**

a) Berezko erabilerak: Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak nekazaritza- eta abeltzaintza-modalitatean.

b) Erabilera onargarriak: aipaturiko lurralde-antolamenduko tresnetan, horietan finkatutako baldintzetan eta Plan honetan ezarritakoak.

Horien artean sartzen dira honako erabilera hauek: ingurumen-hobekuntza; aisia eta atsedenaldea (ez da baimentzen aisia intentsiboko jarduerarik, ezta eraikuntza edo instalazio berririk ere); nekazaritza-ustiatzei lotutako etxebizitzak lehendik dauden eraikinetan; landa-bideak eta pistak; azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak izan ezik); nekazaritza-ustiatzeekin eta onura publikoko eta gizarte-intereseko erabilerekin lotuta ez dauden etxebizitzak, lehendik dauden eta erabilera horietara bideratuta dauden eraikinetan soilik; eta abar.

Halaber, kutsadura kentzeko, ingurumen lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurraldeak hobetzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduketak baimenduko dira, lehengoratzeko horretaz gain, eremuaren babes bereziaren berezko helburuetara bideratzea bermatzeko.

Ez da baimentzen etxebizitza horiek turismo-ostatuak jarduerak edo establezimenduetarako erabiltzea (erabilera turistikoko etxebizitzak, erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatuak edo antzeko modalitateak), landa-turismoei eta landetxeei dagozkien salbuespenekin, eta horien ezarpena arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Erauzketa-jarduerak (harrobiak...) arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan baimenduko dira, lurralde-antolamenduko tresnak eta kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.

c) Erabilera debekatuak: aipaturiko lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da hau.

4.- G.3.2. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko landa-paisaia.

A.- Definizioa.

Baso-zonaren eta balio agrologiko handiko nekazaritza lurren arteko trantsizioko lurrek eratutako zona. Lurraldearen Antolamenduko Gidalerroetan (Betiko O.: 2019-7-30) eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basogintza antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ere araututa dago.

B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, aipaturiko LZPan eta LAPean ezarritako irizpideekin bat etorritu.

Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

Erabilera baimenduetara bideratutako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimendu da Plan honetan aurreikusitako baldintza eta kasuetan.

C.- Erabilera-araubidea.

- a) Berezko erabilera: nekazaritza-erabilerak.
- b) Erabilera onargarriak: Lurraldearen Antolamenduko Gidalerroetan eta bere erabilera-matrizean (Aplikazio Arauetako 3. artikulua), eta aipaturiko Nekazaritza eta Basoa Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, haietan eta Plan honetan finkatutako baldintzetan.

Horien artean honako erabilera hauek daude: ingurumenaren babesa; aisia eta atsedena; landa-erabilerak edo lehen sektoreko baliabideak aprobetxatzeko erabilerak; landa-bideak eta pistak; azpiegiturak; nekazaritza-ustiapenei lotutako bizitegi-erabilerak; nekazaritza-ustiatzei lotu gabeko bizitegi-erabilerak, erabilera horretara bideratutako eraikinetan soilik; onura publikoko eta interes sozialeko erabilerak, etab.

Halaber, kutsadura kentzeko, ingurumen lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurak hobetzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduketak baimenduko dira, lehengoratzeko horretaz gain, eremuaren babes bereziaren berezko helburuetara bideratzea bermatzeko.

Ez da baimentzen etxebizitza horiek turismo-ostatuko jarduera edo establezimenduetarako erabiltzea (erabilera turistikoko etxebizitzak, erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeletako ostatuak edo antzeko modalitateak), landa-turismoei eta landetxeei dagozkien salbuespenekin, eta horien ezarpena arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Onura publikoko eta gizarte-intereseko erabilerak lehendik dauden eraikinetan baimentzen dira, erabilera-mota horretarako edo beste erabilera onargarri batzuetarako erabiltzen direnetan (bizitegitarakoak...), kanpinak, zaldi-jarduerak (kiroletakoak nahiz terapiakoak) edo antzeko beste batzuk (Plan honetan aurreikusitakoak) izan ezik. Horiek eraikin eta instalazio berrietan ezarri ahal izango dira, baldin eta, lurzoru urbanizaezinean ezartzeko beharraz gain, eraikin edo instalazio egokirik ez dagoela justifikatzen bada. Gainera, izaera horretako jarduera bat, hari lotutako eraikinak eta instalazioak barne, lurzoru urbanizaezineko zona global batean edo gehiagotan ezarri ahal izango da, eremu horietan baimena ematen bada. Erauzketa-jarduerak (harrobiak...) arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan baimenduko dira, lurralde-antolamenduko tresnak eta kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.

- c) Erabilera debekatuak: lehen aipaturiko LAGetan eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.

#### D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da hau.

### 5.- G.4. Mendia. Basoak.

#### A.- Definizioa.

Besteak beste, indarrean dauden Lurraldearen Antolamenduko Gidallerroetan (Betiko O.: 2019-7-30) eta Nekazaritza eta basoak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean araututako zona. Batez ere gaur egungo erabileragatik eta, batzuetan, etorkizuneko erabilerako gaitasunengatik, zuhaitz-estalkia mantentzeko joera nabarmena duten lurrei lotuta dago. Baso autoktonoak nahiz espezie aloktonoen sailak hartzen ditu. Azken horien artean Radiata pinua nabarmentzen da duen hedaduragatik.

Plan honetan zehaztutakoa, aipaturiko LAPean ezarritako irizpideekin bat etorritik.

#### B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, zona orokorrean planteatutako helburuekin bat etorritik. Finkatu egin dira zona orokor honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren lehengo eraikinak eta instalazioak.

C.- Erabilera-araubidea.

- a) Erabilera bereizgarria: basoak.
- b) Erabilera onargarriak: Lurraldearen Antolamenduko Gidalerroetan eta bere erabilera-matrizean (Aplikazio Arauetako 3. artikulua), eta aipaturiko Nekazaritza eta Basoa Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, haietan eta Plan honetan finkatutako baldintzetan.
- Horien artean honako erabilera hauek daude: ingurumenaren babesak; aisia eta atsedena; basoko lehen mailako baliabideak aprobetxatzeko landa-erabilerak; azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak kanpo); nekazaritza-ustiapenei eta onura publikoko eta gizarte-intereseko erabilerei lotutako edo lotu gabeko etxebizitzak, lehendik dauden eta erabilera-mota horietara bideratutako eraikinetan soilik; etab.
- Halaber, kutsadura kentzeko, ingurumen lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurrak hobetzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduketak baimenduko dira, lehengoratzeko horretaz gain, eremuaren babes bereziaren berezko helburuetara bideratzea bermatzeko.
- Ez da baimentzen etxebizitza horiek turismo-ostatuak jarduerak edo establezimenduetarako erabiltzea (erabilera turistikoko etxebizitzak, erabilera turistikoko etxebizitza partikularretako logeetako ostatuak edo antzeko modalitateak), landa-turismoei eta landetxeei dagozkien salbuespenekin, eta horien ezarpena arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.
- Erauzketa-jarduerak (harrobiak...) arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan baimenduko dira, lurralde-antolamenduko tresnak eta kasu bakoitzean emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.
- c) Erabilera debekatuak: lehen aipaturiko LAGetan eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuta.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatu eta/edo ondarezkoaren zona da hau.

6.- G.5 Azaleko uren babesak.

A.- Definizioa.

Indarrean dagoen Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Arloko Planean araututako zona. Eragina du udalerriko landa-ingurunean igarotzen diren ibai-ibilguetan eta horien babes-zerrendetan, aipaturiko LAPean kontu horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik.

Ibilgu estaliek zeharkatzen dituzten eremuetan, honako baldintza hau ezarri da: aipaturiko estalduren gainean ezin izango da eraikin, instalazio edo eraikuntza berririk edo lehendik dagoen baten handitzerik egin.

B.- Eraikigarritasuna: ez da aurreikusi.

C.- Erabilera-araubidea.

- a) Berezko erabilera: aipaturiko LAPean ezarritakoak, arrain-hazkuntzako jardurekin osatuta.
- b) Erabilera onargarriak: aipaturiko LAPean ezarritakoak.
- c) Erabilera debekatuak: aipaturiko LAPean ezarritakoak.  
Zona orokor honen erabilera-araubidea, nolana ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera publikoko (jabari publiko hidraulikoarekin bat datorren zatian) eta pribatuko (jabari horretatik kanpo dagoen ibai-ibilguaren babes-zonarekin bat datorren zatian) zona bat da.

## **20. artikulua.- Zonakatze global gainjarria.**

- 1.- Plan Orokor honetan antolatutako bi zona orokor desberdin edo gehiago sestra gainean eta/edo azpian gainjartzearen ondoriozko zonakatze globalaren araubidea.
- 2.- Zona orokor horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea Plan honetan ezarritakoa da, aipaturiko gainjartzeak justifikatuta, dagokion higiezin-komplexuaren konfigurazioaren eta formalizazioaren esparruan eta horien konfigurazioa komenigarria edo beharrezkoa den kasuetan zehazten diren birdoitzeen kalterik gabe.

## BIGARREN KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINAREN ARAUBIDE OROKORRA.

### Lehen atala Izaera orokorreko xedapenak.

#### 21. artikulua.- Eraikuntza- eta urbanizazio-baldintza orokorrak.

##### 1.- Aldez aurretiko baimena

Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza berriak ezartzea eta lehendik dauden eraikinak eta instalazioak ordeztuko obrak egitea, bere kasuan eta hirigintza-izaerakoez gain, indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera beharrezkoak diren txostenak edo baimenak aldez aurretik lortzeari baldintzatuta dago.

##### 2.- Finkatzea.

A.- Oro har, lehendik dauden eraikinak eta instalazioak honako baldintza hauetan finkatutzat joko dira:

- a) Izaera nagusi eta ez-laguntzaileko berezko erabilera edo erabilera onargarrietarako eraikinak (baserriak eta/edo bizitegi-eraikinak; nekazaritza-ustiategiei lotutakoak edo lotu gabeak; onura publikoko edo gizarte-intereseko erabileretara edo antzeko erabileretara bideratutako eraikinak, sistema orokor gisa kalifikatutakoak barne; etab.) egungo eraikuntza-parametroekin (kokalekua, solairu-kopurua, altuera ...) finkatuko dira, baldin eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara (lurren-antolamenduko tresnak barne) eta kokatuta dauden zona orokorrerako Plan honetan ezarritako hirigintza-araubidera egokitzen badira.
- b) Beste erabilera nagusi batzuetarako eraikinak eta instalazioak izaera osagarri horrekin finkatuko dira, horretara bideratzen diren bitartean. Haiei lotutako erabilera nagusia iraungiz gero, eraikin horiek antolamenduz kanpokotzat joko dira. Beraz:
  - \* Lehendik dauden nekazaritza-ustiategiak desagertzeak edo ezabatzeak berekin ekarriko du ustiategi horien eraikin laguntzaileak antolamenduz kanpokotzat jotzea. Besteak beste, honako hauek sartzen dira horien artean: mintegiak; berotegiak; lanabesak eta produktuak biltegitzeko establezimenduak; ibilgailuak gordetzeko garajeak eta espazioak; ukuiluak; esnea jezteko eta/edo kontserbatzeko, manipulatzeko, eta abarretarako eta produktu eratorriak fabrikatzeko (gazta, jogurta...) lokalak; simaurtegiak eta minda-biltegiak; siloak; aterpeak eta bordak; jantokiak; gaztandegiak; erlauntzak; aurrekoen antzeko beste edozein.
  - \* Lehendik dauden nekazaritza-ustiategiak edo erauzketa-jarduerak desagertzeak edo ezabatzeak berekin ekarriko du ustiategi horien eraikin laguntzaileak antolamenduz kanpokotzat jotzea.

- \* Lehendik dauden onura publikoko eta gizarte-intereseko bizitegi-erabilerak eta abar iraungitzen edo ezabatzen badira, haien eraikin eta instalazio laguntzaileak (garajeak, lanabesen gordelekuak, txabolak, biltegiak, etab.) antolamenduz kanpokotzat joko dira.

Ez da baimenduko, inolaz ere, eraikin horietan erabilera nagusiak ezartzea, ez eta horien eraikigarritasuna zenbatzea ere, kokatuta dauden finkan erabilera berriak ezartzearen ondorioetarako.

Modu osagarrian, 22. artikuluan azaldutako irizpideetara egokituko da haien existentzia eta mantentzea.

- c) Erabilera laguntzaileetarako eraikinak (ukuiluak, garajeak, lanabesen gordelekua, biltegiak, siloak, txabolak, etab.) modu autonomoan garatzen badira (erabilera nagusiarekin edo onargarriekin lotu gabe) eta eraikitzeke udal-lizentzia badute, izaera eta xede horrekin finkatuko dira.

Ez da baimenduko eraikin horietan beste mota bateko erabilerak ezartzea, ez eta horien eraikigarritasuna zenbatzea ere, kokatuta dauden finkan erabilera berriak ezartzearen ondorioetarako.

Eraikitzeke udal-lizentziarik ez duten izaera horretako eraikinak antolamenduz kanpokotzat joko dira, bai eta lizentzia hori izan arren, urtebete baino gehiagoz dagozkien erabileretara bideratzeari uzten diotenak ere.

- B.- Lehendik dauden eraikin eta instalazioak, lege-xedapenen aurreikuspenetara eta/edo eremu globalaren hirigintza-araubidera egokitzen ez badira, plangintzarekin bat ez datozela ulertuko da, eta haien eraikuntza- eta erabilera-araubidearen mende geratuko dira.

Ez dira finkatzen diziplina-espedienteek eragindako eraikinak edo horien zatiak ere, baldin eta legez kontratatzat edo legezkatu ezinezkotzat jotzen badira, eta espediente horietan hartutako erabakien mende geratzen badira.

### 3.- Kokapen-baldintzak.

- A.- Era guztietako eraikuntza berriek gutxieneko tartearen baldintzak bete behar dituzte partzelaren mugekiko eta/edo beste eraikin, elementu eta jabego batzuekiko, hain zuzen ere, indarreko lege-xedapenetan, Plan honetan eta bere garapenean sustatzen den hirigintza-plangintzan ezarritakoak.

Lehendik dauden finkatutako eraikinak baldintza horietara egokituko dira aipaturiko xedapen eta planetan horietarako ezarritako baldintzetan.

- B.- Era guztietako paisaia- edo ingurumen-inpaktuak murrizteko eta minimizatzeko eta irisgarritasun-, higiene-, osasungarritasun- eta segurtasun-arazoei erantzuna emateko helburuarekin eta/edo beste modu batean gerta litekeen edozein ondorio kaltegarri ezabatzeke xedez, salbuespen gisa eta kontu horren inguruan planteatutako proposamenak aldatuz, eraikuntza baimengarrien kokapen-baldintzak ezarri ahal izango ditu udalak, Plan honetan berariaz eta kasu bakoitzean ezarritakoen gehigarri gisa.

Baldintza horiek eragina izan dezakete bai proiektatutako eraikin berrietan eta bai lehendik dauden eraikuntza eta instalazioak ordeztzeko edo handitzeko proposamenetan.

- C.- Lehendik dauden finkatutako eraikinak eraitsi edo ordezten badira, edo birgaitze osoa eta erabilera-aldaketa egiten bazaie, Udalak baimena eman dezake (hala eskatzen bada) edo erabaki dezake (beste irtenbide batzuk planteatutakoak baino egokiagoak direla uste badu), salbuespen gisa eta paisaiarekin, irisgarritasunarekin, higieinarekin, osasungarritasunarekin, segurtasunarekin, ibai-ibilguzi eta errepideei buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako atzerapenak edo distantziak betetzearekin edo, behar bezala justifikatuta, egokitzat jotzen diren beste edozein gairekin zerikusia duten arazoengatik, lehendik dagoen eraikinak okupatzen dituen kokapenetan edo horietatik ahalik eta hurbilen ezartzeko.

4.- Biztanlegunea eratzeke arriskua saihesteko baldintzak.

Biztanlegunea eratzeke arriskua dagoela esan daiteke eta, ondorioz, ez da emango bizitegi-erabilerako eraikin berriak eraikitzeke baimenik, horrek 75 metroko erradioko zirkulu batean erabilera bereko lau eraikin edo gehiago egotea eragiten duenean.

Baldintza hori betetzen dela esango da eraikinei zirkulu horrek osotasunean edo zati batean eragiten dienean.

5.- Lehendik dauden eraikinak erabiltzea eta eraikin-kopurua mugatzea

- A.- Nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiapen eta/edo jarduera baimendu berari lotutako eraikin- eta instalazio-kopurua mugatzeko xedez:

- a) Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak eta jarduerak lehendik dauden finkatutako eraikinetan eta instalazioetan kokatuko dira, baldin eta egungo egoeran edo birgaitzeke edo egokitzeko obren bitartez, haiek ezartzeko eta garatzeko egokiak badira.
- b) Eraikin berriak baimentzea eta eraikitzea planteatutako jarduerak garatzeko eraikin eta instalazio egokirik ez egotea (egungo egoeran edo behar bezala eraberrituta) edo desgokiak izatea alde aurretik justifikatzeke baldintzatuta dago.



- B.- Eraginpeko partzelan beste eraikin batzuk badaude, lizentzia-eskaeran inguruabar hori adierazi behar da, eraikinaren erabilerak identifikatu behar dira eta, bere kasuan, proposatutako erabilerak haietan ezin direla ezarri justifikatu behar da. Udalak aurkeztutako justifikazioa balioetsiko du eta justifikazioa nahikoa edo egokia ez dela interpretatzen badu, lizentzia uka dezake.
- C.- Partzela batean bi eraikin edo instalazio salbuetsi edo gehiago eraikitzea eta/edo gaitzea honako hauei lotutako arrazoietan justifikatu behar da: osasun-arloko edo beste arlo batzuetako lege-xedapen aplikagarriak betetzea; eraikin eta instalazioen gehieneko tamaina arautzeko hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak edo beste batzuk betetzea; proiektatutako helburu eta jardueren eskakizun funtzionalak eta/edo programaziokoak; hirigintzan eragina duten eta udalak egokitzen eta behar adinakotzat jotzen dituen beste arrazoi-mota batzuk.

6.- Eraikinen forma eta bolumena arautzeko baldintzak.

- A.- Eraikuntzen bolumetria eta eraikuntza-konfigurazioa lurzoru urbanizaezineko eraikuntza tradizionalen eraikuntza-tipologiaren berezkoiegi egokituko zaie.

Eraikinaren gehieneko profila bi solairukoa izango da sestra gainean. Modu gehigarrian, sestra azpian gehienez solairu bat eraikitzeke eta teilatupeko espazioak erabiltzeko baimena emango da.

Aurreikuspen horiek betetzetik salbuetsita geratuko dira landa-erabileretara bideratutako eraikinak eta instalazioak, zerbitzu baimenduen ekipamenduak eta azpiegiturak, ezinbestean eta justifikatuta, halaberrezko egokitzapen funtzionaleko eskakizunengatik gainditu behar dituztenak.

Halaber, gainditzen dituzten lehendik dauden eraikin eta instalazio finkatuak baliozkotu egin dira.

- B.- Sestra azpian baimendutako eraikina sestraren gainean dagoen edo baimendu daitekeen eraikinaren azpian kokatuko da. Haren gehieneko okupazioa honen okupazioaren baliokidea izango da. Aurreko aurreikuspenak birdoitu egin ahal izango dira eraginpeko ingurunearen baldintzatzaile orografikoek eta/edo planteatutako jardueraren baldintza funtzionalek justifikatzen duten kasuetan eta irismenarekin.

7.- Lurra egokitzea eta zabortegeiak.

- A.- Lurraren egokitzapenak (lurraren forma edo funtsa aldatzen duten lan gisa hartuta) honako kasu hauei soilik baimenduko dira:
- a) Baimendutako azpiegitura baten erabilera edo elementu bat ezartzeko obra osagarri gisa.
  - b) Eraginpeko lurren nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilera edo basogintza-erabilera arlo horretan eskuduna den Foru Aldundiak aitortutako izaera horretako ustiapen baterako aukerak hobetzeko.
  - c) Lurraren sestrak Plan Orokor honen, bere garapenean sustatutako plangintzaren edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuen aurreikuspenetara egokitzeko.

d) Indarreko ingurumen-legeriaren arabera baimendutako zabortegei baten zati gisa.

B.- Horren baimena indarreko legerian aurreikusitako baimenak (hirigintzakoak, ingurumenekoak...) alde zurretik lortzeari baldintzatuta dago, eta baita haren komenigarritasuna eta egokitasuna bere ingurumen- eta paisaia- inpaktuaren, ingurune naturalaren gainekoen edo beste edozein motatako inpaktuaren testuinguruan alde zurretik justifikatzeari ere.

Kontu horri dagokionez, aipaturiko legerian ezarritako irizpideen arabera egindako proiektu teknikoa aurkeztu beharko da eskabidean, proposamena ingurumenera egokitzen dela justifikatzen duena, eragina izan dezaketen elementu natural edo eraikien behar adinako babesa bermatuko duena, jariatze-urak biltzeari eta kanalizatzeari konponbidea emango diona eta gainazaleko landare-lur geruza eta landaredia paisaian txertatzeko eta birjartzeko neurriak jasoko dituena.

#### 8.- Partzela-itxiturak.

Fabrikakoak edo itsuak izan daitezke, 1,20 m-ko altuerarainokoak. 2,20 m-ko gehieneko altuerarainoko sakonerak izan ditzakete errepide eta bide publikoen aurrealdeetan, eta 12 m-ko hondoa. Gainerakoan, hesi bizikoak izan behar dute eta, nahi izanez gero, sakonerako itxitura izan behar dute, 40 cm-ko gehieneko altuerako zokaloarekin edo zokalorik gabe.

#### 9.- Beste baldintza batzuk.

A.- Lurzoru urbanizaezinean honako hauek arautzen dituzten zehaztapen orokorrak aplikatuko dira:

- a) Hirigintza-erabilera xehatuaren motak eta haien edukia (51. artikulua eta ondorengoak) arautzeko araubidea, lurzoru-urbanizaezinearen hirigintza-araubidearekin bateragarriak diren baldintzetan eta irismenarekin.
- b) 58.etik 62.era bitarteko artikuluetan, biak barne, ezarritako eraikuntza-araubidea lurzoru-mota horren izaerarekin eta baldintzatzaileekin bat datozen zatietan: eraikigarritasunaren zenbaketa; sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasuna; eraikuntza-solairuen altuera; etab.
- c) Dokumentu honetan etxebizitzetarako ezarritako bizigarritasun-baldintzak (Seigarren titulua. Lehen kapitulua. Bigarren atala), lurzoru-mota horretan baimendutako bizitegi- eta ostatu- edo ostatu-gau erabilerei dagokienez.
- d) Antolamenduz kanpo deklaraturik dauden edo dokumentu honetan lurzoru-mota horretan modu berean deklaraturik dauden ezarritako plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabileren hirigintza-araubidea (112. artikulua).

B.- Hiri-zerbitzuen azpiegituren (ur-hornidurarako eta saneamendurako sareak, energia elektrikoa, komunikazio elektronikoak, etab.) ezarpena indarrean dauden legezko xedapenetan eta lurralde-antolamenduko tresnetan, HAPO honetan eta hura garatzeko sustatzen diren plan eta proiektuetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak egikaritzean, ahal izanez gero, honako neurri hauek aplikatuko dira: obretako jardunbide egokitzat jotzen diren neurriak, hondakinen ekoizpenarekin eta kudeaketarekin, eraikuntza- eta eraispen-hondakinekin, hondakin arriskutsuen ontzi edo edukiontziekin, erabilitako olioaren kudeaketarekin eta lurzoruen babesarekin, lurpeko urekin, airearen kalitatearekin eta kalitate akustikoarekin zerikusia dutenak, eta Plan honi buruzko Ingurumen Adierazpen Estrategikoan eta arlo horietan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.
- Baldintza horiek hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian ere aplikatu beharko dira "1.3 Ingurumen Jasangarritasuneko Txostena. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" eta "2.2 Hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuetan hala ezarritako kasuetan.

## **22. artikulua.- Elementu degradagarriak ezabatzea.**

- 1.- Lehendik dauden eraikinak birgaitzeko, horien erabilera aldatzeko eta eraikin berriak eraikitzeko esku-hartze oro, edozein delarik ematen zaien erabilera, horiei lotutako lurretan dauden, aldi baterako eraiki diren eta udalak negatibotzat eta kokatuta dauden ingurunearen natura-, ingurumen- eta paisaia-baldintzen itsusgarritzat jotzen dituen txabola, teilatupe eta gainerako elementuak aldeztu aurretik kentzeari baldintzatuta geratuko da.
- 2.- Aurreko atalean aipatutako jarduketetarako baimena ematea elementu itsusgarriak eraisteari baldintzatzen zaion kasuetan, eraikuntza berriko obrei hasiera emateko aldeztu aurretiko baldintza gisa egin beharko da eraisketa, baldin eta udalak modu espezifikoan ezartzen ez baditu beste baldintza batzuk eraitsi beharreko eraikinek okupatzen dituzten jardueren funtzionamendua ahalbidetzeko eraikin berrietan birkokatzen diren arte.

## **23. artikulua.- Bizitegi- edo ostatu-erabileretara bideratutako eraikin mugikor edo prefabrikatuak ezartzea.**

- 1.- Eraikin prefabrikatuen edo gela, ostatu edo aisiarako leku gisa, jarraian edo etenka erabil daitekeen beste edozein elementuren ezarpen egonkorra etxebizitza- edo ostatu-erabilerako eraikin berritatzat joko da eta eraikin-mota horretarako eskatutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.
- 2.- Honako salbuespen hauek daude eta, salbuespen hauetan, eraikin-mota horiek baimenduko dira adierazitako baldintzetan:
  - A.- Kanpin bati edo antzeko jarduera bati lotutako eraikinak edo instalazioak. Hala badagokio, kanpin edo jarduera horren baimenaren testuinguruan zehazten diren baldintzetan baimenduko dira.

B.- Nekazaritza-ustiategi bati lotutako erabilera laguntzaile gisa. Hala badagokio, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, zehaztutako baldintzetan baimenduko dira<sup>1</sup>.

#### **24. artikulua.- Ibilgailuentzako bideak eta pistak eta oinezkoentzako bidezidorrak.**

- 1.- Erabilera, eraikin eta instalazio baimenduek ibilgailuentzako sarbidea izan behar dute egungo bide-saretik, lurzoru urbanizaezinean dauden bide eta pistak barne.
- 2.- Lurzoru urbanizaezinean bide eta pista berriak (aldi baterakoak edo egonkorak) irekitzeko baimena, landa-ingurunearen ustiapenerako edo eraikin, instalazio edo erabilera baimendu bati (lehendik dagoena edo berria) zerbitzu emateko beharrezkoak direnean soilik eta salbuespen gisa emango da.

Baimen hori ematea indarreko legerian aurreikusitako baimenak alde zuzenetik lortzeari lotuta eta honako hauei baldintzatuta egongo da:

A.- Sustapen pribatukoa izanez gero:

- a) Udalak balioetsiko ditu eskatzaileak bere eskaera justifikatzeko proposatutako motiboak, eta lizentzia uka dezake motiboak behar adinakoak ez direla erabakitzen badu.
- b) Dagokion dokumentazio teknikoa aurkeztea.
- c) Udalak trazadurari eta bere eraikuntza-ezaugarriei buruzko baldintzak ezartzea eta/edo paisaian edo ingurune naturalean duen inpaktua zuzentzeko neurriak hartzea.

B.- Sustapen publikokoa izanez gero:

- a) Bide edo pistaren premia aipaturiko xederen batekin edo batzuekin justifikatzea.
  - b) Dagokion dokumentazio teknikoa (obra-proiektua...) egitea eta onartzea.
- Proiektua onartzeak, beste gauza batzuen artean, bere onura publikoa eta interes soziala aitortzea ekarriko du bere egikaritzearen ondorioetarako, eraginpeko lurra desjabetzea barne.

- 3.- Baimena eman da lehendik dauden bideak eta pistak hobetzeko eta/edo zabaltzeko eta baita berriak egiteko ere, dauden eraikin eta instalazioen irisgarritasun-arazoei erantzuna emateko. Bide eta pista horien zabalera estandarra 3 metrotan finkatu da, gorantz edo beherantz birdoitzearen kalterik gabe, behar bezala justifikatutako kasu eta baldintzetan.

Hura baimentzea eta egikaritzea baldintzatuta daude udalak nahitaezko proiektu teknikoa (obra publikoaren proiektua edo antzekoa) egiteari eta onartzeari.

---

<sup>1</sup> Mota horren adibide bat da sasoiko langile laguntzaileentzako ostatu gisa erabil daitezkeen eraikin mugikor edo prefabrikatuek osatzen dutena, ostatu-mota horren gutxieneko baldintza materialak eta funtzionalak arautzen dituen azaroaren 28ko 248/2006 Dekretuan araututakoa. Hori, beste eraikin-mota batean (iraunkor edo egonkorak) ostatu hartzeko aukeraren kalterik gabe.

Proiektua onartzeak, beste gauza batzuen artean, bere onura publikoa eta interes soziala aitortzea ekarriko du bere egikaritzearen ondorioetarako, eraginpeko lurak desjabetzea barne.

- 4.- Baimendu egin da lehendik dagoen oinezkoentzako bide eta bidezidorren sarea hobetzea eta/edo handitzea, bide berriak gaitzea barne, baldin eta ingurune naturala bere berezko baldintzatzaileen arabera erabiltzeak eta gozatzek justifikatzen badu eta lehendik dauden natura-, paisaia- edo nekazaritza-balioak babestea bermatzen bada.

Hura baimentzea eta egikaritzea baldintzatuta daude udalak nahitaezko proiektu teknikoa (obra publikoaren proiektua edo antzekoa) egiteari eta onartzeari.

Proiektua onartzeak, beste gauza batzuen artean, bere onura publikoa eta interes soziala aitortzea ekarriko du bere egikaritzearen ondorioetarako, eraginpeko lurak desjabetzea barne.

- 5.- Indarrean dagoen Nekazaritza eta Basogintza antolatzeko LAPean ezarritakoaren arabera, landa-biden lehentasunezko erabileratzat hartuko dira honako hauek: nekazarien ustiategietarako sarbidea; nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-jardueren garapenarekin eta nekazariak beren nekazaritza-ustiategietan egiten dituzten turismo- eta artisautza-jarduera osagarriekin lotutako pertsona eta ibilgailuen zirkulazioa; ingurune naturala kontserbatzearekin lotutako pertsona eta ibilgailuen zirkulazioa.

## **25. artikulua.- Aireko linea elektrikoak paisaian integratzea.**

- 1.- Linea elektrikoek eta komunikazio elektronikoek edo antzekoen sareen aireko lineak, euren premia eta beste soluzio-mota batzuen (lurperatuak...) bideraezintasuna eta/edo proportziorik eza justifikatu ondoren, paisaian eta lurraldeko nekazaritza- eta baso-ingurunean inpaktu kaltegarriak ezabatzeko eta/edo minimizatzeko baldintza egokietan ezarriko dira.

Horretarako, aipaturiko lineak ezartzeko proiektuek linea horien trazadura- eta konfigurazio-proposamenak irizpide horietara egokitzea justifikatuko dute, eta beharrezkotzat jotzen dituzten aipaturiko inpaktuak prebenitzeko eta/edo zuzentzeko neurriekin osatuko dituzte.

- 2.- Telekomunikazio-azpiegiturak, ahal izanez gero, paisaia ikuspegitik degradatutako eremuetan kokatuko dira, kultura-intereseko ondasunen eta naturagune babestuen ikus-eremuei eragin gabe, eta paisaian integratuko dituzten mimetizazio-teknikak txertatuko dituzte eta, arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera.

**26. artikulua.- Intereseko zuhaitz eta landare autoktonoak babestea eta espezie inbaditzaileak desagerraraztea.**

- 1.- Zuhaitz-mozketa egiteko indarreko lege-xedapenetan aurreikusitako baimenak aldeztu aurretik lortu beharko dira.
- 2.- Babestutako landaredia-eremutzat joko dira Plan honetan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan identifikatutako landaredia autoktonoaren zuhaitz-masak, babes bereziko landa-zona orokor gisa edo antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile gisa, intereseko landaredia horren existentziari lotutako arrazoiengatik.

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetako aurreikuspenekin bat datozen zuhaitz-mozketak eta esku-hartzeak baimenduko dira.

- 3.- Behar bezala justifikatutako arrazoiak direla medio, zuhaitz autoktonoen espezieak bota behar badira, ordezkioak jarriko dira, le kopuru bera eta espezie berdinak edo antzekoak landatuz, ahal izanez gero eremu berean edo eraginpeko ingurunean edo, bestela, udalerriko eremu degradatu edo aldatuetan, eremu horietako ingurumena lehengoratzeko.
- 4.- Udal-mugarrean dauden landare-espezie inbaditzaileak desagerraraziko dira, bereziki, panpa-lezka edo Cortaderia selloana; banbu japoniarra edo Fallopia japonica, sasiakazia edo Robinia pseudoacacia, tximeleta zuhaitza edo Buddleja davidii, eta kanabera edo Arundo donax.

Horretarako, behar diren kontrol-neurriak hartuko dira, irauli eta landaririk gabe geratutako lurrak landare inbaditzaileen sarbide izan ez daitezen (prestatutako azalera berehala landatu eta erein, landare-lur metatuak babestu, etab.). Gainera, espezie horien propagatuak izan ditzakeen landare-lurraren kudeaketa berezia egingo da.

- 5.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den heinean, honako irizpide hauetara egokituko dira:
  - A.- Ahal izanez gero, eremuko baldintza bioklimatikoetara egokituta dauden eta gutxienezko mantentze-lanak eskatzen dituzten bertako landare-espezieak erabiliko dira.
  - B.- Ura ahalik eta gehien aurrezteko sistemak ezarriko dira, eta ura berrerabiltzea ahalbidetzen duten sistemak sustatuko dira.
  - C.- Esku-hartze geometrikoak saihestuko dira eta, oro har, ertz lausoa duten basoberritzeak eta landaketak egingo dira.

**27. artikulua.- Faunaren babesa.**

- 1.- Fauna babesteko eremutzat jotzen dira lurzoru urbanizaezinean dauden izaera horretako intereseko espezieei lotutako eremuak.

- 2.- Linea elektrikoak, ahal den neurrian, lurperatuta egongo dira eta, nolana ere, airekoak 25. artikuluan azaldutako irizpideetara egokituko dira, eta hegazti-fauna babesteko neurri egokiak hartuko dituzte, talka egitea eta elektrokutatzea saihesteko.
- 3.- Bide berriak egiten direnean faunarentzako pasabide artifizialak ezarriko dira, haien presentzia ohikoa den zonetan egiten badira.
- 4.- Lurzoru urbanizaezineko jarduketek kontuan izan beharko dituzte intereseko fauna-espezieekin zerikusia duten garai kritikoak, kudeaketa-planak aplikatzeko eremuetan, baso-masa autoktonoak maneiatzekoetan eta ur-ibilgutako jarduketetan bereziki.
- 5.- Oriaren eskuinaldean egiten diren proiektu eta jarduketak osatzeko, honako espezie hauek babesteko neurri egokiak hartuko dira: kolaka (*Alosa alosa*), ibai-aingira (*Anguilla anguilla*), izokin arrunta (*Salmo salar*), europar bisoia (*Mustela lutreola*), uhalde-enara (*Riparia riparia*), ur-zozoa (*Cinclus cinclus*), eta martin arrantzalea (*Alcedo atthis*), honako hauek barne:
  - A.- Bide-zortasuneko eremuak aldi baterako eta behin betiko okupatzea saihestuko da.
  - B.- Obren aurretik prospekzioak egingo dira habiarik ez dagoela ikusteko.
  - C.- Jarduketa horiek egikaritzea saihesten ahalegindu aipaturiko espezieen ugalketa-aldi kritikoan.
  - D.- Obrek irauten duten bitartean ur-masen kalitateari eragiten dioten lanak modu esplizituan zaindu.
  - E.- Ibaiertzeko landaredia lehengoratzeko eta ibilgua naturalizatzeko beharrezkoa izanez gero, ibai-ertzeko zonak lehengoratu (ingeniaritza biologikoko teknikak).

## **28. artikulua.- Eremu higagarriak edo higadura aktibokoak.**

- 1.- Izaera hori dute Plan honetan identifikatu eta mugatutako "CS.8 Eremu higagarriak edo higatzeko arriskua dutenak" baldintzatzaile gainjarriari lotutako eremuak.
- 2.- Horietako jarduketak euren berezko ezaugarrietarako neurri beharrezkoak eta egokiak hartuz egin behar dira eta, bereziki, lur-erazketen jarduketak eta gainazaleko eta gainazal azpiko drainatze-sareen aldaketak modu egokian diseinatuz eta landaredia naturala higadura-arriskua egonkortzeko elementu gisa mantentzen ahaleginduz.
- 3.- Ustiapen estentsibo/selektiboa (bakanketak eta mehazketak) eta txanda luzeak egin zaizkien (hazkunde moteleko zuhaitzak) baso babesleak ezartzea sustatuko da, arloan eskuduna den Administrazioak erabakitzen duenaren kalterik gabe. Abeltzaintza-erabilera baimentzea helburu horiek lortzeari baldintzatuta egongo da.

**29. artikulua.- Ibai-ibilguen babesa.**

- 1.- Ibai-ibilguen tratamendua eta babesa arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana. Isurialde kantauriarra barne.
- 2.- Abeltzaintzako hondakinen tratamendua eta erabilera, biltegitratzeari dagokionez (simaurtegiak edo minda-putzuak) nahiz ureztatzeko erabilerari dagokionez, arloan aplikatu beharreko lege-xedapenetan ezarritakora egokituko da.

**30. artikulua.- Hezeguneen babesa.**

- 1.- Hezeguneen tratamendua eta babesa arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, indarrean dagoen EAEko Hezegunean Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana barne.

**31. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren araubidea arautzen duten aurreikuspenen arauzko lotura.**

Kapitulu honetan ezarritako lurzoru urbanizaezineko araubidea arautzeko aurreikuspenek egiturazko antolamenduaren maila eta izaera arauemaile propioak dituzte, jarraian aipatuko diren kontuak arautzen dituztenek izan ezik, horiek antolamendu xehatuaren berezko maila baitute.

- A.- Partzela-itxierak ("21.8" art.).
- B.- Ibilgailuentzako bideak eta pistak eta oinezkoentzako bidezidorrak (24. art.).
- C.- Nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-modalitateko oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabileretarako eraikinak eta instalazioak ezartzeko baldintza orokorrak ("35.2" art.) ondorengo kontu hauei dagokienez:
  - a) Distantzia edo atzerapeneko baldintza orokorrak ("B.e" atala).
  - b) Eraikinaren gehieneko okupazio-baldintzak partzelaren oinplanoan ("B.f" atala).
  - c) Eraikuntza-baldintza orokorrak ("B.h" atala).
- D.- Berotegi berriak edo antzeko beste eraikin eta instalazio batzuk baimentzeko eta ezartzeko baldintza espezifikoak ("35.3" art.).
- E.- Abeltzaintza-jardueretara bideratutako eraikin eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza espezifikoak ("35.4" art.).
- F.- Nekazaritza-produktuak eraldatzera eta merkaturatzera eta artisau-produktuak eta bertako produktuak egitera eta merkaturatzera bideratutako eraikinak eta instalazioak ("35.5" art.).



G.- Nekazaritza-ustiatzei ez lotutako nekazaritza-erabilerak ezartzeko baldintzak (39. art.).

Kontu horiek guztiak arautzen dituzten aurreikuspenak kasuan kasuko plangintza berezia formulatuz doitu edo osatu ahal izango dira. Era berean, 38. artikuluan (nekazaritza-industriak; "3.d" atalekoak soilik), 41. artikuluan (azpiegiturak) eta 42. artikuluan (onura publikoko eta interes sozialeko erabilerak, eraikinak eta instalazioak) aurreikusitako plan bereziek haietan jasotako hirigintza-aurreikuspenak zehaztu edo birdoitu ahal izango dituzte, artikuluko horietan beraietan adierazitako moduan.

### **Bigarren atala.**

**Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko xedapen arautzaileak.**

### **32. artikulua.- Baldintza orokorrak.**

- 1.- Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikinak eta instalazioak Bigarren Tituluko Lehen Kapituluko Hirugarren Atalean modu horretan sailkatutako lurak hartzen dituzten zona orokorretarako adierazitakoak nahiz Atal honetan haietan zehaztutako baldintzetan adierazitakoak dira.
- 2.- Ingurumen-babeseko eta aisia eta aisialdiko erabilerak (aisia estentsiboko modalitatekoak) landa-eremu global guztietan baimentzen dira. Sistema orokorretara bideratutako zonetan ere baimentzen dira, baldin eta zona horietako berezko erabilerekin bateragarriak badira.

Zona horietan dauden eraikinak erabilera horietara bideratzea baimenduko da, baldin eta horietarako ezarritako hirigintza-araubidearekin bat badatoz eta, justifikatu ondoren, helburu horietarako erabili behar badira. Ez da baimenduko erabilera horietarako soilik edo nagusiki erabiliko diren eraikin eta instalazio berriak eraikitzea.

- 3.- Aisia intentsiboko aisia- eta aisialdi-erabileren barruan honako bi azpimodalitate hauek bereizten dira:
  - A.- Aisia, turismo, hezkuntza eta ingurune naturala interpretatzeko erabilerak, eraikin eta instalaziorik behar ez dutenak edo, behar izatekotan, izaera iraunkorreko azpiegitura txikiak: mahaiak, eserlekuak, barbakoak, jolas-eremuak, iturriak, osasun-zerbitzuak, tokian tokiko aparkalekuak, etab. Horien artean sartzeko hiri-baratzeak eta aisiakoak. Landa-eremu global guztietan ezartzea baimentzen da. Zona horietan dauden eraikinak eta instalazioak erabilera horietara bideratzea ere baimenduko da, baldin eta horietarako ezarritako hirigintza-araubidearekin bat badatoz eta, justifikatu ondoren, helburu horietarako erabili behar badira. Ez da baimenduko erabilera horietarako soilik edo nagusiki erabiliko diren eraikin eta instalazio berriak eraikitzea.

- B.- Tamaina berezi edo handiko eraikinak eta instalazioak eskatzen dituzten erabilerak. Horien artean honako hauek sartzen dira: kanpinak; golf-zelaiak; ibilgailu motordunen zirkulazioari lotutako jarduerak (zirkuitu espezifiko edo egokituetan edo bide-sare konbentzionaletan); aire zabaleko kirol-instalazioak (futbol-zelaiak edo bestelako kirol-jardueretara bideratutakoak; igerilekuak; etab.); antzeko beste edozein.
- Horiek baimentzea eta ezartzea, hirugarren sektoreko erabilera, ekipamendu komunitario edo antzeko beste batzuen ezarpenerako (horretarako, onura publiko eta sozialeko alde zurretiko aitortpena behar da) 42. artikuluan ezarritako aurreikuspenetara egokitu behar da.
- 4.- Erazketa-jarduerak, nekazaritza-ustiategiei lotutako nekazaritza-jardueretarako eraikinak eta instalazioak, nekazaritza-ustiategien bizitegi-erabilera laguntzaileak, nekazaritza-turismoko establezimenduak, nekazaritza-industriak, nekazaritza-ustiategiei ez lotutako etxebizitzak, zerbitzu-instalazio teknikoak eta onura publikoko eta gizarte-intereseko erabilera, eraikin eta instalazioak baimentzea eta ezartzea Hirigintza Arau Orokor hauetako lege-xedapenetan eta lurralde-antolamenduko planetan eta, hala badagokio, Plan hau garatzeko sustatuko den plangintza berezian ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.
- 5.- Lurzoru urbanizaezinean kokatutako bizitegi-eraikinetan eta etxebizitzetan ( bai nekazaritza-ustiategien laguntzaileetan, bai horiekin loturarik ez dutenetan) ez dago baimenduta turismo-ostatuko jarduerak edo establezimenduak (turismo-erabilerako etxebizitzak, turismo-erabilerako etxebizitza partikularretako logeletan ostatu ematea, turismo-apartamentuak edo antzeko beste modalitate batzuk) ezartzea, lurzoru-mota horretan lurralde-antolamenduko-planek nekazaritza-turismoko establezimendu, landetxe eta aterpetxeentzat baimendutako salbuespenekin. Horien ezarpena arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.
- 6.- Ez dago baimenduta lurzoru urbanizaezinean igerilekuak edo antzeko kirol-instalazioak ezartzea, honako kasu hauetan izan ezik:
- A.- Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoari lotutako instalazio gisa, jabari horren zona eta kokapen mugakideetan.
- B.- Lurzoru-mota horretan baimendutako aisia intentsiboko erabileren (aisia eta aisialdikoaren artean integratuak) eta onura publiko eta gizarte-intereskoen instalazio integratu eta/edo laguntzaile gisa.

Bi kasu horietan ezartzeko alde zurretik justifikatu beharko dira bere komenigarritasuna eta premia.

### **33. artikulua.- Erauzketa-jarduerak.**

#### 1.- Lehendik dauden erauzketa-jarduerak.

- A.- Lehendik dauden erauzketa-jarduerak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera garatuta eta amaituta, kasu bakoitzean zehaztutako ingurumena eta paisaia txertatzeko eta leheneratzeko jarduketan xede izango dira.
- B.- Lehendik eta jardunean dauden erauzketa-jarduerak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baimenen arabera garatuta, kasu bakoitzean finkatutako baldintzetan (materialak, denborazkoak, ingurumenekoak, tamainarenak, ingurumena eta paisaia lehengoratzekoak, etab.) finkatuko dira. Bere kasuan, xedapen horietan ezarritako baldintzetan zabaldu ahal izango dira.

#### 2.- Erauzketa-jarduera berriak.

Erauzketa-jarduera berriak irekitzeko, arloko baimenak lortzeaz gain, Plan Orokor honen aldaketa-espeditente bat egin beharko da. Espeditentean bere egokitasuna ebaluatuko da, eraginpeko eremua identifikatu eta mugatuko da eta hura gauzatzeko hirigintza-baldintzak zehaztuko dira.

Nolanahi ere, horien artean sartuko dira ingurumena eta paisaia txertatzeko eta lehengoratzeko behar diren neurriak, ustiapen-aldian nahiz jarduera amaitutakoan egikaritu beharrekoak.

### **34. artikulua.- Nekazaritza-ustiategiak eta -jarduerak.**

#### 1.- Indarreko legerian (17/2008 Legea, abenduaren 28koa, nekazaritza- eta elikadura-politikari buruzkoa, etab.) ezarritakoaren arabera eta artikulua honen xedeetarako:

- A.- Nekazaritza-ustiategizat hartzen da pertsona fisiko nahiz juridikoa den titularrak nekazaritza-jarduerak garatzeko enpresa-arloan antolatutako ondasun eta eskubideen multzoa.  
Halako ustiategizat jotzeko, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Ustiategien Erregistroan inskribatuta egon behar du.
- B.- Nekazaritza-jarduerak nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako produktuak lortzeko beharrezkoak diren lan- eta jarduketek eratzen dituzte, eraldatzea, ontziratzea eta merkaturatzea barne, baldin eta horiek guztiak nekazaritza-ustiategi batean egiten badira.

#### 2.- Lasarte-Oriako nekazaritza-ustiapenak une honetan daudenek eta etorkizunean era daitezkeen berriek osatuko dituzte. Horretarako, guztiek egon behar dute aipaturiko Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Ustiategien Erregistroan inskribatuta.

- 3.- Nekazaritza-ustiategi berri baten eraketa legerian, indarreko lurralde-antolamenduko plangintzetan eta Plan honetan bertan ezarritako irizpideetara egokitu behar da, partzela minimoari buruzkoak barne.

Partzela minimoaren azalera ustiategiaren baldintzatzaile eta premien arabera kasu bakoitzean zehazten dena izango da; nolahi ere, 113. Artikuluan ezarritako aurreikuspenetara egokitu beharko da.

**35. artikulua.- Nekazaritza-jarduerei lotutako nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-modalitateko lehen mailako baliabideak ustiatzeko erabileretarako eraikinak eta instalazioak.**

1.- Definizioa.

A.- Artikulu honetako aurreikuspenek eragindako erabilerak, indarrean dauden lurralde-antolamenduko planetan (LAG eta Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko LAP) ezarritakoaren arabera, nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-modalitatean oinarritako baliabideak ustiatzeko erabileretara bideratutakoak izango dira.

B.- Nekazaritza-erabilerari lotutako eraikinak eta instalazioak aipaturiko lurralde-planetan halakotzat jotzen direnak dira eta, zehazki, honako nekazaritza-, abeltzaintza- eta basogintza-ustiategi hauekin lotutakoak:

- a) Ondoren aipatuko diren nekazaritza-jarduerei eta/edo horien jarduera osagarrirei lotutako eraikinak eta instalazioak: tresnak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea; berotegiak; haztegiak; landare-, marmelada- eta konfitura-kontserben ekoizpena; sagardoa egiteko dolareak; ardoa eta txakolina egiteko upategiak; ustiategiko produktuen eraldaketa, dastaketa eta salmenta zuzena jatorrian; bertako produktuen artisau-tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak...); landa-zalditegiak; energia berriztagarria ekoizteko eta atzitzeko azpiegiturak; aurrekoen antzeko beste batzuk.
- b) Abeltzaintza-jarduerei lotuta dauden eta/edo horien osagarriak diren eraikinak eta instalazioak; ukuiluak; jezteko gelak eta esnea kontserbatzeko lokalak; lanabesak eta produktuak biltegitratzeko eta kontserbatzeko lekuak; pentsu eta bazken siloak; ganaduarentzako janlekuak; etxaldeak; ganaduari lotutako instalazio sanitarioak; gaztandegiak; ezti eta erleen beste produktu batzuen ekoizpena eta ontziratzea; ustiapeneko beste produktu batzuen eraldaketa, dastaketa eta salmenta zuzena; herrialdeko produktuen artisau-tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak...); landa-zalditegiak; energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak; aurrekoen antzeko beste batzuk.
- c) Baso-jarduerei lotuta dauden eta/edo horien osagarriak diren eraikinak eta instalazioak: lanabesak eta produktuak biltegitratzeko eta kontserbatzeko lekuak, etab.

d) Arau hauetako beste artikulua batzuetan araututako eraikin eta instalazio espezifikoan (nekazaritza- eta/edo abeltzaintza-ustiategiaren etxebizitza laguntzailea) ezarpena baimentzea haietan ezarritakora egokitu beharko da.

C.- Aipaturiko LAPean ezarritako irizpideak aldatzen badira, ordeztu dituzten berrietatik ondorioztatzen dena bete beharko da.

## 2.- Ezarpenerako baldintza orokorrak.

A.- Baimendu egin da lehendik dauden eraikin eta instalazio finkatuetan nekazaritza-erabilerak ezartzea, baldin eta egokiak badira euren garapenerako eta bat badatoz dagokion zona orokorrerako ezarritako hirigintza-araubidearekin.

B.- Salbuespen gisa eta horretarako eraikin egokiak ez egotea eta/edo daudenen desegokitasuna alde aurretik justifikatuta baimenduko da aipaturiko erabileretara bideratutako eraikin eta instalazio berriak ezartzea, beste batzuen artean, honako baldintza hauekin bat etorritik:

a) Lehen Sekzioan azaldutako baldintza orokorrak.

b) Nekazaritza-ustiapen batekiko lotura alde aurretik egiaztatzea.

c) Eraikuntza eta instalazioen partzela hartzailearen gutxieneko azalera: labore-unitate minimoa.

Azalera horrek multzo espazial eta fisiko jarraitua eratu beharko du. Eta nekazaritzako eraikuntza eta ezarpen horiek ezartzeko baimena izango duten zona orokorretan kokatuta egon beharko du oso-osorik.

Baimendu egingo da Plan hau indarrean sartzean aipaturikoa baino azalera txikiagoa duten partzeletan ezartzea, baldin eta xede horretarako egokitasuna justifikatzen bada.

d) Kokapen-baldintzak.

Jarraian aipatuko diren zona orokorretan soilik baimenduko da haien kokapena, haietako bakoitzaren hirigintza-araubidearekin eta helburu propioekin bat datozen baldintzetan eta norainokoarekin: "D.2. Landa-parkea (SO)", "G.3.2. Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko landa-paisaia" eta "G.4.1 Basoak".

Zona horien barruan, erabilera hori leku agerikoenetan eta herritarrek paisaiari buruz duten pertzepzioan eta hodeiertzean ekarpen handiena egiten duten tokietan kokatzea saihestuko da.

e) Distantzia edo atzerapenerako baldintza orokorrak.

|   |        |
|---|--------|
| * Lurzoru urbanizaezineko mugara:                   | 100 m. |
| * Beste finka batzuetako eraikin ez-landatarretara: | 50 m   |
| * Partzelaren mugara:                               | 10 m   |
| * Lehendik dauden bideetara:                        | 5 m    |

Indarreko lege-araudiak aipaturiko bideekiko distantzia handiagoak ezartzen baditu, lehentasuna izango du bertan ezarritakoak.

- f) Partzelaren oinplanoan eraikuntzaren gehieneko okupazio-baldintzak:  
Artikulu honetan araututako eraikinen multzoak partzela fisiko jarraitu beraren eta bakarraren oinplanoan izan dezakeen gehieneko okupazioak, oro har, honako irizpide hauek beteko ditu:

- \* 5.000 m<sup>2</sup>-ko edo gutxiagoko azalerako partzela: partzelaren azaleraren % 20
- \* 5.000 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera duen partzela:
  - Irizpide orokorra: Partzelaren azaleraren % 15
  - Gehieneko okupazioa: 6.000 m<sup>2</sup>.
- \* Eraikin edo instalazioko gehieneko okupazioa: 5.000 m<sup>2</sup>, berotegietarako planteatutako salbuespenen kalterik gabe.

Nolanahi ere, aipaturiko partzelan beste eraikin edo instalazio batzuk badaude, edo ezartzea aurreikusten bada, edozein delarik horien izaera eta xedea (etxebizitza, nekazaritza-turismoa, berotegiak, abeltzaintza-jarduerak...), horiek ere zenbatu egingo dira arestian aipaturiko partzelaren gehieneko okupazioaren baldintzak betetzeko xedeetarako.

- g) Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna: partzela okupagarriaren 1,00 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>, aurreko "h" puntuan adierazitako baldintzen arabera.

Eraikigarritasun horretan sartuta dago partzelan lehendik dauden edo proiektatuta dauden eraikin eta instalazioen multzoari dagokiona, tunel-berotegien salbuespen bakarrarekin.

- h) Eraikuntza-baldintza orokorrak:

- \* Profila: soto bat + solairu bat sestra gainean (baimenduta dago, gehienez, sestra gaineko solairu horren % 20ko azalera duten solairuarteak eraikitzea) + teilatupekoa.
- \* Eraikinaren garaiera: 5 m; garaiera hori handitu egin daiteke baldin eta lehendik dagoen edo proiektatuta dagoen eta eraikina edo instalazioa lotzen zaion jarduerari lotutako arrazoi tekniko edo funtzionaltasuneko eta beste hainbat arrazoiengatik justifikatzen bada.
- \* Eraikinaren gehieneko luzera: 40 m.
- \* Gehieneko eraikigarritasuna eraikin edo instalazioko: 1.200 m<sup>2</sup>(s).
- Nolanahi ere, eraikigarritasun hori eta eraikinaren edo instalazioaren solairuko gehieneko okupazioa aipaturikoak baino handiagoak izan daitezke baldin eta eskakizun teknikoek edo funtzionalek hala eskatzen badute.
- \* Estalkiaren gehieneko malda: 35%.

- i) Aipaturiko eraikin eta instalazioen proiektzioa eta baimena Plan honetan araututako hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarrien berezko helburuak betetzea eta lortzea bermatuko duten baldintzetan planteatu beharko da.

3.- Berotegi berriak edo antzeko beste eraikin eta instalazio batzuk baimentzeko eta ezartzeko baldintza espezifikoak.

A.- Berotegiak behin-behineko izaerako edo izaera iraunkorreko instalazioak dira, irisgarriak, estaliak eta material gardenekin artifizialki babestuen nekazaritza-landaketak behartzeko edo babesteko euren ziklo begetatibo osoan edo zati batean. Hazitegi, itzaltegi eta haztegiekin osa daitezke. Honako bi tipologia hauek bereizi behar dira:

a) Tunel-berotegia:

Pabiloi itxiek osatzen dute edo, bata besteari itsatsita, baterian antolatutakoek. Lurrera oinazpiko bidez (gutxieneko zimendua) lotutako arku metalikoen gainean bermatutako plastiko malguzko xaflaz egindako itxitura dute, 1/1 eta 3/1 arteko bolumen / azalera erlazioarekin.

b) Kapera-berotegia:

Elkarren ondoan jarritako, horma bertikaleko eta bi isurkiko estalki edo estalki kurbatuko pabiloi bat edo gehiagok osatzen dute, 3/1 baino bolumen/azalera erlazio handiagoarekin. Itxitura kristalezkoa, polikarbonatozkoa, PVCzkoa, metakrilatozkoa eta abar izan daiteke. Egitura oin zuzen, habe, gapirio, kontragoi-habe metalikoen edo horretarako egokiak diren beste material batzuekin egindakoek eratzen dute. Aireztapen, berokuntza eta fertirrigazioko beste instalazio batzuekin hornituta egon daitezke.

Gainera, berotegiaren ezaugarri eta egitura bereko modulu tekniko bat izan dezakete ertzetatik batean, baina sandwich panelen hormekin eta estaldurarekin, gaur egun erabiltzen diren fertirrigazio- eta girotze-teknologia berriak kontrolatzeko sistemak kokatzeko.

Sortzen diren eta/edo sortzea aurreikusten den landare-hondakin guztiak tratatzeko ahalmena izango duen konpostatzeko instalazioarekin hornituta egongo dira.

B.- Nekazaritza-produktuak modu hauetan landu daitezke berotegietan: lurlean zuzenean; loreontzietan, edukiontzietan edo mahaietan jarritako substratu organiko, mineral edo sintetikoaren gainean; uretako (hidroponikoa) edo aireko (aerponikoa) hazkuntza-sistemen bidez; etab.

Dena den, balio agrológico handiko lurzoruetan eragiten dutenean, laborantza lurlean egin behar da zuzenean, bere nekazaritza-balio benetakoa edo potentziala mantendu eta babesten dela bermatzeko xedez.

C.- Distantzia edo atzerapeneko baldintza espezifikoak:

Eraikin edo instalazio horiek 2. atalean azaldutako baldintza orokorretara egokituko dira, honako atzerapen hauei dagokienean birdoituta:

a) Tunel-berotegitik:

- |  |          |
|--|----------|
| * Lurzoru urbanizaezineko mugara:  | 20,00 m. |
| * Ustiategiarekin zerikusirik ez duten beste finka batzuetan dauden erabilera ez-landatarreko eraikin eta instalazioetara: | 20,00 m. |
| * Ustiapen berari lotutako beste berotegi batzuetara:  | 5,00 m.  |

- \* Ustiategi berari lotutako beste eraikin eta instalazio batzuetara: 10,00 m.
  
- b) Kapera-berotegitik:
  - \* Lurzoru urbanizaezineko mugara: 50,00 m.
  - \* Ustiategiarekin zerikusirik ez duten beste finka batzuetan dauden erabilera ez-landatarreko eraikin eta instalazioetara: 30,00 m.
  - \* Ustiapen berari lotutako beste berotegi batzuetara: 5,00 m.
  - \* Ustiategi berari lotutako beste eraikin eta instalazio batzuetara: 15,00 m.

D.- Forma eta bolumena arautzeko baldintza espezifikoak:

- a) Solairuko gehieneko okupazioa eraikin edo instalazio bakoitzeko: 3.600 m<sup>2</sup>.
- b) Gehieneko luzera eraikin edo instalazio bakoitzeko: 60,00 m.
- c) Gehieneko garaiera:
  - \* Tunel-berotegietatik: 3,50 m.
  - \* Kapera-berotegitik:
    - Hegalera: 5,00 m.
    - Gailurrera: 7,00 m.

E.- Kapera-berotegiak "2.i" atalean ezarritako eraikigarritasunaren esparruan zenbatuko dira baina ez tunel-berotegiak.

4.- Abeltzaintza-jardueretara bideratutako eraikin eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza espezifikoak.

A.- Halakotzat joko dira ganadua eta animaliak gordetzera, haztera, ustiatzera edo maneiatzera eta ustiapeneko produktuen lehen eraldaketa egitera eta merkaturatzera bideratutako abeltzaintza-jarduerari lotutako eraikinak eta instalazioak. Horien artean sartzen dira jarduera horien eraikin eta instalazio laguntzaileak eta/edo osagarriak ere.

B.- Distantzia edo atzerapeneko baldintza espezifikoak:

Kontu horri dagokionez, arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoa beteko da (515/2009 Dekretua, abeltzaintza-ustiategien arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen eta, hala dagokionean, aurrekoak ordeztzen dituzten xedapenak).

C.- Eraikuntza-baldintza espezifikoak:

Eraikin eta instalazio horiek 2. atalean azaldutako baldintza orokorretara egokituko dira, honako atzerapen hauei dagokienean birdoituta:

- a) Eraikuntza-profila: soto edo erdisoto bat + beheko solairua + teilatupekoa.
- b) Eraikinaren garaiera: 5 m hegalera eta 7 m eraikinaren gailurrera; garaiera hori handitu egin daiteke lehendik dagoen edo proiektatuta dagoen eta eraikina edo instalazioa lotzen zaion jarduerari lotutako arrazoi teknikoengatik edo funtzionaltasun-arrazoiengatik justifikatzen bada.  
Altuera hori egungo lurzoruan eraikuntza ezartzeko punturik txarretetik edo baxuenetik neurtuko da.



- c) Arazketa: ezinbestekoa izango da hondakin-urak eta ur beltzak arazteko sistema bat ezartzea. Etxalde berriak eraikitzeke proiektuetan jaso beharko da eta HAPO hau idatzi aurretik daudenetan ezarri.
- d) Instalazio eta eraikin erantsiak: toberak, siloak, deposituak eta abar eraiki ahal izango dira (eraikinari atxikita). Eraikuntza-proiektuetan jaso beharko dira eta eraikuntzarako baimendutako eraikigarritasunaren barruan zenbatu.

5.- Nekazaritza-produktuak eraldatzera eta merkaturatzera eta artisau-produktuak eta bertako produktuak egitera eta merkaturatzera bideratutako eraikinak eta instalazioak.

A.- Baimenduta dago honako hauek ezartzea:

- a) Nekazaritza-ustiapenean bertan jatorria duten nekazaritza-produktuen lehen eraldaketako eta horiek merkaturatzeko eta zuzenean saltzeko jarduerak.
- b) Artisau-produktuak eta bertako produktuak egiteko eta merkaturatzeko jarduerak. Guztiak izango dira nekazaritza-ustiapenen jarduera osagarriak.

B.- Lehendik dauden eraikinetan nahiz osotasunean edo partzialki jarduera horietara bideratuta dauden beste berri batzuetan ezarri ahal izango dira.

Xede horretara bideratutako eraikin edo instalazio berriak honako baldintza hauetara egokituko dira:

- a) Eraikigarritasuna: 250 m<sup>2</sup>(s).  
Eraikigarritasun hori 2. atalean ezarritakoaren esparruan zenbatuko da eta, ondorioz, bertan ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoaren esparruan.
- b) Gailurrerako gehieneko garaiera (lurra ukitzen duen edozein puntutatik neurtuta): 6 m.
- c) Eraikina aipaturiko erabileretarako edo nekazaritza-produkzioarekin lotutako beste batzuetarako soilik erabili ahal izango da.
- d) Udalak erabakiko du zein den eraikina ezartzeko lekurik egokiena.

6.- Beste baldintza batzuk.

Modu osagarrian, eraikin eta instalazio horiek baimentzea eta ezartzea arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzeari baldintzatuta dago, ingurumen-arlokoak, osasun-arlokoak eta abar barne.

Kontu horri dagokionez, abeltzaintza-eraikinek eta -instalazioek, besteak beste, irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritako ingurumen-arloko eta higiene- eta osasun-arloko baldintzak bete behar dituzte.

**36. artikulua.- Nekazaritza-ustiapenen bizitegi-erabilera laguntzaileak. Sasoiko langileentzako ostatu-erabilerak.**

1.- Sasoiko langileentzako bizitegi-erabilerak eta ostatuak.

A.- Indarreko hirigintza-legerian (2/2006 Legeko 31. artikulua, etab.) eta indarreko lurralde-antolamenduko tresnetan (Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana...) ezarritakoaren arabera, nekazaritza-ustiategien bizitegi-erabilera laguntzaileak (eta xede horri lotutako eraikinak) nekazaritza-ustiategiaren titular eta kudeatzailearen ohiko etxebizitza iraunkorrera bideratutakoak dira.

B.- Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera (248/2006 Dekretua, azaroaren 28koa, etab.), sasoiko langileentzako ostatuak Lasarte-Oria udalerrian kokatutako nekazaritza-ustiategietan sasoiko zerbitzuak ematen dituzten edo emango dituzten langileei ostatu ematera bideratutakoak dira.

2.- Nekazaritza-ustiategien bizitegi-erabilera laguntzaileei buruzko baldintzak.

A.- Horiek baimentzea eta ezartzea honako baldintza orokor hauetara egokituko da:

a) Horien ezarpena 2/2006 Legean eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako LAPean ("B. Antolamendu-arauak" dokumentuko 12. art.) ezarritako eskakizunetara doitu beharko da eta baita ustiapenak bere titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean eskatutako dimentsio eta bideragarritasun ekonomikoaren baldintzak betetzearen alde aurretiko justifikaziora ere, erabateko jarduerako alde aurretiko hiru urteko gutxienekoarekin.

b) Ahal izanez gero, lehendik dauden bizitegi-erabileretara bideratutako eraikinetan ezarriko dira eta, beharrezkoak izanez gero, behar diren handitzeak baimenduko dira. Kasu horietan, gehienez, 1 etxebizitza/ustiapeneko gaitzea baimenduko da.

c) Ezaugarri horiek dituzten eraikinik ez egonez gero, bizitegitarakoak ez diren erabileretara bideratutako lehengo beste eraikin batzuetan ezartzea baimenduko da, egin beharreko egokitzapen-obra egin ondoren. Lehen aipaturiko etxebizitza-kopurua eraikin horietan eta adierazitako baldintzetan ezartzea baimendu da.

d) Aurreko soluzioetako bat bera ere posible ez bada edo bizitegi-erabilerak lehendik dagoen eraikina okupatzen duten ukuilu, etxalde eta antzeko beste instalazio batzuetatik bereiztea komenigarritzat jotzen bada, eraikin berri batean ezartzeko baimena emango da.

B.- Bizitegi-erabilera horietako eraikin berriak eraikitzea eta ezartzea baimentzen da A atalean adierazitako baldintzetan, honako hauekin osatuta:

- a) Aurretik zeuden nekazaritza-ustategiekin eta/edo baratze eta abeltzaintza-jardueretara bideratutako bideratutako ustiategi berriekin lotuta egoteaz gain, indarreko legez xedapenetan (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 31. artikulua) kontu horri buruz ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatu behar da.
- b) "G.3.2. Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabala. Trantsizioko landa-eremua" tipologiako zona orokorrean soilik baimendu dira.
- c) Gutxieneko partzela (materialki jarraitua edo etenkakoa): 20.000 m<sup>2</sup>; guztiek egon beharko lukete aipaturiko "G.3.2" zona globalean.
- d) Gehieneko etxebizitza-kopurua: 1 etxebizitza.
- e) Eraikuntza-baldintzak:
  - \* Gehieneko eraikigarritasuna: 300 m<sup>2</sup>(s).  
Eraikigarritasun hori 35. artikuluko 2. atalean ezarritakoaren esparruan zenbatuko da eta, ondorioz, bertan ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoaren esparruan.
  - \* Solairuko gutxieneko okupazioa: 120 m<sup>2</sup>.
  - \* Eraikinaren gehieneko garaiera:
    - 7,00 m hegalaren beheko ertzera.
    - 10,00 m gailurreko puntu garaienera.Altuera hori egungo lurzoruan eraikina ezartzeko punturik txarrenetik edo baxuenetik neurtuko da.
  - \* Gehieneko solairu-kopurua: Soto edo erdisoto bat + sestra gaineko 2 solairu (teilatuepean sortzen diren espazioekin osatuta).
  - \* Estalkiaren gehieneko malda: % 35.
- f) Mugekiko tartea.  
35. artikuluko 2. atalean ezarritakoak.

3.- Aurreko ataletan aipaturiko etxebizitzek dagokien nekazaritza-ustiapen erkideari nahiz ustiapen horretako lurri lotuta geratu behar dute Jabetza Erregistroan. Lotura horren zehaztapena eta formalizazioa indarreko xedapenetan eta Plan honetan adierazitako irizpideetara egokituko da.

### **37. artikulua.- Nekazaritza-turismoko establezimendu, aterpe eta antzeko beste jarduera eta eraikin batzuk.**

1.- Nekazaritza-turismoko establezimenduen baimena eta ezarpena arloan indarrean dauden xedapenetan, turismoarekin zerikusia dutenak barne, Plan Orokor honetan eta, bere kasuan, horren garapenean sustatzen den plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Hain zuzen ere, haien ezarpena nekazaritza-ustiapenen bizitegi-erabilera laguntzaileetarako Plan honetan ezarritakora egokituko da eta ustiapen horiei lotutako bizitegi-eraikigarritasunaren barruan zenbatuko dira.

- 2.- Aterpeak edo antzeko jarduerak lurzoru urbanizaezinean ezartzea, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoetara eta onura publiko eta gizarte-intereseko erabilera eta eraikin ez-landatarrak (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, etab.) ezartzeko xedeetarako Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara ere egokituko da.
- 3.- Haien ezarpena ezartzeko eta garatzeko behar diren zerbitzu-multzoa antolatzeari baldintzatuta dago.

### **38. artikulua.- Nekazaritza-industriak.**

- 1.- Halakotzat jotzen dira indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako LAPean araututako lehen transformazioko nekazaritza-elikadurako eta basoko industriak.
- 2.- Lurzoru urbanizaezinean baimentzeko eta ezartzeko landa-ingurunean ezartzeko premia aldeztatik justifikatzea beharko da, onura publikoko aldeztatik deklarazioarekin osatuta (kontu horri buruz arloko legeria aplikagarrian eta/edo lurralde-plangintzan ezarritakoaren arabera) edo, antolamenduan edo garapenean egiten duen ekarpenari erreparatuta, bere udalerriko landa-ingurunean ezartzeko premia edo komenigarritasuna aldeztatik justifikatzea.
- 3.- Ahal izanez gero, lehendik dauden eraikinak eta instalazioak (berr)erabiltzeko baldintzetan baimendu eta ezarriko dira eta, salbuespen gisa, haien beharra justifikatu ondoren eta lehendik daudenak ez daudela edo egokiak ez direla egiaztatu ondoren, eraikin eta instalazio berrietan. Baimena, gainera, kokapen-, eraikuntza- eta urbanizazio-baldintza hauetara egokituko da:
  - A.- "G.3.2 Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala. Trantsizioko landa-paisaia" zona orokorretan soilik baimendu da horiek ezartzea, indarreko LAGetan eta Nekazaritza eta Basozaintza antolatzeko LAPean ezarritako baldintzetan.
  - B.- Kapitulu honetako Lehen Atalean azaldutako irizpide orokorretara egokituko dira.
  - C.- Lehendik dauden eraikinetan nahiz berrietan baimentzeko eta ezartzeko, proiektatutako jarduketaren eraikuntza- eta urbanizazio-baldintzak zehaztuko dituen plan berezia aldeztatik prestatzea eta onartzea beharko da.  
Plan berezi hori arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera onartzeak, aurreko 2. atalean azaldutako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharra ekarriko du.
  - D.- Honako parametro hauek:
    - a) Gutxieneko partzela (fisikoki jarraitua): 20.000 m<sup>2</sup>.
    - b) Gehieneko eraikigarritasuna: 2.000 m<sup>2</sup>(s).  
Plan Bereziak gorantz nahiz beherantz birdoitu ahal izango du eraikigarritasuna.
    - c) Gehieneko okupazioa:
      - \* % 10 eraikin egonkorretarako.
      - \* % 30 maniobra- edo biltegiatze-guneetarako.
    - d) Gehieneko garaiera: 5 metro, baina garaiera handitu egin daiteke arrazoi tekniko edo funtzionalengatik beharrezkoa dela justifikatzen bada.

- e) Tarteak:
- \* 500 m hirigunetik.
  - \* Gutxienez 100 m lurzoru urbanizaezinean dagoen eta jarduerarekin zerikusirik ez duen edozein etxebizitzatik.

Plan bereziak, behar bezala justifikatuz gero, gorantz nahiz beherantz doitu ahal izango ditu aurreko parametroak.

### **39. artikulua.- Nekazaritza-ustiatzei lotu gabeko nekazaritza-erabilerak.**

#### **1.- Definizioa.**

Bat datoz aisia- edo atsedeen-jarduera gisa gauzatutako izaera horretako ustiapenetatik berezitako nekazaritza-jardueren garapenarekin, honako hauek barne: baratzeak, mahastiak, fruta-arbolak, animalia txikien kopuru mugatu baten zaintza eta ustiapena (gehienez 10 oilo, 5 untxi edo horien baliokideak; etab.), aurrekoen antzeko beste batzuk.

#### **2.- Ezarpen-eremua.**

- A.- Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta "D.1. Espazio libre orokorrak (SO)", "D.2. Landa-parkea (SO)" eta "G.3 Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala" tipologiako zona orokorretan sartutako lurretan soilik ezarri ahal izango dira.
- B.- Txabolak edo elementu berdintsuak egiteko baimena, dena den, hurrengo 3. atalean adierazitako baldintzak betetzera baldintzatuta dago.

#### **3.- Baimendutako eraikinak edo instalazioak.**

##### **A.- Eraikin- edo instalazio-motak:**

- a) Txabolak.  
Nekazaritza-lanetan laguntzeko behin-behineko izaerako eraikuntza txikiak dira, esaterako, nekazaritza-lanabesak eta -tresnak gordetzeko eta animalia txikiak gordetzeko (gehienez 10 oilo, 5 untxi edo berdintsuak).
- b) Kutxak.  
Lanabesak gordetzeko kutxa edo edukiontzia.

##### **B.- Txabolak eraikitze eta ezartzeko baldintzak:**

- a) Gutxieneko partzela: 2.000 m<sup>2</sup>
- b) Sabai eraikigarriaren gehieneko azalera: 15,00 m<sup>2</sup>(s)
- c) Eraikinaren garaiera: 2,50 m.
- d) Partzelaz kanpoko edozein eraikin finkaturekiko gutxieneko tarteak: 50,00 m.
- e) Eraikuntza-ezaugarriak:
- \* Material ez-iraunkorrekin eraikiko dira, erraz desmuntatzeko moduan eta ahalik eta zimendu txikienarekin.
  - \* Ezin dute izan ur-hornidurarako instalaziorik edo hondakin-urak hustekorik.

- \* Paisaiara moldatzeko arrazoiak medio, Udalak egiturako edo estaltzeko material jakin batzuk erabiltzea eska dezake eta ingurunera hobeto egokitzen diren koloreak eta baita formak zehaztea ere.
- f) Txabolen gehieneko kopurua partzelako (edozein dela haien azalera): 1.

C.- Kutxak ezartzeko baldintzak:

- a) Gutxieneko partzela: 2.000 m<sup>2</sup>
- b) Kutxa horizontalen gehieneko neurriak:
  - \* Oinplanoa: 2,50 m x 0,80 m
  - \* Altuera: 0,50 m.
- c) Kutxa bertikalen gehieneko neurriak:
  - \* Oinplanoa: 0,80 m x 0,80 m
  - \* Altuera: 2,00 m.
- d) Aurreko parametroak justifikatuta birdoitu ahal izango dira, baldin eta ordezkoen ondoriozko kutxaren bolumen edo dimentsio orokorra globalki haien emaitzaren baliokidea bada.
- e) Materialak: zurezko estaldurak.
- f) Kutxen gehieneko kopurua partzelako (edozein dela haien azalera): 1.

D.- Izapidetzea.

Aipaturiko txabolak eta kutxak ezartzeko udal-lizentzia lortu behar da, baina ez da behar Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostenik.

#### **40. artikulua.- Nekazaritza-ustiatzei lotu gabeko etxebizitzak.**

1.- Modalitateak.

Bizitegi-eraikinen honako bi modalitate hauek bereizten dira:

A.- Baserriak. Honako baldintza hauek guztiak betetzen dituzten eraikinak hartuko dira halakotzat:

- a) Euskal baserri tradizionalaren tipologia izatea.
- b) Noizbait nekazaritza-ustiatzei motaren bati lotuta egon izana.
- c) 1955eko 31 baino lehen bizitegi-erabilerarako eraikita egotea.
- d) Eraiki zirenetik Plan hau indarrean sartu baino, gutxienez, urte bat (1) lehenago arte bizitegi-erabilerara bideratuta egotea, unean uneko eta/edo behar bezala justifikatutako etenaldien kalterik gabe.
- e) Udalaren eraikuntza-lizentzia izatea.

B.- Honako baldintza hauek betetzen dituzten gainerakok bizitegi-eraikinak:

- a) Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik bizitegi-erabilerarako eraikita egotea eta une horretan erabilerara horretara bideratuta egotea.
- b) Udalaren eraikuntza-lizentzia izatea.

## 2.- Baldintza orokorrak.

A.- Plan Orokor hau indarrean sartu baino lehen zeuden eta honako baldintza hauek betetzen dituzten bizitegi-eraikinetan soilik baimenduko dira:

- a) Plan hau indarrean sartu baino lehen bizitegi-erabilera izatea.
- b) Erabilera horiek baimenduta dituzten zona orokorretan kokatuta egotea ("G.2. Ingurumena hobetzea", "G.3.1. Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala. Balio estrategiko handia", "G.3.2. Nekazaritza eta abeltzaintza eta Landazabala. Trantsizioko landa-paisaia" eta "G.4. Basoak") eta horietako bakoitzerako ezarritako hirigintza-araubidera egokitzea.
- c) Lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea, indarreko lurralde-antolamenduko planak barne (urak, etab.).
- d) Eraikinarekin eta/edo bere bizitegi-erabilerekin zerikusia duten diziplina-espedienteen eraginik ez izatea.

B.- Baimendu daitekeen gehieneko etxebizitza-kopurua:

- a) Baserrietan:
  - \* 300 m<sup>2</sup>(s) baino azalera txikiagoarekin: 1 etxebizitza.
  - \* 300 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagoarekin eta 500 m<sup>2</sup>(s) baino txikiagoarekin: 2 etxebizitza.
  - \* 500 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagoarekin: 3 etxebizitza.

Nolanahi ere, kasu horietan gaur egungoa baino etxebizitza-kopuru handiagoa baimentzeko, eraginpeko eraikin eta etxebizitzek baldintza hauek bete beharko dituzte:

- \* Plan Orokor honetan ezarritako eskakizunak betetzen dituen ibilgailuentzako sarbidea izatea.
- \* Plan Orokor honetan etxebizitzetarako ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzea.

Lehendik dauden eta etxebizitza-kopuru handiagoa duten baserriak finkatu egin dira.

- b) Gainerako bizitegi-eraikinetan, kasuan kasuko eraikuntzarako udal-lizentzia emateko testuinguruan baimendutako etxebizitza-kopurua finkatuko da eta ez da emango kopuru hori handitzeko baimenik.

C.- Ez da baimenduko aipaturiko bizitegi-eraikinak handitzea, edozein delarik horien gaur egungo azalera.

D.- Etxebizitzak eraginpeko eraikinari lotutako erregistro-finkan edo -finketan txertatutako lurrei lotuta geratuko dira Jabetza Erregistroan.

#### **41. artikulua.- Azpiegiturak.**

##### **1.- Definizioa.**

Bat datoz indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan (LAG, Nekazaritza eta Basogintza antolatzeneko LAP...) araututako izaera horretako instalazioekin. Tresna horietan adierazitakoaren arabera, honako bi modalitate hauek bereizten dira:

##### **A.- A motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.**

Bat datoz instalazio-mota hauekin: edateko uren araztegiak eta ura tratatzeko instalazioak, urtegiak edo ur-depositu handiak; energia elektrikoa ekoizteko zentralak; 100 metro karratutik gorako azalerako transformazio-estazioak; gasa atzitzeko edo ekoizteko zentralak; hondakin solidoak arazteko eta tratatzeko instalazioak; onura publikoko eta ingurune fisikoan antzeko inpaktua duten beste edozein instalazio.

##### **B.- B motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.**

Bat datoz honako instalazio-mota hauekin: dorreak, irrati, Telebista eta satellite bidezko komunikazioen antena eta estazio igorle eta hartzaileak; faroak, irrati-faroak; antzeko inpaktua duten komunikazioko beste instalazio batzuk; aerosorgailuak eta energia berriztagarrien beste instalazio batzuk (hidroelektrikoa, fotovoltaikoa, geotermia eta antzekoak).

##### **C.- Hondakin solidoak lagatzeko obra-hondakindegia eta gunek.**

Bat datoz obra-hondakinak eta hiri- edo industria-hondakin solidoak tratatzeko espazioekin, obra zibiletik sortutako harri eta lurren betelanekin (soberakinen gordailuak) eta obra-hondakindegiekin.

##### **2.- Ezarpenerako baldintza orokorrak.**

##### **A.- Baimenduta dago honako zona global hauetan ezartzea:**

- a) A motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.  
"F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (SO)" eta "G.3.2 Trantsizioko landa-paisaia" zonetan.
- b) B motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.  
Landa-eremu orokor guztietan.
- c) Hondakin solidoak lagatzeko obra-hondakindegia eta gunek.  
"G.2. Ingurumena hobetzea", "G.3.2. Trantsizioko landa-paisaia" eta "G.4. Basoak" zona orokorretan.

##### **B.- Horiek ezartzea honako baldintza orokor hauetara egokituko da:**

- a) A motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.
  - \* Indarreko eta aplikatu beharreko lurralde-antolamenduko planetan ezarritakoak.
  - \* Edozein kasutan, instalazioak ezartzeko baldintzak zehazteko sustatu beharreko plan berezian ezarritakoak.



- b) B motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.  
Lege-xedapenetan eta indarreko eta aplikatu beharreko lurralde-antolamenduko planetan ezarritakoak.
  - \* Edozein kasutan, instalazioak ezartzeko baldintzak zehazteko sustatu beharreko plan berezian ezarritakoak.
  
- c) Hondakin solidoak lagatzeko obra-hondakindegia eta gunek.
  - \* Indarreko eta aplikatu beharreko lurralde-antolamenduko planetan ezarritakoak.
  - \* Edozein kasutan, instalazioak ezartzeko baldintzak zehazteko sustatu beharreko plan berezian ezarritakoak.
  
- d) Telekomunikazioen arloan eragina duten aurreko ataletan aipatutako plan bereziak egiteko testuinguruan, kontuan hartu beharko da dagozkien zerbitzuen dinamismoa eta azpiegiturak etengabe egokitzea kontsumitzaileen premiei erantzuteko.

### 3.- Eraikuntza- eta erabilera-baldintzak:

Aipaturiko lege-xedapenetan eta indarreko lurralde-antolamenduko planetan, eta sustatu beharreko plan berezietan zehaztutakoak.

## **42. artikulua.- Onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.**

### 1.- Definizioa.

Horien artean sartzen dira titulartasun publiko edo pribatuko eta dagozkien landa-eremu orokorretan baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak, komunitate-ekipamendukoak eta horien antzeko beste edozein erabilera. Horien artean sartzen dira gune zoologikoak ere, baldin eta nekazaritza-ustiategiaren erabilera laguntzailearen izaera ez badute. Honako modalitate hauek bereizten dira:

- A.- Beren ezaugarri eta baldintzatzaileak kontuan hartuta lurzoru urbanizaezinean ezarri behar diren erabilerak<sup>1</sup>.
- B.- Beren ezaugarri eta baldintzatzaile espezifikoak eta, zehazkiago, beren onura publikoak eta interes sozialak, lurzoru urbanizaezinean ezartzea justifikatzen duten erabilerak, oro har, beste lurzoru-mota batean ezarri ahal izatearen kalterik gabe.

### 2.- Baldintza orokorrak.

- A.- Horiek baimentzeko eta ezartzeko alde aurretik justifikatu beharko da landa-ingurunean ezartzeko premia, bere onura publikoaren alde aurretiko deklarazioarekin osatuta, indarreko hirigintza-legerian kontu horri buruz ezarritakoaren arabera<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Horien artean sartzen dira Plan honek lurzoru urbanizaezinean antolatutako ekipamendu orokorrak (SO), animaliekin zerikusia duten jardueren lotutakoak (zakurtegiak, zalditegiak...), lurzoru-mota horretan bertan dauden gune zoologikoak, etab.

<sup>2</sup> 2/2206 Legeko "28.5.a" artikulua, 105/2008 Dekretuko 4. artikulua, etab.

- B.- Jarraian aipatuko diren tipologietako landa-eremu globaletan ezartzeko baimena ematen da:
- a) "C. Komunitate-ekipamendua (S.O.)", Plan honek lurzoru urbanizaezinean antolatutakoak. Kasu horietan ulertuko da dagoeneko justifikatuta dagoela bai lurzorumota horretan ezartzeko premia eta bai bere erabilera, eraikin eta instalazioen onura publikoa.
  - b) "D.1 Espazio libre orokorrak (S.O.)", lehendik dauden eraikin eta instalazioetan eta, salbuespen gisa, berrietan.
  - c) "D.2 Landa-parkea (S.O.)", lehendik dauden eraikin eta instalazioetan eta, salbuespen gisa, berrietan.
  - d) "G.1 Babes Berezia", lehendik dauden eraikin finkatueta soilik.
  - e) "G.2 Ingurumena Hobetzea", lehendik dauden eraikin finkatueta soilik.
  - f) "G.3.1 Nekazaritza eta abeltzaintza eta landazabala. Balio estrategiko handia", lehendik dauden eraikin finkatueta soilik.
  - g) "G.3.2. Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko landa-paisaia", lehendik dauden eraikin eta instalazioetan eta, salbuespen gisa, berrietan.
  - h) "G.4. Basoak", lehendik dauden eraikin finkatueta soilik.

Mota horretako jarduera bat eta hari lotutako eraikinak eta instalazioak landa-eremu global jarraitu batean edo gehiagotan ezarri ahal izango dira (lehen aipatutakoez gain, "H. Landagunea" eremuan ere bai), baldin eta ezartzea baimentzen bada.

Ezarpena, lehen aipatutakoez gain, indarreko lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko da.

3.- Hirugarren sektoreko eta komunitate-ekipamenduko erabileren eta antzeko beste erabilera batzuen ezarpena lehendik dauden eta hirigintza-plangintzan planteatutako hirigintza-araubidearekin bat datozen eraikinetan eta instalazioetan.

Baimendu egin da erabilera horiek Plan Orokor hau onartu baino lehen zeuden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan eta instalazioetan ezartzea.

- A.- Oro har, eraikin horiek finkatu egin direla ulertuko da, Plan hau onartu eta indarrean sartzeko unean dituzten eraikuntza- eta eraikigarritasun-ezaugarriekin, edozein delarik kokatuta dauden zona orokorra.
- B.- Halaber, finkatu egingo dira lehendik dauden eraikin eta instalazio horietan garatzen diren erabilerak eta jarduerak, eta onura publikoko eta gizarte-intereskotzat joko dira.
- C.- Indarrean dauden legezko xedapenetan xedatutakoaren eta horien ondorioen kalterik gabe, eraikin horiek handitzeko baimena eman da, honako baldintza hauetan:
  - a) Gehienaz, egungo eraikigarritasunaren % 75eraino, "1.A" ataleko modalitatearen erabileren kasuan.

- b) Gehienaz, egungo eraikigarritasunaren % 20raino, "1.B" ataleko modalitatearen erabileren kasuan.

Ahal izanez gero, handitze horiek lehendik dagoen egungo eraikin nagusiari atxikiko zaizkio. Osagarri gisa, beste soluzio-mota batzuk baimenduko dira (eraikin salbuetsiak barne), eraginpeko lurralde-ingurunean izango dituen eraginen testuinguruan haren egokitasuna eta komenigarritasuna justifikatu ondoren, honako hauekin zerikusia dutenak barne: partzelarako eta/edo handitzea edo eraikin berria ezartzea aurreikusten den haren zatirako sarbideak; partzelaren orografia eta haren aldaketa handiagoa edo txikiagoa; ondoriozko paisaia-inpaktua; lehendik dagoen eraikina edo dauden eraikinak, baldin eta denak edo horietako batzuk katalogatuta badaude; interes berezikotzat jotzen diren beste guztiak.

Nolanahi ere, handitze horiek zortasun aeronautikoak hartzen badituzte edo har badituzakete, plan berezi bat prestatu eta onetsi beharko da aldez aurretik. Plan hori Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusira bidali beharko da hasierako onespena eman baino lehen, 2591/1998 Errege Dekretuko Bigarren Xedapen Gehigarriaren arabera informatu ahal izateko. Nahitaezko txostena eskatzen ez bada eta ados ez badago, ezin izango da behin betiko onetsi.

Aipaturikoa baino handitze handiagoak baimentzeko ondorengo 4. atalean adierazitako baldintzak bete beharko dira.

- D.- Inolaz ere ez dira baimenduko eraginpeko finken bereizteak 10.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko partzela edo finka berriak ateratzen badira, baldin eta lehendik dauden beste nekazaritza-ustiapen batzuei atxikitzea bermatzen ez bada.
- \* Xede horietarako finkatu egin dira 10.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten finketan dauden eraikinak, baina finka horietan ezingo da bereizterik egin.
- E.- Merenderoak, jatetxeak, sagardotegiak edo aurrekoen antzeko beste ostalaritza-jarduera batzuk lehendik dauden eta, beste batzuen artean, honako baldintza hauek betetzen dituzten eraikinetan soilik ezarriko dira:
- a) Ezartzeko baimena duten landako zona orokorretan kokatuta egotea.
  - b) Ezarpenerako ezaugarri eta baldintza egokiak dituzten eraikinak izatea.
  - c) Plan Orokor honetan kontu horri dagokionez ezarritako baldintzak betetzen dituen ibilgailuentzako sarbidea izatea.

4.- Hirugarren sektoreko eta komunitate-ekipamenduko erabilerak eta antzeko beste erabilera batzuk eraikin eta instalazio berrietan ezartzea.

Salbuespen gisa eta proposatutako helburua lehendik dauden eraikinetan ezartzeko modukoa ez bada, eraikin eta instalazio berriak eraikitzeko baimena eman ahal izango da honako baldintza hauetan:

- A.- Xede hauetara bideratzea: kanpinak; golf-zelaiak; zaldi-jarduerak (kirol-jarduerak nahiz terapiakoak); baserri-eskolak; "1.A" atalean adierazitakoarekin bat datozen beste erabilera batzuk; eraginpeko zona orokorraren hirigintza-araubidearekin eta bertan planteatutako helburuekin bat etortzeagatik, Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plan bereziak zehazten dituenak, bertan formulatzea berariaz aurreikusita badago eta ez badago.
- B.- "D.1 Espazio libre orokorrak (SO)", "D.2. Landa-parkea (SO)" eta "G.3.2 Trantsizioko landa-paisaia" tipologiako zona orokorretan soilik emango da ezartzeko baimena.
- C.- Horiek baimentzeko eta ezartzeko, behar den plan berezia aldez aurretik egin eta onartu beharko da hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera. Gainera, 2. atalean jasotako eskakizunak betetzen direla justifikatu beharko da plan horretan.
- D.- Jarduerari lotutako partzelaren gutxieneko azalera: 20.000 m<sup>2</sup>.
- E.- Sestra gaineko eraikigarritasuna:
  - a) Partzela < 6,0 Ha: 1.800 m<sup>2</sup>(s).
  - b) Partzela > 6,0 Ha: 2.400 m<sup>2</sup>(s).
  - c) Aurreko aurreikuspenak aipaturiko Plan Bereziak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango ditu, justifikatuta.
- F.- Eraikuntza-parametroak (atzerapenak, solairu-kopurua, altuera...): Plan Bereziak zehaztutakoak.

Modu osagarrian, hiri-zerbitzuetako azpiegituren eta horiei lotutako instalazioen ezarpena arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan kasu bakoitzean ezarritako irizpideetara egokituko da, haien onura publikoa eta gizarte-interesa eta lurzoru urbanizaezinean ezartzeko premia justifikatu ondoren.

5.- Gune zoologikoak.

- A.- Halakotzat joko dira arloan aplikatu beharreko indarreko xedapenetan horretarako ezarritako baldintzak bete eta erabilera autonomo gisa planteatzen diren erabilerak, eta ez nekazaritza-ustiategiaren erabilera laguntzaile edo osagarritzat jotzen direnak.
- B.- Lehendik dauden gune zoologikoak finkatu egin dira egungo ezaugarriekin, lehendik dauden eraikinak barne, beren eraikuntza-parametroekin.

Baimena ematen da "1.A" ataleko modalitateko erabileretarako finkatutako baldintzetan handitzeko.

C.- Gune zoologiko berriak baimentzea eta ezartzea, beste batzuen artean, honako baldintza hauek egokituko da:

a) Artikulu honetako 2. paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da (landa-ingurunean ezartzeko premiaren justifikazioa; onura publikoko eta gizarte-intereseko deklarazioa).

b) Gutxieneko partzela:

- \* Irizpide orokorra: 10.000 m<sup>2</sup>(z).
- \* Irizpide osagarria: 5.000 m<sup>2</sup>, baldin eta, gutxienez, honako baldintza hauek betetzen badira:
  - Etxe-giroan bizi behar duten animaliei ostatu ematearekin, mantentzearekin, haztearekin eta abarrekin zerikusia duten jardueretara bideratzea. Halakotzat joko dira hiri-ingurunean ere baldintza horietan bizi daitezkeenak (txakurtegiak, txori-dendak...).
  - Partzela independente gisako konfigurazioak Plan Orokor hau indarrean sartu baino lehenagokoa izan behar du, une hori baino geroago konfigurazten direnak jarduera horietarako egokiak izan gabe.
  - Partzela fisikoki jarraituak izatea.

c) Xede horretarako erabili ahal izango dira partzelan lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinak.

Osagarri gisa, lehendik eraikinik ez badago partzelan, eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimenduko da, irizpide hauen arabera:

- \* "G.3.2. Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabala. Trantsizioko landa-eremua" tipologiako zona orokorrean soilik baimendu da horiek ezartzea.
- \* Atzerapenak:
  - Partzelaren mugetara: 10 m.
  - Lurzoru urbanizaezineko mugara: 300 m.
  - Beste finka batzuetako landa-eraikinetara edo eraikin ez-landatarretara: 300 m.
  - Lurzoru urbanizaezinean kokatutako etxebizitza-eraikinetara, proposamenak eragindakoaren finka desberdinetan: 300 m.
- \* Eraikigarritasun baimendua: 0,05 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>(s) indizearen ondoriozkoa, eta gune zoologikoari lotutako lurren azalera edozein dela ere, ezin izango da inoiz 500 m<sup>2</sup>(s) baino handiagoa izan.
- \* Eraikuntza-parametroak:
  - Gehieneko solairu-kopurua: Solairu bat sestra gainean.
  - Gehieneko garaiera: 4 m.
  - Aurreko parametroak, salbuespen gisa, gorantz doitu ahal izango dira, baldin eta garatu nahi den jarduerarekin zerikusia duten arrazoi funtzionalek edo beste izaera bateko arrazoiek justifikatzen badute.

- \* Planteatutako eraikin eta instalazioen, eraginpeko ingurunearen eta abarren ezaugarriak eta baldintzak kontuan hartuta, Udalak Plan Berezi bat prestatu eta onetsi beharko du hura baimendu eta ezarri ahal izateko.

C.- Erlezaintzako jarduerak eta izaera autonomoko horien antzeko beste batzuk baimentzeko eta ezartzeko, gune zoologikoetarako ezarritako irizpideak beteko dira.

## **HIRUGARREN KAPITULUA.** **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GARATU ETA EGIKARITZEKO** **ARAUBIDE JURIDIKOA.**

### **43. artikulua.- Hiri-bilakaeraren estrategia.**

Hiri-bilakaeraren eta -garapenaren estrategia Plan Orokor honetan ezarritako aurreikuspenetara doituko da, lurzoruaren hirigintza-sailkapenari buruzkoak eta plangintza xehatua formulatzeko programari, lurzoruaren okupazioaren programari eta planteatutako hirigintza-antolamendua egikaritzeko programari buruzkoak barne.

### **44. artikulua.- Lurzoruaren hirigintza-sailkapena.**

#### 1.- Lurzoru-motak.

A.- Lasarte-Oriako udal-mugarteko lurak honako lurzoru-mota hauetan banatzen dira:

- a) Hiri-lurzorua.
- b) Lurzoru urbanizagarria.
- c) Lurzoru urbanizaezina.

B.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurak lurzoru urbanizagarri sektorizatuko kategorian sartzen dira.

#### 2.- Lurzoru-moten mugapena.

Aipaturiko lurzoru-moten mugapena Plan honetako "4. Planoak" dokumentuko "3" planoan jasota dagoena da.

#### **45. artikulua.- Plan Orokorra bateragarri egiteko eta garatzeko plangintza-formulazioa.**

##### **1.- Plangintza orokorra bateragarri egitea.**

A.- Finkatu egin da Lasarte-Oria eta Donostia udalerrien arteko Bateragarritze Plana Lasarte-Oriako Arau Subsidiarioetako "A.33 Teresategi" eta "AÑ.10 Errekalde (II)" eremuei eta Donostiako HAPOko bide-sistema orokorrari (behin betiko onespena: 2020-XI-26) dagokienez, Plan honetan jasotako eremu honetako Hirigintza Arau Partikularretan azaldutako terminoetan.

B.- Ez da beste proposamenik egin Lasarte-Oriako plangintza orokorra udalerriz mugakideetakoekin bateragarri egiteko, Donostiako Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialean (Donostialdea-Behe Bidasoa) aurreikusitako mota horretako jarduketan kalterik gabe.

Testuinguru horretan, Plan honek eragiten dion Zabalagako hiriarteko landa-parkearen hirigintza-araubidea da aipaturiko LPPk ezarritakoa.

##### **2.- Hiri-lurreko garapen-plangintza.**

Plan honen garapenean hiri-lurrean sustatu beharreko plan berezien zerrenda eta haiek formulatzeko irizpide orokorrak eraginpeko hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan ezarritakoak dira.

Modu osagarrian, Plan Orokor hau onartu eta indarrean sartu baino lehen hirigintza-eremuen zegozkien Hirigintza Arau Partikularretan aipaturiko indarreko plan bereziak Arau horietan adierazitako baldintzetan eta norainokoarekin finkatu (eta txertatu) dira.

##### **3.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko garapen-plangintza.**

Plan honen garapenean lurzoru urbanizagarri sektorizatuan sustatu beharreko plan berezien zerrenda eta haiek formulatzeko irizpide orokorrak eraginpeko hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan ezarritakoak dira.

Modu osagarrian, Plan Orokor hau onartu eta indarrean sartu baino lehen hirigintza-eremuen zegozkien Hirigintza Arau Partikularretan aipaturiko indarreko plan bereziak finkatu egin dira.

##### **4.- Lurzoru urbanizaezineko garapen-plangintza.**

Plan honen garapenean lurzoru urbanizaezinean sustatu beharreko plan bereziak eta plan horiek formulatzeko irizpide orokorrak dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan nahiz Hirigintza Arau Orokor hauetan ezarritakoak dira, hala badagokio, jarduera- eta eraikuntza-mota jakin batzuk ezartzeko.

5.- Beste kontu batzuk.

Udalerriko hiriguneko sistema orokorren sarean (hiri-lurra eta lurzoru urbanizagarria) txertatutako zuzkidura publikoen hirigintza-antolamendu xehatua arautzen duten eta beste administrazio batzuen (foru-errepideak; estatuko trenbide-sarea eta trenbide-sare autonomikoa; etab.) eskumenekoak diren Plan honetako aurreikuspenek izaera orientatzailea dute. Horien zehaztapen zehatza kasu bakoitzean eskumena duen administrazioak sustatutako plan, proiektu eta abarren ondoriozkoa izango da, indarrean dagoen arloko legerian ezarritakoaren arabera.

**46. artikulua.- Sistema orokorren sarea eta hori egikaritzea.**

Udalerriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak egikaritzea eta finantzatzea, eragindako lursailak lortzea barne, Plan honetan eta bere dokumentuetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, dokumentu hau, "2.2. Hirigintza eremuetako Hirigintza Arau Bereziak ", eta beste batzuk barne. Testuinguru horretan:

1.- Hiri-zerbitzuetako azpiegituren sare orokorren (saneamendua, ur-hornidura, energia elektrikoa, telekomunikazioak...) egikaritzea eta finantzaketa indarrean dauden legez xedapenetan, indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan, plan honetan eta plan eta dokumentu finkatuetan eta/edo hura garatzeko sustatzen direnetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

2.- Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan antolatutako, Plan honetan antolatutako espazio libre orokor (SO) berrietara bideratutakoak eta bizitegitarako hirigintza-garapenak aurreikusten diren hirigintza-eremu edo -azpierrezetan sartutako espazio libre orokorren (SO) egikaritzea eta finantzaketa lagapen bidez eskuratuko ditu udalak, garapen horiek egikaritzeko esparruan egindako lagapenaren bitartez.

Espazio libre horien urbanizazio-kostuak aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendunek ordainduko dituzte, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen parte-hartzeagatik udalari dagokion ehunekoa kenduta.

3.- Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta landa-parke gisa kalifikatutako lursailak (D.2 espazio libreen sistema orokorra) desjabetze bidez lotuko ditu udalak. Horien balio ekonomikoa edo balio justua erakunde horrek berak ordainduko du. Balio ekonomiko hori zehazteko, kontuan izan behar da lursailak landa-lurrean daudela.

4.- Zuzkidura-bizitokiak irizpide hauen arabera egikaritu eta finantzatuko dira:

A.- Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapenen xede diren eremuetan edo azpierrezetan kokatutako eta bizitoki horietara bideratutako lursailak Udalak bereganatuko ditu egikaritzearen testuinguruan, kasu bakoitzean zehazten den jarduera-motaren eta/edo jarduera-sistemaren berezko irizpideen arabera.

B.- Antolatutako zuzkidura-bizitokitara bideratutako eraikinak Administrazioak egikaritu eta finantzatuko ditu, Plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan eta/edo hirigintza-



antolamendua egikaritzeko testuinguruan horri buruz zehazten diren birdoitzeen eta/edo baldintzen kalterik gabe.

## **LAUGARREN KAPITULUA.** **EGITURAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN LOTURA ARAUEMAILEA**

### **47. artikulua.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenen eta horien doikuntza posiblearen lotura arauemailea.**

#### 1.- Irizpide orokorra.

Egiturazko hirigintza-antolamendua arautzeko zehaztapenek zehaztapen-mota horren maila propioa dute eta horiek aldatu edo berrikusteko plangintza orokorreko espediente bat formulatu beharko da, ondorengo 2. eta 3. ataletan ezarritako tolerantzia-erregimenaren eta/edo birdoitze posibleen kalterik gabe.

#### 2.- Egiturazko hirigintza-erakigarritasuna.

A.- Plan honetan araututako hirigintza-erakigarritasunak gehienekoaren izaera du eta beherantz birdoitu ahal izango da bere antolamendu-proposamenen garapenaren eta egikaritzearen esparruan, baldin eta eraginpeko lurren baldintzatzaile geoteknikoetara egokitzeari, proiektatutako urbanizazioan eta eraikinetan ezarri beharreko sestrak eta lerrokadurak zehazteari, arloko lege-xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzeari (errepideak, trenbide-sareak, ibai-ibilguak, uholde-arriskua...), paisaia-inpaktuak edo inpaktu akustikoak ezabatzeari edo minimizatzeari lotutako arazoiek edo beste edozein arazoik justifikatzen badute.

Birdoitze hori ondoriozko egoerara egokitzeko behar diren eta justifikatuta dauden baldintzetan osatu ahal izango da dagozkien erabileren eraikigarritasunaren xedeari buruzkoarekin.

B.- Eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako ere lehendik dauden eraikinak beren eraikuntza-parametroekin finkatzen diren kasuetan, eraikigarritasun arauemailea beherantz berregokituta lehendik dagoen eraikigarritasunak osatuko du, indarrean dauden lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan (Plan hau barne) ezarritako nahitaez bete beharreko eskakizunetara egokitzeko behar diren baldintzetan eta irismenarekin (patioen konfigurazioa...).

#### 3.- Egiturazko hirigintza-antolamenduko zehaztapenen tolerantzia- eta/edo birdoitze-araubidea.

A.- Udalaz gaindiko plan eta proiektuen eraginpean dauden sistema orokorren (bideak, trenbideak, etab.) mugapen zehatza eta behin betikoa (lurralde-antolamenduko tresnak, trenbideko informazio-azterlanak, etab.) plan eta proiektu horietan eta/edo horien garapenean sustatu beharreko proiektuetan zehaztuko da. Kasu horietan, plan eta proiektu horien ondorioz Plan honetan jasotako proposamenak zuzenean birdoitutzat joko dira, hala badagokio, plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan egin beharreko behin betiko mugapen zehatzaren kalterik gabe.

- B.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera<sup>1</sup>, plangintza xehatuak eta sistema orokorren egikaritze zuzenerako obra-proiektuek Plan honetan ezarritako eremu, sektore eta zona orokorren hirigintza-sailkapeneko eremu espazialen mugapena birdoitu ahal izango dute honako irizpide hauen arabera:
- a) Birdoitzeek Plan Orokorrak ezarritako esku-hartzearen helburuak errespetatu beharko dituzte eta, hala badagokio, helburu horiek lortzeko modu hobea eta eraginkorragoa ahalbidetu.
  - b) Birdoitzeak Plan Orokorreko aurreikuspenak moldatzeko edo egokitzeko premiari lotutako interes orokorreko arrazoietan oinarritu behar dira behar adinako interes orokorreko arazo tekniko, ekonomiko edo juridikoak ebazteko eta planteatutako hirigintza-helburuak modu hobe eta eraginkorragoan lortzea ahalbidetzeko.
  - c) Ezingo dituzte sartu eremuen, sektoreen eta zona orokorren hirigintza-sailkapenaren eremu espazialen azaleraren % 5 baino gehikuntza edo murrizketa handiagoak.
  - d) Sistema orokorren azaleraren murrizketa eragiten badute, Plan Orokorrak haietzako ezarritako zuzkidura- edo eragiketa-helburuak eta -eskakizunak beteko direla bermatu beharko da eta, bere kasuan, men egin beharko zaio eraginpeko administrazioaren nahitaezko txostenari. Ez da onartuko espazio librean sistema orokorreko elementuen azalera murriztea.
  - e) Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarri aplikagarriek ezarritako mugapenen artean, hirigintza-plangintzak eta lurzoru urbanizaezinean sistema orokorrak garatzen dituzten obra-proiektuek sistema horien okupazio-eremua aldatu eta/edo handitu ahal izango dute eta zona orokor landatar mugakideei eragingo diete euren trazaduran eta euren elementuen xehetasun-konfigurazioan birdoitzeak ahalbidetzeko.
- C.- Baimena eman da Plan Orokorrak honek antolatutako ekipamendu orokor publikoen ezarpena lurzoru urbanizaezinean (udalerriko sistema orokorren sarean sartuta) aldatzeko eta lurzorumota berean kokatutako beste toki batera eramateko, honako baldintza hauetan:
- a) Ekipamendu orokorra udalerriko lurzoru urbanizaezineko beste alde batera eraman ahal izango da, hain zuzen ere, "D.2. Landa Parkea (SO)" tipologiako zona globalera.
  - b) Ekipamendu orokorrera bideratutako eremu berriaren mugapenak, aipatutako lekualdaketak eragingo dion egungo ekipamendu-zonaren neurri eta azalera bereko baldintzatzaileak izango ditu.
  - c) Plan honetan mugatu eta lekuz aldatu beharreko ekipamendu orokorreko zona "D.2. Landa Parkea (SO)" tipologiako zona globalean sartuko da, kalifikazioaren ondorioetarako.
  - d) Ekipamendu orokorreko zona berria "C. Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona global gisa kalifikatuko da.
  - e) Proposamenak bat etorri beharko du Plan honetan araututako hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarriekin.

---

<sup>1</sup> 2/2006 Legeko "53.1.h" art., etab.

Aldaketa hori egitea erabaki aurretik, honako alderdi hauek justifikatu beharko dira: horretarako arrazoiak; kokaleku berriaren egokitasuna; proposamena lurzoru urbanizaezinean Plan honetan aurreikusitako esku-hartzeko helburu eta irizpideetara egokitzea; aurreko baldintzak betetzea; interesgarritzat jotzen den beste edozein kontu.

Planteatutako proposamenaren ezaugarriak eta eraginak kontuan hartuta, baldin eta komenigarritzat jotzen bada, Udalak alde aurretik plan berezi bat egitea erabaki ahal izango du, kasuan kasuko ekipamendu orokorra lekuz aldatu eta birkokatzeko baldintzak zehazteko ondorioetarako.

- D.- Hirigintza-erabileren sistematizazio- eta karakterizazio-irizpideak eta aurreko 9. eta 10. artikuluetan ezarritako edukiak zehazteko irizpideak, plangintza xehatuak birdoitu, egokitu eta osatu ahal izango ditu, kasu bakoitzean justifikatutako baldintzetan eta irismenarekin, baldin eta plangintza horretan aurreikusitako erabilerak artikuluko horietan araututakoekin bat ez badatoz.

**HIRUGARREN TITULUA**  
**HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK.**

**LEHEN KAPITULUA**  
**AZPIZONA XEHATUAK.**

**48. artikulua.- Kalifikazio xehatua eta azpizona xehatuen motak.**

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatua hiriguneko zona orokorrak (hiri-lurra eta lurzoru urbanizagarria) azpiero xehatuetan zatitzea da. Plan honek berak edo Planak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak zehazten du azpiero horiei dagokien eraikuntza- eta erabilera-araubide xehatua.

2.- Azpizona xehatuen motak.

Azpizona xehatuen honako mota hauek bereizten dira:

- a. BIZITEGI-PARTZELAK
  - \* a.1. Bizitegitarako Intentsiboa
  - \* a.2. Garapen Txikiko Bizitegitarako Eraikuntza.
  - \* a.3. Eraikuntza Isolatuko Bizitegitarakoak
- b. EKONOMIA-JARDUERETARAKO PARTZELAK
  - \* b.1. Produktiboa.
  - \* b.2. Hirugarren sektorea / @ jarduerak.
- c. EKIPAMENDUTARAKO PARTZELAK.
  - \* c.1. Ekipamendua.
- d. ESPAZIO LIBREAK
  - \* d.1. Zuzkidura-espazio libreak
    - d.1.1. Espazio librea (SO)
    - d.1.2. Tokiko espazio libreak (TS)
  - \* d.2. Gainazaleko urak (hiri-ingurunea).
- e. KOMUNIKAZIO-SISTEMA:
  - \* e.1. Bide-sarea.
  - \* e.2. Trenbide-sarea.
  - \* e.3. Bidegorri-sarea.
  - \* e.4. Aparkalekua.
- f. HIRI-ZERBITZUEN AZPIEGITURAK:
  - \* f.1. Zerbitzu orokorren azpiegiturak (SO)
  - \* f.2. Tokiko zerbitzuen azpiegiturak (TS)

Azpieremu-mota xehatu horiek doitu edo osatu ahal izango ditu Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak, justifikatuztat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin.

3.- Azpizona xehatuen mugapena.

Honako hauek dira Plan honetako proposamenen ondoriozko azpizona xehatuak:

A.- Lehendik dauden partzela finkatuak, ikuspegi juridikotik eta hirigintzakotik berezituak eta hirigintza-tratamendu independentea izan dezaketenak (euren eraikuntza edo berreraikuntza osoaren ondorioetarako).

Bat datoz eraikitzeke unean eraikuntza-proiektu eta udal-lizentzia independenteak izan zituztenekin, gero, behar bezala baimendu edo justifikatutako bereizketak eta/edo birdoitzea justifikatzen duten hirigintza-proposamenak izan dituzten kasuetan izan ezik. Eta baita egungo katastro-partzelekin ere, euren portaera txarra justifikatzen den kasuetan izan ezik.

B.- Plan honetan mugatutako partzela berriak.

C.- Plan honetako antolamendu-proposamenak (birpartzelazio-proiektuak, etab.) egikaritzeko sustatzen diren dokumentuetan mugatzen diren partzela berriak.

Kontu horri dagokionez, Hirigintza-arau partikularretako "3. Zonakatze xehatua" planoan jasotako mugapenak irizpide horiekin bat ez datozen kasuetan, haien mugapen zuzena irizpide horien ondoriozkoa dela ulertuko da eta plano horretan jasotako mugapena doitu egingo da, horiekin bat etorritz.

4.- Bizitegi-partzelen araubide juridiko-urbanistikoa.

Araubide hori honako irizpide hauen ondoriozkoa da:

A.- Plan honetan mugatutako eremu eta azpierreztan aurreikusitako garapen berrietarako Plan honetan antolatutako bizitegitarako partzela xehatuak etxebizitza babestuen edo sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotuta daude, bertan ezarritako baldintzetan.

B.- 2005eko Arau Subsidiarioen esparruan sustatutako eta hark finkatutako plangintza xehatuen antolatutako bizitegi-partzelak etxebizitza babestuen edo sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotuta daude, plangintza xehatu horretan ezarritako baldintzetan.

C.- Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuen antolatzen diren bizitegi-partzelen araubide juridiko-urbanistikoa plangintza horretan zehazten dena izango da.

D.- Eraikita dauden edo eraikitzen ari diren bizitegi-partzelak, Plan honek finkatutakoak eta behin betiko edo behin-behinean etxebizitza babestuztat kalifikatutakoak, etxebizitza horien berezko araubideari lotuta daude, kalifikazio horren esparruan haietako bakoitzarentzat ezarritako baldintzetan.

**49. artikulua.- Zonakatze xehatu gainjarria.**

- 1.- Plan Orokor honetan, Plan horrek finkatutako plangintzan eta/edo bere garapenean sustatu behar denean antolatutakoen desberdinak diren bi azpizona xehatu edo gehiago sestra gainean eta/edo azpian gainjartzearen ondoriozko zonakatze xehatuaren araubidea.
- 2.- Zona orokor horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea aipaturiko plangintzan ezarritakoa da, aipaturiko gainjartzeak justifikatuta, dagokion higiezin-komplexuaren konfigurazioaren eta formalizazioaren esparruan eta horien konfigurazioa komenigarria edo beharrezkoa den kasuetan zehaztu diren eta/edo zehaztuko diren birdoitzeen kalterik gabe.

## **50. artikulua.- Azpizona xehatuen hirigintza-araubidea arautzeko oinarrizko zehaztapenak.**

### 1.- Bizitegitarako partzela intentsiboa (a.1).

#### A.- Definizioa.

Eraikuntza-unitate batek edo gehiagok okupatzen duten edo okupa dezaketen partzela, batez ere, sarbide bertikaleko nukleo erkide baten edo gehiagoren gainean bertikalean edo horizontalean multzokatutako bizitegi-erabileretara bideratua.

#### B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

#### C.- Araubide juridikoa:

- a) Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- b) Erabilera publikoko zortasanari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

### 2.- Garapen Txikiko Bizitegitarako bizitegi-partzela (a.2).

#### A.- Definizioa.

Garapen txikiko tipologia irekiko eraikin isolatu edo atxikiek okupatzen dituzten edo okupa ditzaketen partzelak, batik bat etxebizitza-erabilerara bideratutakoak, nukleo erkide bertikal baten bidezko sarbidearekin edo etxebizitza bakoitzaren sarbide autonomoarekin, eraikuntza-unitate bat edo gehiagorekin eta gainazaleko espazio erantsi eraiki gabeekin, planean aurreikusitako kasuetan izan ezik.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- a) Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- b) Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

3.- Eraikuntza Isolatuko bizitegi-partzela (a.3).

A.- Definizioa.

Tipologia ireki eta isolatuko eraikinek okupatzen dituzten edo okupa ditzaketen partzelak, batik bat etxebizitza-erabilera bideratutakoak, nukleo erkide bertikal baten bidezko sarbidearekin edo etxebizitza bakoitzaren sarbide autonomoarekin, eraikuntza-unitate bat eta gainazaleko espazio erantsi eraiki gabeak dituztenak, planean aurreikusitako kasuetan izan ezik, 1 edo 2 etxebizitzatarakoak.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- a) Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- b) Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

4.- Erabilera Produktiboko partzela (b.1).

A.- Definizioa.

Batik bat tipologia intentsibo edo isolatuko eraikin industrialak, funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotutakoak, ezartzera bideratutako partzela.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- a) Erabilera pribatuko partzela da.
- b) Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

5.- Hirugarren Sektoreko Erabileren / @ jardueren partzela (b.2).

A.- Definizioa.

Batik bat tipologia intentsibo edo isolatuko hirugarren sektoreko erabileretarako (ostatu emateko turismo-jarduerak, bulegoak, jarduera teknologikoak eta antzekoak, merkataritzakoak, etab.) eta funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotutakoak ezartzera bideratutako partzela.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa:

- a) Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- b) Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

6.- Ekipamendu-partzela (c.1).

A.- Definizioa.

Ekipamendu-erabileretara bideratutako partzelak.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

Partzela horren hirigintza-araubidea, nolahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

C.- Araubide juridikoa:

- a) Erabilera publiko edo pribatuko partzela da (titulartasuna mota batekoa edo bestekoa izatearen arabera).  
Araubide hori, nolahi ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.
- b) Erabilera publikoko zortasunari lotuta geratuko da Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.



- c) Titulartasun publikoko partzelak titulartasun-erregimen horri lotuta egoteari utziko diote, baita Plan honi dagokionez ere, baldin eta haien desafektazio formalak, kasu bakoitzean indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera eta/edo desafektazio horren ondoren sustatutako jarduketan arabera adostutakoak, ondorio hori badu. Nolanahi ere, gainerako ekipamendu pribatuen berezko hirigintza-araubideari lotuta jarraituko dute.

7.- Espazio Libre Orokorretara (SO) (d.1.1) edo Tokikoetara bideratutako azpizonak (d.1.2).

A.- Definizioa.

Hiritarren aisiara eta atsedenera bideratutako eta, hurrenez hurren, sistema orokor (d.1.1) edo tokiko (d.1.2) gisa kalifikatutako lorategi bihurtutako edo zuhaitzez estalitako espazioak (parkeak, lorategiak...) edo zolatuak (plazak, joko-eremuak, pasealekuak, oinezkoentzako beste eremu batzuk...).

Indarrean dauden hirigintza-xedapenetan araututako sistema orokorren eta espazio librean tokiko sareen hirigintza-estandarrak bete behar dituzte, Plan honek eta hark finkatutako edo hura garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak horrela ezarritako kasuetan. Horien artean sartzen dira erakunde horrek helburu horrekin lortu behar dituenak eta/edo aurreikusitako hirigintza-garapenak egikaritzeko testuinguruan esleitu behar zaizkionak.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa: titulartasun eta erabilera publikoko azpizona da.

8.- Gainazaleko uretara bideratutako azpizona (hiri-ingurunea / d.2),

A.- Definizioa.

Udalerriko hiri-ingurunean dauden ur-ibilgukerak eraturako azpizona

B.- Hirigintza-araubidea.

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.

9.- Bide Sarea izatera bideratutako azpizona (e.1).

A.- Definizioa.

Bide-komunikazioko azpiegiturak eraturako azpizona, edozein delarik erabiltzen den mugikortasun-bitartekoa (ibilgailua edo ez; motorduna edo ez; oinezkoa, bizikleta, automobila; garraio publikoa edo pribatua; etab.), garraio-modu jakin batera modu eskusiboan edo lehentasunezkoan bideratuta badago eta ez badago eta baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide-ardatz edo -elementu lineal bat eskatzen

badute eta erabiltzen badute (errepidea eta kaleak, euren galtzada eta espaloiak; oinezko sarea; etab.) Kanpora utzi dira beren erabilera espezifikokoaren arabera "a.3. Bidegorri Sare" azpizona gisa kalifikatutako sareak.

**B.- Hirigintza-araubidea.**

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

Araubide hori, nolana ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

**C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.**

Araubide hori, nolana ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

**10.- Trenbide Sarea izatera bideratutako azpizona (e.2).**

**A.- Definizioa.**

Trenbide-komunikazioko azpiegiturek eraturako azpizona, haien elementu eta instalazio propioak eta/edo haien zerbitzura daudenak barne (geltokiak eta geralekuak, etab.).

**B.- Hirigintza-araubidea.**

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan osatuta.

**C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.**

**11.- Bidegorri Sare izateko azpizona (e.3).**

**A.- Definizioa.**

Bizikletarentzako bide-komunikazioko azpiegiturek eraturako azpizona, modu eskusiboan edo lehentasunezkoan bada eta ez bada.

**B.- Hirigintza-araubidea.**

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

Araubide hori, nolana ere, indarrean dauden eta bertan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakora egokituko da.

**C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.**

12.- Aparkalekutarako azpizona (e.4).

A.- Definizioa.

Modu eskusiboan edo lehentasunezkoan aparkaleku-erabilerara bideratutako azpizona, bai gainazalean, bai sestra gaineko eta/edo azpiko eraikinetan.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (Hirugarren Titulua), dagozkion Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo hark finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publiko edo pribatuko azpizona da.

13.- Zerbitzu Orokorren (f.1) eta Tokikoen (f.2) Azpiegituren azpizona.

A.- Definizioa:

Hurrenez hurren, sistema orokor (f.1) edo tokiko (f.2) gisa kalifikatutako modalitateetan hiri-zerbitzuen azpiegituren erabileretara bideratutako azpizona.

B.- Hirigintza-araubidea.

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publiko edo pribatuko azpizona da.

14.- Beste aurreikuspen batzuk.

Azpizona xehatuen hirigintza-araubidea (eraikuntza, erabilera ...) dokumentu honetako artikulua hauean ezarritakoa da, berregokitua edo osatua:

A.- Plan Orokor honetako "2.2. Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan jasotako baldintzetan.

B.- Plan honetan jasotako eta/edo bere garapenean sustatutako indarreko plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.

C.- Indarrean dauden sektoreko lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenak eta baldintzatzaileak aplikatzearen ondoriozko baldintzetan eta norainokoarekin.

D.- Eraikin finkatuei eta/edo antolatzen ari direnei dagokienez, egungo eraikuntza- eta erabilera-parametroekin baliozkotzen dira.

Eraikin horiek Plan honetan azpierrezko xehatuaren tipologiarako ezarritako hirigintza-araubidera egokituko dira.

a) Oso-osorik, eraikuntza ordeztzen denean, birgaitze integrala egiten denean eta/edo berezko erabilera aldatzen denean edo izaera bereko beste bat baimentzen denean.

- b) Planteatzen diren birgaitze-jarduketan eta/edo erabilera partzial edo puntualeko jarduketan norainokoarekin eta ezaugarriekin justifikatuz eta proportzionatuz jotzen diren neurri eta baldintzetan.

## BIGARREN KAPITULUA HIRIGINTZA-ERABILERA XEHATUAK.

### 51. artikulua.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak eta edukia.

#### 1.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak.

##### A.- Euren izaerari edo edukiari erreparatuta.

Taula honetan azaltzen diren erabilera-motak, -egoerak, -modalitateak eta -azpimodalitateak bereizten dira.

**ERABILERA-MOTAK, -EGOERAK, -MODALITATEAK ETA -AZPIMODALITATEAK**

| ERABILERA-MOTA                    | ERABILERA-EGOERA |                                       | ERABILERA-MODALITATEA |  | ERABILERA-AZPIMODALITATEA |   |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|--|---------------------------|---|
| 1.erabilera: Bizitegia            | 1                | Etxebizitza                           | ---                   | ---  | ---                       | ---   |
|                                   | 2                | Etxebizitzaren antzeko bizitokia      | ---                   | ---  | ---                       | ---   |
| 2. erabilera: Ekonomia-jarduerak. | 1                | Erabilera produktiboak eta antzekoak. | 1.1                   | Etxebizitzarekin bateragarria den erabilera industrialia | ---                       | ---   |
|                                   |                  |                                       | 1.2                   | Etxebizitzarekin bateraezina den erabilera industrialia  | ---                       | ---   |
|                                   |                  |                                       | 1.3                   | Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia               | ---                       | ---   |
|                                   |                  |                                       | 1.4                   | Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia                | ---                       | ---   |
|                                   |                  |                                       | 1.5                   | Salgaien garraio-agentziak                               | ---                       | ---   |
|                                   |                  |                                       | 1.6                   | Gasolina-zerbitzuguneak                                  | ---                       | ---   |
|                                   | 2                | Hirugarren sektoreko erabilerak       | 2.1                   | Ostatu emateko turismo-jarduerak                         | 2.1.1                     | Turismo-erabilerarako etxebizitzak  |
|                                   |                  |                                       |                       |  | 2.1.2                     | Turismo-ostatuko establezimenduak: hotel-apartamentuak, turismo-apartamentuak...  |
|                                   |                  |                                       |                       |  | 2.1.3                     | Turismo-ostatuko establezimenduak: hotelak, ostatu-etxeak, aterpeak (izaera turistikokoak eta ez asistentziakoak), ostatuak eta antzeko beste batzuk. |
|                                   |                  |                                       |                       |  | 2.1.4                     | Turismo-ostatuko establezimenduak: Nekazaritza-turismoa, landetxea, kanpina, antzeko beste batzuk   |
|                                   |                  |                                       | 2.2                   | Bulego-erabilera eta antzekoak                           | 2.2.1                     | Bulego-erabilera  |
|                                   |                  |                                       |                       |  | 2.2.2                     | Erabilera teknologikoak eta antzekoak (@)   |
|                                   |                  |                                       | 2.3                   | Merkataritza-erabilera                                   | 2.3.1                     | Merkataritza-lokala   |
|                                   |                  |                                       |                       |  | 2.3.2                     | Merkataritza-establezimendua  |
|                                   |                  |                                       |                       |  | 2.3.3                     | Merkataritza-establezimendu handia.   |

**ERABILERA-MOTAK, -EGOERAK, -MODALITATEAK ETA -AZPIMODALITATEAK**

| ERABILERA-MOTA                              | ERABILERA-EGOERA                  | ERABILERA-MODALITATEA                   |     | ERABILERA-AZPIMODALITATEA             |     |     |
|---|-----------------------------------|---|-----|---------------------------------------|-----|-----|
| 3. erabilera: Komunitate-<br>ekipamendua    | 1                                 | Kiroletakoa                             | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 2                                 | Irakaskuntzakoa                         | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 3                                 | Osasunekoa                              | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 4                                 | Erlijiozkoa                             | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 5                                 | Ostatua – Laguntzakoa                   | 5.1 | Zuzkidura-ostatua (Lurzoruaren Legea) | --- | --- |
|   |                                   |   | 5.2 | Ostatua                               | --- | --- |
|   |                                   |   | 5.3 | Laguntzakoa                           | --- | --- |
|   | 6                                 | Soziokulturala eta<br>entretanimendukoa | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 7                                 | Asoziatiboa                             | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 8                                 | Hiri-zerbitzuak eta admin.              | --- | ---                                   | --- | --- |
| 9   | Ekonomia-jardueren<br>sustapena   | ---                                     | --- | ---                                   | --- |     |
| 10  | Gune zoologikoak eta<br>antzekoak |   |     |                                       |     |     |
| 4. erabilera: Espazio<br>libreak            | ---                               | ---                                     | --- | ---                                   | --- |     |
| 5. erabilera: Komunikazioak<br>eta garraioa | 1                                 | Oinezkoen zirkulazioa                   | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 2                                 | Bizikleta-zirkulazioa                   | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 3                                 | Ibilgailu motordunen<br>zirkulazioa     | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 4                                 | Tren-zirkulazioa                        | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 5                                 | Ibai-erabilera                          | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 6                                 | Aire-erabilera                          | --- | ---                                   | --- | --- |
|   | 7                                 | Aparkalekua                             | --- | ---                                   | --- | --- |
| 6: Hiri-zerbitzuen<br>azpiegiturak          | ---                               | ---                                     | --- | ---                                   | --- |     |

Landa-erabilerei dagokienez, kontuan izan behar da dokumentu honetan ezarritakoa (Bigarren Titulua, etab...).

B.- Azpizona orokorrean duten garrantziari eta bere ezartzeko aukera izateari edo ez izateari erreparatuta:

- a) Berezko erabilera:  
Kasu bakoitzean zehaztutako azpizonakatze xehatuaren erabilera nagusia edo berezkoa.
- b) Erabilera baimendua:  
Azpizona xehatu batean baimendutako erabilera bereizgarriaren erabilera desberdina, haren modu alternatiboan.  
Ezarpena erabakitakoan, erabilera baimendua azpizona xehatuko erabilera bereizgarri bihurtzen da erabilera osagarriak eta debekatuak zehazteko xedeetarako.
- c) Erabilera osagarria:  
Erabilera baimendua azpierrez xehatu batean, berezko erabilerearen eta erabilera onartuaren desberdina, baina horiekin batera egon daitekeena hainbat arrazoi medio: indarrean dagoen legeriaren edo lurralde- eta/edo hirigintza-plangintzaren eskakizunak; jarduketaren sustatzailearen erabakia; eta abar.  
Erabilera osagarriaren ezarpena hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetara egokituko da, bai bere zenbatekoari eta/edo ehunekoari dagokionez (ezin du inoiz gaintu sestra gainean aurreikusitako hirigintza-erakigarritasunaren % 40) eta bai partzelaren eta/edo eraikinaren dagozkion alderdietako kokapenari dagokionez.
- d) Erabilera onartua.  
Plan hau indarrean sartu aurreko hirigintza-egoerarekin bat datorren erabilera, baina bertan aurreikusitako erabilera bereizgarrien, onartuen eta osagarrien artean ez dagoena, Plan honetan edo berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako termino eta baldintzetan aldi baterako finkatzen dena.
- e) Erabilera debekatu.  
Halakotzat jotzen dira bere izaerarekiko bateraezintasunagatik azpizona xehatu batean baimendu ezin den erabilera eta horren xede funtzionala.

C.- Bere autonomiari eta/edo beste erabilera batzuekiko mendekotasunari erreparatuta bere ezarpenaren xedeetarako:

- a) Erabilera nagusia.  
Hirigintza-azpizona batean modu independente eta autonomoan ezartzen den erabilera da.
- b) Erabilera laguntzailea.  
Beste erabilera nagusi bati lotutako erabilera da, hari ematen dion zerbitzua kontuan hartuta (aparkalekua, trastelekua, eraikinetako instalazio orokorrak edo komunak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta abar) edo, aurrekoen xede bera edo antzekoa izanik,

eraginpeko eraikinarekin lotura fisikoa duela kontuan hartuta, haren elementu komunitatik sartzen delako bertara.

Baldin eta berariaz aurkakoa adierazten ez bada, erabilera nagusi bat baimentzeak erabilera horren erabilera laguntzaileak baimentzen direla esan nahiko du.

D.- Bere araubide juridikoari erreparatuta:

a) Erabilera publikoa:

Titulartasun publiko edo pribatuko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da, baldin eta bigarren kasuan, erabilera publikoa hirigintza-plangintzan aurreikusita badago dagokion zortasunaren zehaztapenaren bitartez eta dokumentazio grafikoan edo planoan berariaz adierazita badago. Nolanahi ere, aurreikuspen hori ondasun pribatuaren gaineko erabilera publikoa ezartzearekin osatu behar da, indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera.

b) Erabilera pribatua eta/edo ondarezkoa:

Erabilera publikoari lotuta ez dauden titulartasun pribatuko eta/edo ondarezko ondasunen gainean (lurrak, eraikinak...) garatzen den erabilera da. Urbanizazio pribatua egikaritzea, mantentzea, konpontzea eta birjartzea jabego pribatuari dagokio oso-osorik, bere kasuan, sestra azpian lehendik dagoen eraikina iragazgaitzea eta babestea barne.

2.- Ekipamendu pribatuko tokiko hirigintza-estandarra betetzea.

Estandar hori antolatutako partzela xehatuetako edozeinetan aurreikusitako ekipamendu-erabileren bidez edo hirugarren sektoreko erabileren bidez beteko da, baldin eta aurreikusitako eraikigarritasuna ekipamendu horien erabilera propioetara materialki bideratzen bada.

3.- Erabilera xehatuen modalitateen eta horien edukiaren birdoitzea edo osatzea.

Artikulu honetan azaldutako erabilera xehatuen modalitateek eta ondorengo artikuluetan ezarritako horien edukiak, erreferentzia-esparru irekia eta ez-baztertzaila eratzen dute.

Testuinguru horretan bere hirigintza-ondorioek adierazitako beste erabilera batzuekiko duten analogiagatik sartu ez diren erabilerak tipifikatu eta tratatu (horien ezarpena baimenduz edo debekatuz) ahal izango ditu udalak.

Gainera, Plan honen garapenean sustatutako hirigintza-plangintza xehatuak erabilera-modalitate horiek eta horien edukia birdoitu eta/edo osatu ahal izango ditu, justifikatuta egokitzat jotzen diren baldintzetan eta norainokoarekin. Kasu horietan, plangintza xehatu horrek bere proposamenen koherentzia justifikatu beharko du Plan honen aipaturiko aurreikuspenekin.

4.- Beste aurreikuspen batzuk.

A.- Azpieremu xehatu batean berezko erabilera edo erabilera baimendu baten ordeztu bereko beste bat ezartzen bada, honako baldintza hauek guztiak betetzen direla justifikatu beharko da aldez aurretik:



- a) Ezarri nahi den erabilera berriaren egokitasuna, berezko erabileratzat edo erabilera baimendutzat jotzeko.
- b) Erabilera berriari lotzea, gutxienez, azpierzemuan lehendik dagoen edo aurreikusita dagoen sestra gaineko eraikigarritasun osoaren % 60.
- c) Lehendik dauden edo aurreikusita dauden gainerako erabilerak aurreikusitako berezko erabilera edo erabilera baimendu berriaren erabilera osagarrien egokitzea.
- d) Xede horretarako eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren beste edozein kontu.

Justifikazio hori, kasu bakoitzean, dagokion aurretiazko jakinarazpenaren edo baimen-eskaeraren testuinguruan egin beharko da eta Udalari aurkeztu beharko zaio, eta eraginpeko eraikinaren, sestra gaineko eraikigarritasun osoaren eta erabilera desberdinetara bideratuko den edo bideratzea aurreikusten den eraikigarritasunaren azterketa globala jaso beharko du.

- B.- Erabilera osagarriak zabaldu edo aldatzeko edo azpierzemu xehatu batean mota horretako erabilera berriak ezartzeko, honako baldintza hauek justifikatu behar dira aldezturik:
- a) Aipaturiko erabileren egokitasuna dagokion berezko erabileraren edo erabilera baimenduaren osagarritzat jotzeko.
  - b) Lehendik dauden edo aurreikusita dauden erabilera osagarrien multzoari lotzea, gehienez ere, azpierzemuan lehendik dagoen edo aurreikusita dagoen sestra gaineko eraikigarritasun osoaren % 40.
  - c) Xede horretarako eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren beste edozein kontu.

Justifikazio hori, kasu bakoitzean, dagokion aurretiazko jakinarazpenaren edo baimen-eskaeraren testuinguruan egin beharko da eta Udalari aurkeztu beharko zaio, eta eraginpeko eraikinaren, sestra gaineko eraikigarritasun osoaren eta erabilera desberdinetara bideratuko den edo bideratzea aurreikusten den eraikigarritasunaren azterketa globala jaso beharko du.

## **52. artikulua.- Bizitegi-erabileraren eduki xehatua (1. erabilera).**

### 1.- Bizitegi-erabileraren modalitateak.

#### A.- 1. modalitatea: etxebizitza.

Etxebizitza-erabilera bera hartzen du, pertsona, familia edo bizikidetzaren unitateen ostatu hartze egonkorrari lotuta.

Turismo-erabilerako etxebizitza partikularretako logeletan ostatu ematea ere hartzen du, eta arloko araudiaren zehaztapenak errespetatu beharko ditu eraikuntza-baldintzei dagokienez, etxebizitzaren azaleraren araberrako gehieneko okupatzaile-kopuruari dagokionez eta alokairuan eskaini beharreko gehieneko plaza-kopuruari dagokionez.

Gehieneko okupazioa gaudituz gero, jarduera dagokion turismo-ostatuaren modalitateari lotuta dagoela ulertuko da. Ostatu-jardueraren titularrak erroldatuta egon behar du eta etxebizitzan benetan bizi behar du. Edozein kasutan, Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren Erregistroan inskribatuta dagoela egiaztatuta beharko da.

B.- 2. modalitatea: etxebizitzaren antzeko ostatuak.

Indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera garatuak (urriaren 6ko 135/2105 Dekretua, gizarte-zerbitzuen euskal sistemaren prestazio eta zerbitzuen zorroari buruzkoa, etab.) estatu-mota guztiak sartzen dira (harrera-etxebizitzak, emantzipazio-etxebizitzak, etxebizitza eta apartamentu babesuak, etxebizitza komunitarioak...) bizitegitarako eraikinetan eta etxebizitzaren antzeko baldintzetan daudenak hainbat kolektiboren harrera- eta ostatu-zerbitzuak emateko (babesik gabe dauden haurrak eta nerabeak; bazterturik edo gizarte-larrialdiko egoeran dauden pertsonak; indarkeriaren biktima diren emakumeak; adineko pertsonak; eta abar).

Nolanahi ere, babespeko apartamentuak etxebizitzarekin parekatzearen ondorioetarako, ezin izango da gainditu indarreko legezko xedapenetan (Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legeko 62. artikulua eta hura garatzeko edo ordeztzeko sustatzen diren xedapenak) ezarritako biztanle / etxebizitza-azalera indizea.

C.- 3. modalitatea: etxebizitza kolaboratiboa.

Bizitegi-eraikin batean kokatutako etxebizitza, osorik edo haren zati bat erregimen erkideko zerbitzuak partekatzen dituen pertsona-talde batek, familia-nukleoa izan gabe, okupatzeko edo bizitzeko erabiltzen dena.

Bere araubide juridikoa indarreko lege-xedapenetan ezarritakora egokituko da.

D.- 4. modalitatea: etxebizitza produktiboa.

Etxebizitza horrek, bizitegi-zatiaz gain, erregistroari dagokionez, lege-xedapenetan eta indarreko hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenekin bat datorren sektoreko lanbide-jarduerak garatzeko eremu bat du atxikita.

C.- 5. modalitatea: sasoiko langileentzako ostatua.

Nekazaritza-ustiategietan sasoiko zerbitzuak ematen dituzten langileentzako ostatuak (248/2006 Dekretua, azaroaren 28koa).

2.- Erabilera laguntzaileak.

Honako hauek jotzen dira bizitegi-erabileraren erabilera laguntzailatzat:

- A.- Trastelekuak [13,50 m<sup>2</sup>(s)-ko gehieneko azalera], instalazio-gelak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.
- B.- Aparkaleku-erabilera edo ibilgailu motordunak eta ez-motordunak gordetzekoak.
- C.- Partzelako etxebizitzari(ei) loturiko kirol instalazio estaliak eta estali gabeak (igerilekua, pilotalekua, gimnasioa eta abar).
- D.- Etxebizitza-erkidegoaren erabilera erkideetarako lokalak eta espazioak (funtzionalak, aisiakoak, etab.), baldin eta juridikoki haiei loturik badaude.
- E.- Partzelako etxebizitzaren erabilera pribatiboko gas likidotuen deposituak.

F.- Etxebizitzetara lotutako beste instalazio eta azpiegitura batzuk (igogailuak, eguzki-plakak, instalazio termikoak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak, komunikazio elektronikoetarako azpiegiturak, etab.).

Erabilera horiek inplizituki baimendutzat joko dira etxebizitza-erabilerarekin batera, berariaz aurkako a adierazten den kasuetan izan ezik. Horien ezarpena baldintzatuta egongo da, edozein kasutan, kontu horri buruz Plan honetan eta bere garapenean sustatzen diren hirigintza-plangintzan, ordenantzetan eta abarretan ezarritako eskakizunak betetzeari.

### **53. artikulua.- Ekonomia-jarduerako erabileren eduki xehatua (2. erabilera).**

#### **1.- 1. egoera: erabilera produktiboak eta antzekoak.**

##### **A.- Definizioa.**

Erabilera produktiboa bat dator honako jarduera hauei edo horien antzekoei lotutako gaiak eta produktuak fabrikatzearekin, eraldatzearekin, konpontzearekin, garraiatzearekin eta biltegitzearekin.

- a) Era guztietako produktuak lortzeko eta eraldatzeko industriak.
- b) Produktuak kontserbatzea, gordetzea eta banatzea xede duten biltegiak, mezulariak barne.
- c) Makinen, txatarraren, ibilgailuen edo materialen aire zabaleko biltegiak eta gordailuak.
- d) Euren ezaugarriari eta baldintzatzaileei erreparatuta (material eta produktu manipulatuak, zarata, salgaiak mugitu, garraiatu eta biltegitzearen inguruko premia garrantzitsuak, etab.), eragozpen bereziak sortzen dituzten laborategiak edo produkzio-, ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-zentroak.
- e) Ibilgailuak, makinak eta era guztietako aparatuak konpontzeko tailerrak.
- f) Gasolina-zerbitzuguneak, erregaia hornitzeko unitateak eta ibilgailuak garbitzeko unitateak, hornitzen diren erregaiak edozein direla ere (petroliotik eratorriak edo ez; gasa, eta abar).
- g) Era guztietako erregaien depositu eta biltegiak.
- h) Errepideko garraio-agentziak eta kamioiak, autobusak eta beste ibilgailu edo makina batzuk gordetzeko garajeak.
- i) Nekazaritzako elikagaien edo basoko produktuen transformazioarekin lotutako nekazaritza-industriak.
- j) Euren ezaugarriengatik erabilera industrialen antzekoak diren oinarrizko zerbitzuen erabilerak: kotxerak, makina-parkeak, hiri-zerbitzuen sareen eta antzekoen zentroak.
- k) Oro har, erabilitako, manipulatuak edo zerbitzatuak materialengatik edo erabilitako elementu teknikoengatik pertsonengan eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak edo ondasunetan kalteak eragin ditzaketen produktuak fabrikatzeko eta eraldatzeko jardura guztiak.

Hortik kanpo geratzen dira landa-erabileren artean sartutako lehen mailako baliabideak aprobetxatzeko erabilerak (10. artikulua), nekazaritza-industriei buruzko salbuespenekin.

**B.- Modalitateak:**

Erabilera produktiboen honako modalitate hauek bereizten dira:

a) 1.1. Etxebizitzarekin bateragarria den erabilera industrial:

Barne hartzen ditu eragozpenik edo arriskugarritasunik gabeko industria-jarduerak, 1. edo 2. mailako sute-arrisku txikia dutenak, eta bizitegi-erabilerekin, hirugarren sektorekoekin eta ekipamendu-erabilerekin bateragarritzat jotzen direnak. Honako hauek daude horien artean:

- \* Honako hauekin zerikusia duten artisautza- eta manufaktura-jarduera industrialak: bitxigintza eta imitaziozko bitxigintza; musika-tresnak; argazki-laborategiak; jostailuak eta jokoak; kirol-produktuak; ehungintza, larrugintza eta oinetakogintza; zurgintza eta altzari metalikoak; doitasunezko tresnak, tresna optikoak eta argazkigintzakoak; erlojugintza; papera eta arte grafikoak; elikagaiak eta tabakoa; aurrekoen antzeko beste batzuk.
- \* Okintzako, pastelgintzako, cateringeko eta, oro har, elikagaigintzako produktuen lantegiak, baldin eta ez badute erakusketarako eta jendearentzako zuzeneko salmentarako espaziorik (eremu jakin batzuk izan ezik).
- \* Honako hauekin zerikusia duten zerbitzu- eta konponketa-tailerrak: garbiketa- eta koipeztatze-zerbitzuak; konponketa mekanikoa (txapa, pintura eta motorren saiakuntza-bankua izan ezik); artisau- eta manufaktura-industrian sartzen ez diren ondasun eta produktuen konponketa eta mantentzea; makinak eta material elektrikoa fabrikatzea: automobilaren osagarriak fabrikatzea; etxetresna elektriko txikiak fabrikatzea; aurrekoen antzeko beste jarduerak batzuk.

Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- \* Aipaturiko lantegiei buruzkoak:
  - Jardueraren gehieneko azalera: 400 m<sup>2</sup>. Horietatik, gehienez, 300 m<sup>2</sup> (erabilgarri) erabili ahal izango dira produktuak prestatzeko eta elaboratzeko.
  - Gehieneko potentzia instalatua:
    - . Potentzia osoa 225 Kw.
    - . Labe, sukalde eta janariak egiteko aparatuei dagokien potentzia: 125 Kw
- \* Gainerako industria-jarduerei dagozkienak:
  - Gehieneko azalera: 1.000 m<sup>2</sup>.
  - Gehieneko potentzia instalatua: 100 kw.  
Jarduera bateko potentzia instalatua elementu mekaniko mugikorrek dituzten makina finko guztien potentziaren batura da, watt-etan edo kilowatt-etan. Zenbaketa horretatik kanpo geratzen da igogailu, erauzgailu eta antzeko instalazioen potentzia, baldin eta instalazio horien funtzioak ez badu zerikusirik jardueraren ekoizpen- edo fabrikazio-xedearekin.
  - Su-kargaren gehieneko dentsitatea:  $Q_s \leq 850 \text{ MJ/m}^2$ .

b) 1.2. Etxebizitzarekin bateraezina den erabilera industrialia:

Barne hartzen ditu arlo honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera sailkatutako jarduera-izaera duten industria-jarduerak, baldin eta aurreko modalitateko industria-erabileretarako adierazitako azaleraren, instalatutako potentziaren eta suaren berezko arrisku-mailaren mugak gainditzen badituzte.

Honako hauek daude horien artean: txapa, pintura eta motorren saiakuntza-bankuko jarduerak dituzten konponketa mekanikoko tailerrak; mineralen eraldaketa edo produkzioa; metalen eraldaketa; industria kimikoa; makina-erremintaren eta ekipamendu mekanikoen fabrikazioa; nekazaritzako elikagaien industria; etxebizitzarekin bateragarritzat jotzen ez diren industria-jarduera guztiak.

c) 1.3. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia:

Material, ondasun edo produktu ez-erregaiak eta arrisku txikiko produktuak hartzen ditu, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera edo udal-erabakiz etxebizitzarako ez kaltegarriak eta etxebizitzarekin bateragarriak direnak (pertsonengan eragozpenik, arriskurik edo deserosotasunik edo ondasunetan kalterik eragiten ez dutelako). Barne hartzen ditu biltegiak edo zentro logistikoak (produktuen salmenta digitalerako / elektronikorako). Honako baldintza hauek bete behar dituzte:

- \* 13,50 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagoa eta 1.500 m<sup>2</sup>(s) baino txikiagoa; finkatu egiten dira lehendik dauden eta jarduera horretara bideratuta dauden azalera handiagokoak.
- \* Berezko beste erabilera edo beste erabilera nagusi batzuen erabilera laguntzaileak ez izatea.
- \* Suaren berezko arrisku-maila 850 MJ/m<sup>2</sup> baino txikiagoa.
- \* Gehieneko potentzia instalatua: 100 kw.

Modalitate honetan sartzten dira sailen arabera bereizitako biltegiaritze-jarduerak baldin eta, osagarri gisa, beste erabilera nagusi edo bereizgarri baten osagarriak ez badira, multzoari lotutako azalera 280 m<sup>2</sup>(s) baino handiagoa ez bada, eta sail edo trasteleku bereizien kopurua 15 baino handiagoa ez bada.

d) 1.4. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia:

Jardueren arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera, etxebizitzarekin bateragarriak ez diren material, ondasun eta produktuen bilketara bideratutako jarduerak hartzen ditu.

Modalitate horren barruan daude 1.500 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagoa duten biltegiaritze logistikoko jarduerak (produktuen salmenta digital / elektronikorako), lehendik finkatuta daudenak izan ezik.

e) 1.5. Salgaien garraio-agentziak:

Enkargu bidez eta tarifapean salgaiak eta, oro har, paketeak bitarteko desberdinen bidez garraiatzeko biltzen aldi baterako hartzen eta banatzen diharduten jarduerak hartzen ditu.

Egoera horretan sartzen dira 1.500 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagoa duten mezularitzaguneak. Azalera txikiagoa dutenek merkataritza-erabileren izaera dute.

f) 1.6. Gasolina-zerbitzuguneak.

Petrolio-erregaietatik edo beste edozein iturritatik eratorritako ibilgailuak mugitzeko energiak txikizka banatzeko establezimenduak eta automobil, horien erabiltzaile eta zirkulazioarentzako beste edozein zerbitzu (ibilgailuak garbitzea...) hartzen dituzte.

C.- Beste zehaztapen batzuk:

- a) Erabilera produktiboen erabilera laguntzailatzat jotzen dira: horiei lotutako bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak; zerbitzu-instalazioak (ura ponpatzeko edo saneamenduko deposituak eta instalazioak; hondakinak arazteko instalazioak; aireztatzeko eta airea girotzeko instalazioak; ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak, etab.); ibilgailu- eta makina-aparkalekuak eta -parkeak; aurrekoen antzeko beste batzuk.
- b) Haien mendeko merkataritza-izaerako edo hirugarren sektoreko funtzioak hartzen dituzten jarduera produktiboak industria-izaerako jarduera bakartzat hartuko dira euren ezarpenari begira, erregulazioari eta ezarpenari begira beste erabilera horietara modu espezifikoan bideratutako sabai-azalera bereizita kontuan hartzearen kalterik gabe.

**2.- 2. egoera: hirugarren sektoreko erabilerak.**

A.- Definizioa.

Merkataritzarekin, turismoarekin, zerbitzu pertsonalekin (hiritarren bizi-kalitatea hobetzea xede dutenak), zerbitzu finantzario eta profesionalekin eta gisa horretako zerbitzuak emateko xedeak duten aurrekoen antzeko beste batzuekin zerikusia duten jarduerak hartzen ditu.

Kanpora geratu dira hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, beste erabilera-modalitate batzuetan (ekipamenduak...) txertatutako jarduerak.

**B.- Modalitateak:**

Hirugarren sektoreko erabileren honako modalitate hauek bereizten dira:

a) 2.1. Ostatu emateko turismo-jarduerak.

Xede horretara bideratutako ostatuetan turismo-zerbitzuen erabiltzaileen ostatuari edo aldi baterako egonaldiari lotutako jarduerak hartzen ditu.

Arloko modalitate desberdinetan indarrean dauden lege-xedapenetan halakotzat jotzen direnak dira: turismo-ostatuaren establezimenduak (hotelak; turismo-apartamentuak; nekazaritza-turismoak eta landetxeak; aterpeak, kanpingak; aurrekoen antzeko beste batzuk); turismo-erabilerarako etxebizitzak. Horien artean ez dira sartzen ostatu egonkorreko edo sorospeneko xede eskusiboak dituzten ostatu-jarduerak, laguntza-ekipamendutzat jotzen direnak (3. erabilera, 5. egoera), ez eta turismo-erabilerako etxebizitza partikularretako bizitoki-ostatuak ere, baldin eta sektoreko araudian ostatu gisa eskainitako gehieneko plaza-kopurua gainditzen ez bada; kasu horretan, jarduera hotel-erabilera gisa garatu ahal izango da, eta establezimendu-mota horri eskatzen zaizkion eskakizun eta betebeharrak guztiak bete beharko dira.

Honako azpimodalitate hauek bereizten dira:

- \* 2.1.1. Turismo-erabilerarako etxebizitzak.
- \* 2.1.2. Ostatu emateko establezimenduak, esaterako, hotel-apartamentuak eta apartamentu turistikoak.
- \* 2.1.3. Ostatu emateko establezimenduak, esaterako, hotelak, ostatu-etxeak, aterpeak (izaera turistikokoak eta ez asistentziakoak), ostatuak eta antzeko beste batzuk.
- \* 2.1.4. Ostatu emateko establezimenduak, esaterako, nekazaritza-turismoak, landetxeak, kanpinak eta antzeko beste batzuk.

Turismo-jardueren modalitate guztiak arloko legerian ezarritakoaren arabera garatuko dira, ustiapen-unitatearen printzipioaren pean, eta Administrazioaren aurrean haien funtzionamenduaren erantzukizuna duen pertsona titular bakarraren mende egongo dira. Ostatu-unitate guztiak eta horien alderdi independente eta homogeneoak turismo-ostatuaren zerbitzua emateko izango dira.

Edozein kasutan, Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren Erregistroan inskribatuta dagoela egiaztatuta beharko da.

Turismo-ostatuaren establezimenduetan ("2.1.2", "2.1.3" eta "2.1.4" azpimodalitateak) ezingo du inork bizi modu egonkor eta iraunkorrean, beraz, ezinezkoa da horiek erabiltzea udal-errodan sartzeko.

Oro har, erabilera xehatu nagusia bizitegi-erabilera duten eraikinetan, ostatu emateko edozein turismo-jarduera bizitegi-erabilera etxebizitzaren azpitik kokatu behar da. Hala ere, solairu berean bizitegi-erabilera etxebizitzak dituzten ostatu-establezimenduak egon daitezke, baldin eta sarbide eta komunikazio-gune independenteak badituzte.

Turismo-erabilera etxebizitzat joko dira ("2.1.1" egoera) turismo- edo opor-arrazoiengatik aldi baterako ostatu gisa eskaini edo merkaturatzen diren eta Euskadiko Turismo Enpresa eta Jardueren Erregistroan hala inskribatuta dauden etxebizitzek, baldin eta azpiegitura-, hirigintza, eraikuntza- eta eraikin-azpiegituren eskakizunak betez, Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetan aurreikusitako erabilera-erregulazioaren arabera, hirigintza-txostena lortu badute.

Turismo-ostatuaren erabilera "2.1.1" modalitatean baimenduko da soilik erabilera nagusitzat bizitegi-erabilera duten eraikinetan lehendik dauden etxebizitzetan, hau da, bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedulan, lehen erabilera baimenean edo baliokidean aitortuta duten etxebizitzetan, eraikinaren jatorritik nahiz etxebizitzetan baimendutako beste erabilera batzuk aldatzearen ondorioz. Solairu bakar batean ezarri ahal izango dira, eta solairu hori bizitegi-erabilera bat garatzen den solairuetatik baxuena izango da, ezkaratz bakoitzeko solairu bakarrera mugatuz; turismo-ostatu bizitegi-erabilera etxebizitzekin batera egon ahal izango da solairu berean, sarbide independenterik izan beharrik gabe. Ezin izango da ezarri etxebizitza gisa erabili ezin diren beheko solairuetan. Lehendik dauden eta nahitaezko lizentzia duten ostatuak finkatu egingo dira.

Bizitegitarako erabilera nagusiko etxebizitzetan, modu alternatibo eta/edo osagarrian, ostatu emateko turismo-jarduera garatu ahal izango da "2.1.1. Turismo-erabilera etxebizitzak" azpimodalitatean, Plan honetan ezarritako erregulazio-baldintzetan.

Lehendik dauden eta lehen okupazioko baimena, bizigarritasun-zedula edo antzeko dokumentua duten etxebizitzetan, Turismo Ostatuaren erabilera osagarria baimenduko da pentsio-kategorietan. Turismo-erabilera etxebizitza-egoerarako (2.1.1) onartzen den kokapenean eta baldintzetan soilik baimenduko da erabilera hori.

"2.1.2" eta "2.1.3" ostatu-modalitateetan, turismo-ostatuaren multzoa osatzen duten logelak eta ostatu-unitateak ezin izango dira beheko solairuan egon, HAPOak lokalak etxebizitza bihurtzeko eta beheko solairuko bizitegi-erabilera garatzeko aukera ematen duen lekuetan izan ezik..

Jabetza horizontaleko erregimenean edo antzeko figuretan eratutako "2.1.2" egoeran dauden ostatu-establezimenduetan egiaztatu egin behar da Jabetza Erregistroaren ziurtagiri bidez establezimendu osoa eta bere ostatu-unitate guztiak, edozein delarik euren jabea, turismo-erabilera ekipamendu gisa atxikita geratzen direla hirugarren sektoreko ekonomia-jarduera gisa eta erabilera-lagapena enpresa ustiatzaileari ematen zaiola.



Halaber, 2.1.2 egoeran dauden eta ostatu-unitateen artean egongela-jangela-sukaldea eta gela berezia edo bereziak dituzten ostatu-establezimenduetan, geletako batek, gutxienez, Arau hauetan (132. Artikulua eta ondorengoak) ezarritako bizigelen argibisten baldintzak bete beharko ditu.

b) 2.2. Bulego-erabilerak eta antzekoak.

Honako modalitate hauek bereizten dira:

\* 2.2.1. Bulego-erabilera:

Titulartasun pribatuko eta/edo ondarezko administrazio-jarduerak edo beste izaera batekoak hartzen ditu, esaterako: era guztietako enpresen administrazio-egoitzak eta -ordezkaritzak; banku-, burtsa- eta aseguru-bulegoak; gestoriak; bulego, estudio eta kontsulta profesionalak; kalkulu-zentroak eta laborategiak; euren xedea kontuan hartuta aurrekoekin bateragarriak eta horien antzekoak diren ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-zentroak; aipaturikoen antzeko beste jarduera batzuk; erabilera laguntzaileei dagozkienak.

\* 2.2.2. Erabilera teknologikoak eta antzekoak (@ jarduerak).

Bat datoz informazioaren eta komunikazioaren teknologien (IKT) sektorearekin zerikusia duten eta goraka ari diren ekonomia-jarduerekin eta, beraiekin lotura duten jakineko ekonomia-sektorea alde batera utzita, ikerketarekin, diseinuarekin, edizioarekin, multimedia-jardueraren kulturarekin, datu-baseen kudeaketarekin eta ezagutzarekin zerikusia dutenekin. Besteak beste, honako hauek sartzen dira:

- Bioteknologiarekin, material berrien ikerketarekin, ingurumen-teknologiek, ikerketa zientifiko eta teknologikoko beste laborategi (hortz-protiesienak barne...) eta zentro batzuekin, irrati- eta telebista-ekoizpeneko zentroekin, soinua eta irudia grabatzeko estudioekin, eta abarrekin zerikusia duten jarduerak.
- Honako hauen fabrikazioa: ordenagailuak eta beste ekipamendu informatiko batzuk; telekomunikazio-sistemak eta - ekipamenduak; material elektronikoak eta irrati-, telebista- eta komunikazio- ekipamenduak eta -aparatua.
- Euskarri grabatuen erreprodukzioa (diskoak, disko trinkoak, programa informatikoak...)
  - . Programa informatikoen (software...) garapena, produkzioa, hornidura eta dokumentazioa.
  - . Telekomunikazio-sareen kudeaketa-, kontrol- eta adimen-softwarearen produkzioa.
  - . Irrati-difusioa eta telekomunikazioak.
  - . Kablezko transmisioaren garapena.
  - . Internet sektorea:
  - . Multimedia sektorea:
  - . Ikus-entzunezkoen sektorea.

- . Datuak prozesatzeko zerbitzuak; etab.
- . Posta elektronikoarekin zerikusia duten jarduerak.
- . Balio erantsiko zerbitzuak ematea (posta elektronikoa, datu-truke elektronikoa, EDI funtsen transferentzia elektronikoa, EFT, bideokonferentzia).
- . Ondasun eta zerbitzu digitalizatuen hornidura digitala.
- . Ekipamendu informatikoen mantentzea eta konponketa; zerbitzu teknikoen prestazioa: hot-line (zuzeneko lerroa), laguntza, mantentzea, outsourcing, saldu osteko zerbitzuak.
- . Beste telekomunikazio-zerbitzu batzuk: telefonia mugikorrarekin zerikusia duten jarduera guztiak, satellite bidezko komunikazioak eta beste sektore batzuetako aplikazioak, esaterako, garraio- eta banaketa-sektoreetakoak.
- . Enpresa berriak sortzeko zerbitzuak:
- . Ezagutzan oinarritutako eta lehiakortasuna hobetzeko beste jarduera batzuk (arlotan teknologikoa, komertziala, finantzariora, administratiboa, etab.).

Euren ezaugarri eta baldintzatzaileei erreparatuta (isuri kutsatzaile esanguratsuak; manipulatuak produktuetatik eratorritako kalteak eta eragozpenak; premia garrantzitsuak salgaiak mugitzeari, garraiatzeari eta biltegiatzeari dagokionez, etab.), eragozpen bereziak sortzen dituzten aurreko jarduerak produkzio-erabilera industrializat joko dira.

c) 2.3. Merkataritza erabilera:

- \* Honako hauek hartzen ditu:
  - Era guztietako gaiak eta produktuak merkaturatzea eta jendeari zuzenean saltzea: elikagaiak, edariak, ehunak, lurrin-dendak, drogeriak, etxeko ekipamendua, liburu-dendak, inprimategiak, etab. Elikagaiak merkaturatzeko eta saltzeko instalazioak produktu horiek ekoizteko beste instalazio batzuekin osatu ahal izango dira.
  - Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, dastalekuak, pubak, jatetxeak, diskotekak eta dantzalekuak, jolas-aretoak, elkarte gastronomikoak, "txokoak", etab.
  - Jendearientzako zerbitzu profesionalak: ile-apaindegiak; edertasun-aretoak; masaje-emaileak; tindategiak; garbitegiak; jantzigintza eta jantzi-konponketa; makina txikiak, etxetresna elektronikoa eta kontsumo-ondasunak konpontzeko tailerrak; etab.
  - 1.500 m<sup>2</sup>(s)-ko azalera edo txikiagoa duten mezularitzak edo salgaien garraio-agentziak.
  - Lagun egiteko etxeko animalien salmenta.
  - Aurreko jardueren antzeko beste batzuk.
  - Aurrekoen erabilera laguntzaileak.

- \* Honako modalitate hauek bereizten dira:
- 2.3.1. Merkataritza-lokala.  
1.300 m<sup>2</sup>(s)-ko edo gutxiagoko azalerako eta modu autonomo eta berezitan garatutako merkataritza-jardueretara bideratutako lokalak hartzen ditu, aparkalekuak eta eraikigarritasun fisikoaren ondorioetarako konputagarriak ez diren espazioak alde batera utzita ("59.2.B" artikulua).  
Eraginpeko eraikinaren erabilera osagarri gisa ezarri behar dira eta ez haren erabilera bereizgarri edo baimendu gisa, plangintzak baldintza horietan ezartzea baimentzen duen kasuetan izan ezik.
  - 2.3.2. Merkataritza-establezimendua.  
1.300 m<sup>2</sup>(s) baino gehiagoko eta 3.500 m<sup>2</sup>(s) baino gutxiagoko lokal batean edo gehiagotan garatutako merkataritza-jarduerak hartzen ditu, aparkalekuak kanpo utzita; finkatu egin dira lehendik dauden 3.500 m<sup>2</sup>(s) baino azalera handiagokoak.  
Jarduera bakartzat joko dira funtzionalki integratuta dauden eta/edo oinezkoentzako eta/edo ibilgailuentzako sarbideak edo euren ezarpenerako eta garapenerako beharrezkoak diren beste elementu- eta instalazio-mota batzuk partekatzen dituzten saltegi-multzoak (merkataritza-galeriak...).  
Merkataritza-establezimendu bakoitzak, ezarpenaren xedeetarako, hirigintza-tratamendu bakar eta berezitua izango du (eraikuntza-lizentzia bakarrarekin), haren barruan lizentzia eta/edo baimen berezituak behar dituzten jarduketak eta/edo jarduerak garatzearen kalterik gabe.
  - 2.3.3. Merkataritza-establezimendu handia.  
Osotasunean eta jarduera desberdinetan zatitzeko aukera alde batera utzita, hirigintza-partzela bakarrean ezartzen diren eta 3.500 m<sup>2</sup>(s) baino gehiagoko eraikigarritasuna duten merkataritza-jarduerak hartzen ditu, aparkalekuak kanpo utzita.  
Berezko erabilera gisa soilik ezarri ahal izango dira berariaz baimentzen den eremuetan.

Aipatutako merkataritza-sabaia zehazteko eta kuantifikatzeko, kasu guztietan, aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasun osoa hartuko da abiapuntutzat eta Plan honetan ezarritakoaren arabera zenbatuko da eta, hala badagokio, aparkalekuetara bideratutakoa kenduko zaio.

#### C.- Beste zehaztapen batzuk:

- a) Janari-edarien establezimenduek arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak bete behar dituzte.

Elikadura-arlokoak ez diren era guztietako artikulak eta produktuak (ehungintza, lurrindegiak, drogeriak, etxeko ekipamendua...) saldu eta merkaturatzen dituzten establezimenduak, baldin eta "2.3.2 Merkataritza-establezimendua" edo "2.3.3 Merkataritza-establezimendu handia" tipologiako ezarpena badute, zamaletarako baldintzak partzelaren eta/edo merkataritza-instalazioen barruan bete beharko dituzte.

- b) Hirugarren sektoreko edo ekipamenduko beste erabilera batzuei (kirol-, osasun-, aisia- arlokoak...) lotutako ostalaritza-erabilerak erabilera horien erabilera laguntzaileztat edo erabilera autonomotzat jo ahal izango dira euren izaerari eta euren baldintzatzaile espezifikoei erreparatuta.

Lehen kasuan (erabilera laguntzailea) lokal eta/edo establezimendu osoa dagokion erabilera nagusiari lotuta dagoela ulertuko da. Bigarrenean (erabilera autonomoa) erabilera horretara bideratutako lokalaren zatia modu berezitan tratatuko da esku hartzeko neurriak zehazteari begira.

- c) Merkataritza-jarduerak, kategoria guztietan, bide edo espazio publikotik edo partzelako espazio libretik sarbide zuzena eta independentea duten lokaletan ezarriko dira. Sarbide hori merkataritza-erabileretara edo ekonomia-jardueren erabileretara bideratutako hainbat instalaziok partekatu ahal izango dute. Ez dago baimenduta baldintza hori betetzen ez duten lokal horien zatiak bereiztea.

- d) Espazio berean batera garatutako merkataritza-jarduera bati edo gehiagori lotutako eraikigarritasuna, instalazioak, azalera eta abar zehaztea honako irizpide hauetara egokituko da:

\* Jarduera horiei lotutako azalera eta instalazio guztiak modu unitarioan hartuko dira kontuan, beste jarduera osagarri batzuetara bideratutakoak barne (industrialak, ekipamenduak...), azken horietara modu espezifikoan bideratutako azalera beraiei aplikatu beharreko baldintzak betetzeari dagokionez modu independentean kontuan hartzearen kalterik gabe.

\* Jarduera horiei atxikitako espazio estali guztiak zenbatuko dira, honako hauek barne: oinezkoentzako galeria eta espazio estaliak; bulego laguntzaileak; biltegitzeko espazioak; tailer laguntzaileak; etab. Ez dira aintzat hartuko, bestalde, zamalanetarako eta aparkaleku laguntzailetarako azalera.

- e) Hirugarren sektorekoen erabilera laguntzaileztat jotzen dira: zerbitzu-instalazioak (ura ponpatzeko edo saneamenduko deposituak eta instalazioak; aireztatzeko eta airea girotzeko instalazioak; ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak, etab.); aparkalekuak; aurrekoen antzeko beste batzuk.

- f) Ostalaritzara, prostituzio-jardueretara eta telekomunikazio-zerbitzuetara (mintzalekuak...) bideratutako establezimenduak ezartzea arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakora egokituko da.

- g) Okupazio handiko ikuskizun eta ostalaritzako erabilerak, hala nola diskotekak, dantza-aretoak eta dantzalekuak, ikuskizun publikoen eta jolas-jardueren arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa betetzen duten lokaletan baino ezin izango dira kokatu.

#### **54. artikulua.-Komunitate-ekipamendu erabileren eduki xehatua (3. erabilera).**

##### **1.- 1. egoera: kirol-erabilera.**

A.- Horretarako egokitutako eraikinetan (lokal itxietako kirol-instalazioak: kiroldegiak; gimnasioak; igerilekuak; etab.) nahiz espazio libre edo estali gabeetan garatzen diren kirol-jardueren edo kultura fisikoaren inguruko jardunarekin, irakaskuntzarekin eta/edo erakusketarekin zerikusia duten jarduerak hartzen ditu.

Honako jarduera laguntzaile hauek hartzen ditu: kirol-entitate eta -kluben egoitzak; ostalaritza; aparkalekuak; etab.

B.- Ez dira egoera horretan sartzen beste erabilera batzuen kirol-jarduera laguntzaileak (irakaskuntza-ekipamenduak, komunitate-bizitegiak, laguntzakoak...) eta, euren ezaugarri eta baldintzatzaileei erreparatuta, beste egoera batzuetan sartzen direnak (erdiko mailako, goi mailako eta abarreko kirol-irakaskuntzako jarduerak, hezkuntza-sistema ofizialean txertatutakoak eta, horregatik, irakaskuntza-ekipamenduko erabilerakotzat jotzen direnak).

##### **2.- 2. egoera: irakaskuntza-erabilera.**

Pertsonen giza prestakuntzara eta adimen-prestakuntzara bideratutako irakaskuntza hartzen du bere maila eta modalitate desberdinetan: haur-hezkuntza, lehen hezkuntza, bigarren hezkuntza, batxilergoa, lanbide-heziketa, unibertsitateko irakaskuntza, arte- eta diseinu-irakaskuntzak, musika- eta dantza-irakaskuntza profesionalak, arte plastiko eta diseinuko irakaskuntzak, goi-mailako arte-irakaskuntzak, kirol-irakaskuntzak, helduen hezkuntza, akademiak, okupazio-lantegiak, kontserbatorioak, arte- eta lanbide-eskolak, irakaskuntzari lotutako ikerketa zientifiko eta tekniko zentroak, modu ofizialean tipifikatutako edo tipifikatu gabeko aurrekoen antzeko beste batzuk.

Barne hartzen ditu aurrekoak ikertu, zaindu, garatu eta administratzeko jarduera laguntzaileak (jangelak, kafetegiak, okupazio-tailerrak, aparkalekuak ...), eta funtzionatzeko behar diren instalazioak eta azpiegiturak (irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

##### **3.- 3. egoera: osasun-erabilera.**

Gaixotasun fisiko eta mentalen orientazio-, prebentzio-, informazio- eta zaintza-jarduerak hartzen ditu, horretarako behar diren osasun- edo kirurgia-zerbitzuak eta ospitale-zerbitzuak administratzea eta ematea barne, honako hauetan garatutakoak (besteak beste eta adibide gisa): ospitaleak, klinikak, gaixoen egoitzak, ambulatorioak, lehen mailako arretako eta prebentzioko osasun-zentroak, sorospen-etxeak, kontsultategiak, psikiatrikoak, analisi kliniko zentroak eta erradioterapiakoak, ambulanzia-zentroak, hematologia-zentroak eta, oro har, osasun-laguntzako era guztietako zentroak.

Erabilera horretan sartzen dira honako hauek ere: farmaziak; animaliekin zerikusia duten jarduera sanitarioak (albeitari-kontsultategiak...), baldin eta landa-erabileratzat jo behar ez badira.

Kanpo geratzen dira bulego edo kontsulta profesionaletan garatutako osasun-zerbitzuak, baldin eta euren zerbitzuei eta instalazioei erreparatuta, klinika edo zentro sanitarioen parekoak ez badira (tamaina mugatukoak badira ere); zerbitzu horiek bulegoko erabileratzat joko dira (2. egoerako "2.2.1" modalitatea).

Jarduera horien guztien erabilera osagarriak ere sartzen dira, funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak barne (irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

#### **4.- 4. egoera: erlijio-erabilera.**

Erlijio katolikokoan artean eliza, basilika, katedral, ermita, kapera eta parrokia-zentroetan garatzen diren kultu-jarduerak edo erlijio-prestakuntzako jarduerak hartzen ditu, beste edozein aitortzari lotutako zentroetan gara litezkeenak.

Jarduera horien guztien erabilera laguntzaileak ere sartzen dira: komentuak, apaizetxeak, erlijio-egoitzak eta antzeko beste batzuk, bai eta horiek funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak ere (irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

#### **5.- 5. egoera: ostatu – sorospen erabilera.**

Honako hauek hartzen ditu:

A.- 5.1. Indarreko legerian araututako zuzkidura-ostatuak, euren erabilera laguntzaileekin.

B.- 5.2. Ostatu-erabilerak:

- a) Pertsonen eta/edo familiakoak ez diren edozein motatako kolektiboen ostatu egonkorra honako hauen moduko eraikin eta instalazioetan: komentuak; apaizetxeak eta/edo erlijio-egoitzak; adineko pertsona autonomo edo ez-mendekoentzako egoitzak, babespeko apartamentuak, etxebizitza komunitarioak edo beste mota bateko instalazioak; egoitza unibertsitarioak; ikasle-egoitza nagusiak; aurrekoen antzeko beste edozein.
- b) Aurrekoen erabilera laguntzaileak, funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak barne (irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

C.- 5.3. Sorospen-erabilerak:

- a) Biztanle-sektore babesgabe eta/edo mendekoen ostatu eta sorospen-erabilerak, sorospen-xedea nagusi dutenak, beste erabilera eta xede laguntzaile batzuekin (sanitarioak...) osatzearen kalterik gabe.  
Horien artean sartzen dira: gizarte-zerbitzuen euskal sistemari lotutako sorospen-instalazioak (ostatu-zerbitzuak; eguneko zentroak; honako hauentzako egoitzak: mendeko adinekoak, desgaitasuna dutenak, gaixotasun mentala dutenak, arrisku- eta bazterketa-egoeran daudenak; babesik gabeko egoeran dauden adingabeak; etxean tratu txarren biktima diren emakumeak eta emakumeentzako beste bizitegi-zerbitzu batzuk, etab.); aterpetxe publikoak eta iragaitzazko bidarien etxeak; toxikomanoiei orientazioa eta sorospena emateko instalazioak (informazio-zentroak, errehabilitazioa...).

- b) Ongintza- eta gizarte-xedeetara bideratutako beste instalazio batzuk: Gurutze Gorria; DYA; Errepideko Laguntza; aurrekoen antzeko beste entitate eta/edo jarduera batzuk.
- c) Aurrekoen erabilera laguntzaileak, funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak barne (irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

Aipaturiko ostatu- eta sorospen-erabilerak modu berezitu eta/edo nahasian ezar daitezke.

Gainera, zuzkidura-bizitokien eta ostatu-erabileren ezarpena eta garapena ustiapen-unitatearen printzipioaren arabera egingo dira, titular bakar baten mende egongo dira eta Administrazioaren aurrean titularrak izango du haien funtzionamenduaren ardura. Ostatu-unitate guztiak eta haien zati independente eta homogeneoak ostatu-zerbitzuaren prestazioari atxikita geratuko dira. Irizpide horiek ostatu-erabilerak dituzten laguntza-erabileretan ere aplikatuko dira.

#### **6.- 6. egoera: erabilera soziokulturala eta entretenimendukoa.**

Honako hauek hartzen ditu:

- A.- Honako leku hauetan garatutako jolaseko, erlazioko, aisiako, dibertsioko, atsedeneko eta/edo denbora librearen gozameneko jarduerak: zinema-aretoak; antzokiak; kontzertu-aretoak eta musika-auditorioak; bilera-gelak; kasinoak; eskualdeetako etxe eta elkarteak; gastronomia-elkarteak; gazte-lonjak; etab.
- B.- Honako leku hauetan garatutako ezagutzak zaindu, transmititu eta kontserbatzeko jarduerak, kultura sustatu eta erakustekoak, artea sortu eta ikertzekoak, etab.: liburutegiak; museoak; artxibategiak; erakusketa-, konferentzia- eta kongresu-aretoak; aurrekoen antzeko beste instalazio batzuk.  
Aurrekoen erabilera laguntzaileak sartzin dira, funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak barne (irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

#### **7.- 7. egoera: erabilera asoziatiboa.**

Alderdi politikoek, sindikatuek, auzo-elkarteek, kultura- eta kirol-entitateek, klubek, hiritarren elkarteek, elkargo profesionalek, enpresa-, gremio- eta artisau-elkarteek eta abarrek garatutako erabilera kolektiboko jarduerak hartzen ditu, dagozkien erabilera laguntzaileekin osatuta (funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak, irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

Ez dira sartzin beste egoera batzuetan (kirola, soziokulturala...) sartutako beste erabilera batzuen jarduera asoziatibo laguntzaileak.

Erretzaileentzako aretoak dituzten klub edo elkarteentzako lokalak beheko solairuan kokatuko dira, sarrera baino lehenagoko atari bat izango dute, eta estalkirainoko hodi eskusiboa izango dute keak kanporatzeko.

## **8.- 8. egoera: hiri- eta administrazio-zerbitzuen erabilerak.**

A.- Herritarrei hiri-zerbitzu publikoak emateko instituzio- eta administrazio-jarduerak hartzen ditu, Administrazio publikoak eta horien erakunde autonomoek nahiz ekimen pribatuak garatutakoak.

Honako hauek sartzen dira horien artean: Toki, Foru, Autonomia eta Estatu Administrazioaren instalazioak, egoitzak, bulegoak, ordezkariak eta horien erakunde autonomoak; enplegu-bulegoak; justizia-epaitegiak, auzitegiko institutu anatomikoa; turismo-informazioko zentroak; suhiltzaileak; merkatuak; posta eta telegrafoak; hilerriak; aterpeak eta turismo-kanpaleku publikoak; hiltze publikoak; babes zibila; Ertzaintzaren, udaltzaingoaren eta beste polizia batzuen etxeak eta egoitzak; kuartel militarrik; espetzeak; ibilgailuen udal-depositua; bide-garbitzeta; hileta-zerbitzuak (errausketa-labeak, beilatokiak...); aurrekoen antzeko beste edozein entitate eta/edo jarduera; aurrekoen antzeko erabilera eta instalazio laguntzaileak, euren ezarpenerako eta garapenerako behar direnak (funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak, irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

B.- Ez dira sartzen horien artean Plan honetan araututako hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak.

C.- Beraietatik eratorritako afekzio eta ondorioei erreparatuta (eragozpenak, zaratak eta beste batzuk), erabilera industrialen parekoak diren ekipamendu-erabilerak (errausketa-labeen kasuan gertatzen den bezala), azken horien antzeko baldintzetan ezarriko dira.

## **9.- 9. egoera: ekonomia-jarduerak sustatzeko erabilerak.**

Bat datoz hainbat arlotako interes publikoko helburuak lortze aldera Administrazio publikoaren babesa eta esku-hartzea behar dituzten ekonomia-jardueren prestakuntza-, ezarpen-, zabalkunde- eta garapen-erabilerekin, honako hauek barne: enpresen "haztegiak" sortzea eta indartzea; Lasarte-Oriarako interes publiko nabarmena eta/edo berezia duten ekonomia- eta enpresa-ekimenak finkatzea; ekonomia- eta enpresa-jarduerak hiriko auzoetan deszentralizatzea; hirigune zaharkituak berronartzea eta eraberritzea; hiri-zentraltasunak sortzea; hurbiltasun-zerbitzuak ezartzea eta mantentzea; etab.

Barne hartzen dituzte aurrekoen erabilera laguntzaileak ere (funtzionatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak, irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

## **10.- 10. egoera: gune zoologikoak eta antzekoak.**

Bat datoz animaliak mantentzeko, ostatu emateko, hazteko eta/edo saltzeko jarduerekin, gune zoologikoak izan ala ez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoarekin arabera.

Lurzoru urbanizaezinean ezarriko dira.



## **55. artikulua.- Espazio libreen erabileren eduki xehatua (4. erabilera).**

Honako hauek hartzen ditu:

### **A.- Aisia- eta atsedeen-erabilera.**

Hirigunean nahiz landagunean kokatuta dauden eta ikusmen- eta apaindura-ikuspegitik gozatzea xede duten herritarren aisiara eta atsedenera eta zuhaitz eta landareen landaketara bideratutako plaza (lorategi bihurtutakoak eta/edo zolatuak), oinezkoentzako eremu, jolas-eremu, pasealeku, lorategi eta parkeen berezko erabilera da.

Espazio horien erabiltzaileentzako zerbitzu-erabilera laguntzaileak hartzen ditu: komun publikoak; baratzeak (lurzoru urbanizaezinean antolatutako espazio libreetan soilik); erabilera nagusiari lotutako eta/edo horren zerbitzuko ostalaritzako eta komunikate-ekipamenduko erabilerak; sartzeko bideak; aparkalekua; zerbitzu-azpiegiturak eta antzeko beste batzuk.

### **B.- Lurralde-elementuen erabilera.**

Ibai-ibilguak, mendia eta abar espazio libre gisa gozatzeari (aisia, atsedena...) lotutako erabilera.

## **56. artikulua.-Komunikazio- eta garraio-erabileren eduki xehatua (5. erabilera).**

### **1.- 1. egoera: oinezkoen zirkulazioa.**

Pertsonak euren kasa edo gurpildun aulki bidez (eskuzkoak nahiz motordunak), haur-kotxeak edo antzekoak kale, espaloi, pasealeku, zidor, bide (hirikoak eta landakoak) eta abarretan mugitzeko jarduera da, leku horietan mugitzea baimenduta dagoenean izaera eskusibo edo lehentasunezkoarekin eta/edo beste mugikortasun-modalitate batzuekiko bateragarriekin. Horien artean sartzen dira mugikortasunerako bitarteko mekaniko publiko eta pribatuak: igogailuak, arrapalak, eskailerak, etab.

Oinarrizko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da erabilera orokorreko zonetan eta erabilera xehatuko azpizonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe.

### **2.- 2. egoera: bizikleta-zirkulazioa.**

Pertsonak bizikleta bidez bidegorri, pista, kale, pasealeku, zidor, bide (hirikoak eta landakoak) eta abarretan mugitzeko jarduera da, leku horietan mugitzea baimenduta dagoenean izaera eskusibo edo lehentasunezkoarekin eta/edo beste mugikortasun-modalitate batzuekiko bateragarriekin.

Oinarrizko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da erabilera orokorreko zonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe.

### **3.- 3. egoera: ibilgailu motordunen zirkulazioa.**

Pertsonak eta salgaiak automobil motordun publiko (garraio publikoa bere zentzurik zabalenean, tranbia eta taxia barne) eta pribatuen bidez (automobila, furgoneta, kamioia, motorra...) kale, errepide eta antzeko beste bide batzuetan mugitzeko eta garraiatzeko jarduera da.

Modalitate horretatik kanpo geratzen dira oinezkoen zirkulazio-erabileran sartzen diren mugikortasun urriko pertsonentzako mugikortasun-bitartekoak, esaterako, gurpildun aulki motordunak edo horien antzeko beste batzuk.

Oinarrizko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da hiritar izaerako erabilera orokorreko zonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe. Landako zona orokorretan oinarrizko zerbitzu-erabileratzat joko da, besteak beste, dokumentu honetan ezarritako baldintzak betetzeko baldintzapean.

### **4.- 4. egoera: tren-zirkulazioa.**

Pertsonak eta salgaiak sestra gainean eta sestra azpian kokatutako trenbideak eta tren-instalazioak (geltokiak, geralekuak, zerbitzu-zonak, tren-maniobretarako zonak eta/edo transferentzia intermodalekoak...) erabiliz eta trenbide-materiala eta –makinak gordetzeko eta konpontzeko tailerrekin eta horien garapenari eta jardunari lotutako gainerako instalazioekin osatuta, mugitzea eta garraiatzea da, horien guztien erabilera laguntzaileak barne.

### **6.- 5. egoera: ibai-erabilera.**

Pertsonak eta salgaiak itsasadarrean eta udalerriko ibai-ibilguetan horretarako behar diren ontziak, elementuak eta abar erabiliz mugitzea eta garraiatzea da.

Jarduera horiek garatzeko behar diren plataformak, instalazioak eta erabilera laguntzaileak ere hartzen ditu.

### **7.- 6. egoera: aire-erabilera.**

Aireko bitartekoen bidez pertsonak eta salgaiak mugitzea eta garraiatzea.

Jarduera horiek garatzeko (helikopteroak lurreratzea...) behar diren plataformak eta instalazioak ere hartzen ditu.

### **8.- 7. egoera: aparkalekua.**

A.- Sestra gainean edo azpian kokatutako eta jabari publiko edo pribatuko espazio estali gabe edo estalietan, ireki edo itxietan ibilgailu motordunak eta ez motordunak (automobilak, autobusak, kamioiak, motorrak, bizikletak, haur-kotxeak, gurpildun aulkiak, etab.) aparkatzea da. Aparkaleku konbentzionalak nahiz robotizatuak sartzen dira.

B.- Aparkaleku-modalitate hauek bereizten dira:

- a) Euren titulartasun- eta erabilera-araubideari erreparatuta, egoiliarren aparkalekuak eta txandakakoak, espazio eta instalazio berezituetan edo mistoetan ezar daitezkeenak. Modalitate horiek egokitzat jotzen diren beste batzuekin osatu ahal izango dira (aldiritako aparkalekuak, etab.).
- b) Beste erabilera batzuei lotuta egoteari edo ez egoteari erreparatuta:
- \* Aparkaleku laguntzaileak, izaera horrekin eta/edo beste berezko erabilera batzuen, erabilera baimenduen eta abarren zuzkidura osagarri gisa antolatzen direnak erabilera horietara bideratutako azpieroemu xehatueta<sup>1</sup>. Oro har, osagarritzat hartuko dira Plan honetan horri buruz ezarritako gehieneko zuzkidura betetzeko dauden edo ezarriko diren aparkalekuak. Horien artean sartzen dira lehendik dauden eta Plan honek finkatu egin dituen aparkalekuak, aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren testuinguruan autonomo gisa berariaz ezarritakoak izan ezik.
  - \* Aparkaleku autonomoak, azpizona xehatu batean berezko erabilera gisa edo erabilera baimendu gisa antolatzen direnak, edo aurrekoen osagarri gisa antolatzen direnak, baldin eta, kasu honetan, azpizona xehatuaren zuzkidura espezifikoa irerantzuteko aurreikusitako aparkaleku osagarriak ez badira eta haien helburua eskari orokorre irerantzutea ez bada.

C.- Espazio itxietan kokatutako aparkalekuen erabilera laguntzailetzat jotzen dira komunak, instalazio-gelak eta antzeko beste batzuk, eta baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez dira halakotzat jotzen erregai-hornidurako erabilerak, gasolina-zerbitzuguueak eta ibilgailuak konpontzeko tailerrak.

Instalazio horietako batzuk ere (komunak, etab.) espazio estali gabeetan kokatutako aparkalekuen erabilera laguntzailetzat jo ahal izango dira, horien premia justifikatzen den kasu guztietan.

D.- Aparkalekuak antolatzea, ezartzea eta baimentzea askotariko izaerako arrazoi eta ikuspegien ondoriozkoa izan daiteke, beste batzuen artean, ondoren aipatuko diren biak barne.

Batetik, zona orokor batean edo bizitegi-erabileren, ekonomia-jardueren, komunitate-ekipamenduen eta abarren erabilera laguntzaile gisa edo azpizona xehatu gisa. Bestetik, beste batzuen artean, hiri osoko edo hiriko alderdi jakin batzuetako trafikoarekin, hiriko auzoetan edo inguruneetan dagoen aparkaleku-zuzkidura gabeziarekin eta abarrekin zerikusia duten premia eta eskakizun orokor eta/edo espezifikoei lotutako erabilera autonomo gisa.

---

<sup>1</sup> Bizitegi-partzeletan, produktiboetan, hirugarren sektorekoetan, ekipamendukoetan eta abarretan aurreikusitako aparkalekuen kasua da, baldin eta erabilera horiei lotutako zuzkidura gisa ezartzea aurreikusten bada.

Azken kasu horretan, egoiliarrentzako aparkaleku berriak ezartzeko aukera ematen duten sestra azpiko espazioak, batetik, euren xedeko ustiapen-motaren erabilera publikoa eta euren tamaina eta kokapena Plan Orokorraren aparkaleku-arloko helburuetara egokitzea justifikatzen duen edo duten eta, bestetik, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen kokapena eta gainazaleko urbanizazioa zehazten dituen edo dituzten plan berezi baten edo batzuen bidez zehaztu beharko dira.

## **57. artikulua.- Zerbitzu-azpiegitura erabileren eduki xehatua (6. erabilera).**

### **1.- 1. egoera: ur-hornidurarako azpiegiturak.**

Edateko uraren urtegiak, araztegiak, hornidura-arteriak, biltegitzeko deposituak eta banaketa-sareak hartzen ditu, eta baita aurrekoen erabilera laguntzaileak ere.

Halaber, ur beroa edo hoztua ekoizteko eta banatzeko instalazioak ere (eguzki-plakak...) sartzen dira.

### **2.- 2. egoera: saneamendurako eta hondakin-urak arazteko azpiegiturak.**

Honako hauek hartzen ditu: euri-urak edo hondakin-urak drainatzeko eta biltzeko sareak; saneamendu-sareak eta hondakin-urak araztekoak (kolektoreak...); hondakin-urak tratatzeko eta arazteko instalazioak; aurrekoen erabilera eta elementu laguntzaileak (ponpatze-estazioak, gainezkabideak, jariatze-tangak, torlojuak, erpinak, etab.).

### **3.- 3. egoera: energia ekoiztu eta hornitzeko azpiegiturak.**

Honako hauek hartzen ditu: askotariko energiak ekoizteko eta biltzeko instalazioak eta sareak; energia elektrikoaren transformazio- eta banaketa-estazioak, -azpiestazioak eta -zentroak; energia elektrikoa hornitu eta banatzeko aireko eta lur azpiko sareak, baita argiteria publikoaren sareak ere; ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak; aurrekoen erabilera laguntzaileak.

Energiak ekoizteko eta biltzeko azpiegituren artean, berriztagarriak ere sartzen dira: aerosorgailuak, hidroelektrikoa, fotovoltaikoa, geotermia eta antzeko beste edozein.

### **4.- 4. egoera: komunikazio elektronikoaren edo antzekoaren azpiegiturak eta seinalizazio-azpiegiturak.**

Honako hauek hartzen ditu: telefono-zentralak; instalazio igorgailuak eta era guztitako antenak; faroak eta antzeko beste batzuk; instalazio-mota horri lotutako sareak, datuak transmititzekoak barne; aurrekoen erabilera laguntzaileak.

#### **5.- 5. egoera: erregai-hornidurarako azpiegiturak.**

Honako hauek hartzen dituzte: gasbideak eta jendea zuzenean hornitzeko gasaren banaketa-sareak eta haien ekoizpen-, tratamendu-, erregulazio- eta biltegitratze-instalazio erantsiak.

Petrolioaren eratorri astunei (gasolioa, fuel-olioa...) nahiz gas likidotuei edo beste erregai batzuei lotutako zuzeneko erabiltzaileentzako erregai-deposituak ere sartzen dira.

Salmentara bideratutako era guztietako erregaiak ekoizteko eta biltegitratzeko instalazioak, modalitate guztietan, erabilera industrializat joko dira xede guztietarako.

#### **6.- 6. egoera: hondakinak kudeatzeko azpiegiturak.**

Hiri-hondakin solidoak biltzeko eta tratatzeko behar diren instalazioak hartzen ditu, esaterako, bilketarako edukiontziak eta postontziak, bilketako sare pneumatikoak eta horien elementu laguntzaileak, hiri-hondakin bereziak biltzeko zentroak (garbiguneak), askotariko biltegitratze eta tratamenduetarako instalazioak (konposta egiteko instalazioak; erraustegiak; zabortegeak eta beste batzuk) eta xede horretara bideratutako beste instalazio batzuk eta dagozkien erabilera laguntzaileak.

#### **7.- Beste zehaztapen batzuk.**

Publikoari era guztietako zerbitzuak banatzeko sareak, esaterako, ura, saneamendua, energia elektrikoa, komunikazio elektronikoak, datuak, argia, hondakin-bilketa eta beste batzuk eta horien elementu laguntzaileak oinarritzko zerbitzu-erabileratzat jotzen dira eta baimenduta daude zona orokor eta azpizona xehatu guztietan, inguruabar horren berariazko definizioa egiteko premiarik gabe.

Zerbitzu-azpiegitura sareen elementuak zonakatzean soilik islatuko dira lurzorua okupatu behar dutenean eta okupazio horrek beste erabilera batzuen ezarpen gainjarria bazterten duenean.

## **HIRUGARREN KAPITULUA** **ERAIKUNTZA-ARAU BIDE XEHATUA.**

### **Lehen atala.** **Zehaztapen orokorrak.**

#### **58. artikulua.- Parametroen definizioa.**

##### **1.- Partzelari buruzko parametroak.**

###### **A.- Hirigintza-partzela.**

Sestra gainean eta/edo sestra azpian, bere hegalean eta/edo lur azpian honako helburu hauekin edo batzuekin hirigintza-tratamendu unitario eta berezituaren xede den lurzoru-unitatea: bere hirigintza-araubidea zehaztea (eraikigarritasuna, eraikuntza-parametroak, erabilera-araubidea...); bere hirigintza-konfigurazioa, -erabilera eta -funtzionamendua (sarbideak eta irteerak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; etab.); aurrekoen antzeko beste batzuk edo osagarriak.

Eta hori, haren barruan, tratamendu berezitua izan dezaketen eraikinak, finkak eta abar egon ahal izatearen kalterik gabe, euren proiektzio, eraikuntza, erregistro-konfigurazio, titulartasun eta abarren xedeetarako.

###### **B.- Partzela-lerrokadura.**

Lurraren gainazalean zehaztuta, partzela mugatzen duen lerroa, beste partzela edo espazio (publikoak edo pribatuak) mugakide batzuetatik bereiziz.

###### **C.- Gutxieneko partzela.**

Gutxieneko partzelazio-unitatea, indarreko lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, eta plangintza horren garapenean sustatutako dokumentuetan (birpartzelazio-proiektuak, etab.) ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa.

###### **D.- Partzelaren espazio librea.**

Sestra gaineko eta/edo azpiko eraikinak okupatu gabeko edo okupatu ezinezko partzelaren azalera.

##### **2.- Eraikinari buruzko parametroak.**

###### **A.- Eraikinaren lerrokadura edo inguratzailearen plano (sestra gainean eta azpian).**

Sestra gaineko nahiz sestra azpiko eraikinaren oinplanoko okupazioa definitzen duen lerroa, bertan gailentzen diren elementu espezifikoaren antolamenduarekiko ezartzen diren tolerantzien kalterik gabe. Lerrokaduren bi aldaera hauek zehaztu dira:

###### **a) *Nahitaezko lerrokadura.***

Eraikina edo fatxadaren planoaren antolatze nahitaez erabili behar den lerroa, bere kasuan, ezartzen diren mugimendu partzialen tolerantzien kalterik gabe.

###### **b) *Gehieneko lerrokadura.***

Eraikina edo fatxadaren planoak gainditu ezin duten lerroa, bere kasuan, ezartzen diren mugimendu partzialen tolerantzien kalterik gabe.

B.- Fatxada.

Gehienetan bertikala izan ohi den paramentu edo plano, gehiago edo gutxiago inklinatutakoa ere izan daitekeen arren, eraikina kanpoaldetik ixten duena, hegalkigabe.

C.- Atzerapena.

Alde batetik, partzelaren lerrokaduraren eta, bestetik, sestra gaineko eta sestra azpiko eraikinaren lerrokaduraren arteko distantzia.

Beste era bateko berariazko zehaztapenik ez badago, atzerapenak sestra gaineko eraikinaren lerroa edo fatxadaren oinplanoa du erreferentziazat, hegalki barne hartuta, non eta dagokion hirigintza-arau partikularrean ez den baimentzen hegalkin horiek murriztea.

D.- Atzeraemangunea.

Eraikinaren lerroaren edo fatxadaren oinplanoaren barrualderantz sartzen den fatxadako tartea eta/edo azalera horren eta fatxada atzeratuaren arteko distantzia.

E.- Hegala.

Goiko solairuetan eraikinaren lerroa edo fatxadaren plano gainditzen duen eta pertsonak okupatzea posible egiten duen plataforma zapalgarria duen eraikineko elementua. Irekiak edo itxiak izan daitezke aurrealdean eta aldamenetan.

Ez dira halakotzat jotzen eraikinaren lerroa edo fatxadaren plano gainditzen duten plataforma okupagarriak ez duten erlaitzak edo elementu apaingarriak.

Hegal-sakonera esaten zaio, alde batetik, bere mutur irtenenaren eta, bestetik, eraikinaren lerroaren edo fatxadaren planoaren artean dagoen distantziari.

Honako aldaera hauek bereizten dira:

a) *Balkoia.*

Zerbitzaten duen pieza bakarraren fatxadaren planotik abiatzen den eta forjatu edo erretilu irtenean kanpoalderantz luzatzen den hegala. Bizigarritasunari buruzko Dekretuan (ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua) identifikatutako begiratoki itxiak barne hartzen ditu.

b) *Balkoi jarraitua.*

Hainbat gelari zerbitzu ematen dion balkoia.

c) *Terraza.*

Sargune itxi gabea eta estal gabea, eraikineko azken solairuan edo solairuetan eta, zenbait kasutan, beheagoko beste batzuetan egindako atzeraemanguneen ondoriozkoa.

d) *Egutera.*

Barrunbe estalia, eraikinaren fatxadaren atzeraemangunearen ondorioz eratua, hara irekia eta bere perimetroko beste hiru aldeek itxia edo bi aldeek izkin baldin badago, bere kasuan fatxada gainetik ateratzen den horma barne.

e) *Begiratokia.*

Zerbitzu ematen dion piezaren edo ematen dien piezen fatxadaren planotik abiatzen den hegal itxia.

F.- Eraikinaren lerroa edo fatxadaren plano.

Eraikinaren itxitura bertikalari dagokion plano eta bere gehieneko ingurutzaille bolumetrikoa konfiguratzeko dituen fatxadaren kanpoko azalera, hegalki kanpo utzita.

G.- Sakonera eraikigarria.

Alde batetik, eraikinaren fatxada nagusiaren edo kanpokoaren lerrokaduraren eta, bestetik, atzeko edo barruko fatxadaren lerrokaduraren arteko distantzia.

H.- Azalera:

a) *Okupagarria.*

Sestra gaineko eraikinak eta, bere kasuan, sestra azpiko eraikinak okupa dezakeen partzelaren azalera, hegalak kanpo utzita.

b) *Okupatua.*

Fatxadaren azalera edo eraikinaren lerroak osatutako perimetro barruan geratzen den partzelaren azalera, hegalak kanpo.

c) *Eraikigarria.*

Sestra gainean eta/edo azpian eraiki daitekeen eraikigarritasuna, hirigintza-plangintzan horri buruz ezarritako irizpideak aplikatzearen ondorioz sortua eta plangintzan bertan ezarritako irizpideen arabera zenbatua.

d) *Eraikia.*

Benetan egikaritutako eraikigarritasuna edo azalera, kontu horren inguruan indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera zenbatua.

e) *Erabilgarria.*

Lokal edo pieza baten paramentu bertikalen barruan geratzen den eraikigarritasuna edo azalera, xede duen erabilerarako zuzenean erabil daitekeena, eguteren azalera barne, egutearik balego.

Solairu edo eraikin baten azalera erabilgarria hura osatzen duten lokal edo piezen azalera erabilgarriaren baturak osatzen du.

I.- Altuera:

a) *Eraikinarena.*

Eraikin baten eraikuntza-lerrotik eta/edo fatxadaren planotik dagokion erreferentzia-elementura (erlaitza, gailurra...) doan altuera da, 61. Artikuluan ezarritako irizpideen arabera neurtuta.

b) *Solairuarena.*

Ondoz ondoko bi solairuren forjatuen goiko aurpegiaren arteko distantzia bertikala.

c) *Solairuaren altuera librea.*

Batetik, solairu baten forjatuaren goiko aurpegiaren eta, bestetik, solairu bereko sabaiko forjatuaren beheko aurpegiaren arteko distantzia bertikala, egituran neurtuta.

d) *Erabilgarria.*

Solairu bereko zoladuraren eta sabaiko akaberaren arteko distantzia bertikala.

J.- Eraikuntza-profila.

Eraikinaren solairu-kopurua. Sestra gaineko eta azpiko solairu-kopurua har dezake.

K.- Eraikinaren solairuak:

a) *Sotoa.*

Erabat edo partzialki lurperatutako solairua, fatxadaren % 40 baino gehiagoan 1,20 m baino gehiagoko fatxada-altuera ez duena.



b) *Erdisotoa.*

Partzialki lurperatutako solairua da, perimetroaren % 40an, gutxienez, 1,20 m baino gehiagoko fatxada-altuera duena eta beheko solairutzat jotzeko eskakizunak betetzen ez dituena.

Perimetro osoaren % 40 baino gehiagoan 2,20 m baino gehiagoko altuera duten solairuak sestra gaineko solairu gisa zenbatuko dira (beheko solairua edo baliokidea), baldin eta oso-osorik erabilera laguntzaileetara bideratzen ez badira eta argiteriarentzako baorik ez badute fatxadan.

c) *Beheko solairua.*

Sotoko solairuaren gainetik sestra gainean kokatutako eraikinaren lehen solairua, gehienetan eraikineko ezkaratza edo sarbidea hartzen duena. Nolanahi ere, honako baldintza hauek bildu behar ditu:

\* Bere aurrealde guztian, gutxienez, urbanizazio perimetralaren sestra gainean 2,20 m baino gehiagoko altuera duen fatxada izatea.

\* Gehienez eta, hurrenez hurren, kaleko sestraren edo espazio urbanizatu perimetralaren 80 cm eta 2,20 m azpitik eta gainetik kokatutako lurzorua izatea, eraikinaren altuera neurtzeko puntuan neurtuta.

Plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik zeuden eraikinak badira, beheko solairutzat hartuko da, aurreko baldintza espezifikoak betetzen ez badira ere, eraikinaren ezkaratzerako sarbidea kokatuta dagoen eta/edo lehendik dauden erabilerak Plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zegoen plangintzan solairu horretarako ezarritako erabilera-araubidearekin bat datorrena.

d) *Behegaina.*

Sotoa edo erdisotoaren gainetik dagoen solairua, beheko solairutzat hartzeko baldintzak betetzen ez dituena. Plan hau onartu eta indarrean sartu aurretik zeuden eraikinetan bakarrik egon daitezke, eta ez da baimenduko eraikin berrietan ezartzeko.

e) *Goiko solairua.*

Beheko solairuaren edo, baldin badago, behegainaren gainetik kokatutako solairuak. Horietan, goiko solairu komunez gain, bi aldaera espezifiko hauek bereizten dira:

\* *Atikoa:*

Eraikinaren goiko aldean dauden solairu atzeraemanak, parametro hauek betetzen dituztenak:

- Fatxadaren garaiera 1,50 m-tik gorakoa.
- Fatxadaren plano, eraikinaren plano orokorrekiko atzeraemana.

\* *Teilatupeko solairua:*

Eraikinaren azken solairua, estalki inklinatuaren azpian kokatutakoa, xede hauetara bideratutakoa:

- "a.2 Dentsitate Txikiko Eraikuntzako Bizitegia" tipologiako bizitegi-eraikinetan: bizitegi-erabilerak (autonomoak edo beheko solairuko etxebizitzetarako juridikoki lotutakoak) eta erabilera osagarriak (trastelekuak...).
- Lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden edo baimenduta dauden bizitegi-eraikinetan: bizitegi-erabilerak (autonomoak edo beheko solairuko etxebizitzetarako juridikoki lotutakoak) eta erabilera osagarriak (trastelekuak...).

- Etxebizitza kolektiboko bizitegi-eraikinetan ("a.1" tipologia):
    - . Erabilera laguntzaileak (trastelekuak...).
    - . Azpiko solairuko etxebizitzeari juridikoki lotutako bizitegi-erabilerak, baldin eta ondoriozko espazio eta lokalek 1,50 m-tik gorako altuera badute azaleraren % 50ean baino gehiagoan. Kasu horretan, azpiko solairuko etxebizitzek berez bete beharko dituzte etxebizitzaren gutxieneko azaleraren baldintzak.
    - . Bizitegi-erabilera autonomoak, beheko solairuko etxebizitzeari lotu gabeak, Plan honek finkatutako eta Plana onartu aurretik zeuden eraikinetan kokatutako etxebizitzaren kasuan bakarrik.
  - Jarduera ekonomikoetarako (produktiboak, hirugarren sektorekoak) eta ekipamendurako eraikinetan: berezko erabilerak, erabilera baimenduak, osagarriak eta laguntzaileak, Plan honetan eta/edo plan honek finkatutako plangintzan edo haren garapenean sustatu beharreko baldintzetan.
- f) *Goitegia.*  
Solairu edo forjatu gehigarri baimendua, hala badagokio eta "61.3" artikuluan ezarritako kasuetan, erabilera horretara bideratutako bizitegi-eraikinetako solairuetan; solairu horietatik ezin dira funtzionalki eta juridikoki bereizi, eta ez dira konputagarriak eraikigarritasuna eta baimendutako solairu-kopurua zehazteko.
- g) *Solairuartea.*  
Solairu edo forjatu gehigarri baimendua, hala badagokio eta "61.3." artikuluan ezarritako kasuetan, ekonomia-jardueren erabileretara eta ekipamendu-erabilerara bideratutako eraikinetako beheko eta goiko solairuetan eta erabilera berrietara bideratutako beste mota bateko beheko solairuetan; solairu horietatik ezin dira funtzionalki eta juridikoki bereizi, eta ez dira konputagarriak eraikigarritasuna eta baimendutako solairu-kopurua zehazteko.
- L.- *Teilatua.*  
Eraikinaren goiko aldeko itxitura, hura babesteko xedea duena eta oinplano horizontalen, inklinatuen edo bestelako forma geometrikoen bidez konfiguratu daitekeena.
- M.- *Estalkiaren malda.*  
Eraikinaren altuera neurtzeko goiko erreferentzia-mailak definitutako plano horizontalaren eta fatxadaren azaleraren arteko elkargunetik abiatuta partzelaren barrualdera gorantz doan malda, estalkiaren bolumenaren ingurutzailerak baimendua osatzen duena.
- N.- *Patioa.*  
Lehendik dauden edo proiektatuta dauden espazio eraiki gabeak, eraikin baten edo gehiagoren barruan edo fatxadan daudenak eta, besteak beste eraikin horietako etxebizitza, lokal eta abarren bizigarritasun-baldintzak bermatzea xede dutenak.  
Kasu jakin batzuetan, patio horiek beheko solairuan eraiki ahal izango dira.

## 59. artikulua.- Eraikigarritasun xehatua.

### 1.- Eraikigarritasun xehatua.

A.- Plan honetan araututako eraikigarritasun xehatua gehienekoa da, eta beherantz birdoitu ahal izango da bere antolamendu-proposamenak garatzeko eta egikaritzeko esparruan, baldin eta eraginpeko lurren baldintzatzaile geoteknikoetara egokitzeari, urbanizazioa eta proiektatutako eraikina ezartzeko sestrak eta lerrokadurak zehazteari, legezko xedapen sektorialetan (errepideak, trenbide-sareak, ibai-ibilguak, etab.) ezarritako baldintzak betetzeari, eta paisaia-edo soinu-inpaktuak eta abar ezabatu edo minimizatzeari lotutako arazoiek justifikatzen badute.

Birdoitze hori eraikigarritasuna erabilera baimenduetara (bizitegitarako, merkataritzarako...) bideratzeari dagokionarekin osatu ahal izango da, ondoriozko egoerara egokitzeko behar diren eta justifikatzen diren baldintzetan.

B.- Hirigintza-eraikigarritasuna m<sup>2</sup>(s)-en zenbateko jakin batean finkatzen den kasuetan, zenbatekoa eraikuntza-parametroak (oinplanoko okupazioa, solairu kopurua...) islatzen dituzten grafikoekin osatzen da, eraikigarritasun hori arauemailea da, Plan honetan eta/edo plangintza xehatuan baimendutako doikuntzen kalterik gabe.

C.- Eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako ere lehendik dauden eraikinak beren eraikuntza-parametroekin finkatzen diren kasuetan, eraikigarritasun arauemailea beherantz berregokituta lehendik dagoen eraikigarritasunak osatuko du, indarrean dauden lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan (Plan hau barne) ezarritako nahitaez bete beharreko eskakizunetara egokitzeko behar diren baldintzetan eta irismenarekin (patioen konfigurazioa...). Birdoitze hori lehendik dagoen eraikinaren ordezkapenaren, eraberritze integralaren eta/edo erabilera-aldaketa integralaren esparruan gauzatuko da.

Kasu horietan, Plan hau garatzeko sustatzen diren proiektuek eta, bereziki, eraikuntza-proiektuek lehendik dauden eta finkatu egin diren eraikinen jasotze bat izango dute eta eraikigarritasun osoaren eta bereziaren zehaztaperen zehatzarekin osatu beharko da, dagozkien erabileretarako xedeari eta sestra gainean eta sestra azpian kokatzeari erreparatuta. Plan honek finkatutako eraikigarritasuna, testuinguru horretan justifikatuta zehazten dena izango da.

Finkatze hori eraikigarritasun hori erabilera nagusi edo osagarrietara bideratzearekin osatuko da, Plan honetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera ("61.7", 87... artikulua). Horrela, Plan honek erabilera nagusietarako aurreikusten duen gehieneko eraikigarritasuna irizpide horiek aplikatzearen ondoriozkoa da.

D.- Bat dator indarrean dagoen hirigintza-plangintzak antolatutako azpizona xehatu bakoitzean sestraren gainean eta/edo azpian aurreikusitako eraikigarritasunarekin.

Irabazizko erabileretarako azpizona xehatuei esleitutakoa hartzen du, bai Plan honetako Hirigintza Eremuen Arau Partikularretako IV. epigrafean zehaztutakoa, bai berak finkatutako plangintza xehatuan finkatutakoa, bai haren garapenean sustatu beharrekoa.

- E.- Sistema orokorren eta toki sistemen sareen erabilera publikoetara bideratutako zona globalen eta azpizona xehatuaren eraikigarritasuna arautzen duten zehaztapenek antolamendu xehatuaren berezko izaera dute.

Hori dela eta, Plan honetan zona eta azpizona horietarako ezarritako eraikigarritasuna handitu ahal izango da plangintza xehatuaren espedientea formulatuz.

Izaera eta tratamendu bera izan ditzake ekipamendu pribatura bideratutako (irakaskuntza...) zona globalen eta azpizona xehatuaren eraikigarritasunak, baldin eta ekipamendu publiko baten funtzio eta eginkizun parekagarriak betetzen baditu, eta hala egiaztatzen eta justifikatzen bada arloan eskumena duen administrazioak edo erakundeak emandako dokumentazioaren bidez.

- F.- Azpizona xehatu bati esleitutako eraikigarritasuna dokumentu honen 11. artikuluan aurreikusitako edozein modutan zehaztu ahal izango da.

## **2.- Eraikigarritasuna zenbatzea.**

- A.- Eraikin baten eraikigarritasun fisikoa zehazteko balio duten espazio konputagarriak (baita hirigintza-eraikigarritasun gisa ere, baldin eta izaera hori badu) honako espazio hauek dira:

- a) 1,50 m-tik gorako altuera erabilgarria duten eremu estaliak eta alde guztietatik edo erabat itxitakoak eta estaliak.
- b) Eguterak, azalera osoan.
- c) Eraikineko elementu trinkoak, eta <math><0,50\text{ m}^2</math>-ko sekzioa eta/edo barneko <math><0,30\text{ m}</math>-ko  $\emptyset$  duten instalazioetako hodiak.
- d) Patioak eta 1,50 metro baino gehiagoko diametroko instalazioetako hodiak.
- e) Erabilera edo instalazio komertzialei atxikitako galeriak eta oinezkoentzako eremu estaliak, alde guztietatik erabat itxita ez egon arren.

- B.- Eraikigarritasun fisikoa zehazteko konputagarriak ez diren espazioak:

- a) 1,50 metrotik beherako altuera librea duten espazio estali eta itxiak.
- b) Igogailu eta goragailuen zuloak.
- c) Eraikineko elementu trinkoak, eta >math>0,50\text{ m}^2</math>-ko sekzioa eta/edo barneko >math>0,30\text{ m}</math>-ko  $\emptyset$  duten instalazioetako hodiak.
- d) 50 dezimetro karratutik gorako neurriak dituzten instalazioak pasatzeko aireztapen-hodiak edo hutsuneak.
- e) Ataripe edo karrerape eta markesina estaliak.
- f) Espazio libre publikoetara sartzeko ataripeak eta/edo pasabideak.
- g) Hegal irekiak, 10 m<sup>2</sup>(s)-ko gehienekoraino/etxebizitza edo zuzkidura-ostatuko.
- h) Solairuarteak edo goitegiak.
- i) Teilatupean, baimendutako azkenengo solairu konputagarriaren gainetik kokatutako erabilera laguntzaileetara (trastelekuak, instalazioak...) bideratutako espazioak
- j) Bizikletak, haurtxoentzako aulkiak, mugikortasun murriztuko pertsonentzako laguntza-produktuak eta "86.3" artikuluan araututako erosketa-orgak aparkatzeko lokalak edo espazio erkideak, artikuluan horretan bertan araututako gehieneko azalerraino.

- k) Sestra gainean eta sestra azpian, edozein solairutan eraikitako azalera, "2.3.2. Merkataritza-establezimendua" eta "2.3.3. Merkataritza-establezimendu handia" erabilera-azpimodalitateei lotutako aparkalekutarako<sup>1</sup>.
- l) Honako hauetan ezarri beharreko eraikinak eta instalazioak:
- \* Plan hau onartu eta indarrean sartu baino lehen zeuden partzelak eta/edo eraikinak honako hau bermatzeko:
    - Irisgarritasun unibertsala (igogailuak edo beste elementu batzuk), ibilgailuen sarbidea barne, baldin eta irisgarritasun hori lortzeak justifikatzen badu.
    - Energia-efizientzia, indarra duten legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan eskaria murriztuz<sup>2</sup>.
  - \* Plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik zeuden partzelak eta/edo bizitegi-eraikinak, bertan kokatutako etxebizitzek indarrean dauden xedapenetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete eta/edo izan ditzaten. Horretarako, kontuan hartu behar dira, alde batetik eta besteak beste, gehiegi okupatutako etxebizitzei edo antzeko egoerei dagozkien berezitasunak eta, bestetik, kasu bakoitzean sustatu beharreko etxebizitza-tamaina eta/edo -programa, udalak eta/edo erakunde eskudunak zehaztuta, udalerrian sustatu beharreko etxebizitza-neurriak eta/edo –politikak arautu behar dituzten irizpideen arabera finkatuta.
- m) Lehendik dauden eta finkatu egin diren eraikinen beheko solairuan kokatutako pasabideak ixtearen ondoriozko lokalak edo espazioak, puntu beltzak edo segurtasunik gabekoak eratzen dituztelako, Udaleko Berdintasun Sailaren irizpena edo ebazpena eman ondoren, segurtasunik gabeko puntu hori badela eta ixtea komeni dela justifikatzeko.
- Pasabide horiek mugan edo ingurunean dauden erabilera publikoko espazioak edo elementuak lotzeko eta/edo oinezkoentzako ibilbideei jarraipena emateko balio duten kasuetan, horiek ixteko Udalaren aurretiko ebazpena beharko da, segurtasun ezaren eta mugikortasunaren inguruan planteatutako arazoen ebaluazio bateratuaren ondorioz emandakoa.
- Balizko itxiera horren kasuan, eraikinaren lerrokadurak haren ondoriozkoak izango dira. Itxieraren ondoriozko lokalak Plan honetan beheko solairuetarako ezarritako erabilera-araubideari lotuko zaizkio.
- n) Eraikuntzakoak ez diren instalazioak, produktuak edo salgaiak biltegitzekoak (apalategiak, logistika-instalazioak...), eta ez pertsonak erabil ditzaketen egonaldietarako edo lan-jarduerarako espazio iraunkorrak, zerbitzuak, aldagelak, etab.

<sup>1</sup> Merkataritza-establezimendu handien lurralde-antolamenduari buruzko 10/2019 Legean ("3.4" art.) aurreikusitakoaren arabera.

<sup>2</sup> Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko 2015eko Legearen Testu Bategineko 24. artikulua (7/2015 LED).

### 3.- Sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasuna.

#### A.- Sestra gaineko eraikigarritasuna:

Oro har, beheko solairuetan, solairuarteetan, goitegietan eta teilatupeko espazioetan (azken kasu honetan erabilera laguntzaileetara bideratuta daudelako konputagarriak ez direnak izan ezik) kokatutako espazio eta elementu konputagarrien azalerak hartuko dira kontuan haren zati gisa.

#### B.- Sestra azpiko eraikigarritasuna:

Oro har konputagarriak diren soto eta erdisotoetako elementu guztien eraikigarritasuna konputatuko da halakotzat.

### 4.- Sestra azpiko eraikigarritasun baimendua.

Azpizona xehatu baten (irabazizko edo irabazi asmorik gabeko partzela, zuzkidura publikoak...) sestra azpiko eraikigarritasun baimendua hiri-lurreko eta lurzoru urbanizagarriko azpizona xehatuetako bakoitzean baimendutako solairu-kopuruari lotutakoa da. Horretarako, partzela osoa okupatu ahal izango da, atzerapenen eraginpean eta Plan honetan eta/edo Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko xehetasun-azterlanetan ezarritako gainerako baldintzen dauden zatiak izan ezik. Aurreko aurreikuspenak birdoitu egin ahal izango dira:

A.- Hirigintza-eremuen Hirigintzako Arau Partikularretan, hala badagokio eta berariaz ezarritako kasu eta baldintzetan.

B.- Salbuespen gisa eta haren premia justifikatu ondoren, 86. artikuluan ezarritako aparkaleku-zuzkidura betetzeko eta/edo instalazioak ezartzeko, oro har baimendutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraiki behar denean. Baimena emateko, eraikinaren sestra azpiko solairuetako bakar bat ere ezingo da aipatutakoen erabilera desberdinetara bideratu.

### 60. artikulua.- Partzelari eta/edo lurzoruari buruzko parametro orokorrak.

#### 1.- Urbanizazioaren mailak.

A.- Hiri-lur finkatuan baliozkotu egin dira lehendik dauden urbanizazio-mailak (sestrak...), behar bezala justifikatutako arrazoiengatik (irisgarritasuna hobetzea...) eta egungo eraikina ordezteko esparruan eta/edo bere kasuan sustatuko diren xehetasun-azterketak edo urbanizazio-obren proiektuak formulatuz birdoitzearen kalterik gabe.

- B.- Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik (zuzkidura-jarduketei lotuta) finkatu gabeko hiri-lurrean finkatu egin dira lehendik dauden urbanizazio-mailak (sestrak...), birdoitzearen kalterik gabe: irisgarritasun-arazoei eta beste hainbat arazori erantzuna emateko; Plan honetan, berak finkatutako plangintzan edo bere garapenean sustatu beharrekoan ezarritako antolamendu xehatura egokitzeko, bere kasuan, bertan sustatzen diren xehetasun-azterketetan edo urbanizazio-obren proiektuetan ezarritakoarekin bat etorritz.
- C.- Hirigunearen gaineko jarduketei lotutako hiri-lurrean baliozkotu egin dira lehendik dauden urbanizazio-mailak, baldin eta jarduketa horiei lotutako helburuak lortzeak planteatutako hiri-birgaitzeko, -berroneratzeko eta -eraberritzeko helburuak lortzeko sustatzen diren planetan eta proiektuetan (plangintza berezia, xehetasun-azterketak, urbanizazio-obren proiektuak, beste mota bateko dokumentuak eta proiektuak, etab.) ezarritako baldintzetan eta norainokoarekin birdoitzea justifikatzen ez badu.
- D.- Jarduketa integratuen barruan urbanizazioa eraberritzeko eta berritzeko jarduketei (eta bere kasuan urbanizazio berriari) lotutako hiri-lurrean eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, urbanizazioaren mailak antolamendu xehatua eta sustatzen diren xehetasun-azterketak eta urbanizazio-obren proiektuak zehazteko esparruan definituko dira.

## 2.- Gutxieneko partzela.

- A.- Irizpide orokorra. Plan honen ondorioetarako, gutxieneko partzela 200 m<sup>2</sup>-ko azalera edo handiagoa duena da, edozein delarik ematen zaion erabilera.
- B.- Irizpide osagarriak. Partzela aipatutakoa baino txikiagoa izan daiteke honako kasu hauetan:
  - a) Lehendik dauden partzela eraikiak eta Plan honek edo berak finkatutako plangintzak finkatutakoak edo planaren garapenean sustatu beharrekoak, baldin eta aipatutakoa baino azalera txikiagoa badute.
  - b) Aipatutakoa baino azalera txikiagoko partzelak, Plan honetan edo Planak finkatutako plangintzan edo bere garapenean sustatu beharrekoan aurreikusitako garapen berrien xede badira eta bere hirigintza-helburuekin bat badatoz.

## 3.- Sestra gainean eraiki ezinezko titulartasun eta erabilera pribatuko espazioak.

Ez da baimenik emango partzelaren titulartasun eta erabilera pribatuko zatietan sestra gainean eraikinak ezartzeko, baldin eta partzelarako ezarritako hirigintza-araubidearen arabera, sestra gainean eraikigarriak ez badira, elementu desmuntagarriak eta/edo tolesgarriak izan ezik, ainguraketa finko iraunkorrik gabe, egunero kendu edo tolesteko aukera ematen dutenak (olanak, eguzkitakoak, etab.) eta komunitatearen barruan erabiltzea esleituta duen lokalaren eta/edo erabilerearen zerbitzura daudenak.

## **61. artikulua.- Eraikuntza-parametro eta -baldintza orokorrak.**

### 1.- Eraikinaren garaiera neurtzeko irizpideak.

#### A.- *Irizpide orokorrak.*

- a) Eraikinaren altuera, kasu bakoitzean, honako puntu edo elementu hauek erreferentziatzen hartuta neurtuko da:
- \* Beheko erreferentzia: fatxadaren azaleraren eta lursail urbanizatuaren arteko elkargunearen puntu zentratua.
  - \* Goiko erreferentzia edo gehienekoa: fatxadaren planoaren eta eraikinaren azken solairuaren gainean dagoen forjatuaren goiko aldearen arteko elkargunearen punturik altuena, baimendutako erabilera nagusietarako erabil daitekeena. Eraikinak estalki inklinatua badu edo izan behar badu, goiko erreferentzia edo erreferentzia maximo hori bat etorriko da estalkiaren isurkiaren goiko aldearen eta fatxadaren planoaren arteko elkargunearekin.
- Aurreikuspen horiek antolamendu xehatuaren zehaztapenaren testuinguruan osatu eta/edo egokitu ahal izango dira, kasu bakoitzean behar bezala justifikatzen diren baldintzetan.
- b) Sestra desberdineko kale edo espazioetara ematen duten fatxadak dituzten eraikinetan garaiera kale-aurrealde bakoitzean zenbatuko da.
- c) Hura zehazte aldera, ez dira zenbatuko estalki laua duten eraikinetan badauden eta/edo proiektatuta dauden babes-karelak.

#### B.- *Irizpide osagarriak.*

- a) Parte eta/edo modulu mailakatuak dituzten eraikinen kasuan, aurreko atalean aipaturiko fatxadaren gainazalaren erdigunea modu berezitan kontuan hartu eta neurtuko da eraikinaren modulu edo parte mailakatu bakoitzean.
- b) Aldapan eta elkarren artean komunikatuta dauden bi kaletara ematen duten eraikinetan, plano bakarrean garatuta hartuko da kontuan fatxada osoa. Alaka edo elkargune kurbatua sekzio bakar gisa hartu ahal izango da, alakaren ertzetik edo, elkargunea kurbatua izanez gero, horren inflexio-puntutik alde banatara 5 metro hartuz.

Kasu horretan, honako hau hartuko da beheko solairuaren arauzko garaieratzat: sestra garaieneko muturrean 1. solairuaren mailarako gutxieneko garaiera finkatzearen ondoriozkoa, beste muturrekoa izango delarik ondoriozkoa.

Irizpide bera erabili ahal izango da higiezinaren ertzetan sei (6) metro baino gutxiagoko fatxada-luzera duten sekzioen kasuan.

- c) Aurreko irizpideak aplikatzeak ezin du inolaz ere ekarri 1. solairuaren maila dagokion fatxada-lerroan kalearen sestra baino sei (6) metro gorago kokatzen den soluziorik.



- d) Aurreizate hiritarren ezaugarri bereziak direla eta, arau horien aplikazio zuzenak eraikuntza-ikuspegitik ezinezkoak edo okerrekoak diren soluzioetara bideratuko balu, Udalak Xehetasun Azterketa bat izapidetzeko eskaera egitea aukera dezake eta Azterketa horretan argi eta garbi utzi beharko litzateke hartutako soluzioak lehen adierazitako irizpideak errespetatzen ahalegintzen direla.

Erlaitza eraikin mugakideetako batekin berdintzeko xede bakarrarekin, eraikin berriaren garaiera osoa metro bat (1) aldatu ahal izango da gehienez, baina solairu-kopurua handitu gabe. Aldaketa hori honako lehentasun-ordena honekin sartu beharko da: beheko solairuan, azken solairuan eta solairu guztietako banaketa proportzionalarekin.

## 2.- Sestra azpiko eraikuntzak edo eraikineko solairuak.

A.- Halakotzat joko dira sotoko solairuak.

B.- Sestra gaineko azpizona xehatu pribatu eta publiko eraikigarri eta eraikiezinetan (espazio libreak, bideak...) sestra azpian, gehienez, hiru (3) solairu eraikitze baimena emango da, Plan honetako "2.2" dokumentuan, horrek finkatutako plangintzan edo horren garapenean sustatzen den plangintzan zehazten diren doikuntzen kalterik gabe.

- a) Solairu batekoa izango da "a.4 Dentsitate txikiko Bizitegi Eraikina..." tipologiako bizitegi-partzeletan.
- b) Gorantz handitu ahal izango da, arrazoi teknikoak, geoteknikoak, hirigintzakoak (aparkalekuen eskariei erantzutea...), sotoko solairu gehiago eta/edo sestra azpiko eraikinak egiteko aukera ematen dutenak eta abar kontuan hartuta eta behar bezala justifikatuta hura gaitzeko aukera ematen badute.

C.- Sestra azpiko solairuen altuera:

a) Irizpide orokorrak:

- \* Gehieneko garaiera librea: 4,50 m, behar bezala egiaztatutako arrazoiak altuera handiagoak justifikatzen dituzten salbuespeneko kasuetan izan ezik.
- \* Gutxieneko altuera erabilgarria:
  - Erabilera nagusietara bideratutako solairuak: kasu bakoitzean izaera orokorrarekin ezartzeko ezarritakoa.
  - Erabilera laguntzaileetara bideratutako solairuak (aparkalekua, trastelekua eta beste batzuk): 2,30 m; 2,00 m baimenduko da habeak eta instalazioak jaisteko edo antzeko beste arrazoi batzuegatik.

b) Irizpide osagarriak: Finkatu egingo dira Plan honek finkatu dituen edo bere garapenean finkatuko diren eta aurreko baldintza orokorrak betetzen ez dituen eraikinetan kokatutako sestra azpiko solairuak.

D.- Sestra azpiko solairuetarako sarbidea kasu bakoitzean eragindako eraikinaren barruan edo beste mugakide baten barruan antolatuko da, baldin eta partzela sestra gainean eraikigarria bada. Ez da baimenduko zuzkidura publiko mugakideen espazioak xede horrekin okupatzea.

Salbuespen gisa, orografiaren eta/edo eraikinaren baldintzek galarazi eta/edo oztopatu egiten badute aurreko irizpidea aplikatzea sotoa erabiltzeko soluzio ez-eraginkorrak eraginez, beste era bateko sarbideak baimendu ahal izango dira, kontu horri dagokionez eta behar bezala

justifikatuta, hirigintza-plangintzan, xehetasun-azterketan eta/edo eraikuntza-proiektuetan zehazten diren irizpideen arabera.

Sestra gainean eraiki ezin diren azpiero xehatueta, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren sarbide-soluzioak baimenduko dira, horiek egikaritzeak eraginpeko espazio publikoan eta haren ingurunean inpaktu negatiborik ez duela eragingo justifikatu ondoren.

E.- Sestra azpiko trenbide-trazaduren eraginpeko esparruan sotoko solairuei edo zimenduei eragiten dieten eraikuntza berriko eraikinek edo lehendik daudenen eraberritzeek trenbidearen gainean eskumena duen organoaren baimena behar dute trenbide-sektoreari buruzko 38/2015 Legearekin bat etorriz.

3.- Sestra gaineo eraikuntzak edo eraikineko solairuak.

A.- Halakotzat hartuko dira, adierazitakoaren arabera, sestra azpiko solairuen berezko baldintzak betetzen ez dituzten eraikuntza-solairuak. Zehazki, beheko solairua eta goiko solairuak dira, bere modalitate desberdinetan (arrunta edo konbentzionala, atikoa).

B.- Solairuen garaiera-baldintzak:

a) Baldintza orokorrak:

\* Eraikin berriei buruzkoak.

- Bizitegi-eraikinetan, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa beteko da<sup>1</sup>.
- Beste erabilera batzuetarako eraikinetan, goiko solairuetan pertsonak jarraian egotera bideratutako gela edo espazioen gutxieneko altuera erabilgarria, oro har, 2,50 m-koa izango da eta 2,20 m-koa lokalaren edo espazioaren gainerakoan.

\* Lehendik dauden eta birgaitu behar diren eraikinei eta lehendik dauden eraikinetako erabilera-aldaketari buruzkoak:

- Bizitegi-eraikinetan, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa beteko da<sup>2</sup>.
- Beste erabilera batzuetarako eraikinetan, goiko solairuetan pertsonak jarraian egotera bideratutako gela edo espazioen gutxieneko altuera erabilgarria, oro har, 2,50 m-koa izango da eta 2,20 m-koa lokalaren edo espazioaren gainerakoan.

---

<sup>1</sup> 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, EAEn etxebizitzan eta zuzkidura-ostatuen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak eta abar arautzen dituena.

<sup>2</sup> 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, EAEn etxebizitzan eta zuzkidura-ostatuen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak eta abar arautzen dituena.

Salbuespen gisa, beste soluzio-mota batzuen bideraezintasuna edo desproporzionaltasuna justifikatu ondoren, beren bizitza baliagarriaren uneren batean hirigintza-erabilera legeztatua edo onartua izan duten lokalek lehendik dauden altuerak mantendu ahal izango dituzte, baldin eta altuera erabilgarria 2,20 m-koa edo handiagoa bada (baita pertsonen egonaldi jarraituetarako gela eta espazioetan ere) eta eraginpeko eraikinaren egitura-segurtasuna egokia bada.

Era berean, salbuespen gisa, geletako, sukaldeetako edo logeletako zati batean 2.20 metroraingoko murrizketa baimendu ahal izango da, egiturazko elementuak edo instalazio batzuk igarotzeko beharrezkoa denean. Kasu horretan, gelaren altuera murriztuko zatiaren azalera ez da izango gelaren beraren azalera erabilgarriaren % 20 baino handiagoa.

- \* Ordeztu beharreko lehendik dauden eraikin finkatuen erreferenteak. Lehendik dauden eta aipaturikoa baino garaiera txikiagoa duten kasuetan, eraikinaren garaiera totala handitzeko baimena emango da aipaturiko solairuei lehen adierazitako gutxieneko garaiera emateko xedez. Irizpide hori ezingo zaio aplikatu teilatupeko solairuen altuerari, baldin eta horiek eraikin erregularreko solairu-izaera ez badute eta baimendutako eraikin-profilaren parte ez badira.

b) Beheko solairuari buruzkoak:

- \* Eraikin berriei buruzko irizpide orokorrak:
  - Gehieneko altuera librea: 5,00 m.
  - Gutxieneko garaiera librea: 3,00 m.
  - Aurreko altuerak gorantz edo beherantz birdoituko dira, solairuari ematen zaion erabilerari eta kontu horren inguruan ezarritako eskakizunei erreparatuta.
  - Solairu erabilera produktiboetara, hirugarren sektorekoetara edo ekipamendukoetara bideratzen denean eta, gainera, goiko edo beheko solairuetan lokal elkartuak dituenean, erabilera horietara bideratutako solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira behar izan litezkeen egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta beheko solairu horrek aurrealdea duen kalearen mailari eusten badio (gutxi gorabehera hogeitazentimetro), bost (5) metroko gutxieneko sakoneran.
- \* Lehendik zeuden eraikinak finkatu egingo dira, baldin eta adierazitako gehieneko edo gutxieneko altuera baino altuagoak edo baxuagoak badira, baita birgaitzeko edo ordeztzeko ere, ordeztzeko eraikin berria eraikin mugakideen eraikuntza-parametroei edo aurreko irizpide orokorrei egokitzen zaiela justifikatzen den kasuetan izan ezik, eta horrek ez badu kalterik edo eragin negatiborik eragiten eraginpeko eraikinean.

c) Goiko solairuei buruzkoak:

Altuera hori solairua bideratzen den erabilerari erreparatuta ezarritako irizpideetara egokituko da.

- d) Okupazio handiko ikuskizunetarako edo ostalaritzarako diren beheko solairuko lokalek (diskotekak, dantza-aretoak, dantzalekuak...), bai eta jarduera horiei lotutako goiko edo beheko solairuetan dauden gainerako lokalek ere, ikuskizun publikoen eta jolas-jardueren arloan indarrean dagoen araudian ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, gutxieneko altuerari dagozkionak barne.
- C.- Bizitegitarakoak ez diren erabileretara bideratutako beheko solairuko lokalek sarbide independentea eta zuzena izan behar dute espazio publiko mugakidetik edo eraikina kokatuta dagoen partzelaren espazio libretik.
- D.- Indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritako aurkako berariazko aurreikuspenik ez badago, baimenduta dago honako hauetan solairuarteak egikaritzea:
- a) Eraikin berrietan nahiz lehendik daudenetan kokatutako ekonomia-jardueren erabileretara eta/edo ekipamendu-erabileretara bideratutako beheko solairuak.
- b) Lehendik dauden eraikinetan kokatutako ekonomia-jardueretara edo ekipamendutara bideratutako goiko solairuak birgaitu, berrerabili, egokitu eta abar egin behar badira, baina ez eraitsi eta ordeztu behar badira.

Solairuarte horiek, dena den, aurrekoaren erabilera nagusira edo erabilera osagarrietara bideratuko dira.

Halaber, baimena ematen da bizitegitarako eraikinetako solairuetan (behekoak eta goikoak) goitegiak egiteko, aldi berean bizitegi-erabilera izango dutenak baldin eta ondoren azalduko diren baldintzak betetzen badira.

Solairuarteek eta goitegiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte kasu guztietan:

- a) Solairuartearen eta goitegiaren azalera eraikiak ezin du gainditu lokalaren azalera eraikiaren ehuneko berrogeita hamar (% 50). Solairuartearen duten eta solairuarte horrek aipaturiko ehunekoa gainditzen duen lokaletan hura ordezteko obrak egin ahal izango dira, haren neurriak eta antolamendua kontserbatuz, baldin eta hirugarren atal honetan eskatzen diren gainerako baldintzak errespetatzen badira.
- b) Lokal bakoitza modu zatiezinean lotuta geratuko da aurreko ehunekoaren arabera dagokion solairuarterari eta goitegiari, eta ezingo da baimendu ondorengo bereizketarik.
- c) Ondoriozko lokalen altuera erabilgarriak ezin du izan bi metro eta berrogeita hamar zentimetro (2,5 m) baino txikiagoa beheko aldean eta bi metro eta hogeita hamar zentimetro (2,3 m) baino txikiagoa goiko aldean, eta bi (2) metro arterainoko murrizketa-tolerantzia izango da habeak edo instalazioak jaisteko.

- d) Ondoriozko lokalek bolumen bakarra eratu behar dute beheko aldearekin, baldin eta aireztapen eta argiztapen naturala ez badituzte honako baldintza hauetan:
  - \* Gutxieneko ikuspegi zuzena etxe-uharteko edo partzelako patioa: bost (5) metro.
  - \* Zuloen gutxieneko tamaina: lokal eta pieza bizigarrien aireztapenerako eta argiztapenerako ezarritakoa, xede horietarako hamar (10) metroko gutxieneko azalerarekin.
- e) Solairuartera eta goitegia ezingo dira fatxadaren barneko paramentutik metro eta berrogeita hamar zentimetrora (1,50 m) egon behar du, gutxienez.

4.- Baimendutako profilaren gainetik dauden eraikuntzak.

- A.- Eraikinen estalkiaren gehieneko malda % 35ekoa izango da.

Gailurrak ezin du inon gainditu hiru metro eta erdiko (3,5 m) altuera gehieneko altueraren gainetik.

Aurreko aurreikuspenak fatxada guztietan aplikatzekoak dira, kanpokoetan nahiz barrukoetan, eraikinaren partzelako patioak eratzen dituztenak barne.

- B.- Ezarritako eraikin-profila eta -altuera agortzen duten eraikinetan, estalkia baino gorago honako hauek bakarrik ezarri eta/edo atera ahal izango dira:

- a) Argi-zuloak; eguzki-plakak eta -panelak.
- b) Tximiniak; aireztapen- edo hozte-hodiak; antenak; telefoniaren oinarrizko estazioak eta komunikazio elektronikoen beste azpiegitura batzuk.
- c) Igogailuen instalazioen gelak; teilatura eta/edo aurreko instalazioetara sartzeko kasetoiak edo elementuak.
- d) Igerilekuak edo antzeko kirol-instalazioak.
- e) Txapitulak, baimendutako kasuetan
- f) Karelak, barandak eta apaindura-erremateak, 1,5 m-ko gehieneko altuerarekin. .
- g) Eraikinetako komunikazio bertikaleko nukleoak, nahitaez profiletik ateratzea behar dutenak (atikoak puntualki etetea, etab.).
- h) Indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera estalkian jarri beharreko beste edozein elementu tekniko.

Elementu horiek ondoren azalduko diren bi baldintza-motetara egokituko dira, behar bezala frogatutako arrazoiengatik beste soluzio batzuk justifikatzen direnean izan ezik:

- i) Horietako bakoitzaren gehieneko altuera 5,00 m-koa izango da, eraikinaren gehieneko altueratik neurtuta.
- j) Modu osagarrian eta komenigarria edo beharrezkoa dela justifikatu ondoren, estalki inklinatuaren gainean ezarri beharreko "b" ataleko elementuen gehieneko altuera 7 m-koa izan daiteke, eraikinaren gehieneko altueratik neurtuta.

Eraikinaren gainerako elementu teknikoek eta horiek antolatuta dauden espazioek eraikinaren barruan integratuta geratu behar dute, beren itxura eraldatzen duten irtengunerik inolaz ere eratu gabe.

Estalki osoak eta estalkiko instalazio eta elementuek tratamendu unitarioa izango dute, inpaktu negatiborik (ikusmenezkoak, paisaiaren gainekoak...) ez egotea eta bere kalitate arkitektoniko globala bermatzeko moduko baldintzetan.

Estalki laua duten eraikinak ere aurreko irizpideetara egokituko dira.

Debekatuta dago hegalen gainean petoak edo antzeko elementuak ezartzea.

- C.- Baimenduta dago estalkiak estalki berdeen soluzioekin tratatzea, baratzeak edo antzeko elementuak ezartzea barne, behar bezala justifikatuta, hura ezartzea eskatzen duten instalazioekin osatuta.

Kasu honetan ere, estalki osoak proiektzio eta tratamendu unitarioak izango ditu, inpaktu negatiborik (ikusmenezkoak, paisaiaren gainekoak...) ez egotea eta bere kalitate arkitektoniko globala bermatzeko moduko baldintzetan.

- D.- Estalkian irekitzen diren aireztapen- eta argiztapen-baoak estalkiaren planoan jarri beharko dira, eta berariaz debekatuko da bertikalki jartzea, honako kasu hauetan baimendutako txapitulak izan ezik:
- a) "A.2 Dentsitate txikiko Bizitegi Eraikina" tipologiako eraikinak.
  - b) Lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden edo baimenduta dauden bizitegi-eraikinak.
  - c) Aurrekoen tipologia desberdineko bizitegi-eraikinetan lehendik dauden txapitulak, Plan honek finkatutakoak.

Lehendik dauden eta finkatu egin diren bizitegi-eraikinetan, fatxada nagusira begira dauden estalkiko isurki triangeluarren konfigurazioa aldatzeko baimena ematen da, bai eta terrazak irekitzeko ere, baldin eta horien helburua teilatupeko azken solairuko etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzea bada, barne-etxebizitzak izateari uzteko eta/edo etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzeko beharrezkoa den heinean.

## 5.- Patioak.

### A.- *Patio-motak.*

Honako patio-mota hauek bereizten dira:

- a) Fatxadara irekitako patioa
- b) Etxe-uharteko patioa.
- c) Partzelako patioa.
- d) Argi-patioa.

B.- Bizitegi-eraikinetako patioak:

- a) Irizpide orokorra.  
Patio-mota guztiak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan<sup>1</sup> eta indarreko hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.
- b) Irizpide osagarriak.
  - \* EAEko etxebizitzan eta zuzkidura-ostatuaren gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko Dekretua indarrean sartu aurretik eraikitako bizitegi-eraikinak dekretu horretan bertan jasotako aurreikuspenetara egokituko dira (Bigarren Xedapen Iragankorra...).
  - \* Aipaturiko Dekretuan [10. artikulua, Lehen Xedapen Iragankorra (2. atala), etab.] eta dokumentu honetako 133. artikuluan ezarritako aurreikuspenek edo salbuespenek eragiten dieten bizitegi-eraikinak, lehendik daudenak eta finkatu direnak nahiz berriak, aurreikuspen eta salbuespen horiei lotutako patioak arautzeko zehaztapenen mende geratuko dira.

C.- Bizitegitarakoak ez diren erabileretara bideratutako eraikinetako patioak:

- a) Haiek antolatzea eta gaitzea indarreko hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.
- b) Aurreko aurreikuspenak bizitegi-eraikinetako patioak arautzen dituztenekin osatuko dira, haien aplikazioa bideragarria, egokia edo proportzioskoa ez dela justifikatzen den kasu eta baldintzetan izan ezik.

D.- *Beste baldintza orokor batzuk.*

- a) Teilatu-hegalaren irteera, balego, hegal-mota guztietarako ezarritako neurrira egokituko da, edozein delarik ezarritako gutxienerako bista zuzena.
- b) Patioetako lurzoruak ura erraz joateko moduan antolatu behar dira. Horretarako, behar diren hustubideak jarriko dira.  
Debekatuta dago erabateko estankotasuna eta uren jariatzea bermatzen ez duen estaldura-material oro.
- c) Partzelako patioek, garbiketarako eta kontserbaziorako, irisgarriak izan behar dute etxeko edo eraikineko komunikazio-elementu erkideetatik, baldin eta horien erabilera-eskubidea jakineko etxebizitza edo lokal bati edo batzuei lotuta ez badago. Kasu horretan, etxebizitza edo lokal horietatik sartuko da.

---

<sup>1</sup> 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, EAEn etxebizitzan eta zuzkidura-ostatuaren gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak eta abar arautzen dituena.

- d) Patioetako fatxaden estaldura-materialak Estetika Baldintzei buruzko 131. artikuluan eta ondorengoetan xedatutakora egokitu behar da.

6.- Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak (hegalak).

A.- *Hegalen baldintza orokorrak.*

- a) Fatxadetako irtengune guztiek, hala nola, eraikuntzak berekin dituen elementu apaingarriek, hegalek, balkoiek, begiratokiek, gailurreria apaingarriek eta antzeko beste batzuek kasu bakoitzerako adierazten den gehieneko hegal-lerro barruan geratu behar dute, markesinek izan ezik.
- b) Hegalen gehieneko lerroa lerro bertikal irudikari batek definituko du, fatxadaren lerrokaduraren gainean kokatutako plano bertikalaren paraleloan trazatuta.

Hegalen lerro hori espaloiko zoladuraren sestratik hiru metro eta hogeitazentimetro (3,20 m) geratuko da eta haren puntu gorenean neurtuko da fatxada zatitu den tarte edo sekzio bakoitzerako.

- c) Lerro bertikalaren beheko muturra espaloiko zoladuraren sestra gainean bi metro eta berrogeita hamar zentimetro (2,50 m) trazatutako lerro horizontal baten mutur irtenenarekin lotuko da zuzen baten bitartez. Altuera hori gutxienez izango da hamabi metroko (12) edo gutxiagoko zabalera duten kaleetan. Zabalera handiagoko kaleen kasuan, altuera handitu egingo da hamabitik (12) pasatzen den metro bakoitzeko bost (5) zentimetroko proportzioan, hiru metro eta hogeitazentimetro (3,20 m) gehienekora iritsi arte. Lerro horizontal horrek kalearen zabalaren ehuneko baten irtengunea izan dezake, gehienez hogeita hamar (30) zentimetro iritsi arte.
- d) Bi eraikinen puntu mugakideetan, balkoi eta balkoi jarraituen alboko irtengune handienak fatxadaren mugatik berrogei (40) zentimetro geratu behar du eta begiratoki eta irtengune itxienak laurogei (80) zentimetro, edozein delarik zuloen tratamendua.
- e) Debekatuta dago hegalen gainean petoak edo antzeko elementuak ezartzea.

B.- *Hegalaren mugapena.*

- a) Hegal-gorputzen gehieneko zabalera edo irtengunea, edozein delarik bere izaera, aurreko artikuluan definitutako hegalen lerroaren eta fatxadako lerroaren arteko gehieneko distantzia onargarriak definituko du.
- b) Gehieneko sakonera (hirigunean = (hiri-lurra + lurzoru urbanizagarria):
- \* 10,00 m baino gutxiagoko distantziara kokatutako beste eraikin batzuetako fatxadetara ematen duten fatxadetan: 80 cm.
  - \* 10,00 m baino gehiagoko eta 20,00 m baino gutxiagoko distantziara kokatutako beste eraikin batzuetako fatxadetara ematen duten fatxadetan: 1,00 m.
  - \* 20,00 m baino gehiagoko eta 30,00 m baino gutxiagoko distantziara kokatutako beste eraikin batzuetako fatxadetara ematen duten fatxadetan: 1,50 m.



\* 30,00 m edo gehiagoko distantziara kokatutako beste eraikin batzuetako fatxadetara ematen duten fatxadetan: 2,00 m.

- c) Eraikin isolatuan, hegalek ezin dituzte okupatu zonako araudiak atzeraemangunerako eta muga-bereizketarako seinalatutako mugak.

C.- *Fatxadako irtenguneak.*

- a) Aurreko atalean zehaztutako mugapenei dagokienez, hoge (20) zentimetroko irtengunea onartuko da erlaitzerako eta, oro har, elementu apaingarrietarako.
- b) Gehieneko hegal-irteeraren gaineko hegalen gehieneko irteera ez da izango hoge (20) zentimetro baino handiagoa, baldin eta zonako araudian mugapen handiagorik ez badago.
- c) Aipaturiko hegalak behar adina handitu ahal izango dira izkinetan eta alaketan, hegalak eta elementu apaingarriak balkoi eta begiratokien paraleloak eta/edo zentrokideak izate aldera.
- d) Halaber, ardatz horizontaleko leihoak edo erdiko ardatzaren gainean pibotatzen dutenak irekitzearen ondoriozko inbasioa onartu egingo da, baldin eta berrogei (40) zentimetrotik gorakoa ez bada, dagokion fatxadaren planotik neurtuta.
- e) Debekatuta dago elementu oro bide publikoan irtenguneen ingurune bertikalaren muturra baino altuera handiagoan.
- f) Baimendu egingo dira arauzkoaren irtengune erdia duten fatxaden berunezko erremateko erlaitzak.
- g) Begiratokirik eraikitzen ez denean, xede apaingarrietarako soilik, hegal eta erlaitz jarraituak baimenduko dira fatxadetan, aurreko A atalean araututako hegalen bi hereneko (2/3) gehieneko irtengunearekin.

D.- *Gorputz itxi eta begiratokien gehieneko azalera.*

- a) Begiratoki eta gorputz itxien irtenguneek, edozein delarik euren forma eta materiala, baimengarriak diren fatxadaren azalera osoa okupatu ahal izango dute "A.d" atalean adierazitako mugarekin.
- b) Aurreko atalen xedeetarako, fatxadaren azalera lehen solairutik irtenguneen bertikala amaitu arte neurtuko da.
- c) Eraikinak hainbat fatxada balitu, bakoitza independentetzat joko da begiratoki eta gorputz itxien azaleraren irizpidea aplikatzeko orduan.

7.- Lehendik dauden eraikin finkatuak.

Finkatu egingo dira lehengo eraikinak kokatuta dauden eremuko Hirigintza Arau Partikularretan aurreikusitako hirigintza-araubidearekin bat datozenak, honako baldintza hauetan:

- A.- Finkatu egiten dira erabilera nagusitara bideratutako lehendik dauden eraikinak (berezko edo baimendutako modalitatean) eta hasieratik erabilera-mota horretarako eraikitakoak beren eraikuntza-parametroekin (solairuko okupazioa; solairu-kopurua; altuera; etab.).
- B.- Hasiera batean erabilera osagarrietarako (aparkalekuak, trastelekuak, etab.) eraikitako lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira beren eraikuntza-parametroekin (solairuko okupazioa; solairu-kopurua, altuera eta abar.), baldin eta eraikitzeke udal-lizentzia badute.
- C.- Hasiera batean erabilera osagarrietarako (aparkalekuak, trastelekuak, etab.) eraiki ziren eta dagokien eraikuntza-baimena ez duten lehengo eraikinak hirigintza-plangintzaren kontratatzat joko dira.

8.- Etxebizitza babestuei eta horiei lotutako eranskinei buruzko eraikuntza-parametroak eta -baldintzak.

Etxebizitza babestuak eta eranskin babestuak (aparkalekuak eta trastelekuak) horiei buruzko indarreko lege-xedapenetan ezarritako eraikuntza-parametro eta -baldintzetara egokituko dira.

Egokitze horrek xedapen horietan araututako gai guztiei eragingo die, baita honako hauekin zerikusia dutenei ere: sestra gaineko eta azpiko eraikuntza-solairuen altuerarekin; eraikinetarako sarbideak (oinezkoak, ibilgailuak...) eta eraikin horietako sestra gaineko eta sestra azpiko solairuetarako sarbideak; patio eta hegalen baldintza arautzaileak; etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak; garaje eta aparkalekuen baldintza arautzaileak, horien tamaina eta forma barne; etab.

Plan honetan ezarritako kontu horien aurreikuspen arautzaileak, aurreko ataletan jasotakoak barne, hala badagokio, xedapen horietako aurreikuspenekin bateragarriak diren kasuetan eta baldintzetan aplikatuko dira.

9.- Katalogatutako eraikinei buruzko parametroak.

Aurreko paragrafoetan azaldutako aurreikuspenak aplikatuko dira, kasu bakoitzean eskatutako eta/edo justifikatutako termino eta baldintzen arabera birdoituta, eraginpeko eraikina babesteko araubidera egokitzeko.

## **62. artikulua.- Aplikazioa.**

- 1.- Dokumentu honetan zehaztutako eraikuntzako arau orokorrak eraikin berriak (oin berrikoak eta/edo lehendik daudenak ordezkatzekoak) eraikitzeko obretan aplikatuko dira, bai eta lehendik dauden eraikinak osorik birgaitzeko eta/edo berezko erabilera edo baimendutako beste eraikin batek baimendutakoa aldatzekoetan.

Finkatuta eta/edo antolamenduan dauden eraikinak baliozkotu egiten dira egungo eraikuntza-parametroekin (patioen konfigurazioarekin lotutakoak barne...). Birgaitze partzialeko edo puntualeko jarduketak eta/edo erabilera aldatzeko jarduketak ere, partzialki edo puntualki, parametro horietara egokituko dira, justifikatuta eta/edo proportzionalki eraikuntzako arau orokor horietara egokitzea bidezkoa denean izan ezik.

Azkeneko obra-mota horretan malgutasun-irizpidea aplikatuko da ingurumen- eta jasangarritasun-baldintzak hobetzearekin zerikusia duten elementuak (eguzki-plakak, etab.) edo teknologia berriak ezartzeko, esaterako, fatxada aireztatuaren kasuan. Halaber, egiturazko segurtasun-arrazoiengatik edo pertsonen osotasun fisikorako arriskuagatik indartzeko elementuak ezartzeko.

- 2.- Katalogatutako eta babestu eta kontserbatu beharreko eraikinak babes hori arautzen duten aurreikuspenetara egokituko dira. Kapitulu honetan ezarritako aurreikuspenek aplikazio subsidiarioa izango dute eraikin horietan eta aipaturiko babes-erregimenarekin bateragarriak diren heinean.
- 3.- Babes publikoko erregimenen baten (etxebizitza babestuak...) pean dauden eraikinak, oin berrikoak nahiz birgaitzen direnak, dagokien araudi espezifikoa ezarritakora egokituko dira. Araututa ez dagoenean eta araudi espezifikoa horrekin bateragarria den heinean, Plan honetan jasotakoa aplikatuko da modu subsidiarioan.
- 4.- Hirugarren Kapitulu honetako aurreikuspenak Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan birdoitu ahal izango dira, Arau horien xede diren hirigintza-garapenen baldintza espezifikoetara egokitzeko behar diren baldintzetan eta irismenarekin.

Birdoitze horiek eremu edo azpieremu bakoitzean komenigarritzat jotzen diren kontuetan eragingo dute, eraikuntza-parametroak arautzen dituztenak eta eraikuntza-solairuak eta eraikinean duten kokapena (behekoak, goikoak...) eta erabilera-araubidea zehaztea eta/edo identifikatzea barne.

**Bigarren atala.**  
**Azpizona xehatuei buruzko zehaztapen espezifikoak.**

**63. artikulua.- Bizitegi-partzela intentsiboaren eraikuntza-araubidea (a.1).**

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

- A.- Partzelaren eraikigarritasun fisikoa kasu bakoitzean indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- B.- Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.
- C.- Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

- A.- Baldintza horiek, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren eta bere egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan ezarritakoak dira.
- B.- Hirigintza-eremuetan eta/edo horien zati garatuetan finkatu egingo da lehendik dagoen partzelazioa, baldin eta antolamendu xehatuan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.  
Partzelazio hori aldatu egin ahal izango da, indarreko hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzen jotzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua (plangintza xehatua, xehetasun azterketa, birpartzelazio-proiektua, bereizketa-lizentzia...) formulatuz.
- C.- Ez dira baimenduko partzela eraikiezinak eragin ditzaketan bereizketak.

3.- Eraikuntza-parametroak.

A.- *Eraikuntza-lerrokadurak.*

- a) Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura horiek antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- b) Finkatu egingo dira sestra gainean dauden eraikuntza-lerrokadurak, bai kanpoko fatxadei dagokienez eta bai etxe-uharteko patioei dagokienez, kontu horri buruz antolamendu xehatuak ezartzen duenaren kalterik gabe.

Halaber, sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da partzela osoa, kontu horri buruz antolamendu xehatuan zehaztu daitezkeen mugapenen kalterik gabe.

**B.- Eraikuntzaren altuera (sestra gainean).**

a) Parametro orokorrak:

- \* Altuera hori antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- \* Finkatu egingo da lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinen altuera, kontu horri buruz aipaturiko antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.

b) Eraikineko solairuei buruzko parametroak.

- \* Bizitegi-erabilerara bideratutako beheko solairuaren altuera: goiko solairuetarako ezarritakoa.
- \* Beste erabilera baimendu batzuetara bideratutako beheko solairuaren altuera:
  - Eraikin berrietan:
    - . Gehieneko altuera erabilgarria: 4,50 m.
    - . Gutxieneko altuera erabilgarria: 3,00 m.
    - . Beheko solairuak eta bertan garatutako erabilerek goiko eta beheko solairuetan kokatutako lokalak ere badituztenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta beheko solairuak ematen duen kalearen edo espazio publiko edo pribatuaren maila izaten jarraitzen badu ( $\pm 20$  cm), 5 m-ko gutxieneko hondoan.
  - Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.b" paragrafoan azaldutako irizpideak aplikatuko dira.
- \* Gutxieneko altuera erabilgarria goiko solairuetan: 2,50 m. da, eta bizigarritasun-dekretuan ezarritakoaren arabera murriztu ahal izango da (80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa).  
Edozein kasutan, lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.b" paragrafoan azaldutako irizpideak aplikatuko dira.

**C.- Eraikuntza-profila.**

- a) Profil hori Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan ezarritakoa da.
- b) Finkatu egingo da lehendik finkatuta dauden eraikinen sestra gaineko profila, kontu horri buruz aipaturiko Arau Partikularretan zehazten denaren kalterik gabe.
- c) Sestra azpiko profila Plan honetan, Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu beharrekoan ezarritako irizpide orokorretara egokituko da.

D.- *Goitegiak eta solairuarteak:*

Baimendu egingo dira "61.3.D" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

E.- *Hegal-irteerak eta atzeraemanguneak.*

Baimendu egingo dira "61.6" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

F.- *Estalkia.*

"61.4" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

G.- *Patioak.*

"61.5" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

4.- Etxebizitza-kopurua.

A.- Irizpide orokorra: eraikin bakoitzean 100 m<sup>2</sup>(s)-ko batez besteko tamaina aplikatzearen ondoriozko etxebizitza-kopurua (90 m<sup>2</sup>(s) babes publikoko etxebizitzetarako).

B.- Irizpide osagarriak: finkatu egingo da, baita ordezen-ondorioetarako ere, partzela eta eraikin finkatuetan lehendik dagoen etxebizitza-kopurua aipaturiko irizpide orokorren ondoriozkoa baino kopuru txikiagoa denean, baldin eta dagozkion Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan beste aurreikuspen batzuk ezartzen ez badira.

**64. artikulua.- Garapen Txikiko Bizitegitarako bizitegi-partzelaren eraikuntza-araubidea (a.2).**

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

A.- Partzelaren eraikigarritasun fisikoa kasu bakoitzean indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.

B.- Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.

C.- Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

## 2.- Partzelazio-baldintzak.

### A.- Baldintza orokorrak:

- a) Gutxieneko azalera: ez da finkatuko.
- b) Espazio publikora edo sarrerako bidera (publikoa edo pribatua izan daiteke) ematen duen partzelaren gutxieneko aurrealdea: 16,00 m.

### B.- Baldintza osagarriak:

- a) Aurreko baldintzak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira antolamendu xehatuaren esparruan.
- b) Finkatu egingo dira aurreko baldintzak betetzen ez dituzten lehengo partzela eta eraikin eraikiak, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.
- c) Lehendik dauden finkatutako partzelak banandu egin ahal izango dira honako baldintza hauek betetzen badira:
  - \* A atalean ezarritakoak.
  - \* "60.2" artikuluan ezarritakoak.
  - \* Lehendik dauden eraikigarritasuna eta eraikinak banantzearen ondoriozko partzeletan sartuko dira, haien ezaugarri eta baldintzatzaileen proportzioan.
  - \* Ondoriozko partzela bat ere ez da hutsik eta/edo hirigintza-eraikigarritasunik gabe geratuko.

## 3.- Eraikuntza-parametroak.

"a.1" tipologiako partzeletarako ezarritako eraikuntza-araubidea (lerrokadurak, altuera, profila...) aplikatuko da, salbuespen hauekin:

### A.- Lerrokadurak eta atzeratzeak.

- a) Lerrokadurak: antolamendu xehatuan ezarritakoak.
- b) Atzerapen-baldintza orokorrak:
  - \* Sestra gaineko eraikuntza: 3,00 m.
  - \* Sestra azpiko eraikuntza: 3,00 m.
- c) Atzerapen-baldintza osagarriak:
  - \* Aurreko baldintzak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira antolamendu xehatuaren esparruan honako hauei lotutako arrazoiengatik: baldintza horietara egokitzen ez diren lehendik dauden eraikinak finkatzea; beste baldintzak batzuk kontuan hartzen dituen hiri-morfologia bat egotea eta finkatzea; behar bezala justifikatutako beste edozein.

- \* Sestra azpiko eraikuntzari buruzko baldintzak birdoitu edo ezabatu ere egin ahal izango dira, beste batzuen artean, hainbat partzelak sestra azpiko eraikuntza eta/edo bertarako sarbideak partekatu behar dituzten kasuan.

B.- Altuera eta profila.

a) Baldintza orokorrak:

- \* Solairu-kopurua:
  - Sestra gainean: 3.
  - Sestra azpian: 1.
- \* Altuera: 10,50 m.

b) Baldintza osagarriak:

- \* Antolamendu xehatuaren esparruan gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira aurreko baldintza orokorrak.
- \* Finkatu egingo dira aurreko baldintza orokorrak eta osagarriak betetzen ez dituzten lehengo eraikuntzak, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.

C.- Barneko patioak.

Ez da baimenduko pertsonen ohiko egonaldi luzeetara (egongela, sukaldea, jangela, logela...) bideratutako etxebizitzetako gelak edo espazioak aireztatzea edo argiztatzea xede duten barneko patioak antolatzea.

Baimendu egingo da beste xede batzuetara bideratutako barneko patioak antolatzea xede horietarako baldintza egokietan (tamaina...).

D.- Goitegiak.

Eraikineko solairu guztietan ezartzea baimenduko da "61.3.D" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

E.- Sestra gainean eraiki ezinezko erabilera pribatuko espazioak.

Espazio horietan ez da inolako eraikinik baimenduko, baldin eta horretarako baldintzak beteta, partzelan baimendutako eraikigarritasuna kalkulatzeko eta zehazteko kontatzen ez badute. Modu osagarrian, baimendu egingo da estali gabeko eta, euren ezaugarriak kontuan hartuta, hirigintza-eraikigarritasun gisa zenba daitezkeen elementurik gabeko kirol- eta aisia-instalazioak ezartzea. Nolanahi ere, pilotalekuak, igerilekuak edo sestra gainean eta/edo azpian 1,20 m baino gehiagoko eraikuntzak dituzten antzeko instalazioak direnean, kasu bakoitzean ezarritako mugekiko tarteak errespetatu behar dituzte.



F.- Eraikina sestra azpian ezartzeko baldintzak.

- a) Ezarritako atzerapenak betetzearen ondoriozkoak.
- b) Eraikin horren gehieneko okupazioa sestra gaineko azalera garbi eraikigarriaren % 70en baliokidea izango da, atzerapenek eragindako zatiak kanpora uztearen ondoriozkoa, honako kasu hauetan izan ezik:
  - \* Sestra azpiko ondoriozko eraikigarritasuna aparkaleku-estandarra betetzeko eskatzen dena baino txikiagoa izatea. Kasu horretan, betetze horrek justifikatutako baldintzetan handituko da okupazioa.
  - \* Ehuneko horren ondoriozko okupazioa sestra gainean aurreikusitako eraikinarena baino txikiagoa izatea. Kasu horretan, okupazio hori sestra gaineko eraikinarenaren baliokidea izan daiteke, baita ondoriozko eraikigarritasuna aipaturiko estandarra betetzeak eskatzen duena baino handiagoa bada ere.

4.- Etxebizitza-kopurua.

A.- Irizpide orokorra: eraikin bakoitzean 110 m<sup>2</sup>(s)-ko batez besteko tamaina aplikatzearen ondoriozko etxebizitza-kopurua.

B.- Irizpide osagarriak:

- a) Partzela eta eraikin finkatuetan lehendik dagoen etxebizitza-kopurua finkatu egiten da aurreko irizpideen ondoriozkoa baino handiagoa den kasuetan.
- b) Aurreikusitako hirigintza-garapenak egikaritzearekin zerikusia duten arrazoiengatik edo behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoiengatik etxebizitza utzi behar duten legezko egoiliarrei beste bizileku bat emateko etxebizitzaren tamaina lehendik dauden etxebizitzaren ondoriozko baldintzatzaileetara egokituko da.

**65. artikulua.- Eraikuntza Isolatuko bizitegi-partzelaren eraikuntza-araubidea (a.3).**

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

A.- Partzelaren eraikigarritasun fisikoa kasu bakoitzean indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.

B.- Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.

C.- Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

## 2.- Partzelazio-baldintzak.

### A.- Baldintza orokorrak:

- a) Gutxieneko azalera:
  - \* Familia bakarreko eraikinetarako partzela: 400 m<sup>2</sup>.
  - \* 2 etxebizitza edo gehiagotarako partzela: 600 m<sup>2</sup>.
- b) Espazio publikora edo sarrerako bidera (publikoa edo pribatua izan daiteke) ematen duen partzelaren gutxieneko aurrealdea: 16,00 m.

### B.- Baldintza osagarriak:

- a) Aurreko baldintzak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira antolamendu xehatuaren esparruan.
- b) Finkatu egingo dira aurreko baldintzak betetzen ez dituzten lehengo partzela eta eraikin eraikiak, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.
- c) Lehendik dauden finkatutako partzelak banandu egin ahal izango dira honako baldintza hauek betetzen badira:
  - \* A atalean ezarritakoak.
  - \* "60.2" artikuluan ezarritakoak.
  - \* Lehendik dauden eraikigarritasuna eta eraikinak banantzearen ondoriozko partzeletan sartuko dira, haien ezaugarri eta baldintzatzaileen proportzioan.
  - \* Ondoriozko partzela bat ere ez da hutsik eta/edo hirigintza-eraikigarritasunik gabe geratuko.

## 3.- Eraikuntza-parametroak.

"a.1" tipologiako partzeletarako ezarritako eraikuntza-araubidea (lerrokadurak, altuera, profila...) aplikatuko da, salbuespen hauekin:

### A.- Lerrokadurak eta atzeratzeak.

- a) Lerrokadurak: antolamendu xehatuan ezarritakoak.
- b) Atzerapen-baldintza orokorrak:
  - \* Sestra gaineko eraikuntza: 3,00 m.
  - \* Sestra azpiko eraikuntza: 3,00 m.
- c) Atzerapen-baldintza osagarriak:
  - \* Aurreko baldintzak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira antolamendu xehatuaren esparruan honako hauei lotutako arrazoiengatik: baldintza horietara egokitzen ez diren lehendik dauden eraikinak finkatzea; beste baldintzak batzuk kontuan hartzen dituen hiri-morfologia bat egotea eta finkatzea; behar bezala justifikatutako beste edozein.
  - \* Sestra azpiko eraikuntzari buruzko baldintzak birdoitu edo ezabatu ere egin ahal izango dira, beste batzuen artean, hainbat partzelak sestra azpiko eraikuntza eta/edo bertarako sarbideak partekatu behar dituzten kasuan.

B.- Altuera eta profila.

a) Baldintza orokorrak:

- \* Solairu-kopurua:
  - Sestra gainean: 3.
  - Sestra azpian: 1.
- \* Altuera: 10,50 m.

b) Baldintza osagarriak:

- \* Antolamendu xehatuaren esparruan gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira aurreko baldintza orokorrak.
- \* Finkatu egingo dira aurreko baldintza orokorrak eta osagarriak betetzen ez dituzten lehengo eraikuntzak, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.

C.- Barneko patioak.

Ez da baimenduko pertsonen ohiko egonaldi luzeetara (egongela, sukaldea, jangela, logela...) bideratutako etxebizitzetako gelak edo espazioak aireztatzea edo argiztatzea xede duten barneko patioak antolatzea.

Baimendu egingo da beste xede batzuetara bideratutako barneko patioak antolatzea xede horietarako baldintza egokietan (tamaina...).

D.- Goitegiak.

Eraikineko solairu guztietan ezartzea baimenduko da "61.3.D" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

E.- Sestra gainean eraiki ezinezko erabilera pribatuko espazioak.

Espazio horietan ez da inolako eraikinik baimenduko, baldin eta horretarako baldintzak beteta, partzelan baimendutako eraikigarritasuna kalkulatzeko eta zehazteko kontatzen ez badute. Modu osagarrian, baimendu egingo da estali gabeko eta, euren ezaugarriak kontuan hartuta, hirigintza-eraikigarritasun gisa zenba daitezkeen elementurik gabeko kirol- eta aisia-instalazioak ezartzea. Nolanahi ere, pilotalekuak, igerilekuak edo sestra gainean eta/edo azpian 1,20 m baino gehiagoko eraikuntzak dituzten antzeko instalazioak direnean, kasu bakoitzean ezarritako mugekiko tartek errespetatu behar dituzte.

F.- Eraikina sestra azpian ezartzeko baldintzak.

- a) Ezarritako atzerapenak betetzearen ondoriozkoak.
- b) Eraikin horren gehieneko okupazioa sestra gaineko azalera garbi eraikigarriaren % 70en baliokidea izango da, atzerapenek eragindako zatiak kanpora uztearen ondoriozkoa, honako kasu hauetan izan ezik:

- \* Sestra azpiko ondoriozko eraikigarritasuna aparkaleku-estandarra betetzeko eskatzen dena baino txikiagoa izatea. Kasu horretan, betetze horrek justifikatutako baldintzetan handituko da okupazioa.
- \* Ehuneko horren ondoriozko okupazioa sestra gainean aurreikusitako eraikinarena baino txikiagoa izatea. Kasu horretan, okupazio hori sestra gaineko eraikinarenaren baliokidea izan daiteke, baita ondoriozko eraikigarritasuna aipaturiko estandarra betetzeak eskatzen duena baino handiagoa bada ere.

#### 4.- Etxebizitza-kopurua.

- A.- Irizpide orokorra: eraikin bakoitzean 125 m<sup>2</sup>(s)-ko batez besteko tamaina aplikatzearen ondoriozko etxebizitza-kopurua.
- B.- Irizpide osagarriak:
- a) Partzela eta eraikin finkatuetan lehendik dagoen etxebizitza-kopurua finkatu egiten da aurreko irizpideen ondoriozkoa baino handiagoa den kasuetan.
  - b) Aurreikusitako hirigintza-garapenak egikaritzearekin zerikusia duten arrazoiengatik edo behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoiengatik etxebizitza utzi behar duten legezko egoiliarrei beste bizileku bat emateko etxebizitzaren tamaina lehendik dauden etxebizitzaren ondoriozko baldintzatzaileetara egokituko da.

### **66. artikulua.- Erabilera produktiboko (b.1) partzelaren eraikuntza-araubidea.**

#### 1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

- A.- Partzelaren eraikigarritasun fisikoa kasu bakoitzean indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- B.- Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatuan zehazten denaren kalterik gabe.
- C.- Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

#### 2.- Partzelazio-baldintzak.

- A.- Baldintza horiek, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren eta bere egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan ezarritakoak dira.
- B.- Hirigintza-eremuetan eta/edo horien zati garatuetan finkatu egingo da lehendik dagoen partzelazioa, baldin eta antolamendu xehatuan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.

Partzelazio hori aldatu egin ahal izango da, indarreko hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzat jotzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua formulatuz.

C.- Ez da baimenduko Plan honetan ("60.2" art.) ezarritako gutxienera baino azalera txikiagoko partzelak sor ditzakeen bereizketarik.

### 3.- Eraikuntza-parametroak.

#### A.- Eraikuntza-lerrokadurak.

- a) Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura horiek antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- b) Finkatu egingo dira sestra gainean dauden eraikuntza-lerrokadurak kanpoko fatxadei dagokienez, kontu horri buruz antolamendu xehatuak ezartzen duenaren kalterik gabe.

Halaber, sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da partzela osoa, kontu horri buruz antolamendu xehatuan zehaztu daitezkeen mugapenen kalterik gabe.

#### B.- Eraikinaren garaiera eta profila.

##### a) Parametro orokorrak:

###### \* Baldintza orokorrak:

- Sestra gaineko gehieneko solairu-kopurua: 4 solairu.
- Sestra azpiko gehieneko solairu-kopurua: 3 solairu.
- Gehieneko garaiera: 16,00 m.

###### \* Baldintza osagarriak:

- Antolamendu xehatuaren esparruan gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira aurreko baldintza orokorrak.
- Finkatu egingo dira aurreko baldintza orokorrak eta osagarriak betetzen ez dituzten lehengo eraikuntzak, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.
- Baimendu ahal izango dira aipaturikoa baino garaiera handiagoak, baldin eta garatutako jarduerari edo ezartzea aurreikusten denari lotutako instalazio, biltegi robotizatu eta abarren ezarpenak justifikatzen badu.

##### b) Eraikineko solairuei buruzko parametroak.

###### \* Beheko solairuaren garaiera:

- Eraikin berrietan:
  - . Gehieneko altuera libre: 15,00 m.
  - . Gutxienerako altuera erabilgarria: 3,50 m.

- . Beheko solairuak eta bertan garatutako erabilerek goiko eta beheko solairuetan kokatutako lokalak ere badituztenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira.
- Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.b" paragrafoan azaldutako irizpideak aplikatuko dira.
- \* Goiko solairuen altuera:
  - Eraikin berrietan:
    - . Gehieneko altuera librea: 5,00 m.
    - . Gutxieneko altuera erabilgarria: 3,00 m.
    - . Eraikin bereko solairu desberdinetan, beheko solairua barne, jarduera berari lotuta daudenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu egin ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko garaierak errespetatzen badira.
  - Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.a" paragrafoan azaldutako irizpideak aplikatuko dira.

C.- Solairuarteak.

Eraikineko solairu guztietan ezartzea baimenduko da "61.3.D" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatua zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

D.- Hegal-irteerak eta atzeraemanguneak.

Baimendu egingo dira "61.6" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatua zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

E.- Estalkia.

"61.4" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatua kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

F.- Patioak.

"61.5" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatua kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

G.- Eraikin katalogatuak.

Eraikin horietan aurreko irizpideak aplikatuko dira euren babes-araubidearekin bateragarriak diren heinean.

Bestela, dagokion babes-araubideko irizpide arautzaileak aplikatuko dira lehentasunez.

**67. artikulua.- Hirugarren Sektoreko Erabileren / @ jardueren (b.2) partzelaren eraikuntza-araubidea.**

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

- A.- Partzelaren eraikigarritasun fisikoa kasu bakoitzean indarreko antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- B.- Partzela eraiki eta finkatuetan, finkatu egin da okupatzen dituzten eraikinen formari lotutako eraikigarritasuna ere, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtuta, kontu horri dagokionez antolamendu xehatua zehazten denaren kalterik gabe.
- C.- Sestra azpiko eraikigarritasuna kontu horren inguruan Plan honetan nahiz Plan honek finkatutakoan edo bere garapenean sustatu behar denean ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

- A.- Baldintza horiek, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren eta bere egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan ezarritakoak dira.
- B.- Hirigintza-eremuetan eta/edo horien zati garatuetan finkatu egingo da lehendik dagoen partzelazioa, baldin eta antolamendu xehatua beste mota bateko aurreikuspenak ezartzen ez badira.

Partzelazio hori aldatu egin ahal izango da, indarreko hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzat jotzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua formulatuz.

- C.- Ez da baimenduko Plan honetan ("60.2" artikulua) ezarritako gutxienezko baina azalera txikiagoko partzelak sor ditzakeen bereizketarik.

Plan hau onartu aurretik eraikita zeuden eta baldintza hori betetzen ez duten partzelak finkatu egingo dira.

3.- Eraikuntza-parametroak.

3.1.- Irizpide orokorrak.

A.- *Eraikuntza-lerrokadurak.*

- a) Sestra gaineko eta azpiko lerrokadura horiek antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- b) Finkatu egingo dira sestra gainean dauden eraikuntza-lerrokadurak, bai kanpoko fatxadei dagokienez eta bai etxe-uharteko patioei dagokienez, kontu horri buruz antolamendu xehatuak ezartzen duenaren kalterik gabe.

Halaber, sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da partzela osoa, kontu horri buruz antolamendu xehatua zehaztu daitezkeen mugapenen kalterik gabe.

B.- *Eraikinaren garaiera eta profila.*

a) Parametro orokorrak:

- \* Parametro horiek antolamendu xehatuaren esparruan xedatutakoak dira.
- \* Finkatu egingo da lehendik finkatuta dauden eraikinen altuera, kontu horri buruz aipaturiko antolamendu xehatua zehazten denaren kalterik gabe.

b) Eraikineko solairuei buruzko parametroak.

- \* Beheko solairuaren garaiera:
  - Eraikin berrietan:
    - . Gehieneko altuera librea: 10,00 m.
    - . Gutxieneko altuera erabilgarria: 3,50 m.
    - . Beheko solairuak eta bertan garatutako erabilerek goiko eta beheko solairuetan kokatutako lokalak ere badituztenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta beheko solairuak ematen duen kalearen edo espazio publiko edo pribatuaren maila izaten jarraitzen badu ( $\pm$  20 cm), 5 m-ko gutxieneko hondoa.
  - Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.b" paragrafoan azaldutako irizpideak aplikatuko dira.
- \* Goiko solairuen altuera:
  - Eraikin berrietan:
    - . Gehieneko altuera librea: 4,00 m.
    - . Gutxieneko altuera erabilgarria: 2,80 m, zerbitzuko lokal eta espazioetan eta/edo instalazio eta komunetara bideratutakoetan izan ezik. Horietan 2,30 m-koa izan daiteke.
    - . Eraikin bereko solairu desberdinetan, beheko solairua barne, jarduera berari lotuta daudenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu egin ahal izango dira behar diren egokitzapen funtzionalak egiteko, baldin eta ezarritako gutxieneko garaierak errespetatzen badira.
  - Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.a" paragrafoan azaldutako irizpideak aplikatuko dira.

C.- *Solairuarteak.*

Eraikineko solairu guztietan ezartzea baimenduko da "61.3.D" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatua zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.



D.- *Hegal-irteerak eta atzeraemanguneak.*

Baimendu egingo dira "61.6" artikuluan ezarritako baldintzetan, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan zehazten denaren kalterik gabe, ezartze hori mugatu edo debekatu egin baitezakete.

E.- *Estalkia.*

"61.4" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

F.- *Patioak.*

"61.5" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, kontu horri buruz Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan kontu horri buruz zehazten denaren kalterik gabe.

3.2.- Eraikin katalogatuak.

Eraikin horietan aurreko irizpideak aplikatuko dira euren babes-araubidearekin bateragarriak diren heinean.

Bestela, dagokion babes-araubideko irizpide arautzaileak aplikatuko dira lehentasunez.

**68 artikulua.- Ekipamenduko (c) partzelen eraikuntza-araubidea.**

**1.- Partzelazio-baldintzak.**

A.- Baldintza horiek, kasu bakoitzean, indarreko antolamendu xehatuaren eta bere egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan ezarritakoak dira.

B.- Ez dira baimenduko partzela eraikiezinak eragin ditzaketan bereizketak.

C.- Baimendu egingo da honako irizpide hauen arabera bereiztea:

- a) Edozein modalitateko ekipamendu-erabileretara bideratutako beste partzela mugakide batzuei eransteko.
- b) Edozein modalitateko ekipamendu-erabileretara bideratutako partzela independenteak konfiguratzeko honako baldintza hauetan:
  - \* Ondoriozko partzelak (matrizea eta bereizia) dagokien erabilerarako edo dagozkien erabileretarako egokiak direla justifikatzea.
  - \* Ondoriozko partzelek inguruneko bide-sare publikoarekin duten konexioaren egokitasunaren justifikazioa, birdoitzeko eta/edo osatzeko premiarik gabe.
  - \* Ondoriozko partzela bakoitzaren gutxienezko azalera 200 m<sup>2</sup>-koa izango da.
  - \* Ondoriozko partzelek, gutxienez, 16 m-ko partzela-aurrealdea izan behar dute.
  - \* E atalean ezarritakoak.

D.- Baimenduta dago beste ekipamendu-partzela mugakide batzuei eranstea honako baldintza hauekin:

- a) Ondoriozko partzela kasu bakoitzean zehazten den edo zehazten diren ekipamendu-erabileren modalitatara bideratuko da.
- b) Jardueraren garapenerako eransketaren ondoriozko partzela egokia dela justifikatzea, arlo horretan eskumena duen administrazioaren txosten batekin (egokitasun hori egiaztatzen duena) osatuta, txostena beharrezkotzat jotzeaz gain, administrazio hori existitzen den kasuetan.
- c) E atalean ezarritakoak.

E.- C eta D ataletan aipatutako bereizketak eta eransketak baimentzeko, bestalde, honako baldintza hauek betetzea ere behar da:

- a) Planteatutako bereizketaren edo eransketaren ondoriozko partzeletan baimendutako gehieneko eraikigarritasuna Plan honetan eraginpeko partzela edo lursailetarako kontu horri buruz ezarritako aurreikuspenak aplikatzearen ondoriozkoa da, dagokion ekipamendu-tipologiarekin duen loturari erreparatuta, aipaturiko bereizketa eta/edo eransketek hura handitzeko aukerarik izan gabe.
- b) Aldez aurretik Xehetasun Azterketa bat egitea eta onartzea, C, D eta "E.a" ataletan kasu bakoitzerako ezarritako baldintzak eta, hala badagokio, gainerakoak ere betetzen direla justifikatzeko.

## **2.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.**

A.- Finkatu egingo dira lehendik dauden ekipamendu-eraikinak, hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularretan beste mota bateko zehaztapenak ezartzen diren kasuetan izan ezik.

B.- Lehendik dauden eta finkatuta dauden ekipamendu-eraikinak handitzea, baldin eta 3. Ataleko aurreikuspenen arabera posible bada, honako baldintza hauek egokituko da:

- a) Handitzeari buruzko eraikuntza-proiektuan zuzenean zehazten direnak, baldin eta:
  - \* Aurreikusitako eraikinaren handitzea edo gehikuntza egungo ekipamenduaren eraikigarritasunaren % 20koa edo txikiagoa bada:
  - \* Handitzearen eraikuntza-parametroak zehazteko Xehetasun Azterketa sustatzea beharrezkoa ez dela justifikatzen bada.

b) Sustatu beharreko Xehetasun Azterketan zehazten direnak, baldin eta:

- \* Aurreikusitako eraikinaren handitzea edo gehikuntza egungo ekipamenduaren eraikigarritasunaren % 20 baino handiagoa bada.
- \* Handitzearen eraikuntza-parametroak zehazteko egin behar dela justifikatzen bada, baita gehikuntza-eraikigarritasuna aipaturikoa baino txikiagoa bada ere.

C.- Lehen dik ez dagoen ekipamendu-partzeletan eraikin berriak eraikitzeke Xehetasun Azterketa egin beharko da haren eraikuntza-parametro espezifikoak zehazteko, Plan honetan zehaztutakoak garatuz.

### **3.- Eraikigarritasuna eta eraikuntza-parametroak arautzeko baldintzak.**

Honako hauek dira partzelen eraikigarritasuna eta eraikuntza-parametroak:

a) Partzelaren azalera garbiari dagokion sestra gaineko eraikigarritasuna:  $3,00 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$ .  
Finkatu egingo dira lehendik dauden eta aurreko aurreikuspenaren ondoriozkoa baino eraikigarritasun handiagoa duten ekipamenduak. Jakineko eraikigarritasun fisikoa finkatzen den partzeletan, dagokion Hirigintza Arau Partikularrean xedatutakoa bete beharko da.

b) Eraikuntza-parametroak:

- \* Irizpide orokorrak:
  - Sestra gaineko solairu-kopurua: BS + 5.  
Beste solairu bat (1) egiteko baimena emango da, arrazoi funtzionalak, urbanistikoak eta abar kontuan hartuta, komenigarria edo beharrezkoa dela justifikatzen den kasuetan.
  - Eraikinaren solairuen altuera: "61.3". artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.
  - Eraikinaren altuera: aipaturiko solairu-kopuruari dagokiona.
  - Eraikinaren atzerapena partzela eraikigarri edo eraiki mugakideetatik, eta ez espazio publiko eraikiezinetik (bideak eta espazio libreak): 3 m, partzela mugakideetan dagoen edo aurreikusita dagoen mehelinari atxiki behar zaionean izan ezik.
- \* Irizpide osagarriak:
  - Finkatu egin dira lehendik dauden eta aurreko parametro guztiak edo batzuk gaintzen dituzten ekipamenduak.
  - 2. atalean adierazitakoaren arabera sustatu beharreko Xehetasun Azterketan zehazten direnak.
  - Aipatutako irizpide orokorren arabera, eraikuntza-proiektuan zehazten direnak, aipatutako Xehetasun Azterketa egitea beharrezkoa ez bada.

## 69. artikulua.-Espazio-libreen ("d.1.1" eta "d.1.2") eraikuntza-araubidea.

### 1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Horien tratamendua eta urbanizazioa kasu bakoitzean planteatutako aisia- eta atseden-helburuetara egokituko dira, lorategi bihurtzea eta zuhaitzak sartzeko eskatzen duten soluzioak lehenetsiko diren arren.
- B.- Baimendutako instalazioak eta eraikinak ingurunera egokituko dira, espazio eraikiezinen lehentasunezko izaera narriatu edo aldatzen duten formak, bolumenak, azalerak, materialak eta abar saihestuz.
- C.- Instalazio eta eraikin baimenduak, oro har, jabari publikoko erregimenean edo aldi baterako emakida administratiboko erregimenean ezarriko dira. Lurzoruak, dena den, jabetza publikokoa izaten jarraituko du.
- D.- Haur- (jolasak, etab.) eta kirol-instalazio estali gabeak ezartzea baimentzen da, espazio librearen % 15 baino gutxiagoko azalerarekin.
- E.- Finkatu egingo dira lehendik dauden eta Plan Orokor honek edo plangintza xehatuak plangintzaren kontrakoak ez direla edo 112. Artikuluan araututako beste edozein egoerari lotuta ez daudela adierazten duen eraikinak.

Baimendutako eraikin eta instalazio berriak 2. atalean ezarritako parametroetara egokituko dira, plangintza xehatuak ezarritako baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

### 2.- Eraikuntza-parametroak.

- A.- Erabilera osagarrietara eta/edo espazio libreen zerbitzura (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, etab.) bideratutako eraikin eta instalazioak ezartzea baimentzen da, baldin eta espazio libre eraiki gabe / eraikigarritarako lehentasunezko xedea errespetatzen badute eta distortsionatzen ez badute. Bere gehieneko okupazioa eta eraikigarritasuna honako hauek izango dira:

- a) Hiri-lurreko eta lurzoru urbanizagarriko espazio libreak:
  - \* Gehieneko okupazioa: % 2.
  - \* Gehieneko eraikigarritasuna: 0,02 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>.
- b) Lurzoru urbanizaezineko espazio libre orokorrak:
  - \* Gehieneko okupazioa: % 1.
  - \* Gehieneko eraikigarritasuna: 0,01 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>.

Lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira, baldin eta haien eraikuntza-parametroak eta xedea bat badatoz espazio libreen berezko erabilerekin.

- B.- Sestra azpian aparkalekuak ezartzeko baimena ematen da (hiru solairu sestra azpian), soilik hiriko espazio libreetan.

## **70. artikulua.-Komunikazio-sistemarako ("e.1", "e.2", "e.3" eta "e.4") espazioen eraikuntza-araubidea.**

### **1.- ("e.1") Bide-sarea.**

A.- Sestra ganean honako hauek ezartzea baimentzen da:

- a) Oro har, oinezkoak, bizikletak, tranbiak, ibilgailuak eta abar ibiltzeko berezko instalazioak; hiri-altzariei dagozkien instalazio publikoak, hala nola farolak, bankuak, lorategiak, garraio kolektiboko markesinak, etab.
- b) Salbuespen gisa eta indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorriz:
  - \* Postontziak, telefono-instalazioak, prentsa edo kupoiak saltzeko kioskoak, etab., baldin eta udalerrri osorako programa orokor bati erantzuten badiote.
  - \* Zerbitzuguneak (2. erabilera, 1. egoera), indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan, Udalak zehazten dituenekin osatuta.

B.- Sestra azpian honako hauek ezartzea baimentzen da:

- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- \* Garraio kolektiboak: metroa, trena, etab.
- \* Aparkalekuak (hiru solairu sestra azpian).
- \* Proposatutako hirigintza-zonakatze gainjarriaren esparruan aurreikusitako eraikinak eta instalazioak.
- \* Bide-sarearekin bateragarriak diren beste eraikin eta instalazio batzuk.

### **2.- Trenbide Sarea ("e.2").**

Trenbide-arloan indarrean dauden legezko xedapenekin bat datozen eraikuntzak eta instalazioak sestra ganean eta sestra azpian eraikitzea eta ezartzea baimentzen da, hala badagokio, planteatutako hirigintza-zonakatze gainjarriaren esparruan aurreikusitakoak barne.

### **3.- Bidegorri-sarea ("e.3").**

A.- Sestra ganean honako hauek ezartzea baimentzen da: bizikleta-bideen berezko instalazioak; hiri-altzariz hornitzeari buruzko instalazio publikoak, hala nola farolak edo behar bezala justifikatutako beste batzuk.

B.- Sestra azpian honako hauek ezartzea baimentzen da:

- a) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
- b) Garraio kolektiboak: metroa, trena, etab.
- c) Aparkalekuak (hiru solairu sestra azpian).
- d) Proposatutako hirigintza-zonakatze gainjarriaren esparruan aurreikusitako eraikinak eta instalazioak.
- e) Bide-sarearekin bateragarriak diren beste eraikin eta instalazio batzuk.

4.- Aparkalekua ("e.4").

Lur gaineko aparkalekuak ezartzeko baimena ematen da, bai eta sestra gaineko eta azpiko eraikinak egiteko ere, hirigintza-plangintzan zehaztutako baldintzetan.  
Hain zuzen ere, sestra azpian hiru solairu eraikitzea baimentzen da.

**71. artikulua.-Hiri-zerbitzuen azpiegituretara bideratutako espazioen eraikuntza-araubidea ("f.1" eta "f.2").**

- 1.- Baimena ematen da espazio horietan azpiegitura horiek egoteko eta, behar bezala justifikatuta, azpiegitura horien berezko zerbitzuak garatzeko beharrezkoak diren eraikinak eta instalazioak ezartzeko.
- 2.- Eraldaketa-estazioak eta azpiestazioak xede horretarako erabiliko diren lursailetan instalatuko dira, baldin eta behar diren segurtasun-jarraitibideak betetzen badituzte; salbuespen izango dira beste azpiegitekin xehatu batzuetan eta/edo horietan aurreikusitako eraikinetan ezarri beharreko mota horretako instalazioak. Horiek indarrean dauden legezko xedapenetan haientzat ezarritako irizpideetara egokituko baitira, hirigintza-plangintza barne.

**Hirugarren atala.**  
**Beste zehaztapen batzuk.**

**73. artikulua.- Irisgarritasunaren hobekuntza.**

**1.- Aplikazio-eremua eta garapena.**

- A.- Irizpide horiek Plan hau indarrean jarri aurretik zeuden partzela eta eraikin finkatuetan aplikatuko dira, baldin eta indarrean dauden xedapenetan ezarritako irisgarritasun-baldintzak betetzen ez badituzte eta berariaz antolamenduz kanpo deklaraturik ez badaude, edozein erabileratara bideratuta daudelarik ere, baldin eta edozein arazoirengatik (bizilekua, ostatua, lana, ekipamendu-jarduerak bere modalitate desberdinetan: hezkuntza, osasuna, kultura, kirola...) pertsonak erabiltzen badituzte.

Haren helburua da partzela eta eraikin horien irisgarritasun unibertsala bermatzea, automobilentzako edo antzeko ibilgailuentzako sarbidea barne, baldin irisgarritasun hori lortzeak justifikatzen badu.

- B.- Xede horrekin sustatu eta egikaritu beharreko jarduketak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetara egokituko dira, Plan hau barne.

## **2.- Neurri eta/edo berme orokorrak.**

- A.- Irisgarritasun-irizpideak aplikatu ezin diren kasuetan, indarreko lege-xedapenetan ezarritako egingarritasun-irizpideak aplikatzea onartuko da<sup>1</sup>. Elementuetako bakarren bat gutxieneko baldintza horietara egokitu ezin denean, gorabehera hori dokumentu bidez justifikatu beharko da eta Irisgarritasunerako Eusko Kontseiluari jakinarazi beharko zaio.
- B.- Eraikuntzako Kode Teknikoa aplikatzearen bateraezintasuna Proiektuan justifikatu beharko da eta, bere kasuan, teknikoki eta ekonomikoki bideragarriak diren neurri alternatiboekin konpentsatu, Kode horretan ezarritakoaren arabera.
- C.- Irisgarritasuna hobetzeko jarduketek ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko araudiak finkatutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak errespetatu beharko dituzte.
- D.- Udalak onartutako igogailuen aurreproiektu orokorrek eragindako eraikinen edo eraikintza-multzoen zatietan ezarri beharreko instalazio berriak aurreproiektu horietara egokituko dira.

## **3.- Jabari publikoaren okupazioaren soluzioen eta salbuespentasunaren hierarkia-ordena.**

Irisgarritasuna hobetzeko neurriek lehentasunezko ordena hau beteko dute euren afekzio espazialei dagokienez:

- A.- Lehenik eta behin, eskailera-kaxari eragingo diote;
- B.- Aurreko soluzioa teknikoki posible ez bada, eraikinaren inguratzaile barruan kokatuko dira, patioa barne.
- C.- Aurreko soluzioak baliozkoak izango ez balira, fatxadan kokatuko dira, eraikinari lotutako partzela barruan.
- D.- Laugarrenik eta azkenik, aurreko soluzio bat bera edo jabetza pribatuaren barruan proposa daitekeen beste edozein egingarria ez bada, neurriak eraikinari lotutako partzelatik kanpo kokatu ahal izango dira, jabari publikoan.  
Ezingo da okupatu jabari publiko horren kanpoaldea, ez etxe-uharte itxien inguratzaileena, ez bi etxalde edo etxe-uharteren edo gehiagoren jarraitutasunagatik kalera ezarritako lerrokadurena, eta ez bi sarbide edo gehiagoko plaza baten lerrokadurena, baldin eta Xehetasun Azterketa bat egin eta onartzeko esparruan planteatutako okupaziotik eratorritako afekzioen garrantzirik eza justifikatzen ez bada.

---

<sup>1</sup> 68/2000 Dekretuko V. eranskineko 3. artikulua.

#### **4.- Indarreko hirigintza-araubidea birdoitzea<sup>1</sup>.**

A.- Irisgarritasuna hobetzeko neurriek eskatzen dituzten hirigintza-zehaztapenen (kalifikazio-araubidea, partzelazio- eta jabari-baldintzak, eraikuntza-lerrokadurak, eraikuntza-arauak edo beste edozein) birdoitzea Plan honetan, Plan honek finkatutako plangintzan eta/edo bere garapenean sustatutakoan, dagokion Tokiko Ordenantzan, eta xede horrekin sustatzen den Proiektu Teknikoan eta/edo Aurreproiektu komunean, Xehetasun Azterketan edo Plan Berezian ezarritako aurreikuspenak batera aplikatzearen ondorioz gertatu da.

Testuinguru horretan, automobilak edo antzeko ibilgailuak sartzeko eraikin eta instalazioak proiektatu eta ezartzeko baldintzak (oinezkoen sarbiderako neurriekin edo gabe) plan eta/edo proiektu horietan zehazten direnak izango dira. Eta hori, "59.2" artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, eraikuntza eta instalazio horiek eraikigarritasun konputagarririk ez izatearen kalterik gabe.

B.- Eraikinaren kanpoko lerrokaduren barrualdeari soilik eragiten dioten irisgarritasun-hobekuntzak dagokion obra-lizentziaren eta proiektu teknikoaren bitartez izapidetuko dira. Komunikazio-nukleo bertikala soilik duen etxalde edo etxe-uharte baten lerrokaduren kanpoaldeari eragiten badiote ere arestian adierazitako prozeduraren bitartez izapidetuko dira. Etxaldeak edo etxe-uharteak nukleo bertikal bat baino gehiago duenean eta esku-hartzea kanpoko lerrokaduretatik kanpo kokatzen denean, Aurreproiektu Komun bat behar da. Dena den, behar izanez gero, udalak Xehetasun Azterketa bat izapidetzea ere eska dezake.

C.- Bi eraikin edo partzela jarraituk edo gehiagok osatutako eraikuntza-blokeei eragiten dietenean, bloke osoari edo kasu bakoitzean eragindako multzoari buruzko aurreproiektu baten bidez zehaztuko dira irisgarritasun-hobekuntzak.

Aurreproiektu horren helburu nagusia da dagozkion irisgarritasun-neurrien proiektzio- eta ezarpen-parametroak modu orokor eta unitarioan zehaztea, honako hauekin lotutakoak barne: euren bolumen- edo eraikuntza-baldintzekin; espazio publikoan izan ditzaketen eraginekin, ahal den neurrian desagerraraziz eta/edo minimizatuz; komenigarritzat jotzen den beste edozeinekin.

#### **5.- Lurzoruaren kudeaketa.**

A.- Proposatutako soluzioek jabari publikoko ondasun-izaera duten udal-lurrei eragiten dien salbuespenezko kasuan, haren desafekzioa, edukia eta norainokoa kasu bakoitzean sustatutako eta Plan honetan jasotako proiektu teknikoaren, aurreproiektu komunaren, xehetasun-azterketaren edo hirigintza-plangintzaren bitartez gauzatu dela ulertuko da. Modu horretan desafektatutako lurak irisgarritasuna hobetzea sustatzen dutenek okupatu ahal izango dituzte, indarreko legeriak erabilera-lagapenaren espedientean ezarritakoaren arabera.

---

<sup>1</sup> Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoarekin bat datoz birdoitzeak: 7/2015 LEDko "24.4" art.; 2015eko ekainaren 18ko Etxebizitza Legeko 49.; etab.



- B.- Nolanahi ere, eraikinetarako sarbidea hobetzea xede duten instalazioak ezingo dira zenbatu eraikigarritasuna zehazteari begira.
- C.- Desjabetze-xedeetarako interes sozialekotzat joko dira etxebizitzetarako sarbidea bideratzeko behar diren ondasunen gaineko obrak eta okupazioak.

## **6.- Soluzioen indarraldia.**

Irisgarritasuna hobetzeko aipaturiko aurreikuspenek lehendik dauden eraikinak dituzte erreferentziatzen. Horregatik, haiek ordeztzen badira edo goitik behera eraberritzen badira, okupatutako lur publikoak Administrazio titularrari itzuliko zaizkio.

## **7.- Desjabetze bidezko esku-hartzea.**

- A.- Onura publikokotzat eta interes orokorrekotzat jotzen da, haien eraginpeko lursailen eta ondasunen behin betiko edoaldi baterako desjabetzearen ondorioetarako, 1. paragrafoan aipatutako eraikinei edo haien zatiei irisgarritasuna emateko beharrezkoak diren obrak eta jarduketak egitea, baldin eta eraikin edo zati horietan 70 urtetik gorako pertsonak edo pertsona ezinduak bizi edo garatzen badira.

Desgaituztat joko dira mugikortasun urri iraunkorra duten pertsonak, baldin eta administrazio eskudunak kalifikatu eta balioetsitako minusbaliotasuna egiaztatzen badute.

- B.- Desjabetzeak eragindako ondasunak eta eskubideak urgentziaz okupatuko dira, baldin eta beste neurri batzuetara egokitzen direla justifikatzen duten behar bezala egiaztatutako arrazoiak ez badaude.
- C.- Desjabetzea legez eraturako eraginpeko Jabeen Erkidegoaren ekimenez nahiz desjabetzearen onuradun izateko indarreko lege-xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzen dituela justifikatzen duen edozein pertsonaren ekimenez sustatuko da.
- D.- Desjabetze-eskaerak honako hauek hartuko ditu:
- a) Desjabetzea baliatzeari dagokionez behar den justifikazioa eta honako hauek egiaztatzea:

- \* Desjabetzera jo gabe irisgarritasun-obrak egiteko ezintasuna.
- \* Desjabetzerik gabe egin daitezkeen obra eta jarduketan desproporzio tekniko eta/edo ekonomikoa.  
Proporziorik gabeko kostuztat joko da irisgarritasuna hobetzea lor dezakeen beste obraren kostua bikoizten duena. Kalkulu horretan kontuan hartuko dira behar den lokalaren azalaren okupazio-kostuak eta ezarritako jarduera uztearen edo hari eragitearen ondoriozko kostuak.

- b) Desjabetzearen onuradunak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera, dagozkion betebeharrak betetzeko konpromisoa, desjabetzearen kostu ekonomikoa edo balio justua ordaintzearekin lotutakoak barne.

E.- Aurreko atalean ezarritakoaren ondorioetarako, desjabetze-espeditari hasiera emateko eskaerarekin batera, honako hauek barne dituen desjabetze-proiektua aurkeztu beharko da:

- a) Aurreko atalean azaldutako kontuek behar duten justifikazioa, honako hauek barne:
- \* Desjabetzearen arrazoen eta xedearen justifikazio xehatua, ondasun eta eskubide partikularren okupazioa edo afekzioa higiezinari irisgarritasuna emateko beharrezkoak zergatik diren eta desjabetutakoaren eskubidearen sakrifizioaren eta beste soluzio batzuekin alderatuta irisgarritasunaren hobetze-mailaren arteko proportzionaltasuna arrazoituz.
  - \* Onuradunaren edo onuradunen identifikazioa.
  - \* Desjabetzearen onuradunaren konpromisoa eragineko ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko.
- b) Desjabetzeari lotutako Jabeen Erkidegoak hartutako erabakien kopia, eta haien aurka daudela azaltzea ekimenaren aurka dauden pertsonen aurrean egindako kudeaketak xehatuz.
- c) Desgaitasuna duten pertsonen zerrenda.
- d) Kasuan kasuko higiezinari irisgarritasuna emateko eragina izango duten ondasun edo eskubideen zerrenda, honako hauekin osatuta:
- \* Ondasun eta eskubideen eta horien titularren erregistroko identifikazioa.
  - \* Desjabetzeak ondasun horiei ematen zaien jarduera edo funtzioaren gainean izan ditzakeen ondorioak adieraztea.
- e) Proposatutako desjabetzeak eragiten dien ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, titulartasuna dutenei eskainia, horren ondoriozko galerak barne.
- f) Desjabetze-ekintzaren ondoriozko kalte-ordainen balioa (obra osagarriak, birkokatzeak, etab.), nahitaezko desjabetzearen arloan indarrean dagoen legeriaren arabera.

F.- Kostuak ordainduko direla, desjabetzeak xede ona izango duela eta irisgarritasuna hobetuko dela bermatzeko, udalak onuradunari eskatuko dio xede horretarako egokitzat jotzen duen abal edo fidantza jartzeko.

Oro har, eta behar bezala justifikatutako kasu jakin batzuetan zenbatekoa handiagoa edo txikiagoa izatearen kalterik gabe, abal horren zenbatekoa E atalean aipatutako desjabetze-proiektuan eragindako ondasunentzat ezarritako balio ekonomikoaren kostuaren % 20 izango da, justifikatutzat jotzen diren baldintzetan doituta.

Abal hori desjabetze-espeditari hasiera eman aurretik edo aldi berean jarriko da.

- G.- Desjabetzearen izapidetzea arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.
- H.- Administrazioari nahiz desjabetzearen xede diren ondasun eta eskubideen titularrari sortutako gastuak onuradunak berak ordainduko ditu, baldin eta sustatzaileak atzera egiten badu desjabetzeari hasiera eman ondoren eta amaitu baino lehen.

## **LAUGARREN KAPITULUA** **AZPIZONA XEHATUEN ERABILERA-ARAU BIDEA.**

### **73. artikulua.- Bizitegi-partzela intentsiboaren erabilera-araubidea (a.1).**

1.- Sustapen libreko etxebizitzetara (SLE) bideratutako partzelen erabilera-araubide orokorra.

1.1.- *Berezko erabilera.*

- A.- Etxebizitza (1. erabilera, 1. egoera) beheko solairuaren gainetik dauden sestra gaineko eraikuntza-solairuetan.
- B.- Garapen berrien xede diren hirigintza-azpieren antolatutako bizitegi-partzeletan, baldin eta horien antolamendu xehatua Plan honetan zehazten bada, erabilera horretara bideratutako eraikuntza-solairuetan soilik ezarri ahal izango dira etxebizitzak, "2.2 Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuan ezarritako aurreikuspenen arabera, haietan jasotako grafikoak barne, beste erabilera batzuetara bideratutakoetara hedatu gabe.
- C.- Aurreko paragrafoan aipatutakoen partzela desberdinetan kokatutako edo aurreikusitako bizitegi-eraikinen beheko solairuak ezin izango dira etxebizitza-erabilerarako erabili, 134. artikuluan azaldutako kasu eta baldintzetan izan ezik.

1.2.- *Erabilera baimenduak:*

- A.- Hirugarren sektoreko erabilerak (2. erabilera, 2. egoera) modalitate hauetan:
- a) "2.1" (ostatu emateko turismo-jarduerak), "2.1.4" (nekazaritza-turismoa, landetxea, kanpinga...) modalitatean izan ezik.
  - b) "2.2.1" (bulegoak).
  - c) "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta antzekoak).
- B.- Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (beilatokiak, errausketa-gelak...), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoerakoak).

1.3.- *Berezko erabilerak eta erabilera laguntzaileak (berezko edo etxebizitzarenak):*

A.- Sotoko 1. solairuan:

- a) Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude. Horretarako, erabilera horietara bideratutako goiko solairuaren azalera aipaturiko sotoko solairuaren % 15en baliokidea izango da, gutxienez.  
Plan hau onartu aurretik zeuden eraikinetan erabilera horiek onartzen dira goiko solairuen eta sotoaren arteko aipaturiko proportzio hori aplikatu gabe, baldin eta beheko solairuaren bidez irisgarritasuna eta ebakuazioa bermatzen badira, horretarako behar den gutxieneko azalerarekin.  
Haren ezarpena sotoko gainerako solairuetan gutxieneko aparkaleku-zuzkidura betetzeari baldintzatuta egongo da, baldin eta zehaztuta badago.
- b) 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), "1.5" atalean adierazitako baldintzetan.
- c) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

B.- Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:

- a) 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), "1.5" atalean adierazitako baldintzetan.
- b) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- c) Birgaitzeko jarduketan xede diren eta aparkalekuetara bideratu ezin diren eraikinetan, eraikinaren beheko solairuan dauden erabilerekin funtzionalki lotutako erabilera nagusiak eta/edo kolektiboak ezartzeko baimena ematen da (gimnasioak, ekitaldi-aretoak, erakusketak...), betiere indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera eska daitezkeen ebakuazio-baldintzak betetzen badira.

C.- Beheko solairuan.

- a) Etxebizitzaren antzeko ostatua (1. erabilera, 2. egoera), bizitegi-erabilera solairu horretan baimenduta dagoen kasuetan eta "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
- b) Erabilera produktiboak "1.1" (etxebizitzarekin bateragarria den industrialia) eta "1.3" (etxebizitzarekin bateragarria den biltegia) modalitateetan, baldin eta erabilera nagusiarekiko independentea den sarbidea badute.

- c) Hirugarren sektoreko erabilerak egoera hauetan:
- \* "2.1" (ostatu emateko turismo-jarduerak), "2.1.4" modalitatean izan ezik, honako baldintza hauetan:
    - "2.1.1" azpimodalitatea (turismo-erabilerarako etxebizitzak): bizitegi-erabilerara bideratutako eraikinetan, "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
    - Turismo-ostatu beste azpimodalitate batzuk ("2.1.2" eta "2.1.3"): osorik edo partzialki erabilera horietara bideratutako eraikinetan, "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetan.  
Nolanahi ere, ostatu-gela edo -unitateek ezin dute egon beheko solairuan. Beheko solairua turismo-ostatuari lotutako beste xede batzuetarako erabiliko da, indarreko plangintzak, HAPO hau barne, lokalak etxebizitza bihurtzea eta beheko solairuan bizitegi-erabilera garatzea ahalbidetzen duen lekuetan izan ezik.
  - \* "2.2.1" (bulegoak), "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetan.
  - \* "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta antzekoak-@ jarduerak), "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetan.
  - \* "2.3.1" (merkataritza-lokalak) eta "2.3.2" (merkataritza-establezimenduak), "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetan.
- d) Ekipamendu-erabilerak "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetara egokitu beharko dute egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: errausketa-labeak, turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoerakoak).  
Helburu hori duten eta/edo barnean hartzen dituzten ekipamenduetan (zuzkidura-bizitokiak, edozein motatako egoitzak...) gaua igarotzeko gelak edo espazioak etxebizitzetan mota horretako espazioetarako xedatutako baldintzetan ezarriko dira ( 134).
- e) 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekuak), "1.5" atalean adierazitako baldintzetan eta inolaz ere baimendu gabe honako hauetan ezartzea:
- \* VII.2 planoan jasotako kale eta espazio publikoen aurrean dauden bizitegi-eraikinetako beheko solairuak, lehentasunezko fluxu-eremuan daudenak izan ezik. Horietan, aparkaleku-erabilera soilik baimentzen da URA Agentziak eta/edo arloan eskumena duen erakundeak sotoan ez baina beheko solairuan ezartzea baimentzen duten kasuetan.
  - \* Plan honetan finkatutako hirigintza-plangintzak edo plan hau garatzeko sustatzen den hirigintza-plangintzak hura ezartzea debekatzen duen hirigintza-eremuak edo -azpierrezuak.
- f) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarriko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

D.- Goiko 1. solairuan:

- a) Etxebizitzaren antzeko ostatua (1. erabilera, 2. egoera), "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
- b) Hirugarren sektoreko erabilerak egoera hauetan:
  - \* "2.1" (ostatu emateko turismo-jarduerak), honako baldintza hauetan:
    - "2.1.1" modalitatea (turismo-erabilerarako etxebizitzak): "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
    - Turismo-ostatuko beste modalitate batzuk ("2.1.2" eta "2.1.3").  
Modu osagarrian, horiek baimentzea eta ezartzea dokumentu honetako "53.2.B" artikuluan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da
  - \* "2.2.1" (bulegoak) eta "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta antzekoak).
  - \* "2.3.1" (merkataritza-lokalak) eta "2.3.2" (merkataritza-establezimenduak).  
Beheko solairuko mota bereko erabilerei lotuta egon beharko dute (materialki eta funtzionalki). Zehazki:
    - Beheko solairuaren azalera aipaturiko goiko 1. solairuaren % 15en baliokidea izan behar du, gutxienez.
    - Beheko solairu komertzialetik (eraikineko etxebizitzaren sarbide-nukleoaren desberdina) sarbide propioa antolatzea eta/edo gaitzea beharko du.Finkatu egingo dira aurreko baldintzak betetzen ez dituzten eta lehendik dauden merkataritza-erabilerak, baldin eta dagokien udal-lizentzia badute.
- c) Ekipamendu-erabilerak egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hiletaz-zerbitzuak (beilatokiak, errausketa-gelak...), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoerakoak); gune zoologikoak eta antzekoak (10. egoera). Haren ezarpenak "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetara egokitu beharko du.
- d) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarriko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.  
Erabilera baimenduak "1.5" atalean adierazitako sarbide-baldintzetan ezarriko dira.

E.- Gainerakok goiko solairuetan:

- a) Etxebizitzaren antzeko ostatua (1. erabilera, 2. egoera), "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
- b) Jarraian aipatzen diren erabilerak, "1.5" atalean ezarritako baldintzetan:
  - \* Hirugarren sektoreko erabilerak honako modalitate hauetan:
    - "2.1.1" modalitatea (turismo-erabilerarako etxebizitzak).
    - Turismo-ostatuko beste modalitate batzuk ("2.1.2" eta "2.1.3").
    - "2.2.1" (bulegoak).
    - "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta antzekoak).

- \* Ekipamendu-erabilerak egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hiletazerbitzuak (beilatokiak, errausketa-gelak...), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoera); gune zoologikoak eta antzekoak (10. egoera).
- c) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarriko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

F.- Etxebizitzatarako solairu guztietan: bulego-erabilerak bulego profesionalen modalitatean (kontsultak, estudioak, bufeteak, irakaskuntza-jarduerak...), bertan bizi diren pertsonak (errolatuta) etxebizitzan garatzen dituztenak; ez dago baimenduta klinika- edo ospitale-instalazioak edo -jarduerak eta akademiak ezartzea. Bizitegitarako ez diren erabilera horietarako gehieneko azalera erabilgarria etxebizitzaren azalera erabilgarriaren 1/3 izango da, eta inola ere ezin izango da 100 m<sup>2</sup> (erabilgarriak) baino handiagoa izan.

#### 1.4.- Erabilera debekatuak:

Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzailetzat jotzen ez direnak.

#### 1.5.- Beste zehaztapen batzuk:

- A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.
- B.- Bizitegi-eraikin baten multzoan etxebizitzaren antzeko ostatuei lotutako gehieneko plaza-kopurua (1. erabilera, 2. egoera) arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa izango da.
- C.- Baimendutako erabilera osagarri guztiak, etxebizitzarenarekin parekagarria den ostatu-erabilera izan ezik, etxebizitzatara bideratutako solairuen azpian kokatu beharko dira, Plan honetan araututako salbuespenen kalterik gabe (etxebizitza eta ostatuko jarduera turistikoak batera izatea solairu berean "53.2.B" artikuluan aurreikusita bezala) eta/edo berak finkatutako plangintzan edo haren garapenean sustatu beharrekoan.
- D.- Baimendutako erabilerak (berezkoak, osagarriak...) ezartzeko, sarbide-gune bereziak eta independenteak gaitu behar dira jarraian aipatutako erabilera-mota guztietarako:
  - a) Etxebizitzetara sartzeko gunea, horien pareko ostata barne, eta goiko 1. solairuan baimendutako erabileretara sartzekoa, "2.1.2" eta "2.1.3" turismo-ostatuko azpimodalitateak eta ostatu-gauetarako gelak edo espazioak dituzten ekipamendu-erabilerak barne.

- b) Gainerako erabilera baimenduetara sartzeko gunea, denek partekatu ahal izango dutena. "2.1.2" eta "2.1.3" turismo-ostatuko azpimodalitateak eta logelak edo gaua igarotzeko espazioak dituzten ekipamendu-erabilerak horietan sartzen dira, eraikineko lehen solairuan daudenak barne.

Sarbide independente horiek eskailera bereiziko guneen bidez ezarriko dira (alde batetik, erabilera horietarako eta, bestetik, etxebizitzetarako sarbideak), eta horietara ezkaratz beretik edo beste batzuetatik sartu ahal izango da. Ezkaratz beretik izanez gero sarbidea, gune bakoitzak bere itxiera eta/edo sarrerako atea izango du ezkaratzetik.

Plan honen bidez finkatutako bizitegi-eraikinetako beheko solairuan dauden lokalak salbuesten dira. Plana indarrean sartu aurretik, lokal horiek jarduera ekonomikoen erabilera zuten, sarbidea eraikinaren ezkaratzetik zuten eta/edo kanpoaldetik sarbide berezitu eta independenterik gabeak ziren. Lokal horiek egungo sarbide-baldintzekin finkatu dira, eta baimena eman zaie hirugarren sektoreko "2.2.1" (bulegoak) eta "2.2.2" (erabilera teknologiko eta parekagarriak) azpi-modalitateetako erabileretarako.

- E.- Turismo-erabilerako etxebizitzak ("2.1.1" azpi-modalitatea) ezarri egin ahal izango dira, hartzen dituen eraikinaren eraikuntza-araubidea edozein dela ere eta antolamenduz kanpo daudenak izan ezik, baldin eta "53.2.B" artikuluan ezarritako baldintzak eta honako baldintza hauek betetzen badira:

- a) Solairu bakarrean, hain zuzen ere etxebizitza-erabilerako baxuenean, zenbatgarren solairua den kontuan izan gabe. Baldintza hori ez da aplikatuko etxebizitza-erabilerara bideratutako solairu baxuenean kokatutako duplexetan edo hiru solairuko etxebizitzetan.
- b) Bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedularen bidez, lehen erabilerako baimenaren edo antzekoaren bidez aitortuta eta indarrean duten etxebizitzetan.
- c) Sarbide independentea edo eraikineko etxebizitzekin partekatua izan dezakete.

Turismo-jardueraren azpimodalitate hori bizitegi-erabileraren osagarri eta/edo alternatiba gisa garatu ahal izango da. Etxebizitzetara eskatzen zaizkien bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.

- F.- Lehendik dauden bizitegi-eraikin finkatu eta ekonomia-jardueretara bideratutako beheko solairu eta goiko solairu bat edo gehiagoko zokaloetan ezarritako bizitegi-eraikinetan, jarduera horiek ere finkatu egingo dira. Horien ordez beste mota bateko ekonomia-jarduerak eta ekipamendukoak jartzea baimenduko da.

Zokalo horietan ostatu emateko turismo-jarduerari eta ekipamenduari lotutako logelak, ostatu-unitateak edo gaua igarotzeko lekuak ezartzeko, xede horretarako ezarritako irizpide orokorrak bete beharko dira. Debekatuta dago erabilera horiek Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horrela ezarritako kasuetan ezartzea.



G.- Edozein modalitatetako logelek edo gaua igarotzeko lekuek (etxebizitza, ostatu emateko turismo-jarduera, ekipamendua...) kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte eta, xedapen horiek ez badaude edo baldintzak zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta hura garatzeko sustatutako planetan, ordenantzetan eta abarretan) etxebizitzetarako ezarritakoak.

Baldintza hori betetzetik salbuetsita daude bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedularen bidez, lehen erabilerako baimenaren edo horren baliokidearen bidez aitortua duten etxebizitza finkatuak eta haietan ezarritako turismo-erabilerako etxebizitzak.

Debekatuta dago baldintza horiek betetzen ez dituzten gunee eta lokaletan ezartzea eta, edozein kasutan, sestra azpiko solairuetan ezartzea.

H.- Gazte-lonjak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan bakarrik daude baimenduta, etxebizitzetarako sarbide-guneearen sarbide independentearekin.

I.- Aipatutako kasuetan 8. egoeran (aparkalekuak) 5. erabilera baimentzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Plan honetan eta horren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua proiektatutako garapen berrien xede diren eremuetan eta azpieremuetan aurreikusitako eraikin berrietan aplikatu beharreko aparkaleku-estandarra bete beharko da, gutxienez. Nolanahi ere, indarrean dagoen Plan Hidrologikoan xedatutakoaren arabera jokatuko da.

Oro har, eta argi eta garbi justifikatutako inguruabarrek aholkatzen ez badute edo bideraezin bihurtzen ez badute, garajeetarako sarbide bakarra ezarriko da lurzati eta/edo eraikuntza-bloke bakoitzeko. Udalak zehaztuko du kasu bakoitzean zer baldintza bete behar diren.

b) 2005eko Plan Orokorraren testuinguruan proiektatu eta Plan honek finkatutako garapen berrien xede diren eremu eta azpieremuetan aurreikusitako eraikin berrietan, testuinguru horretan kasu bakoitzean ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira.

Osagarri gisa, eraikuntza berrientzat ezarritako baldintzak aplikatuko dira, baldin eta testuinguru horretan finkatutakoekin bateragarriak badira.

c) Lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinetan, horien ordeztu aurreikusten direnak barne:

\* Sestra azpiko solairu guztietan eta beheko solairuan aparkalekuak ezartzea baimentzen da, "1.3" atalean aipatutako kasuetan izan ezik.

\* Sestra azpian solairu gehiago eraikitzea baimenduko da, baldin eta lehendik daudenak Plan honetan oro har baimendutakoak baino txikiagoak badira eta, gainera, aurreikusitako aparkalekuen gehieneko zuzkidurari erantzuteko beharrezkoak badira.

Halaber, aparkaleku autonomoetarako eraikitzea baimendu da, arestian aipatutako eraikin berrietan horientzako ezarritako baldintzetan.

2.- Plan honetan mugatu diren eta bizitegi-garapen berrien xede diren eremuetan eta azpieremuetan antolatutako bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa da, dokumentu honetan (87., 90. eta beste hainbat artikulua) nahiz dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako moduan birdoituta.

3.- Babes publikoko etxebizitzetara bideratutako partzelak (BPE)

Erabilera bereizgarrien, baimenduen, osagarrien eta debekatuen araubidea aurreko 1. atalean erakutsitakoa da, baldin eta babes publikoko etxebizitzak arautzen dituzten indarreko lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat badatoz. Bestela, aurreikuspen hauek aplikatuko dira.

**74. artikulua.- Garapen txikiko eraikuntzako ("a.2") bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.**

1.- Sustapen libreko etxebizitzetara (SLE) bideratutako partzelak.

1.1.- *Berezko erabilera:*

Etxebizitza (1. erabilera, 1. egoera).

Sestra gaineko solairu guztietan ezartzeko baimena ematen da, baita beheko solairuan ere, plan honek eta/edo hark finkatutako plangintza xehatuak, Xehetasun Azterketek eta/edo ordenantzek edo bere garapenean sustatu beharrekoek azken solairu horretan ezartzeko aukerarik ematen ez duten kasuetan izan ezik.

1.2.- *Erabilera baimenduak:*

A.- Hirugarren sektoreko erabilerak (2. erabilera, 2. egoera) modalitate hauetan:

- a) "2.1" (ostatu emateko turismo-jarduerak), "2.1.4" (nekazaritza-turismoa, landetxea, kanpinga...) modalitatean izan ezik.
- b) "2.2.1" (bulegoak).
- c) "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta antzekoak).

B.- Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera hauetan: 1 (Kirola), 2 (irakaskuntza), 3 (osasuna), 4 (erlijioa), 5 (ostatua-sorospena), 6 (soziokulturala), 7 (asoziatiboa), 8 (hiri- eta administrazio-zerbitzuak, honako hauek izan ezik: hileta-zerbitzuak - beilatokiak, errausketa-labeak...-, turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilarriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk) eta 9 (ekonomia-jardueren sustapena).

1.3.- *Erabilera osagarriak eta laguntzaileak:*

A.- Etxebizitzaren pareko ostatua (1. erabilera, 2. egoera), arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako gehieneko zenbatekoan.

- B.- Etxebizitzatarako solairu guztietan: bulego-erabilerak bulego profesionalen modalitatean (kontsultak, estudioak, bufeteak, irakaskuntza-jarduerak...), bertan bizi diren pertsonak (errolatuta) etxebizitzan garatzen dituztenak; ez dago baimenduta klinika- edo ospitale-instalazioak edo -jarduerak eta akademiak ezartzea.  
Bizitegitarako ez diren erabilera horietarako gehieneko azalera erabilgarria etxebizitzaren azalera erabilgarriaren 1/3 izango da, eta inola ere ezin izango da 100 m<sup>2</sup> (erabilgarriak) baino handiagoa izan.
- C.- Halaber, ekipamendu-erabilera baimenduak osagarri gisa ezarri ahal izango dira, beheko solairuan bakarrik eta etxebizitzetarako sarbidearen gunetik aparteko sarbide propioarekin.
- D.- Hirugarren sektoreko erabilerak (merkataritzakoak eta bulegokoak): beheko solairuan bakarrik eta sarbide propioa eta etxebizitzetara sartzeko nukleo-gunetik independentea dutenak.
- E.- 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua) erabilera osagarri gisa sotoan eta beheko solairuan, eta baita partzelan bertan ere, gainazalean.
- F.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

1.4.- *Erabilera debekatuak:*

Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzaileztat jotzen ez direnak.

1.5.- *Beste zehaztapen batzuk:*

- A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.
- B.- Edozein modalitatetako logeak edo gaua igarotzeko lekuek (etxebizitza, ostatu emateko turismo-jarduera, ekipamendua...) kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte eta, xedapen horiek ez badaude edo baldintzak zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta hura garatzeko sustatutako planetan, ordenantzetan eta abarretan) etxebizitzetarako ezarritakoak.  
Baldintza hori betetzetik salbuetsita daude bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedularen bidez, lehen erabilerako baimenaren edo horren baliokidearen bidez aitortua duten etxebizitza finkatuak eta haietan ezarritako turismo-erabilerako etxebizitzak.  
Debekatuta dago baldintza horiek betetzen ez dituzten gunek eta lokaletan ezartzea eta, edozein kasutan, sestra azpiko solairuetan ezartzea.
- C.- Turismo-erabilerako etxebizitzak ("2.1.1" azpi-modalitatea) ezarri egin ahal izango dira, hartzen dituen eraikinaren eraikuntza-araubidea edozein dela ere eta antolamenduz kanpo daudenak izan ezik, baldin eta "53.2.B" artikuluan ezarritako baldintzak eta honako baldintza hauek betetzen badira:

- a) Solairu bakarrean, hain zuzen ere etxebizitza-erabilerako baxuenean, zenbatgarren solairua den kontuan izan gabe. Baldintza hori ez da aplikatuko etxebizitza-erabilerara bideratutako solairu baxuenean kokatutako duplexetan edo hiru solairuko etxebizitzetan.
  - b) Bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedularen bidez, lehen erabilerako baimenaren edo antzekoaren bidez aitortuta eta indarrean duten etxebizitzetan.
  - c) Sarbide independentea edo eraikineko etxebizitzekin partekatua izan dezakete. Turismo-jardueraren azpimodalitate hori bizitegi-erabileraren osagarri eta/edo alternatiba gisa garatu ahal izango da. Etxebizitzeari eskatzen zaizkien bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.
- D.- Gazte-lonjak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan bakarrik daude baimenduta, etxebizitzetarako sarbide-gunearen sarbide independentearekin.

2.- Plan honetan mugatu diren eta bizitegi-garapen berrien xede diren eremuetan eta azpierrezuetan antolatutako bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa da, dokumentu honetan (87., 90. eta beste hainbat artikulua) nahiz dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako moduan birdoituta.

3.- Babes publikoko etxebizitzetara bideratutako partzelak (BPE)

Erabilera bereizgarrien, baimenduen, osagarrien eta debekatuen araubidea aurreko 1. atalean erakutsitakoa da, baldin eta babes publikoko etxebizitzak arautzen dituzten indarreko lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat badatoz. Bestela, aurreikuspen hauek aplikatuko dira.

**75. artikulua.- Eraikuntza isolatuko ("a.3") bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.**

1.- Sustapen libreko etxebizitzetara (SLE) bideratutako partzelak.

1.1.- *Berezko erabilera:*

Etxebizitza (1. erabilera, 1. egoera).

Sestra gaineko solairu guztietan ezartzeko baimena ematen da, baita beheko solairuan ere, plan honek eta/edo hark finkatutako plangintza xehatuak, Xehetasun Azterketek eta/edo ordenantzek edo bere garapenean sustatu beharrekoek azken solairu horretan ezartzeko aukerarik ematen ez duten kasuetan izan ezik. Partzelako 2 etxebizitza baimenduko dira, gehienez.

1.2.- *Erabilera baimenduak:*

A.- Hirugarren sektoreko erabilerak (2. erabilera, 2. egoera) modalitate hauetan:

- a) "2.1" (ostatu emateko turismo-jarduerak), "2.1.4" (nekazaritza-turismoa, landetxea, kanpinga...) modalitatean izan ezik.
- b) "2.2.1" (bulegoak).
- c) "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta antzekoak).

- B.- Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera hauetan: 1 (Kirola), 2 (irakaskuntza), 3 (osasuna), 4 (erlijioa), 5 (ostatua-sorospena), 6 (soziokulturala), 7 (asoziatiboa), 8 (hiri- eta administrazio-zerbitzuak, honako hauek izan ezik: hileta-zerbitzuak - beilatokiak, errausketa-labeak...-, turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilarriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk) eta 9 (ekonomia-jardueren sustapena).

1.3.- *Erabilera osagarriak eta laguntzaileak:*

- A.- Etxebizitzaren pareko ostatua (1. erabilera, 2. egoera), arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako gehieneko zenbatekoan.
- B.- Etxebizitzatarako solairu guztietan: bulego-erabilerak bulego profesionalen modalitatean (kontsultak, estudioak, bufeteak, irakaskuntza-jarduerak...), bertan bizi diren pertsonak (errolatuta) etxebizitzan garatzen dituztenak; ez dago baimenduta klinika- edo ospitale-instalazioak edo -jarduerak eta akademiak ezartzea.

Bizitegitarako ez diren erabilera horietarako gehieneko azalera erabilgarria etxebizitzaren azalera erabilgarriaren 1/3 izango da, eta inola ere ezin izango da 100 m<sup>2</sup> (erabilgarriak) baino handiagoa izan.

- C.- Halaber, ekipamendu-erabilera baimenduak osagarri gisa ezarri ahal izango dira, beheko solairuan bakarrik eta etxebizitzetarako sarbidearen gunetik aparteko sarbide propioarekin.
- D.- Hirugarren sektoreko erabilerak (merkataritzakoak eta bulegokoak): beheko solairuan bakarrik eta sarbide propioarekin etxebizitzaren sarbide-nukleoarekiko independentearekin.
- E.- Gune zoologikoen edo antzekoen (10. egoera) modalitateko ekipamendu-erabilera: beheko
- F.- 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua) erabilera osagarri gisa sotoan eta beheko solairuan, eta baita partzelan bertan ere, gainazalean.
- G.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

1.4.- *Erabilera debekatuak:*

Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzailetzat jotzen ez direnak.

1.5.- *Beste zehaztapen batzuk:*

- A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.
- B.- Edozein modalitateko logeak edo gaua igarotzeko lekuek (etxebizitza, ostatu emateko turismo-jarduera, ekipamendua...) kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte eta, xedapen horiek ez badaude edo baldintzak zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta hura garatzeko sustatutako planetan, ordenantzetan eta abarretan) etxebizitzetarako ezarritakoak.

Baldintza hori betetzetik salbuetsita daude bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedularen bidez, lehen erabilerako baimenaren edo horren baliokidearen bidez aitortua duten etxebizitza finkatuak eta haietan ezarritako turismo-erabilerako etxebizitzak.

Debekatuta dago baldintza horiek betetzen ez dituzten gunee eta lokaletan ezartzea eta, edozein kasutan, sestra azpiko solairuetan ezartzea.

- C.- Turismo-erabilerako etxebizitzak ("2.1.1" azpi-modalitatea) ezarri egin ahal izango dira, hartzen dituen eraikinaren eraikuntza-araubidea edozein dela ere eta antolamenduz kanpo daudenak izan ezik, baldin eta "53.2.B" artikuluan ezarritako baldintzak eta honako baldintza hauek betetzen badira:
- a) Solairu bakarrean, hain zuzen ere etxebizitza-erabilerako baxuenean, zenbatgarren solairua den kontuan izan gabe. Baldintza hori ez da aplikatuko etxebizitza-erabilerara bideratutako solairu baxuenean kokatutako duplexetan edo hiru solairuko etxebizitzetan.
  - b) Bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedularen bidez, lehen erabilerako baimenaren edo antzekoaren bidez aitortuta eta indarrean duten etxebizitzetan.
  - c) Sarbide independentea edo eraikineko etxebizitzekin partekatua izan dezakete. Turismo-jardueraren azpimodalitate hori bizitegi-erabileraren osagarri eta/edo alternatiba gisa garatu ahal izango da.
- D.- Gazte-lonjak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan bakarrik daude baimenduta, etxebizitzetarako sarbide-gunearen sarbide independentearekin.

2.- Plan honetan mugatu diren eta bizitegi-garapen berrien xede diren eremuetan eta azpieremuetan antolatutako bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa da, dokumentu honetan (87., 90. eta beste hainbat artikulua) nahiz dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako moduan birdoituta.

3.- Babes publikoko etxebizitzetara bideratutako partzelak (BPE)

Erabilera bereizgarrien, baimenduen, osagarrien eta debekatuen araubidea aurreko 1. atalean erakutsitakoa da, baldin eta babes publikoko etxebizitzak arautzen dituzten indarreko lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat badatoz. Bestela, aurreikuspen hauek aplikatuko dira.

## **76. artikulua.- Erabilera produktiboko partzelen erabilera-araubidea ("b.1").**

### **1.- Araubide orokorra.**

#### **1.1.-Berezko erabilerak:**

Erabilera produktiboak egoera guztietan.

#### **1.2.-Erabilera baimenduak:**

A.- Hirugarren sektoreko erabilerak egoera hauetan:

- a) "2.2.1" (bulegoak).
- b) "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta antzekoak-@ jarduerak).
- c) "2.3.2" (Merkataritza-establezimenduak)

B.- Ekipamendu-erabilerak (3) egoera hauetan: 1 (kirola), 6 (soziokulturala), 8 (hiri- eta administrazio-zerbitzuak) eta 9 (ekonomia-jardueren sustapena).

C.- 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekuak).

#### **1.3.-Erabilera osagarriak:**

A.- Sotoko 1. solairuan:

- a) Erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude.
- b) 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
- c) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarriko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

B.- Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:

- a) 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
- b) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarriko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

C.- Beheko solairuan eta goiko solairuetan.

- a) Hirugarren sektoreko erabilerak egoera hauetan: "2.3.1" (merkataritza-lokalak), "2.3.2" (merkataritza-establezimenduak) "2.2.1" (bulegoak) eta "2.2.2." (erabilera teknologikoak eta antzekoak).
- b) Ekipamendu-erabilerak egoera hauetan: 1 (kirola), 6 (soziokulturala), 8 (hiri- eta administrazio-zerbitzuak), 9 (ekonomia-jardueren sustapena) eta 10 (gune zoologikoak eta antzekoak).
- c) 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), baita eraikinaren estalkian edo teilatuan ere.
- d) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarriko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

D.- Hondakinak biltegitatzeko, tratatzeko eta abarretarako erabilerak, ingurumen-ebaluazioaren arloan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan, aldi baterako ezartzearekin zerikusia dutenak barne.

1.4.- Erabilera debekatuak:

Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzailatzat jotzen ez direnak.

1.5.- Beste zehaztapen batzuk:

- A.- Erabilera osagarri baimenduetara bideratutako espazioen azalera ezingo ditu gainditu honako ehuneko eta parametro hauek:
- a) 400 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoko instalazioetan: guztiaren % 40.
  - b) 3.500 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoko instalazioetan: guztiaren % 30; gutxieneko azalera posiblea 160 m<sup>2</sup>.
  - c) 3.500 m<sup>2</sup> baino azalera handiagoko instalazioetan: guztiaren % 25; gutxieneko azalera posiblea 900 m<sup>2</sup>(s) eta gehienekoa 2.500 m<sup>2</sup>(s), 10.000 m<sup>2</sup>(z) baino azalera handiagoko partzeletan.
- B.- Sestra desberdineko kaleetara ematen duten fatxadak dituzten eta sarbidea goragoko sestran kokatutako beheko solairutik duten eraikinetan, bai solairu hori eta bai beheko solairua baino gorago daudenak baimendutako erabileretara bideratu ahal izango dira, baldin eta beheko solairutzat jotzeko Hirigintza Arau hauetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.
- Baldintza horiek betetzen ez badira, eraginpeko solairuak sotoko lehen, bigarren... solairutzat hartuko dira eta horietako bakoitzerako ezarritako erabilera-araubidea bete beharko dute.
- C.- Tipologia horretako ("b.1") partzela berriak antolatzeke, eremu global batean (A) "1.2. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria (automobilak konpontzeko tailerrak...)" eta "1.4. Etxebizitzarekin bateragarria ez den biltegia" egoeretako ekoizpen-erabileretara bideratutakoak, aldezturik Plan Berezi bat formulatu beharko da, besteak beste, honako gai hauek deskribatu eta/edo ebaluatzeko esparruaren barruan antolatu eta ezartzeko egokitasuna justifikatuko duena: ezarri beharreko jarduera eta haren ezaugarriak eta baldintzak (erabilera horiei lotutako hirigintza-erakigarritasunarekin zerikusia dutenak barne; erabili beharreko ibilgailu-mota, eta abar); eraginpeko eraikina, lehendik zegoena edo berria, eta haren ezaugarriak eta baldintzak; eraginpeko hiri-ingurunea eta haren ezaugarriak eta baldintzak; hura ezartzeak hiri-ingurunean sor ditzakeen era guztietako eraginak (ingurumenekoak, merkataritzakoak...); jarduerak mugikortasunean eta trafikuan izan ditzakeen eraginak, horri buruzko berariazko azterketa baten bidez; eta abar.
- Aipaturiko zona orokor horretan dauden "b.1" tipologiako partzelak gaur egun dituzten erabilera-baldintzekin finkatuko dira, eta produkzio-erabileren aipaturiko modalitateak baimenduko dira horietan.
- D.- Ibilgailuak konpontzeko lantegiek itxaronaldiko azalera izan behar dute barruan ibilgailu horiek aparkatzeko, hain zuzen ere, aparkaleku-plaza bat tailerraren edukierako 3 plazako.
- E.- Ez dago baimenduta, inola ere, pertsonak biziitzea, ostatua ematea eta/edo gaua igarotzea ezein modalitatetan dakarten erabilerak ezartzea, ez eta baimendutako erabilera baimenduen osagarri gisa ere, baldin eta dagokion arau partikularrak berariaz adierazten ez badu.
- F.- Ez dago baimenduta lehentasunezko fluxu-eremuan kokatutako eraikinen beheko solairuetan aparkalekuak ezartzea, URA Agentziak eta/edo arloan eskumena duen



erakundeak sotoan ezartzeko ez baina beheko solairuan ezartzeko baimena ematen duen kasuetan izan ezik.

G.- Gazte-lonjak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan bakarrik daude baimenduta.

2.- Plan honetan mugatu diren eta garapen berrien xede diren eremuetan eta azpieremuetan antolatutako bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa da, dokumentu honetan (87., 90. eta beste hainbat artikulua) nahiz dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako moduan birdoituta.

## **77. artikulua.- Hirugarren sektoreko / @ jardueren erabilerako partzelen erabilera-araubidea ("b.2").**

1.- Araubide orokorra.

1.1.- Berezko erabilerak:

Hirugarren sektoreko erabilerak honako modalitate eta azpimodalitate hauetan:

A.- "2.1. Ostatu emateko turismo-jarduerak", "2.1.1 Turismo-erabilerarako etxebizitzak" eta "2.1.4. Ostatu emateko turismo-establezimenduak (nekazaritza-turismoa, landetxea, kanpina, antzeko beste batzuk)" azpimodalitateetan izan ezik.

B.- "2.2. Bulego-erabilerak eta antzekoak":

C.- "2.3.2. Merkataritza-establezimenduak".

D.- "2.3" modalitateko (merkataritza-erabilera) ekonomia-jarduerako erabilerak (2. erabilera).

1.2.- Erabilera baimenduak:

A.- Ekonomia-jarduerako erabilerak (2. erabilera) 1. egoeran (erabilera produktiboak):

a) Bere modalitate guztietan "B. Ekonomia-jardueren eremua" tipologiako zona orokorretan kokatutako "b.2" partzeletan.

b) Beste zona orokorren tipologia batzuetan kokatutako "b.2" partzeletan, Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo berak finkatutako plangintza xehatuan edo haren garapenean sustatu beharrekoan ezarritako kasu eta baldintzetan.

B.- Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-gela modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoera).

C.- 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekua), baita eraikinaren estalkian edo teilatuan ere.

1.3.- Erabilera osagarriak:

A.- "2.1 Ostatu emateko turismo-erabilerak" modalitatearenak ("2.1.1" eta "2.1.4." azpimodalitateenak izan ezik):

a) Sotoko 1. solairuan:

- \* Erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude.
  - \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarrizko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- b) Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:
- \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Birgaitzeko jarduketan xede diren eta aparkalekuetara bideratu ezin diren eraikinetan, eraikinaren beheko solairuan dauden erabilerekin funtzionalki lotutako erabilera nagusiak eta/edo kolektiboak ezartzeko baimena ematen da (gimnasioak, ekitaldi-aretoak, erakusketak...), baldin eta indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera eska daitezkeen ebakuazio-baldintzak betetzen badira.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarrizko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- c) Beheko solairuan:
- \* Erabilera produktiboak "1.1" (etxebizitzarekin bateragarria den industrial) eta "1.3" (etxebizitzarekin bateragarria den biltegia) modalitateetan.
  - \* "2.2. Bulego-erabilera eta antzekoa" modalitatearen erabilerak.
  - \* "2.3.1. Merkataritza-lokala" eta "2.3.2. Merkataritza-establezimendua" azpimodalitateen merkataritza-erabilerak.
  - \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-gela modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoera).
  - \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua) hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, eta/edo xehetasun-azterketetan aurreikusitako kasuetan eta baldintzetan.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarrizko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- Baimendutako ekoizpen-erabilerak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak "1.5". atalean adierazitako sarbide-baldintzetan ezarriko dira.
- d) Goiko solairuetan.
- \* "2.2. Bulego-erabilera eta antzekoa" modalitatearen erabilerak.
  - \* "2.3.1. Merkataritza-lokala" eta "2.3.2. Merkataritza-establezimendua" azpimodalitateen merkataritza-erabilerak, baldin eta beheko solairuko erabilera-mota horiei lotuta badaude eta horien bidez sarbidea badute.

Gainera, erabilera horiek gainerako berezko erabilera edo erabilera baimenduen beheko solairuetan kokatu beharko dira, ostalaritzako erabilerak izan ezik, horiek honako baldintza hauetan baimentzen baitira:

- Ostatu emateko Turismo Jardueri ("2.1.2" eta "2.1.3" azpimodalitateak) eta baimendutako ekipamendu-erabilerei funtzionalki lotutako ostalaritza-erabilerak jarduera eta erabilera horietara bideratutako edo lotutako edozein solairutan ezarri ahal izango dira, eta haien sarbide-guneak partekatu.
- Ostalaritza-erabilera autonomoak eta/edo aipatutako jarduera turistikoei eta ekipamendu-erabilerei funtzionalki lotuta ez daudenak eraikinaren azken solairuan bakarrik ezarri ahal izango dira, eta sarbide propio eta independentearen premiarik gabe. Hori ezartzeak ezin du eragin, inola ere, eraikina husteko baldintzak okertzea, eta kontu hori justifikatu egin beharko da.
- \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: errausketa-gelak, turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoera); gune zoologikoak eta antzekoak (10. egoera).
- \* 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekua), eraikinaren estalkian edo teilatuan.
- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarrizko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak "1.5". atalean adierazitako sarbide-baldintzetan ezarriko dira.

#### B.- "2.2. Bulego-erabilerak eta antzekoak" modalitatearenak.

- a) Sotoko 1. solairuan:
  - \* Erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude.
  - \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarrizko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- b) Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:
  - \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Birgaitzeko jarduketan xede diren eta aparkalekuetara bideratu ezin diren eraikinetan, eraikinaren beheko solairuan dauden erabilerekin funtzionalki lotutako erabilera nagusiak eta/edo kolektiboak ezartzeko baimena ematen da (gimnasioak, ekitaldi-aretoak, erakusketak...), baldin eta indarreko lege-

xedapenetan ezarritakoaren arabera eska daitezkeen ebakuazio-baldintzak betetzen badira.

- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarrizko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

c) Beheko solairuan:

- \* Erabilera produktiboak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
- \* "2.1. Ostatu emateko turismo-jarduera" modalitatearen erabilerak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
- \* "2.3.1. Merkataritza-lokala" eta "2.3.2. Merkataritza-establezimendua" azpimodalitateen merkataritza-erabilerak.
- \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-gela modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoera). Gaua igarotzea barne hartzen duten ekipamendu-erabilerak (3. erabilera, 5. egoera) "2.1 Ostatu emateko turismo-jarduerak" modalitatean baimendutako erabileretarako ezarritako baldintzetan baimentzen dira.
- \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, eta/edo xehetasun-azterketetan aurreikusitako kasuetan.
- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarrizko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

d) Goiko solairuetan:

- \* Erabilera produktiboak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
- \* "2.1. Ostatu emateko turismo-jarduera" modalitatearen erabilerak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
- \* "2.3.1. Merkataritza-lokala" eta "2.3.2. Merkataritza-establezimendua" azpimodalitateen merkataritza-erabilerak, baldin eta beheko solairuko erabilera-mota horiei lotuta badaude eta horien bidez sarbidea badute. Gainera, erabilera horiek gainerako berezko erabilera edo erabilera baimenduen beheko solairuetan kokatu beharko dira, sarbide-gune propio eta independenteak dituzten kasuetan izan ezik. Ostalaritza-erabilerak salbuetsita daude, eta eraikinaren azken solairuan ezarri ahal izango baitira, sarbide propio edo independenterik gabe.
- \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-gelen modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoera); gune zoologikoak eta antzekoak (10. egoera). Gaua igarotzea barne hartzen duten ekipamendu-erabilerak (3. erabilera, 5. egoera) "2.1 Ostatu emateko turismo-jarduerak" modalitatean baimendutako erabileretarako ezarritako baldintzetan baimentzen dira.
- \* 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekua), eraikinaren estalkian edo teilatuan.

- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak. Baimendutako ekoizpen-erabilerak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak 5. atalean adierazitako sarbide-baldintzetan ezarriko dira.
- e) "2.1 Ostatu emateko turismo-erabilerak" modalitatearen erabilerak ezartzea baimentzen da honako baldintza hauetan:
  - \* "2.1.2" eta "2.1.3" azpimodalitateetako ostatu emateko turismo-jardueren erabilerak eraikin osoetan edo horien zati bat okupatuz ezarri ahal izango dira. Eraikin bat partzialki okupatuz gero, sarbidea eta komunikazio-gune independentea izan beharko ditu.  
Nolanahi ere, ostatu-gela edo -unitateek ezin dute egon beheko solairuan. Beheko solairua turismo-ostatuari lotutako beste xede batzuetarako erabiliko da, indarreko plangintzak, HAPO hau barne, beheko solairuan bizitegiak ezartzea ahalbidetzen duen lekuetan izan ezik.
  - \* Ez da baimentzen ostatu emateko turismo-jardueren erabilerak ezartzea "2.1.1 Turismo-erabilerarako etxebizitzak" eta "2.1.4. Ostatu emateko turismo-establezimenduak (nekazaritza-turismoa, landetxea, kanpina, antzeko beste batzuk)" azpimodalitateetan.
- f) Erabilera produktiboak:
  - \* Oro har, baimendu egiten da erabilera produktiboak "1.1" (etxebizitzarekin bateragarria den industrial) eta "1.3" (etxebizitzarekin bateragarria den biltegia) modalitateetan.
  - \* Gainerako modalitateetako ekoizpen-erabilerak ezartzeko baimena ematen da, jarraian adieraziko den salbuespenarekin, Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo berak finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua zehaztutako kasuetan eta baldintzetan.  
Ez dago baimenduta, inola ere, "1.6 Gasolina-zerbitzuguneak" modalitateko ekoizpen-erabilerak ezartzea.  
Erabilera horiek ezartzeko, "1.5". atalean adierazitako sarrera-baldintzak bete behar dira.

C.- "2.3.2 Merkataritza-establezimenduak" modalitatearenak.

- a) Sotoko 1. solairuan:
  - \* Erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude.
  - \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.

- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarrizko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- b) Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:
- \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Birgaitzeko jarduketan xede diren eta aparkalekuetara bideratu ezin diren eraikinetan, eraikinaren beheko solairuan dauden erabilerekin funtzionalki lotutako erabilera nagusiak eta/edo kolektiboak ezartzeko baimena ematen da (gimnasioak, ekitaldi-aretoak, erakusketak...), baldin eta indarreko lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera eska daitezkeen ebakuazio-baldintzak betetzen badira.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarrizko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- c) Beheko solairuan.
- \* Erabilera produktiboak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
  - \* "2.2. Bulego-erabilera eta antzekoa" modalitatearen erabilera.
  - \* "2.3.1. Merkataritza-lokala" azpimodalitatearen merkataritza-erabilerak.
  - \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-gela modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoera).
  - \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, eta/edo xehetasun-azterketetan aurreikusitako kasuetan.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarrizko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- d) Goiko solairuetan:
- \* Erabilera produktiboak, aurrerago azalduko diren baldintzetan.
  - \* "2.2 Bulego-erabilera eta antzekoa" modalitatearen erabilera "2.3.1. Merkataritza-lokalak" azpimodalitatearen merkataritza-erabilerak. Erabilera horiek gainerako berezko erabilera edo erabilera baimenduen beheko solairuetan kokatu beharko dira, sarbide-gune propio eta independenteak dituzten kasuetan izan ezik.
  - \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: hileta-zerbitzuak (beilatoki eta errausketa-gela modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoera).
  - \* 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekua), eraikinaren estalkian edo teilatuan.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarrizko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

- e) Erabilera produktiboak:
- \* Oro har, baimendu egiten da erabilera produktiboak "1.1" (etxebizitzarekin bateragarria den industrialia) eta "1.3" (etxebizitzarekin bateragarria den biltegia) modalitateetan.
  - \* Gainerako modalitateetako ekoizpen-erabilerak ezartzeko baimena ematen da, jarraian adieraziko den salbuespenarekin, Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo berak finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua zehaztutako kasuetan eta baldintzetan. Ez dago baimenduta, inola ere, "1.6 Gasolina-zerbitzuguneak" modalitateko ekoizpen-erabilerak ezartzea.

D.- "2.3" modalitateko (merkataritza-erabilera) ekonomia-jarduerako erabilerak (2. erabilera).

- a)- Sotoko 1. solairuan:
- \* Erabilera produktiboak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitateei funtzionalki lotuta badaude.
  - \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- b)- Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:
- \* 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.
- c)- Beheko solairuan.
- \* Ekonomia-jarduerako erabilerak honako egoera hauetan:
    - \* 1. egoera (erabilera produktiboak), "1.1" eta "1.3" modalitateetan.
    - \* 2. egoera (hirugarren sektoreko erabilerak), "2.2" (bulegoak eta antzekoak) modalitatean.
  - \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: ostatu-sorospena (5. egoera); hileta-zerbitzuak (beilatokiak, errausketa-labeak...), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoerakoak).
  - \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak egoera guztietan, 6. egoeran izan ezik (hondakin-kudeaketa). Kasu horretan, eraikuntza-arloan indarrean dauden xedapenen eskatutako zaborra biltzeko instalazioen salbuespenarekin, solairu horretan ezarri ahal izango baitira.

d)- Goiko solairuetan.

- \* Hirugarren sektoreko erabilerak "2.2.1" (bulego-erabilerak) eta "2.2.2" (erabilera teknologikoak eta antzekoak) egoeretan, erabilera nagusiari dagokionaren sarbide independentearekin.
- \* Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: ostatu-sorospena (5. egoera); hileta-zerbitzuak (beilatokiak, errausketa-labeak...), turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoerakoak), erabilera nagusiari dagokionaren sarbide independentearekin.
- \* Ostalaritza-erabilerak azkeneko goiko solairuan.
- \* Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

1.4.- Erabilera debekatuak:

Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzailetzat jotzen ez direnak.

1.5.- Beste zehaztapen batzuk:

A.- Sestra desberdineko kaleetara ematen duten fatxadak dituzten eta sarbidea goragoko sestran kokatutako beheko solairutik duten eraikinetan, bai solairu hori eta bai aurrekoa baino beheago eta beheagoko sestra baino gorago daudenak, hartan baimendutako erabileretara bideratu ahal izango dira.

B.- Aipatutako kasuetan 8. egoeran (aparkalekuak) 5. erabilera baimentzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Plan honetan eta horren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan proiektatutako garapen berrien xede diren eremuetan eta azpieremuetan aplikatu, dagokionean aplikatu beharreko aparkaleku-estandarra bete beharko da.
- b) 2005eko Plan Orokorraren testuinguruan proiektatu eta Plan honek finkatutako garapen berrien xede diren eremu eta azpieremuetan aurreikusitako eraikin berrietan, testuinguru horretan kasu bakoitzean ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira.  
Osagarri gisa, eraikuntza berrientzat ezarritako baldintzak aplikatuko dira, baldin eta testuinguru horretan finkatutakoekin bateragarriak badira.
- c) Lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinetan, horien ordeztu aurreikusten direnak barne:
  - \* Sestra azpiko solairu guztietan eta beheko solairuan aparkalekuak ezartzea baimentzen da, "1.3" atalean aipatutako kasuetan izan ezik.
  - \* Horiek guztiak aparkaleku osagarriak dira, plan hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzaren esparruan autonomo gisa eraikitakoak izan ezik.



- \* Sestra azpian solairu gehiago eraikitzea baimenduko da, baldin eta lehendik daudenak Plan honetan oro har baimendutakoak baino txikiagoak badira eta, gainera, aurreikusitako aparkalekuen gehieneko zuzkidurari erantzuteko beharrezkoak badira.  
Halaber, aparkaleku autonomoetarako eraikitzea baimendu da, arestian aipatutako eraikin berrietan horientzako ezarritako baldintzetan.
  - d) Modu osagarrian eta nolnahi ere, ez dago baimenduta lehentasunezko fluxu-eremuan kokatutako eraikinen beheko solairuetan aparkalekuak ezartzea, URA Agentziak eta/edo arloan eskumena duen erakundeak sotoan ezartzeko ez baina beheko solairuan ezartzeko baimena ematen duen kasuetan izan ezik.
- C.- Baimendutako erabilerak (berezkoak, osagarriak...) ezartzeko, jarraian aipatuko diren sarbide-gune bereziak eta independenteak gaitu behar dira jarraian aipatutako erabilera-mota guztietarako:
- a) Turismo-ostatuko jarduera baimenduetara eta logelak edo gaua igarotzeko espazioak dituzten ekipamendu-erabilera baimenduetara sartzeko gunea, bai eta horiei lotutako eta guztiek partekatu ahal izango duten gainerako erabileretara ere.
  - b) Gainerako erabilera baimenduetarako sarbide-gunea.  
Sarbide independente horiek eskailera-gune bereziren bidez prestatuko dira, eta horietara atari batetik edo gehiagotatik sartu ahal izango da.
- D.- Baimendutako edozein modalitateko (turismo-ostatu jarduera, ekipamendua...) logelak edo gaua igarotzeko espazioak:
- a) Ezingo dira egon beheko solairuetan, gaua igarotzea ez den beste helburu batzuetarako erabili beharko baitira, indarreko plangintzak, Plan hau barne, solairu horietan etxebizitzak ezartzeko aukera ematen duen lekuetan izan ezik.
  - b) Kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun-eta argiztapen-baldintzak bete beharko dituzte eta, xedapen horiek ez badaude edo baldintzak zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta hura garatzeko sustatutako planetan, ordenantzetan eta abarretan) etxebizitzetarako ezarritakoak. Debebatuta dago baldintza horiek betetzen ez dituzten gune eta lokaletan ezartzea eta, edozein kasutan, sestra azpiko solairuetan ezartzea.
- E.- Gazte-lonjak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan baizik ez dira baimenduko, eta sarbide berezia izango dute turismo-ostatuko jardueretara sartzeko gunetik eta baimendutako logelak edo gaua igarotzeko espazioak dituzten ekipamendu-erabileretatik.
- F.- Hirugarren sektoreko erabileren ezarpena indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko da, Eraikuntzaren Kode Teknikoa barne, haietan aurreikusitako moduan. Gainera, xedapen horietan ezarritakoaren kalterik gabe, lehendik dauden eraikinetan eta/edo horien zati batzuetan baimendu eta ezartzeak ezingo du eragin, inola ere, eraikina husteko baldintzak okertzea, eta kontu horrek dagokion justifikazioa izan beharko du.

G.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

H.- Sestra desberdineko kaleetara ematen duten fatxadak dituzten eta sarbidea goragoko sestran kokatutako beheko solairutik duten eraikinetan, bai solairu hori eta bai aurrekoa baino beheago eta beheagoko sestraraino daudenak, hartan baimendutako erabileretara bideratu ahal izango dira.

2.- Plan honetan mugatu diren eta garapen berrien xede diren eremuetan eta azpieremuetan antolatutako hirugarren sektoreko partzelen erabilera-araubidea.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa da, dokumentu honetan (87., 90. eta beste hainbat artikulu) nahiz dagozkien Hirigintza Arau Partikularretan ezarritako moduan birdoituta.

#### **78. artikulua.- Ekipamenduko ("c.1") partzelen erabilera-araubidea.**

1.- Berezko erabilera:

A.- Bizitegi-zona orokorrean (A) kokatutako partzelak: ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauetan izan ezik: errausketa-labeak, turismo-kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoera).

B.- Ekonomia-jarduerako (B) eta ekipamenduko (C) zona orokorretan kokatutako partzelak: ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan.

Partzela horiek "C. Komunitate Ekipamendua (ZO)" tipologiako zona global osoarekin edo zati batekin bat datozenean, horien hirigintza-araubidea bat etorriko da eta koherentea izango da haien araubidearekin.

Ekipamendu-partzela baten eta bertan baimendutako eraikinaren barruan, bere solairu guztietan eta/edo edozeinetan baimendutako ekipamendu-erabileren modalitate guztiak ezarri ahal izango dira.

Eraikineko solairu guztietan ezartzea baimendu da, baita teilatupeko solairu edo espazioan ere, baldin eta indarra duten legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun- eta argiztapen-baldintzak betetzen baditu. Halako xedapenik ez badago edo haiek zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta bere garapenean sustatutako plan, ordenantza eta abarretan) etxebizitzetarako finkatutakoak, ekipamendu-erabilerarekin bateragarriak diren heinean.

2.- Erabilera baimenduak.  
Ez dira aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak:

A.- Sotoko 1. solairuan:

- a) Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak, baldin eta bere gaineko solairuan dauden erabilera-modalitate horiei funtzionalki eta juridikoki lotuta badaude.
- b) 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
- c) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

B.- Sotoko 2. solairuan eta gainerako beheko solairuetan:

- a) Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu-erabilerak, baldin eta bere gaineko solairuan (beheko solairua barne) dauden erabilera-modalitate horiei funtzionalki eta juridikoki lotuta badaude.
- b) 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetan kokatutako erabileren erabilera laguntzaile gisa.
- c) Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

C.- Beheko solairuan eta goiko lehen solairuan:

Hirugarren sektoreko erabilerak "2.2.1" (bulegoak), "2.2.2" (teknologikoak eta antzekoak) eta "2.3.1" (merkataritza-lokalak) egoeretan, honako baldintza hauetan:

- a) Erabilera horietara bideratutako eraikigarritasunak partzelan baimendutako eraikigarritasun osoa baino % 30 baino txikiagoa izan behar du, sotoko lehen solairuarena barne erabilera horietara bideratzen bada.
- b) Lokalen fatxadaren garapen linealak ezingo du gainditu fatxadaren lerrokaduraren luzeraren % 50, kale-zati bakoitzean neurtuta.
- c) Eraikin katalogatuetan, merkataritza-erabileraren ezarpenak eraikinaren arkitektura-ezaugarriak eta, bere kasuan, hari lotutako espazio librea errespetatu beharko ditu, eta egokitzat jotzen ez diren soluzioak baztertu egingo dira.

Hiri-zerbitzuen azpiegiturak ere baimendu egiten dira, berezko erabileren eta erabilera baimenduen oinarritzko zerbitzuen eta zerbitzu laguntzaileen eta baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen erabileren berezko baldintzei erantzuten dietenak.

D.- Azken solairuan: ostalaritza-erabilerak.

4.- Erabilera debekatuak:

Berezkoen eta osagarrien artean sartzan ez diren erabilerak, eta horien laguntzailetzat jotzen ez direnak.

5.- Beste zehaztapen batzuk:

- A.- Logelak edo gaua igarotzeko espazioak dituzten erabilera baimenduek sarbide-gune propio eta independentea izan beharko dute, gainerako erabilera baimenduen sarbide-gunetik bereizia.  
Sarbide independente horiek eskailera-gune bereziren bidez prestatuko dira, eta horietara atari batetik edo gehiagotatik sartu ahal izango da.
- B.- Dagokien ekipamendu-modalitateetan (ostatua-asistentziala, etab.) baimendutako gaua igarotzeko gelak edo espazioak:
- a) Ezingo dira egon beheko solairuetan, gaua igarotzea ez den beste helburu batzuetarako erabili beharko baitira, indarreko plangintzak, Plan hau barne, solairu horietan etxebizitzak ezartzeko aukera ematen duen lekuetan izan ezik.
  - b) Kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte eta, xedapen horiek ez badaude edo baldintzak zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta hura garatzeko sustatutako planetan, ordenantzetan eta abarretan) etxebizitzetarako ezarritakoak.  
Debekatuta dago baldintza horiek betetzen ez dituzten gune eta lokaletan ezartzea eta, edozein kasutan, sestra azpiko solairuetan ezartzea.
- C.- Gazte-lonjak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan bakarrik daude baimenduta.
- D.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

**79. artikulua.- Espazio libretarako azpizonen ("d.1.1" eta "d.1.2") erabilera-araubidea.**

- 1.- Berezko erabilera.  
Espazio librearen erabilera (4. erabilera).
- 2.- Erabilera baimenduak.  
Ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak:
- A.- Hirugarren sektoreko erabilerak "2.3.1" (merkataritza-lokalak) egoeran, erabilera bereizgarriaren erabilera laguntzaile gisa, xede horretarako instalazio egokien bitartez eta espazio librearen titulartasun publikoarekin bat datozen baldintza juridikoetan.
- B.- Ekipamendu-erabilerak: berezko erabileraren (1. egoera –kirola-, 6. egoera –soziokulturala- eta egokitzat jotzen diren beste batzuk) modalitate bateragarrietan eta/edo osagarrietan.

Lehendik dauden eta finkatu egin diren eraikinetan, ezartzeko egokiak badira eta espazio librearen erabilerekin bateragarriak badira eta/edo horiekin bat badatoz, honako hauek ere baimenduko dira:

- a) Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) honako egoera hauetan: kirola (1. egoera); irakaskuntza (2. egoera); soziokulturala eta entretenimendua (6. egoera); asoziatiboa (7. egoera); hiri- eta administrazio-zerbitzuak (8. egoera).
- b) Hirugarren sektoreko erabilerak, merkataritza-ostalaritza modalitatekoak soilik.

C.- Komunikazio- eta garraio-erabilerak, lehentasunez 1. egoeran (oinezkoen zirkulazioa), 2. egoeran (bizikleten zirkulazioa) eta, modu osagarrian eta baldin eta egokitzat jotzen bada, 3. egoeran (ibilgailu motordunen zirkulazioa) eta 8. egoeran (aparkalekua).

Aparkalekuaren ezarpena kanpoko azaleraren lorategi-urbanizazioa (berdea) bermatzeko moduan proiektatu eta gauzatuko da, lehendik dagoen lorategi-azaleraren (berdea) hedadura berean eta, nolana ere, eragindako espazio librearen azaleraren % 50ean, baldin eta behar bezala justifikatutako arrazoiak fisikoki ezinezko egiten ez badute.

D.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak egoera guztietan, 6. egoeran izan ezik (hondakin-kudeaketa).

4.- Erabilera debekatuak:

Berezkoen, onartuen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien laguntzaitzat jotzen ez direnak.

5.- Beste zehaztapen batzuk:

A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza zehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

B.- Espazio libreak hirigintza-zonakatze gainjarriaren xede diren kasuetan (ondorioz, horien azpian, aipatutakoak ez diren beste erabilera batzuk eta/edo adierazitakoa baino zenbateko handiagoan antolatuko dira) zonakatze horretatik ateratzen dena hartuko da kontuan.

## **80. artikulua.- Gainazaleko uretara bideratutako azpizonen (hirigunea) ("d.2") erabilera-araubidea.**

1.- Berezko erabilera.

Espazio librearen erabilera lurralde-elementuen modalitatean (ibai-ibilgua).

2.- Erabilera baimenduak.

Ez dira aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak.

Arloan indarrean dagoen legerian baimendutako erabilerak.

- 4.- Erabilera debekatuak.  
Arloan indarrean dagoen legerian ez baimendutako erabilerak.
- 5.- Beste zehaztapen batzuk:  
Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

#### **81. artikulua.- Bide-sarearen ("e.1") erabilera-araubidea.**

- 1.- Berezko erabilera.  
Komunikazio- eta garraio-erabilerak honako modalitate hauetan: oinezkoen zirkulazioa (1); bizikleten zirkulazioa (2); eta ibilgailu motordunena (3) kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan, zirkulazio-modalitate horietako bakarren bat mugatzea edo debekatzea eragin dezaketenetan.
- 2.- Erabilera baimenduak.  
Ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak:
  - A.- Tranbia.
  - B.- Erabilera produktiboak (2. erabilera, 1. egoera) "1.6" modalitatean (gasolina-zerbitzuguneak, edozein delarik hornitzen duten erregaia).
  - C.- Hirugarren sektoreko erabilerak (2. erabilera, 2. egoera) erabilera bereizgarriari lotutako "2.1" (ostatu emateko turismo-jarduerak) eta "2.2.1" (izaera ez-kontzentratuko merkataritza) modalitateetan.
  - D.- Ekipamendua:
    - a) Sestra gainean, berezko erabilerari lotutako eta/edo horrek justifikatutako egoeretan.
    - b) Sestra azpian:
      - \* Lehendik dauden eraikinetan eta instalazioetan, ekipamendu-erabileren modalitateetan beren ezaugarri eta baldintzatzaileen arabera.
      - \* Jarduketa publiko berrietan, bai lehendik dauden ekipamenduen edo ekipamendu berrien handitze gisa, bai ekipamendu independente gisa, beren ezaugarri eta baldintzatzaileekin bat datozen erabilera modalitateetara bideratutakoetan, espazio horretan ezartzea beharrezkoa edo komenigarria dela justifikatu ondoren.
      - \* Bide-sarearekin mugakide diren ekipamenduak oinez komunikatzeko espazioak.
  - E.- Espazio libreak (4. erabilera).
  - F.- Aparkalekua (5. erabilera, 8. egoera, sestra gainean eta azpian)
  - G.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak (6. Erabilera) egoera guztietan, 6. egoeran (hondakin-kudeaketa) izan ezik.

4.- Erabilera debekatuak:

Erabilera bereizgarri eta osagarrien artean sartzen ez diren, haien osagarritzat hartzen diren eta, hala badagokie, arlo horretan indarrean dagoen legerian baimendu ez diren erabilerak.

5.- Beste zehaztapen batzuk:

- A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.
- B.- Bide-sarea hirigintza-zonakatze gainjarriaren xede den kasuetan (ondorioz, horien azpian, aipatutakoak ez diren beste erabilera batzuk eta/edo adierazitakoa baino zenbateko handiagoan antolatuko dira) zonakatze horretatik ateratzen dena hartuko da kontuan.

**82. artikulua.- Trenbide-sarearen ("e.2") erabilera-araubidea.**

1.- Berezko erabilera.

Tren-zirkulazioa, Metroa barne (5. erabilera, 4. egoera).

2.- Erabilera baimenduak.

Ez dira aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak:

- A.- Erabilera produktiboak (2. erabilera, 1. egoera) tren-jarduerari lotutako modalitateetan.
- B.- Hirugarren sektoreko erabilerak (2. erabilera, 2. egoera) "2.3.1" (merkataritza-lokalak) modalitatean.
- C.- Ekipamendu-erabilerak erabilera bereizgarriari lotutako eta/edo horrek justifikatutako egoeretan.
- D.- Espazio libreen erabilerak (4. erabilera).
- E.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak (6. Erabilera) egoera guztietan, 6. egoeran (hondakin-kudeaketa) izan ezik.

Erabilera osagarri horiek guztiak baimentzea eta ezartzea trenbide-arloko indarreko legeriara egokitzearen baitan dago.

4.- Erabilera debekatuak:

Arloan indarrean dagoen legerian ez baimendutako erabilerak.

5.- Beste zehaztapen batzuk:

- A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.
- B.- Trenbide-sarea hirigintza-zonakatze gainjarriaren xede den kasuetan (ondorioz, horien azpian, aipatutakoak ez diren beste erabilera batzuk eta/edo adierazitakoa baino zenbateko handiagoan antolatuko dira) zonakatze horretatik ateratzen dena hartuko da kontuan.

### **83. artikulua.- Bidegorri-sarearen ("e.3") erabilera-araubidea.**

- 1.- Berezko erabilera.  
Komunikazio- eta garraio-erabilerak bizikleta-zirkulazioaren modalitatean.
- 2.- Erabilera baimenduak.  
Ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak:
  - A.- Ekipamendua, sestra azpian:
    - a) Jarduketa publiko berrietan, bai lehendik dauden ekipamenduen edo ekipamendu berrien handitze gisa, bai ekipamendu independente gisa, beren ezaugarri eta baldintzatzaileekin bat datozen erabilera modalitateetara bideratutakoetan, espazio horretan ezartzea beharrezkoa edo komenigarria dela justifikatu ondoren.
    - b) Bide-sarearekin mugakide diren ekipamenduak oinez komunikatzeko espazioak.
  - B.- Espazio libreak (4. erabilera).
  - C.- Aparkalekua (5. erabilera, 8. egoera, sestra gainean eta azpian)
  - D.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak (6. Erabilera) egoera guztietan, 6. egoeran (hondakin-kudeaketa) izan ezik.
- 4.- Erabilera debekatuak:  
  
Erabilera bereizgarri eta osagarrien artean sartzen ez diren, haien osagarritzat hartzen diren eta, hala badagokie, arlo horretan indarrean dagoen legerian baimendu ez diren erabilerak.
- 5.- Beste zehaztapen batzuk:
  - A.- Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.
  - B.- Bide-sarea hirigintza-zonakatze gainjarriaren xede den kasuetan (ondorioz, horien azpian, aipatutakoak ez diren beste erabilera batzuk eta/edo adierazitakoa baino zenbateko handiagoan antolatuko dira) zonakatze horretatik ateratzen dena hartuko da kontuan.

### **84. artikulua.- Aparkalekutarako ("e.4") partzelen erabilera-araubidea.**

- 1.- Berezko erabilera.  
  
Aparkalekua (5. erabilera, 8. egoera), erabilera autonomo gisa, bai partzelan bertan, bai partzelan aurreikusitako eraikinean, sestra azpiko eta gaineko solairu guztietan, estalkia barne.



- 2.- Erabilera baimenduak: ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak eta laguntzaileak:
  - A.- Hirugarren sektoreko erabilerak "2.3.1" (merkataritza-lokalak) egoeran, erabilera bereizgarriaren erabilera laguntzaile gisa, xede horrekin bat datozen instalazioen bitartez.
  - B.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak (6. Erabilera) egoera guztietan, 6. egoeran (hondakin-kudeaketa) izan ezik.
  - C.- Aparkalekuaren instalazio laguntzaileak honako xede hauekin: ibilgailuak garbitzea; ibilgailu elektrikoak kargatzea (elektrohornigailua...) eta antzeko beste batzuk.  
Ibilgailuak garbitzeko jarduera aparkalekuaren erabilera laguntzaile gisa soilik baimenduko da, eta horren lizentzia bakarraren eta beraren xede gisa.
- 4.- Erabilera debekatuak:  
Erabilera bereizgarri eta osagarrien artean sartzen ez diren, haien osagarritzat hartzen diren eta, hala badagokie, arlo horretan indarrean dagoen legerian baimendu ez diren erabilerak.
- 5.- Beste zehaztapen batzuk:  
Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

**85. artikulua.- Hiri-zerbitzu orokorren (SO) ("f.1") eta tokikoen (f.2") azpiegitura-partzelen hirigintza-araubidea.**

- 1.- Berezko erabilera.  
Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (6. erabilera) kasu bakoitzean aurreikusitako egoeretan.
- 2.- Erabilera baimenduak.  
Ez dira aurreikusi.
- 3.- Erabilera osagarriak:
  - A.- Hirugarren sektoreko erabilerak "2.2.1" (bulegoak) egoeran, eta baita erabilera bereizgarriari eta/edo horrek justifikatutakoari lotutako gainerakoetan.
  - B.- Ekipamendu-erabilerak erabilera bereizgarriari lotutako eta/edo horrek justifikatutako egoeretan.
  - C.- Espazio libreen erabilerak (4. erabilera).
  - D.- Komunikazio eta garraio-erabilerak erabilera bereizgarriari lotutako eta/edo horrek justifikatutako egoeretan.
  - E.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak (6. erabilera) kasu bakoitzean aurreikusitakoaren egoera desberdinetan.  
Erabilera osagarri horiek guztiak baimentzea eta ezartzea indarreko legeriara egokitzearen baitan dago.
- 4.- Erabilera debekatuak:  
Erabilera bereizgarri eta osagarrien artean sartzen ez diren, haien osagarritzat hartzen diren eta, hala badagokie, arlo horretan indarrean dagoen legerian baimendu ez diren erabilerak.

- 5.- Beste zehaztapen batzuk:  
Aurreko ataletan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharrekoak birdoitu ahal izango du.

## **86. artikulua.- Tokiko espazio libreak, ibilgailuentzako aparkalekuak eta beste zuzkidura batzuk.**

### 1.- Toki-sistemen sareko espazio libreen gutxienerako estandarra.

#### A.- Gutxienerako estandarra zuzkidura-jarduketetan.

- a) Nagusiki bizitegi-zuzkidurako jarduketetan: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako estandarra.
- b) Nagusiki ekoizpen-zuzkidurako edo hirugarren sektoreko jarduketetan: arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako estandarra.

Estandar hori aplikatzearen ondorioetarako, soilik eta baldin eta estandarra betetzeko parametroa eraginpeko eremu edo azpieremuko lurren azalera bada, eraginpeko azpieremuaren eta/edo hirigintza-garapenearen jabetza pribatu eta pribatiboko edo titulartasun publikoko ondarezko lurren azalera eta/edo kasu bakoitzean, ondoriozko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzari dagokion azalera proportzionalean eragindako hirigintza-garapena hartuko da erreferentziatzat.

- B.- Jarduketa integratuetako gutxienerako estandarra arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa da.

### 2.- Aparkalekua.

#### A.- *Ibilgailua. Definizioa.*

Trafikoaren eta ibilgailuen zirkulazioaren arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorritik, horretarako egokiak diren erabilera publikoko bide eta/edo lurretan zirkulatzeko gai diren aparatu hartzen dira ibilgailutzat: bizikleta, ziklomotorra, mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailua eta automobila.

Plan honetan aurreikusitako aparkaleku-zuzkidura, legezko hirigintza-estandarra barne, ibilgailuaren kontzeptu horretara egokituko da.

#### B.- *Aparkaleku-zuzkidura.*

Ibilgailuentzako aparkalekuen gutxienerako zuzkidura (zehazki bizikletak eta lau gorpileko edo gehiagoko ibilgailu motordunak) honako hauen ondoriozkoa izango da:

- a) Arloan indarrean dagoen legezko hirigintza-estandarraren aplikazioa. Ondoriozko aparkalekuak bizikletentzat (% 50) eta lau gurpil edo gehiagoko ibilgailu motordunentzat (gainerako % 50) izango dira.
- b) Horri buruz Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo plangintza xehatu finkatuan edo horren garapenean sustatu beharrekoan ezarritako aurreikuspenak.

**C.- Aparkaleku-zuzkidura aplikatzeko baldintzak.**

B atalean adierazitako aparkaleku-zuzkidura aplikatzeko eta betetzeko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Honako kasu hauetan aplikatuko dira:
  - \* Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berriak.
  - \* Lehendik finkatuta dauden eraikinak edo horien jarduera baliokideak (hustuketak, eraberritze integrala...) eraistea eta ordeztzea, erabat edo nagusiki honako hauetara bideratutakoak:
    - Etxebizitza.
    - Bizitegi-eremu globaletan kokatutako jarduera ekonomikoak (produktiboak eta hirugarren sektorekoak).
  - \* Eraikin batean dagoen erabilera nagusiaren ordeztze baimendutako beste erabilera bat jartzea zuzkidura betetzeari lotuta, baldin eta aldaketa horrek:
    - Eraikin osoan edo zatirik handienez eragiten badu.
    - Eraikina ordezteko obrekin edo baliokideekin osatzen bada (hustea, eraberritze integrala...).
- b) Aplikatu eta betetzeko erreferentziazko eraikigarritasuna, B atalean aipatutako aparkaleku-zuzkidurak eragiten dien eta kasu bakoitzean benetan ezartzea aurreikusten den (berezkoak, baimenduak edo osagarriak) dagozkien erabilera nagusien (bizitegitarako, hirugarren sektorerako, ekoizpenerako, ekipamendurako) multzora bideratutakoa izango da. Ondorio horietarako, baztertu egingo da aurrekoen erabilera osagarrietara bideratutakoa (trastelekuak...).
- c) Aparkaleku-zuzkidura honako hauetan ezarriko da:
  - \* Lau gurpil edo gehiagoko ibilgailu motordunak eta motozikletak:
    - Oro har, eraginpeko eraikinaren barruan, sestra gainean edo azpian.
    - Partzelan, gainazalean, honako kasu hauetan:
      - "a.1 Bizitegitarako Intentsiboa" tipologiako partzeletan, baldin eta ezartzeko partzela egokia badute.
      - "a.2 Garapen Txikiko Bizitegitarako Eraikina" tipologiako partzeletan.
      - "b.1 Produktiboa" tipologiako partzeletan.
      - Ekipamendu-partzeletan.
      - "C. Komunitate Ekipamendua (S.O.)" tipologiako zona orokorretan, lurzoru urbanizaezinean antolatuta.
      - Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikin eta jarduerari lotutako aparkalekuak.

- Lur gaineko aparkalekuetarako baimen hori emateko, aldez aurretik justifikatu beharko da komenigarria eta beharrezkoa dela, eta gainerako soluzioak baino egokiagoa dela (sestra gaineko edo sestra azpiko eraikinean...).
- Modu osagarrian, ingurunean kokatutako partzeletan, eraikinetan, garajeetan eta abarretan behar bezala justifikatutako kasuetan.
  - \* Bizikletak: eraginpeko eraikinaren barruan, sestra gainean edo azpian, eraikinean dauden edo aurreikusten diren patioetan eta/edo partzelaren azalean; "3.A" atalean aurreikusitako zuzkiduraren ezarpena, edozein kasutan, atal horretan bertan ezarritako baldintzetara egokituko da.
- d) Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak zuzkidura hori gorantz edo beherantz doitzea erabaki ahal izango du, behar bezala justifikatutako kasuetan.
- e) Ez da aplikatzekoa honako hauekin zerikusia duten behar bezala justifikatutako arrazoiengatik sotoak edo sotoak har ditzaketen beste solairu batzuk egikaritzea bidezkoa ez den kasuetan:
- \* Katalogatutako eraikinak babesteko araubidea.
  - \* Partzelaren baldintzatzaile geoteknikoak.
  - \* Partzelaren eta/edo eraikinaren forma, tamaina eta abar. Salbuespenak honako partzela hauei eragiten die zehazki:
    - 400 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera dutenei.
    - Espazio publikora ematen duen fatxada 10 metro baino gutxiagokoa.
    - Aipaturiko sotoak eraikitze bideraezintasuna eta/edo proportziorik eza justifikatzen duten beste parametro formal batzuei erantzuten dietenak.
  - \* Partzela / eraikina kokatuta dagoen ingurune mugikortasuna eta/edo trafikoa. Arrazoi horiek behar bezala onartutako mugikortasun-plan eta -proiektuetan (HMJP...) oinarritu beharko dira, eta honako hauek justifikatzen dituzten arrazoiekin lotuta egon daitezke: espazio publikotik aparkalekuetara sarbide berriak egikaritzearen desegokitasuna; ibilgailu motordunen trafikoa mugatzea; etab.
  - \* Behar bezala justifikatutako beste arrazoi batzuk.

Aparkalekuaren legezko hirigintza-estandarrari lotutako aurreko kasuetan, bizikletentzako eta/edo interesgarritzat jotzen diren gainerako ibilgailuentzako aparkalekuak gaituz beteko da.

#### D.- Baldintza partikularrak eta salbuespenak.

Hiri Mugikortasun Jasangarriaren Planean edo beste plan edo programa baliokide batean aurreikusitakoaren arabera, Udalak automobilentzako antolatu beharreko aparkaleku-kopurua mugatu ahal izango du honako kasu hauetan:

- a) Hura ezartzeak inguruko trafikoan kalteak eragin ditzakeela aurreikus daitekeenean.
- b) Oinezkoentzako egoera hobetzeko helburuengatik.
- c) Funtzionalitate-arrazoiengatik: hiri- eta administrazio-zerbitzuetara bideratutako ekipamendu-eraikinetan.

E.- *Ibilgailu motordunentzako sarbide mankomunatuaren baldintzak.*

- a) VII.2 planoan jasotako udalerriko zatietan kokatutako eraikinetako garajeetarako sarbideekin bide publikoa ahalik eta gutxien oztopatzeko xedez, sarbide mankomunatuak antolatzeko joera izango da, honako irizpide hauen arabera:

- \* 1. egoera.
- Beste soto mugakide batetik sarbidea duten eta haien aldeko bide-zorra duten sotoei erreparatzen die, baldin eta sarbide horrek indarrean dauden lege-xedapenetan aparkaleku guztiei zerbitzua emateko ezarritako baldintzak betetzen baditu.
  - Zortasun hori formalizatuta badago eta aipatutako baldintzak betetzen badira, aipatutako sotoetarako sarbidea gaitzeko erabiliko da.
  - Zortasun hori formalizatuta ez badago eta aipatutako baldintzak betetzen badira, honako baldintza hauen arabera jokatu da:
    - . Zehazten den kasuan, eraginpeko alderdien arteko adostasunetik ondorioztatzen dena bete beharko da.
    - . Adostasunera iristen ez bada, Udalak dagokion zortasuna ezarri ahal izango du desjabetze bidez, partzela mugakidearen titularrak eskatuta. Kontu horri dagokionez, eraginpeko bide publikoan ahalik eta eragozpen gutxien sortzeko aipaturiko helburua interes publikokotzat joko da.
    - . Sarbidera ez ezik, eraginpeko partzeletan sortzen diren aparkaleku guztiak lotzeko behar diren barne-ibilbide guztietara ere hedatuko da zortasuna.
    - . Zortasunaren onuradun den partzela egokiak eta justifikatuak izan daitezkeen beste partzela mugakide batzuetarako sarbide- eta bide-zorrei lotuta geratuko da.
    - . Desjabetzearen kostu ekonomikoa edo balio justua zortasunaren partzela onuradunaren titularrek ordainduko dute.
  - Halaber, desjabetzea egin ahal izango da, dagokion sarbide- eta bide-zorrarekin osatuta, lehendik dagoen sarbidea hobetu, zabaldu eta/edo eskari berrien ondoriozko eskakizunetara egokitzeko, baldin eta soluzio-mota hori interes publikoaren ikuspegitik beste batzuk baino egokiagoa dela uste bada.
  - Lehendik zeuden sarbideak ez dira bideragarritzat joko xede horretarako honako kasu hauetan:
    - . Indarrean dauden lege-xedapenek eskatutako baldintza teknikoak eta/edo neurrizkoak ez betetzea, zerbitzua eman behar dioten aparkaleku-kopuruari eta abarri erreparatuta.
    - . Horietatik partzela mugakidera edo mugakideetara sartzea ezin da gauzatu zentzuzko denboran eta zentzuzko moduan.
- Alderdi horiek guztiek dagokien justifikazio zehatza jaso beharko dute kasu bakoitzean.

- \* 2. egoera.
  - Honako arrazoi hauetako batzuentatik beste soto mugakide batetik sarbiderik ez duten sotoei eragiten die:
    - . Sarbide hori ez egotea.
    - . Lehendik dagoen sarbideak, indarreko lege-xedapenetan aparkaleku guztiei zerbitzua emateko ezarritako baldintzak ez betetzea eta/edo konexioa zentzuzko denboran eta zentzuzko moduan ezin dela gauzatu justifikatzea.
  - Kasu horretan:
    - . Eraikinaren fatxadatik sarbidea gaitzea baimenduko da.
    - . Haien gainean bide-zorra ezarriko da partzela mugakide guztien alde, lehen sototik.
  
- b) Ekipamendu- edo erakunde-eraikinetako aparkalekuetarako sotoetan, baldin eta lehen sotoa beste erabilera batzuetara bideratuta badago eta euren tamaina txikiagatik arrapalen ordeztatuak jasogailuak jarri behar diren orubeen gaineko eraikinak badira, Udalak kasu bakoitzaren baldintza partikularrak aztertuko ditu eta, beharrezkoa balitz, eraikin horiek aparkaleku-sarbideetan autonomoak izateko baimena emango du.
  
- c) Aipaturiko sarbide-zorrak edo jabetza-mugapenak Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dira eta hori egiaztatu beharko da dagokion obra-lizentzia eskuratu baino lehen.

### 3.- Bizikleta, haur-kotxe eta beste produktu batzuentzako lokalaren zuzkidura espezifikoa.

- A.- Bizitegi-eraikin berrietan, bizikletak, haur-kotxeak eta mugikortasun urriko pertsonentzako laguntza-produktuak gordetzeko lokala gaituko da, indarreko lege-xedapenetan aurreikusitakoa<sup>1</sup>.

Bizikletak aparkatzeko lokal edo espazio horren zatia konputagarria izango da 2. zenbakian aurreikusitako zuzkidura betetzeko.

- B.- Zuzkidura hori gaitzea ez da beharrezkoa izango aipaturiko lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzeko salbuespenen eraginpeko eraikinetan, horien bideraezintasuna eta desproporzionaltasuna justifikatzen den kasuetan.

---

<sup>1</sup> 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-ostatuaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena, etab.

**87. artikulua.- Azpizona xehatuen erabilera-araubidea arautzeko aurreikuspen osagarriak.**

- 1.- Kapitulu honetako aurreikuspenak honako hauetan ezarritako baldintzetan osatu eta/edo birdoitu direla ulertu behar da:
  - A.- Indarrean dauden lege-xedapenak, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoaren araubidea, uholde-arriskuan dauden eremuen araubidea (lehentasunezko fluxu-eremuan edo handik kanpo daudenak) eta aplikatu beharreko beste edozein arautzen dituztenak barne.
  - B.- Hirigintza Arau Orokor hauek, hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile gainjarri buruzkoak barne.
  - C.- Plan honetako hirigintza-eremuen Hirigintza Arau Partikularrak.
  
- 2.- Kapitulu honetan jasotako erabilera-araubidea arautzen duten aurreikuspenak hirigunean (hiri-lurra + lurzoru urbanizagarria) antolatuta dauden edo gero antolatzen diren azpiero xehatuetan aplikatuko dira, honako salbuespen hauekin:
  - A.- Plan honek berariaz finkatutako plangintza xehatuak eragindako hirigintza-eremu edo -azpieroan, plangintza horrek zehaztutakoa da erabilera-araubidea. Beheko solairuko aparkaleku-erabilera VII.2 planoan xedatutakoaren arabera mugatzen da, eta ez da garaje-erabilerarik baimenduko etxebizitza-erabilera baimentzen ez denean.
  - B.- Plan honen garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak eragindako hirigintza-eremu edo -azpieroan, plangintza horrek zehaztuko du erabilera-araubidea, eta plangintzak ezarritakoa birdoitu ahal izango du.
  - C.- Mugatuta dauden eta Plan honek antolamendu xehatua zehazten dien hirigintza-eremu eta -azpieroan erabilera-araubidea dagokien Hirigintza Arau Partikularretan ezarritakoa da, arau horietako grafikoak barne, 90. artikuluan adierazitako moduan doitu eta osatuta. Testuinguru horretan:
    - a) Grafiko horietan ezarritakoaren arabera erabilera nagusitarako (bizitegiak, hirugarren sektoreko ekoizpenak...) erabiltzen diren solairuetan, baimenduta dago kasu bakoitzean eragindako partzela eta/edo eraikin tipologiari dagokion solairuan baimendutako erabilera osagarriak ezartzea. Kasu bakoitzean antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna gehienekotzat joko da.
    - b) Grafiko horietan ezarritakoaren arabera erabilera osagarritarako (aparkalekuak...) erabiltzen diren solairuetan, baimenduta dago, oro har, erabilera-mota horiek ezartzea, eta salbuespen gisa:

- \* Solairuetako ekipamendu-erabilerak, eta haietarako ezarritako baldintzak.
- \* Erabilera nagusiak, kasu bakoitzean eragindako dagokion partzela eta/edo eraikin tipologiako sotoko solairuetan haientzat aurreikusitako baldintzetan.

D.- A, B eta C ataletan aipatutako eremu edo azpieremuetan ez dauden eraikuntza finkatuetan eta/edo antolamendukoetan:

- a) Erabilera nagusitara bideratutako (bereizgarrien edo baimenduen modalitatean) eta Plan honek finkatu dituen eraikinen erabilera-araubide xehakaturak ("61.7.A" art.) kapitulu honetan dagokion azpizona xehaturako edo xehatuetarako ezarritakoa da, "c" atalean adierazitakoaren kalterik gabe.
- b) Hasiera batean erabilera osagarritara bideratzeko (aparkalekuak, trastelekuak, etab.) eraikitako eta Plan honek finkatutako ("61.7.B") egungo eraikinak, mota horretako erabilera osagarrietarako edo antzeko beste erabilera batzuetarako erabiltzen dira, baita Plan hau formulatu eta sartzeko unean erabilera nagusitarako erabiltzen diren eta bat ez datozen erabilera-araubideari lotuta daudenean ere.

Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatutako arrazoiak medio, eraikin horiek erabilera nagusitarako baimentzeak ezingo du eragin, inola ere, Plan honetako aurreikuspenen ondorioz erabilera horietara bideratutako partzelaren hirigintza-erakigarritasuna handitzea.

- c) Plan honek finkatutako eraikinetan (eraikita daudenak edo eraikitzen ari direnak) lehendik dauden eta/edo baimendu diren erabilerak eta hartzen dituen azpizona xehaturako Plan honetan ezarritako erabilera-araubidearekin bat ez datozenak erabilera onartuen araubideari lotuta geratuko dira. Eraikin horiek erabilera-aldaketa integrala egiteko eta/edo eraitsi eta ordezteko unera arte mantentzeko baimena ematen da, eta dagokion azpizona xehaturako Plan honetan ezarritako erabilera-araubidera egokitu beharko dira.

Testuinguru horretan, erabilera onartuen aipaturiko araubideari lotzerekin batera, Plan honek finkatutako eraikinetan dauden eta "b.2 Hirugarren sektorea / @ jarduerak" tipologiako partzela xehatuetan kokatutako etxebizitzak mantentzea baimentzen da eraikinaren birgaitze integrala eta/edo erabilera-aldaketa integrala egiten bada, baina ez eraitsi eta ordezten bada. Kasu horretan, partzela-tipologia horretarako Plan honetan ezarritako erabilera-araubidera egokitu beharko da. Etxebizitza horiek mantentzeko, ez da beharrezkoa izango haiekiko sarbide-nukleo independentea gaitzea. Eraikineko beste erabilera baimendu batzuetarako eta/edo lehendik daudenetarako sarbide-nukleotik sartu ahal izango da haietara.

Honako baldintza hauek betetzen dituena joko da lehendik dagoen etxebizitzatzat:



- \* Etxebizitzaren eraikuntza- eta gaikuntza-lizentzia izatea.
- \* Erabilera horretarako, gutxienez 2005eko Arau Subsidiarioak indarrean sartu zirenetik erabili izana, etenaldi puntualen kalterik gabe.  
Gorabehera hori egiaztatzeko, aldi horretan bertan bizi izan den pertsonaren edo pertsonen errolatze-ziurtagiriak aurkeztu beharko dira, aipaturiko etenaldi puntualen kalterik gabe.
- \* Aldi horretan ekonomia-jarduera autonomoak eta/edo etxebizitzaren jarduera ez-osagarriak garatzeko ez erabili izana.

Gainera erabilera baimenduak ezartzea Plan honetan horientzako ezarritako baldintzetara egokituko da.

E.- Hasiera batean erabilera osagarritara bideratu (aparkalekuak, trastelekuak, etab.) eta Plan honek finkatu ez dituen lehengo eraikinak plangintzarekin bat ez datozen eraikinen erabilera-araubideari lotuta geratuko dira.

Gaur egun daudenen ordeztu erabilera osagarriak soilik ezartzea baimentzen da.

3.- Azpizona xehatu berean salbuetsitako bi eraikin edo gehiago badaude sestra gainean, horietako bakoitza erreferente autonomo eta bereziztat hartuko da, Plan honetan ezarritako erabilera-araubidea aplikatzearen ondorioetarako.

Halaber, sestra gainean lehendik dauden salbuetsitako eraikin bakoitza, eraikin horiek guztiek partekatzen duten eraikuntza-egitura jakin baten gainetik (sotoak, zokaloa...) dagoena, erabilera-araubide hori aplikatzeko erreferente autonomo eta bereziztat hartuko da.

4.- Behegaineko solairuaren erabilera-araubidea honako hau izango da:

- a) Espazio publiko mugakidearekin lotura zuzena duten edo izan dezaketen behegaineko lokal edo espazioen kasuan, kokatuta dagoen eraikinaren beheko solairurako ezarritakoa.
- b) Espazio publiko mugakidearekin lotura zuzenik ez duten eta izan ezin duten behegaineko lokal edo espazioen kasuan, kokatuta dagoen eraikinaren goiko lehen solairurako ezarritakoa.

5.- Ez dago baimenduta lehentasunezko fluxu-eremuan kokatutako eraikinen beheko solairuetan aparkalekuak ezartzea, edozein delarik kokatuta dauden azpizona xehatuaren tipologia, URA Agentziak eta/edo arloan eskumena duen erakundeak sotoan ezartzeko ez baina beheko solairuan ezartzeko baimena ematen duen kasuetan izan ezik.

6.- Beste erabilera nagusi batzuen trasteleku osagarriak jartzeko baimena ematen da, alde batetik, aparkalekuak ezartzea baimenduta duten eraikuntza-solairuetan eta/edo horien zatietan eta, bestetik, teilatupeko solairuan, honako baldintza hauetan:

- A.- Trasteleku bakoitzaren gehieneko azalera 13,50 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da.
- B.- Trastelekuek sarbidea izan beharko dute kokatuta dauden eraikinaren elementu komunetatik, beheko solairuan eta/edo elementu horietatik irisgarriak ez diren zatietan kokatuta egoteagatik espazio publiko mugakidetik sarbidea dutenek izan ezik.
- C.- Eraikineko elementu komunetatik irisgarriak diren trastelektara bideratutako azalera osoa, kasu bakoitzean zehazten dena izango da, gehieneko mugarik ezarri gabe.
- D.- Espazio publiko mugakidetik sarbidea duten trasteleku laguntzailerako eraikin berean bideratutako gehieneko azalera 200 m<sup>2</sup>(s)-koa izango da.

Beheko solairuan ez dago baimenduta trastelekuak jartzea, ez osagarriak eta/edo etxebizitzari lotutakoak, aparkalekuak ezartzea baimenduta ez dagoen hiriko eremuetan.

7.- Erdigunea eta auzo-bihotzak arautzen dituzten aurreikuspen espezifikoak "4. Planoak" dokumentuko "VII.2" planoan mugatutako eremuetako ingurune eta espazio publiko eta pribatuen multzoan aplikatuko dira.

Horrela, eremu horien mugatze-perimetroa kale edo espazio publikoen mehelinarekin bat datorrenean, aurreikuspen horiek eremu horien barruan dauden eraikinetan soilik aplikatuko dira, eta ez eremu horretatik kanpo daudenetan (mehelinaren beste aldean).

Halaber, eremu horien mugatze-perimetroak ertzeko kale edo espazio publiko guztiak hartzen baditu, kale edo espazio horiekin mugakide diren eraikinen fatxadaraino iritsiz, aurreikuspen horiek eraikin horietan ere aplikatuko dira.

## **BOSGARREN KAPITULUA** **ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ETA ALDATZEKO** **BALDINTZA FORMALAK.**

### **Artículo 88.- Antolamendu xehatua zehazteko eta aldatzeko modalitateak.**

1.- Plan honetan antolamendu xehatua zehazteari edo ez zehazteari erreparatuta, honako egoera edo modalitate hauek bereizi behar dira:

A.- *Egikaritze zuzeneko eremuak.*

Plan Orokor honek antolamendu xehatua zehaztu dien hiri-lur gisa sailkatutako eremuak eta/edo azpieroemuak bere egikaritze zuzeneko eremutzat joko dira, bere kasuan, haren garapenean sustatu beharreko proiektuak (xehetasun-azterketak; hirigintzako jarduketa-programak; birbanatze-proiektuak edo urbanizazio-obren proiektuak; etab.) eskatzearen kalterik gabe.

Udalak alde zuzenetik Xehetasun Azterketa bat egitea eta onartzea erabaki ahal izango du, baldin eta eraikin berria proiektatu eta ezartzeko baldintzak modu egokian zehazteko komenigarritzat jotzen badu, honako hauei buruzkoak barne: gailurraren altuera; eraikin mugakideen parametroetara egokitzea; mehelinak kentzea eta/edo horien ondorioak minimizatzea; behar bezala justifikatutako beste xede batzuk.

B.- *Gehitutako edo finkatutako antolamendu xehatuko eremuak.*

Plan Orokor hau onartu eta indarrean hasi aurretik sustatutako eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen esparruetan finkatutzat joko da hartan jasotako antolamendu xehatua.

Kasu horietan Plan Orokor honek antolamendu xehatu hori berariaz eta zuzenean txertatzen badu, aipaturiko plangintza xehatuan ezarritakoaren isla dela ulertuko da.

Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez (eraikigarritasunarekin, eraikuntza-parametroekin edo beste edozein konturekin lotuta), Plan Orokor honen eta beste plangintza horren artean desadostasuna edo kontraesana badago, plangintzatik ateratzen dena beteko da, baldin eta Plan Orokorrean jasotako aurreikuspenetatik antolamendua aldatzeko berariazko asmoa ondorioztatzen ez bada.

C.- *Antolamendu xehatu atzeratuko edo Plan honen garapenean sustatu beharreko eremuak.*

Aurreko bi ataletan aipatutako askotariko eremu guztietan eta Plan honek antolamendu xehatua zehaztu ez dutenetan, xede horrekin sustatu eta onartu beharko da dagokion garapen-plangintza (plan berezia edo plan partziala), indarreko legerian eta Plan honetan bertan, dagozkion Arau Partikularrak barne, ezarritako baldintzetan eta ezarritako irizpideen arabera.

2.- Antolamendu xehatuaren aldaketa.

Plan honetan eta/edo planak berak finkatutako edo haren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako antolamendu xehatua honako termino eta baldintza hauetan aldatu ahal izango da:

- A.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera<sup>1</sup>.
- B.- Lehendik dauden eraikinen irisgarritasuna eta/edo eraginkortasun energetikoa hobetzeko jarduketetan (indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzen arabera eskaria murrizteko), Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua, helburu horrekin sustatzen den eraikuntzako edo urbanizazioko proiektu teknikoan, aurreproiektu komunean, Xehetasun Azterketan edo Plan Bereziari gai horren inguruan zehazten diren irizpideekin bat etorri.
- C.- Lehendik dauden eraikinetan sustatzen diren jarduketetan, haietan kokatutako etxebizitzek gutxieneko bizigarritasun-baldintzak izan ditzaten (irisgarritasuna eta/edo energia-eraginkortasuna hobetzeko jarduketekin osatuta, hala badagokio), eta baldin eta egungo eraikuntzaren hazkunde fisikoa, egungo lerrokaduren aldaketa eta xede horietarako planteatutako eraikuntza edo instalazio berriak (edo daudenak handitzea) ez badira konputagarriak eraikigarritasuna zehazteko xedeetarako<sup>2</sup>, Xehetasun Azterketa baten bidez, haren eraginean garrantziari erreparatuta, Plan Bereziari bat egitea justifikatzen den kasuetan izan ezik.

Xehetasun Azterketak nahiz Plan Bereziak kasuan kasuko proposamenak justifikatu eta zehaztuko dituzte, honako hauekin lotutakoak barne: eraginpeko eremuaren mugaketa (jarduketa isolatuen edo multzokoen berezko baldintzei erantzun ahal izango die); lursail jakin batzuetan dituen eraginak eta ez beste batzuetan; jabari publikoko lursailak okupatzeko premia; proposamenak eraikuntzari eraginkortasun energetikoko eta bizigarritasuneko baldintza egokiak emateko helburuetara egokitzea; soluzio arkitektonikoa; eraikigarritasunaren izaera ez konputagarria; hiriko emaitza eta ingurunean inpaktu negatiborik ez egotea, inguruko eraikinak barne; intereseko beste edozein kontu.

Udalak, nolana ere, Xehetasun Azterketa eta Plan Berezi horien izapidetzea ez onartzea erabaki ahal izango du, planteatutako proposamenak egokiak ez direlako, gehiegizko eta/edo justifikaziorik gabeko inpaktuak sortzen dituztelako, behar bezala justifikatu ez direlako edo behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoiengatik.

- D.- Aurreko jarduketekin batera, eraginpeko eremua hiri-birgaitze edo -berroneratzeko eremu deklaratu da<sup>3</sup>, edozein arrazoi dela-eta beharrezkotzat edo komenigarritzat jotzen den kasuetan. Horri dagokionez, arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoa beteko da<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> 2/2006 Legea (104. art...); 7/2015 ELD (24. artikuluko 4. eta 5. atalak); 3/2015 Legea, Etxebizitzari buruzkoa (49. art.); etab.

<sup>2</sup> Aipaturiko eraikigarritasuna zenbatzeko kontuan hartu behar dira, besteak beste, dokumentu honetako 59. artikuluan ezarritako irizpideak.

<sup>3</sup> Aipaturiko eremuen deklaraziorako indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan: 3/2015 Legea, Etxebizitzari buruzkoa, etab.

<sup>4</sup> 3/2015 Legea, Etxebizitzari buruzkoa, etab.

- E.- Dokumentu honetan araututako jabetza pribatuko lursail edo eraikinetan erabilera publikoko zortasuna arautzen duten aurreikuspenek, bizitegi-eraikinen beheko solairuetan eta antzeko beste batzuetan etxebizitzak ezartzeko aurreikuspenek eta/edo mugek, horien mugaketari buruzkoak barne, antolamendu xehatuko zehaztapenen berezko maila dute, eta horretarako gokiak diren hirigintza-tresnen bidez aldatu ahal izango dira.

#### **89. artikulua.- Xehetasun-azterketen formulazioa.**

- 1.- Indarreko hirigintza legerian, Plan honetan eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza berezian eta partzialean xedatutako mugek barruan eta baldintzetan goragoko mailako plangintzan aurreikusitako eraikinen antolamendu xehatua, konfigurazio fisikoa edo urbanizazioaren antolamendua aldatzeak xehetasun azterketak egitea justifikatuko du.
- 2.- Bai Plan honetan edo bai berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun azterketen bitartez aldatu ahal izango dira honako kasu hauetan eta aipatuko diren xedeekin:
  - A.- Eraikinaren forma (altuera eta solairu-kopurua), lerrokadurak eta sestrak arautzen dituzten parametroak zehaztea eta/edo birdoitzea.
  - B.- Antolamendu xehatua eragindako lursailen eta ingurunearen baldintza material eta orografikoetara egokitzea, haren oinarriko ezaugarriak aldatu gabe. Irabazizko lursailen nahiz aipaturiko antolamenduaren ondoriozko horniduren konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke.  
Hornidurarako lursail publikoei dagokienez, aipaturiko egokitzapenarekin batera ezingo da azalera murriztu, ezta bere baldintza kualitatiboen balioa galarazi ere.
  - C.- Irabazizko erabileretara nahiz zuzkidura-erabilera publikotara bideratutako partzela eraikigarrien nahitaezko mugapenaren aldaketa eta/edo osaketa, zuzkidura publikoen azalera murriztu gabe.
- 3.- Hura formulatzea beharrezkoa izango da urbanizazioaren eta eraikinaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarreko ordenazio xehatuaren testuinguruan zehaztuta ez badaude eta akats horiek zuzendu ditzaketen plangintza xehaturik edo urbanizazio proiekturik egitea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

**90. artikulua.- Eraikuntza-parametroak, erabilera-araubidea eta komunikazio-sareen eta hiri-zerbitzuen azpiegituren konfigurazioa.**

1.- Plan honetako "2.2 Hirigintza-eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko grafikoetan jasotako eraikuntza-parametroen edukia, irismena eta izaera arauemailea, eraginpeko hirigintza-garapen berriei dagokienez, honako irizpide hauen arabera dira:

A.- Proiektatutako eraikinen eta horien solairuen sestrak eta ezarpen-kotak behar bezala doitu ahal izango dituzte sustatu beharreko eraikuntza-proiektuek, kasuan kasuko ingurunearen baldintzatzaile orografikoetara, urbanizaziokoetara, eraikuntzakoetara eta abarretara egokitzeko (lehendik dauden eraikinetatik eratorritakoak barne).

B.- Proiektatutako eraikinen sekzioak arautegiak dira aurreikusitako solairuen profilari edo kopuruari dagokionez, hala badagokio, solairuen atzeraemanguneari dagokionez eta horien erabilera-araubideari dagokionez. Ez, ordea, eraikuntzaren altuera osoari dagokionez edo sekzio horretatik eratorritako solairuen altuera partzialari dagokionez, Plan honetan solairu horietako bakoitzerako ezarritako altuera arautzen duten aurreikuspen orokorretatik ondorioztatzen dena izango baita. Horri buruzko zehaztapen zehatzak eta behin betikoak kasu bakoitzean eraikuntza-proiektuan ezarritakoak izango dira.

Kasu bakoitzean aurreikusten den profila edo solairu-kopurua nahitaez egikaritu beharko da, ekipamendutara bideratutako partzelen kasuan izan ezik, kasu bakoitzean zehazten den garapen- eta egikaritze-programara egokitu baitira.

Aurreko parametroak doitzeak, halaber, kasu bakoitzean ezarritako hirigintza-eraikigarritasuna doitzea ere eragin dezake, justifikatuta zehazten diren baldintzetan eta irismenarekin.

2.- Hirigintza-azpieremu mugatuetan antolatutako eraikinetan aurreikusitako eta/edo ondorioztatutako eta Plan honek antolamendu xehatua zehazten dien eraikuntza-solairu motak (beheko solairua, lehenengoa, bigarrena, hirugarrena...) zehaztea eta/edo identifikatzea Hirigintza Arau Partikularretako azpieremu horietako grafikoetan ezarritakora egokitu da.

Testuinguru horretan, eraikin batek beheko bi solairu dituela (dagozkien goiko solairuekin) ondorioztatuko da, baldin eta, fatxadak sestra desberdinetan kokatutako kaleen aurrean izateagatik, grafiko horietatik hala ondorioztatzen bada. Kasu horietan, eraikinaren erabilera-araubidea berezitasun horietara egokituko da, baita solairu bat edo batzuk erabilera-araubide desberdinetara (bereizgarriak...) bideratzeko aukerari dagokionez ere, fatxada batera edo bestera ematen dutela kontuan hartuta.

- 3.- Hirigintza Arau Partikularretako grafiko horietan azaltzen diren eraikuntza-solairu berean erabilera desberdinak kokatzeko aurreikuspenak birdoitu egin ahal izango dira dagokion eraikuntza-proiektuaren testuinguruan, egokitzen jotzen den moduan eta irismenarekin. Erabilera horietako bakoitzerako guztizko eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenak lehen bezala utziko dira eta eraikigarritasun hori gehienekotzat hartuko da, ezkaratzak kokatuta dauden eraikuntza-solairuari edo -solairuei buruzko honako salbuespen hauen kalterik gabe:
- A.- Solairu horietan aurreikusitako erabilera desberdinetara bideratutako eraikigarritasuna arautzen duten zehaztapenak birdoitu egin ahal izango dira, eraikuntza-proiektua egiteko testuinguruan, egokitzen jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin, honako arrazoi hauekin zerikusia duten arrazoiengatik: indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzea (Kode Teknikoa...); ezarri beharreko ezkaratz-kopurua eta horien azalera zehaztea; aipatutako beste edozein solairutan behar bezala justifikatu ezin diren erabileretarako lokalak edo espazioak ezartzea; behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoi.

Nolanahi ere, birdoitze horiek ezin dute eragin eraikinean aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzarik.
- B.- Batez ere bizitegitarako diren eraikinetako solairu horiek hirugarren sektoreko erabileretarako erabiltzen badira, horien ordean erabilera osagarritara bideratutako beste batzuk (trastelekuak, aparkalekuak...) jarri ahal izango dira neurri handiagoan edo txikiagoan, erdigunean edo auzo-bihotzetan kokatuta egotearekin zerikusia duten arrazoiengatik eta/edo beste edozein arrazoiengatik, horiek ezartzea baimentzen ez den kasuetan izan ezik.
  - C.- Eraginpeko partzelaren eta/edo eraikinaren zuzkidura-betebeharrak, sistema orokorren eta tokikoen sareen hirigintza-estandarrak betetzearekin zerikusia dutenak, Plan honetan eta bertan aurreikusitako eraikigarritasunetan ezarritakoak izango dira aurrerantzean ere, aurreko birdoitzeen eraginik gabe.
- 4.- Antolamendu xehatuaren esparruan zehaztutako komunikazio-sareen (bideak, trenbideak, oinezkoentzako bidezidorrak eta bidegorriak...) eta hiri-zerbitzuen azpiegitura orokorren eta lokalen konfigurazio, trazadura eta sestren soluzioak, haiek egikaritzeko formulatzen diren urbanizazio-obren proiektuek egokitu eta/edo birdoitu ahal izango dituzte hirigintza-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.

## **LAUGARREN TITULUA** **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.**

### **91. artikulua.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaille gainjarriak. Irizpide orokorrak.**

- 1.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaille gainjarriek Lasarte-Oriako udal-mugardean dauden askotariko jatorriko (legeria orokorra; lurralde-planak; arloko administrazioen proposamenak euren funtzioak betetzean, etab.) elementuak eta errealitateak (ingurune naturalarekin, ingurumenarekin, paisaiarekin, azpiegiturekin, ibai-ibilguekin eta abarrekin zerikusia dutenak) arautzeko eta/edo tratatzeko parametro-multzoa osatzen dute, eta euren arau-lerrunari eta/edo helburuei erreparatuta, hirigintza-antolamendua osatzen dute eta bai hirigintza-antolamendu hori zehaztean nahiz egikaritzean berariaz eta nahitaez kontuan hartu behar dira.
- 2.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaille gainjarrien oinarritzko modalitate hauek bereizten dira:
  - \* CS.1 Babes bereziko espazio eta elementu naturalak.
    - CS.1.1 Tokiko intereseko zuhaitzak.
    - CS.1.2 Fauna-intereseko eremuak.
  - \* CS.2 Korridore ekologikoak. Azpiegitura berdea.
  - \* CS.3 Interes geologikoko eremuak.
  - \* CS.4 Paisaiaren ikuspegitik interesa duten eremuak.
  - \* CS.5 Onura Publikoko Mendia (OPM).
  - \* CS.6 Atsobakar hezegunea.
  - \* CS.7 Baso-sutearen arriskua.
  - \* CS.8 Eremu higagarriak edo higadura arriskua dutenak.
  - \* CS.9 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak.
  - \* CS.10 Uholde-arriskua duten eremuak.
  - \* CS.11 Eremu akustikoak.
  - \* CS.12. Salgaien garraioaren arriskua.
  - \* CS.13. Zabalaga hiriarteko landa-parkea (Eremu funtzionaleko LZP).



- \* CS.14 Indarreko lege-xedapenetan araututako beste baldintzatzaile batzuk.
  - CS.14.1 Udalaz gaindiko errepideak.
  - CS.14.2 Trenbide-sarea.
  - CS.14.3 Ibai-ibilguak.
  - CS.14.4 Ur-hornidura eta saneamendua.
  - CS.14.5 Zortasun aeronautikoak.

3.- Baldintzatzaile horiek eragindako lurra, eremuak eta elementuak Plan honetako planoetan jasotakoa da.

## **92. artikulua.- "CS.1 Babes bereziko espazio eta elementu naturalak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

### 1.- Modalitateak.

Baldintzatzaileen honako modalitate hauek bereizten dira:

- \* CS.1.1 Tokiko intereseko zuhaitzak.
- \* CS.1.2 Fauna-intereseko eremuak.

### 2.- Erregulazio-araubidea.

Baldintzatzaile horrek eragindako eraikuntza- eta erabilera-araubidea, bere modalitate desberdinetan, kasu bakoitzean integratuta dauden zona orokorrerako ezarritakoa da, babestu beharreko espazioak, elementu naturalak eta fauna mantentzea eta babestea bermatzeko behar den heinean birdoituta.

## **93. artikulua.- "CS.2 Korridore ekologikoa" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra. Azpiegitura berdea.**

Baldintzatzaile horrek eragindako eraikuntza- eta erabilera-araubidea, kasu bakoitzean integratuta dauden zona orokorrerako ezarritakoa da, beste xede batzuen artean, honako hauek lortzeko beharrezkoa den heinean birdoituta:

- A.- Aipaturiko korridore ekologikoei lotutako konektagarritasun ekologikoa babestea. Horretarako, lurzoruaren erabilerak (bereziki faunaren mugimendurako egokienak, esaterako, zuhaitziak, heskai biziak...), ur-masen osotasuna eta elementu artifizialak dituzten tentsio-tarteetan dauden igarobide posibleak (igarobide garaiak, zubibideak, faunaren igarobide espezifikoa...), faunaren konektagarritasunaren adierazitako helburua lortzeko baldintza ahalik eta onenetan mantenduko dira.
- B.- Jarduketaren batek konektagarritasun ekologikoa eta faunaren mugimenduak arriskuan jartzen baditu, eragina minimizatzeko eta ezabatze behar diren neurri babesgarriak eta zuzentzaileak ezarriko dira.
- C.- Hiri-garapen berriak zatiketa ekologikoa murrizteko eta/edo minimizatzeko moduan zehaztuko dira, areagotu gabe.

D.- Arrisku handiagoan dagoen eta teknikoki posible den puntu edo eremuetan konektagarritasuna lehengoratzeko sustapen aktiboa egitea.

Lehendik dauden nahiz aurreikusita dauden bide-azpiegiturek eta abarrek arreta berezia behar dute kontu horri dagokionez.

**94. artikulua.- "CS.3 Interes Geologikoko Eremuak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan Orokor honetan eremu horiek txertatuta dauden zona orokorrerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, eremu horien balio kulturalak, zientifikoak eta didaktikoak mantentzeko eta indartzeko eta aldatu, narriatu eta/edo ezabatu ditzaketen jarduketan aurka babesteko behar diren baldintzetan birdoituta eta/edo osatuta.

Espazio eta elementu horiek hirigunean kokatzen diren kasuetan (lurzoru hiritarrak eta urbanizagarriak osatutako multzoa), lehendik dauden eta/edo adierazitako balioak babesteko moduan proiektatutako hiri-garapenak bateragarri egiteko behar diren neurriak zehaztuko dira.

Lasarte-Oriako interes geologikoko eremuak, zehazki, Oriako Ibai Terraza eta Lasarteko Olistolitoa dira.

**95. artikulua.- "CS.4 Paisaia-intereseko eremuak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

1.- Baldintzatzaile horri lotutako eraikuntza- eta erabilera-araubidea txertatuta dauden erabilera orokorreko zonarako edo zonetarako kasu bakoitzean ezarritakoa da, araubide harekin bat etorritz, gauzatu nahi diren esku-hartzeei lotutako paisaia-afekzioak edo -inpaktuak ezabatu eta/edo minimizatuko direla bermatzeko behar den neurrian osatuta eta/edo birdoituta.

2.- Aipaturiko eremuen paisaia-babesa lortuko dela bermatzeko xedez, haietan eta/edo haien inguruan egin nahi diren hirigintza-jarduketek, batetik, jarduketa horiei lotutako paisaia-afekzioen eta lehen adierazitako paisaia babesteko helburua lortzeko orduan duen eraginaren ebaluazioa eta, bestetik, ondoriozko inpaktuen neurri babesgarriak eta/edo zuzentzaile egokiak izan behar dituzte.

Horretarako, jarduketa horiek antolatzeko eta egikaritzeko egiten diren planek eta proiektuek (Plan honen garapen-plangintza eta urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak) dagokion paisaia-kalitatea lortzea bermatzeko eta inpaktuak ezabatzeko eta/edo minimizatzekeo neurriak zehaztu beharko dituzte.

Xede horrekin, plan eta proiektu horiek paisaia eta haiek paisaia horretan duten eragina berariaz kontuan hartuta egingo dira, egin beharreko proposamenak zehazteko.

**96. artikulua.- "CS.5 Onura Publikoko Mendiak (OPM)" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea mendi horiek txertatuta dauden zona orokorrerako Plan Orokor honetan kasu bakoitzean ezarritakoa da, arloan indarrean dauden indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin birdoituta eta/edo osatuta [Mendien 43/2003 Legea, 10/2006 Legea (aurrekoa aldatzen duena); Gipuzkoako mendien 7/2006 Foru Araua].

**97. artikulua.- "CS.6 Atsobakar hezegunea" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Baldintzatzaile horren eraginpeko eremuaren eraikuntza- eta erabilera-araubidea EAEko hezeguneen LAPean ezarritakoa da.

**98. artikulua.- "CS.7 Baso-sutearen arriskua" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Arlo horretan aplikatu beharreko araudi sektorialean xedatutakoa bete beharko da.

**99. artikulua.- "CS.6 Eremu higagarriak edo higatzeko arriskua dutenak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea eremu horiek txertatuta dauden zona orokorrerako Plan Orokor honetan kasu bakoitzean ezarritakoa da, higadura-arriskuak ezabatzeko eta/edo ekiditeko behar diren baldintzetan birdoituta eta/edo osatuta.

Xede horrekin, batetik, arrisku horiek saihesteko teknika egokiekin planteatutako jarduketak egiteko eta, bestetik, baliabide ez-berriztagarriaren izaerarekin lurzorua babesteko egokiak diren hazkuntza moteleko landare-espezieak mantentzeko eta/edo ezartzeko behar diren neurriak sustatuko dira.

Modu osagarrian, lurzoruaren egonkortasunari eragiten dioten jarduerak saihestuko dira, eta kontu handiz ibiliko da eremu horietan egiten diren nekazaritzako eta basozaintzako jardueretan.

**100. artikulua.- "CS.9 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Baldintzatzaile hori lotuta dago iraganeko eta/edo oraingo ezaugarriei erreparatuta eta arloan indarrean dagoen araudian ezarritakoaren arabera, kutsagarriak izan litezkeen lurzorutzat jotzeko baldintzak betetzen dituzten eta, ondorioz, IHOBek egindako lurzoru-mota horri buruzko inbentarioan jasota dauden lurzoruei.

Oro har, lurzoru horiek erregulatzeko eta tratatzeko araubidea legeria horretan ezarritako irizpideei lotutakoa da.

Legeria horretan xedatutakoaren arabera, aipaturiko lurzoruek eta eremuak, besteak beste, lurzoruaren kalitatearen aitopren-espeditentea jasoko dute.

**101. artikulua.- "CS.6 Uholde arriskua duten eremuak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea aipaturiko eremuak txertatuta dauden zona orokorrerako kasu bakoitzean ezarritakoa da, besteak beste, honako baldintza hauetan birdoituta:

- 1.- Araubide hori eta, azken batean, Plan Orokorra eta bere proposamenak, arloan indarrean dauden lege-xedapenetan (Uren Legea; EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzekeo Lurralde Arloko Plana, Isurialde Kantauriarra; Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa. Euskal Autonomia Erkidegoko Barne Arroen Esparrua; etab.) ezarritako aurreikuspenetara doitzea.
- 2.- Hirigunean dauden uholde-arriskuaren arazoei erantzuna ematea ekosistema urtarrarekiko ahalik eta errespetu handiena adierazten duten neurriak zehaztuz. Horretarako, arazoak behar duen arreta eta balorazioa izango ditu xede horrekin sustatzen diren edo arlo horretan eragina duten proiektu espezifikoetan eta, ekosistema urtar bakoitzaren baldintzatzaileei erreparatuta, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren ekosistema urtarra errespetatzeko neurriak proposatuko dira.
- 3.- Ibai-ibilguetatik hurbil egiten diren hirigintza-garapen berrietan ibaiak eta errekek hiri-paisaian txertatzen dituzten diseinuak bultzatuko dira eta uholde-arriskua duten ertzetan erabilera onargarriak ezarriko dira, betiere larrialdiko abisua emateko sistema egokiekin: espazio libreak, aire zabaleko kirolguneak, nekazaritza-eremuak ahal denean, etab. Ibaitek hurbilen dauden eremuak eta, ondorioz, uholde-arrisku handienekoak, jatorrizko ekosistemak lehengoratzeko eta erabilera publiko kontrolaturako eta azpiegitura oso arinak dituztenetarako gordeko dira batik bat.
- 4.- Plan honetako planoetan ageri diren uholde-arriskuei buruzko aurreikuspenak zuzen-zuzenean birdoitutzat joko dira, 1. paragrafoan aipatutako xedapenen arabera prestatzen diren uholde-arriskuko mapen ondoriozko terminoetan eta irismenarekin.

- 5.- Eraikin berriak antolatzeari edo uholde-arriskuko Hiri Lurzoru Finkatuan daudenak birgaitzeari dagokionez, jarduketa urei buruzko araudi sektorialetik eratorritako mugetara egokituko da, hain zuzen ere, Plan Hidrologikoaren Araudiko 37., 43. eta 45. artikuluetan ezarritako uholde-arriskuko eremuetako erabileren mugetara, bereziki 45. artikuluko 1. paragrafoan ezarritakoari dagokionez, bizitegi-erabilerak 500 urteko errepikatze-denborako uraldiak eragingo ez dien kotan ezarriko dira.
- 6.- Araubide hori eta, azken batean, Plan Orokorra eta bere proposamenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan (Uren Legea; EAeko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana, Kantauriko Isurialdea; Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa; Euskal Autonomia Erkidegoko barne-arroen eremua; eta abar) ezarritako aurreikuspenetara egokitzea.

#### **102. artikulua.- "CS.11 Eremu akustikoak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

- 1.- Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoak arautzeko araubidea, dagozkien helburu akustikoak barne, zatari buruz indarrean dauden legezko xedapenetan horietako bakoitzarentzat ezarritakoa da.
- 2.- Soinuaren aurkako babes bereziko eremuak mugatuko dira eta horren ondoriozko eremu-planak eratuko dira, baldin eta lehen aipaturiko lege-xedapenetan gai horren inguruan xedatutako irizpideen arabera, beharrezkoak baldin badira. Udalak sustatu eta onartutako izaera horretako eremuak eta planak finkatu egingo dira, egoki irizitako alderdiak, bere kasuan, osatzearen kalterik gabe.
- 3.- Plan honetako plano eta grafikoetan jasota dauden eremu akustikoei, helburu akustikoei eta helburu horiek betetzeari edo ez betetzeari buruzko aurreikuspenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera eguneratuko dira. Eguneratze hori modu orokorrean eta bateratuan egin ahal izango da udalerrri osoan, edo zati batean, egokituz jotzen diren zatietan, Plan hau garatzeko eta/edo proposamenak aldatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuaren xede diren eremu edo azpieremuak barne.

#### **103. artikulua.- "CS.12 Salgaien garraioaren arriskua" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

Arlo horretan aplikatu beharreko araudi sektorialean xedatutakoa bete beharko da.

#### **104. artikulua.- "CS.13 Zabalaga hiriarteko landa-parkea (Eremu funtzionaleko LZP)" baldintzatzailea arautzeko arau orokorra.**

Baldintzatzaile horren eraginpeko eremuaren eraikuntza-araubidea Donostialdeko LZPea ezarritakoa da.

**105. artikulua.- "CS.14 Indarreko lege-xedapenetan araututako beste baldintzatzaile batzuk" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.**

1.- "CS.14.1 Udalaz gaindiko errepideak" baldintzatzailea.

Errepide horien eraikuntza- eta erabilera-araubidea haiek arautzeko lege-xedapenetan ezarritakoa da: Errepide-arloko indarreko xedapenak, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duen 1989ko maiatzaren 30eko legea, geroztik hainbat aldiz aldatu edota osatutakoa; ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemailea, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren Testu Bategina onartzen duena.

Gainera, haien ertzetan dauden lur eta eraikinek jabetzaren mugei buruz aipatutako Foru Arauan ezarritako (IV. titulua) aurreikuspenak bete beharko dituzte (babes-eremuekin, eraikuntzen distantziarekin edo atzerapenarekin lotutakoak barne).

2.- "CS.14.2 Trenbide-sarea" baldintzatzailea.

Sare horren eraikuntza- eta erabilera-araubidea bere lege-xedapen arautzaileetan ezarritakoa da (Trenbide-sektorearen eta bere Erregelamenduaren 38/2015 Legea, irailaren 29koa, abenduaren 30eko 2387/2004 Errege Dekretuak onartutakoa, etab.).

Gainera, haien ertzetan kokatutako lurak eta eraikinak jabari publikoko eta babeseko zonak, eraikuntza-muga eta abar arautzen dituzten xedapenetan (2872015 Legeko II. Tituluko III. Kapitulua; 2387/2004 Errege Dekretuko I. Tituluko III. Kapitulua) ezarritako irizpideei lotuta daude, baldin eta horiek eragiten badiete.

3.- "CS.14.3 Ibai-ibilquak" baldintzatzailea.

A.- Ibai-ibilguen eta haien ertzen eraikuntza- eta erabilera-araubidea arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa da: Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa; Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (Kantauriko isurialdea), 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartua eta azaroaren 19ko 449/2013 Dekretu bidez aldatua; Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa. Euskal Autonomia Erkidegoko Barne Arroen Esparrua; etab.

B.- Ibai-ibilguen ertzetan kokatutako eta xedapen hauetan araututako zortasun- eta polizia-zonak arautzen dituzten aurreikuspenek eragindako lur eta eraikinen eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan honetan ezarritakoa da, aurreikuspen horiek aplikatzearen ondoriozko baldintzetan osatuta eta/edo birdoituta.

C.- Lehentasunezko fluxuaren eremuaren barruan nahiz handik kanpo dauden eremuan kokatutako uholde arriskua duten eremuetan aurreikusitako jarduketak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira (lehen aipatutakoez gain, uztailaren 20ko 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, Urei buruzko testu bategina onartzen duena; apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretua, Urei buruzko abuztuaren 2ko Legeko atariko titulua eta I., IV., V., VI. eta VII. tituluak garatzen dituen Jabari

Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duena; 1/2016 Errege Dekretua, urtarrilaren 8koa, Kantauri Mendebaldeko, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura eta Jucar demarkazio hidrografikoen eta Kantauri Ekialdeko, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana eta Ebro demarkazio hidrografikoen Espainiako zatiaren Plan Hidrologikoen berrikuspena onartzen duena; etab.) eta/edo aurrekoen ordeztokizunean sustatzen direnak.

Testuinguru horretan, uholde-arriskua duten eremu horietako partzela eta eraikinetarako Plan honetan ezarritako erabilera-araubidea doitzat joko da, xedapen haietan adierazitakora egokitzeko moduko baldintzetan.

- D.- Aurreikusitako hirigintza-garapenetan, bereziki garrantzi handiko hirigintza-garapenetan, ahal den neurrian, drainatze-sistema jasangarriak erabiltzea sustatuko da, balizko jariatze-handitzeak minimizatzeko.
- E.- Plan honetan mugatutako eremu eta azpierreuetan sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuek kasu bakoitzean egokiak diren hiriko drainatze jasangarriko sistemen (HDJS) ebaluazio tekniko eta ekonomikoa jaso behar dute, euri-jariatzeek eragindako karga kutsatzaileari dagokionez hirigintza-garapenak duen eragina jatorrian minimizatzeko egokituta. Ebaluazio horretan, batetik, azalera iragazgaitzak mugatuz isurketen bolumena murrizteko neurriak eta, bestetik, isurketen muturreko emariak euste-elementuak erabiliz murrizteko neurriak jasoko dira<sup>1</sup>.

4.- "CS.14.4 Ur-hornidura eta saneamendua" baldintzatzailea.

Lehendik dauden eta aurreikusi diren hirigintza-garapenak ur-hornidurako eta saneamenduko sistemekin lotzea, horretarako instalazioak edo sareak ezartzea eta horretarako behar diren baimenak lortzea arlo horretan indarrean dauden Ordenantzetan eta Erregelamenduetan ezarritako baldintzetara egokituko dira, egungoetara edo etorkizunean horiek garatzeko edo ordeztzeko sustatuko direnetara.

5.- "CS.14.5 Zortasun aeronautikoak" baldintzatzailea.

Plan Orokor hau garatzeko egiten diren eraikuntzek aplikatu beharreko zortasun aeronautikoetatik ondorioztatzen den guztia bete behar dute.

Nolanahi ere, lurretik 100 metrotik gorako garaiera duen edozein eraikin, instalazio edo landaketa egikaritzeko, Aire Segurtasunerako Estatu Agentziak (AES) aire-operazioen segurtasunean duen eraginari buruzko erabakia beharko du aldeztatik, 584/1972 Dekretuko 8. artikuluan xedatutakoaren arabera, egungo idazketan.

---

<sup>1</sup> Hori guztia, Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak 2021eko martxoan Plan honi buruz egindako txostenean adierazitakoarekin bat.

### **106. artikulua.- Baldintzatzaile gainjarrien maila, arauzko lotura eta birplanteatzeko araubidea.**

- 1.- Lege-xedapenetan, lurralde-antolamenduko tresnetan eta abarretan identifikatuta eta mugatuta dauden eta hirigintza-plangintza baino goragoko arau-lerruna duten baldintzatzaile gainjarriek xedapen eta tresna haietan haietzako ezarritako arau-lerruna eta/edo maila orientagarria dute kasu bakoitzean.

Horrexegatik, baldintzatzaile horiek eta horiek arautzeko baldintzek eragindako eremuak xedapen eta tresna horiek ezarritakoak eta/edo horien ondoriozkoak izango dira kasu bakoitzean eta arlo horretan hirigintza-plangintzan sartutakoak haien isla soiltzat joko dira.

Gainera, xedapen edo tresna horiek aldatzearen ondorioz edo baldintzatzaile horietan eragina duten beste berri batzuk promulgatzearen ondorioz sor daitezkeen birdoitzeak zuzenean Plan Orokor honetan txertatuzat joko dira, xede horretarako berariaz aldatu beharrik gabe, baldin eta xedapen edo tresnek beraiek arlo horretan esku hartzeko beste neurri batzuk ezartzen dituzten kasuetan eta/edo horien ondoriozko eraginek garrantzi berezia edo garrantzi nabarmena duten kasuetan izan ezik.

Baldintzatzaile gainjarri horien araubide juridiko-urbanistikoa eta eragin-eremua birdoitu ahal izango dira 2. paragrafoan aipatutako plan berezien bidez, indarreko lege-xedapen eta lurralde-antolamenduko tresna horietan ezarritakoarekin bat datorren moduan eta irismenarekin.

- 2.- Gainerako baldintzatzaile gainjarrien aurreikuspen arautzaileek (lurralde-plangintzan identifikatu eta/edo mugatu ondoren, hirigintza-plangintzak bere esku-hartze eskalara birdoitu, osatu, garatu eta/edo egokitu ditzakeenak edo egokitu behar dituenak barne) antolamendu xehatuaren zehaztapenen pareko arau-maila dute, eta ez egiturazko antolamenduarenak, beste arau-maila bat dutela justifikatzen den kasuetan izan ezik. Zehazki:

A.- Antolamendu xehatuaren arau-lerruna dute baldintzatzaile gainjarri hauek:

- \* CS.1 Babes bereziko espazio eta elementu naturalak.
  - CS.1.1 Tokiko intereseko zuhaitzak.
  - CS.1.2 Fauna-intereseko eremuak.
- \* CS.2 Korridore ekologikoak.
- \* CS.3 Interes geologikoko eremuak.
- \* CS.4 Paisaiaren ikuspegitik interesa duten eremuak.
- \* CS.8 Eremu higagarriak edo higadura arriskua dutenak.



B.- Aurreko baldintzatzaile gainjarrien aurreikuspen arautzaileak birdoitu ahal izango dira, Plan honen aldaketa puntualen bidez ez ezik, honako plan hauen bidez:

- a) Plan honetan aurreikusitakoaren arabera, haren garapenean sustatu beharreko plan bereziak<sup>1</sup>.
- b) Paisaia eta natura-ingurunea babestu eta hobetzeko, landa-ingurunea zaindu eta hobetzeko edo antzeko beste helburu batzuetarako, hala badagokio, susta litezkeen plan bereziak, plan horien eraginpeko eremua edozein dela ere.
- c) Baldintzatzaile gainjarriaren edo gainjarrien araubide juridiko-urbanistikoa, zehazki, birdoitzeko susta litezkeen plan bereziak, horien eraginpeko eremuen mugaketa barne.

Plan berezi horiek eragina izango dute kasu bakoitzean modu justifikatuan zehazten diren lurralde-eremuan eta baldintzatzaile gainjarrian edo gainjarrietan.

Plan berezi horiek, nolana ere, indarreko lege-xedapenetan eta lurralde-plangintzan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, eta eragina izango dute haien eraginpeko baldintzatzaile gainjarrietan. Era berean, behar bezala justifikatuko dira baldintzatzaile horien araubide juridiko-urbanistikoa arautzeko eta baldintzatzaile horiek eragindako eremua zehazteko plan berezian planteatutako aurreikuspenak, bai eta Plan honetako zehaztapenetan baldintzatzaile horien ondorio diren doikuntzak ere.

Baldintzatzaile gainjarriak arautzen dituzten aurreikuspenen arau-lerruna egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren zehaztapenen parekoa ez dela justifikatzen den kasuetan, haren egokitzapena bat etorriko da dagokion arau-lerrunaren aurreikuspenak aldatzeko indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzekin.

---

<sup>1</sup> Horien artean sartzen dira bai Plan honetan berriaz aurreikusitako plan bereziak ("LUE. Plazaola" eremua), bai, hala badagokio, lurzoru urbanizaezinean ezar daitezkeen onura publikoko eta interes sozialeko erabilerak eta eraikinak ezartzeko sustatzen direnak.

**BOSGARREN TITULUA**  
**ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK ETA EGIKARITZEKOAK.**

**107. artikulua.- Hiri-lurren kategorizazioa.**

- 1.- Hiri-lurrak honako kategoria hauetan sailkatzen dira:
  - A.- Hiri-lurzoru finkatua.
  - B.- Hiri-lur finkatugabea.
    - a) Urbanizazio finkaturik ez dutelako, edo aski ez dutelako.
    - b) Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik.
- 2.- Kategorizazio hori Plan honetan sartutako Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan ezarritakoa da. Salbuetsita geratzen dira antolamendu xehatua zehazteko garapen-plangintza egitea aurreikusten den kasuak, eta plangintza horrek kategorizatuko ditu eraginpeko lursailak.
- 3.- Oro har eta baita berariaz zehazten ez bada ere:
  - A.- Finkatu gabeko hiri-lurzoruaren kategorian sartu dira, batetik, jarduketa integratuko edo berariaz mugatutako zuzkidura-eremuetan dauden hiri-lurzoru gisa sailkatutako partzelak, horietan gauzatutako eraikigarritasun haztatua gehitzea eragiten duten jarduketan xede direnean eta, bestetik, hiri-lurzoru gisa sailkatutako aurrekoen partzela desberdinak, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza hori dakarten jardueren xede direnean.
  - B.- Urbanizazio finkatua duten hiri-lurzoruko eremuetan dauden eta ordura arte horietan gauzatutako eraikigarritasun haztatua handitzea dakarten jarduketan xede ez direnean, finkatutako hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

**108. artikulua.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko modalitateak.**

- 1.- Hirigintza-antolamenduaren egikaritzea honako jarduketa-modalitate hauetara egokituko da, hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera:
  - A.- Jarduketa isolatua (edo eraikuntzakoa).

Hiri-lurzoru finkatuan eraikinak zuzenean eta modu independentean egikaritzeko modalitatea, hirigintza-betebehar edo -kargak bete behar ez dituen eta/edo dagoeneko beteta dituen.

Hala badagokio, partzelak doitzeko lanak egin beharko dira, antolamendu xehatura egokitzeko edo, bestela, urbanizazio-obra osagarriak egin beharko dira, indarreko legerian eta hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetan eta irismenarekin<sup>1</sup>.

**B.- Zuzkidura-jarduketa.**

Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru finkatugabeen hirigintza-antolamendua zuzenean eta modu independentean egikaritzeko modalitatea, eraikigarritasun-gehikuntza horri lotutako hirigintza-betebeharrak aldeztu aurretik bete behar dituena.

Jarduketa horren xede diren eremuak mugatu eta/edo identifikatu egiten dira, bai dagozkien Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan, bai Plan honek finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua.

Aurrekoei gehitu behar zaizkie, Plan honetako edo aipatutako plangintza xehatuko proposamenak garatzeko eta gauzatzeko prozesuan eta eraikigarritasun haztatua handitzea dakartelako, jarduketa-modalitate horri lotuta dauden partzelak edo eremuak, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera.

**C.- Jarduketa integratua.**

Hiri-lurzoru finkatugabeen aurreikusitako hirigintza-antolamendua egikaritzeko modalitatea, urbanizazio finkaturik eta lurzoru urbanizagarri sektorializaturik ez dagoelako edo nahikoa ez delako, besteak beste, honako baldintza hauek betetzeari lotuta:

- a) Aurreikusitako urbanizazio berria egikaritzea eta/edo lehendik dagoena zaharberitzea edo berritzea.
- b) Dagozkien Hirigintzako Jarduketa Programa egin eta behin betiko onartzea.
- c) Mugatzen diren egikaritze-unitate guztien hirigintza-antolamenduaren egikaritze global eta unitarioa.

Jarduketa-modalitate horren xede diren eremuak mugatu egiten dira, bai dagozkien Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan, bai Plan honek finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua.

**D.- Zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak.**

Hirigintza-plangintzak, Plan hau barne, aurreikusitako zuzkidura publikoak zuzenean eta modu independentean egikaritzeko modalitatea (bertan antolatutako sistema orokorren eta lokalen sareetan integratuta), aurreko jarduketa-motei lotu edo atxiki gabeko edozein lurzoru-motatan.

Lurzoru pribatuei eraginez gero, desjabetze bidez lortu behar dira.

---

<sup>1</sup> Kontu horri dagokionez, 2/2006 Legeko 136. eta 195. artikuluetan ezarritakoa bete beharko da.

Jarduketa horren xede diren eremuak mugatu eta/edo identifikatu egiten dira, bai dagozkien Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan, bai Plan honek finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan, bai urbanizazio-obren proiektuetan (lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruei eragiten badie).

- 2.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera<sup>1</sup>, lursailak desjabetu edo zuzenean okupatuko dira, Plan honetan edo haren garapenean sustatu beharreko plangintzan (zuzkidura-jarduketan edo jarduketa integratuen mende) aurreikusitako hirigintza-garapenetan jasotako edo haiei atxikitako udalerriko sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetan txertatutako zuzkidura publikoak egikaritzeko, dagozkien Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularretan, garapen-plangintza horretan eta/edo egokitzat jotzen den guztietan ezarritako termino eta baldintzetan.

#### **109. artikulua.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta hirigintza-eskubideak eta -kargak zehazteko baldintzak.**

##### 1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Hirigintza-antolamendua egikaritzea eta eraginpeko lursailei eta/edo hirigintza-eraldaketako jarduketan eta eraikuntza-jarduketan sustapenari lotutako lursailen jabeei dagozkien hirigintza-eskubide eta -betebeharrak zehaztea indarreko hirigintza-legerian eta Plan honetan ezarritako irizpideetara egokituko da.
- B.- Plan honetan eta bere garapenean sustatu beharreko plangintzan aurreikusitako hirigintza-garapenei dagozkien hirigintza-kargak kentzeko, hirigintzako estandar orokorrak eta tokikoak betetzearekin lotutakoak barne, indarreko hirigintza-legerian, plan honetan eta aipaturiko garapen-plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- C.- Aurreikusitako eraikigarritasunaren banaketa indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da.
- D.- Urbanizazio-obren egikaritzea eta ordainketa indarreko hirigintza-legerian, Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko irizpideetara egokituko dira.

---

<sup>1</sup> 2/2006 Legeko 187., 188. artikulua, etab.

E.- Plan honek plana bera onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-araubidea eta araubide hori egikaritzeko sustatutako proiektuak (Konpentsazio eta Birpartzelazio Proiektuak, Urbanizazio Proiektua...) finkatzen dituen kasuetan, eskubide eta karga horiek betetzat joko dira, hirigintza-araubide finkatu hori egikaritzearen ondoriozko baldintzetan eta irismenarekin.

Gainera, plan honek finkatutako hirigintza-plangintzako dokumentuak egikaritzeko sustatzen diren hirigintza-proiektuak dokumentu horietan ezarritako hirigintza-parametroetara egokituko dira, finkatze horrek justifikatutako baldintzetan eta irismenarekin.

F.- Ekipamendu pribatuko erabileretara bideratutako eraikigarritasuna ez dago tokiko hirigintza-estandarrek betetzearen mende; izan ere, indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritakoaren arabera (123/2012 Dekretua), zuzkidura publikoaren izaera propioa du. Halaber, ez dago estandar horien mende sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasuna, aparkaleku-erabilerarako erabiltzen dena, zuzkidura- eta laguntzaile-izaera duelako. Nolanahi ere, eraikigarritasun batek zein besteak hirigintza-eraikigarritasunaren berezko izaera dute.

G.- Plan honetan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren egikaritzea honako irizpide hauetara egokituko da:

- a) Mugatutako bizitegi-zona globaletan antolatutako partzela xehatuetan aurreikusitakoa batera eta modu bateratuan egikarituko da, eta ez da baimenduko fasetan egikaritzea.
- b) Jarduera ekonomikoetarako mugatutako zona globaletan antolatutako partzeletan aurreikusitakoa batera eta modu bateratuan edo fasetan egikaritu ahal izango da, kasu bakoitzean justifikatzen diren arrazoiak kontuan hartuta.

## 2.- Jarduketa isolatuetan aplikatzeko baldintza espezifikokoak.

A.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektuak.

a) Birpartzelazio-proiektua.

- \* Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera<sup>1</sup>, eraginpeko jabeen artean aurreikusitako hirigintza-eskubide eta kargak berdinbanatu behar direnean formulatu eta onetsiko dira.
- \* Proiektuaren eremua bat etorriko da, kasu bakoitzean, jarduketa isolatuaren eremuarekin.
- \* Jarduera-eremu isolatuaren jabetza-kuotaren % 50 gutxienez bere esku duen edozein jabeak sustatu ahal izango du proiektua.

---

<sup>1</sup> 2/2006 Legeko 136. artikulua, 105/2008 Dekretuko 40. artikulua, etab.

- \* Eraginpeko jabeak hirigintza-intereseko elkarte batean elkartu beharko dira hirigintza-proposamenak egikaritzen parte hartzeko edo laguntzeko. Elkarte hori jabetza-kuotaren % 50 gutxienez euren esku duten jabeek osatuko dute.
- \* Indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera egin eta izapidetuko dira.

b) Urbanizazioko obra osagarrien proiektua.

- \* Aurreikusitako eraikuntza-jarduketaren urbanizazio-obra osagarriak proiektatu eta egikaritu behar diren kasuetan formulatu eta onartuko dira.
- \* Jarduketa isolatuaren barruan zein kanpoan egonik, planteatzen den eraikuntza-jarduketen eta jarduketa horrek eskatzen dituen urbanizazio-zerbitzuen eraginpeko lurren multzora hedatuko da proiektua.

B.- Hirigintza-kargak betetzea.

Jarduketa isolatuak zuzkidura publikoetarako partzelak Udalari lagatzearekin eta/edo urbanizazio-obrak gauzatzearekin osatu behar diren kasuetan (beharrezkoak dira partzelak orube-izaera har dezan edo lehendik dauden zuzkidura publikoak berrurbanizatzeko), karga horiek modu honetan beteko dira:

- a) Birpartzelazio Proiektuan ezarritako baldintzetan, proiektua formulatzen den kasuetan.
- b) Dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta udal-lizentzia eman aurretik eta/edo aldi berean, testuinguru horretan ezarritako baldintzetan.

3.- Zuzkidura jarduketetan aplikatzeko baldintza espezifikoak.

A.- Zuzkidura-jarduketei lotutako eremuen konfigurazioa.

Zuzkidura-eremua honako hauek osatzen dute kasu bakoitzean:

- a) Kasu bakoitzean eragindako azpierzemuko eta/edo hirigintza-garapenerako jabetza pribatuko lurrak eta titulartasun publikoko lur pribatibo edo ondarezkoak, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera hirigintza-eskubide eta -kargak banatzeko kontuan har daitezkeenak.  
Horien artean sartzen dira jabari publikoko lurrak, planteatutako hirigintza-antolamenduaren ondorioz ondarezko edo pribatibo izaera hartzen dutenak.  
Era berean, Plan Orokor hau onetsi aurretik nahiz bertan planteatutako hirigintza-antolamenduaren testuinguruan, jabari publikora zuzendutako azpierzemuko lurrak kanpora utzi dira, baldin eta kostu bidez lortu ez badira. Lur horiek azpierzemuan sartzen dira eta dagokion zuzkidura-eremuari atxikitzen zaizkio, berrurbanizatzeko soilik.

- b) Hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta bertan sartutako espazio libre orokorretara bideratutako edo hari atxikitako lurrak.
- c) Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurrak, azpieroemutik kanpo eta bertan aurreikusitako hirigintza-garapenari lotuta dauden tokiko espazio libretara bideratutakoak, 6. paragrafoan ezarritakoaren arabera.

B.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektuak.

a) Birpartzelazio-proiektua.

- \* Aurreikusitako hirigintza-eskubide eta -kargak eraginpeko jabeen artean ekitatez banatu behar diren kasuetan formulatu eta onartuko dira.
- \* Horiek egin eta izapidetzeko, indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideak bete behar dira, egikaritze-unitateetan sustatu beharreko proiektuei buruzkoak barne. Horri dagokionez, eta bere kasuan sustatzen diren legezko xedapenetan zehaztu daitekeenaren kalterik gabe, Proiektu hori, beste batzuen artean, irizpide hauetara egokituko da:
  - Kasu bakoitzean zuzkidura-eremuan eta, zehazkiago, dagokion hirigintza-azpieroemuan sartzten diren lurrek osatuko dute proiektuaren eremua. Lur horiek konputagarriak dira hirigintza-eskubide eta -kargak banatzearen ondorioetarako, indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritakoarekin bat etorriz.

Bestalde, hirigintza-estandar orokorrak eta tokikoak euren balio ekonomikoa ordainduz osorik edo zati batean betetzearen ondorioetarako zuzkidura-eremuari atxikitako lursailak, hala badagokio, eremu horri lotuzat joko dira balio hori zehazteko soilik, baina ez, ordea, proiektua formulatzeko eta hirigintza-intereseko taldea horretarako behar diren gutxieneko ehunekoekin eratzeko, eraikigarritasuna banatzeko eta abarretarako.
  - Zuzkidura-eremuaren jabetza-kuotaren % 50 gutxienez bere esku duen edozein jabeek sustatu ahal izango du proiektua.
  - Eraginpeko jabeek hirigintza-intereseko elkarte batean elkartu behar dira hirigintza-proposamenak egikaritzen parte hartzeko edo laguntzeko. Eraginpeko eremuaren jabetza-kuotaren % 50 gutxienez euren esku duten jabeek osatuko dute.
  - Hirigintzako eskubide eta kargak ekitatez banatzeko, eraginpeko jabeek aho batez ezarritako irizpideei jarraituko zaie. Eta ezarri ez badituzte, besteak beste, honako hauei:

- . Zuzkidura-eremu osoan sortzen diren hirigintza-eskubideak eta urbanizazio-kargak eraginpeko jabeen artean banatuko dira, horietako bakoitzaren jabetza-kuotaren proportzioan.
  - . Urbanizazio-karga gisa hartuko dira, batetik eta hala badagokie, egikaritu behar diren urbanizazio-obrak eta, bestetik, planteatutako antolamendua egikaritzeko behar diren gainerako guztiak (eraistek, kalte-ordainak, birkokatzeak ...).
- b) Urbanizazioko obra osagarrien proiektua.
- \* Aurreikusitako eraikuntza-jarduketaren urbanizazio-obra osagarriak proiektatu eta egikaritu behar diren kasuetan formulatu eta onartuko dira.
  - \* Jarduketa isolatuaren barruan zein kanpoan egonik, planteatzen den proposamenaren eta jarduketa horrek eskatzen dituen urbanizazio-zerbitzuen eraginpeko lurren multzora hedatuko da proiektua.
- C.- Tokiko zuzkidurei (TS) dagozkien betebeharrak zehaztea eta betetzea, izaera horretako hirigintza-estandarrak barne (TS).
- a) Planteatutako hirigintza-antolamenduaren ondoriozko hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko, tokiko hirigintza-estandarrak bete beharko dira, indarreko hirigintza-xedapenetan eta honako hauetan ezarritako baldintzetan:
- \* Artikulu honetako 6., 7. eta 8. atalak, espazio libreei, beste zuzkidura publiko batzuei eta landarediari dagokienez.
  - \* 86. artikulua, tokiko espazio libreei eta aparkalekuei dagokienez.
- Gehikuntza hori kalkulatzeko, aparkalekutara eta ekipamendu pribatutara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna kanpo utziko da, bai lehendik dagoena bai aurreikusitakoa.
- b) Karga hori balio ekonomikoa ordainduz beteko da, zuzkidura-helburuetarako diren eta zuzkidura-eremuan sartuta dauden lursail eta elementuen zati eta/edo ehunekoetan izan ezik.
- c) Balio ekonomikoa indarreko legerian eta plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztuko da.
- D.- Urbanizazio-kargak egikaritzea eta finantzatzea.
- a) Kasu bakoitzean zuzkidura-jarduketari dagozkion karga guztiak, jarduketa horretan aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek ordainduko dituzte, ezarritako irizpideekin bat etorriz eta, bere kasuan, indarreko plangintzan gai horri buruz berariaz planteatutako salbuespenekin.
- b) Kasu bakoitzean zuzkidura-eremuan aurreikusitako urbanizazio-obrak bertan aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek egikarituko dituzte.



- c) Zuzkidura-jarduketak udalari zuzkidura publikotara bideratutako lurra lagatzearekin osatu behar diren kasuetan, lagapena modu honetan egingo da:
- \* Birpartzelazio Proiektuan ezarritako baldintzetan, proiektua formulatzen den kasuetan.
  - \* Honako hauetarako lizentziak eman aurretik eta/edo aldi berean: egungo eraikina eraisteko eta ordezteko; egungo eraikina eraberritzeko eta osorik birgaitzeko obrak egiteko; garatutako erabilera aldatzeko eta/edo erabilera berriak ezartzeko; aurrekoak baino neurri txikiagoko beste jarduera batzuk, baldin eta lagapen-lurra eraikin nagusiek okupatzen ez badituzte.

#### 4.- Jarduketa integratuetan aplikatzeko baldintza espezifikoak.

##### A.- Jarduketa integratuko eremuen konfigurazioa.

Jarduketa integratuko eremua honako hauek osatzen dute kasu bakoitzean:

- a) Kasu bakoitzean eragindako hirigintza-eremu edo -azpieremuko lurra, xede horretarako konputagarriak.
- b) Hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta bertan sartutako espazio libre orokorretara bideratutako lursailak, bere kasuan dokumentu honetako 46. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik.
- c) Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailak, hirigintza-eremutik eta -azpieremutik kanpo dauden eta, bere kasuan eta 6. paragrafoan ezarritakoarekin bat etorritik, bertan sartuta edo berari atxikita dauden tokiko zuzkiduretarako bideratutakoak.

##### B.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektuak.

Jarduketa integratuko eremu bakoitzean, indarrean dagoen legerian aurreikusitako hirigintza-proiektuak sustatuko dira (Hirigintzako Jarduketa Programa; egikaritze-unitatearen Birpartzelazio eta/edo Desjabetze Proiektua; Urbanizazio Proiektua; etab.).

##### C.- Etxebizitza babestuaren hirigintza-estandarra betetzea.

Estandar hori modu independentean betetzen da berari lotutako eremu bakoitzean.

##### D.- Espazio libre orokorren hirigintza-estandarra betetzea (SO).

- a) Planteatutako hirigintza-antolamenduak bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea dakarren kasuetan, gehikuntza hori aipaturiko zuzkidura-karga betetzearen mende egongo da, haren balio ekonomikoa ordainduz, dokumentu honetako 46. artikuluan ezarritako irizpideen arabera.
- b) Balio ekonomiko hori indarreko legerian eta plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztuko da.

E.- Tokiko hirigintza-estandarrak (TS) betetzearen justifikazioa.

- a) Planteatutako hirigintza-antolamenduaren ondoriozko hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko, tokiko hirigintza-estandarrak bete beharko dira, indarreko hirigintza-xedapenetan eta, tokiko espazio libreei eta aparkalekuari dagokienez, 86. artikuluan ezarritako baldintzetan.

Gehikuntza hori kalkulatzeko, aparkalekutara eta ekipamendu pribatutara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna kanpo utziko da, bai lehendik dagoena bai aurreikusitakoa.

- b) Karga tokiko zuzkidura horien hirigintza-antolamenduaren bidez beteko da, horien antolamendua ezinezkoa den baldintza eta/edo ehunekoetan izan ezik. Kasu honetan, bere balio ekonomikoa ordainduta beteko da karga.
- c) Balio ekonomiko hori indarreko legerian eta plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztuko da.

F.- Urbanizazio-kargak egikaritzea eta finantzatzea.

- a) Jarduketa integratuko eremu bakoitzean aurreikusitako urbanizazio-obrak egikaritzea indarreko legerian, hirigintza-plangintzan eta bere garapenean sustatu beharreko dokumentuetan (HJP, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua...) ezarritako irizpideetara doituko da.
- b) Jarduketa integratuko eremu bakoitzean ateratzen diren urbanizazio-kargen ordainketa indarreko legerian, hirigintza-plangintzan eta bere garapenean sustatu beharreko dokumentuetan (HJP, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua...) ezarritako irizpideetara egokituko da.
- c) Zuzkidura publikotara bideratutako lurra Administrazioari lagatzeko, indarrean dauden hirigintza-legerian eta -plangintzan ezarritako irizpideak bete beharko dira, baita hura garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan ezarritakoak ere (HJP, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua...).

## 5.- Desjabetzeko jarduketak.

Udalak desjabetze bidez jokatuko du honako kasu hauetan:

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta honako hauetara bideratutako lursailak lortzea:

- a) Plan honetan antolatutako zuzkidura publikoak.  
Horien artean sartzeko dira udal-eskumeneko sistema orokor publikoak (landa-parkea, etab.).

- b) Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko hirigintza-plangintzan antolatutako zuzkidura publikoak, desjabetze bidez jardutea erabakitzen den kasuetan.
- c) Plan honetan ezarritakoaren arabera, haren garapenean sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuetan zehazten diren zuzkidura-helburuak (errepide, bide eta landa-bideen sarea handitzea eta hobetzea, etab.).

6.- Tokiko espazio libreen zuzkidurak eta tokiko beste zuzkidura publikoak egikaritzea eta finantzatzea<sup>1</sup>.

Zuzkidura horiek egikaritzea eta finantzatzea, Administrazioaren eraginpeko lursailak lortzea barne, Plan honetan eta bere dokumentuetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, "2.2. Hirigintza eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentu hau eta beste batzuk barne. Testuinguru horretan:

- A.- Hirigintza-garapenak (bizitegiak, ekonomia-jarduerak...) aurreikusten diren eremu eta azpieremuetan antolatutako zuzkidura publikotarako lursailak Udalari lagako zaizkio, behar bezala urbanizatuta eta/edo egikarituta, horiek egikaritzeko esparruan.
- B.- Gainerako hirigintza-garapenei dagozkien zuzkidura-betebeharren betetze-maila eta kudeaketa honako irizpide hauetara egokituko dira:
  - a) Betebehar horien eduki materiala eta/edo zenbatekoa Plan honetan (Memoria...) ezarritakoa da.
  - b) Tokiko espazio libreei buruzko hirigintza-estandarraren betetze-maila honako irizpide hauetara egokituko da:
    - \* Planteatutako garapen berrien xede diren eremu eta azpieremu mugatuetan antolatutako espazio libreak Udalari lagako zaizkio egikaritzearen testuinguruan.
    - \* Haien balio ekonomikoa ordainduz zuzkidura horiek antolatzen ez diren edo partzialki antolatzen diren kasuetan, aplikatu beharreko lege-esparruaren arabera kalkulatuta. Horretarako, antolatutako tokiko espazio libreen gehiegizkoek gaintitu egiten dituzte ateratzen diren eskasiak. Gainera, ordaindutako zenbatekoak Lekunaneako (Plazaola) landa-parkearen desjabetzea ordaintzeko erabiliko dira.

---

<sup>1</sup> Bat datoz 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan (1.a, 1.b eta 2. atalak) araututako tokiko espazio libreekin eta tokiko gainerako zuzkidura publikoekin.

- c) Beste tokiko zuzkidura publikoei buruzko hirigintza-estandarra betetzeko, irizpide hauek bete beharko dira:
- \* Antolamendu materiala egiten den hirigintza-eremu eta -azpierenmuetan xede horretarako erabiliko diren lurra eta/edo sabai-azalera udalari lagatzea.
  - \* Haien balio ekonomikoa ordainduz zuzkidura horiek antolatzen ez diren edo partzialki antolatzen diren kasuetan, aplikatu beharreko lege-esparruaren arabera kalkulatu. Horretarako, antolatutako tokiko espazio libreen gehiegizkoek gainditu egiten dituzte ateratzen diren eskasiak. Gainera, ordaindutako zenbatekoak Lekunaneneako (Plazaola) landa-parkearen desjabetzea ordaintzeko erabiliko dira.
- 7.- Landaretzaren estandarra dagokion zuhaitzia ezarritako beteko da:
- A.- Ahal izanez gero, kasu bakoitzean eragindako eremu edo azpierenmu berean.
  - B.- Modu osagarrian eta aurreko irtenbidetaren bideraezintasuna eta/edo desegokitasuna justifikatu ondoren, eragindako eremutik edo azpierenmutik ahalik eta gertuen dauden espazioetan eta, edozein kasutan, parkeen arloko udal-eremu eskudunak zehazten duen hiri-ingurunearen zatian.
- 8.- Aparkaleku-estandarra Plan honetan ezarritako baldintzetan beteko da.
- 9.- Edozein partzelari edo hirigintza-garapeni dagozkion hirigintza-betebeharrak (hirigintza-zuzkidura orokorrak eta tokikoak) kalifikazio xehatuari eta/edo erabilera bereizgarriari eta bertan aurreikusitako eraikigarritasun osoari (% 100) eta betebeharrak horiek eragindakoari lotutakoak izango dira, baita erabilera bereizgarria ez den erabilera baimendu bat ezartzea eta/edo antolatutako guztizkoa baino txikiagoa den eraikigarritasuna ezartzea aurreikusten den kasuetan ere. Salbuesten dira Plan honen Katalogoan dauden eraikinetako jarduketak, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:
- A.- Lehendik dagoen erabilera nagusiari eustea, Plan honetan eraginpeko lurzatiaren bereizgarritzat jotzen denaren desberdina denean.
  - B.- Lehendik dauden erabilera edo erabilerak Plan honetan eraginpeko lurzatiarako ezarritako erabilera-araubidera egokitzea.
  - C.- Proposatutako obrak eta esku-hartzeak Plan honetan babes-mailerako baimendutakoetara egokitzea.
- Kasu horietan ez dira aplikatuko aipatutako hirigintza-betebeharrak, ezta Plan honetan mugatutako azpierenmuetan eragiten badiete ere.
- 10.- Ekainaren 18ko Etxebizitzaren 3/2015 Legearen 49. artikuluan adierazitakoarekin bat etorritik, lehendik dauden bizitegi-eraikinak kontserbatu eta birgaitzeko sustatutako jarduketak baimentzeak berekin ekarriko du haien erabilgarritasun eta interes publikoko deklarazioa, artikulua horretan bertan ezarritako ondorioetarako.

## 110. artikulua.- Egikaritzeko epeak.

1.- Plan honek bere antolamendu xehatua zehazten duen hirigintza-eremu eta/edo - azpieroemuetan aurreikusitako hirigintza-garapenak gehieneko epe hauetan egikaritutako dira:

A.- Zuzkidura-jarduketak egikaritzea:

- a) Eraikuntzarik ez dagoen azpieroemuetan aurreikusitako garapenak:
  - \* Eraikitzeo proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarrien proiektua eta eraikuntza-lizentziaren eskaera aurkezteo epea: HAPOren lehen bosturtekoa.
  - \* Aldez aurretik eta beharrezkoa den guztietan, Birpartzelazio Proiektua formulatu, izapidetu eta onartu egingo da.
- b) Antolamenduz kanpokotzat deklaraturako eraikinak dauden azpieroemuetan aurreikusitako garapenak:
  - \* Eraikitzeo proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarrien proiektua eta eraikuntza-lizentziaren eskaera aurkezteo epea: HAPOren lehen bosturtekoa.
  - \* Aldez aurretik eta beharrezkoa den guztietan, honako hauek egingo dira:
    - Birpartzelazio Proiektua formulatu, izapidetu eta onartu.
    - Lehendik dauden eraikinak eraisteko proiektua prestatu eta aurkeztu.
- c) Plangintzaren aurkakotzat deklaraturako eraikinak dauden azpieroemuetan aurreikusitako garapenak:
  - \* Eraikitzeo proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarrien proiektua eta eraikuntza-lizentziaren eskaera aurkezteo epea: hamar (10) urte, HAPO hau indarrean jartzen denetik aurrera.
  - \* Aldez aurretik eta beharrezkoa den guztietan, honako hauek egingo dira:
    - Birpartzelazio Proiektua formulatu, izapidetu eta onartu.
    - Lehendik dauden eraikinak eraisteko proiektua prestatu eta aurkeztu.
- d) Aurrekoen bestelako araubide juridiko-urbanistikoa duten eraikinak dauden azpieroemuetan aurreikusitako garapenak:
  - \* Eraikitzeo proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarrien proiektua eta eraikuntza-lizentziaren eskaera aurkezteo epea: hamabost (15) urte, HAPO hau indarrean jartzen denetik aurrera.
  - \* Aldez aurretik eta beharrezkoa den guztietan, Birpartzelazio Proiektua formulatu, izapidetu eta onartu egingo da.

B.- Jarduketa integratuak:

- a) HJP egitea: 4 urte. Arau Partikular bakoitzean xedatutakoa izan ezik.
- b) Antolamendua egikaritzea, beharrezko hirigintza-proiektuak egitea eta onartzea barne (birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak, etab.): HJPk ezarritako programazio-irizpideen arabera.

C.- Hirigintza-eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuan aurrekoak baino epe espezifiko txikiagoak edo desberdinak zehazten badira, epe espezifiko horiek aplikatuko dira.

2.- Plan honen antolamendu xehatua zehazteko garapen-plangintza formulatu behar den hirigintza-eremu eta/edo -azpieremuetan aurreikusitako hirigintza-garapenak egikaritzean, garapen-plangintza horretan gai horri buruz ezartzen diren irizpideetara egokituko da.

#### **111. artikulua.- Erabileren haztapen-koefizienteak.**

- 1.- 2005eko Arau Subsidiarioen esparruan zehaztutako eta Plan honek finkatutako hirigintza-garapen berriei dagozkien erabileren haztapen-koefizienteak kasu bakoitzean sustatu eta onartutako eta Plan honek finkatutako hirigintza-dokumentuetan ezarritakoak dira (hirigintza-plangintza, hirigintzako jarduketa-programak, birpartzelazio-proiektuak, etab.).
- 2.- Plan honetan aurreikusitako gainerako hirigintza-garapenei dagozkien erabileren haztapen-koefizienteak, planean mugatutako eremu eta azpieremuetan, taula honetan adierazitakoak eta Plan Orokorraren azterketa ekonomiko-finantzarioan justifikatzen denaren arabera lortutakoak dira.

#### **ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK PLAN HONETAN AURREIKUSITAKO GARAPEN BERRIETAN.**

| <b>HIRIGINTZA-EREMUA / -AZPIEREMUA</b> | <b>ERABILERA ETA ARAUBIDE JURIDIKO-EKONOMIKOA TIPOLOGIA.</b> | <b>ERABILEREN HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK</b> |
|--|--|--|
| GUZTIAK                                | Babes publikoko etxebizitza soziala                          | 1,00                                     |
|  | Babes publikoko etxebizitza tasatua                          | 1,88                                     |
|  | Sustapen libreko etxebizitza                                 | 2,32                                     |
|  | Hirugarren sektorea-merkataritza                             | 0,58                                     |
|  | Erabilera produktiboa  | 0,82                                     |
|  | Ekipamendu pribatua  | 0,34                                     |
|  | Eranskina (b. p. etx. soziala)                               | 0,36                                     |
|  | Eranskina (b. p. etx. tasatua)                               | 0,39                                     |
|  | Eranskina (etx. librea) eta garajeak                         | 0,42                                     |

3.- Aurreko ataletan aipatutako haztapen-koefizienteak honako irizpide hauen arabera aldatu eta eguneratuko dira:

A.- 1. atalean aipatutako haztapen-koefizienteak aldatu eta eguneratu egingo dira, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta haietan indarrean dauden eta Plan honek finkatzen dituen hirigintza-dokumentuetan ezarritako irizpideen arabera.

- B.- 2. atalean aipatutako erabileren haztaperen-koefizienteak eguneratu eta/edo birdoitu ahal izango dira:
- a) Indarreko hirigintza-xedapenetan ezarritako irizpideak, hala dagokionean sustatzen diren berdinbanaketa-tresnak barne (birpartzelazioa).
  - b) Etxebizitza babestuen eta horien eranskinen parametro ekonomikoen aldaketa (salmenta-prezioak, etab.).  
Kasu horretan, parametro ekonomiko horien ondoriozko lurzorua eragin-balioetatik eratorritako erabileren haztaperen-koefiziente berriak zehaztuko dira, eta plan honetan ezarritako lurzorua eragin-balioa izango da 1. koefizientearen erreferente.
  - c) Osorik eta/edo partzialki berrikustea eta eguneratzea, higiezinaren merkatuaren bilakaeraren ondoriozko ezaugarri eta baldintzetara egokitzeko, baldin eta Udalak egoki irizten badio.
- C.- 1. eta 2. paragrafoetan aipatutako erabileren haztaperen-koefizienteak birdoitu eta/edo eguneratu ahal izango dira kasu bakoitzean eragindako eremu eta azpieren antolamendu xehatua zehazteko edo alde aurretik ezarritako antolamendu xehatua aldatzeko sustatzen diren planen bidez (plan bereziak eta partzialak).

## **112. artikulua.- Plangintzarekin eta beste egoera batzuekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.**

- 1.- Indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, honako lau egoera hauek bereizten dira:
- A.- Antolamenduz kanpo.  
Egoera horretan daude proposatutako antolamendu xehatuarekin bat ez datozen hiri-lurzoruko, eta, hala badagokio, lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, horiek kentzeko epe jakin bat ezartzen baitu Plan honek.
  - B.- Plangintzarekin bat ez datozenak.  
Egoera horretan daude proposatutako antolamendu xehatuarekin bat ez datozen hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizaezineko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, Plan honek edo ez baitu ezarri haiek kentzeko epe jakinik.
  - C.- Antolamendu xehatuaren zain dauden eremu edo sektoreetan lehendik daudenak.  
Egoera horretan daude Plan honetan zedarritutako hiri-lurzoruko eremuetako eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetako eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, beren antolamendu xehatua xedatzeko plan bereziak eta partzialak —hurrenez hurren— behar dituztenak.

D.- Antolatutako eraikinak eta instalazioak.

Egoera horretan daude, kasu bakoitzean, Plan honetan haientzat ezarritako hirigintza-araubidearekin bat datozen erabilera nagusietara (berezkoak edo baimenduak) bideratutako eraikinak eta instalazioak, egungo eraikuntza-parametroekin sendotzen direlako.

2.- Egoera horiek hona beste hauekin osatzen dira:

A.- Jasodura-jarduketek edo antzekoek eragiten dieten zuzkidura-jarduketetako eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak.

Guztiak finkatzen dira, baldin eta bat baldin badatoz Plan honetan planteatutako hirigintza-antolamendurekin, jasodurak edo antzeko jarduketak egin ahal eta/edo behar izatearen kalterik gabe.

B.- Antolamendu barruan eta ordezeko eraikuntza-parametroei lotuta dauden eraikinak eta instalazioak.

Egoera horretan daude eraikin, eraikuntza eta instalazio hauek: Plan honek egungo parametroak partzialki ordeztzen dituzten eraikuntza-parametroak (lerrokadurak...) ezartzen dizkienak.

Kasu horietan, finkatu egiten da egungo eraikuntza, eta haren ordez berria egiten denean aplikatzen dira parametro berriak.

3.- Eraginpeko eraikin eta instalazioetan baimendu daitezkeen jarduketak eta erabilerak.

A.- Antolamenduz kanpo.

- a) Ez da baimentzen egungo bolumen edo azalera eraikia handitzeko obrarik. Ez eta haien ezaugarri orokorrak finkatu, modernizatu edo hobetzekorik ere.
- b) Ez dago baimenduta eraginpeko partzelak eta/edo eraikinak banantzea.
- c) Baimena eskuratzeko, gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzak eta/edo hirugarren batzuei kalterik ez eragitekoak bete behar dituzte eraikinetan edo instalazioetan egiten diren mantentze-lanek.
- d) Baimenduta dago lehengo erabilerei eustea, baina ez haien ordez beste batzuk jartzea.

B.- Plangintzarekin bat ez datozenak.

- a) Ez da baimentzen egungo bolumen edo azalera eraikia handitzeko obrarik.
- b) Ez dago baimenduta eraginpeko partzelak eta/edo eraikinak banantzea.
- c) Honako obra hauek baimentzen dira: eraikina edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzekoak, eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragitekoak; modernizatzea eta/edo hobetzea, irisgarritasunari, energia-eraginkortasunari, bizigarritasunari, osasungarritasunari, ebakuazioari eta abarri buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzeak, bai eta baimendutako erabilerak baldintza egokietan garatzekoak ere.



- d) Erabilera-araubidea.
- \* Hiri-lurzoruan baimena ematen da kasu bakoitzean materialki lehendik dauden eta/edo egitez xedatuta zeuden erabilera espezifikoei eusteko (eraikina eta/edo haren zati espezifikoa) bai eta, kasu bakoitzean, egoera eta modalitate bereko beste erabilera batzuekin ordezkatzeko ere. Halaber, baimena ematen da ekipamendu-erabilerekin ordezteko (kirol-, irakaskuntza-, osasun-, erlijio-, gizarte- eta kultura-erabilerak, elkarte-erabilerak...), honako salbuespen hauekin: gaua igarotzea dakartenak (ostatua-asistentziala), entretenimendu- eta aisialdi-jarduerak ( "54.6" artikuluko lehen paragrafoan aipaturikoak), hiri- eta administrazio-zerbitzuen erabilerak eta aurrekoen baliokideak diren beste batzuk.
  - \* Lurzoru urbanizaezinean, kasu bakoitzean materialki dauden eta/edo eraikinak eta/edo haren zati espezifikoak izan dituen erabilera espezifikoei eustea baimentzen da, baldin eta erabilera-tipologia berekoak badira (nekazaritza, bizitegia, hirugarren sektorea, ekipamendua, gune zoologikoak...), eta beste nekazaritza-erabilera batzuek eta gune zoologikoei ordeztari buruzko salbuespenekin. Modu osagarrian, lehendik dauden nekazaritza-erabileren ordeze beste nekazaritza-erabilera batzuk jartzea baimentzen da. Lehendik erabilera osagarritara bideratuta dauden eraikinak eta instalazioak ezingo dira bideratu erabilera nagusitara.
- e) Baimendutako obra eta erabilerek ez dute, inola ere, eraikinaren balio ekonomikoa handituko (ezta desjabetzearen edo hirigintza-proposamenak gauzatzearen xedeetarako ere). Horretarako, alde aurretik, obren eta erabileren sustatzaileak eta lokal edo eraikinaren jabeak uko egin beharko diote hura egin eta ezartzearen ondoriozko balio ekonomikoaren edozein gehikuntzari.

C.- Antolamendu xehatuaren zain dauden eremu edo azpierreuetan lehendik daudenak.

- a) Ez da baimentzen egungo bolumen edo azalera eraikia handitzeko obrarik.
- b) Honako obra hauek baimentzen dira: eraikina edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzekoak, eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragitekoak; indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzeko modernizatzeak eta/edo hobetzekoak (irigarritasuna, energia-eraginkortasuna, bizigarritasuna, osasungarritasuna, ebakuazioa, eta abar).
- c) Baimena ematen da eraikinak edo eraikinaren zati batek materialki dituen eta/edo izan dituen erabilerak mantentzeko, bai eta erabilera-egoera bereko beste erabilera batzuekin ordezteko ere, hirugarren sektoreko erabilerak izan ezik, horiek egoera eta erabilera-modalitate bereko beste erabilera batzuekin bakarrik ordeztu ahal izango baitira. Halaber, baimenduta dago horien ordeze beste hauek jartzea:
  - \* Ekipamendu-erabilerak (kirol-, irakaskuntza-, osasun-, erlijio, gizarte- eta kultura-erabilerak, elkarte-erabilerak...), gaua igarotzea eskatzen dutenak izan ezik (ostatua-asistentzia...).
  - \* Hirugarren sektoreko erabilerak, gaua igarotzea eskatzen dutenak izan ezik (ostatu emateko turismo-jarduerak).

- D.- Jasodura-jarduketek edo antzekoek eragiten dieten zuzkidura-jarduketetan daudenak.
- a) Ezaugarri orokorrak finkatzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira.
  - b) Jasodura-jarduketak edo antzekoak lehengo eraikina lehen bezala utziz nahiz eraitsiz gauzatu daitezke, baldin eta egungo eraikina katalogatuta egoteagatik lehen dagoen bezala utzi behar ez bada.
  - c) Jasodura-jarduketak edo antzekoak egikaritu eta egungo erabileren ordeztan partzelaren berezko edo bertan baimendutako beste erabilera bat jarri ahal izateko, zuzkidura-betebeharrak eta hirigintza-eraikigarritasuna Administrazioari lagatzeko betebeharrak bete beharko dira (% 15eko eraikigarritasuna handitzea) aldeztu aurretik eta/edo aldi berean.
  - d) Lehendik dauden erabilerei eustea baimentzen da, eta haien ordeztan baimendutako beste batzuk jartzea dagokien azpiero xehatuan.
- E.- Lehendik antolamenduan daudenak eta egungoak ordeztan dituzten eraikuntza-parametroei lotutakoak.
- a) Ezaugarri orokorrak finkatzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimentzen dira, baina ez egungo bolumen edo azalera eraikia handitzekoak.
  - b) Lehendik dauden erabilerei eustea baimentzen da, eta haien ordeztan baimendutako beste batzuk jartzea dagokien azpiero xehatuan.

4.- Eraikin, instalazio eta erabilera bateraezinak lurzoru urbanizaezinean.

Lurzoru urbanizaezinean dauden eta osatzen duten zona orokorraren hirigintza-araubidearekin bateraezinak diren instalazioak eta erabilerak, oro har, plangintzarekin bat ez datozela erabaki da, berariaz antolamenduz kanpokotzat jotzen direnak izan ezik.

### 113. artikulua.- Lurzoru urbanizaezineko partzelazio-baldintzak.

1.- Baldintza orokorrak.

- A.- Garatzen ari diren nekazaritza-ustiapenei lotutako lurren partzelazioa edo bereizketa indarreko xedapenetan (nekazaritza-legeria, hirigintzakoa...) ezarritako irizpideetara egokituko da, gutxieneko labore-unitatea arautzen duena barne, eta dagokion udal-lizentzia lortu beharko du.
- B.- Garatzen ari diren nekazaritza-ustiapen aktiboek lotuta ez dauden eta 20.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera duten lurren partzelazioa edo bereizketa honako kasu hauetan bakarrik baimenduko dira:
- a) Lege-xedapenen eta lurralde- eta hirigintza-plangintzaren garapenean eta egikaritzapenean sustatutako jarduketak, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan eragina dutenak eta horien partzelazioa edo bereizketa eskatu edo justifikatzen dutenak.

Horien artean sartzen dira honako arlo hauetan eragina duten jarduketak: komunikazio-eta garraio-sareak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; nekazaritza-plan eta -proiektuak (nekazaritzarekin edo abeltzaintzarekin zerikusia dutenak edo basogintza-izaerakoak) garatzea eta egikaritzea; ingurumen-arloko plan eta proiektuak (dibertsitate biologikoarekin eta geologikoarekin, lurzoruarekin, hondakinekin, klima-aldaketarekin, zaratarekin eta abarrekin zerikusia dutenak) garatzea eta egikaritzea; arriskuak prebenitzea eta ezabatzea eta kontu horren inguruan izandako egoerei edo arazoei erantzutea (uholdeak, luiziak...); finkako lurren zati bat hiri-lur gisa edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzeko proposamena; finkako lursail batzuk Plan honetan mugatutako landa-guneetan sartzeko proposamenak; aipaturiko xedapenek eta planek eragindako beste batzuk.

Plan honetako hirigintza-proposamenek eragindako edo justifikatutako partzelazioak edo banantzeak (lurren sailkapena; landa-guneen mugapena; komunikazio-sareen, garraioaren eta hiriko azpiegitura-zerbitzuen antolamendua; aurrekoen antzeko beste batzuk) hirigintza-arrazoien eta nekazaritzakoak ez direnen ondorio dira eta, horregatik eta izapidetzearen ondorioetarako, hirigintza-partzelaziotzat eta ez nekazaritzakotzat hartuko dira.

- b) Bereizi beharreko lurra behar bezala egiaztatutako nekazaritza-ustategi bati gehitzeko jarduketa; bereizketaren ondoriozko finka matrizearen azalera inolaz ere ez da izango gutxieneko labore-unitate bat baino txikiagoa.

Kasu horietan izan ezik, aipaturiko lurren banantzeak ezingo ditu sortu 20.000 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko partzelak. Nolanahi ere, dagokion udal-lizentzia lortu beharko da.

C.- Lurzoru urbanizaezinean eraikin eta erabilera baimenduak ezartzeko kasu bakoitzean ezarritako gutxieneko partzela jarri beharko da honako irizpide hauen arabera:

- a) Nekazaritza-eraikin eta -erabilerei lotutako partzelak (nekazaritzarekin eta abeltzaintzarekin zerikusia dutenak edo basogintza-izaerakoak), haien erabilera laguntzaileak barne, lursail etenek konfiguratuta egon daitezke, haien jarraitutasuna berriaz eskatzen den kasuetan izan ezik.
- b) Beste eraikin eta erabilera baimendu batzuei lotutako partzelek osotasun jarraitua osatu behar dute, kontu horri dagokionez Plan honetan ezarritako gutxieneko baldintzak betetzeko behar den alderdian gutxienez, edo bere garapenean formulatzen den plangintzan. Eremu jarraitu horretan kokatu beharko da baimendutako eraikuntza edo instalazioa.

Partzela hori aipaturiko eraikin eta erabilerei lotuta geratuko da ondorio guztietarako, baita Jabetza Erregistroan ere, baldin eta Udalak egoki irizten badio.

Baimenduriko erabilerekin eta/edo eraikinekin loturiko finketan ezingo da bereizketarik egin, baldin eta Plan Orokor honetan nahiz bere garapenean sustatutako plangintzan ezartzeko ondorioetarako ezarritako gutxieneko azalera baino tamaina txikiagokoa ondorioztatzen bada.

- D.- Finkatu egin dira Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikin, instalazio eta erabilerei lotutako partzelak, baldin eta kasu bakoitzean aplikatu beharreko partzelaren gutxieneko azalera edo gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunerako behar den partzelaren azalera arautzen duten baldintzak betetzen ez badituzte, plangintzarekin bat ez datozela berariaz adierazitakoak izan ezik. Partzela horiek ezingo dira bereizi. Finkatutako eraikin eta instalazio horietan Plan Orokor honetan baimenduriko erabilerak ezarri ahal izango dira.
- E.- Plan honen garapenean sustatutako plangintzak aurrekoen partzelazio-baldintza desberdinak ezarri ahal izango ditu eragindako eremuan, baldin eta hura formulatzea eragiten duten helburuak lortzeak justifikatzen badute.
- F.- Lehendik dauden partzelak egungo azalarekin finkatu dira, aipaturiko irizpideen ondoriozkoa baino azalera txikiagoa dutenak barne.

**SEIGARREN TITULUA**  
**ORDENANTZAK.**

**LEHEN KAPITULUA**  
**ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK.**

**Lehen atala**  
**Baldintza estetikoak**

**114. artikulua.- Definizioa**

- 1.- Estetika-baldintzak eraikinari eta hirian eragina duten gainerako ekintzei inposatzen zaizkienak dira, hiriaren irudian emaitzarik onenak lortzeko xedez.
- 2.- Konposizio-unitatea eraikin jakin batzuek edo eraikin-multzo batek diseinu unitario batekin bete behar duten baldintza da, faseka egikaritzearen kalterik gabe. Konposizio-unitateak fatxaden inguratzailea eta tratamendua hartuko ditu kontuan eta, balego, baita urbanizazioa ere. Osoa edo partziala izan daiteke, honako sailkapen honen arabera:

- A.- Estalduren tratamendua.
- B.- Zuloen eta hegalen tratamendua.
- C.- Beheko solairuen tratamendua.
- D.- Fatxaden estaldura.
- E.- Urbanizazioa.
- F.- Konposizio-unitate osoa.

Sailkapen hori alde batera utzita, beste unitate espezifiko batzuk zehaztu ahal izango dira.

- 3.- Honako hau da aurreko sailkapenaren norainokoa:
  - A.- Estalduren tratamendua: estalkiaren uniformetasun tipologikoa eta materialen uniformetasuna eskatzen du, erremateko hegalak eta karelak eta abar barne hartuz.
  - B.- Zuloen eta hegalen tratamendua: batzuen zein besteen mota eta banaketa hartzen ditu, eta baita materialak eta horien antolamendua ere. Konposizio-unitateak alderdi horiek guztiak edo bakarren bat bakarrik har dezake.
  - C.- Beheko solairuen tratamendua: beheko solairuko horma-atal itsuen materialak eta antolamendua aipatzen ditu, 119. artikuluko zentzuan. Ataripedun beheko solairuak direnean, baoen definizio tipologikoa ere eskatzen du.
  - D.- Fatxaden estaldura: estaldurako materialaren edo materialen uniformetasuna adierazten du.
  - E.- Urbanizazioa: espazio libreetan, itxituretan, zoladuretan, hiri-altzarietan eta abarretan erabilitako soluzioen eta materialen uniformetasuna adierazten du.
- 4.- Konposizio-unitate osoa aurrekoen multzoa hartzen duena izango da eta bere helburua da lotutako bloke, multzo edo espazioa diseinu bakarraren emaitza izatea.

### **115. artikulua.- Aplikazioa.**

Hiriaren estetikarako adierazten diren baldintzak udal-lizentzia behar duten jarduketa guztiei aplikatzekoak dira. Udalak, dena den, hiri-ondasunen jabeei eska diezaieke Arau hauetan adierazitako baldintzetara doitzeko behar diren ekintzak egikaritzeko. Baldintza estetikoak baldintza orokor hauetan daude araututa.

### **116. artikulua.- Hiri-estetika zaintzea. Konposizio-unitatea.**

- 1.- Hiri-irudia defendatzea eta bere balorazioa eta hobekuntza sustatzea, bai eraikinei dagokienez, multzoetan nahiz banaka, eta bai eremu eraiki gabeei dagokienez, Udalaren egitekoa da. Horregatik, hiriaren pertzepzioari eragin diezaiokeen edozein jarduketak kontu horri buruz Udalak duen irizpidea bete beharko du.
- 2.- Udalak ukatu edo baldintzatu egin dezake hiriaren irudirako antiestetikoa, desegokia edo kaltegarria den jarduketa oro. Ingurunerako estetikoki desegokia dena eraistea eska dezake eta higiezinari jatorrizko itxura itzultzea. Jarduketaren baldintzapenak honako hauek har ditzake kontuan: eraikinaren erabilera eta neurriak, fatxaden, estalkien eta zuloen ezaugarriak, osaera, erabilitako materialak eta horiek erabiltzeko modua, horien kalitatea edo kolorea, landaredia, landare-espezieak eta landareen eitea eta, oro har, hiriaren irudia eratzen duen elementu oro.
- 3.- Eraikin berriek eta lehengo eraikinen aldaketek kokatu behar duten inguruko ezaugarri nagusiak errespetatu behar dituzte diseinuari eta osaerari dagokienez. Horretarako, arreta berezia jarriko da estalki-sistemak, erlaitzak, forjatuen posizioa, hutsen eta trinkoen erritmoak eta neurriak, osaera, materialak, koloreak eta eraikuntzako xehetasunak harmonizatzen.
- 4.- Kalearen profila nabarmentzeko eta fatxadak egurats gorriaren aurka babesteko, erlaitza edo hegala duten gailurrak gomendatzen dira.
- 5.- Konposizio unitatea nahitaezkoa da eraikuntza irekiko tipologia duten bloke guztietan eta Udalak izaera hori inposatzen dien eraikinetan edo eraikin-multzoetan. Hori betetzeko eraikinaren edo eraikin-multzoaren oinarrizko proiektua behar da edo, bestela, Xehetasun Azterketa bat.

Eraikuntza irekiko blokeei dagokien konposizio-unitatea estalki-tratamenduari, beheko solairuen tratamenduari, fatxaden eta urbanizazioaren estaldurari dagokiena izango da.

### **Artículo 117.- Hiri-giroak babestea.**

- 1.- Hiri-giroari eragiten dion jarduketa orok obra-mota bakoitzerako eta kokatzen den zonarako Plan honetan edo plangintza xehatuan zehazten diren baldintza estetikoak bete behar ditu.
- 2.- Handitzeko obretan, arkitektura-soluzioak lehendik dagoen fatxadaren estiloa eta inbariantek errespetatu behar ditu eta eraikinaren ezaugarri espezifikoak identifikatzeko aukera ematen duten erremateko elementuak mantentzen ahalegindu behar du eranskinaren berezkoetatik bereiziz.

### **118. artikulua.- Fatxadak.**

- 1.- Obrak eraikinaren fatxadari eragiten dionean eta eraikina babestu beharreko beste baten edo batzuen aldamenean dagoenean, fatxada berriaren osaera lehendik daudenetara egokituko da, konposizioaren erreferentziako lerro finkoak (erlaitzak, hegalak, inpostak, irtenguneak, zokaloak, azpadurak, etab.) eraikin berriaren eta mugakideen artean harmonizatuz, baimendutako profila edo gehieneko altuera mantentzeko betebeharraren kalterik gabe.
- 2.- Dena den, fatxaden konposizioan zati huts eta trinkoen arteko erritmo- eta soluzio-proporzioak eraikinaren, ingurunearen ezaugarri tipologikoetara eta eraikin katalogatuen espezifikoetara egokitu beharko dira, baldin eta haien presentziak eta hurbiltasunak hori inposatuko balu.
- 3.- Fatxadak zoko, ataripe edo zona ilunak eta segurtasun eza eragiten dituzten elementurik gabe proiektatu eta diseinatuko dira, kale eta espazio publiko argi eta seguruak eratzuz.

### **119. artikulua.- Beheko solairuen tratamendua.**

- 1.- Fatxadak osorik diseinatuko dira, espaloiko sestratik estalkiko gailurreraino. Eraikin baten obrek haren beheko solairuari eragiten diotenean, beheko solairuak fatxadaren gainerako zatiekin harmonizatu behar du. Xede horretarako, beheko solairuko zutabeak dagokion kale-zatian dauden ostikoen zabalera tipologikoak errespetatu behar dituzten horma-atal itsuek estali behar dituzte, solairu horrek eta fatxadaren gainerako zatiak modu unitarioan bat eginez.
- 2.- Merkataritza-lokalen soluzioak arkitektura-irizpide orokorrak errespetatuz txertatu beharko dira.

Kanpotik sarbidea duten beheko solairuko etxebizitza berrien kasuan, ez da ezkaratzik onartuko, eta ezingo da aterainoko gehienezko sakonera hogeita bost (25) zentimetrotik gorakoa izan.

- 3.- Lehendik dauden eraikinetako beheko solairuko etxebizitza berrietan (134. artikulua), etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua konpondu beharko da, baoen osaerari eta kokapenari egokitzeko moduan eta, beraz, aurrealdeak bao osoak hartuko ditu ostiko edo pilare artean.

Beheko solairuko etxebizitza berriek kanpotik sarbidea duten salbuespenezko kasuetan, postontziak ezingo dira fatxadaren planotik irten eta, sarbide hori atari edo elementu komunetik egiten bada, horien barruan kokatu beharko dira, lehendik daudenen ondoan, edo modu berean antolatuta, baldin eta zerbitzuaren ardura duten konpainiek ezarritako irizpideen arabera banatuta badaude.

Gainera, ekarritako proiektuak grafikoki islatu beharko du, fatxada guztietarako, baldintza horien justifikazioa eta, hala badagokio, eraikin edo bloke berean lokal bat etxebizitza bihurtzeko aurreko jarduketetara egokitu beharko du konponbidea.

- 4.- Halaber, garajerako igarobideak fatxadaren osaera orokorarekin bat datozela zaindu beharko da.

#### **120. artikulua.- Fatxadako materialak.**

- 1.- Fatxadak egikaritzeko materialen aukeraketa estalduren fabrika-motari eta kalitateari dagokionez eta haien ataltze, testura eta koloreari dagokienez, zona bakoitzeko osaera- eta estetika-irizpideen arabera egingo da.
- 2.- Fatxadak, ahal izanez gero, gutxieneko kontserbazioa behar duten materialekin eraikiko dira, bai fabriketan eta bai zurgintzan.
- 3.- Lehendik dauden eraikinetako beheko solairuko etxebizitza berrietan (134. artikulua), fatxada berriko materiala bat etorriko da eraikinaren gainerako solairuekin, baina ez da nahitaez berdina izango. Fatxadan dagoen material bera aukeratuz gero, fatxadak aparailu eta juntura berdinak izan behar ditu.

#### **121. artikulua.- Fatxaden aldaketa.**

- 1.- Babestu gabeko eraikinetan lehendik dagoen fatxada baten ezaugarriak aldatu ahal izango dira arkitektura-multzoaren eta emaitza homoginoa eta mugakideekin bat etortzea bermatuko duen proiektu egoki baten arabera.
- 2.- Babes-erregimen baten eraginpean ez dauden eraikinetan terrazak eta eguterak ixteko baimena ahal izango da, baldin eta profilaren barruan egiten badira. Itxiera-eskaerarekin batera dagokion proiektu tekniko eskuduna aurkeztu behar da, fatxadaren soluzio orokor



berriak eta fatxadaren unitatea eratzen duten elementu guztietan obra aldi berean egiteko Jabekideen Erkidegoaren Batzordeak hartutako erabakia jasotzen dituen.

- 3.- Ez da inoiz baimenduko balkoiak, balkoi jarraituak eta terrazak banaka ixtea, baldin eta eraikinaren barruko patio batera ematen ez badute eta arauzko zulo eta bista zuzenen azalerak errespetatzen ez badira eta hegala itxien azaleraren muga betetzen dela frogatuz.
- 4.- Hegalen eta terrazen itxitura anarkikoak egindako eraikinetan, diseinu unitarioko soluzio batera egokitzea eska dezake udalak.

### **122. artikulua.- Ataripeak.**

Plangintzak baimendutako ataripeak proiektatzen diren eraikuntzetan, haiek ezingo dituzte okupatu bermakuntzako elementu bertikalekin. Barneko zabalera plangintza horretan eta/edo xehetasun-azterketetan eta eraikuntza-proiektuetan xedatutakora doituko da. Nolanahi ere, hiru (3) metrokoa edo handiagoa izango da eta bere altuera eraikinaren beheko solairuari dagokiona dagoen zonako baldintzen arabera.

### **123. artikulua.- Fatxada itsuak.**

Hiri-espazioaren osaeraren eta gainerako eraikinekin bat-etortzearen inguruko arazoak kontuan hartuta, bizitegi-erabilerako eremuetan fatxada itsuak ekidingo dira eta, edozein kasutan, fatxada bidez mantendu beharko da argiztapen naturala.

### **124. artikulua.- Fatxadako instalazioak.**

- 1.- Airearen hozteko eta girotzeko ezein instalaziok ezin du irten hogeita hamar (30) zentimetro baino gehiago kanpoko fatxadaren planotik, ez eta bere estetika kaltetu ere.

Lehendik dauden eraikinetako beheko solairuko etxebizitza berrietan (134. artikulua), keak edo eraztagailuak husteko ezein instalazio ezingo da kanpoko fatxadaren planotik irten eta ezingo du haren estetika kaltetu.

- 2.- Bide publikotik ikus daitezkeen aparatu horien instalazioak eraikinaren altuera-azterketa beharko du, eta fatxadaren estetikari kalte gutxien egiten dion posizioan eta itxitura hautsi gabe soilik instalatu ahal izango da.

Debekatuta dago aire girotuaren instalazioak ezartzea espazio publikotik ikus daitezkeen fatxadako zonetan eta partzelako patioetan.

- 3.- Agerian geratuz gero fatxada osoan tratatu beharko diren euri-uren zorrotanak izan ezik, berariaz debekatzen dira saneamendu-, ur- edo gas-instalazioak, bai eta elektrizitate-kableak kanpoaldean grapaz lotzea edo eraikinen fatxadetako beste edozein instalazio ere, hiri-paisaiari eragiten dioten elementu oldarkorrek direla uste delako. Telekomunikazio-instalazioei dagokienez, sektoreko araudian xedatutakoa beteko da eta lurpeko edo eraikinen barruko konponbiderik ezin dela egin justifikatu beharko da. Nolanahi ere, kontuan hartu beharko dira ondare historiko artistikoa eta/edo segurtasun publikoa babestek dakartzan mugak.
- 4.- Erabilera publikoko espazioetara ematen duten fatxadetan jartzen diren zorrotanak Eraikigintzaren Kode Teknikoan xedatutakoaren arabera jarriko dira.
- 5.- Kea ateratzeko hodiak ez dira ikusgai egongo erabilera publikoko espazioetara ematen duten kanpoko fatxadetan. Salbuetsita daude jarduera ekonomikoen zona globaletan kokatutako erabilera produktibotara bideratutako eraikinak, baldin eta hodi horien ezarpena aurreko aurreikuspenera ezin dela egokitu justifikatzen bada.

#### **125. artikulua.- Markesinak.**

- 1.- Markesinak beheko solairuan soilik baimendu daitezke, baldin eta ondo integratuta badaude fatxadaren multzoan eta sarbideak eta erakusleihoak soilik okupatzen badituzte, fatxadatik ikusten den paramentua erabat errespetatuz.
- 2.- Markesinen gehieneko hegala ez da izango balkoi eta begiratokiei baimendutakoa baino hogeita hamabost (35) zentimetrotik gora handiagoa, eta ertz- eta altuera-neurriak hirurehun eta hogeita hamar (320) zentimetroren azpitik doituko dira hegalen erregulazioan xedatutakora.
- 3.- Udalak ukatu egin dezake markesinak jartzeko baimena, arrazoituta, eraikinaren ingurumenerako egokiak ez direla uste badu.

#### **126. artikulua.- Publizitate-instalazioak.**

Edozein motatako publizitate-euskarri jartzea (karteldegiak, iragarkiak, banderatzoko errotuluak, argi-pantailak, etab.) arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan, eta, hala badagokio, sustatzen den udal-ordenantzan ezarritakoaren bitartez arautuko da.

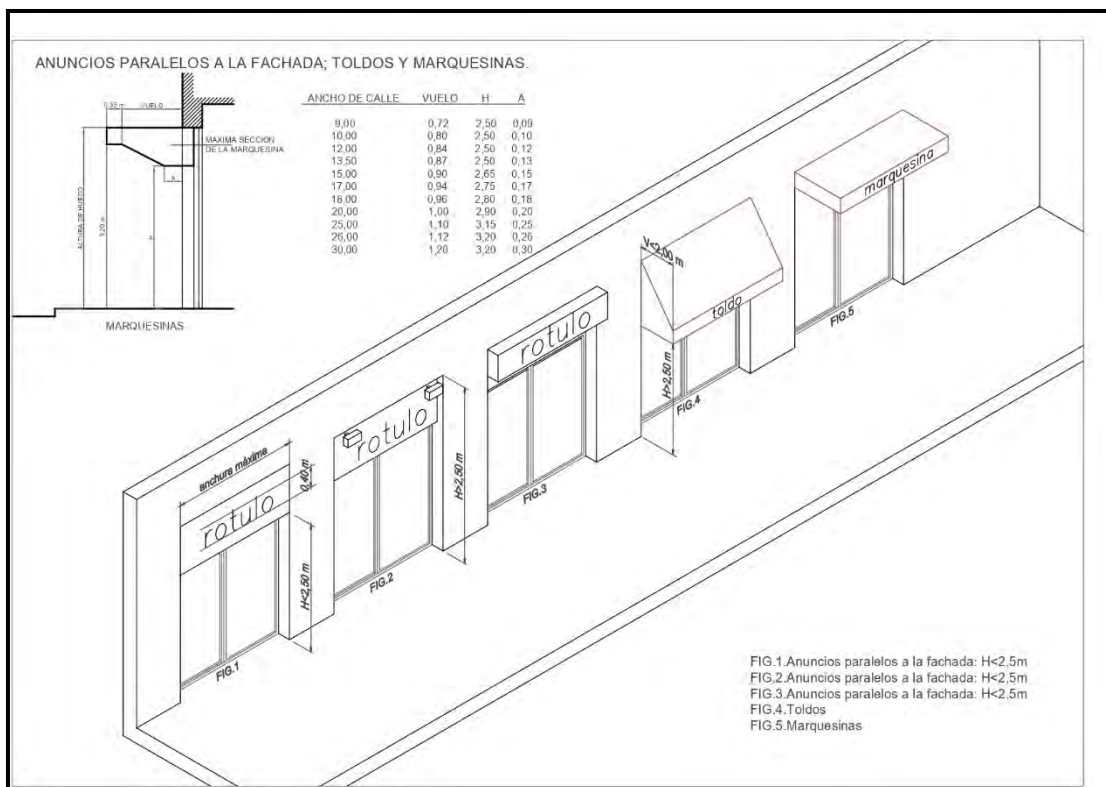
**127. artikulua.- Toldoak.**

- 1.- Toldoek ez dituzte egitura finko edo zurrunak eratuko osotasunean, bilgarriak izan beharko dute.
- 2.- Eraikineko zuloen egituran ahokatu behar dira eta berrehun (200) zentimetroko gehieneko hegala eta berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetroko gutxieneko altuera izango dute bere puntu guztietan, baita guztiz zabaldua daudenean ere, baldin eta guztiz zabaldutako toldoaren irtengune handienaren eta espaloiko zintarriaren ertzean altxatutako bertikalaren arteko distantzia ehun eta berrogeita hamar (150) zentimetrokoa bada, gutxienez.

Ez da baimentzen aire girotuko aparatuek okupatutako baoetan eta/edo fatxada-zatietan jartzea.

Toldoak, dena den, dauden zuhaitzak errespetatu behar ditu.

- 3.- Berrehun eta berrogeita hamar (250) zentimetro baino gutxiagoko altuera duten zuloetan, toldoak ateburu gainean jartzea baimenduko da zuloaren tamaina berdinarekin eta, bilduta daudenean, ateburutik berrogeita hamar (50) zentimetro gainditu gabeko altueran. Aurreko atalean aipaturiko baldintzak ere bete behar dituzte.



### **128. artikulua.- Mehelinak.**

- 1.- Mehelin guztiek fatxadak azken solairuetan duenaren tratamendu bera izango dute.
- 2.- Mehelinek orube eraiki gabe batera edo lau solairu edo gutxiagoko eraikinak dituen, beheko solairua barne eta eraikin babestuak ez direnak, orube batera ematen dutenean, fatxadaren estalduran bistako adreilua edo material bereko plaketa jarri ahal izango da Udal Zerbitzu Teknikoek lizentziaren baldintzetan erabakitzen duten altueraraino, malda, etxe-uharte mota eta abar kontuan hartuta, aldameneko eraikinerako aurreikus daitekeen altueraren arabera, eraikinak etorkizunean laga dezakeen mehelinak fatxada nagusiak duen estaldura berdina izan dezan.

Eskakizuna ondoriorik gabe geratuko da baldin eta obrak egikaritzen ari diren bitartean orube mugakidean eraikitzeo lizentzia lortzen bada.

- 3.- Apaintasun publikoko arrazoiak medio, garrantzi bisual eta estetikoeko espazio publiko jakin batzuetan mehelinak hobetzeko obrak egikaritzeko agindua eman dezake udalak.
- 4.- Udal-ordenantza espezifikoei fatxada eta mehelinen mantentze- eta apaintasun-obretan nahitaez kontuan izan beharreko irizpide estetikoak eta diseinukoak ezarri ahal izango dira, eta baita higiezinaren jabeen irizpide horiek betetzea eskatu ere.
- 5.- Nolanahi ere, fatxada-kategoria duten mehelinetan egiten den edozein esku-hartze (zuloak irekitzea, materialak estaltzea, pintura eta abar) Jabekideen Erkidegoaren Proiektu Unitarioaren bitartez egin beharko da.

### **129. artikulua.- Kanpoko mehelin-hormen kontserbazioa eta dekorazioa.**

Eraikin garaienaren jabearen kontura izango da alboko eraikinaren gainean agerian geratzen diren mehelin-hormak dekoratzea eta kontserbatzea hirigintza-plangintzak eraikin horretarako baimendutako altuera gainditzen duen azalera.

### **130. artikulua.- Eraikinen beste zati edo elementu batzuei buruzko baldintzak.**

- 1.- Eraikinen estalkiak dokumentu honetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira ("61.4". artikulua eta abar).
- 2.- Eraikuntzetako patioak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan eta dokumentu honetan (131. art.) ezarritako baldintzetara egokituko dira. Modu osagarrian:

- A.- Zoruak ura erraz joateko moduan antolatu behar dira. Horretarako, behar diren hustubideak jarriko dira.
- B.- Garbiketarako eta kontserbaziorako, irisgarriak izan behar dute eraikineko komunikazio-elementu komunetatik. Patioa erabiltzeko eskubidea etxebizitza edo lokal jakin bati lotuta dagoenean izan ezik; kasu horretan, etxebizitza edo lokal horretatik gaitu ahal izango da sarbidea.
- 3.- Bizitegi-eraikinetako espazio eta elementu komunak, eskailerak eta gainerako sarbide- eta zirkulazio-elementuak barne, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira<sup>1</sup>.
- Aurreikuspen horiek bizitegi-erabilerarako ez diren eraikinetan ere aplikatuko dira, horiekin bateragarriak diren neurrian eta irismenarekin.
- 4.- Eraikinak, beren osotasunean eta beren zatietan, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako intsonorizazio eta isolamendu akustikoko baldintzetara egokituko dira, Plan honen eragin akustikoaren azterketaren ondoriozkoak barne.

### **131. artikulua.- Materialak.**

- 1.- Oin berriko eraikinak eraikitzeke erabiltzen diren materialak eraikina bere ingurunera eta dagokion eremu tipologikora ondo egokitzea eta asko irautea bermatzeko modukoak izango dira.
- 2.- Xedapen hauek bide publikora nahiz uharte-patioa ematen duten fatxadetan aplikatzekoak dira, bien tratamendua desberdina izan daitekeen arren.
- 3.- Partzela- edo argi-patioak kolore argiko material zeramiko beiraztatuz edo garbiketarako eta autokontserbaziorako baldintza onenak bermatzen dituen beste edozein soluzioz estalita egongo dira.

Eraikin mugakide baten barne-patioak hartzen dituzten eraikinetako mehelinek argiak patioa ateratzen dituen higiezinaren jabeen kontura estaltzeko zortasuna izan behar dute. Higiezin horren alde bat mehelin mugakideak eratuko du.

---

<sup>1</sup> 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, EAEn etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena, eta abar.

**Bigarren atala.**  
**Etxebizitzen bizigarritasun-baldintzak.**

**132. artikulua.- Baldintza orokorrak.**

- 1.- Udalerrian lehendik dauden eta Plan honen bidez finkatu diren bizitegi-eraikinak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun-betekizunetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan.
- 2.- Plan honetan eta Plan honek finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan aurreikusitako bizitegi-eraikin berriak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun-betekizunetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan.
- 3.- Babes publikoko etxebizitzak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun- eta diseinu-betekizunetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan.
- 4.- Babestutako edo katalogatutako eraikinetan dauden etxebizitzak arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun- eta diseinu-betekizunetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan, dagokien babes-araubidera egokitzearekin lotutakoak barne.
- 5.- Eraikuntza-lanak egikaritzean, ahal izanez gero, honako neurri hauek aplikatuko dira: obretako jardunbide egokitzat jotzen diren neurriak, hondakinen ekoizpenarekin eta kudeaketarekin, eraikuntza- eta eraispen-hondakinekin, hondakin arriskutsuen ontzi edo edukiontziekin, erabilitako olioien kudeaketarekin eta lurzoruen babesarekin, lurpeko urekin, airearen kalitatearekin eta kalitate akustikoarekin zerikusia dutenak, eta Plan honi buruzko Ingurumen Adierazpen Estrategikoan eta arlo horietan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak.

Baldintza horiek lurzoru urbanizaezinean ere aplikatuko dira, horrelako afekzioak dituzten obrak egiten diren kasuetan.

**133. artikulua.-Baldintza espezifikoak.**

- 1.- Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean ezarritakoak dira.
- 2.- Babes publikoko etxebizitzen diseinu-arauak ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren II. eranskinean ezarritakoak dira.
- 3.- Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzen aplikazioa ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean ezarritakora egokituko da, honela:

A.- Dekretuaren 10. artikuluan ezarritakoaren arabera:

- a) Baldintza horiek betetzetik salbuetsita egongo dira, "c" atalean adierazitakoaren kalterik gabe, lehendik dauden bizitegi-eraikinen birgaitze integraleko eta obra berriko bizitegi-eraikinak eraikitzeko jarduketan ondoriozko etxebizitzak, "80/2022 Dekretuan (10. artikulua) ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsita dauden bizitegi-lurzatiak" VII.3. planoan mugatutakoak.  
Obra berriko bizitegi-eraikin horien artean sartzen dira bai Plan honetan mugatutako azpieremuetan aurreikusitakoak, bai lehendik zeudenen ordeztze eraiki daitezkeenak, horiek eraitsi ondoren, betiere aipatutako planoan mugatutako eremuetan kokatuta badaude.
- b) Aipatutako Dekretuan ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsita egongo dira (edo salbuetsi daitezke) lurzoru urbanizaezinean dauden eta Plan honen bidez finkatu diren bizitegi-eraikinak osorik birgaitzeko eta ordeztzeko (eraisteko eta berreraikitzeko) jarduketan ondoriozko etxebizitzak, hargatik eragotzi gabe "c" atalean adierazitakoa eta horiek ezartzeko, konfiguratzeko eta abarretarako baldintzak egokitze aukera, Hirigintza Arau hauetako "21.3" artikuluan eta abarretan ezarritakoaren arabera.
- c) "a" eta "b" ataletan aipatutako jarduketa bakoitza gauzatzeko sustatzen diren proiektuen edukia eta izapidetzea adierazitako 10. artikuluan ezarritako baldintzetara egokituko dira (3., 5., 6... atalak).
- d) Antolamendu xehatua zehazteko, Plan honen garapenean, plangintza berezia sustatzea behar duten bizitegitarako hirigintza-eremu eta -azpieremuetan, aipatutako dekretuaren bizigarritasun-baldintzen aplikazioa egokitu egingo da plangintza berezi horrek kasu bakoitzean horri buruz ezartzen duenera.

B.- Dekretuaren Xedapen Iragankorretan ezarritakoaren arabera:

- a) 2005eko Arau Subsidiarioen testuinguruan sustatutako eta Plan honek finkatzen dituen eremuetan eta azpieremuetan aurreikusitako hirigintza-garapenetan:
  - \* Eremu eta azpieremu horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea 2005eko Arau Subsidiarioen testuinguru horretan zehaztutakoa da.
  - \* Dekretuko aurreikuspenen eta hirigintzako aurreikuspenen arteko bateraezintasun-kasuetan:
    - Dekretukoak betetzea gailenduko da, I. eranskineko "I-A.2. Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena" atalekoak izan ezik.

- Nolanahi ere, Dekretuaren 10. artikuluan jasotako salbuespen-neurriak ere aplikatzekoak dira, Dekretuaren bizigarritasun- eta diseinu-baldintzen aplikazio partziala justifikatzen baitute, aipatutako hirigintza-aurreikuspenekin bateragarri eginez.
- b) Hiri-lurzoruan kokatutako eta Plan honek finkatutako bizitegi-eraikinetan dauden etxebizitzak baliozkotu egingo dira kasuan kasuko eraikuntzako udal lizentziaren edo lizentzien ondoriozko baldintzetan.
- c) Lurzoru urbanizaezinean kokatutako eta Plan honek finkatutako bizitegi-eraikinetan dauden etxebizitzak baliozkotu egingo dira kasuan kasuko eraikuntzako udal lizentziaren edo lizentzien ondoriozko baldintzetan.

4.- Etxebizitzen gutxieneko azalera honako hau da:

- A.- Sustapen libreko etxebizitza konbentzionalak eta produktiboak hiri-lurzoruan:
  - a) Irizpide orokorra: 35 m<sup>2</sup> (erabilgarriak), esekitokia eta kanpoko espazio bizitokiak direnak izan ezik.
  - b) Irizpide osagarria: finkatu egingo dira lehendik dauden azalera txikiagoko etxebizitzak, baldin eta behar den eraikitzeke udal-lizentzia badute.
- B.- Babes publikoko etxebizitzak, produktiboak barne: arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa.
- C.- Etxebizitza kolaboratiboak: arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa.
- D.- Etxebizitzak lurzoru urbanizaezinean: Plan honetan ezarritako aurreikuspenen emaitza.

**134. artikulua.- Beheko solairuan etxebizitzak ezartzeko baldintzak.**

- 1.- Bizitegi-eraikinen beheko solairuan etxebizitzak ezartzeko baimena ematen da, honako kasu eta baldintza hauetan:
  - A.- Aurreikusitako eraikin berrietan dauden beheko solairuak:  
Plan honetan (Hirigintza Arau Partikularretan) eta berak finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua zehaztutako kasuetan.
  - B.- Etxebizitzetara bideratuta dauden eraikin finkatuetan kokatutako beheko solairuak:
    - a) Lehendik dauden etxebizitzak finkatzen dira, hirigintzako diziplina-espedienteen xede direnean izan ezik.
    - b) Dagokien udal-lizentzia eduki beharko dute.



C.- Lehendik dauden eraikin finkatuetan kokatutako beheko solairuak, bizitegi-erabilerarako ez direnak:

- a) Etxebizitzetarako eskatzen diren baldintza guztiak betetzea (bizigarritasuna, argiztapena, irisgarritasuna, etab.), atal honetan azaldutako baldintzetan osatuta.
- b) Etxebizitzetarako eskatzen den gutxieneko azalera erabilgarria izatea.
- c) Gutxienez, bi fatxada-bao izatea, bi espazio bizigarri berezietarako.
- d) Bizigarritasun-baldintzak:

Eraikin mota horietan oro har eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak bete beharko dira. Esekilekurako behar den espazioaren orde, lehorgailu bat jarri ahal izango da. Etxebizitza berriaren aldameneko lokaletan garatutako jardueren ezaugarrien arabera, bai eskaera egin den unean egiten ari direnena, bai etorkizunean erabilera-aldaketa baten ondorioz gara daitezkeenena, bizitegi-erabilerara egokitzeko proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu beharko da etxebizitza berri horren intsonorizazioa.

- e) Baldintza estetikoak:  
Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua konpondu beharko da, kokatuta dagoen eraikin osoaren osaerara eta materialetara egokitzeko moduan. Egiten den proiektuak grafikoki islatu beharko du, fatxada guzti-guztietarako, baldintza hori betetzen dela.

- f) Irisgarritasun-baldintzak:
  - \* Etxebizitza berrietarako sarbidea eraikinaren barne zirkulazioko elementu komunetatik egin beharko da. Sarbide hori ezinezkoa bada, baimena eman ahal izango da aurrean duen eraiki gabeko espaziotik sartzeko, eta hori etxebizitza-modulu baterako edo gehiagorako sarbide gisa planteatuko da.
  - \* Sarbidea eraikinaren kanpoaldetik egiten bada, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren "Urbanizazioak eta eraikinak eraberritzeko, handitzeko edo aldatzeko obrak" V. eranskinean ezarritako arauak betetzen direla bermatu beharko da. Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen ditu dekretu horrek.
  - \* Salbuespen gisa, baldintza horiek salbuetsi ahal izango dira betetzea ezinezkoa den kasuetan; gai hori berriaz aztertu eta justifikatu beharko dute kasu bakoitzean udaleko zerbitzu teknikoek.

- g) Kokapen-baldintzak:  
Plan honetako "Hiri-ingurunekeo bizitegi-eraikinetako beheko solairuetan etxebizitzak edo bestelako erabilerak ezartzeko baldintzak" VII.2 planoan identifikatutako espazio publikoen eta kaleen aurrean ez dauden bizitegi-eraikinetan egotea.

Eraikinak plano horretan identifikatutako espazio publikoen eta kaleen aurrean badaude, ez da etxebizitza erabilera onartuko beheko solairuan, nahiz eta gainerako baldintzak bete.

- h) Aireztapen-baldintzak:  
EKTan xedatutakoaren arabera jokatu da, eta eraikuntza-fatxadara eraztea aurreikusi ahal izango da. Horretarako, behar diren neurri zuzentzaileak hartuko dira, inguruan dauden kanpoko baoetan eragozpenik ez sortzeko. Aire bide publikora ateratzeko sareak 2,20 m-ko altueran jarri beharko dira gutxienez, eta kanpoko edozein zulotatik 2,00 m-ko distantziara, eta arotzerian integratu beharko dira.
- i) Kea ebakutzeko baldintzak:  
EKTan xedatutakoaren arabera jokatu da. Errekuntza-gasen eta ke-hustuketen aireztapena estalkira egingo da. Hodi horren ordez, karbono-iragazkiak edo sukaldeko erazketa-kanpian antzeko sistema homologatua erabili ahal izango dira, eta horiek behar bezala mantendu beharko dira, etxe hornitzaileek emandako jarraibideen arabera. Kanpai-hodia ezingo da inola ere instalatu fatxada nagusira, etxadi-patioetara edo barrualdera ateratzeko moduan.
- j) Araubide juridikoa.  
Ondoriozko etxebizitzak etxebizitza babestuen legezko hirigintza-estandarra betetzeko konputagarriak diren etxebizitza babestu tasatuen erregimenari lotuko zaizkio.

2.- Ez da baimentzen 1. atalean adierazitako baldintzak betetzen ez dituzten lehendik dauden bizitegi-eraikin finkatuen beheko solairuan etxebizitzak ezartzea.

3.- Lehendik dauden etxebizitzak zatitzeari buruzko baldintzak.

Baimena emateko honako baldintza hauek bete behar dira:

- A.- Oin berriko bizitegi-eraikinei eska dakiekeen etxebizitza-programa betetzea.
- B.- Katalogatutako eraikinetarako ezarritako mugak edo baldintzak betetzea.
- C.- Zatiketen ondorioz ez dira sortuko solairu bereko etxebizitzetako elementu pribatiboen arteko instalazio-sareen bide-zorrak.
- D.- Irogailua duten eraikinetan soilik onartuko dira etxebizitza-zatiketak.

#### Hirugarren atala.

#### **Bizitegi-eraikinen eta -finken segurtasun- eta irisgarritasun-baldintzak.**

#### **135. artikulua.- Bizitegi-eraikinetara iristeko baldintzak.**

1.- Bizitegi-eraikin berrietarako sarbidea.

Eraikin horietarako sarbidea, atarien proiektzio- eta gaikuntza-baldintzak barne, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean ezarritako betekizunetara egokituko da.

2.- Birgaitze-, eraberritze- edo ordezte-jarduketan xede diren bizitegi-eraikinetarako sarbidea.

Eraikin horietarako sarbidea, atarien proiektzio- eta gaikuntza-baldintzak barne, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean ezarritako betekizunetara egokituko da, haren 10. artikuluko eta Xedapen Iragankorretako, bai eta Arau hauetako 133. artikuluko aurreikuspenen aplikazioaren ondoriozko baldintzetan doitu.

3.- Beheko solairuko eta solairuarterko ondoriozko etxebizitza berrietarako sarbidea, lehendik dauden bizitegi-eraikinetan (134. artikulua).

A.- Beheko solairuan dauden lokalen erabilera aldatzearen ondoriozko etxebizitzetarako sarbidea, oro har, horrela egingo da:

- a) Ahal izanez gero, eraginpeko eraikinaren barrualdetik eta, zehazki, haren elementu komunetatik (ezkaratza edo komunikazioen nukleo bertikala).
- b) Modu osagarrian, eta aurreko soluzioaren bideraezintasuna edo desproporzionaltasuna justifikatu ondoren, kanpoko espazio pribatutik (terraza, lorategia...), baldin eta, hura edukitzeaz gain, erabilera publikoko zortasunaren mende ez badago, eta, salbuespen gisa, bide publikotik.
- c) Salbuespen gisa, eta aurreko irtenbideen ezintasun fisikoa justifikatu ondoren, edo mugikortasun urri iraunkorra duen pertsona desgaituaren bizitokira bideratutako etxebizitza bada, erabilera publikoko espazioetatik kanpotik sartzeko baimena emango da.  
Mugikortasun urri iraunkorra duen pertsona desgaituaren bizitokirako etxebizitza ez bada, sarbide bakarra baimentzen da kanpotik aipatutako solairuko etxebizitza guztietarako, artikuluko honetako 1. ataleko baldintzatzaileetara egokitutako ezkaratz berri baten bidez edo atari/banatzaille baten bidez. Atari horrek 1,50 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatzeko aukera emango duten gutxieneko neurriak izango ditu.  
Ez da onartuko ezkaratz bereko etxebizitza bakoitzerako sarbide independenterik, baldin eta sarbide hori erdisolairu osokoa bada, solairu bereko beste lokal batzuekin mugakide izan gabe.

B.- Irisgarritasunari buruzko Araudi Teknikoaren eta irisgarritasuna sustatzen duen Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren edo hura ordeztzen duen arauaren aplikazioaren ondorioetarako, beheko solairuan eta solairuarteran kokatutako lokaletako etxebizitza bakar baten erabilera-aldaketetan soilik hartuko dira familia bakarreko etxebizitzaren eraberritzetat, ezkaratz berria edo komunikazio bertikalen gunea eraikitzeo betebeharririk gabe eta sarrerarainoko irisgarritasuna eskatzearen kalterik gabe.

**136. artikulua.- Bizitegi-finketara iristeko baldintzak.**

1.- Finka-itxiturek jarraituak izan behar dute eta partzelaren mugan egon behar dute. Oinezkoentzako nahiz ibilgailuentzako sarbideak muga horrekiko 50 cm-ko gehieneko

atzeroemangunearekin antolatuko dira, bide-segurtasunari buruzko baldintzatzaileen ondoriozko ibilgailuentzako sarbideen doikuntzen kasuan izan ezik.

- 2.- Bizitegi-finketarako oinezkoen sarbideak jendez beteta egon ohi diren erabilera publiko nagusiko espazioetara ematen duen aurrealdean edo horietatik ondo ikusteko moduko aldamenetan ezarriko dira; ezingo dira kokatu jenderik ibiltzen ez den bigarren mailako erabilera publikoko kale edo espazio publikoetan, atzealdeetan edo zaku-hondoetan.

### **137. artikulua.- Etxebizitzaren pribatutasun- eta segurtasun-baldintzak.**

- 1.- Plan honetan edo haren garapenean sustatu beharreko plangintzan antolatutako eraikin berrien beheko solairuan edo solairuartearen aurreikusitako etxebizitzak baimentzea eta ezartzea, bai eta lehendik finkatuta dauden beste batzuk eraitsi eta ordeztearen eta/edo horien eraberritze integralaren edo erabilera-aldaketa integralaren ondoriozko eraikin berrietan ere, honako bi baldintza hauetako bat betetzeari lotuta dago:

A.- 1. baldintza: fatxadaren eta espazio publikoaren artean kokatutako eta erabilera publikoko zortasunik gabeko gutxienez 3 m-ko hondoko espazio pribatura (terraza, lorategia...) ematea.

B.- 2. baldintza: baldintza hauek guztiak bete behar dira:

Gutxienez hiru (3) metroko altuera librekoa duen lokal orotan, eraginpeko lokalaren lurzoruak kanpoko espazio publikoaren sestraren gainetik 0,50 m egon behar du gutxienez.

Hiru (3) metro baino gutxiagoko altuera libreko lokalaren kasuan, eta, oro har, irisgarritasuna eta pribatutasuna bateragarri egitea ezinezkoa denean, ez da eskatuko etxebizitzaren lurzoru-maila igotzea.

Baldintza espezifiko horiek eraikuntzaren beheko solairuan bete behar dira.

2. baldintza ez da "a. 2 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegiak" tipologia aplikatzekoa.

- 2.- Lehendik dauden finkatutako bizitegi-eraikinetako, 1. atalean (134. artikulua) aipatutako desberdinak, beheko solairuan aurreikusitako etxebizitzak baimentzea eta ezartzea honako bi baldintza hauetako bat betetzearekin lotuta dago:

A.- 1. baldintza: fatxadaren eta espazio publikoaren artean kokatutako eta erabilera publikoko zortasunik gabeko gutxienez 3 m-ko hondoko espazio pribatura (terraza, lorategia...) ematea.

B.- 2. baldintzak honako baldintza hauek betetzea eskatzen du:

- a) Eraginpeko lokalaren lurzoruak, gutxienez, kanpoko espazio publikoaren sestra baino 0,50 m gorago egon behar du.

- b) Etxebizitzako gela edo pieza bizigarriak argizatzen edo aireztatzen dituzten bao guztien leiho-barrenak aurrean duen kanpoko espazio publikoaren mailatik 1,50 metroko altueran edo gorago egon behar du.
- c) Gutxienez etxebizitzako gela edo pieza bizigarri bakoitza argizatzen edo aireztatzen duen bao batek osatutako leiho-barrenak ezin du egon 1,20 m baino gehiagoko altueran, etxebizitzaren barruko zorutik neurtuta.

Aurreko baldintzak ez dira aplikatuko etxebizitza mugikortasun urri iraunkorra duen pertsona desgaituaren bizitokitarako erabiltzen bada irisgarritasun-eskakizunak behar bezala betetzea baldintzatu edo eragozten duten kasuetan, baldin eta haren titularra pertsona hori bada, banaka edo titularkide gisa, edo mugikortasun murriztua duen desgaituren bat guraso-ahalaren edo tutoretzaren bidez bere kargura duen beste pertsona bat bada; azken egoera hori erakunde eskudunak emandako ziurtagiriaren bidez egiaztatu beharko da.

Gainera, 2. baldintza ez da "a. 2 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegiak" tipologian aplikatzekoa.

### **138. artikulua.- Segurtasuneko eta pribatutasuneko beste baldintza batzuk.**

- 1.- Eraikinaren estalkia irisgarria izango da sarbide- edo komunikazio-elementu komunetatik. Sarbide hori arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko da.
- 2.- Eraikinerako sarbideak eraikinaren kanpoaldetik etxebizitza eta/edo lokal bakoitzera deitzeko gailuak izango ditu, ezagutzeko eta irekitzeko aukera ematen dutenak.

Gailu horiek, hala badagokio, etxebizitza eta lokal horietara sartzeko ateetan segurtasun-baldintza egokietan jarritako behatxuloekin osatu ahal izango dira, etxebizitzaren edo lokalaren barrualdetik kanpoaldea ikusi ahal izateko.

- 3.- Kanpotik irisgarriak diren etxebizitzetako leihoetan eta baoetan burdin hesiak, pertsianak, xaflak edo antzeko beste elementu batzuk jartzeko baimena ematen da, behar bezalako babesa eta segurtasuna emateko. Nolanahi ere, elementu horiek baoaren barruan bertan jarri beharko dira, fatxadaren gainazaletik atera gabe, eta eskalagarriak izatea eragozten duten konponbideei erantzungo diete.

**Laugarren atala.**  
**Bizitegi-eraikinetako garajeei buruzko baldintzak.**

**139. artikulua.- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzak.**

1.- Bizitegi-eraikin berrien garajeetarako sarbidea.

Eraikin horietarako sarbidea, atarien proiektzio- eta gaikuntza-baldintzak barne, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean ezarritako betekizunetara egokituko da.

2.- Birgaitze-, eraberritze- edo ordezte-jarduketan xede diren bizitegi-eraikinen garajeetarako sarbidea.

Eraikin horietarako sarbidea, atarien proiektzio- eta gaikuntza-baldintzak barne, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean ezarritako betekizunetara egokituko da, haren 10. artikuluko eta Xedapen Iragankorretako, bai eta Arau hauetako 133. artikuluko aurreikuspenen aplikazioaren ondoriozko baldintzetan doitu.

**140. artikulua.- Lokalen altuera.**

1.- Lokalek ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako gutxieneko altuera erabilgarria izango dute.

2.- Dekretu horretako 10. artikuluko eta Xedapen iragankorretako aurreikuspenak aplikatzen diren kasuetan, lokalen altuera egokitu egingo da aplikazio horretatik, justifikatuta, ateratzen diren baldintzetara.

**141. artikulua.- Itxaroteko guneak.**

1.- Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, 10. artikuluan eta Xedapen Iragankorretan jasotakoak barne, horiek aplikagarriak diren kasuetan.

2.- Modu osagarrian, eta aurrekoekin bateragarriak diren neurrian, honako aurreikuspen hauetara egokituko dira:

A.- Sarbideko arrapalen eta bide publikoaren artean, itxaroteko gune bat jarriko da partzelaren edo eraikinaren barruan, fatxadarekiko ehuneko hirukoa (% 3) baino zeharkako malda txikiagoarekin eta gutxienez bost (5) metroko luzerarekin.

B.- Norabide bakarreko arrapalei dagozkien itxaroteko guneen gutxieneko zabalera hiru (3) metrokoa izango da, eta sei (6) metrokoa, bi norabideko arrapalen kasuan.

C.- Laurehun (400) plaza baino gehiagoko aparkalekuetan, itxarote-gunearen neurriak hemen ezarritakoak baino handiagoak izango dira, 142. artikuluko "2.C" puntuan azaldutako baldintzak betetzeko.

#### **142. artikulua.- Sartzeko arrapalak.**

- 1.- Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, 10. artikuluan eta Xedapen Iragankorretan jasotakoak barne, horiek aplikagarriak diren kasuetan.
- 2.- Modu osagarrian, eta aurrekoekin bateragarriak diren neurrian, honako aurreikuspen hauetara egokituko dira:
  - A.- Noranzko bakarreko arrapalek, muturretako bat bestetik ikusi ezin denean, blokeodun seinaleztapen-sistema egokia izan beharko dute.
  - B.- Arrapalen gutxieneko zabalera, ezaugarrien arabera, honako hau izango da:

|   |        |
|---|--------|
| a) Bi noranzko dituen errei bateko arrapala zuzena:   | 3,00 m |
| b) Bi noranzko dituen errei bateko arrapala kurbatua: | 3,50 m |
| c) Noranzko bakarreko bi erreiko arrapala zuzena:     | 6,00 m |
| d) Noranzko bakarreko bi erreiko arrapala kurbatua:   | 6,75 m |
  - C.- Aldapa zuzenetan, malda ez da ehuneko hamaseitik gorakoa izango (% 16), eta aldapa kurbatuetan, ehuneko hamabitik gorakoa (% 12), kanpoko erreiarene ardatzaren gainean neurtuta, baldin eta edukiera laurogei (80) plazatik beherakoa ez bada; kasu horretan, aldapa zuzenetan, malda ez da ehuneko hemezortzitik gorakoa izango (% 18).
  - D.- Salbuespen gisa, eta gehienez bi solairutan 21 plaza (hogei plaza edo gutxiago) baino gutxiago dituzten garajeetarako, orubearen tamainak edo formak hala eskatzen duenean, ehuneko hogeiko (% 20) malda duten arrapala zuzenak baimendu ahal izango dira.
  - E.- Bihurguneetan gutxieneko erradioa bost (5) metrokoa izango da, barruko erreiarene ardatzean neurtuta.

#### **143. artikulua.- Zirkulazioko kaleak.**

- 1.- Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, 10. artikuluan eta Xedapen Iragankorretan jasotakoak barne, horiek aplikagarriak diren kasuetan.
- 2.- Modu osagarrian, eta aurrekoekin bateragarriak diren neurrian, honako aurreikuspen hauetara egokituko dira:
  - A.- Noranzko bakarreko gutxieneko zabalera, plazetarako sarbide zuzenik gabe, hiru (3) metrokoa izango da.
  - B.- Hirurogei gradutik (60°) gorako angelua duten bateriako plazetarako sarbide zuzena badago, gutxieneko zabalera lau (4) metrokoa izango da.

C.- Laurogeita hamar graduko (90°) angelua duten bateriako eta noranzko biko kaleetako plazetarako sarbideen kasuan, gutxienerako zabalera bost (5) metrokoa izango da.

#### **144. artikulua.- Aparkalekuen baldintzak.**

- 1.- Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, 10. artikuluan eta Xedapen Iragankorretan jasotakoak barne, horiek aplikagarriak diren kasuetan.
- 2.- Modu osagarrian, eta aurrekoekin bateragarriak diren neurrian, honako aurreikuspen hauetara egokituko dira:
  - A.- Gutxienerako neurriak, aurreikusten den ibilgailu edo erabiltzaile motaren arabera, honako hauek izango dira:

- a) Bi gurpil edo gehiagoko ibilgailu motordunak (bizikletak sartu gabe):

| <b>IBILGAILU-MOTA</b>        | <b>LUZERA –metroak–</b> | <b>ZABALERA – metroak–</b> |
|------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Automobilak eta motozikletak | 4,80                    | 2,40                       |
| Minusbaliatuentzako plaza    | 4,80                    | 3,20                       |
| Ibilgailu industrial arinak  | 5,70                    | 2,50                       |
| Ibilgailu industrial astunak | 12,00                   | 3,50                       |

Zabalerak hogeita bost (25) zentimetro handitu beharko dira horma batekin muga egiten duen alde bakoitzean.

- b) Bizikletak:
  - \* Plan honetan ezarritako hirigintza-estandarra betetzeko antolatu beharreko bizikletentzako aparkalekuek gutxienerako azalera hau izango dute:
    - 1,65 m<sup>2</sup>/plaza, gehienez ere 20 plaza hartzeko lokal edo espazioetan.
    - 1,50 m<sup>2</sup>/plaza, 21 plaza edo gehiago hartzeko lokal edo espazioetan.
  - \* Lehendik dauden eta Plan honek finkatu dituen eraikinak badira eta aipatutako hirigintza-estandarra aplikatu behar bada, aurreko aurreikuspenak plangintza xehatuak, xehetasun-azterketek eta eraikuntza-proiektuek birdoitu ditzakete salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuta, eraginpeko partzelaren eta/edo eraikinaren ezaugarri eta baldintzekin lotutako arazoiengatik (tamaina, forma, orografia, tipologia, etab.), aparkatzeko modalitate zehatzak ezartzearen komenigarritasunagatik (bizikleta esekiak, apalategietan edo antzeko egituretan kokatuak, etab.). edo antzeko beste arazoi batzuegatik.



- B.- Bi gupil edo gehiagoko ibilgailu motordunen aparkalekuei buruzko beste baldintza batzuk (bizikletak sartu gabe):
- A.- Plazaren gehienezko malda ehuneko hirukoa (% 3) izango da.
  - B.- Itxitako garaje-plazen neurriak egokitu egin beharko dira artikuluko honetako "1.A" atalean adierazitako zabalera handitzeko baldintzaren ondoriozkoetara.
  - C.- Ixteko baldintzak eta gainerako alderdiak dagokion Udal Ordenantzan garatuko dira. Ordenantza hori garatzen den bitartean, egiten diren itxiturek zabalera osoaren eta, gutxienez, altueraren bi herenen azalerako "sakonera" izan beharko dute, ikusizko ondorioetarako.

#### **145. artikulua.- Eraikuntzako eta instalazioetako baldintza teknikoak.**

- 1.- Ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, 10. artikuluan eta Xedapen Iragankorretan jasotakoak barne, horiek aplikagarriak diren kasuetan.
- 2.- Modu osagarrian, eta aurrekoekin bateragarriak diren neurrian, honako aurreikuspen hauetara egokituko dira:
  - A.- Eraikuntzako baldintza teknikoak eta, bereziki, aireztapeneko eta suteen aurkako instalazioak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenen arabera izango dira.
  - B.- Eraikinetan eta horiei lotutako partzeletan telekomunikazio-instalazioak ezartzeko, arloan indarrean dauden xedapen sektorialetan ezarritako aurreikuspenak bete beharko dira. Nolanahi ere, kasu bakoitzeko baldintzatzaileen testuinguruan, bere bideragarritasun tekniko eta ekonomikoarekin zerikusia dutenak barne, eraikinaren hiri-irudiari ahalik eta ikus-inpaktu txikiena eragiten dioten eraikinaren edo partzelaren gunean kokatu beharko dira eta, aldi berean, espazio publikoetatik ahalik eta gutxien ikusten den lekuan. Horrek ezingo du hura ezartzeko debekua justifikatu.

Osagarri gisa, Udalak zehazten dituen beste soluzio alternatibo batzuei erantzun ahal izango die, baldin eta teknikoki eta ekonomikoki bideragarriak izateaz gain, erabiltzailearentzako zerbitzuaren kalitatea eta jarraitutasuna bermatzen badituzte.

**Bosgarren atala.**  
**Industria-eraikini buruzko ordenantzak.**

**146. artikulua.-Funtzionalitate-, higiene-, segurtasun-, eraikuntza-kalitate eta tratamendu estetikoko baldintza orokorrak.**

- 1.- Plan Orokor honen babesean garatuko diren eraikuntza eta instalazio industrialek arlo horretan aplikatu beharreko xedapenek eskatzen dituzten funtzionalitate-, higiene-, segurtasun- eta eraikuntza-kalitate baldintzak bete beharko dituzte.
- 2.- Lurzati eta eraikin industrialetarako sarbidea genero-ikuspegiari lotutako eta bizitegi-lurzatiarako ezarritako segurtasun-baldintzetara egokituko da, horren bateraezintasuna edo desproporzionaltasuna justifikatzen duten kasuetan izan ezik.
- 3- Aparkaleku-zuzkidura:
  - A.- Gutxieneko zuzkidura eraikuntza berrietan: indarrean dagoen hirigintza-estandarra aplikatzearen emaitza.  
Zuzkidura hori aplikatuko da, halaber, lehendik dauden eraikinetan jarduera berriak ezartzen diren kasuetan, hura gauzatzeko aukera objektiboan arabera.
  - B.- Sotoetan, erdisotoetan edo sestra gaineko solairu estalietan gaitzen diren aparkalekuek bizitegi-erabilerako lursailarako ezarritako funtzionaltasun orokorreko baldintzak bete beharko dituzte.
- 4.- Isurketa- eta arazketa-baldintzak:

Hondakin-uren kutsadura onartezina eragiten duten industria-jarduerak arazketa-sistema propioa jarri beharko dute. Sare orokorrera isuri aurretik, laginak hartzeko kutxatila bat jarriko da, dagozkion analisiak egin ahal izateko.
- 5.- Argiztapen eta aireztapeneko baldintza orokorrak.
  - A.- % 10etik gorako azalera, guztira, hartzen duten baoen bidez argiztatuko dira nabeak. Azalera horretara iristen ez den justifikatutako kasuan, gainera, aurreikusitako jarduera garatzeko behar adinako argiztapen artifiziala edukiko da eta hori, gutxienez, 20 lux-ekoa izango da biltegi-argiztapen-guneetan eta igarobideetan; 50 lux-ekoa, ekoizpen edo manipulazio guneetan eta 300 lux-ekoa bulegoetan.
  - B.- Aireztapena orduko eta langile bakoitzeko 40 m<sup>3</sup> baino gehiagoko aire fresko eta garbiaren hornidura bermatzeko adinakoa izango da.
  - C.- Argiztapen eta aireztapen-sistema osagarriari buruz teknikari eskudunak idatzitako proiektu xehatua egin beharko da, eta sistema horiek ikuskatu egingo dira lokala ireki aurretik eta edozein unetan.
  - D.- Sotoko aparkalekuek zuzeneko edo hodi bidezko aireztapen naturala izango dute. Aireztapena naturala bada, lokalak kanpoalderako baoak izan beharko ditu;

aireztapena behartua bada, azalerako metro koadro bakoitzeko 15 m<sup>3</sup>/h-ko aire-berriztapena eragiteko modukoa izan beharko du.

6.- Zerbitzu higienikoen hornidura:

Pabiloiek beren langileentzat beharrezkoak diren higiene-zerbitzuak izango dituzte, arlo horretan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera. Nolanahi ere, gutxienerako baldintza hauek beteko dira:

A.- Hamar langiletik gorako enpresetan:

- a) Bi metro koadro aldagela eta komun pertsonako, gizon eta emakumeak berezita.
- b) Konketa bat lanaldi berean lan egiten duten hamar pertsonako.
- c) Komunontzi bat lanaldi berean lan egiten duten hogeita bost gizoneko eta beste bat hamabost emakumeko.

B.- Hamar langile baino gutxiagoko enpresetan: komunontzi bat eta konketa bat.

C.- Multzo bat eratzen duten hainbat lokalen zerbitzu sanitarioak elkartu ahal izango dira.

D.- Komunen aireztapen eta argiztapen sistema dokumentu honetan etxebizitzetako bainugela eta komunetarako aurreikusitakoren bat izango da.

7.- Tratamendu estetikoko baldintzak.

Lursail industrialek itxitura izango dute perimetroan, bizitegi-lursailentarako dokumentu honetan xedatutako baldintzak bete beharko dituen itxitura, tokiko bideen aurrealdean izan ezik.

8.- Aire zabalean elementu teknikoak eta ingurumenekoak jartzeak eragin dezakeen paisaia- eta ingurumen-inpaktua arintzera zuzendutako neurriak hartzea eska dezake Udalak.

9.- Eraikinak nahiz espazio libre eraiki gabeak apaindura- eta osasungarritasun-baldintza egokietan kontserbatu beharko dira.

**Seigarren atala.**

**Hirugarren sektoreko erabilerako eraikinei buruzko ordenantzak.**

**147. artikulua.- Bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta jabari baldintza orokorrak, baimendutako beste erabilera batzuetara bideratutako lokaletan aplikatzekoak direnak.**

Ezarriko diren erabilera espezifikoaren arabera aplikatu beharreko indarreko araudi orokorraz gain, aplikatzekoak izango dira, modu osagarrian, nagusiki bizitegi- eta industria-erabileretarako diren lurzatietako lokaletan erabilera horietarako ezarritako baldintzak, lurzati horietan erabilera horiek ezartzeko baimena ere ematen baita.

Hirugarren sektoreko erabilerako lurzati eta eraikinetarako sarbidea genero-ikuspegiari lotutako eta bizitegi-lurzatiarako ezarritako segurtasun-baldintzetara egokituko da, horren bateraezintasuna edo desproporzionaltasuna justifikatzen duten kasuetan izan ezik.

Baimendutako beste erabilera batzuetara bideratutako lokaletarako, zehaztapen hauek ezartzen dira:

a.- Sartzeko baldintzak:

Lokalaren maila eta kanpotik sartzeko maila desberdinak badira, eta sestren arteko alde hori arrapalen edo eskaileren bidez konpontzen bada, horiek lokalaren barruan kokatu beharko dira.

b.- Espazioen gutxieneko altuera libre (akaberakoa): Lokalen gutxieneko altuera libre 2,60 metrokoa izango da, aplikatu beharreko sektore-legeriak eskatzen duena alde batera utzi gabe, betiere lehendik dagoen altuerak ahalbidetzen badu.

Gela osagarrietan, altuera libre hori 2,20 m-ra murriztu ahal izango da. Edonola ere, lokal horiek ezin izango dira erabili pertsonak luzaroan bertan egoteko.

Eraikin zaharretako lokalen kasuan, hasiera batean eskatutako gutxieneko altuera betetzen ez badute, horiek gaitzea onartuko da, eta azken altuera libre 2,20 metrotik beherakoa ez duten akaberekin egokitzea onartuko da. Udalak lokal horien jarduerak mugatu ahal izango ditu, jarduera horietarako adierazitako gutxieneko altuera baino handiagoa behar denean.

c.- Gutxieneko azalera: lokal horien gutxieneko azalera erabilgarria (gaitu aurretik) ez da 25 m<sup>2</sup> (u) baino txikiagoa izango, lehendik dauden eta azalera handiagoa behar ez duten jardueretarako finkatzen diren lokaletan izan ezik.

d.- Komunak jartzea:

- Lokal guztiek komunerako espazio bat izango dute, gutxienez komuna eta konketa dituen.

Pertsonen egonaldi jarraiturako lokalen zatiak Laneko Segurtasun eta Higienearen arloan indarrean dagoen legeriak eskatzen duen gutxieneko zuzkidura beteko du.

- Ikuskizunetara eta jolas-jardueretara zuzendutako lokalek, nolana ere, publikoaren zerbitzurako komunak izango dituzte, araudi sektorialean ezartzen diren dimentsioen eta zerbitzuen zuzkiduraren arabera.

- Komun publikoek nahitaez izango dituzte komun egokitu bat eta komun aurreko bat, horiek ere egokituta. Gela horietara sartzeko, konketak baino ez dira onartuko.

- Komun publiko edo pribatuetara ezin izango da zuzenean sartu elikagaiak egiten, manipulatzeko edo biltegitratzen diren lekuetatik – sukaldeak, jantokiak edo bestelakoak –, ezta jendearen egonlekutik ere, komun pribatuen kasuan.

e.- Argiztapena eta aireztapena:

Artikulu honetan bildutako lokalen zati bat pertsonak luzaroan egoteko izango da, eta argiztapen eta aireztapen naturala edo artifiziala izango du, hala badagokio, indarrean dagoen araudiak agindutakoaren arabera. Azken horretarako, Udalean instalazioaren proiektu bat edo dokumentazio tekniko bat aurkeztea eskatuko da, teknikari eskudun batek edo instalatzaile baimendu batek abalatura, hurrenez hurren, industria-segurtasunaren arloan beharrezkoak diren baimen sektorialak alde batera utzi gabe.

Txikizkako merkataritzako jardueretan aireztapen naturala soilik baimenduko da, honako baldintza hauetan:

- Aireztapen naturalak gutxienez lokalaren azaleraren 1/10eko azalera duten baoak izan beharko ditu. Azalera erabilgarria, gutxienez, ateratzen den tartearen herena izango da, araudi sektorialak alde batera utzi gabe.

Gainerako jardueretarako, lokalen aireztapen-baldintzak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira, Eraikuntzako Kode Teknikoa eta haietan ezarri nahi diren jarduerak arautzen dituztenak barne.

Mota horretako premiak aurreikusiz gero, oin berriko eraikinek beheko solairuan, sotoan eta erdisotoan, bizitegi-erabilerarako ez diren lokalak aireztatzeko hodiak izan beharko dituzte, etxebizitzetatik aparte, eta gutxieneko neurriak izango dituzte, indarrean dauden arau teknikoaren arabera. Sukaldea, frijigailua, erretegia, xafla, labea edo antzeko instalazioen bat duten ostalaritza- edo jolas-jardueren kasuan, keak eta gasak husteko hodi independente bat jarri beharko da nahitaez, indarrean dauden arau teknikoaren arabera. Hodi horrek teilatu-hegalaren gainetik kanporantz hustu beharko du, eta eraikinaren barrualdetik igaro beharko du. Berariaz debekatzen da hodi hori fatxadan edo patioetan instalatzea.

Artikulu honetan jasotako lokalen artean pertsonak etengabe egoteko zatiak Laneko Segurtasun eta Higienearen arloan indarrean dagoen legeriak eskatutako argiztapen- eta aireztapen-baldintzak bete beharko ditu.

f.- Dauden lokalen baldintzak: dauden lokalak gaur egun duten egoeran finkatzen dira, nahiz eta ezarritako gutxieneko betekizunak ez bete, eskatzen duten administrazio-egintza legitimoarekin bat etorritik.

Lokal horiek beharrezkoak diren erabilera-murrizketak eta jardueren ezarpena izango dituzte, behar diren premien arabera.

#### Zazpigarren atala.

#### **Eraikuntza- eta erabilera-ordenantzak ekipamendu komunitarioko partzeletan eta zerbitzu-azpiegiturretan.**

#### **148. artikulua.- Eraikinen baldintza funtzionalak, eraikuntza-baldintzak, higiene- eta osasun-baldintzak eta segurtasun-baldintzak.**

Lurzati horietan aurreikusitako eraikinek kasu bakoitzean aplikatzekoa den eta proiektatzen eta eraikitzen diren unean indarrean dagoen araudi orokorrak eskatzen dituen baldintza funtzionalak, eraikuntza-baldintzak, higiene- eta osasun-baldintzak eta segurtasun-baldintzak bete beharko dituzte.

Ekipamendu-erabilerako lurzati eta eraikinetarako sarbidea genero-ikuspegiari lotutako eta bizitegi-lurzatiarako ezarritako segurtasun-baldintzetara egokituko da, horren bateraezintasuna edo desproporzionaltasuna justifikatzen duten kasuetan izan ezik.

## BIGARREN KAPITULUA. ESPAZIO PUBLIKOARI ETA HAREN URBANIZAZIOARI BURUZKO ORDENANTZAK.

### Artículo 149.- Urbanizazio-baldintza orokorrak.

Arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak dira, Plan honen garapenean, hala badagokio, sustatu beharreko Ordenantzetan zehaztutako moduan osatutakoak eta/edo garatutakoak. Ordenantza horiek sustatzen eta onartzen ez diren bitartean, honako irizpide hauek aplikatuko dira:

#### 1.- Ur-horniduraren sareari eta zerbitzuari buruzkoak.

- A.- Sare eta hornidura horiek honako hauetan ezarritako irizpideetara egokituko dira: Gipuzkoako Ur Kontsurtzioko uraren ziklo osoari dagokion zerbitzua arautzen duen ordenantzan –2007ko abenduaren 3ko erabakian behin betiko izaeraz onartu zen– ezarritakoetara nahiz arlo horretan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan zehaztutakoetara (erakunde horrek sustatutako "Behe Hornidura – Araudi Teknikoa" barne).
- B.- Bizitegi-zonetan, Gipuzkoako Ur Kontsurtzioak kasu eta une bakoitzerako egoki deritzon zuzkidura hornitzeko aukera emango duen baldintzetan proiektatuko da sarea.
- C.- Jarduera ekonomikoetara (industria-jarduerak eta hirugarren sektorekoak) eta ekipamenduetara zuzendutako zonetan, zuzkidura-emariei buruzko azterketa berezia egingo da. Dena den, horri dagokionez, Gipuzkoako Ur Kontsurtzioak kasu bakoitzean erabakitakoa beteko da.
- D.- Sare orokorra diseinatzerakoan, kontuan hartuko da suteetako ur-harguneen eragina, hau da, gerta daitekeen edozein sutetatik hurbilen dauden bi ur-harguneak martxan jarriz gero, horietako bakoitzak bi orduz gutxienez minutuko 1.000 litroko emaria izan beharko du 10 m-ko ur-zutabeko presioarekin.
- E.- Kasu bakoitzean, ura aurreztea sustatzeko eta bermatzeko neurri eta instalazio egokiak zehaztuko eta ezarriko dira.
- F.- Europar Batasunaren etiketa ekologikoaren bidez aitortutako ingurumen-kalitatea bermatzeko bereizgarria duten urbanizazio-materialak erabiliko dira.

#### 2.- Saneamendu-sareari eta -zerbitzuari buruzkoak.

- A.- Oro har, berrurbanizazio-jarduketan xede diren eremu guztietan, saneamendu-sarea banatzailea izango da; hala ere, hondakin-urak batera husteko soluzio puntualak onar daitezke salbuespen gisa eta beste neurri mota batzuen bideraezintasuna justifikatu ondoren, baina ur beltzen sarean ur garbien emari handiak sartzea saihestuko da beti.

Sare banatzaile horien kutxatilkak espazio publikoetan kokatuko dira, eta ez lurzati pribatuen barruan.

- B.- Saneamendu-sare orokorrera lotzea ezinezkoa den kasu guztietan, egin beharreko lanak eta jarduketak gauzatzeko, ura arazteko sistema autonomo egokia edo egokiak ezarriko beharko dira.
- C.- Hodi unitarioak eta sare banatzaileetako euri-urarenak formula arrazional bat edo egoki irizten den beste formularen bat erabiliz dimentsionatu beharko dira, Gipuzkoako Ur Kontsoltzioak kasu eta une bakoitzean egoki deritzon ur-zuzkidurekin bat etorriz.
- D.- Sare orokorreko eroanbide guztiek 300 mm-ko diametroa izango dute gutxienez, eta horien materialaren hautaketa justifikatu beharko da proiektuan. Hala ere, ur beltzak husteko hodiak PVCzkoak izan daitezke UNE EN 1401 – 1 arauaren arabera, edo masa-hormigoizkoak 400 mm-ko edo gutxiagoko diametroetarako, gomazko juntura estankoa duen hormigoizko armatu zentrifugatuzkoak 400 mm baino gehiagoko diametroetarako, eta ASTM arauak beteko dituzte hormigoizko hodian kasuan.
- E.- Sarea ur-hornidurako eroanbidearen mailaren azpitik joango da, orokorrean galtzadaren azpian kokatuta, gutxienez 1,00 m-ko estaldura izango du, eta beharrezko hormigoizko indargarria, kasuan kasuko egoera kontuan izanda. Sekzio- eta lerrokadura-aldaketetan, adarretako harguneetan, erregistro-kutxatilkak edo -putzuak egongo dira, eta gehienez 50 metroko tartetean.
- F.- Posible eta egoki den heinean, espazio publiko eta pribatu eraiki gabeetan edo eraikigarrietan uraren berrerabileran oinarritutako sistemen bitartez ureztatzeko, garbitzeko, eta abarrerako aukera emango duten neurri eta instalazio egokiak zehaztu eta ezarriko dira, eta xede horrekin, izaera horretako sare orokor bat sortzea sustatuko da.
- G.- Planteatutako helburuak lortzea posible bada eta horiekin bateragarri den heinean, eta horien eraginkortasun orokorraren maila beste batzuen baina handiagoa dela uste bada, hiri-instalazio kolektiboak edo zentralak antolatu eta ezarriko dira, bai euri-urak eta ur grisak biltzeko, arazteko eta biltegitratzeko eta horiek berrerabiltzea sustatzearren, bai bestelako edozein xederekin.

### 3.- Telekomunikazio-sareari buruzkoak.

La implantación de esa red se adecuará a las condiciones expuestas en los artículos 150, 151 y 152.

- A.- Telekomunikazio-sarearen eta haren instalazioen ezarpena arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da (Telekomunikazioen Lege Orokorra, 2014ko maiatzaren 9koa, eta abar).

Hala, lege horren "49.8" artikuluan ezarritakoarekin bat etorrituz, telekomunikazioetako sare-publikoak badaude eta/edo proiektatzen badira eta horrelakoak hedatzeko eta ustiatzeko aukera ematen bada, lurpeko kanalizazioetan edo eraikinen barrualdean ezarri beharko dira. Halako kanalizaziorik ez dagoen kasuetan, edota arrazoi tekniko edo ekonomikoengatik erabili ezin direnean, airez hedatu ahal izango dira, lehendik daudenei jarraituz.

Nolanahi ere, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legeko aurreikuspenen arabera zehaztutako Euskal Kultura Ondarearen ondare historiko-artistikoko espazioetan eta eraikinetan eragina badute, haien ezarpenak espazio eta eraikin horien berezko balioak babestea bermatuko duten soluzioei erantzun die.

- B.- Lurpeko sarearen ezaugarriak konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-eskakizunen arabera izango dira, bai hodiegi dagokienez bai erregistro-kutxatillei eta -ganberei dagokienez.
  - C.- Europar Batasunaren etiketa ekologikoaren bidez aitortutako ingurumen-kalitatea bermatzeko bereizgarria duten urbanizazio-materialen erabilera sustatuko da.
  - D.- Lurpeko telekomunikazioen azpiegiturak, horien sustatzailea edozein dela ere, helburu horretarako proiektatutako galerietan, hodi biltzaileetan edo hodi unitarioetan ezarriko dira, eta halaxe jasoko da dagozkien urbanizazio-lanen proiektuetan; proiektu horiek bi hodi aurreikusiko dituzte, gutxienez.
- 4.- Gas-banaketako eta -hornidurarako sareari buruzkoak.
- A.- Gas-banaketarako sarea lurpekoa izango da udalerrri osoan, eta dagozkien urbanizazio-lanen proiektuetan erabakitako tokietan eta baldintzetan ezarriko da.
  - B.- Sare horren eta horri lotutako instalazioen ezaugarriak konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-betebeharrak bete behar dituzte, eta sarearen ezarpenean indarrean dauden lege-xedapenetan finkatutako baldintzetan egingo da.
  - C.- Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, aipatutako sarea ezartzeko orduan, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez egiaztatutako ingurumen-kalitatearen bermea duten materialen erabilera sustatuko da.
- 5.- Argindarraren eta argiteria publikoaren hornidura-sareari eta -zerbitzuari buruzkoak.
- A.- Lurpean sartuko dira, halaber, berrurbanizazio-jarduketak egingo diren eremuetako aireko hodiak, helburu horretarako egin beharreko lanen irismen teknikoa eta ekonomikoa haienarekin bateragarria eta/edo orekatua den heinean.



B.- Aurreko paragrafoetan jaso ez diren beste egoera batzuetan behar bezala justifikatutako arrazoiengatik kable elektrikoak airean ezarri behar badira, besteak beste, ondoko baldintza hauetara egokitu beharko dute kable horiek:

- a) Kableak errepidea gurutzatu behar badu, 6,50 metrora igaroko da errepide-sestraren gainetik.
- b) Kableak arloan eskumena duten erakundeak edo erakundeek ezarritako irizpide teknikoetara egokituko dira.
- c) Azpiegitura horiek seinaleztatzeko, dagozkien zintak jarriko dira, gero azpiegitura horiek erraz aurkitu ahal izateko.

Ondoren zehaztutako salbuespenarekin, aireko kableak ezartzeko aukera hori ez da inola ere udalerrian hiritar gisa sailkatutako lurzoruetara hedatuko. Salbuespenak lurzoru urbanizaezinekin mugan dauden hiri-lurzoruetan soilik izango du eragina, lurzoru urbanizaezin horiekiko mugan aireko kableak ezartzeko zutoinak ezarri behar direnean eta kable horiek lurzoru urbanizaezinean ere ezarri behar direnean.

C.- Oro har, herriko argien instalazioek arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideak beteko dituzte, besteak beste, azaroaren 14ko 1890/2008 Errege Dekretua, kanpoko argien instalazioen energia-eraginkortasunari buruzko erregelamendua onartzeko dena, eta horren EA-01 eta EA-07 arteko jarraibide teknikoak, kanpoko argien instalazioek bete behar dituzten diseinu-, gauzate- eta mantentze-baldintza teknikoak zehazten dituztenak, honako helburu hauekin:

- a) Energia-eraginkortasuna eta energia aurreztearen hobetzea, eta berotegi-efektuko gas-isuriak murriztea.
- b) Gaueko argi-distira edo argi-kutsadura mugatzea, eta argi arrotza edo gogaikarria murriztea.

D.- Kasu guztietan, intentsitate baxuagoko argiztapenaren aukera aurreikusiz proiektatuko da sarea, eta maniobra-koadro berri guztietan nahiz aurretik daudenetan argi-fluxua murrizteko ekipoen ezarpenarekin osatuko da.

E.- Eraginkortasun handiko eta kontsumo baxuko argiztapen-sistemak erabiliko dira, eta sistema horiek argi-kutsadura deuseztatzea eta/edo ahal beste gutxitzea bilatuko da (presio altuko sodio-lurrunezko lanparak dituzten argiak edo irizpide horri erantzuneko dioten beste batzuk); gainera, kontsumo-murriztaileak izan behar dituzte.

Gainera, komenigarria eta egiteko modukoa ikusten bada, eta aldi berean bestelako arloetan proposatutako helburuekin (segurtasun publikoa, etab.) bateragarria bada, argiak itzaltzea eta piztea kontrolatzen duten argi-sentsoreak ezarriko dira.

F.- Zutabearen altuera, lanpararen potentzia, eta abar arautzeko neurriak kasu bakoitzean errespetatu beharreko baldintzatzaileen arabera zehaztuko dira. Testuinguru horretan, soilik eta/edo lehentasunez lurrera zuzendutako argi-sistemak erabiliko dira, gaeuz zeruaren argi-kutsadura eta horrek dakarren gehiegizko kontsumoa murriztuko dutenak.

G.- Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, Europar Batasunaren etiketa ekologiko bidez egiaztatutako ingurumen-kalitatearen bermea duten materialen erabilera sustatuko da.

6.- Sestra gainean eraikiezinak diren hiri-proposamenen eraginpeko udalerriko lurzorua eta espazioak proiektatzeko eta tratatzeko baldintzak. Horiek iragazkor bihurtzea.

Oro har, udalerriko lurzoru eta espazio publiko zein pribatuak –sestra gainean eraiki gabeak eta/edo eraikiezinak– azalean tratatzeko, kasu bakoitzean eta espazio horien helburua kontuan izanda, egoki ikusten diren zola porotsuak erabiliko dira ahal den neurrian, eta, beraz, azalera iragazkorra sustatuko dira, eta azalera iragazgaitzak murriztuko dira. Azken horiek guztiz beharrezkoak eta justifikatuak diren espazioetan edo horien zatietan soilik jarriko dira.

Horrekin bat etorritik, oinezkoen zein ibilgailuen (motordunak eta ez-motordunak) mugikortasun-erabilerako espazioetan, urarekiko iragazkorra diren materialak edo eraikuntza-soluzioak erabiliko dira lehentasunez, bereziki espaloietan, bulebarretan, aparkalekuetan, etab.

Era berean, tratamendu hori izango dute gainerako espazio publiko eta pribatu eraiki gabeek: lorategirik gabeko espazio libreak, kirol-guneak, etab.

7.- Espazio libre publiko eta pribatuak tratatzeko baldintzak.

A.- Tratamendu hori, oro har eta besteak beste, aurreko 6. atalean azaldutako baldintzetara egokituko da.

B.- Gainera, lorategi-espazio libreetan, ondoren azalduko diren baldintzak aplikatuko dira:

a) Ahal den neurrian, ur-eskakizunak kontuan izanda erabiliko diren landare-espezieak elkartuko dira, horiek zaintzeko lanak, mantentze-lanak eta, hala badagokio, ureztatze-lanak arrazionalizatzeko.

b) Ahal den neurrian, uraren erabilera aurrizteko eta eraginkortasuna sustatzeko ureztatze-sistemak ezarriko dira (programagailuak eta euri- edo hezetasun-sentsoreak; irismen laburreko aspertsoreak soropil-eremuetan; tantakako ureztapena zuhaitz edo zuhaixken inguruetan; etab.).

8.- Oinezkoen eta txirrindularien hiri-bideen eta -ibilbideen diseinu eta eraikuntzari buruzkoak.

Ibilgailuen (motordunak zein motorrik gabekoak) eta oinezkoen komunikazio-sarea, besteak beste, ezaugarri hauen arabera proiektatuko dira:

- A.- Galtzada, espaloi, aparkaleku, eskailera eta arrapala, bizikleta-errei eta bidegorri, eta abarren dimentsioak, hiri-lurzorueta nahiz urbanizaezinetan, indarrean den hirigintza-plangintzako nahiz plangintza hori gauzatzeko urbanizazio-lanen proiektuetako planoetan eta, hala badagokio, arlo horretan eragina duten bestelako proiektu espezifikoen (trafiko- eta mugikortasun-planak, etab.) adierazitakoak izango dira.
- B.- Urbanizazio berrietan, hauek izango dira eremu publikoetan zoladurak gauzatzeko aplikatze-koak diren gutxieneko ezaugarriak, ibilgailu edo oinezkoentzat diren kontuan hartuta:
- a) Ibilgailu motordunetarako galtzadetan, zola malgua eta "Errepide-instrukzioaren zoruen sekzioak, 6.1 – IC" arauaren arabera dimentsionatua izango da. Zeharkako sekzioa, oro har, konkortuta eraikiko da, erdialdea goratuz, eta % 1,5eko aldapak izango ditu ertzetara.
  - b) Bidegorrietan, zola udalak erabakitzen duen motakoa izango da, eta horren ezaugarriak eta baldintzak arloan sustatutako berariazko proiektuetan (urbanizazio-lanen proiektuak; mugikortasun-planak eta -proiektuak, etab.) ezarritakoak izango dira.
  - c) Espaloietan, zola udalak erabakitzen duen motakoa izango da, eta zeharkako sekzioak galtzadarako % 1,5eko aldapak izango ditu. Plaza eta pasealekuetan, gainazalaren aldapa ez da % 1etik beherakoa izango.
  - d) Urbanizazio azpian sestra azpian garajeak egitea aurreikusten den eremuetan eta azpierrezuetan eta dagokion Hirigintza Arau Partikularrean berariaz hala jasotzen denean, 60 cm-ko gutxieneko altuera utziko da urbanizazioaren sestraren eta garajeen sabaiaren artean, landareak ezartzea eta zerbitzu-azpiegiturak igarotzea errazteko.
- C.- Zarata-eragina murrizten duten materialekin zolatuko dira, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideak betetzearren.

9.- Landaredia ezartzeari eta tratatzeari buruzkoa.

Espazio publiko eta pribatuetan landaredia ezartzeko eta tratatzeko, besteak beste, baldintza hauek beteko dira:

- A.- Lehenetsunez landare-espezie autoktonoak edo aloktonoak erabiliko dira, udalerriko ingurumen-baldintzetara egokituta daudenak eta/edo egokitu daitezkeenak.

- B.- Ahal den neurrian, ur-eskakizun txikiko eta udalerriko ingurumen-baldintzetara egokitutako landare-espezieek izango dute lehentasuna.
- C.- Espazio publikoetan dauden zuhaitzak behar bezala zainduko dira.
- D.- Proiektatutako urbanizazio-lanek aurretik dauden zuhaitzei eragiten badiete, lanak gauzatzeko prozesuan zehar kalterik izango ez dutela bermatzeko behar diren neurriak hartuko dira kasu bakoitzean.
- E.- Behar bezala justifikatutako arrazoiak direla bide, aurretik dauden zuhaitzen mantentze-lanak proposatutako helburuak lortzeko eta gauzatzeko bateragarriak ez badira, zuhaitzak berriz jarriko dira, bai birlandatuta, bai antzeko espezieak ipinita. Gai horri dagokionez, udalak kasu bakoitzeko inguruabar zehatzak kontuan izanda erabakitzen duena aplikatuko da, eraginpeko zuhaitzen tamaina eta itxura barne.  
Ondorio horietarako, baso-ustiapenetako landatzeak ez dira kontuan hartuko.

10.- Lursailen itxiturei buruzkoak.

- A.- Lursail-itxiturak, ahal izanez gero, harrizkoak, metalezkoak, hesola eta alanbrezkoak (beti leuna izan behar du) eta landarezkoak izango dira. Debehatuta daude kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak eta "bistako aurpegirik" gabeko edo zarpiatu gabeko hormigoizko blokezkoak.
- B.- Edozein kasutan, ondorengo salbuespena salbuespen, itxitura itsuen garaiera, ikusmena zeharo galarazten duten zuhaitz hesi zarratukoena barne, ez da izango 1,00 m baino handiagoa. Horien gainean metalezko, zurezko edo antzeko material bateko hesiak baimenduko dira, 2,00 metroko garaierara arte. Landarezko itxitura jarraituek ez dute inoiz 2,00 m-ko garaiera gaindituko. Halaber, itxitura guztiak lursailaren eta bide publikoen arteko mugetatik 80 cm-ra ezarriko dira gutxienez, eta errepideetatik 3,00 m-ko distantziara.

Salbuespena lursailen mugekin hein handiagoan zein txikiagoan bat datozen lur-eremuen eustormen aurreikuspenak egiteko eta horiek gauzatzeko egoerekin lotuta dago. Kasu horietan, xede horretarako erabiliko den elementua eta/edo materiala edozein izanik ere, lursailen itxituren gehieneko altuera 1,00 metrokoa izango da, dagokion eustormaren goiko aldetik zenbatuta.

- C.- Eustormak, ahal izanez gero, ageriko harlangaitzezkoak izango dira. Ageriko hormigoia azalera txikietan soilik eta kalitatezko akaberekin baimenduko da.
- D.- Oin berriko eraikinek paisaian eragingo duten inpaktua horrenbestekoa izan ez dadin, horien inguruan zuhaitzak landatzea eskatu ahal izango du udalak, kasu bakoitzean apropos deritzon kopurua eta zuhaitz-espezieak jarritz, proposatutako helburuak betetzearren. Indarreko legezko xedapenetan arlo horretan ezarritako estandarra bete beharko da beti, horietan ezarritako irizpideei jarraiki.

11.- Irisgarritasunari buruzkoak.

Oro har, udalerrian proiektatutako urbanizazio-lanak irisgarritasun-arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira<sup>1</sup>.

Horrekin bat etorrira, sustatzen diren urbanizazio-lanen proiektuek baldintza horiek betetzen dituztela justifikatu beharko dute kasu bakoitzean.

12.- Zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintza material eta juridikoak.

A.- Oro har, azpiegitura horiek indarrean diren hirigintza-plangintzan eta urbanizazio-lanen proiektuetan ezarritako baldintzekin ezarriko dira, eta baita, horiei dagokienez eta hala badagokio, sustatzen edo onartzen diren berariazko proiektuetan ezarritako baldintzekin ere.

B.- Oro har, halaber, azpiegitura horiek lursail eta lurzoru publikoen lurpean jartzea proiektatzen denean, udalak plan eta proiektu horietan ezarritako erabakien barruan finkatzen dituen baldintzekin ezarriko dira.

Hala, horien euskarri materiala edozein dela ere (kablea, zuntza, etab.), plan eta proiektu horietan xede horrekin proiektatutako eroanbide, galeria edo hodi unitarioen barruan ezarriko dira.

Era berean, zerbitzuak emateko araubide juridikoa, baita azpiegiturena berena ere, edozein dela ere, horietan ezartzen diren eroanbide, galeria edo hodian titulartasuna publikoa izango da.

C.- Halaber, unitarioak izango dira instalazioen oinarrizko elementuak ere (antenen mastak eta antzekoak, eta abar), dagokien hiri-zerbitzu egokia emateko lursail beraren barruan sestra gainean jarri behar direnak, horren barruan eraikin bat, bi edo gehiago egotea kontuan izan gabe, eta zerbitzu horiek zenbait enpresak ematen badituzte ere.

---

<sup>1</sup> Baldintza horiek, zehazki eta besteak beste, abenduaren 4ko Legean, irisgarritasuna sustatzekoan, eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretuan, hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetako irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzekoan, ezarritakoak dira.

## HIRUGARREN KAPITULUA. TELEKOMUNIKAZIO-SARE ETA -ZERBITZUEN ORDENANTZAK.

### 150. artikulua.- Komunikazio elektronikoen sareak.

- 1.- Komunikazio elektrikoaren sareak interes orokorreko lantzat hartzen dira. Telekomunikazioen ekainaren 28ko 11/2022 Legean xedatutakoaren esparruan egingo dira haien ezarpena eta eragiketak.
- 2.- Kokapena, altuera eta beste elementu batzuk zehazteko, kontuan hartuko dira kasu guztietan hiri-ingurunearen ezaugarriak eta dauden eremuaren estaldura, eta kontuan hartu beharko dira lehendik dauden telekomunikazio-sareetako elementuak eta estaldura eta zerbitzuaren kalitatea ziurtatzeko beharrezkoak diren zortasun-neurriak.
- 3.- Nolanahi ere, ahal izanez gero, merkatuan eskuragarri dagoen teknologia eta diseinua erabiliko dira, hiri-inguruneari eta paisaiari ahalik eta ingurumen-inpaktu eta ikusizko inpaktu txikiena eragiteko; horretarako, instalatu beharreko elementu kopuru txikiagoa dakarten teknologiak eta inpaktu txikiagoko azpiegitura arinak aukeratuko dira, betiere aplikatu beharreko lege-esparru espezifikoaren arabera.
- 4.- Merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzko abenduaren 26ko 12/2012 Legeko hirugarren xedapen gehigarrian aipatzen den estazio edo azpiegitura erradioelektrikoak instalatzeko udal-baimenaren ordean, Administrazio Publikoaren Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 69. artikuluan araututako erantzukizunpeko adierazpena eta alde zuzeneko jakinarazpena egingo dira.

### 151. artikulua.- Telekomunikazio elektronikoen sare publikoak hedatzeko baldintzak.

- 1.- Garatzen diren Urbanizazio Proiektuek komunikazio elektronikoen sare publikoak hedatzeko behar diren azpiegiturak eta obra zibila jaso beharko dituzte. Horrez gain, sareko elementu eta ekipamendu pasiboak ere jaso ahal izango dituzte, telekomunikazioen araudi teknikoak zehaztutako baldintzetan. Azpiegitura horiek operadoreen eskura jarri beharko dira, baldintza garden eta proportziozkoetan.
- 2.- Eraikinen barruko telekomunikazio-instalazio komunak hedapena Telekomunikazioei buruzko Lege Orokorreko 45. artikuluan ezarritako eskakizunetara eta eraikinen barruko telekomunikazio-zerbitzuetara sartzeko telekomunikazio-azpiegitura komunak arautzen dituen Erregelamendua onartzen duen martxoaren 11ko 946/2011 Errege Dekretuan eta aipaturiko Erregelamendua garatzen duen ekainaren 10eko ITC/1644/2011 Aginduan xedatutakora egokituko da.

- 3.- Operadoreek lehendik dauden kanalizazioak erabili beharko dituzte, lurpekoak edo eraikinen barrualdekoak, telekomunikazio elektronikoen sare publikoak hedatu eta ustiatzeko aukera ematen dutenak. Fatxadetan komunikazio elektrikoen sare publikoak osatzen dituzten ekipamenduak eta horiei lotutako baliabideak instalatzeko, kontuan hartu beharko dira ondare historiko artistikoa eta/edo segurtasun publikoa babesteak dakartzan mugak.
- 4.- Eraginkortasuna hobetzeak ahalbidetzen badu, operadoreek partekatzea sustatuko dute, baldin eta hori eragozten edo ez egitea aholkatzen duten behar bezala egiaztatutako inguruabar espezifikoak ez badaude.

#### **152. artikulua.- Banda zabaleko sareak.**

- 1.- Kontzeptu honetan sartzen dira herritarrei banda zabaleko azken teknologiak emateko behar diren instalazioak.
- 2.- Haren instalazioa aplikatu beharreko legeria sektorialean eta, bereziki, abiadura handiko komunikazio elektronikoen sareen hedapen-kostua murrizteko neurriei buruzko irailaren 9ko 330/2016 Errege Dekretuan ezarritakora egokituko da.

### **LAUGARREN KAPITULUA.** **ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK LURZORU URBANIZAEZINEAN.**

#### **153. artikulua.-Eraikinen oinarrizko konfigurazioaren baldintza arautzaileak.**

- 1.- Hurrengo 2. atalean adierazitako salbuespenekin, baimendutako erabileratara zuzentzen diren eraikinak, beren konfigurazio orokorrean eta bolumetrikoan, udalerrian dauden landa-erakuntza tradizionalen tipologietara egokituko dira.

Horren arabera, eraikuntza horiek baldintza hauetara, besteak beste, egokituko dira:

- A.- Bolumentria bakuna izango dute, estalkia barne. Estalkia inklinatua izango da, 2, 3 edo 4 isurialdekoa eta % 35ekoa baino aldapa txikiagokoa.
- B.- Bolumentria eta irudi orokorrari dagokionez, udalerriko landa-inguruneko irtenbide arkitektoniko tradizionalei erantzungo diete. Horren harira, inguruko herri-arkitektura onaren erakusgarri diren eraikuntzak hartuko dira erreferentzia gisa, eta eraikin horien material eta elementuekin batez ere eraikiko dira.

C.- Hauek izango dira, besteak beste, eraikin horien material eta elementuak: harlanduzko edo harlangaitzezko hormak, morteroz luzituta edo ez; kolore naturaleko teilak dituzten estalki inklinatuak; zurezko arotzeria; euri-uren zorrotanak, erretenak, etab., batez ere kobrezkoak edo PVCzkoak; erakusgarri diren eraikinetan erabilitako beste material eta irtenbide batzuk; aurreko material eta irtenbideak erabiltzearen emaitzaren antzeko kanpoko itxura duten beste eraikuntza-irtenbide eta/edo material batzuk.

- 2.- Nekazaritza eta abeltzaintzara zuzenean bideratutako eraikinak eta instalazioak –bordak, etab. barne–, beren konfigurazioari (bolumetria, eraikuntza-irtenbideak, materialak eta eraikuntza-elementuak) dagokionez, indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara eta arloan eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia, etab.) finkatutako xedapenetara egokituko dira.

Nolanahi ere, eraikuntza eta instalazio horiek, halaber, aurreko 1. atalean adierazitako eraikuntza-irizpideetara egokituko dira, ahal den neurrian. Beste eraikuntza-irtenbide, material eta elementu batzuen erabilera behar bezala justifikatu beharko da. Testuinguru horretan, udal-zerbitzu teknikoek proposamena ebaluatu ondoren, planteatutako helburuei erreparatuta kasu bakoitzean egokiena eta, aldi berean, orekatuena den erabakia hartuko du udalak.

#### **154. artikulua.- Eraikinen eta instalazioen kanpoko tratamendu-baldintzak.**

##### **1.- Eraikinen tratamendua.**

- A.- Fatxadan material hauek erabiliko dira batez ere: harria; harri-hormak, morteroz luzituta edo ez; aurrekoen antzeko kanpoko itxura duten beste antzeko material batzuk.

Udalak, txosten teknikoa egin ondoren, eraikin tradizionaletan erabilitakoekin alderatuta nabarmen desberdinak diren koloreak, ehundurak eta/edo akabera-formak dituzten materialak debekatu ahal izango ditu.

- B.- Estalkietan kolore naturala duten zeramikazko teilak erabiliko dira batez ere, eta baita prentsaturako buztinezkoak ere, edo kanpotik aurrekoen antzeko itxura duten beste material batzuk.

##### **2.- Eraikinen ingurunearen egokitzapena.**

- A.- Lursailak material hauekin itxiko dira batez ere: harria; landareak; metala (hesiak eta alanbre-hesiak); hesolak eta alanbrea; entokatuak (margotuak edo akabera espezifikoeekin).

Horri dagokionez, ingurumena eta paisaia gehien errespetatzen eta horiekin bat egiten duten, eta, aldi berean, horietan eragin gutxien duten erabakiak hartuko dira kasu bakoitzean.



Oro har, debekatuta daude kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak –itxitura- edo euste-hormak–, eta baita hormigoizko blokeak ere.

Modu osagarrian, oinezkoen sarbideak jendez beteta egon ohi diren erabilera publiko nagusiko espazioetara ematen duen aurrealdean ezartzeko moduan proiektatu eta eraikiko dira lursailen itxiturak; ezin izango dira kokatu jenderik ibiltzen ez den bigarren mailako erabilera publikoko kale edo espazioetan, atzealdeetan edo zaku-hondoetan.

- B.- Oin berriko eraikinek paisaian eragingo duten inpaktua horrenbestekoa izan ez dadin, egokitzat joko den kopuruan bertako zuhaitz-espeziak inguruan landatzearen baldintzapean jarri ahal izango da horien eraikuntza.
  - C.- Era berean, bertako zuhaitzak landatu beharko dira 10 leku baino gehiagoko aparkalekuetan, hots, zuhaitz bat bi aparkaleku-plaza bakoitzeko, aparkalekuen arteko bereizketa gisa.
- 3.- Askak, arditegiak eta antzeko beste elementu batzuk prestatzea.

Baimenduko diren askek, iturriek, sarioiek eta arditegiek Lasarte-Oriako landa-inguruneko ohiko ezaugarri erantzungo diete, beren tamainari, formari eta materialei dagokienez.

#### **155. artikulua.- Instalazioen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate eta funtzionalitate-baldintzak. Eraikinen eta horien zatien estetika eta segurtasuna.**

- 1.- Lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden eta/edo proiektatuta dauden eraikuntzak eta lokalak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian dauden eraikuntzetarako finkatutako instalazioen bizigarritasun, eraikuntza-kalitate eta funtzionalitate-baldintzetara eta estetika eta segurtasunera egokituko dira, horiek izango dituzten erabileren ezaugarri eta baldintzatzaileei erreparatuta aplikazio hori egokia den eta, aldi berean, planteatutako helburuekin bat datorren kasu eta alderdi guztietan.
- 2.- Lehendik dauden finkatutako eraikuntzak hobetzeko, birgaitzeko eta/edo finkatzeko lanek, indarreko plangintzak finkatutako irizpideetara egokitzeaz gain, irizpide hauetara egokitu beharko dute:
  - A.- Eraginpeko eraikuntzaren funtsezko ezaugarriak errespetatu beharko dira, bere balio arkitektonikoak edo historikoak barne, horiek izanez gero.

Beraz, ezin izango dira aldatu eraikuntzak izan ditzakeen balio edo garrantzi bereziko elementu arkitektonikoak edo artistikoak (armarriak, ateburuak, fatxada-aurrealdeak...).

B.- Lanek eraikuntzaren kanpoko elementuetan eragiten badute, landa-eraikuntza tradizionaletan erabili ohi diren materialak erabiliko dira batez ere, edo lehendik dauden berberak eta/edo antzekoak hori handitu behar izanez gero.

Nolanahi ere, egindako lanak eraikuntza-mota horien berezko izaerari erantzun beharko dio, apainketa- eta kalitate-maila galdu gabe.

Hauek izango dira landa-eraikuntzen berezko ezaugarriak: harrizko edo harlangaitzezko hormak, morteroz luzituta edo ez; kanpotik aurrekoen antzeko itxura duten materialak; zeramikazko teilak dituzten estalki inklinatuak; etab.

3.- Nekazaritza eta abeltzantzara zuzenean bideratutako eraikuntzak indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara eta arloan eskumena duen Administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia, etab.) finkatutako xedapenetara egokituko dira.

#### **156. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua. Horien tratamendua arautzeko baldintzak.**

1.- Lurzoru urbanizaezinean kokatutako eta/edo proiektatutako eraikinek, hondakin-urak sortzen dituzten erabileratara zuzenduta egonda, inguruan ur beltzen saneamendu-sarerik ez badute, hondakin-urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte, eta behar bezala garbitu eta mantendu beharko dira.

2.- Soilik etxebizitzarako edo etxebizitza eta familiako nekazaritza-ustiapen tradizionalera bideratutako eraikinetako saneamendu-instalazioek hobi septikoa edo antzeko putzua eta bakterio-iragazkia izango dituzte.

Arazketako ur zikina lurrean iragazi ahal izango da –ur freatikoa ez dela kutsatuko ziurtatu beharko da–, edo ur ibilgu natural batera isuri, indarreko legediak ezarritako baldintzei jarraituz.

Lurrean iragazteko, material iragazlez betetako edo hodi porotsuz hornitutako zangak prestatuko dira, eta eraginpeko lur azalera minimoa 40 m<sup>2</sup>/biztanleko izango da.

Hobi septikoak, tipologiari, dimentsionamenduari eta eraikuntza-diseinuari dagokienez, arloan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

3.- Etxebizitzarako edo nekazaritzako ustiategi familiarerako ez diren eraikinetarako eskatzen diren instalazioek proiektu espezifiko bat beharko dute, eta udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute proiektu hori. Proiektuak eta bertan aurreikusitako instalazioek arloan indarrean diren legezko xedapenetan eskatutako baldintzetan bermatu beharko dute isurketaren hustuketa.

- 4.- Abeltzaintza-ustiategi intentsibotarako eraikinen kasuan, ustiategian jarriko diren hondakinak biltegitzeko eta ezabatzeko sistemen proposamen xehatua aurkeztea eskatuko da. Proposamen horretan honako alderdi hauek aztertuko dira, gutxienez:
- A.- simaurtegiatarako eta minda-hobietarako proposatutako kokapena, ur-ibilguetatik urrun. Xede horietarako, neurri zorrotzak hartuko dira kareharrizko zonetan lur azpiko urak kutsa ez daitezen.
  - B.- Ustiategian urtero zenbat hondakin solido eta/edo likido ekoiztea aurreikusten den azienda motaren arabera.
  - C.- Deposituetako hondakinak biltegitatuta edukitzeko aurreikusi den denbora.
  - D.- Proposatutako simaurtegi eta hobi motak eta horien edukierak, hondakinak aurreikusitako denboran behar bezala biltegitzeko. (Horien paramentuak iragazgaitzak izango dira, gordetako simaurra iragaz ez dadin).
  - E.- Simaurra ezabatzeko proposatzen den modua; horretarako betiere ingurumena kutsatzen ez duten sistemak erabiliko dira. Simaurra ustiategiko lurretan isuri behar bada, gehieneko dosi onargarria 30 m<sup>3</sup> simaur ha-ko eta urteko izango da. Isurketa egiteko nahikoa lur ez badago, baliatuko diren ordezko irtenbideak zehaztuko dira.

Proposamena aztertu ondoren, udalak horri buruzko erabakia hartuko du. Zuzena bada, onartu egingo du, eta jabeari eskatuko dio alderdi osatugabe edo okerrekoak osa edo zuzen ditzala, horrelakorik balego; helburuak lortzeko desegokia bada, berriz, proposamena errefusa dezake.

- 5.- Ubide naturaletara eginiko isurketek, nolana ere, aldeztatik araztu beharko dira, eta arloan eskumena duen Administrazioak ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

#### **157. artikulua.- Ingurune eta lur higagarrietan esku hartzeko irizpideak.**

- 1.- Higadura-arriskuak dauden lurretan eta inguruneetan, zuhaitzik gabeko guneen oihaneztatzea sustatuko da, eta abeltzaintza-erabilerak eta helburu horien kontrakoak izan litezkeen bestelako erabilerak baldintzapean jarri eta/edo debekatuko dira.
- 2.- Basoko jarduerak –udalerrian xede horretarako egokiak diren lur eta inguruneetan sustatutakoak– bermatu beharko dute baliabide edafikoak mantenduko direla, eta hazkunde ertaineko edo moteleko zuhaitziak ezartzea erraztuko dute; ere berean, belar sastrakak kentzea estentsiboa izatea ahalik eta gehien mugatuko da eta baita lur mugimenduak egitea ere, eta landaketa mekanizatuaren aurrean lehentasuna emango zaio eskuz egindako landaketari; era berean, lehentasuna izango dute mozteko mailakako metodoek, hala nola mehazketek edo ondoz ondoko bakanketek, eta ez arraseko mozeketek; hori guztia arloan eskumena duen Administrazioak ezarritakoaren kalterik gabe.

## BOSGARREN KAPITULUA. INGURUMENA BABESTEKO ORDENANTZAK.

### 158. artikulua.- Ingurumena babesteko eta integratzeko irizpide orokorrak.

- 1.- Oro har, proiektatutako lanak eta jarduketak Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean eta hori garatzeko ateratako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- 2.- Egin nahi diren era guztietako hondeaketetan, obren titularrak landaredi naturala berritu beharko du, obren ondorioz suntsitu egin den lur-azaleretako landare-geruza barne. Neurri berak hartuko dira trazadura berregokitzearen ondorioz erabiltzen ez diren errepideen tartetean, oraindik ere mantentzen den zoladura altxatu ondoren.
- 3.- Oro har, zaborrak eta obra-hondakinak dagokien zabortegi kontrolatuan botako dira.

Salbuespen gisa, udalak obra baimenduetako hondeaketetako lurak zabortegi horiek ez diren kokapenetan isurtzea baimendu ahal izango du, eraginpeko lursailen jabeak hala eskatzen badu nekazaritzako eta basogintzako erabilera hobetzeko, edo bere jabetzako lursailaren sestrak indarrean diren legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, edo baimendutako beste edozein planetan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko. Kasu horretan, beharrezkoa bada aurrez proiektu teknikoa prestatuta, ondorengoak ziurtatu beharko dira: egin beharreko betelanaren drainatze egokia, eragina jaso dezaketen elementu natural edo eraikien babesa, ondoriozko profilak lursaillean integratzea, eta eraginpeko espazioaren azalera leheneratzea.

- 4.- Kontuan hartuko dira hurrengo artikuluetan ezarritako neurriak, bai eta 2024ko uztailaren 15eko Planaren ingurumen-adierazpen estrategikoan jasotakoak ere.

### 159. artikulua.- Babes- edo prebentzio-neurriak.

- 1.- Geologia eta geomorfologia.

- A.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanen proiektuak arrisku geologikoak ebaluatzeko azterlan espezifikoekin osatuko dira (azterlan geoteknikoak, etab.), horiek komenigarritzat jotzen diren kasu guztietan.

Azterketa horiek, hala badagokio, proposatutako jarduketan ondoriozko arriskuak ebaluatzeaz gain, arrisku horiek ezabatzeko beharrezko ikusten diren prebentziozko neurriak zehaztu beharko dituzte (ezponden malda eta luzera txikitzea; drainatzeak kontu handiz proiektatzea; babes-sareak jartzea; landare-lurra gehitzea; landaredia berrezartzea; egokitzea jotzen den beste edozein neurri).

- B.- Proiektatutako lanek eta jarduketek beharrezko kontrol eta zaintza teknikoa izango dute egonkortasun- eta higadura-arazoak garaiz detektatzeko, eta babesteko edo prebenitzeko neurri egokiak zehazteko eta, hala badagokio, neurri zuzentzaile aiposak arin aplikatzeko.
- C.- Eremu higagarrietan edo higadura-arriskua dutenetan, lur-erazketak, lur gaineko eta lurpeko drainatze-sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihesteko neurriak zehaztuko dira eta, gainera, zuhaitzik gabeko eremuak berroihaneztatuko dira eta abeltzaintza-erabilera helburu hori lortzeko baldintzapean jarriko da. Bertako zuhaitzekin mantentzeko eta/edo landareztatzeko jarduketak sustatuko dira, eta istiltzearekin lotutako arazorik izanez gero, jariatze-urak bideratzeko aukera kontuan hartuko da.
- D.- Oro har, eta bereziki % 50etik gorako malda duten guneeetan, baliabide edafikoak kontserbatzea bermatuko duten zuhaitzi babesleak ezartzeko eta gaitzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, sasi-kentze estentsiboak eta lur-mugimenduak ahalik eta gehien murriztuz.

## 2.- Ura.

- A.- Dagozkion proiektuak prestatzeko fasean, oro har, babes- edo prebentzio-neurri egokiak zehaztuko dira, obrak ibai-ibilguetara olioak eta koipeak, lurak edo bestelako materialak isurtzea saihesteko eta kontrolatzeko baldintzetan gauzatzeko; eta ustekabeko isurketetarako segurtasuneko eta larrialdietako neurriak ere zehaztuko dira. Jabari Publiko Hidraulikoan edo ibilguaren zaintza-eremuan edozein lan egiteko, aroko erakundearen alde aurreko administrazio-baimena beharko da, eta aplikatu beharreko legeria sektoriala beteko da.
- B.- Esku hartzeko irizpide orokor gisa, proiektuak prestatzean zein obrak gauzatzean, lurgaineko eta lurpeko (baldin badaude) uren drainatzea zuzen diseinatzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, aurreko jariatze-uren sistema errespetatuz eta isurialdeak ahalik eta gutxien aldatuz.
- C.- Lurpeko baliabide hidrikoak behar bezala babesteko, proiektatutako obra eta jarduketan eraginpeko eremuetako lurpean geruza freatik bat badago, beharrezko neurriak hartuko dira, ahal bada, batetik, horien eraginpeko kotarik baxuena maila freatikoaren gainetik gutxienez 1,5 metrotara kokatzeko; eta bestetik, euriak kargatzeko guneeetatik desbideratzea saihesteko. Obrek lurpeko ur-fluxuren bat eteten badute, hartu beharreko neurrien artean, arro hidrografikoetako eta horiei lotutako akuifero-sistemetako urak eramatea saihestuko da.
- D.- Higadura- eta/edo lerradura-arriskua duten zonetako ibaiertzetan landaredia berrezartzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira.

E.- Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinek, instalazioek eta jarduerak ura arazteko sistema egokiak izango dituzte, eta dagozkien lizentziak emateko, beharrezko neurriak eraginkortasunez eta benetan zehaztu, eta xede horrekin egokitzat jotzen diren instalazioak ezarri beharko dira.

### 3.- Lurzorua.

A.- Kasu bakoitzean proposatutako jarduketaren eragin zuzena duen zona zedarrituko da, eta ahal dela, erabilera berrietako plataformak okupatzen duen lursaila hartuko du.

Ildo horretan, ahal dela beharrezko neurriak sustatuko dira jarduketa horiek lurzoru naturaletan dituzten eraginak murrizteko, bai hirigintza-antolatzean, bai hirigintza- eta eraikuntza-lanen proiektuak prestatzean.

Ildo horretan bertan, ibaiertzeko lurzoruak trinkotzea saihestuko da, eta lehentasunez bertan eraginik sortzea saihestuko da eta neurri egokiak hartuko dira, ahal dela obrek eta jarduketek jarduteko dagozkien eremuaren barruan edo zona artifizializatuetan eragiteko.

B.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanen proiektuek eremuaren egoeraren azterketa edo balantze bat hartuko dute barne, bertan landare-lurra dagoen ala ez zehazteko.

Landare-lurra da obretatik ateratako materiala, belar-estaldura iraunkorra (gutxienez ereiteko eta ereite hidraulikoko ohiko tekniken bitartez) ezartzeko aukera ematen duen osaera fisiko-kimiko eta granulometrikoa duena eta birkolonizatze naturala egiteko aukera ematen duena. Ezaugarri fisiko-kimiko eta granulometriko egokiak ez dituzten materialak atzera botako dira.

Balantzea negatiboa bada, lur kantitate gehigarria eta horren kostua kalkulatuko dira eta dauden baliabideen banaketa bat proposatuko da. Agerien dauden ezpondek, ibai-ibilguen ondoko eta haran-hondoetako zonek, lorategi-zonek (hiriguneek eta hurbilekoek) eta faunarentzako pasabideen inguruek lehentasuna izango dute. Neurri hori generikoa da eta hirigintza-garapen guztietan hartuko da kontuan, hein handiagoan edo txikiagoan.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanen proiektuak prestatzean, ezpondak geotekniaren arabera diseinatuko dira, segurtasun-irizpideak eta ezpondak integratzen direneko paisaia egokitzeko irizpideak kontuan izanda.

Bai higaduragatik, bai paisaia-integratioagatik, ezpondak gehiegi fintzea ekidin beharko da, ildo bertikalak agertzea saihesteko. Higadura-ildoak agertzen badira ezpondan landaregeruza eratu baino lehen, ildo horiek "haustea" komeni da lanketa horizontalaren bitartez. Nahikoa da gainazala pixka bat urratzea, horrela landare-estalkia jartzea errazten baita. Bestelako soluzioak gomendatzen dituen arrazoi eta egoera justifikaturik ez badago, ezpondak egin ahala landaredia berrezarriko da.

- D.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanen proiektuak prestatzean, proiektatutako lanak gauzatzean sortutako hondakin solidoak metatzeko berariazko zonak zehazki definitu eta mugatuko dira.
- E.- Baso-pista edo landa-bide berriak irekitzeko proposamenek eta ekimenek beharrezko kontrol zorrotza izango dute. Ahal dela, aurretik daudenak erabiltzeko neurriak sustatuko dira, eta behar bezala justifikatzen diren pista eta bide berriak besterik ez dira eraikiko. Nolanahi ere, azken horiek gauzatzeko, nahitaezkoa izango da alde zuzenaren ingurumenaren gaineko eraginari buruzko azterlan sinplifikatua egitea, 3/1998 Legearen arabera.

Gauzatzen badira, bide edo pista berri horiek % 15etik beherako maldak izango dituzte, eta pixka bat handitu ahal izango dira paisaian eraginak saihesteko. Era berean, urak husteko eta ezpondak finkatzeko behar diren mekanismoz hornituta egongo dira, lurzoru-galerak ekiditeko helburuarekin.

- 4.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).
- A.- Urbanizazio- eta/edo eraikuntza-proiektuak egitean, kontuan hartuko dira eraginpeko eremuan, hala badagokio, dauden zuhaitz interesgarriak, horiei zor zaien arreta jarritz, egokitzat jotzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaile espezifikoak zehazteko, honakoekin lotutakoak barne, hala badagokio: sasiz garbitu beharreko eremua mugatzea; mantendu, moztu edo birlandatu behar diren zuhaitz-aleak identifikatzea; balio handieneko aleak antolamendu berrian sartzera, ahal den heinean; birlandatu beharreko zuhaitz-aleen biziraupen-aukerak baloratzea, etab.
- B.- Urbanizazio- eta/edo eraikuntza-lanen proiektuak prestatzean zein horiez gain, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren berariazko neurriak zehaztuko dira (ageriko zatia eta sustraiak babesteko itxitura, etab.). Besteak beste, makinak erabiltzeagatik edo edozein inguruabarrengatik ustekabeko kalteak saihestuko dira, bai proposatutako garapenetako ibaiertzeko zonetako zuhaitzetan, bai hirigintza-plangintzaren ingurumen-ebaluazioan bertan egindako proposamenetan eraginik gabekotzat jo diren aleetan.
- C.- Intereseko faunari dagokionez, prospekzio bat egingo da lanen aurretik, habiarik ez dagoela egiaztatzeko (uhalde-enara, martin arrantzalea eta ur-zozoa); berariaz zainduko dira Oriako ur-masen kalitateari eragiten dioten lanak (kolakaren, aingiraren eta izokinaren zaintza); espezie horiek ugaltzeko aldi kritikoetan eraginik izan ez dezaten egingo dira lanak; eta, ondoren, ahalik eta lasterren leheneratuko dira kaltetutako eremuak.
- D.- Lurzoru urbanizaezinean, pistak edo bideak irekitzean eta itxiturak egitean, kontuan hartuko dira basa-faunaren oztoporik gabeko joan-etorriak.

5.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babesteko irizpideak (ingurune-zarata, kutsadura akustikoa).

A.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea.

1. Proiektu- eta obra-mailan, hautsa (ureztatzea, xurgatzeko gailuak, pilatutako materialak edota kamioietan garraiatutakoak estaltzea, zulaketarako ekipamendu modernoak, etab.), eta zarata (ekipamendu eraginkorrak, soinu maila txikikoak eta egoera onean daudenak, ordutegia arautzea, etab.) sortzen dituzten iturriak kontrolatzeko neurriak aurreikusiko dira; era berean, zirkulazioa kontrolatuko da, bereziki eraiste-lanetan, indusketetan, lurra mugitzerakoan, materialen zamalanetan eta garraioan, eta beste hainbat lan egitean zehazten direnak. Oro har, dagozkion proiektuek neurri egokiak jasoko dituzte lanak hasi aurretik eta/edo lanak egin bitartean.

2. Eraikinak eraisteari dagokionez, eraispen-proiektuek zehaztuko dituzte eraispen-teknika egokienak eta jarraitu beharreko prozedura (eraispen-faseak), bai eta hauts-, bibrazio- eta zarata-emisioak murrizteko eta aldameneko eraikinei, oinezkoei eta langileei eurei kalterik ez egiteko neurri egokiak ere (segurtasun-neurriak eta osasuna babestekoak).

3. Araudi espezifikoa betetzea, besteak beste, aire zabalean erabiltzen diren makinek ingurunean sortzen dituzten zaratak arautzen dituen otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretua (apirilaren 28ko 524/2006 Errege Dekretuak aldatua), eta arau osagarrietan, eta bibrazioei dagokienez, UNE 22-381-93 arauak ezarritako mugak betetzen direla bermatzea.

B.- Ingurune-zarata.

1. HAPOn hirigintza-garapen berriek bete egin beharko dituzte Zarataren azaroaren 17ko 37/2003 Legean eta hura garatzeko araudian, bereziki urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuan eta haren aldaketetan, eta EAEko hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuan finkatutako eremu akustikoei aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak (KAH).

Eremu akustikoen tipologia bat etorriko da urriaren 16ko 13/2012 Dekretuaren 20. artikuluan eta III. eranskinean ezarritakoarekin.

Halaber, lurzorua erabileretan aldaketak eragiten dituzten plangintza orokorren aldaketa, berrikuspen eta egokitzapenek zonakatze akustikoa berrikustea eskatuko dute.



6.- Hondakinak zuzen kudeatzeko irizpideak, lurren balantzea barne.

1. Bai obren fasean, bai erabilera berriak ezartzeko fasean, askotariko izaera duten hondakinak sortuko dira, eta hondakinen eta kutsatutako lurzoruen uztailaren 28ko 22/2011 Legean eta aplikatu beharreko araudi espezifikoetan aurreikusitakoaren arabera kudeatuko dira. Uztailaren 28ko 22/2011 Legearen 8. artikulua arabera, hondakinen prebentzioaren eta kudeaketaren arloan, lehentasuna emango zaio, ordena horretan, prebentzioari (hondakinen sorreran edo minimizazioan), berrerabilerari, birziklapenari, balorizazioari eta, azkenik, ezabatzeari. Hondakin guztiak behar bezala kudeatuko dira instalazio edo kudeatzaile baimendura eramanaz edo entregatuz.

2. Eraikuntza- eta eraispen-hondakinen (EEH), eraikuntza-, berritze- edo birgaitze-hondakinen kudeaketa egokia egingo da, jatorrian bereiziz eta sailkatuz hondakin-motaren arabera, bereziki arriskutsuak eta toxikoak direnak behar bezala etiketatuz eta garraiatuz. Eraikuntza- eta eraispen-hondakinen sorkuntza eta kudeaketa otsailaren 1eko 105/2008 Errege Dekretuaren eta ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuaren mende daude EAEko eremuan.

3. Konpostatzeari dagokionez, apirilaren 9ko 63/2019 Dekretuak, komunitateko konpostatze-instalazioen eta -jardueren araubide juridikoa eta baldintza teknikoak ezartzen dituenak, ezarritakoa beteko da.

4. Mailegu-materialak berariazko azterlanetan ezarritako zehaztapen geoteknikoak beteko dituzte, baita lurzoria kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen III. eranskineko ebaluazioko balio adierazleak (EBA) ere. Mailegu-materialen sorburuak honakoak izan daitezke: obrako bertako edo legez baimendutako beste obra batzuetako hondeaketak; legez baimendutako ustiatzeetatik ateratako agregakin naturalak; eraikuntza- eta eraispen-hondakinen balorizaziotik ateratako bigarren mailako agregakinak; beste asimilagarri batzuk, esaterako, altzairuaren ekoizpenetik ateratako zepa beltzak, otsailaren 18ko 34/2003 Dekretuan xedatutakoaren arabera behar bezala tratatuak (zepak balorizatzea eta gerora erabiltzea EAEn arautzen du dekretu horrek).

Ekainaren 25eko 4/2015 Legea garatzen duen abenduaren 26ko 209/2019 Dekretuaren lehen xedapen gehigarriaren arabera, lurzoria kutsa dezakeen jarduera bat egon den kokagune bateko material natural induskatuei urriaren 10eko APM/1007/2017 Aginduan (sorburuko eragiketez bestelako betelanean eta obretan erabiltzeko diren material natural induskatuen balorizazioaren arau orokorreari buruzkoa) xedatzen dena aplikatuko zaie, baldin eta EAEko ingurumen-organoren aldeko irizpena jaso badute kasuan-kasuan abiarazitako prozeduran edo jarduketan, lurzoria kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legean xedatutakoa betetzeko.

5. Urbanizazio-proiektuek honako hauek izango dituzte:

- Eraikuntza- eta eraispen-materialak eta hondakinak kudeatzeko azterlanak, prebentzio-neurriak, berrerabiltzeko aurreikuspena (obran bertan edo beste leku batzuetan) eta balorazioa barne. Era berean, aztertu egingo dute hiri-hondakinak biltzeko eta birziklatzeko sisteman izango duten eragina, bai eta hondakinak gaika biltzeko erreserbatutako espazioen aurreikuspena ere.
- Lurren balantze ahalik eta orekatuena, landare-espezie aloktonoak eta, bereziki, espezie inbaditzaileak sakabanatzea saihestuz. Lur-soberakinen bolumen bat egonez gero, helburua zehaztuko da, eta hondakinak hondakindegietan biltegitatuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuaren arabera kudeatuko da.

**160. artikulua.- Neurri zuzentzaileak.**

1.- Atmosfera.

- A.- Obrak gauzatzean kasu bakoitzean egokitzen diren neurriak zehaztu eta aplikatuko dira (ureztatzea; xurgatzeko mekanismoak; iragazkia; biltegitatutako materiala eta garraioko karga estaltzea; egokitzen den beste edozein) eraispenetako, hondeaketetako, lur-mugimenduetako, materialen kargako eta garraioko, eta abarreko hauts-isuriak eta partikula solido esekien isuriak gutxitzeko edo ezabatzeke.
- B.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanen proiektuak prestatzean zein gauzatzean, beharrezko neurriak hartuko dira ondorengoak lortzeko: proposatutako obren eta jarduketan ondoriozko soinu-emisioak ezabatu eta/edo gutxitu, lehergaien erabilera murriztea barne; jarduerak programatu, horietako zenbait pilatzean soinu-maila handiak sor ez daitezkeen; isuri horiek sortzen diren ordutegia kontrolatu; zarata-maila txikiko konpresoreak eta zulatzaileak erabiltzea sustatu; motorren isilgailuak aldizka ikuskatu eta kontrolatu; toberetan eta iraulki-kutxetan estaldura elastikoak erabiltzea; leherketak arretaz diseinatu; etab.

2.- Geologia eta geomorfologia.

Aurreko artikulua 1. atalean aipatutako azterlan geologikoen, bertan aipatutako prebentziozko neurriez gain, egokitzen diren neurri zuzentzaileak zehaztuko dituzte (ezponden malda eta luzera txikitu; drainatzeak arretaz proiektatu; babes-sareak jarri; landare-lurra gehitu; landaredia berrezarri; egokitzen den beste edozein neurri).

3.- Ura.

A.- Urbanizazio-lanen proiektuak eta, hala badagokio, eraikuntzakoak egokitzen diren berariazko azterlan hidraulikoak eginez osatuko dira proposatutako garapenak eta urbanizazioa arloan indarrean diren legezko xedapenetan, indarrean diren lurralde-antolamenduko tresna edo tresnak barne, ezarritako irizpideekin bateragarriak direla bermatzeko.

B.- Jabari hidrauliko publikoan eta horren babes-zonan eragiten duten proposatutako jarduketak gaian eskumena duen Administrazioak zehaztutako edo zehaztuko dituen irizpideetara egokituko dira.

Ahal den heinean, ibai-ibilguak desbideratzeko ekimenen eraginak murriztuko dira, nola xede horrekin ahalik eta luzera txikienean esku hartuz, hala esku-hartzeak erruteko zonetara ez zabalduz

Gainera, kasu horietan emaitzaren itxura naturala indartzeaz gain, faunaren eta landarediaren birkolonizazioa errazten duten diseinu-neurriak sustatu eta zehaztuko dira.

Ibai-ibilguen gaineratik pasatzeko zonetan, ibilguko eta ibaiertzeko landarediko eraginak murrizteaz gain, ibilguaren barruan pilareak jartzea saihesteko neurriak sustatuko dira, eta hori ezinezkoa baldin bada, faunaren zeharkako iragazkortasuna ahalbidetuko duten moduan jarri beharko dira.

Ildo horretan, behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago, egungo pasabideen (dauden zubiak, etab.) erabilera optimizatzeko behar diren neurriak zehaztuko dira.

C.- Proposatutako garapen berrien eraginpeko eremuetako ibai-ibilguak eta ibaiertzak leheneratzeko eta hobetzeko beharrezko neurriak zehaztuko dira, horiek proposatutako antolamenduetan sartuz.

Ahal bada eta proposatutako helburuekin bateragarritzat jotzen bada, neurri horien artean eraginpeko ibaiertzean landaredia berrezartzeko neurriak egongo dira.

D.- Obrak gauzatu bitartean, eta puntu jakin batzuetan solidoak arrasta daitezkeela aurreikusiz, jalkinetarako oztopoak instalatzea aztertuko da (behin-behineko obrak, hala nola, dekantazio-putzuak, iragazteko sistemak, kutxatilak, iragazkiak, saretak, etab. eraikitzea), eta erreken kontrolaren jarraipena egingo da, solido disolbatuak ibai-ibilguetara iristea saihesteko, eta hori gertatzen bada, solido eta nutrienteen edukirik txikienarekin iristeko.

Horretarako, drainatze-obretako ura isuri aurretik, uraren abiadura txikitzeko gailuak jarriko dira.

4.- Lurzorua.

- A.- Proiektatutako urbanizazio- eta/edo eraikuntza-lanak gauzatzean, horien eraginpeko azalerako landare-lurraren goiko geruza erauzi behar da, nekazaritza-ahalmen handikoei arreta berezia eskainiz, eragina gutxitzeko.

Erauzitako lurzoru-geruzak baldintza egokietan zaintzeko egokitzat jotzen den gunera edo zabortegira eramango dira, ondoren bai eraginpeko eremuko bai egokitzat jotzen den beste esparru bateko lurzorua eta landaredia leheneratzean erabiltzeko.

- B.- Landare-lurra behar bezala babestuko da, lurzoruan botatzen denetik erein arte, eta modu berezian zainduko dira aldatu gabeko lurretatik lur-erazketetarantz eta plataformatik ezpondetaraino egiten diren jariatzeak. Mantentzea ahalik eta lan-kopuru txikienarekin egingo da: geometria modelatu higadurak edo ur-atxikipenak ekiditeko, emendakin organikoak justifikatutako kasu oso berezietan izan ezik, etab.
- C.- Ustekaberen batengatik, instalazio osagarriak kokatzeagatik eta abarregatik esku-hartzearen edo jarduketaren eremu perimetraletik kanpo dagoen lurzoruak eraginik izaten bada, berregokitu egingo da.
- D.- Proiektatutako lanak gauzatzean zein proiektatutako erabilera berriak ezartzean sortzen diren hondakinak kudeatu eta, hala badagokio, bereizi egingo dira, arloan indarrean den legerian aurreikusitakoari jarraituz.

Hondakin toxiko eta arriskutsuen bilketa etiketatutako ontzietan egingo da eta xede horretarako aukeratutako eremuetan utziko dira behar bezala iragazgaiztuta, estalpean eta haien bilketa selektiboa bermatzeko moduan. Eraistea, zaharberitzea edo birgaitzea aurreikusten diren lan eta jarduketa puntualetan ere, sortzen diren hondakin mota guztiak zuzen sailkatzeko eta kudeatzeko ahalegina egingo da. Soberako materialen bat zabortegi kontrolatuan uzten ez bada, aurrez horren kokapena eta sistemetan izan ditzakeen eraginak aztertu beharko dira.

- E.- Udalerrian kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak arloan indarrean den legerian (otsailaren 4ko 1/2005 Legea, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa) aurreikusitako ikerketa-, kontrol- eta tratamendu-prozesuen pean egongo dira.

5.- Airearen kalitatea eta soinu-ingurunea babesteko irizpideak (ingurune-zarata, kutsadura akustikoa).

Plan Orokorrak zonako hainbat plan biltzen ditu, zarataren arloan inpaktua minimizatzeke, eta horietan ezartzen dena bete beharko da.

6.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Landaredia leheneratzeko neurriak (ezpondak, ibai-ibilguen inguruko zonak, ibaiertzekoak, eraginpekoak, etab.) eraginpeko eremuaren eta horren ingurunearen morfologiako alderdi funtzionalak, baldintza edafikoak, malda, klima, drainatzea, paisaia-ingurunea, gizarterabilera, etab. baloratu ondorengo irizpideetara egokituko dira, eta horiekin bat etorriz, hautatutako landaredia ezarriko da, erein egingo da edo landatzeak egingo dira, edo horiek guztiak edo horietako batzuk batera egingo dira. Inguruko baldintza bioklimatikoetara egokitutako landare-espezieak erabiliko dira, batez ere espezie autoktonoak, eta mantentze-lan gutxi eskatzen dutenak.
- B.- Landatu eta erein ondoren, horiek kontrolatzeko epe bat zehaztuko da eta mantentze-lanak (mantentze-lanen plana) egingo dira, landatu eta ondorengo bi urteetan gutxienez eta, batez ere, gehien ikusten diren edo sustraitzeko zailtasunak ematen dituzten eremuak hartuko dira kontuan.
- C.- Gainera, espezie aloktono inbaditzaileak kontrolatuko dira, bereziki ibai-ertzetan (Oria, Basotxo eta Lekunaene), horiek kentzeko eta, ondoren, ibaiertzeko espezieekin (haltzadi kantauriarra) birpopulatzeko, ondoren naturalki leheneratzeko.

7.- Paisaia.

- A.- Topografia aldatzen den kasuetan, birmoldatu egingo da, berezko topografiara ahalik eta gehien egokitu dadin.

Lehenetsi egingo da ezpondetan, batez ere ertzetan, profil irregularrak, zimurtsuak eta biribilak erabiltzea, ertzak saihestuz; eta, ahal den guztietan, ezpondaren azalera material finekin eta ibilbidetik bertatik hartutako landare-lurrekin estaliko da. Ezpondei forma ematerakoan, lur-erazketen ertzetan lurzorurekin elkartzen den tokian maldak pixkanaka aldatzeko joera izango da. Ezponda horiek egonkortu behar badira, egonkortzeko teknika "biziak" erabiliko dira (aldaxkak, egurrezko egiturak edo horma berdeak erabiliz, etab.), eta, eustormak egitea beharrezkoa bada, harri-lubetazkoak izango dira, ahal den heinean.

- B.- Eraginpean dauden eremuak, oro har, apaindu beharko dira ingurunean ondo integratzeko eta leheneratzeko. Paisaia leheneratzeko jarduketetarako, ahal izanez gero, espezie autoktonoak eta paisaiaren antzeko formak erabiliko dira, jarduketa geometrikoak saihestu egingo dira eta ertz zehaztugabeko landaketak eta berroihaneztatzeak egingo dira. Urbanizazio-proiektuek kasu bakoitzean ingurumena eta paisaia leheneratzeko egokitzat jotzen diren neurriak hartuko dituzte barne.

C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-kanak amaitu ondoren, eraginpeko eremuaren eta horren ingurunearen garbiketa sakona egingo da, eta horien edozein aztarna uztea saihestuko da.

D.- "Ingurumena Hobetzeko Zona Orokorretan", ingurumena lehengoratzeko, eta, ondoren, zuhaitz autoktonoko landaredia (landaredi potentziala) landatzeko jarduketak bultzatuko dira.

8.- Ingurune sozioekonomikoa.

A.- Beharrezko neurriak zehaztuko dira bereziki obra zaratatsuak gauzatzea, kaleen norabide-aldaketak, trafiko-mozketak, eta horien antzeko eraginak dituzten beste jarduketa batzuk biztanleriari adierazteko eta jakinarazteko.

B.- Behar bezala justifikatutako arrazoirik ez badago, ahal den heinean, hiri-erabileretara zuzentzeagatik nekazaritza-ustiapenetara lotutako lursailen galerak udalerrian bertan antzeko balio eta interesa duten beste batzuekin ordeztu edo birjarriko dira.

9.- Jasangarritasunaren arloko eta klima-aldaketaren erronkari aurre egiteko neurriak.

Hiri-eremuaren hedadura saihesten da, eta hiri-eraldaketaren bidez esku hartzen da, bereziki HMJPan zehaztuko diren mugikortasun eta irisgarritasun unibertsalaren arloko neurriak txertatuz.

10.- Hiri-antolamendua, urbanizazioa eta eraikuntza.

A.- Inpaktu akustikoak sortzen dituzten elementuen (errepide-sarea, etab.) ondoko eremuen antolamenduan beharrezko neurriak hartuko dira inpaktu horiek ezabatzeko eta/edo murrizteko.

B.- Urbanizazioan, ahal den heinean, zona zolatu iragazgaitzak murriztuko dira (DJHS: Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak), eta lurrak iragazketa naturalerako duen ahalmenari eustea sustatuko da, baita lorezaintza autoktonoa diseinatzeko edo ura aurrezteko irizpideak erabiltzea ere. Oinezko, txirrindulari eta ibilgailuentzako lekuetan, euri-ura iragazten duten materialak erabiliko dira ahal dela.

C.- Hiri-hondakinen bilketa selektiborako gune egokiak aurreikusiko dira.

D.- Argi-kutsadura saihesteko behar diren neurriak hartuko dira, kontsumo txikiko argiztatze-sistemak erabiliz, bai toki publikoetan, bai eraikin berrietako toki pribatibo eta/edo komunetan.

E.- Ahal dela, isolamendu termiko handiko eraikuntza-materialak erabiliko dira, iraunkorrak eta ez-kutsatzaileak, edo ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak, eta erraz birziklatzeko materialak eta are material birziklatuak erabiltzea aztertuko da.

- F.- Eraikinen barruko espazioen antolamendua bat etorriko da argiztapen-baldintzak eta eguzki-aprobetxamendua optimizatzen dituen eta kanpoko zarata minimizatzen duen banaketarekin, batez ere jende gehien ibiltzen den espazioetan.
- G.- Eraikinetan ur- eta energia-kontsumoa aurrezteko behar diren neurriak hartuko dira, eta ur bero sanitarioa hornitzeko sistema mistoak jartzeko aukera aztertuko da, eguzki-atzitzailak eta bero-metagailuak erabilita.

#### **161. artikulua.- Konpentsazio-neurriak.**

##### 1.- Ura.

- A.- Ahal den heinean, zuhaitzak eta lorategiak dituzten pasealeku naturalizatuak sortzeko neurriak zehaztuko dira, ibaiertzak habitatak lotzeko eta/edo herritarrek espazio horietaz gozatzeko lurraldeko elementu gisa erabiltzea eta gozatzea sustatzeko.
- B.- Hala badagokio, aldatuta eta degradatuta dauden zonak leheneratzeko eta ingurumena hobetzeko neurri egokiak zehaztuko dira.
- C.- Deba ibaiaren ertzetan ingurumena leheneratu, hobetu eta integratzeko lanak sustatuko dira, horrelako esku-hartzeak behar dituzten tarteetan.

##### 2.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Hirigintza-garapenen egikaritzapena dela eta zuhaitzen galera konpentsatzeko, ale kopuru bera eta moztutakoen edo ezabatutakoen espezie berak edo antzekoak landatuko dira. Zuhaitz-espezie berriak leku hauetan landatuko dira: lehentasunez, eraginpeko eremuetan; eremu horien ingurunean, bertan ezinezkoa eta/edo desegokia bada; udalerrian degradatutako edo aldatutako beste eremu batzuetan, horiek leheneratzea edo ingurumenean integratzea errazteko, soluzio hori aurrekoak baino interesgarriagoa bada; dauden zuhaitz-masak zabaltzeko, hesitutako beste batzuekin lotu eta igarobide ekologikoak sortzea erraztearren.
- B.- Hariztia-baso mistoa-ibaiertzeko landaredia masen egoera hobetzera eta udalerriko hirigintza-plangintzan horrela kalifikatutako eremuen ingurumena hobetzera eta leheneratzera bideratutako jarduketak bultzatuko dira.
- C.- Beharrezko neurriak hartuko dira euren artean isolatuta dauden landaredi autoktonoko orbanak lotzeko, eta erreketako eta nekazaritza-finken mugetako eta belardietako zuhaitziak, palaxuak, landare-pantailak, landaredi apaingarria, ur-bazterreko landaredia etab. sortzeko eta mantentzeko, eta zuhaitz- eta zuhaixka-espezieak tartekatzea sustatuko da.

### **162. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua.**

- 1.- Hiri-lurzoruetan, debekatuta dago araztu gabeko hondakin-urak ur-ibilguetara isurtzea. Ur horiek, behar bada aurrez tratatuta, saneamendu-sarera lotu beharko dira, ondoren arazteko.
- 2.- Inguruan ur beltzen saneamendu-sarerik ez duten lurzoru urbanizaezineko eraikinek kasu bakoitzean egokituz jotzen diren hondakin-urak arazteko instalazioak eduki beharko dituzte.

Eskatutako instalazioek dagokien proiektua izango dute, udalak eta arloan eskumena duten gainerako erakundeek onartu beharko dutena, eta isurketa indarrean den legerian eskatutako baldintzetan husten dela bermatu beharko da.

Abeltzaintza-ustiapenetara lotutako eraikinak, berriz, dagokien jarduera-espeditatea izapidetzean zehazten diren baldintzetara, eta, zehazki, arloan eskumena duen Administrazioak finkatzen dituen baldintzetara egokituko dira.

- 3.- Ubide naturaletara egiten diren isurketek, aurrez araztu egin badira ere, arloan eskumena duen erakundeak zehazten dituen baldintzak bete beharko dituzte.

### **163. artikulua.- Abeltzaintza-jardueren ezarpena.**

- 1.- Simaurrak eta mindak biltegitratzeko, biltzeko, tratatzeko eta ezabatzeko, eta horiek ongarri gisa banatzeko, abeltzaintzako instalazioak dagokien jarduera-espeditatea izapidetzean zehazten diren baldintzetara egokituko dira.

Era berean, horien ezaugarriei, tamainari, kokapenari, etab. dagokienez, simaurtegiak eta hobiak testuinguru horretan bertan ezartzen diren irizpideetara egokituko dira.

- 2.- Oro har, simaurrak eta mindak lursailetan ongarri natural gisa erabiltzea indarrean den ingurumen-araudian ezarritako irizpideetara egokituko da. Gainera, horri dagokienez, dagokion jarduera-espeditatea izapidetzean zehazten diren baldintzetara egokituko dira.

Ezin izango dira akuiferoak babesteko zonetan eta ur-ibilguak babesteko zonetan isuri.

- 3.- Euri-urak bereizita hustu beharko dira, simaurrarekin eta mindarekin kontaktuan egon gabe.



- 4.- Hondakin organikoak kutsadura eragiteko eta ingurumenean kalteak sortzeko arriskurik ez izateko moduko baldintzetan biltegitratuko dira, eta indarreko araudiaren arabera kudeatu beharko da haien ezabaketa. Debekatuta dago aire librean suaren bidez suntsitzea.
- 5.- Hondakinak solidoak badira, barruti estali eta iragazgaitz batean biltegitratuko dira, eta lixibiatuak hobi estankoan bildu behar direla aurreikusiko da.

#### **164. artikulua.- Ingurumen-neurriak gainbegiratzeko programa.**

Programa hori Plan honen Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezarritakoa da. Horretarako, programa horretan ezarritako neurriak aplikatuko dira, ingurumen-adierazleak barne.

**ZAZPIGARREN TITULUA**  
**KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA- ETA ARKEOLOGIA-ONDAREA**  
**BABESTEKO ARAUBIDEA.**

**165. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko araubidea formulatzea.**

Indarreko hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera formulatuta, Plan Orokor honetako Katalogoaren xedea euren interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko, natural, zientifiko, arkeologiko edo beste mota bateko interesagatik, esku-hartze suntsizaile edo narriatzaileen aurka zaindu eta babestu egin behar diren Lasarte-Oria udal-mugaratean dauden ondasun eta elementu eraikien edo naturalen zerrenda zehaztea da, dagokien babes-araubidea formulatuz.

Zerrenda hori Plan honetako "2.3. Katalogoa" dokumentuan jasotako ondasunek eta elementuek osatzen dute.

Ondasun eta elementu horiek guztiak dokumentu honetako hurrengo artikuluetan ezarritako babes-araudipean jarriko dira eta, bere kasuan, kultura-ondarearen arloko indarreko xedapenetan eta horiekin bat datozenetan.

**166. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.**

- 1.- Ondasun eta elementu katalogatuek ezin dute esku-hartze suntsizaile edo narriatzaileen xede izan, baliorik ez duten edo haien izaera indargabetzen duten eranskinak ezabatzea xede dutenen kalterik gabe.
- 2.- Udal-lizentzia eskatu aurretik, eraginpeko jabeak edo sustatzaileak ezarritako babes-helburuen testuinguruan proiektatutako esku-hartzeen egokitasunari buruzko kontsulta egin diezaioke udalari, eta baita eraikina eta bere elementuak babesteko betebeharren gauzatzeko zehatzari buruzkoa ere.  
Xede horrekin, egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak behar adinako zehaztasunez definitzen dituen aurreproiektua edo dokumentua aurkeztuko du udalean.  
Aipaturiko kontsultaren aurrean udalak hartzen duen jarrerak ez du baztertuko eman beharreko lizentziari buruzko ebazpenean baldintza gehigarriak zehazteko aukera.  
Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak lizentzia-eskaera zuzenean egitea aukera dezake, aurkeztutako proiektua, benetako baliozkotasuna izateko, udal-ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu behar izatearen kalterik gabe edo baimena eskatzen zaion esku-hartzea, egindako txosten teknikoetan ezarritako babes-irizpideetara ez egokitzeagatik, atzera botatzearen kalterik gabe.

- 3.- Bai kontsulta eta bai eraikuntza- edo obra-proiektua, arloan eskumena duten erakundeei bidaliko zaizkie, baldin eta proiektatutako esku-hartzeek legez haren babespean eta esku-hartzearen pean dauden ondasunei eragiten badiete.
- 4.- Ondasun katalogatuetan egin beharreko obrek, edozein kasutan, aurreko ataletan aipatutako ebazpenetan ezarritako babes-baldintzak bete beharko dituzte.
- 5.- Bere kasuan, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 6/2019 Legean (51. art.) ezarritako araubidearen pean dauden eraikinak edo horien elementuak aurrerik deklaratzeko xedapen horretan bertan eta bere garapenean sustatutakoetan ezarritako araubidera eta prozedurara egokituko dira.

### **167. artikulua.- Katalogatutako interes historiko-arkitektonikoko eraikinak eta elementuak babesteko araubide-modalitateak, eta horiek arautzeko irizpide orokorrak.**

#### 1.- Irizpide orokorrak.

Arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideei erreparatuta, honako babes-araubide hauek ezarri dira katalogatutako Interes Historiko Arkitektonikoko eraikin eta elementuen gainean:

#### A.- Babes Berezia.

Ondasun Kultural Kalifikatutzat, Ondasun Kulturalen Inbentarioan sartutakotzat jotako eraikin-izaera kontuan hartuta edo, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2021 Legean xedatutakoaren arabera, xede horrekin sustatutako espedientearen dute Katalogoan jasotako elementuei aplikatuko zaie.

#### B.- Tarteko Babesa.

Gaur egun inbentarioan jasotako eraikin eta elementu guztiei aplikatuko zaie.

#### C.- Oinarrizko Babesa.

Katalogoan kategoria honetan sartzen diren balio handieneko elementuei aplikatuko zaie. Prozesuaren ondorioz, ez da kategoria horretako eraikinik identifikatu, bere erregulazio orokorraren kalterik gabe.

#### D.- Tokiko babesa.

Katalogoan "udalerrian babestutako elementu" gisa jasotako eraikin eta elementu guztiei aplikatuko zaie. Babes hori partziala izango da eraginpeko eraikinaren zati jakin batzuei soilik eragiten dien kasuetan.

## 2.- Babes bereziko araubidea.

Babes-araubide honi lotutako eraikinetan eta gainerako ondasunetan egiten diren esku-hartze eta jarduketan lehentasunezko helburua haiek kontserbatzea eta zaharberritzea izango da. Baimenduta dago elementu narriatuak edo aldaketa desegokiak jasan dituztenak konpontzea edo lehengoratzea euren egitura eta ezaugarriak errespetatzen dituzten zaharberritzeko jarduketan bitartez, baina berrasmatzeko edo diseinu berria egiteko ekarpenik egin gabe. Edozein esku-hartze edo erabilera- edo jarduera-aldaketa egiteko, Kultura Ondarearen arloko organo eskudunaren nahitaezko baimena beharko da.

Zentzu horretan, oro har, aipaturiko elementuak zaharberritzea edo aldatzea edo instalazioak modernizatzea helburu duten obrak soilik baimenduko dira. Horretarako, Ondare Urbanizatu eta Eraikia Birgaitzeko Jarduketak arautzeko indarreko xedapenetan "Birgaitze Zientifikoko" esku-hartzerako ezarritako obrak baimenduko dira.

Salbuespen gisa, azterketa eta justifikazio xehatuak egin ondoren, baldin eta ondasun horien oinarriko ezaugarriak zaintzea bermatzen bada eta horren ondorioz ezaugarri horiek aldatzen ez badira eta balioa galtzen ez badute, udalak obra garrantzitsuenak egiteko baimena eman ahal izango du kultura ondarearen arloko erakunde eskudunaren alde aurretiko baimenarekin.

## 3.- Tarteko babes-araubidea.

Babes-araubide honi atxikitako eraikinetako eta gainerako ondasunetako esku-hartzeak eta jarduketak Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean kategoriatan honetan sartutako eraikinetarako xedatzen dena egokituko dira.

Babes ertaineko elementuetan, esku-hartzeak B motako zaharberritze kontserbatzailerak mugatuko dira, baldin eta dagozkion espedienteei hasiera ematen ez bazaie eta 15 metroko gutxieneko atzerapena utziko da haiekiko.

## 4.- Oinarrizko babes-araubidea.

Babes-araubide honi atxikitako eraikinetako eta gainerako ondasunetako esku-hartzeak eta jarduketak Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legean kategoriatan honetan sartutako eraikinetarako eta 14/2023 Legean xedatzen dena egokituko dira.

## 5.- Tokiko babes-araubidea.

Babes-araubide honi lotutako eraikinak eta gainerako ondasunak euren osaerako alderdi baliotsuak mantenduz kontserbatu eta zaharberrituko dira eta, obra nagusiaren edo bigarren mailako obren osagarri direnak obraren ezaugarriei doitutako zentzu arkitektonikoarekin eta historikoarekin berrezarritu.

Baimenduta dago zaharberitze-obrak egitea, hondatutako edo aldatutako elementuak birjartzea, instalazioak modernizatzea, obra erantsiak eraistea eta egiturazko konponketak eta birdoitzeak eta eraikinen "hustuketa" egitea eskatzen duten barne-eraberritzeak.

Hala, egiten diren obrek, funtsean, bolumetria eta kanpoko irudia errespetatuko dituzte, eta finkatzeari eta/edo kontserbazio eta apaindurari dagozkion esku-hartze kategoriak baimenduko dira, bai eta "hustuketa" eta eraberritzeko, birjartzeko, eraisteko, ordezteko eta abarretarako esku-hartzeak ere.

Kontserbazio-egoerak hala eskatzen duen kasuetan, eraikinak eraitsi eta berriak eraiki ahal izango dira. Eraikin berriek, batetik, egungoen irudi arkitektonikoa errespetatuko dute eta, bestetik, egungoen aparteko elementu aipagarriak gehituko dituzte. Plan honetan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan egingo da ordezpena, eta plangintza horretan ezarritako aurreikuspenen arabera eraikuntza-birdoitzeak baimenduko dira.

Babes partzialeko araubideari lotutako higiezinaren kasuan, araubide hori kasu bakoitzean identifikatutako intereseko elementuetarako soilik dela ulertu behar da eta eraikinak eraberritzeko edo ordezteko jarduketan testuinguruan berreskuratu eta proiektu berriari txertatuko dira. Kasu horietan, babes partzial horren xede diren elementuak eta haiek tratatzeko eta babesteko araubidea udalak zehaztuko ditu udal-zerbitzuen txostena jaso ondoren.

## **168. artikulua.- Interes arkeologikoko elementuak eta zonak babesteko araubidea.**

### **1.- Zona arkeologiko kalifikatuak edo inbentarioan sartutakoak.**

Zona horiek Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legean ezarritako babes-araudiari lotuta geratu dira. Bereziki, Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legeko 65. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da.

Araubide horren arabera, Proiektu Arkeologikoa aurkeztu beharko da Gipuzkoako Foru Aldundiaren aurrean, zona horiei eragin diezaieketen obrak egikaritu aurretik onar ditzan.

### **2.- EAEko Presuntzio Arkeologikoko Zonak.**

Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailburuordetzaren ebazpenaren eraginpeko areak eta elementuak Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legean ezarritako babes-araubidepean geratuko dira, bai eta Presuntzio Arkeologikoko Zonak Zehazteko Araubidea ezartzen duen urriaren 8ko 234/96 Dekretuan xedatutakoaren pean ere.

Xedapen horietan ezarritakoaren arabera, zona horietan alde zurretiko azterketa egin beharko da eragin diezaieketen obren edozein proiektu egin baino lehen, Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuak obrak egin aurreko proiektu arkeologikoa aurkezteko premia ezar dezan.

Presuntzio Arkeologikoko Eremuen Mugapenaren sistematizazioari erreparatuta, babes-eremuen tipologia hauei buruzkoak dira:

- \* (A). Eraikinaren horma-barruko eremua.
- \* (B). Eraikinaren horma-barruko eremua eta 15 metro haren perimetroaren inguruan, kanpoko ertzetik.
- \* (C). Elementuak hartzen duen eremua eta 5 metro haren inguruan, kanpoko ertzetik abiatuta.
- \* (D). Eraikinak eta hari atxikitako instalazioek hartzen duten eremua.
- \* (E). Prozedurari hasiera emateko planoan zehaztutako eremua.

### 3.- Beste kontu batzuk.

Arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera, lur-mugimenduak, obrak edo beste edozein motatako jarduketa egikaritzearen ondorioz aztarna arkeologikoak aurkitu edo azaltzen badira, arloan eskumena duen Administrazioari jakinaraziko zaio (Gipuzkoako Foru Aldundia, Eusko Jaurjaritza...).

#### **169. artikulua.- Udalaz gaindiko erakundeak babesteari lotutako esku-hartzeak.**

Arloan eskumena duten udalaz gaindiko Administrazio erakundeen babesari lotutako ondasun eta elementuei eragiten dieten obrek eta esku-hartzeek behar diren nahitaezko txostenak eta/edo baimenak izan behar dituzte, arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitakoaren arabera.

Era berean, aipaturiko babesari lotuta ez dauden ondasun eta elementuetan proiektatutako obra eta jarduketetatik eratorritako norainokoari eta ondorioei erreparatuta, udalak aipaturiko entitateen laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du haien bideragarritasuna zehazteko xedeetarako.

#### **170. artikulua.- Katalogatutako Hirigintza Ondarea babesteko araubidea arautzeko aurreikuspenen maila eta lotura arauemailea.**

- 1.- Lasarte-Oriako Hirigintza Ondarearen Katalogoan jasotako ondasunen zerrenda zehazteak indarreko hirigintza-legerian ezarritako izaera eta maila arauemailea izango ditu (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 76., 100. artikulua, etab.).

Haiek birdoitzea eta/edo osatzea izaera horretako espediente bat formulatuz, izapidetuz eta onartuz egin ahal izango da. Espediente horrek Plan Orokor honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan jasotako ondasun babestuen zerrenda birdoitu ahal izango du.

- 2.- HAPOn jasotako Lasarte-Oriako Hirigintza Ondarearen Katalogoan txertatutako ondasunen babes-araubidea arautzeko aurreikuspenek antolamendu xehatuaren berezko izaera eta maila arauemaileak dituzte.

Horren ondorioz, aurreikuspen horiek gisa horretako zehaztapenak zehazteko egokiak diren hirigintza-plangintzako espedienteak formulatuz birdoitu eta/edo osatu ahal izango dira, plan bereziak barne.

- 3.- Nolanahi ere, aurreikuspen horiek guztiak, plangintza berezi horrek zehazten dituenak barne, modu bateratuan eta koordinatuan tratatu eta arautu beharko dira.

Horren ondorioz, kalifikazio xehatua arautzen duten aurreikuspenen birdoitze edo osatze oro ebaluatu eta justifikatu egin beharko da, besteak beste, lurzoru urbanizaezinaren araubide hori arautzen duten aurreikuspen guztien esparru globalarekiko bateragarritasunaren, koordinazioaren eta sintoniaren ikuspegitik.

### XEDAPEN IRAGANKORRA

**Lehena.- Lehendik finkatuta dauden eta eraikitzen ari diren eraikinen eraikuntza- eta erabilera-araubidea.**

- 1.- Plan honek finkatutako eraikinak (eraikiak edo eraikitzen ari direnak), haietan baimendutako eraikuntza- eta erabilera-parametroei eta Plan honetan ezarritakoekin bat ez datozenei dagokienez, bat ez datozen eraikuntzen eta erabileren araubideari lotuta geratzen dira.

Araubide hori eraikin horiek osorik birgaitzeko eta/edo horien erabilera integrala aldatzeko unera arte aplikatu beharko da, eta dagokion azpiero xehaturako Plan honetan ezarritako eraikuntza- eta erabilera-araubidera egokitu beharko dira.

- 2.- Berariaz deklaritzen bada eraikin horiek eraikitzeko eta/edo haietan erabilerak eta jarduerak ezartzeko emandako lizentziak iraungi direla, dagokion azpiero xehaturako Plan honetan ezarritako eraikuntza- eta erabilera-araubidea aplikatuko da alderdi guztietan.

Donostian, 2024ko urrian

Sin: Santiago Peñalba

Manu Arruabarrena

Mikel Iriondo

Sin.: Iñigo Peñalba

Carmen Segurola