



Raimundo Mendiburu Abad, Arkitektoa

Lezoko Unibertsitateko Udala, Sustatzailea

## LEZOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA HASIERAKO ONARPENA

2009 AZAROA

### BIGARREN LIBURUKIA

- 2.1. DOKUMENTUA HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK
- 3. DOKUMENTUA KATALOGOEA

# **LEZOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

## **BIGARREN LIBURUKIA**

### **2.1. Dokumentua. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK**

### **3. Dokumentua. KATALOGOA**

2009ko azaroa

## IDAZLE TALDEA

### ZUZENDARIA

Raimundo Mendiburu Abad. Arkitektoa

### IDAZLEAK

Zalao Las Hayas. Arkitektoa  
Beñat Mendiburu. Arkitektoa  
Teo Cacho. Abokatua  
Endara, S.L. Ingeniariak  
Leire Beteta. Ingurumen aditua  
Javier Belza. Ekonomista

### LAGUNTZAILEAK

Martin Ferran. Arkitekturako ikaslea (KAP)  
Marigel Vallés. Mekanografia

### ITZULPENA

Bihur Itzulpenak

## **I. LIBURUA.**

### **1. DOKUMENTUA. MEMORIA**

- 1.1. Antolamenduaren Memoria Orokorra
- 1.2. Ingurumen Ebaluazioaren Justifikazioko Memoria

### **4. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA**

### **5. DOKUMENTUA. PLANOAK**

## **II. LIBURUA**

### **2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK**

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak

### **3. DOKUMENTUA. KATALOGOA**

## **III. LIBURUA**

### **2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK**

- 2.2. Hirigintzako eremuen Arau Bereziak

## **AURKIBIDE OROKORRA**

### **1. DOKUMENTUA. MEMORIA**

- 1.1. Antolamenduaren Memoria Orokorra
- 1.2. Ingurumen Ebaluazioaren Justifikazioko Memoria

### **2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK**

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak
- 2.2. Hirigintzako eremuen Arau Bereziak

### **3. DOKUMENTUA. KATALOGOA**

### **4. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA**

### **5. DOKUMENTUA. PLANOAK**

- 5.1. Informazio planoak
- 5.2. Egiturazko antolamenduko planoak
- 5.3. Antolamendu xehatuko planoak
- 5.4. Hirigintza antolamenduarekiko baldintza gainjarriak
- 5.5. Hirigintzako egikaritzapeneko planoak
- 5.6. Katalogoa
- 5.7. Antolamendu adierazgarriko planoak

**2.1. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK**

## 2.1. DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

<b>AURKIBIDEA</b>	<b>OR.</b>
<b><u>LEHEN TITULUA.</u></b>	
<b>XEDAPEN OROKORRAK</b>	1
1. artikulua. Plana ezartzeko lurralde eremua	1
2. artikulua. Indarraldiaren baldintzak	1
3. artikulua. Plan Orokorraren dokumentuak eta haiek araudietan daukaten eragina	1
4. artikulua. Plan Orokorraren aldaketa eta berrikuspena	2
<b><u>BIGARREN TITULUA.</u></b>	
<b>LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDE EGITURAZKOA</b>	4
1. KAPITULUA. HIRIGINTZA ERABILERAK	4
5. artikulua. Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra	4
6. artikulua. Hirigintza erabileren edukia	6
2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA	21
7. artikulua. Gune globalen sistematizazioa	20
8. artikulua. Erabilera globaleko guneen eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	21
9. artikulua. Lotura arauemailea eta onartutako tolerantziak Kalifikazio Globaleko zehaztapenetan	37
3. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEA	39
10. artikulua. Eraikigarritasunaren sistematizazioa	30
11. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpideak	43
<b><u>HIRUGARREN TITULUA.</u></b>	
<b>LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA</b>	44
1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN SISTEMATIZAZIOA	44
12. artikulua. Kalifikazio xehatuaren erregimena	44
13. artikulua. Erabilera xehatuko azpiguneen sistematizazioa	44
14. artikulua. Erabilera xehatuko azpiguneen eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra	50
15. artikulua. Lotura arauemailea eta onartutako tolerantziak kalifikazio xehatuko zehaztapenetan	56

<b>2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ZEHAZTAPENA</b>	<b>57</b>
16. artikulua. Hiri lurzoruan kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra	57
17. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra	57

## **LAUGARREN TITULUA.**

<b>PLANGINTZA GARATZEKO ETA BETEARAZTEKO ARAUBIDE JURIDIKOA</b>	<b>59</b>
<b>1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA</b>	<b>59</b>
18. artikulua. Lurzorua sailkatzeko araubidea	59
19. artikulua. Hiri lurra eta bere kategoriak	59
20. artikulua. Lurzoru urbanizagarria	61
21. artikulua. Lurzoru urbanizaezina	61
22. artikulua. Hiri lur finkatu gisa sailkatutako lurjabeen eskubideak eta betebeharrak	61
23. artikulua. Eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik hiri lur finkatu gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hirigintza garapenei lotutako eskubideak eta betebeharrak	61
24. artikulua. Urbanizazio gabeziagatik eta/edo gutxiegitasunagatik hiri lur finkatugabearen jabearen eskubideak eta betebeharrak	63
25. artikulua. Lurzoru urbanizagarriaren eskubideak eta betebeharrak	63
<b>2. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNAREN ESLEIPENA</b>	<b>63</b>
26. artikulua. Irizpide orokorrak	63
27. artikulua. Hiri lurrean hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea	64
28. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea	64
29. artikulua. Erabileren haztapan koefizienteak	64
<b>3. KAPITULUA. PLANGINTZA OROKORRAREN GARAPENA</b>	<b>65</b>
30. artikulua. Plan Orokorra garatzeko araubide orokorra	65
31. artikulua. Hiri lurreko plangintza	65
32. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatutako plangintza	67
33. artikulua. Lurzoru urbanizaezineko plangintza	68
34. artikulua. Plangintza xehatuko materialen eta dokumentuen edukia	68
35. artikulua. Garapen plangintzako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak	69
<b>4. KAPITULUA. PLANGINTZA OROKORRA GAUZATZEA</b>	<b>70</b>
36. artikulua. Irizpide orokorrak	70
37. artikulua. Hiri lurreko hirigintza antolamendua gauzatzeko araubidea	70
38. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko hirigintza antolamendua gauzatzeko araubidea	72
39. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeko araubidea	73

5. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEA	74
40. artikulua. Urbanizazio lanen proiektuak	74
41. artikulua. Antolamendua egokitzeko mugak urbanizazioko obra proiektuen arabera	75
42. artikulua. Urbanizazio lanen gutxieneko baldintza teknikoak	75
6. KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEA	76
43. artikulua. Hiri lurrean eraikitzea	76
44. artikulua. Hiri urbanizagarrian eraikitzea	78
45. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzea eta baimendutako jarduerak ezartzea	78
46. artikulua. Antolamenduz kanpo dauden edo plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak	80
47. artikulua. Hiri lurrean eta lurzoru urbanizagarrian behin-behineko erabilerak ezartzea	81
7. KAPITULUA. HIRIGINTZA LIZENTZIEN ARAUBIDEA	82
<u>1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK</u>	82
48. artikulua. Lizentzia behar duten egintzak	82
49. artikulua. Lizentzien norainokoa eta edukia	83
50. artikulua. Hirigintza lizentziak eskatzea	83
51. artikulua. Proiektuen kontrola eta akatsen zuzenketa	84
52. artikulua. Kutsatuta egon litezkeen lurzorueterako lizentziak	84
53. artikulua. Administrazioaren isiltasuna	84
54. artikulua. Lizentzien transmisioa	84
55. artikulua. Lizentzien aldaketak	85
56. artikulua. Lanak egitearen gaineko kontrola	85
57. artikulua. Lizentzien hasiera, iraungitzea eta etetea	85
58. artikulua. Lizentziarik gabe, egikaritze agindurik gabe edo horien baldintzetara egokitu gabe egindako lanak	86
59. artikulua. Obra lizentziak ezeztatzea	86
60. artikulua. Obra eta beste erabilera batzuk betearazteko eta eteteko aginduak	86
<u>2. ATALA. HIRIGINTZAKO LIZENTZIA MOTAK</u>	87
61. artikulua. Lizentzia motak	87
62. artikulua. Partzelazio eta segregazioko lizentziak	87
63. artikulua. Urbanizazio lanen lizentziak	88
64. artikulua. Lurrak mugitzeko lizentziak	89
65. artikulua. Eraikuntza obren eta obra handien lizentziak	89
66. artikulua. Aldi bereko urbanizazioa eta eraikuntza	91
67. artikulua. Obra txikien lizentziak	92
68. artikulua. Eraikin babestuetan esku hartzeko obra lizentziako zehaztapenak	92
69. artikulua. Eraikinak eta eraikuntzak eraisteko lizentziak	93
70. artikulua. Lehen erabilerako lizentziak	93
71. artikulua. Jarduera lizentziak. Jarduera sailkatuak eta salbuetsiak	95
72. artikulua. Irekiera lizentziak eta erabilera baimenak	95
73. artikulua. Behin-behineko erabileratarako lizentziak	96
74. artikulua. Obretako elementu osagarrietarako lizentziak	97
75. artikulua. Bide publikoko instalazioetarako lizentziak	97

76. artikulua. Kartelak eta publizitateko elementuak jartzeko lizentziak	98
77. artikulua. Jarduera industrialak eta hirugarren sektorekoak ezartzeko lizentziak	98
78. artikulua. Lurzoru urbanizaezineko lizentziak	99

### **3. ATALA. PROIEKTU TEKNIKO MOTAK** 99

79. artikulua. Proiektu teknikoaren baldintza orokorrak	99
80. artikulua. Eraispin proiektuak	100
81. artikulua. Eraikuntza obren proiektuak	100
82. artikulua. Instalazio eta jarduera proiektuak	101

## **BOSGARREN TITULUA.**

### **LURSAIL ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA KO ORDENANTZA ARAUTZAILEAK** 102

#### **1. ZATIA. APLIKAZIO OROKORREKO XEDAPENAK** 103

##### **1. KAPITULUA. OINARRIZKO DEFINIZIOAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK** 102

83. artikulua. Askotariko termino eta kontzeptuak eta horien definizioa	102
84. artikulua. Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak	104
85. artikulua. Eraikinaren garaiera neurtzeko irizpideak	104
86. artikulua. Eraikuntzako baldintza orokorrak	105

#### **2. ZATIA. LURZORU HIRITAR ETA URBANIZAGARRI SEKTORIZATUAN APLIKA DAITEZKEEN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK** 105

##### **2. KAPITULUA. BIZITEGI ERABILERA KO LURSAIL ETAN (Rd. lursailak) ERAIKINEN FORMA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK** 105

###### **1. ATALA: Bizitegi erabilerako lursail etan (Rd. lursailak) eraikin en forma arautzeko baldintza orokorrak** 105

87. artikulua. Baldintza orokorrak	105
88. artikulua. Rd.1 Hirigune historikoko bizitegi lursail etan aplika daitezkeen eraikin en forma arautzeko baldintza orokorrak	106
89. artikulua. Rd.2 Hirigune historikoko bizitegi lursail etan aplika daitezkeen eraikin en forma arautzeko baldintza orokorrak	108
90. artikulua. Rd.3 Garapen txikiko bizitegi lursail etan aplika daitezkeen eraikin en forma arautzeko baldintza orokorrak	110

###### **2. ATALA: Bizitegi erabilerako lursail etan (Rd. Lursailak) aplika daitezkeen erabilera baldintzak** 111

91. artikulua. Bizitegi erabilerako lursail etan (Rd. lursailak) baimendutako erabilera ezartzeko araubidea	111
92. artikulua. Merkataritza lokalen erabilera etxebizitza erabilera ra aldatzea eraikin finkatuetan	115

###### **3. ATALA: Bizitegi erabilerako lokalen bizigarritasuneko baldintza orokorrak** 116

93. artikulua. Baldintza orokorrak	116
------------------------------------	-----

94. artikulua. Bizitegitarako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak	116
95. artikulua. Beste erabilera baimendu batzuetarako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak	119
96. artikulua. Bizitegitarako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak	120
4. ATALA: <u>Bizitegi erabilera eraikinetako instalazioen eraikuntza kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak</u>	121
97. artikulua. Baldintza orokorrak	121
98. artikulua. Saneamenduko instalazioak	121
99. artikulua. Aireztapeneko tximiniak	122
5. ATALA: <u>Bizitegi eraikinen eta euren elementuen segurtasun baldintzak</u>	122
100. artikulua. Baldintza orokorrak	122
101. artikulua. Bao, leiho eta terrazetarako irteeren babesa	122
102. artikulua. Behatxuloak	123
103. artikulua. Estalkirako irteera	123
6. ATALA: <u>Bizitegitarako eraikinen tratamenduko baldintzak</u>	123
104. artikulua. Fatxadak	123
105. artikulua. Estalkien tratamendua	123
106. artikulua. Mehelinen tratamendua	124
107. artikulua. Esekilekuen tratamendua	124
108. artikulua. Beheko solairuetako fatxaden tratamendua	124
109. artikulua. Errotuluak eta argi iragarkiak	124
110. artikulua. Finken banantzeak eta itxiturak	124
111. artikulua. Sestra gaineko eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apainketa	125
112. artikulua. Eraikuntzako multzo unitarioen tratamendu uniformetasuna	125
3. KAPITULUA. BIZITEGI ERABILERA EZ DUTEN LURSAILEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK	125
113. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua eta eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak	125
114. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak	127
115. artikulua. Eraikuntza funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta kalitateko baldintza orokorrak	127
116. artikulua. Tratamendu estatikoko baldintzak	128
117. artikulua. Baldintza partikularrak	128
118. artikulua. Beste lursail batzuetan aplikatzeko baldintza orokorrak	129
3. ZATIA. LURZORU EZ URBANIZAGARRIAN APLIKA DAITEZKEEN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK	129
4. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK	129
119. artikulua. Ordenantza Arautzaileak lurzoru ez-urbanizagarrian aplikatzeko erreferentzia arauemailea	129
120. artikulua. Eraikuntza eta urbanizazioko baldintza orokorrak	129
121. artikulua. Eraikuntza mugikor edo aurrefabrikatuen ezarpena	132
122. artikulua. Errepideak eta landa bideak	132

123. artikulua. Ibilgailuentzako pistak	133
124. artikulua. Suteen aurkako babesa erabilera ez-landatarreko eraikinetan	133
125. artikulua. Lurzoruaren egokitzapenak	133
<b>5. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENEAN APLIKA DAITEZKEEN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK</b>	<b>133</b>
126. artikulua. Ingurumena babestea eta integratzea	133
127. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak	134
128. artikulua. Nekazaritza erabilera profesionalizatugabeak	138
129. artikulua. Baso erabilerak	139
130. artikulua. Herri lanei lotutako erabilerak eta eraikuntzak	139
131. artikulua. Bizitegi erabilera autonomoak	140
132. artikulua. Baimen daitezkeen beste erabilera ez landatar batzuk	141
133. artikulua. Merkataritza eta ostalaritzako erabilerak	142
134. artikulua. Guneen zatiketa	143
<b>UR.1 BABES BEREZIKO LANDA GUNEAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK</b>	<b>143</b>
135. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak	143
136. artikulua. Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea	144
<b>UR.2 PAISAIA BABESTEKO NEKAZARITZAKO, ABELTZAINZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA GUNEAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK</b>	<b>145</b>
<b><u>TRANSIZIOKO LANDA PAISAIA AZPIKATEGORIA</u></b>	<b>145</b>
137. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak	145
138. artikulua. Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea	145
<b><u>BALIO ESTRATEGIKO HANDIKO AZPIKATEGORIA</u></b>	<b>146</b>
139. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak	146
140. artikulua. Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea	146
<b>UR.3 INGURUMEN HOBEKUNTZAKO LANDA GUNEAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK</b>	<b>147</b>
141. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak	147
142. artikulua. Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea	147
<b>UR.4 BASOGINTZAKO LANDA GUNEAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK</b>	<b>148</b>
<b><u>BASOGINTZA KONTSERBAZIOKO AZPIKATEGORIA</u></b>	<b>148</b>
143. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak	148
144. artikulua. Erabilerak eta eraikuntza erregulatzea	149

<b><u>BASOGINTZA PRODUKTIBOA AZPIKATEGORIA</u></b>	149
145. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak	149
146. artikulua. Erabilerak eta eraikuntza erregulatzea	150
147. artikulua. Egurra manipulatzeko edo eraldatzeko jarduerak	150
<b>UR.5 LUR GAINEKO UREN BABES GUNEA</b>	151
148. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak	151
149. artikulua. Erabilerak eta eraikuntza erregulatzea	151
<b>UR.6 LURZORU ERRESERBA GUNEA</b>	152
150. artikulua. Antolamendu irizpideak eta helburuak	152
151. artikulua. Erabilerak eta eraikuntza erregulatzea	152
<b>6. KAPITULUA. BALDINTZA GAINJARRIAK. KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK</b>	153
152. artikulua. Baldintza gainjarriak	153
153. artikulua. Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua	155

### **SEIGARREN TITULUA.**

<b>URBANIZAZIOAREN ETA AZPIEGITUREN DISEINUARI, ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILARI BURUZKO ARAUDIA</b>	156
154. artikulua. Hirigintzako oztopoak ezabatzea eta betetzeko obligazioa	156
155. artikulua. Hiriko bide eta espaloien eraikuntza eta diseinu ezaugarriak	156
156. artikulua. Azpiegitura zerbitzuen guneak eta hodiak	157
157. artikulua. Mantentzea	157
158. artikulua. Uraren hornidura sarea	157
159. artikulua. Saneamendu sarea	159
160. artikulua. Energia elektrikoaren hornidura sarea	159
161. artikulua. Argiteria publikoaren sarea	160
162. artikulua. Gas naturalaren hornidura sarea	160
163. artikulua. Telefonía sarea	160
164. artikulua. Beste sare batzuk	161

### **ZAZPIGARREN TITULUA.**

<b>INGURUMENA BABESTEARI BURUZKO ARAU OROKORRAK</b>	162
<b>1. KAPITULUA. HONDAKIN UREN KONTROLA</b>	162
165. Artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua	162
166. artikulua. Oinarrizko definizioak	162
167. artikulua. Hondakin uren saneamendua	163
168. artikulua. Isurpenen erregimena	164
169. artikulua. Isurien ordenantza ez betetzea	167
<b>2. KAPITULUA. ATMOSFERA INGURUNEAREN BABESA</b>	168
170. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua	168

171. artikulua. Gasak, lurrinak, keak, hautsa edo gandua sortzen dituzten jarduerak	168
172. artikulua. Eztanda eta errekontzako ibilgailu eta motorrek eragindako gasen dispertsioa	170
173. artikulua. Instalazioak mantentzea, berrikustea eta ikuskatzea	170
<b>3. KAPITULUA. ZARATAREN ETA BIBRAZIOEN KONTROLA</b>	<b>171</b>
174. artikulua. Irizpide orokorrak. Eremu akustikoak	171
175. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua	171
176. artikulua. Definizioak	172
177. artikulua. Prebentzio urbanorako irizpideak	174
178. artikulua. Berariazko prebentzioaren irizpideak	174
179. artikulua. Ibilgailuen zaratak	174
180. artikulua. Beste zarata mota batzuk	175
181. artikulua. Zaratak sortzen dituzten bide publikoko lanak	175
182. artikulua. Zamalanari buruz (zaratak)	175
183. artikulua. Zaratak eta/edo bibrazioak sor ditzaketen makinak eta aparatuak	176
184. artikulua. Zarata eta bibrazio mailak	176
<b>4. KAPITULUA. URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA LANETARAKO INGURUMEN BALDINTZAK</b>	<b>177</b>
185. artikulua. Neurri babesleak	177
186. artikulua. Neurri zuzentzaileak	178
187. artikulua. Neurri konpentsatzaileak	181
188. artikulua. Indarreko hirigintza plangintzan eta ordenantza hauetan planteatutako prebentzio neurriak eta neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak ondo betetzen diren aztertzeko kontrola	182
<b>5. KAPITULUA. BERDEGUNEEN ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN ERABILERA</b>	<b>182</b>
<b>1. ATALA. HIRIKO BERDEGUNEAK</b>	<b>182</b>
189. artikulua. Helburuak eta aplikazio eremua	182
190. artikulua. Espazioak kontserbatzea eta defendatzea	182
191. artikulua. Parke eta lorategi publikoen erabilera	183
192. artikulua. Berdeguneak eta landaketa pribatuak	183
<b>2. ATALA. ESPAZIO LIBREAK LURZORU URBANIZAEZINEAN</b>	<b>183</b>
193. artikulua. Jaizkibel landa espazioa	183
194. artikulua. Zuhaitzia babestea	183
195. artikulua. Ibai ibilguak babestea	184
196. artikulua. Landaredia babestea	184
197. artikulua. Fauna babestea	184
198. artikulua. Paisaia babestea eta ingurumenarekin bat egitea	185
199. artikulua. Negutegiak	186
200. artikulua. Lur mugimenduak eta obra hondakindegia	186
201. artikulua. Hondakindegia	186
202. artikulua. Errepideetatik eta bideetatik ikusten den ingurunea babestea	187
203. artikulua. Publizitatea	187

## II. DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

### LEHEN TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

#### 1. artikulua.- Plana ezartzeko lurralde eremua.

Hiri Antolamendurako Plan Orokor hau indarrean jartzen denetik, Lezoko udalerri osoan ezarriko da.

#### 2. artikulua.- Indarraldiaren baldintzak.

Oro har, Plan orokor honek eta bertako proposamenek ordezkatzen eta indargabetzen dituzte Gipuzkoako Foru Aldundiak 1987ko maiatzaren 27ko ebazpenaren bidez behin betiko onartu ziren Lezoko Plangintzako Arau Subsidiarioak eta bertako zehaztapen guztiak, ondoren behin betiko onartu diren haien aldaketa guztiak barne.

Halaber, indargabetuko dira plan bereziak eta partzialak, eta Arau Subsidiarioen garapenean sustatu eta onartutako xehetasun azterketak eta haien barneko aurreikuspen guztiak, baldin eta kontraesankorrak eta/edo bateraezinak badira Plan honetan ezarritakoekin; salbuespen izango dira Hiri Antolamenduko Eremuetako Arau Partikularretan finkatutakoak.

Proiektu honetako zehaztapenen bat deuseztatzeak, baliogabetzeak edo aldatzeak ez die eragingo gainerakoan baliotasunari, baldin eta haietako bat aplikaezina ez bada haiekiko erlazio edo mendekotasunagatik.

#### 3. artikulua.- Plan Orokorraren dokumentuak eta haiek araudietan daukaten eragina.

1.- Plan Orokor hau hurrengo dokumentuek osatzen dute:

- \* 1. dokumentua. Memoria.
- \* 2. dokumentua. Hirigintza arauak.
- \* 3. dokumentua. Katalogoa.
- \* 4. dokumentua. Bideragarritasun ekonomikoko azterketa.
- \* 5. dokumentua. Planoak.

2.- "1. Memoria" dokumentuak bi zati ditu:

- \* 1.1 Hirigintza antolamenduaren eta haren egikaritzapenaren justifikazioko memoria".
- \* 1.2 Ingurumen ebaluazioaren justifikazioko memoria".

3.- "2. Hirigintza Arauak" dokumentuak bi zati ditu:

- \* 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak.
- \* 2.2. Hirigintza Eremuen Arau Partikularrak.

4.- "5. Planoak" dokumentuak sei zati ditu:

- \* 5.1 Informazio planoak.
- \* 5.2 Egiturazko antolamenduko planoak.
- \* 5.3 Antolamendu xehatuko planoak.
- \* 5.4 Hirigintza antolamenduarekiko baldintza gainjarriak.

- \* 5.5 Hirigintzako egikaritzapeneko planoak.
- \* 5.6 Antolamendu adierazgarriko planoak.

5.- Oro har, Plan Orokorreko arauen edukia bertako dokumentu guztietako zehaztapen guztiek eratzten dute.

Nolanahi ere, "2. Hirigintza Arauak" dokumentuko zehaztapenak eta "5.2, 5.3, 5.4 eta 5.5" dokumentuetako Antolamendu planoak dira –"5.6" planoak salbu, argigarria baita soilik– berez arautzaileak direnak eta hirigintzako jarduera erregulatzeko gaitasuna dutenak, eta, beraz, azken hori zehaztapen hauetara egokitu beharko da.

Gainerako dokumentu guztiak adierazgarriak, erreferentziakoak edo justifikaziokoak dira; hori dela eta, aurreko paragrafoan aipatutakoekin kontraesanean egonez gero, haiek izango dute lehentasuna.

6.- Desadostasunik egonez gero hirigintza zehaztapen jakin baten inguruan eskala desberdineko plano arautzaileen artean, eskala handiena duten planoetakoa gailenduko da, baldin eta ez badago ageriko akats bat azken horietan.

#### **4. artikulua.- Plan Orokorren aldaketa eta berrikuspena.**

1.- Plan Orokorren edukia aldatu egingo da hura osatzen duten elementuak berrikusita edo aldatuta, kasuan kasuko egoera aztertuta eta betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (hemendik aurrera EAELHL) 102. eta 103. artikuluek ezarritakoaren arabera, horietan zehazten baitira egoera bakoitzerako zirkunstantziak eta baldintzak eta halaber dagozkion eskumenak eta prozedurak.

2.- Plana berrikusi egingo da ondorengo zirkunstantziaren bat dagoenean:

- a) Indarrean jarri zenetik 10 urte igaro badira.
- b) Indarrean jarri zenetik 8 urteko epean, populazioaren hazkuntza, etxebizitza, erabilera eta okupazio intentsitateari buruzko aurreikuspenak nabarmen aldatu badira Antolamendu Orokorreko proposamena justifikatu zuen egoerarekiko.
- c) Gizarte bilakaerak edo goragoko maila bateko xedapenek eraginda, espazio publikoren sistemarako lurzoru gehiago beharrezkoa dela justifikatzen baldin bada.
- d) Horrela agintzen duten goragoko maila bateko Hirigintza Xedapenak onartu badira.
- e) Indarreko legedian aurreikusitako beste edozein zirkunstantzia dela-eta irizpide berriak ezarritzen badira lurraldearen egitura orokor eta organikoari edota lurzoruaren sailkapenari dagokienez, betiere lurralde eredu desberdin baten aukeraketak arrazoituta.
- f) Planifikatutako etxebizitza berrien %80 eraikitzeke baimenak eman badira.

3.- Gainerako kasuetan, Planaren zehaztapenak aldatzeak plana bera aldatzea esan nahiko du, nahiz eta aipatutako aldaketa horrek lurzoruaren sailkapenaren edo kalifikazioaren aldakuntza bakanetan oinarritu.

Plan honetako edozein elementuren aldaketa EAELHLko 103., 104. eta 105. artikuluek eta haiekin bat datozen legeko xedapenek arautuko dute, eta haietan aurreikusten ez duten kasuetan, Arau hauek gidatuko dute prozedura.

Planaren xedapen aldaketa proiektuak Planari dagokion zehaztasun maila bera izan beharko du, eta ordenazio berriak gaur egungo Planeko aurreikuspenetan duen eragina eta proposamena onartzeak berrikuspena egin gabe izan dezakeen bideragarritasuna justifikatzen dituen azterketa egokia barne hartuko du.

- 4.- Bolumen eraikigarria edo etxebizitzetarako erabileren intentsitate handiagoak dakartzaten aldaketak EAELHLko 78., 79. eta 80. artikuluetan ezarritako gutxieneko estandarretara egokitu beharko dira.
- 5.- Nolanahi ere, aldaketak interes orokorreko arrazoietan oinarrituko dira, eta beharrezkoa izango da haien berariazko justifikazioa; horrez gain, biztanle, enplegu, ekipamendu komunitario orokor eta lokal, espazio libre, bide eta aparkaleku eta azpiegiturengan dituen eragina ebaluatu beharko da, baldin eta berrikuspenaren izaera edo garrantzia dela-eta beharrezkoa bada. Aldaketa guztiak lotuta egongo dira haiek justifikatzen dituen arrazoiarekin, eta, beraz, ezin izango da sartu espedientean arrazoi horrekin lotuta ez dauden aldakuntzak edota justifikaezinak direnak.

## BIGARREN TITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDE EGITURAZKOA

### 1. KAPITULUA. HIRIGINTZA ERABILERAK

#### 5. artikula.- Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.

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

Plan Orokor honetan ondorengo erabilerak bereizten dira, haiek sistematizatzeko aldera:

- \* Bizitegi erabilerak
- \* Jarduera ekonomikotarako erabilerak.
- \* Landa erabilerak
- \* Komunikaziotarako erabilerak
- \* Espazio libretarako erabilerak
- \* Ekipamendu komunitariorako erabilerak
- \* Zerbitzu azpiegituretarako erabilerak

##### 2.- Hirigintza erabileren karakterizazioa haien ezarpena arautzeko

Bai erabilera globaleko zonetan eta bai erabilera xehatuko (azpi)zonetan ezartzeko bideragarritasuna edo bideraezintasuna zehazte aldera, hirigintza erabilerak ondorengo izaerak izango dituzte, kasuaren arabera: ohikoak, bateragarriak edo onargarriak, edo debekatuak.

*Erabilera bereizgarriak* izango dira erabilera globaleko gune bateko edo erabilera xehatuko (azpi)gune bateko erabilera nagusiak, eremu horien izaera, funtzio eta berezko eraikuntza moten konfigurazioari erreparatuta.

*Erabilera bateragarriak edo onargarriak* izango dira erabilera globaleko gune bateko edo erabilera xehatuko (azpi)gune bateko erabilera bereizgarriak ez beste erabilerak, eremu horiek haiekin duten bateragarritasuna eta/edo osagarritasuna eta, azken batean, izaera eta funtzioari erreparatuta.

Erabilera debekatuak izango dira erabilera globaleko gune batean edo erabilera xehatuko (azpi)gune batean baimentzen ez diren eta baimengarriak ez diren erabilerak, eremu horien izaera eta funtzioarekiko bateraezintasunari erreparatuta.

Beste erabilera batekiko *erabilera asimilatuak* izango dira ezarpen baldintzak eta ingurunearekiko ondorioak erreferentziako erabilera horren antzekoak dituztenak; hori dela eta, eskuarki, azken horien antzeko baldintzetan ezartzen dira. Zehazki, erabilera asimilatuak izango dira ondorengo artikuluan berariaz identifikatuak.

Beste erabilera (nagusi) batzuekiko *erabilera osagarriak* izango dira haiekin lotuta daudenak, ematen dieten zerbitzuari erreparatuta. Hori dela eta, ezarriko dira funtzionalki integratuta erabilera nagusiarekin, lursail berean. Era berean, erabilera nagusi hori erabilera bereizgarria zein erabilera bateragarria izan daiteke.

Erabilera bat *autonomotzat* joko da beregain ezartzen denean.

Erabilera bat gune edo (azpi)gune batean erabilera bereizgarritzat edo erabilera bateragarritzat jotzeak berez ekarriko du bertan baimentzea inplizituki harekiko asimilatuak eta osagarriak diren erabilerak, baldin eta ez bada espresuki kontrakoa adierazten gune eta (azpi)gune moten erabilera araubidean.

Oro har, erabilera asimilatuak eta osagarriak beste erabilera batzuen erreferentziakideak izango dira, eta erabilera horiek gune globaleko edo (azpi)gune xehatuko erabilera araubidearen tes-tuinguruan erabilera bereizgarriak edo bateragarriak izango dira.

Erabilera asimilatuaren edo osagarriaren izaera ezin izango da hedatu izaera bereko beste erabi-lera batzuetara; dena dela, salbuespenak izan daitezke kasuaren arabera, betiere behar bezala justifikatuta.

Lurzoru urbanizaezineko gune globaletan eta eremuetan erabilera asimilatuko izaera hori aplika-tzea mugatuta egongo da Plan honetan berariaz aurreikusitako kasu espezifikoetara, eta ez da bimenduko gainerako kasuetan aplikatzea.

Erabilera globaleko guneetan eta baldin eta berariaz kontrakoa adierazten ez bada eta/edo da-gokion gune globaleko erabilera araubide orokorrekiko bateraezinak ez badira, ondorengo arti-kuluan araututako oinarritzko zerbitzu erabilera deitutakoak bateragarri edo onargarritzat joko dira, eta ez da espresuki adierazi beharko zirkunstantzia hori.

Halakotzat joko dira aipatutako gune horrek indarreko hirigintza legedian araututako hiri zerbitzu eta hornidura estandar beharrezkoak izan ditzan behar diren hornidura eta azpiegitura erabilerak.

Hauexek dira, besteak beste:

- \* Oinezkoen eta ibilgailuen zirkulazioa (motorduna zein motor gabea).
- \* Aparkalekuak.
- \* Espazio libreak.
- \* Ekipamendu komunitarioa.
- \* Zerbitzu azpiegiturak.

### 3.- Baimendutako erabilerei (erabilera bereizgarriak eta erabilera bateragarriak) aplikatu beha-rreko baldintzak

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

Ildo horretan, jarduerak hiri plangintzan eta udal ordenantzetan finkatuta dauden ezartzeko bal-dintza orokorrak ez ezik, gai horretan indarrean dagoen legedian aurreikusitako baldintzak ere bete beharko dituzte (Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen Legea eta hori garatzeko promulgatutako xedapenak, etab.).

Udal-zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, eragotzi ahal izango dira –baldin eta indarrean dagoen plangintzak ezarritako antolamendu xehatuaren eremuan egoki konpondu ezin badira–beren tamainaren edo ezaugarri funtzionalengatik premia bereziak planteatzen dituzten instalazi-oak. Horretarako, honakoak hartuko dira kontuan: ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzak, aparkalekuen hornikuntza eta ezaugarriak, zamalanetarako espazio osagarrien antolaketa, edota horiek ezarri nahi diren eremurako plangintzak definitu dituen antolamendu baldintzekin nabar-men nahaslea edo bateraezina egiten duten bestelako kontuak.

Hautabidez, instalazio horiek ezartzeko baimena ematean, dagokion udal lizentzian betebeh-ar bereziak ezarri ahal izango dira, adierazitako arazoei erantzun ahal izateko eta/edo horiek zuzen-tzeko.

#### 4.- Aurreikusten ez diren erabilerak

Hala artikulua honetan azaldutako sistematizazioa nola hurrengo artikuluan azaltzen den haren garapena definizio irekitzat eta ez-baztertzailatzat hartuko da. Hori dela eta, Udalak testuinguru horretan espresuki sartu gabeko erabilerak adierazitako beste erabileren hirigintza eraginekiko analogiaz tipifikatu eta tratatu ahal izango ditu.

Era berean, antzeko irizpideari jarraituz, gune edo (azpi)gune jakin batean, espresuki baimenduta zein debekatuta ez dagoen erabilera bat ezartzea baimendu edo debeka dezake.

### 6. artikulua.- Hirigintza erabileren edukia.

#### 1.- Bizitegi edo etxebizitza erabilera.

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

Era berean, izaera hori izango dute honako hauek: garaje erabilera edo ibilgailuak gordetzeko, kategoria guztietan; kirol instalazioak, hala nola igerilekua, pilotalekua, etab.; Etxebizitzak soilik erabiltzeko gas likidotuen biltegiak; nolana ere, azken kasu horietan, etxebizitza erabilerako lursailetan ezartzea espezifikoki arautu dezake plangintzak.

Etxebizitza erabilerarekin parekatutako erabileratzat joko dira 1. kategoriako industria erabilerak, apopilo etxeak –hamabi ohe artekoak– eta ofizinak eta profesionalen bulegoak, baldin eta hartzen dituen lokalak titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorra izan behar du; eta erabilera parekatu horietara zuzendutako azalera ezin izango du lokalaren azalaren erdia gainditu, ezta 100 m<sup>2</sup>(e)-ko azalera erabilgarria ere.

Etxebizitza erabilerarekin parekatutako erabileratzat joko da familiak ez diren edozein motatako kolektiboari titulartasun pribatuko erregimenean eta okupatutako lokal bakoitzeko 12 lagunetik gorako kopuruan ostatu ematea, baldin eta, laguntza izaerarik ez izateaz gain, baldintzarik ez badu baldintzarik betetzen hirugarren sektoreko erabileratzat hartua izateko, ondorengo modalitateetan: zaharren egoitzak, unibertsitate egoitzak, ikastetxe nagusiak, aterpetxeak, etab.

#### 2.- Jarduera ekonomikoen erabilerak.

##### 2.1. Industria erabilerak.

##### 2.1.1. Honako jarduerak hartuko dira industria erabileratzat:

- \* Mota orotako produktuak lortzeko eta transformatzeko industriak.
- \* Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko erabiltzen diren biltegiak –xehekari, handizkari, instalatzaile edo banatzaileak soilik hornitzen dituztenak–; bazter-tuta dago jendeari zuzenean saltzea.
- \* Mota orotako produkzioko, ikerketako, garapeneko eta berrikuntzako laborategiak edo zentroak, erabiltzen dituzten produktuek kalterik ez eragiteagatik eta bertan gauzatzen diren jarduerak gogaikarriak ez izateagatik bulego erabilerari pareka dakizkiekeenak izan ezik.
- \* Ibilgailuak, makineria eta mota orotako tresnak konpontzeko lantegiak.

- \* Zerbitzuguneak, erregaiz hornitzeko eta ibilgailuak garbitzeko unitateak.
- \* Mota orotako erregaien gordelekuak eta biltegiak, salmentara zuzentzen direnak.
- \* Errepidean zeharreko garraio agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu edo makineria automobilak gordetzeko kotxetegiak.
- \* Makineria, txatarra, ibilgailu edo materialetarako aire zabaleko biltegiak eta gordelekuak.
- \* Nekazaritza industriak; halakotzat joko dira jarduera kokatzen den lur eremua zuzenean erabiltzen ez duten nekazaritza ustiapeneko jarduerak. Horien artean barne hartzen dira: azaldutako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen industriak, zerrategiak, eta landare eta loreen mintegiak, eraikin irmo eta iraunkorra dutenak – metalezko profila duen egitura, zimenduak, itxitura beiraztatua eta zolataduna–, baldin eta landareak lurrian bertan landatzen ez badira eta horrekin zuzenean lotzen ez badira.
- \* Mota orotako meategiak eta erauzte industriak; hala badagokio, lurzoru urbanizaezinean ezarri ahal izango dira.
- \* Oro har, erabili, maneiatu edo saldutako materialengatik, edo erabilitako bitarteko teknikoengatik, pertsonen eragozpenak, arriskuak edo ezerosotasunak sor diezazkieketen produktuak edo ondasunei kalteak eragin diezazkieketen produktuak fabrikatzeko eta transformatzeko jarduera guztiak.

Oro har, honakoak adierazitako industria erabileraren erabilera osagarritzat joko dira: bulegoak, laborategiak eta horiei lotutako kalkulu zentroak; zerbitzu instalazioak –ur ponpaketa edo saneamendurako biltegiak eta instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak, etab.–; garaieak eta ibilgailu eta makineriaren parkeak; eta antzeko beste batzuk.

Erabilera osagarriaren izaera hori eduki ahal izango du, halaber, dagozkion eraikuntza eta instalazio industrialen zaintzaile edo begiralearen etxebizitzak. Nolanahi ere, hiri plangintzak espresuki eman beharko du ezartzeko baimena.

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

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

a) 1. kategoria

Eragozpenik edo arriskurik sortzen ez duten industria jarduerak hartzen ditu bere baitan. Jarduera gauzatzean erabilitako azalera erabilgarria kasu guztietan 125 m<sup>2</sup>(e) baino txikiagoa izango da.

Kategoria honetako industria erabilerak bizitegi erabilerei, hirugarren sektorekoei eta ekipamendu komunitariokoei parekatutzat joko dira, eta nagusiki erabilera horietara zuzendutako lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

Ez dira lehen kategoriakotzat joko, adierazitakoa baino azalera txikiagoko lokal eta espazioak okupatu arren, besteak beste jarduerarekin berarekin lotutako su karga kontuan hartuta, eragozpenik edo arazorik ekar dezaketen industria erabilerak.

#### b) 2. kategoria

Oro har, industria inguruneetan ez ezik, bizitegi inguruneetan, hirugarren sektorekoetan edo ekipamendu komunitariokoetan ere bateragarritzat eta onargarritzat jotzen diren industria jarduerak dira, ez baitira arriskutsuak, ez baitute sortzen erabilera mugakideentzat zuzendu ezinezko eragozpenik edo ezerosotasunik –usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, su karga eta abar sortzea– eta, gainera, honako baldintza hauek guztiak betetzen baitituzte: gehienez ere 4 ZP-ko potentzia unitarioko makinak edo motorrak erabiltzea; instalatutako potentzia dentsitatea 0,135 ZP/m<sup>2</sup>(e)-koa –azalera erabilgarria– edo txikiagoa izatea; eta 250 m<sup>2</sup> (e) baino azalera erabilgarri txikiagoa erabiltzea.

Motozikletak eta automobilak konpontzeko lantegiak kategoria honetakotzat joko dira, baldin eta 250 m<sup>2</sup> (e) baino gutxiagoko azalera erabilgarria badute. Ez, ordea, txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzekoak.

Ibilgailuak konpontzeko lantegien artean konponketa lasterreko lantegien modalitatea bereizten da; haien azalera erabilgarria 100 m<sup>2</sup> (e) baino gutxiago izaten da eta gehienez ere bi (2) langile izango dituzte, eta, zenbaitetan, haientzat araudi espezifikokoak ezartzen dira.

Kategoria honetako industria erabilerak merkataritza erabilerekin parekatuztat jotzen dira, eta nagusiki erabilera horietara zuzendutako lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

#### c) 3. kategoria

Aurreko 1. eta 2. kategorietan sartu ezin diren industria jarduerak –haientzat eskatutako baldintzaren bat betetzen ez dutelako– eta, salbuespenak salbuespen, honako baldintza hauek edozein betetzen dutenak hartzen ditu bere baitan:

- \* Oro har, eta neurri zuzentzaileak hartuta ere, etxebizitzetara edo hirugarren sektoreko erabileretara zein ekipamendu komunitariokoei eraikin berean edo horien aldamenean kokatuz gero eragozpenak sor diezazkieketen industria jarduerak.
- \* Tamaina txiki edo ertaineko industria jarduerak –eraikuntzak okupa dezakeen lursail azalera 3.600 m<sup>2</sup>(lo)-tik beherakoa eta, salbuespenak salbuespen, 5.000 m<sup>2</sup>(s)-tik beherako sabai azalera eraikia–.

Zehazki, honakoak sartuko dira kategoria honetan: Aire zabaleko biltegiak eta gordailuak; txapa eta pintura, ibilgailu astunak edo makineria automobila konpontzeko lantegiak; errausketa-labeak; 2.000 m<sup>2</sup>(s)-tik beherako nekazaritza industriak; beren su kargaren ondorioz etxebizitza-erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edo ekipamendu komunitariokoekin bateraezinak diren jarduerak; zerbitzuguneak, erregaiz hornitzeko unitateak eta autoak garbitzeko aire zabaleko instalazioak. Azken horiek «2.» kategoriako industria erabileratzat hartu ahal izango dira garajeen edo «2.» kategoriako konponketa lantegien erabilera osagarriak direnean eta erabilera horietara zuzentzen diren lokaletan antolatzen direnean.

Plan honetan azaltzen diren salbuespenen eta, hala badagokio eta justifikatu ondoren, plan-gintza xehatuak zehazten dituenen kalterik gabe, 3. kategoriako industria erabilerak industria erabilerako gune globaletan besterik ez dira ezarriko.

Ezarrirako baldintza espezifikokoak betetzen dituzten nekazaritza industriak ezarri ahal izango dira haiek baimentzen diren landa guneetan.

Zerbitzuguneen –autoak garbitzeko instalazioak horiei parekatutako erabileratzat joko dira– eta erregaiz hornitzeko unitateen aldaeretan, hala izaera hiritarreko gunen global ez-industrialetan nola lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan ere ezarri ahal izango dira, betiere azken kasu horretan lurra bide sistema orokor gisa kalifikatuta badaude edo horren mugakideak badira.

#### d) 4. kategoria

Tamaina ertain eta handiko industria-jarduerak biltzen ditu –eraikinak okupatzen duen lursail okupagarriak 3.600 m<sup>2</sup>(lo)-tik gorako azalera eta 5.000 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako sabai-azalera eraikia du-, baita tamaina hori ez duten arren, aldameneko beste industria batzuekin bateraezina direnak, bai espazio eraiki gabeen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen dituztelako, bai neurri zuzentzaileak hartu arren kaltegarritasun, osasungaitzasun edo molestien iturri direlako.

Hala, kategoria honetan sartuko dira espazio mugakideekiko maniobra, zamalan, biltegitratze edo aparkaleku jarduera osagarri ugari sortzen duten produkzio jarduerak, nahiz eta 3. kategoriako industrietarako ezartzen diren lursail okupagarriaren azaleraren eta sabai azaleraren mugak gainditzen ez dituzten. Horrenbestez, ez da bateragarria beste jarduera batzuekin erabilera elkarbanatzea. Horien artean 2.000 m<sup>2</sup>(s) baino gehiagoko nekazaritza industriak barne hartuko dira. Hala ere, haien ezaugarriak direla-eta, 5. kategoriako industrietatzat hartu behar direnak ez dira bertan sartuko.

Industria erabilerako gunetan baizik ez dira ezarriko, eta nekazaritza industrien kasuetan, baimendu diren landa gunetan, berariaz erabilera horretarako bideratutako lursailetan, eta eremu horretan soilik jarduera hori garatu ahal izango da, beharrezkoak diren erabilera osagarriak barne –aire zabaleko biltegia, zamalanak, maniobrak, aparkalekuak eta antzekoak–, kasu bakoitzerako ezarritako baldintzetan.

Erabilera osagarriaren izaera hori eduki ahal izango du –Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan adierazi beharko da espresuki zirkunstantzia hori–, halaber, dagozkion eraikuntza eta instalazio industrialen zaintzaile edo begiralearen etxebizitzak. Gehienez ere, etxebizitza bat (1) izango da lursail bakoitzeko eta haren gehienezko azalera ez da 90 m<sup>2</sup> (e) baino gehiago izango.

#### e) 5. kategoria

Beharrezko produkzio eremuaren hedapenagatik –20.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lursail azalera– edo izaera arriskutsua, kaltegarria edo gogaikarria izateagatik, berariazko kokalekuetan soilik onar daitezkeen jarduerak dira.

Berariazko industria gunetan ezarriko dira, «4.» kategoriako industrietarako ezarritako baldintza beretan, eta, kasu orotan, beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak hartu beharko dira.

Erabilera osagarriaren izaera hori eduki ahal izango du –Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan adierazi beharko da espresuki zirkunstantzia hori–, halaber, dagozkion eraikuntza eta instalazio industrialen zaintzaile edo begiralearen etxebizitzak. Gehienez ere, etxebizitza bat (1) izango da lursail bakoitzeko eta haren gehienezko azalera ez da 90 m<sup>2</sup> (e) baino gehiago izango.

- 2.1.3. Industria jarduera bat industria erabileretako kategoria jakin batera esleitzean, instalatutako potentziaren gehienezko mugez gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak baloratuko dira orokorrean:

## \* Eragozpenak:

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

## \* Kaltegarritasuna eta osasungaitzasuna:

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

## \* Arriskugarritasuna:

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

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

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

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

## 2.2.- Hirugarren sektoreko erabilerak.

2.2.1. Honako irabazizko jarduera hauek joko dira halakotzat:

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

- A.- Pertsoneri irabazizko xedez ostatu ematea ulertzen da *hotel erabileratzat*, edozein modalitate-tan: hotelak, ostatuak, egoitza hotelak, motelak, apopilo etxeak, aterpeak, landa- etxeak eta parekatuak, apartamentu hotelak eta abar.

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

Alokatzeko erregimenean ustiatutako apartamentu multzoak etxebizitza erabileratzat hartuko dira ezartzeko baimenaren ondorioetarako, dagokien sektoreko legediak apartamentu hotel-tzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenean.

- B.- Merkataritza erabilerek honakoak bilduko dituzte: jendaurrean mota guztietako artikulu eta produktuak saltzea –handizka zein txikizka–, ostalaritzako negozioak –tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak eta abar–, jendearentzako zerbitzugintza –ile apaindegiak, apaindegiak, tindategiak, arropak jasotzea eta ematea, eta abar–, aurrekoen antzeko beste jarduera batzuk eta haien erabilera osagarriak. Hala eta guztiz ere, izaera horretako –merkataritza erabilerare-kiko osagarriak– garaje erabilerak merkataritza erabilerez bestelako erabilera bereizgarrietara zuzendutako lursailetan ezartzea modu beregain eta bereizian arautu beharko da.

Merkataritza erabilerak, jendea sartzearekin, horren zerbitzurako aparkalekuarekin eta mani-obrarako eta zamalanetarako espazioekin lotutako premiak kontuan hartuta, ondorengo ka-tegorietan sailkatzen dira:

\* 1. kategoria:

Espazio publikoen –espaloiak, lorategiak, oinezkoentzako eremuak eta beste batzuk– eta, hala bada-gokio, pribatuen berezko erabilerarekin bateragarriak diren saltoki txikiak, 25,00 m<sup>2</sup>(e)-ko azalera erabilgarriko edo txikiagoko behin-behineko eraikinetan kokatzen direnak.

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

\* 2. kategoria:

25,00 m<sup>2</sup>(e)-tik gorako eta 300 m<sup>2</sup>(e)-tik beherako azalera erabilgarria duten merkataritza jarduerak, bizitegi erabilerekin, industria erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota ekipamendu komunitario-koekin bateragarriak direnak. Jarduera horietara nagusiki zuzentzen diren lursailetan berariazko es-kakizunik gabe ezar daitezkeen merkataritza jarduerak dira.

\* 3. kategoria:

300 m<sup>2</sup>(e)-tik gorako eta 750 m<sup>2</sup>(e)-tik beherako azalera erabilgarria duten merkataritza jarduerak. Bizitegi, industria edo hirugarren sektoreko erabilerako lursailetan ezartzeko, dagokion Arau Partiku-larrak edo plangintza xehatuak edo bestela Udalak zuzenean, baimena ematean, jendearentzako sarbideei, salgaiei, aparkaleku hornikuntzari edota zamalanetarako espazioei buruzko berariazko baldintzak betetzearen baldintzapean jar dezakete jardueren ezarpena. Kasu orotan, bide publikotik sarbide zuzena eta bereizia duten lokaletan ezarriko dira. Hala badagokio, sarbide hori hainbat mer-kataritza instalaziok erabili ahal izango dute.

\* 4. kategoria:

750 m<sup>2</sup>(e)-tik gorako azalera erabilgarria eta 2.000 m<sup>2</sup>(s)-tik beherako sabai azalera duten merkataritza jarduerak. Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbide, maniobra eta zamalanetarako espa-zioek jarduerak garatzen diren lokal eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute. Era berean,

Arau Partikularrak edo plangintza xehatuak edo bestela Udalak zuzenean, baimena ematean, beraizko baldintzak jar ditzakete aparkalekuen hornikuntzari dagokionez.

\* 5. kategoria:

2.000 m<sup>2</sup>(s)-tik gorako azalera erabiltzen duten merkataritza jarduerak. Haiek ezartzeko baimena espresuki adieraziko da Plan Orokor honetan dagokion Arau Partikularrean. Jarduera horietarako beharrezkoak diren sarbide, aparkaleku, maniobra eta zamalanetarako espazioek jarduerak garatzen diren eraikuntza eta espazioen barruan kokatuta egon beharko dute.

2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza erabilerekin parekatutzat joko dira: 1. edo 2. kategoriako industria erabilerak; bulegoak; jolas elkarteen edo gastronomia elkarteen egoitzak; zorizko jokoaren aretoak; lokal itxietako kirol instalazioak; mediku eta albaitarien kontsultategiak eta antzeko beste batzuk; titulartasun publiko edo pribatuko irakaskuntza, erakunde, osasun eta laguntza alorreko ekipamendua, ekipamendu soziokulturala, jolas ekipamendua eta erlijio ekipamendua; eta hirugarren sektoreko eta ekipamenduko beste erabilera batzuk, ingurunearen gainean aurrekoen eragin bertsuak dituztenak.

Erabilera parekatu horiek nagusiki adierazitako merkataritza erabileren kategoriak ezartzera zuzentzen diren lursail eta lokaletan ezar daitezke, zirkunstantzia hori espresuki definitu beharrik gabe; nolana ere, kasu bakoitzean baldintza partikularrak bete beharko dira.

Beren ezaugarrien ondorioz eta erabilitako, maneiatutako edo biltegitratutako material edo bitartekoen ondorioz, pertsonen edo gauzen osasungarritasunerako zein segurtasunerako arriskua edo eragozpen esanguratsua sortzen duten merkataritza erabilerek antzeko ondorioak dituzten industria erabilerari aplikatzekoak diren arauak bete beharko dituzte. Dena den, gai honetan indarrean dagoen legegian, hots, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen Legean edo beste edozeinetan, ezarritako irizpideak bete beharko dituzte.

Merkataritza erabilerak kategoria jakin batera esleitzeko, funtzionalki integratuta dauden saltokien multzoa (esate baterako galeriak, saltoki guneak eta abar) jarduera bakartzat hartuko da. Eta orobat industria jardueretara zuzendutako azalera, horiei buruzko legezko irizpideak betetzeari dagokionez, aintzat hartu ahal izango dira.

Horri buruz, zenbatuko dira jarduerarekin lotutako espazio estali guztiak, hala nola galeriak eta oinezkoen espazio estaliak, bulego osagarriak, biltegiak, lantegi osagarriak edo zamalanetarako espazio estaliak. Ez dira kontuan hartuko, aldiz, garaje osagarrietarako azalera.

C.- *Bulego erabilerak* titulartasun pribatuko eta/edo ondare titulartasuneko administrazio jarduerak biltzen ditu: mota orotako enpresen egoitza eta ordezkariak administratiboak; banku, burtsa eta aseguru etxeen bulegoak; gestoriak; langela eta estudio profesionalak; kalkulu zentroak eta laborategiak; ikerketa, garapen eta berrikuntzako zentroak –beren xedeagatik aurrez aipatutakoekin bateragarriak eta parekagarriak direnak–; aipatutako antzeko beste jarduerak batzuk; eta dagozkien erabilera osagarriak.

D.- *Jolas erabileren* barruan titulartasun pribatuko eta/edo ondare titulartasuneko aisiaren eta asialdiaren okupaziora zuzentzen diren adierazpen komunitarioak biltzen dira, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak. Halakotzat jotzen dira jolas elkarreak edo gastronomia elkarreak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko jokoaren aretoak eta kasinoak, gastronomia elkarreak eta antzeko izaerako bestelakoak.

E.- *Osasun erabilerekin* gaixoei tratamendua eta ostalua ematea eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak. Horien artean ospitaleak, klinikak, mediku

eta albaitarien kontsultategiak eta osasunarekin zerikusia duten bestelakoak hartuko dira aintzat.

- F.- *Laguntza erabilerak*, besteak beste, biztanleriaren sektore ezinduei ostatu emateko eta laguntzeko erabilerak biltzen dituzte, hala nola erretiratuaren etxeak edo zaharren eta baliabiderik gabeko pertsonen egoitzak, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

Laguntza erabileratzat hartuko dira, halaber, hildakoei laguntzeko erabilerak, hala nola beilatokiak, baina horien artean ezin izango dira errausketa labeak sartu, industria erabileratzat joko dira eta.

- G.- *Erabilera soziokulturalek* honako hauek biltzen dituzte, besteak beste: kultur sustapeneko edo arte sorkuntzako jarduerekin eta jolas jarduerekin (arte galeriak, museoak, antzokiak, zinemak, jolas parkeak eta aisialdiko beste erabilera batzuk), erlijio jarduerekin (erlijio katolikoko eliza, baseliza, kapera eta parrokia zentroetan garatzen den kultura edo erlijio heziketa, eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara daitezkeenak, baita dagozkien erabilera osagarriak ere) edo jarduera soziopolitikoekin zerikusia duten erabilerak, titulartasun pribatukoak edo ondare titulartasunekoak, espresuki ekipamendutzat jotzen ez direnak. Halakotzat jotzen dira erakusketa areto pribatuak, erlijio zentroak, elkarteak, alderdi politikoen eta sindikatuen egoitzak, eta antzeko izaerako bestelakoak.

- H.- *Irakaskuntza erabilerak* irakaskuntzarekin zerikusia duten titulartasun pribatuko jarduerak, modalitate guztietan, eta dagozkien erabilera osagarriak biltzen dituzte, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

- I.- *Kirol erabilerak* kirol praktika eta gorputz kultura biltzen dituzte, modalitate guztietan, baita beraien irakaskuntza ere, hala eraikinetan (lokal itxietako kirol instalazioak –gimnasioak, igerilekuak eta bestelakoak–), nola espresuki horretarako egokitutako espazio libreetan (aire zabaleko jolas eta kirol parkeak), eta dagozkien erabilera osagarriak, titulartasun pribatukoak, betiere haien xedeak eta baldintzak kontuan harturik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak edo hartu behar ez direnak.

- J.- *Turismo kanpalekuak* erabilerak pertsonari aldi baterako ostatu ematea barne hartzen du, finkoak ez diren behin-behineko bitartekoetan garatutakoak, hala nola kanpin dendetan, ibilgailu egokituetan, karabanetan, eta bestelakoetan.

Erabilera honetan bildutzat joko dira bere erabilera osagarriak, honako hauek esaterako: Zerbitzu-langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)–; bulegoak; ostalaritzako zerbitzuak; lehen premiako merkataritza; eta ostalua hartzen duen jendeak soilik erabiltzekoak diren kiroletako eta jolaserako instalazioak. Eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango dira.

Bestalde, etxoletan, bungalowetan edo bestelako eraikuntza egonkorretan ostatu ematea ez da erabilera-modalitate honetan sartuko, hotel-erabileren artean bildutzat joko da eta.

- K.- Indarrean dagoen hirigintza legedian *ezarritako kasuetan*, titulartasun publikoko zein pribatuko sistema orokorren eta tokiko sistemen sarearen hornikuntzara zuzendutako erreserben aurreikuspenarekin osatu behar da hirigintza antolamendua.

Testuinguru horretan, eta Plan Orokor honi eta berau garatzeko sustatuko den hiri plangintzari dagokionez, tokiko sistemen sareko eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatura zuzendutako hornikuntza erreserba honako era hauetako edozeinetan bete ahal izango da: edo zuzkidura erreserba horri lotutako sabai azalera beren izaera kontuan harturik ekipamendu horrekin parekagarriak diren hirugarren sektoreko erabileretara (merkataritza erabilerak, kulturalak, irakaskuntzakoak, osasunekoak, kiroletakoak, laguntzakoak, etab.) zu-

zentzen dela kontuan hartuta, edo hornikuntza erreserba horri lotutako sabai azalera ekipamendu erabileretara zuzentzen dela kontuan hartuta.

Zuzkidura-erreserba hori hala zuzkidura-lursailetan nola berarekin bateragarriak diren bestelakoetan (bizitegi-lursailak, hirugarren sektorekoak eta abar) antolatu ahal izango da.

Nolanahi ere, indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarritakoarekin bat etorritik, ekipamendu komunitariokotzat zein hirugarren sektoreko erabilerakotzat jotzen dela ere, erreserba horri lotutako sabai azalera irabazizkoa dela ulertuko da.

### 3.- Landa erabilerak eta/edo erabilera naturalak.

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

- \* Erauzteko erabilerak. Udalerrian onartzen ez diren arren, haien deskribapena sartu dugu, landa erabileren sistematizazio osoago bat lortze aldera.
- \* Nekazaritza ustiapeneko erabilerak.
- \* Baso erabilerak.

3.2.- *Erauzteko erabilerek* harrobi eta aire zabaleko nahiz lurpeko meatzeen ustiapenak eta dagozkien erabilera osagarriak biltzen dituzte. Ez dira halakotzat joko zaintzailearen edo begiralearen etxebizitza –erabilera horiek ezartzeko eskatzen diren baldintza orokorrak bete beharko dituzte hormigoia edo produktu asfaltikoak ekoizteko zentralak, nahiz eta kokatu nahi dituzten harrobiaren ondoko agregakinak erabili; horiek, nolanahi ere, 5. kategoriako industria erabileratzat joko dira.

3.3.- *Nekazaritza ustiapeneko erabilerek* biltzen dituzte nekazaritza erabilerak –mota orotako landareen laborantza eta produkzioa, baso-ustiapena izan ezik–, eta ezinbestean landa ingurunean ezarri behar diren abeltzaintzako eta abere produkzioko erabilerak –edozein motatako abereen hazkuntza eta zaintzarekin zerikusia duten jarduerak–.

Arau hauetako Bosgarren Tituluan (lurzoru urbanizaezineko Ordenantzetan) arautzen dira, eta bi kategoria bereizten dira haietan:

Nekazaritza ustiapeneko erabilera arruntak zati batean edo guztiz profesionalizatuta dauden langileek garatzen dituzten ustiapenak dira, eta ekonomikoki bideragarriak izateko beharrezkoak diren produkzio dimentsio minimoaren baldintzak bete behar dituzte.

Haien barnekotzat joko dira dagozkion erabilera osagarriak eta haien artean etxebizitza, ustiategiarekin lotutako ibilgailuak eta makinak gordetzeko tokiak, bertako produktuak biltzeko tokiak eta zuzeneko salmentakoak.

Nekazaritza ustiapen profesionalizatu gabeak, eta haien artekotzat joko dira nekazaritza ustiapeneko erabilera arruntak izateko eskatzen diren bideragarritasuneko eta ekoizpen autonomiako baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritza ustiategiak. Erabilera osagarritzat joko dira soilik ustiapenarekin lotutako nekazaritza lanabesak gordetzeko tokiak.

3.4.- *Baso erabilerek* biltzen dituzte zura eta beste hainbat produktu baso masak zuzenean ustiatuz lortzera zuzendutako jarduerak eta hala lortutako produktuen lehen transformaziokoak, betiere horien ezaugarriengatik industria erabilera batekin parekagarriak ez badira; halakoak balira, Arau hauetako Bosgarren Tituluan (lurzoru urbanizaezineko Ordenantzak) arautuko lirateke.

#### 4.- Komunikazio erabilerak.

Honako modalitate hauek bereizten dira komunikazio erabileren artean:

- \* Oinezkoen zirkulazioko erabilera
- \* Bizikleten zirkulazioko erabilera
- \* Ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilera.
- \* Aparkaleku erabilera
- \* Garaje erabilera
- \* Trenbide erabilera
- \* Portu erabilera

A.- *Oinezkoen zirkulazioko erabilera* pertsonak hirian zehar oinez, gurpildun aulkiez (eskuzkoak zein motordunak), ume kotxez edo antzekoen bidez mugitzean datza.

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

B.- *Bizikleten zirkulazioko erabilera* bizikletaren bidez mugitzeko jardueran datza.

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

C.- *Ibilgailu motorizatuen zirkulazioko erabilera* mekanismo eta bitarteko motorizatuen bidez mugitzeko jardueran datza. Mekanismo horiek publikoak (garraio publikoa adiera zabalenean, taxia ere barne dela) zein pribatuak (autoa eta motoa batik bat) izan daitezke. Modalitate honetatik kanpo uzten dira gurpildun aulkien gisako mugikortasun bitartekoak edo horiekin parekagarriak diren beste batzuk, oinezkoen zirkulazioko erabileran sartzen dira eta.

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

D.- *Aparkaleku erabileratzat* jotzen da ibilgailuak jabari publiko edo pribatuko espazioetan aire zabalean aparkatzea.

E.- *Garaje erabileratzat* jotzen da ibilgailuak espazio estalietan eta batez ere itxietan gordetzea, hala sestra gainean nola sestrapean. Garaje erabileran bi kategoria bereizten dira, okupatutako lokalaren azaleraren arabera:

- \* 1. kategoria: < 400 m<sup>2</sup>(s)
- \* 2. kategoria: > 400 m<sup>2</sup>(s)

Halaber, garaje erabileran bi aldaera bereizten dira: erabilera pribatukoak eta erabilera publikoak. Erabilera pribatuko garajeak izango dira soilik beren jabeek edo haiek zuzenean baimendutako pertsonak erabiltzen dituztenak; eta erabilera publikoko garajeak, publikoak oro har sarrera librearen bidez erabiltzeko direnak, dohainik zein kostu bidez.

Garaje erabileraren osagarritzat hartzen dira komunak, instalazio gelak eta antzeko beste batzuk eta ibilgailuak garbitzeko instalazioak. Ez, ordea, erregaiz hornitzeko erabilerak, zerbitzuguneak eta konponketa lantegiak.

Garaje eta aparkaleku erabilerak, oro har, bizitegi erabileren, industria erabileren, hirugarren sektoreko erabileren eta ekipamendu komunitarioko erabileren erabilera osagarritzat joko dira. Nolanahi ere, hala gertatzen denean, dagokion zerbitzu nagusiaren hornikuntza premietara egokitu beharko da lursail horretan gehienez gara daitezkeen aparkalekuen edo garaje plazen kopurua.

- F.- *Trenbide erabilerak* trenbideak eta horien erabilera osagarriak biltzen ditu, geltokiak eta garelkuak barne, eta etxebizitza eta mota guztietako lantegiak baztertuta.
- G.- *Portu erabilerek* biltzen dituzte itsas komunikazioko erabilerak, atrakatzeari eta desatrakatzeari dagozkionak (kontzeptu honetatik kanpo daude manipulazioak eta industria prozesuak) eta era berean erabilera laguntzaileak eta osagarriak, espezifikoki portuarekin lotuta daudenak kasu honetan.

Biltzen dituzte ontzi txikien amarratze tradizionalako erabilerak, Portuko Espazio Libreen erabilerak portu erabilerako gune ez operatiboetan eta portu erabilera jarraitua ez baizik eta noizbehinkakoa duten haietan, baldin eta hirigunetik gertu badaude eta erraza bada une zehatz batzuetan portu erabileretarako.

Portu erabilerekin parekatutzat jotzen dira Zerbitzu Publikoen ekipamenduko erabilerak, Hirugarren Sektorekoak, Administratiboak eta Instituzional Publikoak, Jolasekoak eta Kirolekoak.

#### 5.- Espazio libreen erabilerak.

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

Salbuespen horiek honako hauek finkatzeko eta/edo aurreikusteko aukerarekin zerikusia dute ekipamendu erabileretara zuzendutako lursailak eta eraikuntzak sistema orokorren sarean integratutako espazio libreetan: oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideen sareak espazio libre orokorretan eta tokikoetan; espazio libreen berezko erabileraren eraikuntza eta instalazio osagarriak.

Honako modalitateak bereizten dira:

- \* Hiri espazio libreen erabilera
- \* Landa espazio libreen erabilera
- \* Lurralde elementuen erabilera

A.- *Hiri espazio libreen erabilera* berezkoa da hiri eremuan kokatzen diren espazio libre publikoetan. Herritarren aisialdira eta lasaialdira zuzentzen dira, landare tratamendua eta/edo tratamendu naturala izan dezakete, edo urbanizazio artifiziale –plazak, oinezkoen eremuak, jolas eremuak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak–, eta arestian adierazitako salbuespenekin, eraikiezinak dira; eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko espazioetan; beren hondar izaeragatik eraikiezinak diren eta bestelako erabileraren bati loturik ez dauden espazioetan; eta aurrekoen antzeko izaera eta xedeak dituzten beste espazio batzuetan.

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

Hiri espazio libreen erabilerak, nolanahi ere, oinarritzako zerbitzu erabileren izaera edukiko du, eta erabilera orokorreko gune guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori espresuki aditzera eman beharrik gabe.

B.- *Landa espazio libreen erabilerak* herritarren landa inguruneko aisialdia eta lasaialdia biltzen ditu.

Landa espazio libreen erabilera osagarritzat jotzen dira espazio horiek mantentzeko erabilerak eta aisialdiko eta lasaialdiko xede horietara zuzentzearen ikuspegitik justifikatuta daude.

C.- *Lurralde elementuen erabilera* izaera hori nagusi duten lurraldeko elementu naturalei lotutakoa da: ibai ibilguak, mendialdeak, parke naturalak, interes naturalistikoko eremuak eta abar.

## 6.- Ekipamendu komunitarioko erabilerak

Ekipamendu komunitarioko erabilerak biztanleentzako zerbitzuetako jarduerak dira, erakunde publikoek edo pribatuak irabazizko asmorik gabe eginak.

Ildo horretan, Udalak kalifikatu jo izango du erakunde pribatu baten jarduera jakin bat ekipamendu komunitariotzat, aurretik baloratuz gero jarduera hori laguntzako eta zerbitzu publikoa dela eta ez dela irabazizkoa.

Irabazizkotzat jotz gero, hirugarren erabilerakoa izango da edo, hala badagokio, bizitegikoa. Tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarra betetzearen ondorioetarako hiri plangintzan antolatu beharreko erabilerak nahiz ekipamendu pribatuko edo ondare ekipamenduko erabileratzat nahiz hirugarren sektoreko erabileratzat hartu eta tratatu ahal izango dira.

Honako modalitate hauek ezartzen dira ekipamendu komunitarioko erabileren artean:

- \* Irakaskuntza ekipamenduko erabilera
- \* Kirol ekipamenduko erabilera
- \* Erakunde ekipamenduko erabilera
- \* Osasun ekipamenduko erabilera
- \* Laguntza ekipamenduko erabilera
- \* Ekipamendu soziokulturaleko erabilera
- \* Jolas ekipamenduko erabilera
- \* Erljio ekipamenduko erabilera
- \* Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera

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

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko erregimenean gauzatutako irakaskuntza jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

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

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzatutako kirol jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela uler-

tuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

C.- *Erakunde ekipamenduko erabilerak* izaera publikoko erakunde erabilerak eta erabilera administratiboak biltzen ditu. Horien artean administrazio publikoaren erakunde guztien bulegoak, ertzain etxeak eta bestelako polizia etxeak eta posta bulegoak aintzat hartuko dira, baita, kasu guztietan, horiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

D.- *Osasun ekipamenduko erabilerak* gaixoei ospitale, anbulatorio, klinika, dispentsario, kontsulategi eta antzekoetan tratamendua eta ostatua ematea biltzen du, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatuak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzatutako osasun jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

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

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzatutako laguntza jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

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

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzatutako jarduera soziokulturala, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integratzen dira.

G.- *Jolas ekipamenduko erabileraren barruan* antzokiak, zinemak, jolas parkeak eta irabazi asmorik gabe eta titulartasun publikoko erregimenean gauzatutako bestelako atsedendaldiko erabilerak biltzen dira.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzatutako jolas jarduera, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela uler-

tuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integrazten dira.

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

I.- *Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabileraren* barruan erabilera hauek barne hartzen dira: aurreko modalitateetan biltzen ez diren biztanleria osoaren zerbitzurako erabilerak, izaera askotarikoa eta zehazki administratiboa ez dutenak, hala nola suhiltzaileak, merkatuak, hilerrriak, beilatokiak, errausketa labeak, aterpetxeak, turismo kanpalekuak eta beste zenbait, titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe gauzatuak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titulartasun pribatuko edo ondare titulartasuneko erregimenean gauzaturako jarduera horiek, bereziki tokiko sistemen eta, hala badagokio, sistema orokorren sareko ekipamendu pribatuen hornikuntzaren arloan indarrean dagoen legedian aurreikusitako estandarrean integra daitekeena. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektoreko erabilerarekin parekatu ahal izango da, eta irabazizko izaera duela ulertuko da kasu orotan. Bi kasuetan, dagozkien erabilera osagarriak ere erabilera horretan integrazten dira.

Modalitate honetako erabilerak, sortzen dituzten eraginak eta ondoreak (eragozpenak, kalteak, etab.) kontuan harturik industria erabilerarekin pareka daitezkeenak (errausketa labeak, esate baterako), azken erabilera horien antzeko baldintzetan ezarriko dira.

Lehentasunez etxebizitzara edo jarduera ekonomikoetara (industria jarduerak eta hirugarren sektorekoak) zuzentzen diren eremuetarako indarrean dagoen hirigintzako legedian nahitaezko hornikuntzat jotzen diren ekipamendu komunitarioko erabilerak, oro har, oinarrizko zerbitzutzat joko dira eremu horietan guztietan eta, horrenbestez, plangintzak ez du horiek ezartzeko berariazko baimenik eman beharko.

## 7.- Zerbitzu azpiegituren erabilerak.

Honako modalitate hauek ezartzen dira zerbitzu azpiegituren erabileren artean:

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

A.- *Urez hornitzeko azpiegituren erabilerak* honakoak biltzen ditu: urtegiak; araztegiak; ura biltzeko eta banatzeko biltegiak; hornidura arteria handiak eta banaketa sareak; eguzki plakak eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak eta dagozkien erabilera osagarriak.

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

C.- *Elektrizitatez hornitzeko azpiegituren erabilerak* honakoak biltzen ditu: elektrizitatea banatzeko estazioak eta azpiestazioak; transformazio zentroak; hornidurako eta banaketako aireko eta

lurpeko sareak, herriko argiak barne; eraginkortasunerako eta energia aurrezteko instalazioak eta dagozkien erabilera osagarriak.

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

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

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

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

F.- *Hondakinak kudeatzeko azpiegituren erabilerak* honakoak biltzen ditu: hiri hondakin solidoak biltzeko eta tratatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak, modalitate eta izaera bateko zein besteko hondakinak biltegitratzeko eta tratatzeko instalazioak (konpostategia; erraustegia; zabortegia; etab.) eta xede horretara zuzendutako beste instalazio batzuk, baita dagozkien erabilera osagarriak ere.

Titulu honetako 2. kapituluaren berriaz aurkakorik adierazten ez bada eta/edo dagozkien gune globaleko erabilera erregimen orokorrarekin bateraezinak ez badira, mota guztietako zerbitzuak banatzeko sareak eta instalazioak –ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta bestelakoak–, urez hornitzeko ponpaketa estazioak edota hondakin urak eroatekoak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak, petrolioaren eratorrien biltegiak –gasolioa edo fuel-olioa–, erabiltzaileari zuzenean zerbitzatzeko gas erregai likidotuen biltegiak eta hondakinak kudeatzeko zentroak oinarritzko zerbitzu erabileratzat joko dira, eta erabilera globaleko hiri gune guztietan baimenduta geratuko dira, zirkunstantzia hori espresuki definitu beharrik gabe.

Era berean, baimendutakotzat joko dira aurreztearen ikuspegitik eskatzen diren eta/edo justifikatuta dauden instalazioak (eguzki plakak eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak; plaka fotovoltaikoak; argizatze alorrean energia eraginkortasunez erabiltzeko eta aurrezteko instalazioak; etab.).

Zerbitzu azpiegituren sareetako elementuak egitura kalifikazioan zein kalifikazio zehatuan islatuko dira lurzorua sestra gainean nagusiki okupatu behar dutenean eta okupazio horrek beste erabilera batzuk ezartzeko aukera baztertzen duenean.

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

## 2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA

### 7. artikulua.- Gune globalen sistematizazioa

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

#### \* R. Bizitegi erabilerako guneak.

- R.1 Hirigune Historikoko bizitegi gunea.
- R.2 Eraikuntza irekiko bizitegi gunea.

\* **AE. Jarduera ekonomikoen erabilerako guneak.**

- AE. 1 Industria erabilera.
- AE.2 Hirugarren sektoreko erabilera.

\* **UR. Landa erabilerako guneak.**

- UR.1 Babes bereziko landa gunea.
- UR.2 Paisaia babesteko nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunea
- UR.3 Erabilera agro-ekologikoko nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunea
- UR.4 Basogintzako landa gunea
- UR.5 Lur gaineko uren babesa
- UR.6 Lurzoru erreserba

\* **SGC. Komunikazioen sistema orokorra.**

- SGCV.1 Bide komunikazioen sistema orokorra.
- SGCV.1.1 Hiriarteko errepidea.
- SGCV.1.2 Herri barruko bidea.
- SGCV.1.3 Landa guneko bide nagusia.
- SGCV.1.4 Bizikleta bidea
- SGCF.2 Trenbide komunikazioen sistema orokorra.
- SGC.P Portuko sistema orokorra.

\* **SGEL. Espazio libreen sistema orokorra.**

- SGEL.1 Hiriko espazio libreak.
- SGEL.2. Hiriko ibai ibilguak.

\* **SGEC. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.**

- SGEC. 1 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.

\* **SGIS. Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra.**

- SGIS. 1 Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra.

**8. artikulua.- Erabilera globaleko guneen eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra**

**\* R. Bizitegi erabilerako guneak.**

**1.- R.1 Hirigune Historikoko bizitegi gunea.**

Berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintza alorrekoa kontuan harturik, iraunarazi nahi diren alde zaharreko edo hirigune historikoko morfologia duten bizitegi kokaguneen presentziak batik bat taxutzen duen gunea.

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Dagozkien hirigintza eremuetako arau partikularretan zein plangintza xehatuan justifikatzen diren salbuespen eta birdoitzeen kalterik gabe, guneko jatorrizko lursail zatiketa eta espazioaren eta eraikuntzaren morfologia bere funtsezko alderdietan mantendu behar da, eta balio garrantzitsua duten eraikuntzaren eta urbanizazioaren elementuak iraunarazi egin behar dira.

Aurreko irizpideekin bat eginez, eraikuntza erregimena dokumentu honetan bertan (“Rd.1 Hirigune historikoko bizitegi lursailentarako” ezarritako eraikuntza erregimena) zein aipatutako Plangintza xehatuan ezarritakoa da.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

Plan Orokor honetako 72. artikuluan xedatutako erabilera erregimena ezarriko da. Nolanahi ere, plangintza xehatuan, doikuntza edo arau osagarriak ezar daitezke.

**C.- Bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren erabileretara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.**

Oro har, eta nahiz dagozkion Arau Partikularretan nahiz sustatu beharreko plangintza xehatuan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, gunee osoan bizitegiak bestelako erabilera baimendutara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa gunee horretako hirigintza eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

**D.- Jabaria:** Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

**2.- R.2 Eraikuntza irekiko bizitegi gunea.**

Lehentasunez bizitegi kokagunee taxutzen duten gunee, lehentasunez, halaber, eraikuntza dentsitate handia, ertaina edo txikia duten tipologia irekiko eraikuntzen presentzia bereizgarri duena.

**A.- Eraikuntza erregimen orokorra.**

Gunee honetako eraikuntza erregimen orokorrak, lehentasunez, tipologia irekiko eraikuntzen presentzia du bereizgarri. Eraikuntzak bereziak, elkarri atxikiak edo bakartuak izan daitezke, bolumen handiagoko edo txikiagoko blokeen moduan, lehentasunez bizitegi erabileretara zuzenduak, etxebizitza kopuru handiagorekin edo txikiagorekin, eta espazio erantsi eraiki gabeak izan ditzakete edo ez.

Erregimen hori da “Rd.2 Eraikuntza irekiko bizitegi lursailen” eta “Rd.3 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursailen” lursailen berezko eraikuntza erregimena kontuan hartzearen ondoriozkoa.

Halaber, gunee hauetako eraikinen ezaugarriak izango dira Eraikuntzako eta Erabilerako Ordenantza Orokorretan eta eremu bakoitzaren Arau Partikularrean ezarritakoak.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

\* Erabilera bereizgarriak:

- Bizitegi erabilerak

\* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Bizitegi lursailetan: “Rd.2 Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila” eta “Rd.3 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lursaila” izeneko lursailetan eta Hirigintza Arau hauetako Eraikuntzako eta Erabilerako Ordenantza ordenantzetan oro har baimendutakoak.
- Bizitegiak bestelako tipologia duten eta hornikuntza publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:
  - Jarduera ekonomikoen erabilerak, industriakoak (1. eta 2. kategoriak) zein hirugarren sektorekoak (1., 2. eta 3. kategorietako merkataritza erabilerak), nahiz Plan Orokor honetan dagozkion Arau Partikularrean nahiz plangintza xehatuan mota horretarako erabileretara zuzentzen diren lursailetan.

- . Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gunean bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.
- . Aparkaleku eta garaje erabilera.
- . Hornikuntza erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), guneko erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

\* Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C.- Bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren erabileretara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.

Oro har, eta nahiz dagozkion Arau Partikularretan nahiz sustatu beharreko plangintza xehatuan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, gune osoan bizitegiko erabileraz bestelako irabazizko erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa gune horretako hirigintza eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

D.- Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

**\* AE. Jarduera ekonomikoen erabilerako guneak.**

**3.- AE.1 Industria erabilerako gunea.**

Lehentasunez industria erabilera deritzenen berezko modalitateko jarduera ekonomikoen erabileretara zuzendutako gunea, lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretara eta horien osagarrietara zuzendutako eraikuntzak izatea bereizgarri duena.

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Erregimen hori da "I.1 Industria lursaila" izeneko lursailean berezko eraikuntza erregimena kontuan hartzearen ondoriozkoa.

Halaber, gune honetako eraikinen ezaugarriak izango dira Eraikuntzako eta Erabilerako Ordenantza Orokorretan eta eremu bakoitzaren Arau Partikularrean ezarritakoak.

B.- Erabilera erregimen orokorra.

\* Erabilera bereizgarriak:

- Industria erabilerak, kategoria guztietan.

\* Erabilera onargarriak:

- Industria lursailetan: "I.1 Industria Lursaila" tipologiako lursailetan oro har baimendutako erabilerak, hala Plan Orokor honetan, nola, hala badagokio, plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.
- Industria lursailaz bestelako tipologia duten eta hornikuntza publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:
  - . Etxebizitza autonomoaren erabilera: Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta xede horretarako erabiltzen diren lursailetan eta/edo eraikuntzetan besterik ez.

- . Hirugarren sektoreko erabilera autonomoak: dagokien arau partikularrean zein garapen plangintzan nahiz berariaz erabilera horietara, nahiz erabilera horietara eta horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzentzen diren lursailetan.
  - . Merkataritza erabilerak: gehienez ere, 4. kategoriaraino, hura barne.
  - . Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gunean bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.
  - . Aparkaleku eta garaje erabilera.
  - Hornikuntza erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), guneko erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.
- \* Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

**C.- Industria erabilerarekin bateragarriak diren erabileretara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.**

Oro har, eta nahiz dagozkion Arau Partikularretan nahiz sustatu beharreko plangintza xehatuan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, gune osoan industria erabileraz bestelako irabazizko erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa gune horretako hirigintza eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

D.- Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

**4.- AE.2 Hirugarren sektoreko erabilerako gunea.**

Lehentasunez hirugarren sektoreko erabilera deritzenen berezko modalitateko jarduera ekonomikoen erabileretara zuzendutako gunea, lehentasunez, halaber, izaera horretako jardueretara eta horien osagarrietara zuzendutako eraikuntzak izatea bereizgarri duena.

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Erregimen hori da "I.1 Industria lursaila" izeneko lursailean berezko eraikuntza erregimena kontuan hartzearen ondoriozkoa.

Halaber, gune honetako eraikinen ezaugarriak izango dira Eraikuntzako eta Erabilerako Ordenantza Orokorretan eta eremu bakoitzaren Arau Partikularrean ezarritakoak.

B.- Erabilera erregimen orokorra.

\* Erabilera bereizgarriak:

- Hirugarren sektoreko erabilerak.

\* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Hirugarren sektoreko lursailetan: "I.2 Hirugarren sektoreko Lursaila" tipologiako lursailetan oro har baimendutako erabilerak, hala Plan Orokor honetan, nola, hala badagokio, plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.
- Hirugarren sektoreko lursailaz bestelako tipologia duten eta hornikuntza publikoetara zuzenduta ez dauden beste lursail eta espazio batzuetan:
- . Etxebizitza autonomoaren erabilera: dagokien arau partikularrean edo plangintza xehatuan erabilera horretara zuzentzen diren edo erabilera hori baimentzen den lursailetan eta/edo

eraikuntzetan besterik ez, nahiz erabilera hori soilik, nahiz etxebizitza erabilerekin bateragarriak diren beste erabilera batzuekin batera.

- . Industria erabilerak: dagokien arau partikularrean zein plangintza xehatuan nahiz berariaz erabilera horietara, nahiz erabilera horietara eta horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara zuzentzen diren lursailetan eta/edo eraikuntzetan, nahiz besterik gabe horiek baimentzen direnetan.
- . Ekipamendu komunitarioko erabilerak, gunean bultzatutako erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.
- . Aparkaleku eta garaje erabilera.
- Hornikuntza erabilera publikoak (komunikazioak, espazio libreak, ekipamenduak, zerbitzu azpiegiturak, etab.), guneko erabilera bereizgarriekin bateragarriak diren modalitateetan.

\* Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

**C.- Hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren erabileretara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa.**

Oro har, eta nahiz dagozkion Arau Partikularretan nahiz sustatu beharreko plangintza xehatuan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, gune osoan hirugarren sektoreko erabileraz bestelako irabazizko erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa gune horretako hirigintza eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

D.- Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

**\* UR. Landa erabilerako guneak.**

**5.- UR.1 Babes bereziko landa gunea.**

Beren baldintza eta ezaugarri naturalak kontuan hartuta babestu eta begiratu beharrekoak diren landa guneak; interes nabarmenekoak dira ondo garatutako landare egiturak eta era berean oso toki kalteberak dituztelako.

**A.- Eraikuntza erregimen orokorra.**

Gune hauetan, edozein motatako eraikinak eta instalazioak ezartzea debekatuta dago oro har, nahiz eta lurzoru urbanizaezinean berezkoak diren jarduerekin lotuta egon. Salbuespen izango dira lehendik zeuden eta mantentze daitezkeen eraikinak.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

\* Erabilera bereizgarriak:

- bertako balio ekologikoak eta paisajistikoak zaintzekoak eta, hala badagokio, haiek leheneratzekoak.

\* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Bizitegikoak.

Lehendik zeuden eraikinen kasuan, soilik onartuko dira bolumena areagotzen ez duten birgaitze eta mantentze lanak.

- Interes publiko eta sozialeko erabilerak:  
Dagokion Plan Berezia formulatu eta gero, baldin eta interes iraunkorra dagoela egiaztatzen bada eta beste aukerarik egon ezean, interes publiko edo soziala duten eraikinak, instalazioak edo ekipamenduak onartu ahal izango dira.

\* Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

### C.- Jabaria.

Gune hauen erregimen juridikoa, pribatua edo publikoa, alde batetik eta hala badagokio, horiei buruzko lege xedapenetan eta plan eta proiektu espezifikoetan, eta bestetik, Plan Orokor honen dagokien arau partikularrean eta, hala badagokio, plana garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoa da.

## 6.- UR.2 Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko landa gunea.

Nekazaritza ahalmen handieneko lurzoruek osatzen duten landa gune globala. Dena den, gune horren barruan arlo horretan balio eta interes desberdinak dituzten eremuak eta lurzoruek bereiz daitezke.

### A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Oro har, gune honetan baimentzen da lehendik zeuden eraikinak birgaitzea eta, hala badagokio, zabaltzea, baldin eta antolamenduz kanpokoak ez badira; era berean, eraikin berriak altxatzea baimenduko da, landa erabileretarako edo bestelako erabilera baimenduetarako, betiere Hirigintza Arau hauetako Bosgarren Tituluko baldintzetan.

Oro har, gune honetan bereizgarriak eta onargarriak diren erabilerekin lotutako eraikuntzak baimentzen dira, baldin eta indarrean dagoen legedian, lurraldea antolatzeko tresnetan, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan finkatutako baldintzetan ezartzen badira.

Plan Orokor hau indarrean jartzen denean bertan dauden eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta lehen indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza erregimenaren arabera eraiki badira.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira nahiz Plan Orokor honetan nahiz hori garatzeko sustatzen den plangintzan antolamenduz kanpokotzat jotzen diren egungo eraikuntzak eta gune honen berezko izaerarekin eta helburuekin bat ez datorren mantentzea eskatzen dutenak.

Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntza horietan gune honen bereizgarriak diren erabilerak zein horiekin bateragarriak direnak ezartzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Plan Orokor honi dagokionez, obra horiek era askotakoak izan daitezke. Hala, eraikuntza horiek eraberritzeko obrak zein eraitsi eta ordeztekoak baimentzen dira, betiere Plan Orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Dena den, obra horiek egiteko baimen eraginkorra eta behin betikoa izateko, dagokien udal-lizentziaz gain, indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera beharrezkoak izan daitezkeen gainerako txostenak eta baimenak jaulki eta lortu beharko dira.

Halaber, eraikuntza berriak egitea baimentzen da, baldin eta zerbitzatzen duten nekazaritza ustiapenarekin erlazionatuta badaude edo landa ingurunean eta gune honetan ezartzea interes publikoak justifikatzen badu, eta ingurune eta gune horren berezko helburuekin eta izaerarekin bateragarria eta koherentea bada.

## B.- Erabilera erregimen orokorra.

Gune honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

\* Erabilera bereizgarriak:

- Nekazaritza ustiapeneko erabilerak.

\* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Ingurumena babesteko erabilerak.
- Baso erabilerak.
- Nekazaritza industriak.
- Aisialdiko eta atsedenaldirako erabilerak, baldin eta gune honen berezko ezaugarriekin eta izaerarekin bateragarriak badira.
- Bizitegi erabilerak:
  - . Erabilera bereizgarrien edo beste erabilera onargarri batzuen erabilera osagarri gisa, lehentasunez gaur egun dauden eraikuntzetan, baita, behar bezala justifikatutako kasuetan, eraikuntza berrietan ere, hala arlo horretan indarrean dagoen legedian nola Plan Orokor honetan bertan eta, hala badagokio, berau garatzeko susta daitekeen plangintzan horri buruz ezartzen diren irizpide eta baldintzekin bat etorritik.
  - . Erabilera autonomo gisa, Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta lehendik erabilera horretara zuzendu diren eraikuntzetan besterik ez.
- Ekipamendu komunitarioko erabilerak: landa ingurunearekin eta gune honekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Lehen batean eta lehentasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikin finkatueta gaituko dira, baldin eta, eraikinen ezaugarriak kontuan harturik, erabilera horietara zuzentzeko modukoak badira.

Salbuespen gisa eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, nahitaezko plan berezia formulatu ondoren. Plan berezi horrek dagozkion eraikitze eta erabiltzeko baldintzak eta ingurune naturala babestekoak eta begiratzekoak definituko ditu, baita era guztietako inpaktuak ezabatzeko eta/edo minimizatzeko beharrezkotzat jotzen direnak ere.

Osagarri gisa, kasu bakoitzean etxebizitza osagarri bat (1) egokitzea komeni den ala ez aztertuko da, eta dagokion erabilera nagusiari loturik beharrezkoa dela behar bezala justifikatzen denean baizik ez da baimenduko.

- Hirugarren sektoreko erabilerak, hotel, ostalaritza, jolas, kirol, osasun eta laguntzako erabileren, erabilera soziokulturalen eta turismo kanpalekuen modalitateetan, baldin eta landa ingurunean eta gune honetan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Lehen batean eta lehentasunez, Plan Orokor hau behin betiko onartu aurretik dauden eraikin finkatueta gaituko dira, baldin eta, eraikinen ezaugarriak kontuan harturik, erabilera horietara zuzentzeko modukoak badira.

Salbuespen gisa eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, nahitaezko Plan Berezia formulatu ondoren. Plan Berezi horrek dagozkion eraikitze eta erabiltzeko baldintzak eta ingurune naturala babestekoak eta begiratzekoak definituko ditu, baita era guztietako inpaktuak ezabatzeko eta/edo minimizatzeko beharrezkotzat jotzen direnak ere.

Osagarri gisa, kasu bakoitzean etxebizitza osagarri bat (1) egokitzea komeni den ala ez aztertuko da, eta dagokion erabilera nagusiari loturik beharrezkoa dela behar bezala justifikatzen denean baizik ez da baimenduko.

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu erabilerekin parekagarritzat joko dira.

- Zerbitzu azpiegiturak, landa ingurunean ezartzea beharrezkoa edo egokia denean, eta interes publikoak justifikatzen duenean.
- \* Baimendutako erabilerak: erauzteko erabilerak eta aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa ingurunearen eta gune honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.
- \* Dena den, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta ezartzeko, ezinbestekoa izango da, besteak beste, indarrean dauden legedian eta lurraldea antolatzeko tresnetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokitzea.

C.- Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

### 7.- UR.3 Ingurumen hobekuntzako landa gunea.

Gune hauen bereizgarria da baso degradatuak, sastrakadiak eta bazterreko lurak egotea, eta balio handiagoko eremuen ondoan daudenez, onuragarritzat jotzen da kalitate handiagoko mailetara eboluzionatzea. Izan ere, bertako ingurumen egoera maila ekologiko bilakatuagoetara bideratu nahi da.

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Hurrengo idatz zatian aipatzen diren salbuespenak kontuan hartuta, ez da baimentzen gunean eraikuntza berririk egitea, eta Plan Orokor hau indarrean jartzen denean bertan dauden eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta lehen indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza erregimenaren arabera eraiki badira.

B.- Erabilera erregimen orokorra.

- \* Erabilera bereizgarriak:
  - Nekazaritza eta abeltzaintza ustiategiak. Baso erabilerak, landa espazio libreak eta lurralde elementuak.
- \* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak, Babes Bereziko Guneko baldintza berberetan.
  - Bizitegi erabilerak:
- \* Debekatutako erabilerak:

aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa ingurunearen eta gune honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

C.- Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

### 8.- UR.4 Basogintzako landa gunea.

Batez ere gaur egun dituzten eta/edo izan ditzaketen basogintzako balioen presentzia bereizgarri duten landa gune globalak, begiratu eta bultzatu beharrekoak.

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Hurrengo idatz zatian aipatzen diren salbuespenak kontuan hartuta, ez da baimentzen gunean eraikuntza berririk egitea, eta Plan Orokor hau indarrean jartzen denean bertan dauden eraikun-

tzak finkatu egingo dira, baldin eta lehen indarrean zegoen plangintzan ezarritako hirigintza erregimenaren arabera eraiki badira.

Finkatze horretatik kanpo geratzen dira nahiz Plan Orokor honetan nahiz hori garatzeko sustatzen den plangintzan antolamenduz kanpokotzat jotzen diren egungo eraikuntzak eta gunen berrezko izaerarekin eta helburuekin bat ez datorren mantentzea eskatzen dutenak.

Testuinguru horretan, gaur egun dauden baserriak eta nekazaritza ustiategiak finkatu egiten dira.

Gaur egun dauden eta finkatzen diren eraikuntza horietan gunen bereizgarriak diren erabilerak zein horiekin bateragarriak direnak ezartzeko beharrezkoak diren obrak egitea baimentzen da.

Plan Orokor honi dagokionez, obra horiek era askotakoak izan daitezke. Hala, eraikuntza horiek eraberritzeko obrak zein eraitsi eta ordeztzekoak baimentzen dira, betiere Plan Orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Dena den, obra horiek egiteko baimen eraginkorra eta behin betikoa izateko, dagokien udal-lizentziaz gain, indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera beharrezkoak izan daitezkeen gainerako txostenak eta baimenak jaulki eta lortu beharko dira.

#### B.- Erabilera erregimen orokorra.

##### \* Erabilera bereizgarriak:

- Baso erabilerak.

##### \* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Ingurumena babesteko erabilerak.
- Nekazaritza ustiapeneko erabilerak, baso erabilerekin bateragarriak diren heinean.
- Bizitegi erabilerak:
  - . Etxebizitza osagarriak: beste erabilera onargarrietakoak soil-soilik.

Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zeuden nekazaritza ustiapenen etxebizitza osagarria bada eta indarrean dagoen hirigintzako legedian zein Plan Orokor honetan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen baditu, eraikuntza berrian ezarri ahal izango da.

Gainerako kasuetan, lehendik zeuden eraikuntzetan ezarri beharko da.

- . Etxebizitza autonomia: Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan besterik ez, baldin eta lehendik bizitegi-erabilerara zuzendu badira.
- Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

Landa eta baso ingurunearekin eta gunen honekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Lehen batean eta lehenetsunez, Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikin finkatuetan gaituko dira, baldin eta, eraikinen ezaugarriak kontuan harturik, erabilera horietara zuzentzeko modukoak badira.

Salbuespen gisa eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira, nahitaezko plan berezia formulatu ondoren. Plan berezi horrek dagozkion eraikitze eta erabiltzeko baldintzak eta ingurune naturala babestekoak eta begiratzekoak definituko ditu, baita era guztietako inpaktuak ezabatzeko eta/edo minimizatzeko beharrezkotzat jotzen direnak ere

- Hirugarren sektoreko erabilerak:

Hotel, ostalaritza, jolas, kirol, osasun eta laguntzako erabileren modalitateetan, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik dauden eraikuntzetan besterik ez, baldin eta landa ingurunean ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

Baimentzearen ondorioetarako, hirugarren sektoreko erabilera horiek ekipamendu erabilerekin parekagarritzat joko dira.

- Zerbitzu azpiegituren erabilerak:

Landa eta baso ingurunearekin eta gune honekin bateragarriak diren modalitateetan, baldin eta ingurune horretan ezartzea egokia bada eta interes publikoak justifikatzen badu.

\* Debekatutako erabilerak:

aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa ingurunearen eta gune honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.

Dena den, erabilera bereizgarri eta bateragarri horiek baimentzeko eta ezartzeko, ezinbestekoa izango da, besteak beste, indarrean dauden legedian eta lurraldea antolatzeko tresnetan horri buruz ezarritako irizpideetara egokitzea.

C.- Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

## 9.- UR.5 Lur gaineko uren babeseko gunea.

Ondoren adierazten diren hiru baldintzak betetzen dituzten ur ibilguek eta horien babes ertzek osatzen duten gunea.

Lehenik, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean –isurialde kantauriarra– grafikoki identifikatutako ur ibilguak dira.

Bigarrenik, Plan Orokor honek lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dituen ur ibilguak eta ertzak dira, eta bertatik kanpo geratzen dira hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta daudenak.

Hirugarren, Lurraldearen Arloko Plan horretan araututako hirigintza osagaiaren arabera identifikatzen diren babes ertzak daude.

Gainerakoan, oro har, arlo horretan indarrean dagoen legedian eta Lurraldearen Arloko Plan horretan ezarritako irizpideen arabeko tratamendua izango dute.

### A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Adierazitako ibilguetako eta horien babes ertzetako eraikuntza erregimen orokorra gai horretan indarrean dagoen legedian eta Lurraldearen Arloko Plan horretan eta, hala badagokio, hiri plan-gintzan ezarritakoa izango da.

### B.- Erabilera erregimen orokorra.

\* Erabilera bereizgarriak:

- Lurralde elementuen erabilera.
- Ingurumena babesteko erabilerak.

- \* Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - Aisialdiko eta atsedendikiko erabilerak, baldin eta gune hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
  - Nekazaritza ustiapeneko eta basogintzako erabilerak, baldin eta gune hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
  - Espazio libreen erabilerak, baldin eta gune hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
  - Zerbitzu azpiegituren erabilerak, baldin eta gune hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
  - Gune hau babesteko helburuekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk.
- \* Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak, landa ingurunearen eta gune honen izaerarekin eta berezko helburuekin bateraezinak direnak.
- \* Erabilera horiek baimentzearen edo ez baimentzearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan –indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne– ezarritakoari jarraituko zaio kasu orotan.

### C.- Jabaria.

Ibai ibilguk, jabari publiko hidraulikoaren barruan dagoen zatian, erabilera publikoko gune baten berezko izaera edukiko dute.

Bestalde, ibilgu horien babes ertzek, jabari publiko horren kanpoaldean, erabilera pribatuko eta/edo ondare erabilerako gune baten berezko izaera edukiko dute, hiri plangintzan eta/edo lurraldea antolatzeko tresnetan bildutako aurreikuspenen arabera erabilera publikoko eremutzat jotzekoak diren kasu eta tartetean izan ezik.

## 10.- UR.6 Lurzoru erreserbako gunea.

Lurzoru urbanizaezineko guneak dira. Plan honetan planteatzen da lurzoru horiek begiratzea eta iraunaraztea, N-1 errepidea desdoblatzeko eta GI-2638 errepidearekin lotzeko beharrezkoak diren lurzoru erreserbak eratzeko.

### A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Edozein motatako eraikinak eta instalazioak ezartzea debekatuta dago oro har, nahiz eta Lurzoru Urbanizaezinean berezkoak diren jarduerekin lotuta egon.

### B.- Erabilera erregimen orokorra:

Ez-egokitzat joko da nekazaritzako eta abeltzaintzako eta basogintzako ustiategiak mantentzera bideratzen ez den edozein erabilera.

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Lurzoruen nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerak lehendik zeuden ustiategietarako.
  - . Errepideen erabilera.

Gauzatu ahal izango dira plan berezi baten bidez lurzoruen erreserba arrazoitzen duten erabilerak. Lehen aipatutako desdoblamenturako erreserbako eremuaren kasuan, errepideen foru arauaren arabera izapidetuko da.

- Erabilera onargarriak:
  - . Lehendik zeuden baserriak edo ustiapen unitateak, baldin eta bateragarriak badira saihesbi-dearen behin betiko ibilbidearekin.

- . Lehendik zeuden etxebizitzak, nahiz eta ez egon ustategiekin lotuta, baldin eta bateragarriak badira saihebidetaren behin betiko ibilbidearekin.

– Debekatutako erabilerak: . gorago aipatutako guztiak.

### **\*SGC. Komunikazioen sistema orokorra.**

#### **SGCV.1 Bide komunikazioen sistema orokorra.**

##### **11.-SGCV.1.1 Hiriarteko errepideak.**

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Gune hauetan ez da baimenduko eraikitzea; salbuespenak izango dira elementu funtzionalak eta errepideen berezko erabilera osagarriak hartuko dituzten eraikinak, betiere indarrean dagoen legediaren barruan.

Udalerriko bideen sareko planoetan adierazitako guneak Errepideen Foru Arauko xedapenen arabera arautuko dira.

B.- Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Ibilgailuen zirkulazioa.
- Erabilera onargarriak:
  - . Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak, indarrean dagoen legediaren arabera.
  - . Zerbitzu azpiegiturak, sestrapean soilik.
- Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C.- Jabaria: publikoa.

##### **12.- SGCV.1.2 Herri barruko bideak.**

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Eraikinak baimentzen ez diren guneak; salbuespenak izango dira herri barruko bideen berezko elementu eta instalazio osagarriak.

5 m-ko zabalera izango duen afekzio eremu bat ezarriko da bidearen alde bakoitzean, asfaltatu edo zolatutako gunearen mugatik neurtuta; bertan ez da baimenduko inolako eraikuntza berririk, bideak mantentzeko eta erabiltzeko berezkoak izan ezik.

Alanbre hesiak, bestelako hesiak eta lursailen edo finken itxurak bidearen mugatik 3 m-ra egongo dira gutxienez. Bide hauen batez besteko zabalera 6 metrokoa izango da.

B.- Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.

- Erabilera onargarriak:
  - . Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak, hala nola autobusen geltokiak eta antzekoak.

Zerbitzu azpiegiturak: sestrapean soilik.

- Debekatutako erabilerak:
  - . aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D.- Jabaria: publikoa.

### **13.-SGCV.1.3 Landa guneko bide nagusia.**

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Gune hauetan ez da eraikinik baimenduko; salbuespenak izango dira bide hauetako berezko elementu funtzionalak, betiere indarrean dagoen sektoreko legediak eta, hala badagokio, Udal Ordenantzek ezarritakoaren arabera.

5 m-ko zabalera izango duen afekzio eremu bat ezarriko da bidearen alde bakoitzean, asfaltatu edo zolatutako gunearen mugatik neurtuta; bertan ez da baimenduko inolako eraikuntza berririk, bideak mantentzeko eta erabiltzeko berezkoak izan ezik.

Alanbre hesiak, bestelako hesiak eta lursailen edo finken itxiturak bidearen mugatik 3 m-ra egongo dira gutxienez.

Bide hauen batez besteko zabalera 3.5 metrokoa izango da.

B.- Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.
- Erabilera onargarriak:
  - . Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.
  - . Zerbitzu azpiegiturak: sestrapean soilik.
- Debekatutako erabilerak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D.- Jabaria: publikoa.

### **14.-SGCV.1.4 Bizikleta bideak**

Halakotzat jotzen dira mugikortasun ez motorizatua –bereziki bizikletena– garatzeko azpiegitura espezifikoak.

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Gune hauetan ez da eraikinik baimenduko; salbuespenak izango dira bide hauen berezko elementu eta instalazio osagarriak.

1 m-ko zabalera izango duen afekzio gune bat ezarriko da bizikleta bidearen berdinketako kanpoko ertzetatik zenbatzen hasita eta, halaber, bidearen alde bakoitzean, 2,5 metro zabal izango dituen zortasun gune bat.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.
- Erabilera onargarriak:
  - . Erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.
  - . Zerbitzu azpiegiturak: sestrapean soilik.
  - . Une zehatz batzuetan, ibilgailuen zirkulazioa, ondo lursailletara sartzeko.
- Debekatutako erabilerak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D.- Jabaria: publikoa.

**15.-SGCF.2 Trenbide komunikazioen sistema orokorra.**

Trenbide komunikazioen azpiegitura orokorrek eta horien berezko instalazio eta elementuek eta/edo haien zerbitzura daudenek (geltokiak eta geralekuak, etab.) osatzen dituzten guneak.

**A.- Eraikuntza erregimen orokorra.**

Gune honetan bereizgarriak eta onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legedian ezarritako baldintzetan.

Beharrezkotzat jotzen diren trenbide sarea eta trenbide instalazioak lurperatzeko obrak zein horien ertzen konexioa sare horren azpitik hobetzekoak egitea baimentzen da.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Trenbideak.
- Erabilera onargarriak:
  - . Trenbide erabileren erabilera osagarriak.
- Debekatutako erabilerak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D.- Jabaria: publikoa.

**16.-SGC.P Portuko sistema orokorra.**

Pasaiako Portuaren afekzio eremua; portuarekin zerikusia duten erabilera eta eraikinetarako guneak barne hartzen ditu.

**A.- Eraikuntza erregimen orokorra.**

Gune honetan bereizgarriak eta onargarriak diren portuko erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legedian ezarritako baldintzetan.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

- Erabilera bereizgarriak: portu erabilerak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- . Ekipamendu komunitarioko erabilerak, portuko erabilerekin lotuta eta/edo haien osagarriak diren modalitateetan.
- . Jarduera ekonomikoen erabilerak, portuko erabilerekin lotuta eta/edo haien osagarriak diren modalitateetan.
- . Aparkaleku erabilera.
- . Bestelako erabilera baimenduak, arlo honetan indarrean dagoen legediak ezarritako irizpideekin, portuko erabilerekin lotuta eta/edo haien osagarriak barne.

- Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C.- Jabaria. Gune honek izango du, dagozkion ondorioetarako, jabari publikoko gune baten bezko izaera, eta portuen arloan indarrean dagoen legediak horri buruz ezarritako irizpideei men egingo die.

### **\* SGEL. Espazio libreen sistema orokorra.**

#### **17.- "SGEL.1 Hiriko espazio libreak"**

Plangintza orokorrean antolatutako espazio libre orokorrek eratutako guneak. Haien helburua da erantzutea, besteak beste, bertan Lezoko biztanle guztiek gara ditzaketen astialdiko beharrei eta jarduerari eta oro har aisialdiari.

Udalerriko sistema orokorren sarean integratuko dira, eta haien helburua da indarrean dagoen hirigintzako legediak arlo honetan aurreikusitako estandarrari erantzutea.

#### A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Lehendik zeuden eraikinak, zeinak, antolamendu xehatuaren testuinguruan, ekipamendu komunitario publikoko erabileretara zuzentzen direnak, haien zabalpenak barne, eta, hala badagokio eta beharrezkoa den justifikazioaren ondoren, egokitzen jotzen direnak.

Soilik onartuko dira eraikin apaingarriak eta eraikin finko edo behin-behinekoak espazio libreen erabilera osagarrietara bideratuta, eta halaber lur azpiko azpiegituren instalazioa.

Halaber, espazio libreen instalazio osagarriak sestrapean eraikitzea, eta halaber garaje erabilerrako eraikinak.

#### B.- Erabilera erregimena.

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Espazio libreen erabilerak, haien erabilera osagarriak barne.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - . 1. kategoriako merkataritza erabilerak –kioskoak, etab.–, aldi baterako edo behin-behinekoak.
  - . Ekipamenduko erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.
  - . Garaje erabilerak, espazio libreen lur azpian soilik.
- Debekatutako erabilerak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D.- Jabaria: publikoa.

**18.- “SGEL.2. Hiriko ibai ibilguak”.**

Hirigintza eremuetan eta, horrenbestez, Lezoko hiri ingurunean kokatutako ur ibilguek osatzen duten gunea globala.

Oro har, ibilgu horien tratamendua gai horretan indarrean dagoen legedian zein 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planean –isurialde kantauriarra– ezarritako irizpideetara egokituko da.

**A.- Eraikuntza erregimena.**

Gunea hauetan sektoreko legediak baimendutako eraikinak besterik ez dira baimenduko. Bere garaian beren existentzia justifikatu zuen erabileratik bereizitako eraikinak antolamendutik kanpoko zatik joko dira, baldin eta ez badira ekipamendu publikora zuzentzen.

**B.- Erabilera erregimena.**

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Lurralde elementuak (ibai ibilguak). Ingurumenaren babesa.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - . Indarrean dagoen legediak baimendutako erabilerak.
- Debekatutako erabilerak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

**C.- Jabaria: publikoa.****\* SGEC. Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.****19.-SGEC.1 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.**

Udalerriko sistema orokorren sarean integratutako guneak, ekipamendu komunitario orokorreko erabilerak eta horiei lotutako eraikuntzak eta instalazioak ezartzera zuzendutakoak.

Ekipamendu horietan gara daitezkeen Lezoko herritar guztien behar eta eskariei zein udalaz gairako proiektzioa dutenei erantzutea dute helburu.

**A.- Eraikuntza erregimena.**

Dagokien ekipamenduaren berezko erabilerak eta jarduerak eta/edo harekin lotutakoak eta erabilera bateragarriak edo onargarriak garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikuntzak eta instalazioak sestra gainean zein sestrapean ezartzea baimentzen da.

Halaber, sestrapean garaje erabilerara zuzendutako eraikuntzak egitea baimentzen da, baita dagokien azpiegiturak instalatzea ere.

Eraikuntza eta instalazio horiek nahiz Plan Orokor honen dagokien arau partikularrean nahiz hori garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako erregimenera egokitu beharko dira.

**B.- Erabilera erregimena.**

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Ekipamendu komunitarioa. Ezarritako modalitateetan, hala badagokio, modu generikoan edo espezifikoki, dagokion “Arau Partikularrean”.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - . Etxebizitza. Ekipamenduaren erabilera osagarri gisa –1 etx.–.
  - . Espazio libreen erabilerak.
  - . Garaje erabilera.
  - . Ekipamenduko beste erabilera osagarriak edo harekin parekatuak.
- Debekatutako erabilerak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C.- Jabaria. Gune honek, dagozkion ondorioetarako eta halako gune gisa, erabilera publiko edo pribatuko gune baten berezko izaera edukiko du, ekipamenduaren eta haren titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta.

### **\*SGIS. Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra.**

#### **20.-SGIS.1 Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra**

Zerbitzu azpiegitura orokorrak ezartzera zuzendutako guneak. Halakotzat kalifikatzea ezarpen horrek lur eremuen sestra gainean eta, hala badagokio, sestrapean edo lurzorua beraren gainean eragitearekin –baina lurzoruan eragin gabe– lotuta dagoela ulertu behar da.

##### A.- Eraikuntza erregimena.

Soilik baimenduko dira dagozkien azpiegituren zerbitzura dauden eraikinak eta instalazioak, honen garapenean sustatutako plangintzan araututako baldintzetan edota sektoreari dagokion legedian aurreikusi eta araututako bestelako tresna eta proiektuetan, hala nola ur gordailuak, azpiestazio elektrikoak, etab.

##### B.- Erabilera erregimena.

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Zerbitzu azpiegiturak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - . Ekipamenduak eta erabilera nagusiaren osagarriak, finkatzen diren baldintzetan, eta haien garatzen dituen plangintza bereziak baimendutakoak, betiere indarrean dagoen sektoreko legediaren arabera.
- Debekatutako erabilerak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

##### D.- Jabaria: publikoa.

## **9. artikulua.- Lotura arauemailea eta onartutako tolerantziak Kalifikazio Globaleko zehaztapenetan**

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

Plan Orokor honetan ezarrita dauden kalifikazio globaleko erregimena arautzeko zehaztapenek plangintza orokorraren berezko maila dute. Maila eta izaera hori bera dute artikulua honen hurrengo idatz zatietan azaltzen diren erregimen hori birdoitzeko irizpideek ere.

Horrexegatik, hain zuzen, Plan Orokor honetan ezarritako kalifikazio globaleko aurreikuspenak irizpide horien arabera birdoitzeak ez du aldaraziko Plan Orokor honetan ildo horretan ezarrita da-  
goen erregimena.

Bestalde, irizpide horietara egokitzen ez diren birdoitzeak Plan Orokorraren aldaketatzat joko dira ondorio guztietarako, eta alde zuzenetik plana aldatzeko espediente bat formulatzea eskatuko dute.

## **2.- Hiri lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko gune globalen mugaketaren birdoitzeak.**

2.1.- Hala badagokio, udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintzak doikuntzak sartu ahal izango ditu antolatutako erabilera globaleko guneen eta lurzoru urbanizaezinaren arteko mugan. Alabaina, ezin izango du gune horien azalera %5 baino gehiago handitu edo murriztu.

Nolanahi ere, alde batera utzitako azalera Lurzoru Urbanizaezin Mugakideari dagokion “erabilera globaleko gunera” sartuko dira.

2.2.- Lurzoru urbanizagarrian, plangintza xehatuak etxebizitza eta industria erabileretara zuzendutako erabilera globaleko guneen atalen afekzioa ezarri ahal izango du sistema orokorretako elementuengatik, baldin eta okupatutako azalera gunean mugatutako azalaren %10 gainditzen ez badu.

Baldintza horietan, adierazitako okupazioak ez du exijituko eragindako gune edo guneei esleitutako hirigintza aprobetxamendua birdoitzea.

Era berean, baina alde zuzeneko plangintza egin beharrik gabe, lurzoru urbanizaezinean, landa guneen afekzioa portzentaje horretatik behera adostu ahal izango da aipatutako sistema orokor horiengatik.

2.3.- Aurreko atalean adierazitako irizpidearen aplikazio berezi gisa, aipatutako lurzoru motetan elementu funtzionalak edo errepideen zerbitzukoak –zerbitzu estazioak, sorospen postuak, autobus geltokiak eta beste batzuk–, sistema orokor horien zerbitzukoak eta horiei atxikita, aipatutako sistemarako kalifikatuetatik kanpoko lurzoruetan, nahiz eta aipatutako lurzoruetan ezarpen hori berriaz baimenduta ez bada ere.

Horretarako, aipatutako elementuen ezarpena sistema orokorren afekzio eremuaren zabaltzetat joko da, eta lehen adierazitako mugekiko doitu beharko da.

Elementu horiek titularitate pribatuko irabazizko aprobetxamenduak jasotzen badituzte, eta erasandako erabilera orokorreko gunerako zuzenean eta berriaz eta arauzko izaeraz aprobetxamendu muga jakin bat ezarri balitz, aprobetxamendu horiek muga hori kalkulatzeko konputatuko dira. Irizpide hori ez da aplikatuko erabilerek hornikuntza izaerakoak izanez gero, edota lurzoru publikoetan ezarriko balira.

2.4.- Horien bidez proposatutako helburuen lorpena bermatzen bada, hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian formulatu beharreko garapen plangintzak proiektu honetan plangintza orokorraren mailarekin ezarritako antolamendu xehatuaren zehaztapenen lurralde eragina birdoitu ahal izango du.

2.5.- Lurzoru urbanizaezinean plangintza bereziak eta obra proiektuek komunikazio sistema orokorren eta zerbitzu azpiegituren elementuen guneen araberrako sailkapena aldatu ahal izango dute, beren trazaduran eta beren elementuen zehaztutako eraketan doikuntza berriak ahalbidetearren.

- 2.6.- Proiektu honetan ezarri eta aurreko epigrafeetan aipatutako mugen barruan ez dauden guneen arabeko sailkapen orokorretako doikuntzak ondorio guztietarako Arau Subsidiarioen aldakuntzat joko dira, eta ezaugarri horietako espediente baten aurretiko formulazioa exijituko da.
- 2.7.- Lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako erabilera orokorreko guneean eta Hiri Lurzorutzat sailkatuta berariaz hala ezartzen denean, antolatutako eraikuntza aprobetxamenduaren mugaketarako, esleitutako eraikuntza ahalmenaren indizea edo indizeak arauzko zehaztapentzat joko da.
- Nolanahi ere, aipatutako eraikuntza aprobetxamendua ondorioztatzen den guneen arabeko azalerak adierazitako eraikuntza ahalmenaren indizeen ondorioa izango da, hala balegokio, behin artikulu honetako aurreko ataletan baimendutako guneen arabeko mugaketaren doikuntzak eginez gero.
- 2.8.- Eremuetako Arau Partikularrek kokatzen diren erabilera orokorreko guneari dagozkion eraikuntza erregimen eta erabileraren arabera egokitzen ez diren eta erantzuten ez dioten lehengo eraikuntzak finkatu ahal izango dituzte.

### 3. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUN FISIKOA ETA HIRIGINTZA ALORREKOA ZEHAZTEA

#### 10. artikulua.- Eraikigarritasunaren sistematizazioa.

##### 1.- Irizpide orokorrak.

- 1.1.- Indarrean dagoen hirigintza legedian ezarritakoaren arabera, hiri plangintzak sestra gainean eta sestrapean aurreikusten duen eta eraikita edo eraiki gabe dagoen irabaziko eta ez-irabaziko sabai azalera osoa da eraikigarritasun fisikoa edo gordina.
- 1.2.- Legeria horretan ezarritakoa kontuan hartuta, hirigintza eraikigarritasuntzat hartzen da hiri plangintzak aurreikusitako irabaziko eraikigarritasun fisikoa, gaur egun dauden hornikuntza publiko eta finkatutakoei zein berriei loturik dagoena kanpoan utzita.
- 1.3.- Lursail eraikigarriei esleitutako eraikigarritasun fisikoa edo gordina zuzenean eta espresuki definitu ahal izango da (eraikigarritasun indizearen, guztizko eraikigarritasunaren eta abarren bitartez), edo zeharka, eraikuntzaren formaren arautzearen bitartez, gaur egun dagoen eraikuntzaren formara bidaltzea barne.
- 1.4.- Eraikigarritasun fisiko edo gordinaren zuzeneko arautzea, oro har, sestra gainean eta, hala badagokio, sestrapean aurreikusitakoari dagokio.
- 1.5.- Zeharkako arautzea soilik onartuko da ondorengo kasuetan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa zehazteko:
- \* Hiri lurzoru gisa sailkatutako guneen eta lursailen sestra gainean eta azpian.
  - \* Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuen eta lursailen sestrapean.
- Alabaina, eraikigarritasuna arautzeko formula hori erabiltzeak aukera eman beharko du hirigintza antolamendua garatzeko eta/edo gauzatzeko prozesuaren dagokion fasean esleitutako eraikigarritasuna egoki kuantifikatzeko.
- 1.6.- Eraikigarritasuna zeharka, hau da, eraikuntzaren formaren arautzearen bitartez, definitzen den kasuetan, Plan Orokor honetan ezarritako zenbaketa irizpideei jarraituko zaie oinarritzko magnitude arautzaileak neurtzeko –beheko solairuaren okupazioa, eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua–.

1.7.- Gune edo lursail bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneousotasunik gabeko zehaztapen multzo batek definitzen duenean –guztizko eraikigarritasuna, eraikigarritasun indizea eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztapenak–, zehaztapen horiek guztiak elkarri gainjarrita aplikatzearen emaitza izango da baimendutako aprobetxamendu maximoa, eta zehaztapenik murriztaileek mugatuko dute.

Dena den, zehaztapen horietako edozeinek izaera arauemaile ezagutua badu eta gainerakoak orientagarriak badira, hura aplikatzearen ondorio denari jarraituko zaio.

1.8.- Titulartasun publikoko sistema orokorreko edo tokiko sistemako hornikuntza erabileretara zuzendutako gune globalei edo lursailei esleitzen zaien eraikigarritasun fisikoa edo gordina, oro har eta ondorio guztietarako, ez da egitura antolamenduaren berezko zehaztapentzat hartuko, antolamendu xehatuaren zehaztapentzat baizik.

1.9.- Hornikuntza publikoetara zuzendutako lurzoru eta espazioen sestraperan baimendutako eraikigarritasun fisikoa eraikuntzako lau solairukoa da, dokumentu honetako 58.1 artikuluan adierazitako irizpideen arabera eraikita eta kasu bakoitzean egokituz jotako hedadurarekin. Komenigarria eta egokia dela justifikatu ondoren, eraikigarritasun hura eta solairu kopuru hau gorantz birdoitu ahal izango dira dagokion plangintza xehatuaren formulazioaren bidez.

## 2.- Hirigintza eraikigarritasuna.

2.1.- Oro har, hirigintza eraikigarritasuntzat hartuko da hiri lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian mugatutako lursail hauei esleitzen zaiena: “Rd” –bizitegi-erabilera–, “I” –jarduera ekonomikoen erabilera–, “EC” –titulartasun pribatuko ekipamendu komunitarioa– eta “IS” –zerbitzu azpiegitura pribatuen modalitatean besterik ez–.

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

2.2.- Aitzitik, hirigintza eraikigarritasunik gabekotzat jotzen dira eta, horrenbestez, irabazizko izaerarik gabekotzat, zuzkidura erabilera publikoetara zuzentzen diren lursailak eta espazioak, “C” -komunikazio sistemak–, “EL” –espazio libreak–, “EC” –titulartasun publikoko ekipamendu komunitarioa– eta “IS” –zerbitzu azpiegitura publikoen modalitatean– gisa kalifikatutakoak, eta espazio horietan aurreikusten diren eraikuntzak.

Halakotzat hartuko da, halaber, aurreko “2.1” idatz zatian aipatu diren irabazizko lursailetan aurreikusitako eraikigarritasuna, dagokion plangintzaren berariazko zehaztapenaren ondorioz zuzkidura erabilera publikora zuzentzen dena.

2.3.- Halaber, hirigintza eraikigarritasuntzat joko da baimendutako titulartasun pribatu eta/edo ondare titulartasuneko erabilera eta/edo eraikinekin lotutakoa, eta, hala badagokio eta haien desafekzioaren ondoren, aurreko 1. idatz zatian adierazitako azpigueneen lur azpian.

2.4.- Finkatu gabeko hiri lurzoru gisa eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuetan, gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasunaren arloan indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzen mende daudenak, zeinetan bereizten baitira hainbat motatako irabazizko gune globalak (bizitegikoak, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, etab.) eta haien antolamendu xehatuaren zehaztapenaren ondoriozko eremu bateratua eratzen baitute –helburu horrekin sustatu beharreko plangintzaren formulazioa barne–, gune horietako bakoitza banan-banan aintzat hartuko da legearen baldintza horiek betetze aldera.

## 3.- Sestraperako eraikigarritasuna.

3.1.- Hiri lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan sestraperan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna honako irizpide hauek aplikatzearen ondoriozkoa da:

- a) Oro har, sestra gaineko eraikigarritasuna duten lursailetan baimentzen den sestrapeko hiri gintza eraikigarritasuna azken honen %60koaren baliokidea izango da.  
Era berean, eta oro har, portzentaje hori aipatutakoa baino handiagoa edo txikiagoa izan daiteke, baldin eta arrazoi geotekniko, tekniko eta/edo eraikuntzaren ingurukoek hala justifikatzen badute.

Portzentaje hori kalkulatzeko, sestra gaineko eraikigarritasuntzat joko da erdisotoko solairuetakoa, baldin eta horri buruzko baldintzak betetzen dituztela kontuan hartuta, plangintzak espresuki zuzentzen baditu bizitegi erabileretara, jarduera ekonomikoetara, ekipamendu pribatura edo irabazizko antzeko beste erabilera batzuetara.

Era berean, erdisotoko solairuen eraikigarritasuna sestrapeko eraikigarritasuntzat joko da ondorio guztietarako, baldin eta aparkaleku, trasteleku edo antzeko beste erabilera batzuetara zuzentzen bada.

- b) Oro har, sestra gaineko eraikigarritasunik ez duten lursailtako sestrapeko eraikigarritasuna sotoko bi solairu eraikigarrien parekoa izango da, betiere dokumentu honetako 56. artikuluan adierazitako baldintzekin.
- c) Hirigintza Eremuetako Arau Partikularrek beherantz edo gorantz birdoitu ahal izango dute portzentaje hori, edota, zuzenean eta espresuki, haren aplikazioaren ondoriozko eraikigarritasuna.
- d) Dena den, eraikuntza edo multzo katalogatuak direnean, aurreko parametroak birdoituztat joko dira, behar bezalako baldintzetan mantentzeak eta begiratzeak justifikatzen duen heinean.
- e) Aurreko idatz zatietan aipatutako parametro guztien aplikazioaren ondoriozko hirigintza eraikigarritasuna ondorio guztietarako joko da eremu edo lursail horietako baimendutako eraikigarritasun maximotzat, eta ez du inolaz ere behin betiko edo arauzko izaerarik.
- f) Sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna behin betikoa eta arauzkoa izango bada ondorio guztietarako (haren zehaztapena eta egikaritzea; eraginpeko lurak jabeen artean banatzea; lur horien ondare balioa eta jabeei dagozkien hirigintza eskubideak zehaztea; etab.), aldeztatik aurretik honako alderdi hauek, besteak beste, eraginkortasunez ebaluatu beharko dira:
- \* Dagokion sestrapeko eraikuntzaren bideragarritasun teknikoa, hedadura eta irispide osoan kontuan hartuta, dagozkion azterketa geotekniko zorrotzak egitea ere barne dela.
  - \* Nahiz eraikuntza edo lursail bakoitzean banan-banan nahiz lursail eta eraikuntzen multzo baterako orokorrean ezarritako eraikuntza horretara sartzeko baldintzak gauzatzeko bideragarritasuna.
  - \* Hala badagokio, dagozkion eraikinen edo haien zatien katalogazioarekin eta haien babesarekin lotutako baldintzak.

Ebaluazio hori dagokion plangintza zehatua, urbanizatzeko jardun programa, urbanizazio proiektua, berdinbanatzeko proiektua edo eraikuntza proiektua egiten den aldi berean edo horren osagarri gisa planteatu ahal izango da.

Dena den, hirigintza eraikigarritasuna banatzerakoan erabaki egokiak hartzearen ondorioetarako, lursailak berriz zatitzeko proiektua egin baino lehen dagokion urbanizazio proiektua egin beharko da, eta proiektu horrek adierazitako erabakiak hartzeko beharrezkoa den azterketa geotekniko zorrotza hartuko du bere baitan.

Horretarako egindako azterketek aipatutako eraikigarritasun maximoa gauzatzea ezinezkoa dela adierazten badute, eraginpeko eremuaren edo lursailaren sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna azterketa horien ondorioz finkatzen dena izango da.

3.2.- Oro har, hornikuntza publikoetara zuzendutako lur eta espazioen sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa artikuluko honetako 1,8 idatz zatian adierazitako irizpideen ondoriozkoa da.

#### 4.- Eraikigarritasun fisikoa zehazteko eta arautzeko parametroak.

4.1.- Oro har, erabilera globaleko zonetan zein erabilera xehatuko lursail eta espazioetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoa ondoren adierazitako irizpideren baten arabera zehaztu eta arautuko da.

- \* Zuzenean eta espresuki, sabai azalera eraikigarrian  $-m^2(s)$  –, hurrengo 4.2 idatz zatian azaldutako jarraibideen arabera.

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

- \* Zeharka araututa honako hauen bitartez:

- Eraikuntzaren forma arautzea.
- Egun dagoen eraikuntza finkatzea.

Plan Orokor honetako Katalogoko eraikinen katalogazioko erregimenean araututako aurreikuspen arautzaileak.

- Horri buruz egokiak eta behar bezain zehatzak diren beste zenbait parametro.

Eraikin katalogatuek okupatutako lursailak direnez, ondorio guztietarako ulertuko da hala egiturazko hirigintza erregimenarekin nola hirigintza erregimen xehatuarekin zerikusia duen eraikigarritasun fisikoa katalogazio erregimen horren baldintza arautzaileen ondoriozkoa izango dela, eta ez, hala badagokio, gune global horretako eraikuntza erregimen orokorraren ondoriozkoa.

4.2.- Eraikigarritasun fisikoa zuzenean arautzearen ondorioetarako, neurtzeko unitatea sabai eraikigarriko metro koadroa izango da, eta « $m^2(s)$ » laburtzapenaren bidez identifikatuko da.

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan arautu ahal izango da, eta bertan garatzeko baimentzen den guztizko sabai azalera eraikigarriaren definizioaren bitartez arautuko da. Hautabidez, dagokion eremuaren azalera kontuan izanik, baimentzen den sabai azalera eraikigarria hartu ahal izango da aintzat. Kasu horretan, esleitutako eraikigarritasun indizea adieraziko da, eremuaren azalerako metro koadro bakoitzeko sabai azalerako metro koadrotan neurtuta  $-m^2(s)/m^2-$ .

4.3.- Hiri plangintzak baimendutako eraikigarritasuna zeharka arautzen duenean, bere aurreikuspenak gauzatzeko ondorengo faseetan, eta bereziki, dagozkion eraikuntza proiektuetan, eraikigarritasuna zuzenean eta espresuki neurtuko da.

#### 5.- Eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenen maila eta izaera juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

5.1.- Plan Orokor honetan mugatutako gune globalen eta/edo hirigintzako eremu edo azpiere-muen hirigintza eraikigarritasun orokorra edo egiturazkoa arautzen duten aurreikuspenek egitura antolamenduaren berezko maila dute

5.2.- Nahiz Plan Orokor honen nahiz plangintza xehatuaren emaitzazko (azpi)gune xehatuen edo lursailen hirigintza eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenek antolamendu xehatuaren berezko maila dute.

5.3.- Zuzkidura publikoetara zuzendutako gune eta lursailen eraikigarritasun fisikoa arautzen duten aurreikuspenek antolamendu xehatuaren berezko maila dute.

### **11. artikulua.- Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpideak.**

Oro har, honako espazio hauek eraikuntza baten eraikigarritasun fisiko edo gordin gisa zenbatuko dira:

- \* Sestra gainean zein sestrapean kokatutako 1,80 m-tik gorako altuera libre daren espazio estaliak eta itxiak. Altuera hori gainditzen duen zatia zenbatuko da.
- \* Eraikineko elementu trinkoak.
- \* Patioak eta  $\varnothing < 1,50$  m-ko instalazioen hodiak.
- \* Igogailuen kaxak.
- \* Eskailerek okupatutako azalera, haien plano inklinatuak edo gakoak barne.
- \* Hegal irekiak (balkoiak, terrazak, eguterak, etab.) eta ataripeak, estaltzeko aukera dutenean eta erabilera publikoko zortasunen mende ez daudenean. Azaleraren %50 zenbatuko da.
- \* Atzeraemanguneak, baldin eta beren lau aldeetatik hiru itxita badituzte –zoruaz eta sabaiaz gain–, aurrealdean irekita egon arren. %100 zenbatuko dira. Tratamendu horixe izango dute guztiz itxita hegalek, eta halaber atzeraemanguneetarako aipatu ditugun itxitura baldintza betetzen dituztenak.
- \* Aurreko baldintzak bete arren, eraikin beregain eta baimendutako profilean integratua osatzen ez duten teilatupeko espazioak soilik zenbatuko dira baldin eta erabilera nagusietara zuzentzen badira (lursailen bereizgarriak eta onargarriak direnak, osagarriak salbu), hala beheko solairuan aurreikusitakoetara lotutakoak nola autonomoak eta bereziak izan.

Espazio horiek zenbatuko dira, nolana ere, artikulua honetan ezarritako irizpideen arabera, baldin eta espazio horiek eraikuntza solairu beregain eta baimendutako profilean integratu bat eratzen badute. Aitzitik, ez dira zenbatuko aipatutako eraikigarritasunaren zati gisa ondorengo espazio eta elementuak:

- \* 1,80 m-tik beherako altuera duten espazio estaliak eta itxiak.
- \* Patioak eta  $\varphi > 1.50$  m-ko instalazioen hodiak.
- \* Erabilera publikoko ataripeak, titulartasun publikokoak edo pribatukoak izan (kasu honetan, erabilera publikoaren zortasunaren mende).
- \* Baimendutako sabaiondoak.
- \* Zerbitzuguneen eta erregaia hornitzeko unitateen hornidura hartuneak kokatzen diren guneetan jarri beharreko estalkiak, instalazioak zein haien erabiltzaileak babesteko direnak, baldin eta funtzio hori betetzeko baino ez badira.

Hala eta guztiz ere, oro har, aipatutako eraikigarritasun horren zehaztapenean bereiziko da lursailaren sestraren gainean eta azpian aurreikusitakoa.

**HIRUGARREN TITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA**
**1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN SISTEMATIZAZIOA**
**12. artikulua.- Kalifikazio Xehatuaren erregimena**

1.- Hurrengo artikuluan bereizten diren erabilera xehatuko azpigune guztien erregimen juridiko-urbanistikoa ondorengo zehaztapan guztiak aplikatzearen ondoriozkoa da:

- a) Kapitulu honetako "14. artikuluan" haietako bakoitzerako ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra.
- b) Dokumentu honetako "Bosgarren Titulua. Eraikuntzako Ordenantza Arautzaileak eta Lursail Eraikigarrien Erabilera" izeneko atalean ezarritako eraikuntzaren ordenantza arautzaileak.
- c) Hiri lurzoru gisa sailkatutako Hiri Antolamenduko Eremuen kasuan, Arau Partikularretako "IV Hirigintza Erregimen Xehatua" izeneko epigrafean ezarritako Antolamendu Xehatuko zehaztapanak, edo, hala badagokio, hura garatzeko plangintzak ezarriko dituenak.
- d) Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako Hiri Antolamenduko Eremuen kasuan, dagokion Plan Partzialak ezarritako zehaztapanak.

2.- Hala hiri lurzorian nola lurzoru urbanizagarrian formulatzen den garapeneko plangintza betiere egokituko da aurreko "1.a" eta "1.b" idatz zatietan aipatutako zehaztapanetara.

**13. artikulua.- Erabilera xehatuko azpiguneen sistematizazioa.**

1.- Kalifikazio xehatuaren erregimen orokorrak hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako udalerriko lur eremuetan du eragina, eta erabilera xehatuko azpiguneen oinarritzko mota hauek bereiziz sistematizatzen da:

- \* Rd. Bizitegi lursaila.
- \* I. Jarduera ekonomikoen lursaila.
- \* C. Komunikazio sistema.
- \* EL. Espazio libreak.
- \* EC. Ekipamendu komunitarioa.
- \* S. Zerbitzuen azpiegitura.

2.- Erabilera xehatuko azpigune horiek, era berean, jarraian azaltzen diren aldaera edo modalitate tipologikoak dituzte, bakoitza eraikuntzako eta erabilerako erregimen espezifiko bati lotuta:

- \* Rd. Bizitegi lursaila.
  - Rd.1 Hirigune Historikoko bizitegi lursaila.
  - Rd.2 Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila.
  - Rd.3 Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lursaila.
- \* I. Jarduera ekonomikoen lursaila:
  - I.1 Industria Erabilerako Lursaila.
  - I.2 Hirugarren sektoreko erabilerako Lursaila.

- \* C. Komunikazio sistema.
  - C.1 Bide Sarea
  - C.1.1 Hiriarteko Errepidea.
  - C.1.2. Hiri bideak.
  - C.1.3. Landa Bideak.
  - C.1.4 Bizikleta bideak
  - C.2. Trenbide Sarea.
  - C.3. Aparkalekuak.
  - C.4. Portuaren Espazioa
- \* EL. Espazio Libreak.
  - EL.1 Hiriko espazio libreak.
  - EL.2 Espazio libre komunak.
  - EL.3. Ibai ibilguak.
- \* EC. Ekipamendu Komunitarioa.
  - EC.1 Ekipamendu komunitarioa.
- \* IS. Zerbitzuen Azpiegitura.
  - IS.1 Zerbitzuen azpiegitura.

#### **14.- artikulua.-Erabilera xehatuko azpiguneen eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra.**

##### **1.- Rd.1 Hirigune Historikoko bizitegi lursaila.**

Antzinako bizitegi kokaguneei dagozkien lursailak. Berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintza alorrekoa kontuan harturik iraunarazi behar diren eraikuntzek eta, hala badagokio, berezitasun hori ez dutelako ordeztuz daitezkeen beste batzuek okupatzen dituzte. Ordeztuz gero, eraikuntza berria bizitegi kokagune horien berezko baldintza orokorretara egokitu beharko da.

##### **A.- Eraikuntza erregimen orokorra.**

Bere funtsezko alderdietan mantendu behar da lursail hauen eta kokatuta dauden eremuen berezko espazioaren eta eraikuntzaren morfologia, jatorrizko lursail zatiketa barne, Plan Orokor honen Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan, eremu horiek zein bertan dauden eraikuntzak birgaitzea sustatzearen onerako, horiek birdoitzea komeni dela irizten diotenean izan ezik.

Helburu horiek ez dute baztertzeko aurri egoeran dauden elementuak edo eraikinak ordezkatzeko aukera, eta, plangintza xehatuak hala ezartzen duenean, baliorik gabeko elementu erantsiena, edo eraiki gabe edo azpieraikita dauden lursailak okupatzea edo betetzea; dena den, eraikin berriek betiere errespetatu beharko dituzte gunean lehendik zeuden jatorrizko eraikinen eta elementu eraikien oinarriko arau tipologikoen.

Aurreko irizpideekin bat etorritik, lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza erregimena nahiz hirigintza eremuko arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan ezarritakoa izango da.

##### **B.- Erabilera erregimen orokorra.**

Nahiz hirigintza eremuko arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan ezartzen diren birdoiztearen kalterik gabe, "Rd.2 Eraikuntza irekiko bizitegi lursailarako" ezarritako erabilera erregimena izango da aplikatzekoa. Haatik, debekatu egiten da industria erabilerak ezartzea, 1. kategoriatikoa izan ezik.

##### **C.- Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.**

## 2.- Rd.2 Eraikuntza irekiko bizitegi lursaila.

Tipologia irekiko eraikuntza berezietan edo albotik atxikitakoek okupatzen duten edo okupa dezaketen lursaila. Eraikuntza horiek horizontal eta bertikalki bildutako etxebizitzak jasoko dituzte, eta sargune bertikal komun bat izango dute. Eraikuntza modulu bat edo gehiago osatuko dute eta zazpi etxebizitza edo gehiago izango dituzte. Espazio eraiki gabeak izan ditzakete.

### A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

- \* Nahiz hirigintza eremuko arau partikularrean nahiz plangintza xehatuan ezarritako lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, atzerapenak, solairu kopurua, altuera, etab.).
- \* Lursail berean eraikin bat baino gehiago eraiki ahal izango da, eta erabilera komuneko espazioak eta zerbitzu elementuak izango dituzten erkidegoak eratzea baimenduko da.

Oro har, sestrapeko profil eraikigarria bi (2) solairukoa izango da. Nolanahi ere, bai dagokion Arau Partikularrean bai plangintza xehatuan baldintza murriztaileagoak ezar daitezke.

- \* Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan definituko da. Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitetan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.
- \* Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legedian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezarritzen diren ezaugarriak eta gutxienezko dimentsio baldintzak.

### B.- Erabilera erregimena:

- Erabilera bereizgarrien eta onargarrien ezarpena “Hirigintza Arau” hauen 72. artikuluan ezarritako baldintzetara egokituko da.
- Erabilera bereizgarriak:
  - . Bizitegiak.  
Espazio ez eraikietan aurrekoen erabilera osagarriak –sarbideak, aparkalekuak, lorategiak, kirol instalazioak, gas likidotuen gordailuak, etab.–.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - . Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego erabileren, hotel erabileren eta merkataritza erabileren modalitateetan –“1.” eta “2.” kategoriakoak–; goi kategoriako ostalaritza erabilerak eta osasun erabilerak eta laguntzakoak.

Kasu bakoitzean, erabilera horiek baimenduko badira, bizitegi erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

Halaber, adierazitakoak baino kategorია handiagoko merkataritza erabilerak ezartzea baimenduko da, baldin eta espresuki aurreikusten bada dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan. Nolanahi ere, kasuan kasuko neurri zuzentzaileak zehaztu eta ezarri

beharko dira etxebizitzetan eta dagokion eraikuntzan baimendutako gainerako erabileretan era guztietako eragozpenak eta eraginak saihesteko.

. Industria erabilerak:

- \* "1." kategoria: etxebizitza erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.
- \* "2." kategoria: soilik dagokien Arau Partikularrean edo garapen plangintzan horiek ezartzea baimentzen denean.

. Aparkalekua eta Garajea.

. Ekipamendu komunitarioa.

Bizitegi erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan, haien aldamenean edo haiekin mugakide.

- Debekatutako erabilerak

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C.- Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

### 3.- Rd.3 Garapen txikiko Bizitegi Lursaila.

Garapen txikiko tipologia irekiko eraikuntzek okupatzen dituzten edo okupa ditzaketen lursailak. Eraikuntzak bloke modukoak edo bakartuak izango dira, lehentasunez etxebizitza erabilerara zuzenduak, sargune komun bertikala edo sarbide autonomoa izango dute, eta eraikuntza modulu bat edo gehiago.

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

- \* Nahiz Hirigintza Eremuko Arau Partikularrean nahiz Plan honen garapenean sustatutako plangintza xehatua ezarritako lursail bakoitzaren berariazko eraikuntza erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, atzerapenak, solairu kopurua, altuera, etab.). Lehendik eta finkatuta dauden garapen eta eraikuntzen kasuan, nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan nahiz plangintza xehatua ezarritakoari jarraituko zaio. Izan ere, tresna horiek lehengo baldintza orokorrekin bat ez zetozen ego- erak finkatu ahal izango dituzte.
- \* Lursail horiek lorategi eta espazio eraiki gabe erantsiak eduki beharko dituzte.
- \* Lursail berean eraikin bat baino gehiago eraiki eta/edo egon ahal izango da, eta erabilera komuneko espazioak eta zerbitzu elementuak izango dituzten erkidegoak eratzea baimenduko da.
- \* Bloke tipologiakoak badira, gehienez ere sei (6) etxebizitza izango dituzte. Etxebizitza kopurua handiagoa izan daiteke gaur egun finkatuta dauden elkarri atxikitako tipologiako eraikuntzak dituzten lursailen kasuan.
- \* Sestrapeko profil eraikigarria bi (2) solairukoa izango da. Nolanahi ere, bai dagokion Arau Partikularrean bai hura garatzen duen plangintzan baldintza murriztaileagoak ezar daitezke.
- \* Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatua definituko da. Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.

- \* Sestra ganean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legedian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

#### B.- Erabilera erregimen orokorra.

Arau hauek “RD.2 Eraikuntza Irekiko Bizitegi Lursailak” motako bizitegi lursailletarako ezarritako erabilera erregimena aplikatuko da, ondorengo kasuan izan ezik:

- . Soilik izango dira industria erabilera onargarriak 1. kategoriakoak.

#### C.- Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

### 4.- I.1 Industria Erabilerako Lursaila.

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo barkartuko industria eraikuntzak batik bat ezartzera zuzendutako lursailak.

#### A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

- \* Nahiz Hirigintza Eremuko Arau Partikularrean nahiz Plan hau garatzeko xedatutako plangintza xehatuan ezarritako lursail bakoitzaren berriazko eraikuntza erregimena (eraikigarritasuna, lerrokadurak, sestrak, atzerapenak, solairu kopurua, altuera, etab.).
- \* Halaber, adierazitako arau partikularrean eta plangintza xehatuan lursail zatiketari, eraikuntzen banaketari –baita banaketa horizontalari ere– eta lursaila eta eraikuntza jarduera bereiziek okupatzeari buruz xedatutakoari jarraituko zaio.
- \* Lursailletako bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea izan beharko du inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik –espazio horien jabetza espazio horietara ematen duten lursailekin edo lokalekin partekatua izan daiteke–, eta zamalanetarako espazioa ere izan beharko du; espazio horiek nahiz Plan Orokor honetan nahiz plangintza xehatuan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.
- \* Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan definituko da. Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.
- \* Sestra ganean eraiki gabeko espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legedian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

#### B.- Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Industria erabilerak.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - . Bizitegikoak, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa besterik ez. Erregistroan hari lotuko zaio, eta 2.000 m<sup>2</sup>-tik gorako lursaileko etxebizitza bat (1) izango da gehienez ere.
  - . Hirugarren erabilerakoak.
    - \* Merkataritza erabilerak, 4. kategoria arte, hori ere barne.
    - \* Bulegoak.
 

Industria jarduerekin lotzen ez badira ere, kanpoko jende asko erakar dezaketenak izan ezik.
    - \* Hotel eta ostalaritza erabilerak.
 

Espresuki baimentzen duenean bai dagokion Arau Partikularrak, bai plangintza xehatuak.
    - \* Jolas erabilerak, baldin eta kanpoko jende asko erakartzen ez badute.
  - . Aparkalekua eta Garajea.
  - . Ekipamendu komunitarioa.
 

Industria jarduerekin lotzen ez den kanpoko jende asko erakartzen ez duten modalitate guztietan.
- Debekatutako erabilerak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C.- Jabaria: Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.

## 5.- I.2 Hirugarren Sektoreko Lursaila.

Funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo barkartuko hirugarren sektoreko erabileretarako eraikuntzak batik bat ezartzera zuzendutako lursailak.

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

- \* Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea Plan Orokor honen dagokion araudi partikularrean edo, hala badagokio, plangintza xehatuan ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.
- \* Eraikuntzaren forma –sestra gaineko eta sestrapeko solairuko okupazioa barne– lursailaren ordenantza orokorren bitartez edo horietako bakoitzerako ordenantza zehatz baten bitartez arautu ahal izango da. Ordenantza zehatz hori dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan definituko da. Ordenantza zehatz horrek eta bertan bildutako aurreikuspenek xehetasun azterlanen berezko maila izango dute azterlan horien berezko gaitan eta esku hartzeko eremuan eragina duten alderdi guztietan. Horrenbestez, ordenantza eta aurreikuspen horiek, baldintza horietan, adierazitako xehetasun azterlanen bitartez aldatu ahal izango dira.
- \* Sestra gainean eraiki gabeko espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: Indarrean dagoen legedian, Plan Orokor honetan bertan eta berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Hirugarren erabilerakoak.
- Erabilera onargarriak:
  - . Industria erabilerak.
  - \* "1." kategoria: etxebizitza erabilerarekin parekatutako erabilera gisa.
  - \* "2." kategoria: soilik dagokien Arau Partikularrean edo garapen plangintzan horiek ezartzea baimentzen denean.
  - . Etxebizitza, dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan, baldin eta lursaileko hirugarren sektoreko erabilera bereizgarriekin bateragarria bada. Gehienez ere, etxebizitza bat (1) lursail bakoitzeko.
  - . Garajea.
  - . Ekipamendu komunitarioa.
  - . Hirugarren sektoreko erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.
- Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

**C.- Jabaria:** Pribatua eta/edo ondare erabilerakoa.**6.- C.1 Bide komunikazioen sarea.**

Tokiko komunikazio azpiegiturek eta orokorrek osatzen dituzten (azpi)guneak, erabiltzen den mugikortasun bitartekoa dena dela ere (ibilgailuena edo ez; motorizatua edo ez; oinezkoak, bizikletak, automobilak; garraio publikoa edo pribatua; etab.), baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide ardatz edo elementu linealen bat behar badute edo horretaz baliatzen badira (errepideak eta galtzada eta espaloidun kaleak; oinezkoen sarea; bidegorria; etab.). Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko azpigune hau titulartasun publikokoa da.

Zehazten ez diren eraikigarritasun erregimeneko eta erabilera xehatuko lursailen erabilera 8. artikuluan –gune analogoetarako– eta 13. artikuluan adierazitako Hirigintza Erregimen Orokorrean ezarriko da.

**C.1.1.- Hiriarteko errepidea.****A.- Eraikuntza erregimen orokorra:**

Gune hauetan ez da baimenduko eraikitzea; salbuespenak izango dira elementu funtzionalak eta errepideen berezko erabilera osagarriak hartuko dituzten eraikinak, betiere indarrean dagoen legediaren barruan.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Ibilgailuen zirkulazioa.
- Erabilera onargarriak:
  - . Erabilera hauen erabilera osagarriak, betiere indarrean dagoen sektoreko legediaren arabera, hala nola artapen eta ustiapen eremuak, autobus geltokiak, ibilgailuak pisatzeko baskulak, sorospen postuak, erregaiez hornitzeko unitateak eta antzekoak.

Zerbitzu azpiegiturak: sestrapean soilik.

- Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

### C.1.2.-. Hiri bideak.

#### A.- Eraikuntza erregimen orokorra:

Ez da eraikuntza baimentzen. Salbuespena izango da baldintza horietan baimendutako erabileretara zuzendutako sestrapeko eraikinak eta sestra gainean herri barruko bideen berezko elementu funtzionalak.

#### B.- Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Ibilgailuen zirkulazioa.
- Erabilera onargarriak:
  - . Oinezkoen zirkulazioa. Erabilera hauen erabilera osagarriak, hala nola autobus geltokiak eta antzekoak.
  - . Zerbitzu azpiegiturak: sestrapean soilik.
  - . Aparkalekuak.
  - . Garajea. Soilik sestrapean, haren ezarpena espresuki definitzen ez badu plangintza xehatuak. Xehetasun azterketa exijituko da. Titulartasun pribatukoak badira, “administrazio kontzesio” erregimenean egingo da.
- Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

## **7.- C.2 Trenbide komunikazioen sarea.**

Trenbide komunikazioen azpiegitura orokorrek eta horien berezko instalazio eta elementuek eta/edo haien zerbitzura daudenek (geltokiak eta geralekuak, etab.) osatzen duten azpiegitura.

#### A.- Eraikuntza erregimen orokorra:

Gune honetan bereizgarriak eta onargarriak diren trenbideko erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legedian ezarritako baldintzetan.

Halaber, baimentzen dira lursail honetako erabilera bateragarri edo onargarriekin lotutako eraikin eta instalazioak.

#### B.- Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Trenbideak.
- Erabilera onargarriak:
  - . Trenbide erabilera osagarriak, sektorean indarrean dagoen legediak ezarritakoaren arabera.
  - . Garajea, baldin eta trenbide erabilerarekin bateragarria bada.
- Debekatutako erabilerak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C.- Jabaria.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko azpigune hau titulartasun publikokoa da.

**8.- C.3. Aparkalekuak.**

Garaje eraikuntzak egitera eta dagozkion erabilera osagarrietara zuzendutako lursaila. Horrenbestez, erabilera edo xede hori da lursailaren kalifikazio xehatua zehazteko erreferentzia puntu nagusia.

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Sestranean garajera zuzendutako eraikinak baimentzen dira lursail hauetan, Arau Partikularretan zein plangintza xehatuan kasu bakoitzerako ezarritako baldintza eta parametroetan.

B.- Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Garajea.
- Erabilera onargarriak:
  - . Garajeekin bateragarriak diren erabilera osagarriak, baldin eta, beren izaera eta garrantzia kontuan hartuta, ingurunearekin bateragarriak badira.
- Debekatutako erabilerak:
  - . Gainerako guztiak.

C.- Jabaria.

Lursail honek erabilera publiko edo pribatuko azpigune baten berezko izaera edukiko du, garaiearen eta haren titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta.

**9.- C.4. Portuaren Espazioa**

Portu gune global batean integratutako azpigunea, bertan berezkoak diren erabilera eta jardueretara zuzenduta.

A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Erregimen hau arlo honetan indarrean dagoen legediak eta dagokion antolamendu xehatuak – Plan Orokor honen Arau Partikularrean nahiz plangintza xehatuan txertatuta– kasu bakoitzerako ezarritakoa izango da.

B.- Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Portu erabilerak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - . Arlo honetan indarrean dagoen legedian zein dagokion antolamendu xehatuan aurreikusitakoak.
- Debekatutako erabilerak:
  - . Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C.- Jabaria: publikoa.

## 10.- EL.1 Hiri espazio libreak.

Halakotzat joko dira mota honetako espazioen sare orokorra eta tokikoa, dagozkien hurrenez hurrengo legezko estandarrak aplikatzearen ondoriozkoa, antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarrita dauden ezaugarriak (dimentsionamendua, etab.) betetzen dituzten espazio libreak.

### A.- Eraikuntza erregimen orokorra.

Espazio lorategidunak eta arboladunak –parkeak edo lorategiak– edo zatirik handiengan zolatu dauden espazioak –jolas eremuak, plazak, pasealekuak eta oinezkoen bestelako eremuak–; oro har, eta salbuespen jakin batzuekin, baztertu egiten da eraikuntza. Salbuespen horiek baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak (gehieneko profila, solairu batekoa) eta gaur egun dauden eta dagozkien arau partikularrak edo plangintza xehatuak finkatzen dituen eraikuntza finkoak baimentzearekin zerikusia dute.

Era berean, garaje erabileretara soilik –horren erabilera osagarriak barne– zuzenduko diren sestraperako eraikuntzak eraikitzea baimentzen da.

### B.- Erabilera erregimen orokorra.

- Erabilera bereizgarriak: Espazio librean erabilerak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - . Hirugarren sektoreko erabilerak, hurrengo modalitateetan:
    - \* 1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak –kioskoak, eta abar–.
    - \* Dagozkien arau partikularrak edo plangintza xehatuak finkatzen dituen gaur egungo erailkintan garatzen diren erabilerak eta jarduerak.
  - . Ekipamendu komunitarioko erabilera, nahiz behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua, nahiz bestelako izaerakoa aurretik baziren eta finkatzen diren eraikuntzetan eta berrietan.
  - . Garaje erabilera, sestraperan besterik ez.
  - . Zerbitzu azpiegituren erabilerak, sestraperan.
- Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

### D.- Jabaria.

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko azpigune hau titulartasun publikokoa da.

## 11.- EL.2 Espazio libre komunak.

Halakotzat joko dira hiri plangintzan halakotzat kalifikatutako espazio libreak, mota honetako espazioen sare orokorra eta tokikoa antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarrita dauden ezaugarriak (dimentsionamendua, etab.) betetzen ez dituztenak, eta horrengatik ondorio horretarako zenbatu ezin direnak.

**A.- Eraikuntza erregimen orokorra.**

Espazio lorategidunak eta arboladunak edo zolatuta dauden espazioak; oro har, eraikuntza baztertu egiten da, baldintza horietan baimentzen diren erabileretarako behin-behineko eraikuntzak eta dagokien arau partikularrak edo garapen plangintzak finkatzen dituen aurretik bazirenak izan ezik.

Era berean, garaje erabileretara soilik zuzenduko diren sestrapeko eraikuntzak eraikitzea baimentzen da.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

Azpigune honen erabilera erregimen orokorrak honako parametro hauei erantzuten die:

- Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilerak.

**C.- Jabaria.**

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko azpigune hau titulartasun publikokoa da.

**12.- EL.3. Ibai ibilguak.**

Hirigintza Eremuetan kokatutako ur ibilguek osatzen duten azpigunea.

Oro har, ibilgu horien tratamendua gai horretan indarrean dagoen legedian zein 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean –isurialde kantauriarra– ezarritako irizpideetara egokituko da.

**A.- Eraikuntza erregimen orokorra.**

Adierazitako ibilguetako eta horien babes ertzetako eraikuntza erregimen orokorra arlo horretan indarrean dagoen legedian eta Lurraldearen Arloko Plan horretan eta hura garatzen duen plangintzan.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

- Erabilera bereizgarriak:
  - . Ingurumena babesteko eta ibai ibilguak mantentzeko erabilerak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - . Aisialdiko eta atsedendiko erabilerak, baldin eta gune hau babesteko helburuekin bateragarriak badira.
  - . Zerbitzu azpiegituren erabilerak

**C.- Jabaria.**

Dagozkion ondorioetarako, erabilera xehatuko azpigune hau titulartasun publikokoa da.

**13.- EC. Ekipamendu Komunitarioa.**

Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta horiei lotutako eraikuntzak eta instalazioak ezartzera zuzendutako azpigunea.

**A.- Eraikuntza erregimen orokorra.**

Lursail hauetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio; erregimen horren arautzea Plan Orokor honen dagokion Araudi Partikularrean edo plangintza xehatua ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera.

Lehendik zeuden lursailetan, lehendik zeuden eraikinen forma eta ezaugarriak mantentzearen ondoriozkoa izango da.

Sestra gainean eraiki gabeko espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legedian eta hirigintza plangintzan eta, hala badagokio, udal ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

- Erabilera bereizgarriak: Ekipamendu komunitarioko erabilerak.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

. Etxebizitza, ekipamendu erabileraren erabilera osagarri gisa besterik ez –etxebizitza bat (1), aurretik etxebizitza gehiago daudenean eta Plan Orokor honek edo plangintza xehatuak finkatzen dituenen izan ezik–.

. Hirugarren sektoreko erabilerak, erabilera bereizgarriekin bateragarriak eta osagarriak diren modalitateetan.

. Aparkalekua (sestra gainean) eta garajea (sestrapean).

- Debekatutako erabilerak: berariaz baimendu ez diren guztiak.

**C.- Jabaria.**

Dagozkion ondorioetarako, nahiz erabilera publikoko nahiz erabilera pribatuko azpigune baten berezko izaera edukiko du lursail honek, ekipamenduaren beraren eta bere titulartasunaren izaera publikoa edo pribatua kontuan hartuta. Horri dagokionez, kasu bakoitzean nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan nahiz plangintza xehatua xedatutakoari jarraituko zaio.

**14.- IS.1.- Zerbitzuen azpiegitura.**

Zerbitzu azpiegitura tokikoak eta orokorrak ezartzera zuzendutako erabilera xehatuko azpigunea. Halakotzat identifikatzea bere ezarpenak berariaz lur eremuaren sestran eragina izateari loturik dagoela ulertu behar da, hala badagokio eragin hori sestrapean edo lurzoruaren beraren gainetik (hegala) baina bertan eragin gabe hedatzearen kalterik gabe.

**A.- Eraikuntza erregimen orokorra.**

Erabilera xehatuko azpigune honetan eraikuntzak erregimen arauemaile berezi bati erantzungo dio. Erregimen hori nahiz dagokion arau partikularrean nahiz plangintza xehatua esleitutako berariazko erabilera baldintzen arabera ezarriko da kasu bakoitzean.

Sestra gainean eraiki gabe dauden espazioek dagokien eraikinetarako ibilgailu sarbidearen funtzioak bete behar dituztenean, honako ezaugarriak eta baldintzak bete beharko ditu urbanizazio elementuen antolamenduak: indarrean dagoen legedian, Plan Orokor honetan bertan eta

berau garatzeko sustatutako gainerako plan eta ordenantzetan ezartzen diren ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio baldintzak.

**B.- Erabilera erregimen orokorra.**

- Erabilera bereizgarriak: zerbitzu azpiegituren erabilerak:
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: erabilera bereizgarrien erabilera osagarriak.
- Debekatutako erabilerak: berariaz baimentzen ez diren erabilerak.

**C.- Jabaria.**

Azpigune xehatu hau, kasuak kasu, titulartasun publikokoak zein pribatukoak izango dira.

**15. artikulua.- Lotura arauemailea eta onartutako tolerantziak Kalifikazio Xehatuko zehaztapenetan.**

EAELHLko 58. artikuluan ezarrikoaren kalterik gabe, kapitulu honetan eta Hirigintza Arau hauetako Bosgarren Tituluan ezarritako zehaztapenek (erabilera xehatuko eremu edo gune guztien eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra osatzen dutenak) plangintza orokorraren berezko maila izango dute. Haiek aldatzeko, arau maila horri dagokion espediente formulatu beharko da.

Plan honetan ezarritako kalifikazio xehatuko gainerako zehaztapen guztiek beren definiziorako egokia den berezko hirigintza tresnaren arauzko maila izango dute. Haiek aldatzeko eta/edo osatzeko, indarrean dagoen legedian ezarritakoarekin hoberen egokitzen den hirigintza tresna edo proiektua formulatu da.

Aurreko idatz zatian deskribatutako testuinguruan, ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak aldatu ahal izango dira xehetasun azterketak eginez, honako kasuetan:

- \* Lur azalera berriak txertatuz bide sarean eta espazio libreetan; nolnahi ere, ez da inolaz ere aldatuko haietarako ezarritako zonifikazioa.
- \* Irabazizko erabileretara zuzentzen diren lursail eraikigarrietarako ezarritako lursail banaketa aldatzen denean. Dena den, arestian aditzera emandako salbuespenekin, ezin izango da zonifikazioa aldatu.

Aitzitik, ekipamendu komunitarioko erabileretara zuzentzen diren lursailetan azalera gehitzea onartu ahal izango da.

- \* Eraikuntza aprobetxamenduaren gehikuntza ondorengo kasuetan, baldin eta zehaztapen horiei esleitu ez bazaie arauzko maila handiago bat:
  - Ekipamendu komunitarioko lursailen aprobetxamendua.
  - Irabazizko erabileretara zuzendutako lursail eraikigarrien sestrareko aprobetxamendua, baldin eta erabilera osagarrietara zuzentzen bada eta inolaz ere erabilera nagusietara.

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

Halaber, bide sarearen eta zerbitzu azpiegitura orokor eta tokikoen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko konponbideak berregokitu ahal izango dira. Dena den, proiektatzen diren obra proi-

ektuek gauzatu ahal izango dute berregokitze hori, betiere artikulua honetan eta 105. artikuluan ezarritako baldintza orokorren barruan.

Plangintza xehatuak erabilera xehatuko azpiguineen beste aldaera batzuk definitu ahal izango ditu, artikulua honetan horiei esleitzen zaizkien eraikuntzako eta erabilerako baldintzen aldean desberdinak diren beste batzuk komenigarria izatekotan.

## 2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ZEHAZTAPENA

### 16. artikulua.- Hiri lurzoruan kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra.

#### 1.- Zuzenean gauzatzeko eremuak.

Plan Orokor honek dagokien antolamendu xehatua zehazten dien hiri lurzoru gisa sailkatutako eremuak Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko eremutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatzeko dira planean ezarritako antolamendu aurreikuspenak.

Dena den, eremu horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzen eremu osorako edo zati baterako xehetasun azterlanak, urbanizatzeko jardun programak, berdinbanatzeko proiektuak edo urbanizazio obren proiektuak formulatzea eskatzeko aukera.

#### 2.- Antolamendu xehatuko eremu finkatuak.

Plan Orokor honek hura onartu aurretik sustatu eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen eremuetan, finkatutzat joko da beraren antolamendu xehatua.

Plan Orokor honek berariaz eta zuzenean antolamendu xehatu hori ezartzen duen kasuetan, ulertuko da hori ez dela aipatutako plangintza xehatuan ezarritakoaren isla baino.

Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez, desadostasunik edo kontraesanik egotekotan Plan Orokor honen eta beste plangintza horren artean, azken honenak gailenduko dira, non eta hartako aurreikuspenetatik ondorioztatzen ez den asmoa dela aipatutako ordenazio hori aldatzea.

#### 3.- Antolamendu xehatu atzeratuko eremu finkatuak.

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

### 17. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra.

1.- Plan Orokor honek hura onartu aurretik sustatu eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako eremuetan, finkatutzat joko da beraren antolamendu xehatua. Hala ere, salbuespen izango dira hartan espresuki planteatzen diren birdoitzeak.

2.- Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuen antolamendu xehatua zehazteko dagokien plangintza xehatua formulatu eta onartu beharko da –plangintza partziala eta, hala badagokio, berezia–, Plan Orokor honetako Arau Partikularretan ezarritako salbuespen kasuetan izan ezik.

Salbuespen horiek eragin ahal izango dute hiriko sistema orokorren sarean (bideena, trenbideena eta are, kasu jakinetan, espazio libreetan) integratutako hornikuntza erabilera publikoetara zuzendutako eremuetan edo haien zatietan, baldin eta, haien baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, plangintza xehatu hori beharrezkotzat jotzen ez bada.

- 3.- Dokumentu honen 10. artikuluan ezarri diren antolamendua birdoitzeko irizpideak aplikatzearen kalterik gabe, garapen plangintza horrek nahitaez errespetatu beharko ditu Plan Orokor honetan ezarritako egitura antolamenduaren berezko aurreikuspenak.

**LAUGARREN TITULUA. PLANGINTZA GARATZEKO ETA BETEARAZTEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.**

**1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA.**

**18. artikulua.- Lurzorua sailkatzeko araubidea**

Lezoko udalerrian honako lurzoru mota hauek bereizten dira:

- \* Hiri lurra
- \* Lurzoru urbanizagarria
- \* Lurzoru urbanizaezina.

Mugapena honako plano hauetan azaltzen da: “II.1.3 Lurzoruaren sailkapena. (Udalerrria)” eta “II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Hirigintza eremuen mugapena (Hirigunea)”. Bi planoak Plan Orokor honetako “5. Planoak” dokumentuan daude.

**19. artikulua.- Hiri lurra eta bere kategoriak**

Hiri lur gisa sailkatuta daude mota horretako lurzorutzat jotzeko indarreko hirigintza legerian xedatutako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

Aipatutako legerian xedatutakoaren arabera, honako bi hiri lur mota hauek bereizten dira:

**A.- Hiri lur finkatua.**

Lurzoru mota eta kategoria honetan sartzen dira, beste batzuen artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen “11.3.a” artikuluan xedatutako baldintzak betetzen dituztenak.

Izaera hori dute honako baldintza hauek betetzen dituzten hiri lurrek:

- a) Urbanizatuta eta eraikita eta egungo egoeran finkatuta daudenak, baimendutako eraikigarritasunari dagokionez beheranzko birdoitze posibleei kalterik egin gabe.
- b) Eraikigarriak direnak eta eraiki gabe daudenak eta orubetzat jotzeko behar diren baldintzak betetzen dituztenak.
- c) Eraikigarriak diren eta eraiki gabe dauden eta orubetzat jotzeko behar diren baldintzak betetzen ez dituztenak. Izaera hori lortzea irismen mugatuko urbanizazio lanak egitearen baitan dago eta bere kostu ekonomikoak ezin ditu gainditu indarreko legerian xedatutako irizpideak.
- d) Eraikigarriak ez direnak eta urbanizatuta daudenak eta egungo egoeran finkatzen direnak, urbanizazioa hobetzeko jarduketa aurreikuspenaren kalterik gabe.
- e) Eraikigarriak ez diren eta irismen eta kostu mugatuko urbanizazio lanak egiteko zain eta hiri bilbe finkatuaren barruan kokatuta daudenak.

Hiri lur finkatuaren izaera horren behin betiko zehaztapen grafikoa hirigintza antolamenduko ondorengo egikaritze fasean jasoko da, berdinbanaketa proiektuaren edo eraikuntza proiektuaren izapidetzearen osagarri gisa edota harekin batera, alde batetik, hirigintzako plangintzan xedatutako antolamenduko aurreikuspenen eta, bestetik, egikaritze fase horretan, aipatutako proiektuak barne, egiaztatzen diren informazioaren eta datuen ebaluazio bateratua egin ondoren.

Aipatutako kategorizazioa hirigintza plangintzan berariaz jasota dagoen kasuetan, haren behin betiko zehaztapena egikaritze fasean egiaztatzen diren informaziotik eta datuetatik ateratzen diren ondorioen baitan egongo da. Informazio eta datu horiek hirigintza plangintzan daudenen ondorio desberdinak eragiten badituzte, lursailak dagokien hiri lur kategorian txertatzea lursail horientzako erabakitzen denaren arabera egingo da. Horrek ez du eragingo plangintzaren egiturazko antolamenduaren eta ordenazio xehatuaren aurreikuspenen aldaketarik.

Nolanahi ere, lursailak hiri lur finkatu gisa sailkatzeak, azaldutako irizpideen arabera egingo denak, ordenazio xehatuko zehaztapenaren izaera izango du.

#### B.- Hiri lur finkatugabea.

Aipaturiko legerian xedatutako baldintzak betetzen dituzten lurrek dute izaera hori, bai hiri lur gisa sailkatzeko eta bai aipaturiko kategorian txertatzeko.

Kategoria horren barruan eta, beste batzuen artean, 2006ko ekainaren 13ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "11.3.b" artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz, honako bi (azpi)kategoria hauek bereizten dira:

- a) Urbanizazio finkaturik ez duen eta/edo planteatutako hirigintza antolamenduari zerbitzua emateko behar adinako urbanizaziorik ez duen hiri lur finkatugabea, hiri lur finkatutzat jotzea justifikatuko lukeena baino proportzio handiagoan.

Lurzoru (azpi)kategoria horretan sartzen dira, besteak beste, aipaturiko legearen "11.3.b.1" artikuluan xedatutako baldintzak betetzen dituztelako, bai Plan Orokor honetako "5. Planoak" dokumentuko "V. Hirigintzako egikaritzapena" planoan eta bai bere garapenean sustatutako plangintza xehatuan berariaz halakotzat identifikatu eta jotzen diren lurak.

- b) Hiri lur finkatugabea eraikigarritasun haztatua handitzeagatik:

- \* Lur (azpi)kategoria honetan sartzen dira, besteak beste, aipaturiko Legearen "11.3.b.2" artikuluan xedatutako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

Baldintza horien arabera, izaera hori dute aurreko azpikategorian sartzen ez diren hiri lur finkatugabeek. Horietan, eraikigarritasun haztatuaren hazkundea aurreikusten da, bai sestra gainean, bai sestra azpian eta bai bi moduetan.

Eraikigarritasun haztatuaren hazkunde hori izan dela ulertuko da dagozkien haztapen koefizienteak aplikatzean horrela ateratzen bada, hirigintza eraikigarritasuna handitzearekin eta erabilera aldatzearekin lotuta dauden edo ez kontuan izan gabe.

- \* Eraikigarritasun haztatua hazteagatiko hiri lur finkatugabearen izaera horren behin betiko zehaztapen grafikoa hirigintza antolamenduko ondorengo egikaritze fasean jasoko da, berdinbanaketa proiektuaren edo eraikuntza proiektuaren izapidetzearen osagarri gisa edota harekin batera, alde batetik, hirigintzako plangintzan xedatutako antolamenduko aurreikuspenen eta, bestetik, egikaritze fase horretan, aipatutako proiektuak barne, egiaztatzen diren informazioaren eta datuen ebaluazio bateratua egin ondoren.

Aipatutako kategorizazioa hirigintza plangintzan berariaz jasota dagoen kasuetan, haren behin betiko zehaztapena egikaritze fasean egiaztatzen diren informaziotik eta datuetatik atera-

tzen diren ondorioen baitan egongo da. Informazio eta datu horiek hirigintza plangintzan daudenen ondorio desberdinak eragiten badituzte, lursailak dagokien hiri lur kategorian txertatzea lursail horientzako erabakitzen denaren arabera egingo da. Horrek ez du eragingo plangintzaren egiturazko antolamenduaren eta ordenazio xehatuaren aurreikuspenen aldaketarik.

- \* Lur (azpi)kategoria honetan sartzen dira ondoriozko eraikigarritasun haztatuaren hazkundeak eragindako lursailak.

Izaera hori kasu bakoitzean eragindako lursail osora edo ondoriozko eraikigarritasunaren hazkundearekin lotutako zatira edo portzentaje espezifikora hedadaiteke.

- \* Lursailak eraikigarritasun haztatuko hazkundeagatik hiri lur finkatugabetzat jotzeak, azaldutako irizpideen arabera eginda, ordenazio xehatuko zehaztapenaren izaera du edozein kasutan.

## **20. artikulua- Lurzoru urbanizagarria**

Lur urbanizagarri gisa sailkatzen dira baliabide naturalen, lurzorua barne hartuta, erabilera arrazionalerako printzipioaren eta Plan honetan ezarritako hirigintza izaerako helburu eta irizpideen arabera hiri lur gisa sailkatzeko behar diren baldintzak betetzen ez dituzten eta udalerriko premia hiritarrei erantzun egokia emateko xedez bertan planteatzen diren hirigintza garapenek eragiten dien lursailak.

## **21. artikulua- Lurzoru urbanizaezina**

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dira indarreko legerian xedatutakoaren arabera eta, alde batetik, bere berezko balioei, beraienezko ezarritako babes erregimena barne eta, bestetik, Plan honetan xedatutako helburu eta irizpideei erreparatuz, hiri garapenetatik libre geratzen direnak.

## **22. artikulua.- Hiri lur finkatu gisa sailkatutako lurjabeen eskubideak eta betebeharrak**

Hiri lur finkatu gisa sailkatutako lurjabeen eskubide eta betebeharren araudia indarreko legerian xedatutakoa da. Testuinguru horretan, lursailek orubetzat jotzeko baldintzak betetzen ez dituztenean, jabeek, beste gauza batzuen artean, honako hauek egin beharko dituzte:

- \* Indarreko hirigintza antolamenduaren arabera aipaturiko lursailek orube izaera hartzeko beharrezkoak diren urbanizazio lanak ordaindu eta egin.
- \* Hala dagokionean, jarduketari lotutako gainerako urbanizazio kargak ordaindu.
- \* Hornidura publikotarako lursailak doan laga Administrazioari.

## **23. artikulua.- Eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik hiri lur finkatu gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hirigintza garapenei lotutako eskubideak eta betebeharrak.**

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundeagatik hiri lur finkatu gisa sailkatutako lur jabeen eskubide eta betebeharren araudia indarreko legerian xedatutakoa da.

Testuinguru horretan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legearen garapenean sustatzen diren legezko xedapenek ezartzen dutena alde batera utzita, honako hauek joko dira betebehartzat:

A.- Indarreko legeriak xede horretarako finkatutako estandarraren arabera, udalerriko sistema orokorren sareko espazio libretarako gordetako lursailak udalari lagatzea edo udalak lortze aldera haien balio ekonomikoa ordaintzea, Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legearen garapeneko neurri urgenteei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan xedatutakoaren arabera.

Betebehar hori eraikigarritasun haztatuaren aipaturiko hazkondeak jarduerako eremuan bai bizi-tegi eraikigarritasunaren hazkundera eta bai biztanle kopuruarena eragiten duen kasuetan soilik izango da aplikagarria.

B.- Lehen aipaturiko Legearen “79.2.a” artikuluan kontu horren inguruan xedatutako estandarraren arabera, udalerriko sistema lokalen sareko horniduratarako lursailak lagatzea, baldin eta aurreko “16.G” artikuluan jasotako irizpideak aplikatzearen ondoriozko lurralde eremuaren barruan lortu behar bada. Lagapenaren ordeztasunaren balio ekonomikoaren ordaintzea egin ahal izango da, udalak erosi ahal izateko.

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundera sestra gainera eraikigarritasun urbanistikoaren hazkunderaren ondorioa den kasuetan soilik aplikatu ahal izango da betebehar hori. Ez da aplikagarria izango ez azken hazkundera hori izaten ez denean eta ez sestra azpian izaten denean.

C.- Landaredia landatu edo kontserbatzea indarreko legerian xedatutako baldintzetan.

Eraikigarritasun haztatuaren hazkundera jarduerako eremuaren eraikigarritasun urbanistikoaren hazkunderarekin lotuta dagoen kasuetan soilik aplikatu ahal izango da betebehar hori.

Betebeharra materialki nahiz ekonomikoki bete ahal izango da, kostua udalari ordainduta, udalak landaketa egin dezan. Betebeharra betetzeko erreferentziatzeko eremua aurreko “16.G” artikuluan jasotako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa izango da.

D.- Honako irizpide hauek aplikatzearen ondoriozko urbanizazio lanak eta kargak ordaintzea, eta, hala dagokionean, egitea:

\* Hala dagokionean eta aipaturiko eraikigarritasun hazkundera eragiten duen jarduketara egin aurretik, eraginpeko lurak dauden hornidura jarduketara eremuan sustatu beharreko urbanizazio eta birpartzelazio lanen proiektuetan finkatutako urbanizazio lanak eta gainerako kargak.

\* Aurreko proiektu espezifiko bat bera ere formulatzea egokia ez den kasuan:

- Urbanizazio obra proiektuetan edo aurreko “16.G” artikuluan jasotako irizpideak aplikatzearen ondoriozko eremua berrurbanizatzeko helburuarekin sustatutako izaera orokor edo sektorialeko lan publikoko proiektuetan aurreikusitako lanen kostuen kuota proportzionalararen ordaintzea.

Horretarako, behar bezala justifikatuta zehaztuko dira aipaturiko ordaintzea kuotak, proiektu horietan beraien edo modu osagarrian.

- Edozein kasutan, urbanizazio lanek babes ofizialeko etxebizitzetan duten ondoriozko kostuari dagokion zenbatekoa ordainduko da, gutxienez.

E.- Indarreko hirigintza legerian xedatutako gainerako betebeharrak.

Birpartzelazio proiektu bat formulatu behar denean, aurreko betebeharrak bertan zehaztu eta formalizatuko dira.

Aurreko atal guztietan azaldutako kontuei dagokienez, hala dagokionean eta beraien esku hartzeko eremu materialaren barruan, Arau Orokor hauetako Bosgarren tituluan deskribatutako lur-

zoru hiritar eta urbanizagarrian aplika daitezkeen Ordenantza Arautzaileetan xedatzen dena ere bete beharko da.

#### **24. artikulua.- Urbanizazio gabeziagatiko eta/edo gutxiegitasunagatiko hiri lur finkatugabearen jabearen eskubideak eta betebeharrak.**

Urbanizazio gabeziagatik eta/edo gutxiegitasunagatik hiri lur finkatu gisa sailkatutako lurjabeen eskubide eta betebeharren araudia indarreko legerian xedatutakoa da.

Hain zuzen, betebehartzat joko dira aipaturiko lege testuinguruan bai hirigintza plangintzan eta bai Hiritartzeko Jarduera Programetan eta birbanaketa proiektuan xedatutako aurreikuspenetatik ondorioztatzen direnak.

#### **25. artikulua.- Lurzoru urbanizagarriaren eskubideak eta betebeharrak.**

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurren jabeen eskubide eta betebeharren araudia indarreko legerian xedatutakoa da.

Hain zuzen, betebehartzat joko dira aipaturiko lege testuinguruan bai hirigintza plangintzan eta bai Hiritartzeko Jarduera Programetan eta birbanaketa proiektuan xedatutako aurreikuspenetatik ondorioztatzen direnak.

## **2. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNAREN ESLEIPENA.**

#### **26. artikulua.- Irizpide orokorrak**

Indarreko hirigintza legerian xedatutakoaren arabera, honako hau da eraikigarritasun haztatua: eremu jakin batean aurreikusitako eta dagozkien askotariko irabazizko erabilera proiektatuetara zuzendutako hirigintza eraikigarritasuna bider erabilera horietako bakoitzari esleitutako haztapen koefizientea, berezko erabilerako sabai metro karratutan adierazita.

Aipaturiko legerian xedatutakoari erreparatuz, honako hau da batez besteko eraikigarritasuna: eremu jakin batean aurreikusitako eraikigarritasun haztatua zati bere azalera osoa. Azalera horretan sartuko lirateke lortzeko xederako dagokion lurralde eremuan sartuta edo atxikita dauden sistema orokorren sareko hornidura publikotarako lursailen azalerak. Lehendik dauden eta hirigintza antolamenduak finkatuta uzten dituen sistema orokorrei dagozkien azalerak soilik geratuko dira kanpora.

Erabileren haztapen koefizienteak hirigintza plangintzan zehaztuko dira ordenazio xehatuaren maila propioarekin eta, gero, hala badagokio, bere egikaritze prozesuan eguneratuko dira, Hiritartzeko Jarduera Programan edo birbanaketa proiektuan.

Hala dagokionean eta indarreko legeriaren arabera egokitzen diren beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa hirigintza antolamendua gauzatzeko prozesuaren testuinguruan definituko dira honako irizpide hauen arabera:

- \* Hiritartzeko Jarduera Programan edo birbanaketa proiektuan, jarduketa integratuetara atxikitako eremuen kasuan.
- \* Sustatuko den birbanaketa proiektuan, indarreko legerian xedatutako irizpideen arabera, hornidura jarduketetan, baldin eta horiek formulatzea eta onartzea beharrezkotzat jotzen bada.
- \* Eraikuntza proiektuaren osagarri gisa edo proiektu barruan, hornidura jarduketan kasuan, baldin eta aipaturiko birbanaketa proiektua formulatzea eskatzen ez badute.

Hirigintza plangintzan zehazten den kasuan, aurreikuspenak Hiritartzeko Jarduera Programaren edo Birpartzelazio Proiektuaren bitartez birdoitu ahal izango dira, euren berezko irismenarekin eta esku hartzeko marjinarekin.

### **27. artikulua.- Hiri lurreean hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea.**

Hiri lurreean hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea indarreko hirigintza legerian xedatutako irizpideetara egokituko da eta lurjabeei eta, hala dagokionean, udalari esleituko zaie, aipaturiko irizpideekin bat etorritz.

### **28. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektoretan hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea.**

Lurzoru urbanizagarrian hirigintza eraikigarritasuna esleitzeko araubidea indarreko hirigintza legerian xedatutako irizpideetara egokituko da eta lurjabeei eta, hala dagokionean, udalari esleituko zaie, aipaturiko irizpideekin bat etorritz.

### **29. artikulua.- Erabileren haztapen koefizienteak.**

Erabileren haztapen koefizienteak eragindako lursailen jabeen eta Administrazioaren artean proiektatutako eraikigarritasunaren banaketarako aplikatuko dira, baldin eta hirigintzako eraldaketa jarduketei atxikitako hirigintza garapenak izanda, aipaturiko jabeek euren sustapenean esku hartzen badute, indarreko hirigintza legerian xede horretarako xedatutako irizpideekin bat etorritz.

Baldin eta koefizienteak udalerriko ekonomia eta hirigintza errealtatera ez direla egokitzen uste bada eta justifikatzen bada, errealtate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira eta baita haien ordezkoei zehaztapenera ere.

Zeregin hori eragindako eremuen eta/edo azpieremuen antolamendu xehatuaren zehaztapenaren esparruan (Plan Orokor honetako Arau Partikularretan nahiz xede horrekin sustatu beharreko garapeneko plangintzan) edo hura egiteko sustatu beharreko dokumentuen esparruan (birbanaketa espedienteak, dagokion eraikuntza lizentzia ematearen osagarri gisa eta, bereziki, hornidura jarduketei atxikitako garapenen kasuetan, etab.) gauzatuko da.

Zehaztutako haztapen koefizienteak hornidura jarduketak deiturikoei atxikitako hirigintza garapenetan eta jarduketa integratuei atxikitako garapenetan aplikatu ahal izango dira.

Oro har, aipaturiko koefizienteak zehaztu ahal izateko erabilera mota bakarra eta jakinekoa hartuko da erreferentziatzat (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza) konparazioko erreferente orokor gisa eta horri 1 koefizientea esleituko zaio, baita dagokion eremuko antolamenduan sartzen ez bada ere.

Aurreko ataletan erakutsitako irizpideen arabera Plan Orokor honetan eta Plan horretako "Bideragarritasun ekonomikoko azterketa" izeneko 4. dokumentuan zehaztutako haztapen koefizienteak honako taula honetan jasotakoak dira:

ERABILERA														
E							A				K	H	I	E
BOE	EBET	EOET	SPET	EL1	EL2	EL3	BOE	ET	EL	EJ				
1	1,7	2,0	2,2	4,5	4,5	7	0,25	0,4	0,4	0,4	3,0	2,4	2,4	0,4

**E: Etxebizitza**

BOE: babes ofizialeko etxebizitza

EBET: erregimen bereziko etxebizitza tasatua

EOET: erregimen orokorreko etxebizitza tasatua

SPET: sustapen pribatuko etxebizitza tasatua

EL1: etxebizitza librea Rd.1 Alde zaharra

EL2: etxebizitza librea Rd.2 bizitegitarako irekia **E: Ekipamendu pribatua**

EL3: etxebizitza librea Rd.3 garapen txikikoa

**A:** Aparkalekua**EJ:** Ekonomia Jarduerak**K:** Komertziala behe solairuan**H:** Hirugarren sektorekoa**I:** Industrialia**3. KAPITULUA. PLANGINTZA OROKORRAREN GARAPENA.****30. artikulua.- Plan Orokorra garatzeko araubide orokorra**

- 1.- Plan Orokorraren garapeneko erregimena arautzeko zehaztapenak, lurzoru hiritar eta urbanizagarrian mugatutako Hiri Antolamenduko Eremu bakoitzean aplikatu daitezkeenak, modu espezifikoan definitzen dira eremu bakoitzerako dagozkien Arau Partikularretan.
- 2.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurrak izanik, proiektu honetan planteatutako aurreikuspenak bete aurretik dagozkion plan partziala formulatu beharko da bere ordenazio xehatua zehazteko helburuarekin.

Baina sailkapen horren xede diren lurretarako aurreikusitako sistema orokorren garapena eta betearazpena dagozkien plan partzialeko antolamenduaren bitartez egin daitezke, bai plan berezia formulatuta edo, hala badagokio, Plan Orokorreko egikaritzapen zuzeneko eremu gisa hartuta.

- 3.- Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurri eragiten dienean, proiektu honetan berriaz aurreikusten diren plan bereziak formulatu beharko dira eta baita indarreko hirigintza legerian eta proiektu honetan xedatutako irizpideen arabera Udalbatzak egokitzen jotzen dituenak ere. Proiektu honetan baimenduta dauden eta aipaturiko plangintza berezia formulatzea behar ez duten jarduketak eta esku-hartzeak zuzenean gauzatu ahal izango dira.

**31. artikulua.- Hiri Lurreko plangintza.****1.- Plan bereziak**

Hiri lur gisa sailkatutako eremuetan eta gai horren inguruan indarreko legerian xedatutako irizpideen arabera izaera hori hartzen dutenetan, ezarritako ordenazio xehatua zehaztu, aldatu edo osatu ahal izateko bidezkoztat jotzen diren plan bereziak formulatuko dira edo formulatu ahal izango dira.

Dokumentu honetako 10. artikuluan xedatutako hura berraztertze marjinen kalterik gabe, plan bereziak Plan Orokor honetan xedatutako egiturazko antolamendura egokitu beharko dira.

Plan berezien eremua bat etor daiteke edo ez kasu bakoitzean eragindako Hirigintza Eremuenekin. Bat ez baldin badator, batetik, behar bezala arazoitu beharko da aukera hori, bestetik, behar bezala justifikatu beharko dira planteatutako antolamendu proposamenak, bere intentsitatea barne, Plan Orokor honetan xedatutako zehaztapenen testuinguruan eta, azkenik, Hirigintza Eremu bakoitzean edo ukitutako zatietan duen eragina zehaztu beharko da.

Edozein kasutan, kasu bakoitzean Plan Orokor honen Arau Partikularrean finkatzen diren hornidura eskakizunak bete beharko dituzte.

Plan berezi horien eremuan txertatuko dira eragina izaten duten eta/edo antolamendurako beharrezkoak diren lur guztiak, planteatutako hiri garapenei lotutako tokiko sistemen sarearen hornidura multzoaren legezko estandarrak betetzeko asmoz, aparkalekuekin eta landarediarekin zerikusia dutenak barne.

Zentzu horretan, Plan Orokor honetan helburu horrekin planteatutako plan berezien eremua honako hauek osatuko dute: Plan Orokorrean bertan berriaz mugatutakoaz gain, aipaturiko tokiko horniduren antolamendurako beharrezkoak diren gainerako lurrek, eremu jarraituak edo etenak izan daitezkeelarik.

Bere eremuan “Lurzoria Kutsa Dezaketan jarduerak dituzten kokapenen inbentarioan” dauden lurzoruak dituen Plan Bereziaren bat egin baino lehen lurzoruaren kalitatea ikertu eta karakterizatzeko azterketa egin beharko da lurzoruaren kutsadura eta lurzoria lehengoratzeko bitarteko posibleak detektatu ahal izateko eta, plana onartu baino lehen, eremu horietarako xedatutako erabileren arabera, langileentzako eta eremuen erabiltzaileentzako aipaturiko kutsadurarekin lotutako arriskurik ez dagoela bermatzeko. Ikerketaren ondorioak eta gomendioak Plan Bereziaren dokumentazio espezifikoiari gehituko zaizkio.

## 2.- Xehetasun azterketak

Indarreko hirigintza legerian, Plan honetan eta bere garapenean sustatutako plangintza berezian eta partzialean xedatutako mugen barruan eta baldintzetan eraikinen konfigurazio fisikoa aldatzeak edo goragoko mailako plangintzan aurreikusitako urbanizazioaren antolamendua aldatzeak xehetasun azterketak egitea justifikatuko du.

Bai Plan honetan edo bai bere garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun azterketen bitartez aldatu ahal izango dira honako kasu hauetan:

- \* Lursail eraikigarrien ordenantza partikularren birdoitzea, xehetasun azterketa baten jarduera eremuaren berezko baldintzetan.  
Birdoitzea eraikinaren formaren parametro erregulatzailerara (garaiera eta solairu kopurua) eta bere lerrokadura eta sestetara heda daiteke, betiere lursailaren hirigintzako araubide orokorraren baldintza erregulatzailerara egokitzen bada.
- \* Ordenazio 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 ezin izango da azalera murriztu, ezta bere baldintza kualitatiboan balioa galarazi ere.
- \* Irabazizko erabileretarako nahiz hornidura publikotarako zuzendutako lursail eraikigarrien mugapen zehatza aldatu eta/edo osatzea. Lehen aipaturiko salbuespenekin, ezin izango dira aldatu ez hirigintza kalifikazioa eta ez ordenazio xehatuaren oinarriko baldintza erregulatzailerak.

Edozein kasutan, planteatutako proposamenen norainokoari erreparatuta, udalak plangintza xehatuko espedientea egiteko eska dezake, baita haiek aurreko paragrafoetan adierazitako baldintzetara egokitzen direnean ere.

Halaber, bide sareko eta zerbitzu azpiegituretako –orokorrak eta tokikoak– konfigurazio, trazadura eta sestra soluzioak, oro har, gauzatzeko formulatzen diren obra proiektuek birdoitu ahal izango dituzte hirigintza plangintzan xedatutako baldintza orokorren barruan.

Formulatzea beharrezkoa izango da urbanizazioaren eta eraikinaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarreko ordenazio xehatuan zehaztuta ez badaude eta akats horiek zuzendu ditzaketen plangintza xehaturik edo urbanizazio proiekturik egitea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

Derrigorrezkoa izango da formulatzea bide eta espazio publikoen edo erabilera publikoko zortasunen mende dauden lursail eraikigarrien zatien urbanizazioko sestrak birdoitu nahi direnean eta birdoitzeak lursail horien edo beste batzuen antolamendu baldintzak aldatzen dituenean, plangintzak xedatutakoarekin bat datorren garapena ezinezko bihurtuz. Baita jabari publikoko espazioen gainean garajee-tara sartzeko arrapalak aldatu edo berriak egin behar direnean ere.

Plangintzako irudi horren bitartez ezin izango dira zehaztu plangintza orokor, partzial edo berezietako zehaztapenak, baldin eta aurretik maila horretako plangintzak xedatuta ez badaude.

Horregatik, Plan Orokorrak antolamendua egin aurretik plangintza partziala edo berezia formulatu beharra ezartzen duen lurraldeetan ezin izango da hura formulatu baldintza hori bete gabe.

### **32. artikulua.- Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatutako plangintza.**

#### Plan Partzialak

Plan Orokor honek lurzoru urbanizagarri sektorizatutzat jotzen dituen eremuetan eta bere xehakapenaren garapenerako dagokion plangintza partziala egin beharko da.

Plan Partzialak idazten direnean honako xedapen hauek egokitu beharko dira:

- 1.- Ezin izango da Plan Partzialik onartu aurretik edo aldi berean Plan Orokor hau behin betiko onartu gabe.
- 2.- Bere eremuan "Lurzorua Kutsa Dezaketan jarduerak dituzten kokapenen inbentarioan" dauden lurzoruak dituen Plan Partzialen bat egin baino lehen lurzoruaren kalitatea ikertu eta karakterizatzeko azterketa egin beharko da lurzoruaren kutsadura eta lurzorua lehengoratzeko bitarteko posibleak detektatu ahal izateko eta, plana onartu baino lehen, eremu horietarako xedatutako erabileren arabera, langileentzako eta eremuen erabiltzaileentzako aipaturiko kutsadurarekin lotutako arriskurik ez dagoela bermatzeko. Ikerketaren ondorioak eta gomendioak Plan Partzialaren dokumentazio espezifikoiari gehituko zaizkio.
- 3.- Egiturazko Hirigintza Antolamenduaren kategoriakoa izateagatik euren eremuetan erabat aplikatzen diren Plan Orokorreko xedapenak berariaz zehaztu beharko dituzte eta, bestalde, hirigintza antolamendu xehatuaren kategoriakoak izateagatik Planaren edukiak berak zein alda ditzakeen zehaztu beharko dute, EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 53. eta 56. artikuluetan xedatutakoarekin bat etorriz.
- 4.- Erregelamenduz eska daitezkeen zehaztapen eta dokumentuez gain, xedatutako erabilera xehatuen eta eraikuntza moten esleipen eta haztapen erlatiboak Plan Orokorrak antolatzen den sektorerako finkatutako haztapena errespetatzen dutela adierazi eta justifikatzen duten azterketa eta kalkulu xehatua jaso behar dituzte. Baita beharrezkotzat jotzen den dokumentazio gehigarri guztia ere, antolamenduaren ezaugarrien eta Plan Orokorrak xedatutako baldintza espezifikoak betetzearen arabera.
- 5.- Lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzaren garapenak kontuan hartu behar du Plan Orokorrak berarentzat xedatutako egikaritze baldintza objektibo guztiak betetzeko aukera, esaterako, honako hauek: Aurretik dauden jakineko erabilera eta eraikin batzuk ezabatzea; sistema orokorretarako gordetako eta sektorearekin lotutako lurzorua aurretik edo aldi berean lortzea; eta salbuespen gisa, proposatutako antolamendua behar bezala garatu eta gauzatu ahal izateko behar diren zenbait azpiegitura orokor sektorearen jabeen kontura izatea, indarreko hirigintza legerian aurreikusitako baldintzetan.
- 6.- Plan Orokorrean jasota dagoen tokiko inguruneko bideen gutxieneko ezaugarriak ere errespetatu beharko ditu hiri lurrean seinalatutako bilbearen jarraitutasuna eta komunikazio sistema nagusiarekin duen lotura bermatu ahal izateko.

Plan Partziala osatzen duen dokumentazioak EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 68. artikuluan xedatutakora egokitu beharko da eta IEBEen xedatutakoa justifikatu beharko du identifikatutako eraginak zuzentzeko neurriei dagokienez.

### 33. artikulua.- Lurzoru Urbanizaezineko plangintza.

Indarreko hirigintza legerian aurreikusitako helburuetakoren batekin eta Arau hauetako “45” artikuluan xedatutako prozedurarekin bat etorriz, udalak Lurzoru Urbanizaezineko plan berezia aurrez formulatu eta onartzea eska dezake ondoren aipatuko ditugun kasuetan eta helburuekin:

- \* Landa ingurunean kokatu behar diren onura publiko edo interes sozial baimenduko eraikin eta instalazioak egitea.
- \* Lurraldearen antolamenduko tresnetan edo hirigintza plangintzan aurreikusi gabeko eta beste erabilera baimendu batzuk inplementatzeko lan osagarri edo laguntzaile gisa justifikatu edo baimendu gabeko azpiegitura elementu berriak –errepideak, ibai ibilguen kanalizazioak, zerbitzu azpiegituren ezarpena, urbanizazio lanak edo antzeko beste elementu batzuk– egitea.
- \* Ezarri beharreko erabileren ezaugarri espezifikoek, egin beharreko garapenaren garrantziak, lurraldearen aurreikusteko moduko eraldaketak, bide sistemaren gaineko eraginek edo beste hainbat faktorek jarduketa hirigintzan behar bezala txertatuko dela eta lurraldeko paisaia, ingurumen eta natura balioak defendatuko direla bermatzen duen antolamendua aurrez definitzea aholkatzen dutenean.

Udal ebazpenak zehaztuko du hura formulatzeko ekimena eskatzailearen egitekoa den edo udalak beretzat gordetzen duen, baina ezin izango zaie inoiz esleitu partikularrei Arau Subsidiario hauek zehaztutako lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen dituzten elementuak garatzen dituzten plan bereziak egiteko erantzukizuna.

Indarreko legeriak xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren ingurumenaren eragina ebaluatu eta zuzentzeko azterketak jasoko dituzte plan berezi horiek.

### 34. artikulua.- Plangintza xehatuko materialen eta dokumentuen edukia.

#### 1.- Plan bereziak eta partzialak.

- \* Proiektu hau garatzeko izapidetzen diren plan bereziek eta partzialek, proiektuan xedatutako Hirigintza Araubide orokorreko zehaztapenetara egokitzeaz gain, eremuaren eta lurralde mugakideen arteko antolamendua behar bezala koordinatu behar dute, baita urbanizazioko elementuak antolatzeke xehetasunezko alderdietan ere. Horretarako, behar izanez gero, hasieran ezarritako mugaz haratago zabalduko du bere jarduera eremua.

Betebehar hori modu berezian hartuko da kontuan proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan. Horretarako, proiektuak eta, behar izanez gero, beste espediente paralelo batzuek, eremu mugakideetan aldi baterako aldatutako urbanizazioko elementuak behar bezala gauzatuko direla bermatuko duten hirigintza kudeaketako mekanismoen aplikazioari buruzko zehaztapenak jaso beharko dituzte.

- \* Plan bereziek eta partzialek, indarreko hirigintza legeriaren arabera berezkoa duten edukiaz gain, honako zehaztapen hauek finkatu behar dituzte:

- Lagapen, birbanaketa eta urbanizazio betebeharrak betetzeko epeak zehaztea.

- Behar diren eraikuntza lizentziak eskatzeko eta, hala dagokionean, proiektatutako lanak hasi eta bukatzeko epeak zehaztea.
- Hala dagokionean, egikaritze unitateak mugatzea.

Hiri lurreko egikaritze unitateen kasuan, batez besteko aprobetxamendua edo, hala dagokionean, dagokion kudeaketa proiektuan zehazteko irizpideak finkatuko dira.

- Ekimen partikularreko plan bereziek eta partzialek indarreko hirigintza legerian xedatutako baldintzak ere bete beharko dituzte, ondoren aipatzen diren helburu eta ezaugarriekin:
  - . Eraginpean dauden jabeen zerrenda, baita eremu horretan dauden eta plangintzaren aurreikuspenen arabera hustu behar diren higiezinetakoko legezko egoiliarren beste eskubide batzuen titular guztiak ere.

Xede horietarako, katastroko eta erregistroko datuez gain, benetako jabeen zerrenda araztua aurkeztu beharko da. Zerrenda horri eraginpean dauden finkeen egungo egoerari buruzko plana gaineratu beharko zaio. Gainera, jabe bakoitzari esleitutako azalerak adierazi beharko dira, baita bakoitzaren helbidea ere, jakinarazpenen ondorioetarako.

  - . Hala dagokionean, egoiliarrak birkokatzearen inguruko erantzukizunak zehaztea.
  - . Urbanizatzailearen eta udalaren artean eta haren eta orubeen geroko jabeen artean ezarri beharreko konpromisoak, besteak beste, eremuko urbanizazioaren kontserbazioari buruzko berariazko aipamena barne.

## 2.- Xehetasun azterketak.

Antolamenduko irudi horren berezko edukiaz eta kasu bakoitzean proiektu honek edo proiektua garatzen duen plangintza xehatuak finkatzen dituzten zehaztapen partikularrez gain, xehetasun azterketek honako irizpide hauek beteko dituzte:

- \* Aurrez mugatutako egikaritze unitateekin bat egiten duten lurralde eremuen antolamendua garatu edo berridazten duten xehetasun azterketek, baldin eta erreferentziako plangintza xehatuak behar adina zehaztu ez badu, lursail eraikigarrii esleitutako hirigintza aprobetxamendua zehaztu beharko dute aipaturiko plangintza xehatuak eta proiektu honek horren inguruan xedatutako esparru arauemailearen barruan.
- \* Halaber, aurreko atalean aipatzen diren plan berezi eta partzialetarako gainerako zehaztapenak gehituko dira, baldin eta aurretik behar adinako zehaztasunarekin definitu ez badira. Eta, behar izanez gero, baita hiri zerbitzuen sareen trazaduren eskemak eta ezaugarriak ere.
- \* Partikularrek sustatutako xehetasun azterketek bi alderdi hauek jaso beharko dituzte euren dokumentazioan: batetik, eraginpean dauden jabeen identifikazioa; eta bestetik, bertatik atera behar diren legezko egoiliarren identifikazioa. Ekimen partikularreko plan partzialetarako eta berezietarako ezarritako baldintzak hartu beharko dira aintzat.

## 35. artikulua.- Garapen plangintzako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak.

1.- Garapen plangintzak ingurumen baldintzak kontuan hartu eta Ingurumenaren Eraginaren Baterako Ebaluazioaren 5. atalean zehaztutako inaktuak zuzentzeko hartuko diren neurriak justifikatu beharko ditu, azterketa horren 6. atalean adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileekin bat etorritik.

2.- Garapen plangintzak eta plangintzaren ondoriozko lanen exekuzio proiektuak ikuskapen, zaintza eta informazio programa bat izan beharko du Arau hauen Zazpigarren Tituluko 4. Kapituluaren finkatu-

tako edukiekin. Obra zuzendaritzak programa hori betetzen dela justifikatu beharko du urbanizazioa hartzeko edo lehenengoz okupatzeko lizentzia emateko.

3.- Aurrekontuan sar daitezkeen neurriak obra unitate gisa sartuko dira, proiektuetan dagokien partida ekonomikoarekin batera, eta aurrekontuan sartu ezin direnak, berriz, Baldintza Teknikoen Agirian sartuko dira.

#### **4. KAPITULUA. PLANGINTZA OROKORRA GAUZATZEA.**

##### **36. artikulua.- Irizpide orokorrak**

- 1.- Bai Plan honetan eta bere garapena sustatzen duen plangintzan jasota dauden antolamenduko aurreikuspenak indarreko hirigintza legerian eta plan horietan beraietan xedatutakora egokituko dira.
- 2.- Baldin eta hirigintza antolamendua gauzatzeak berarekin bateraezinak diren higiezinak okupatzen dituzten eta/edo haietan kokatuta dauden legezko egoiliarak eta jarduneko ekonomia jarduerak kanpoan uztea eskatzen badu, birkokapen kontuen gainean indarrean dagoen hirigintza legeriak xedatutakoa bete beharko da.
- 3.- Aurretik zegoen eta orain finkatzen den plangintzan jasotako aurreikuspenak betetzeko, hain zuzen ere, jabari publikoa erosi eta transmititzeari buruzko aurreikuspenak.

##### **37. artikulua.- Hiri lurreko hirigintza antolamendua gauzatzeko araubidea.**

###### 1.- Hirigintza antolamendua gauzatzeko modalitateak.

Hiri lurrean aurreikusitako hirigintza antolamendua indarreko legerian araututa dauden eta, planteatutako helburuak lortzeko asmoz, kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren jarduketa eredueta egokituko da.

###### 2.- Jarduketa isolatuak.

Jarduketa isolatuen erregimenera atxikita egongo dira hiri lur finkatu gisa aztertzeke indarreko legerian xedatutako eskakizunak betetzeagatik haiei Plan honetan, bere garapenerako sustatzen den plangintzan edo aurreikusitako antolamendua gauzatzeko fasean lotzen zaizkien orubeak eta lursailak eta baita modu osagarrian edo aldi berean dagokion eraikuntza proiektuaren formulazioari eta izapidetzeari lotzen zaizkienak ere.

Testuinguru horren barruan eraikuntza jarduketa udalari hornidura publikotarako lurragi lagatzearekin osatu behar denean, sustatu eta onartu beharreko birpartzelazio proiektuaren esparruan edo helburu hori lortzeko egokitzen jotzen den legezko beste edozein mekanismoren bitartez gauzatuko da lagapena, eraikuntza proiektua izapidetzearekin eta/edo derrigorrezko udal lizentzia ematearekin batera edota horren osagarri gisa.

Modu berean jokatuko da eraikuntza jarduketa urbanizazio kargak gauzatu eta ordaintzearekin osatu behar denean, komeni den kasuetan urbanizazioko obra osagarrien proiektua formulatzearen kalterik gabe.

Edozein kasutan, udal lizentzia hori ematea lagapen hura aurretik eta/edo aldi berean formalizatzearen baitan eta karga horiek aurretik edo aldi berean gauzatu eta ordaintzearen baitan egongo da, xede horretarako egokitzen jotzen diren berme edo abalak finkatzea barne.

### 3.- Hornidura jarduketak.

- A.- Hornidura jarduketa deiturikoen erregimenera atxikita egongo dira eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri lur finkatugabetzat jotzeko indarreko legerian xedatutako eskakizunak betetzeagatik haiei Plan honetan, bere garapenerako sustatzen den plangintzan edo aurreikusitako antolamendua gauzatzeko fasean lotzen zaizkien lurrak eta lursailak eta baita modu osagarrian edo aldi berean dagokion eraikuntza proiektuaren formulazioari eta izapidezeari lotzen zaizkienak ere.
- B.- Baldin eta planteatutako antolamendua gauzatzeko asmoz egokitzen jotzen bada birpartzelazio proiektua egitea, aurrez mugatuko da proiektuaren xede izan behar duen egikaritze unitatea.
- Hura prestatzea eta onartzea eta, hala dagokionean, urbanizazioko obra proiektua prestatzea eta onartzea, eraikuntza proiektuaren aurretik eta eraikuntzarako udal lizentzia eman aurretik egin behar dira.
- C.- Aipaturiko birpartzelazio proiektuak eta urbanizazio obrak prestatu eta onartzea beharrezkoa izango ez balitz, Liburu honetako 33. artikuluan xedatutako betebeharrak eraikuntzarako udal lizentzia eman aurretik eta/edo aldi berean bete beharko dira.
- D.- Aurreko ataletan jasotako irizpideek dagokien eta behar duten garapena izango dute Liburu honetako 5. artikuluan aipatzen diren Udal ordenantzetan. Testuinguru horretan eta behar bezala justifikatu ondoren, Ordenantza horiek irizpideak birdoitzea proposa dezakete.

### 4.- Jarduketa integratuak.

- A.- Jarduketa integratuen erregimenera atxikita egongo dira, indarreko legerian xedatutako baldintzak betetzeagatik, Plan honetan, hain zuzen ere bertan mugatutako Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan, bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua edo Hiritartzeko Jarduera Programan sartzen diren edota atxikitzen diren lurrak.
- B.- Jarduketa mota horri atxikitako eremu bakoitzean dagokion Hiritartzeko Jarduera Programa gauzatuko da.
- C.- Motibatzen duten arrazoiak zorrotasunez justifikatu eta azaldu ondoren, Programa izapidetzen denean, bere xede den eta aurretik hirigintza plangintzan mugatu den eremuaren mugapena birdoitzea proposatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek zerikusia izan dezakete dokumentu honen sustapena dela-eta eragindako, detektatutako eta/edo ezagututako lurren baldintza fisikoekin, titulartasunekoekin, etab.
- Edozein kasutan, birdoitzearen egokitasuna indarreko hirigintza legerian xedatutako irizpideekiko egokitzapenaren behar bezalako balorazioaren eta justifikazioaren baitan egongo da.
- D.- Oro har, eremu horietan integratutako egikaritze unitateak lehen aipaturiko Programak mugatuko ditu. Mugapen horretan sartuko da aipaturiko unitateetan integratutako eta atxikitako lurren identifikazioa. Halaber, Programak finkatuko du egikaritze unitate bakoitzaren jarduketa sistema.
- Edozein arrazoiengatik erabaki horiek guztiak hirigintza plangintzak hartutakoak badira, aipaturiko Programak birdoitu ahal izango ditu.

### 5.- Beste arazo batzuk.

- A.- Kontuan hartu gabe planteatutako hirigintza antolamendua gauzatzeko zer jarduketa mota erabiltzen den, haren xede diren eremuan sartuta edo atxikita egongo dira, kasu bakoitzean eta euren ezaugarriak erreparatuta, tokiko hornidura publikoen estandarren arloko indarreko lege-

rian xedatutako baldintzak betetzeko behar diren lurrak, landaredia arloan aurreikusitakoa barne.

Eremu horien identifikazioa eta mugapena Liburu honetako aurreko "16.G" artikuluan adierazitako irizpideen baitan egongo da. Irizpide horiekin bat etorri eta hornidurak gauzatu eta zehazteko, hirigintza plangintzan xedatutakoa bete beharko da.

B.- Aipaturiko irizpideak aplikatzearen ondoriozko egikaritze eremuak jarraituak edo etenak izan daitezke.

C.- Izaera orokorreko eta lokaleko hornidura publikotarako lurrak lortzeko aipaturiko hirigintza legerian xedatutakoa bete beharko da.

Oro har, aipatu zuzkidurako lursailen hirigintza garapenak gauzatzeari dagokionez, lur horiek lagapenaren bidez eskuratuko dira.

Beharrezkoa den bakoitzean desjabetzea erabiliko da, bereziki xede horretarako lurrak lehen aipaturiko ezein jarduketa motatan integratzen edo atxikitzen ez badira.

### **38. artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko hirigintza antolamendua gauzatzeko araubidea.**

1.- Lursail sailkatuetan lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa planteatutako hirigintza antolamendua Plan honetako Arau Partikularretan eta arau horietan sustatu beharreko garapen plangintzan xedatutakoaren arabera gauzatuko da.

Testuinguru horretan eta ordenazio xehatuko mailarekin mugatu eta identifikatuko dira jarduketa integratuko esparruak.

Esparru horietako bakoitza bertan txertatu behar diren lursailek eta berari atxiki beharrekoek osatuko dute, hain zuzen ere, Hiritartzeko Jarduera Programaren xede izan behar dutenek.

2.- Motibatzen duten arrazoiak zorrotzasunez justifikatu eta azaldu ondoren, Programa izapidetzen denean, bere xede den eta aurretik hirigintza plangintzan mugatu den eremuaren mugapena birdoitzea proposatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek zerikusia izan dezakete dokumentu honen sustapena dela-eta eragindako, detektatutako eta/edo ezagututako lurren baldintza fisikoekin, titulartasunekoekin, etab.

Edozein kasutan, birdoitzearen egokitasuna indarreko hirigintza legerian xedatutako irizpideekiko egokitzapenaren behar bezalako balorazioaren eta justifikazioaren baitan egongo da.

3.- Oro har, unitateak lehen aipaturiko Programan mugatuko dira. Mugapen horretan sartuko da aipaturiko unitateetan integratutako eta atxikitako lurren identifikazioa. Halaber, Programak finkatuko du egikaritze unitate bakoitzaren jarduketa sistema. Edozein arrazoiengatik erabaki horiek guztiak edo bakarren bat hirigintza plangintzak hartutakoak badira, aipaturiko Programak birdoitu ahal izango ditu.

4.- Aurreko atalean xedatutakoaren kalterik gabe, izaera orokor eta lokaleko hornidura publikotarako lurrak lortzeko, aipaturiko hirigintza legerian xedatutakoa bete beharko da eta desjabetze bidez jokatu da beharrezkoa dela uste den bakoitzean, batik bat jarduketa integratuko eremuetan sartuta edo horiei atxikita ez badaude.

### 39. artikulua.- Lurzoru Urbanizaezinean plangintza gauzatzeko araubidea

#### 1.- Hornidura publikotarako lurak lortzea.

Oro har, eta indarreko legerian xedatutako irizpideen arabera beste tratamendu mota baten xede izan litezkeen salbuespenen kalterik gabe, bai Plan Orokor honetan, bai plangintzan eta bai horren garapenean egiten diren proiektuetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta hornidura publikotara zuzendutako lurak desjabetze bidez lortuko dira.

#### 2.- Lurzoru urbanizaezineko partzelazioak

- A.- Oro har, lurzoru urbanizaezinean kokatutako lursailen partzelazio edo segregazioek dagokien udal lizentzia lortu beharko dute aurretik. Udal lizentzia gaiaren inguruko indarreko legerian, Plan honetan eta plan horren garapenean egiten den plangintza berezian xedatutako irizpide eta gainerako baldintzetara egokitu beharko da.
- B.- Eraikuntza, erabilera eta jarduera baimenduak zenbait eremu eta lurretan ezartzeko, kasu bakoitzean eskatzen den gutxieneko lursaila izateko baldintza bete beharko du. Lursaila aipaturiko eraikuntza eta erabilerei lotuta geratuko da xede guztietarako – erregistroa, etab.–.
- C.- Edozein delarik euren helburua, Plan hau onartu ondoren egin nahi diren segregazioek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
- \* Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen erabilerei edo baso erabilerei lotutako lursailak, horien erabilera osagarriak barne, espazioan eteten diren lursailak osatutakoak izan daitezke. Nolanahi ere, erabilera horien eta erabilera horiei lotutako eraikuntza eta instalazioen ezarpena espazio jarraitutasuneko zenbait baldintza betetzearen baitan badago, haiei lotutako lurren segregazioa baldintza horiek betetzen direla egiaztatzen denean soilik baimendu ahal izango da.
  - \* Aipaturiko lurzoruan baimendutako erabilerekin lotutako lursailak jarraitutasuna izan behar dute, gutxienez, Plan honetan, bere garapenean formulatzen den plangintzan edo horretarako baimena ematen den unean xedatutako gutxieneko baldintzak betetzeko behar den zatian, bai haiei lotu beharreko lurren azalerari nahiz beste kontu batzuei dagokienez. Eremu jarraitu horretan kokatu beharko da baimendutako eraikuntza edo instalazioa.
- D.- Ezin izango dira gauzatu euren azalera Plan honetan araututako gutxieneko azalaren mugaren azpitik uztea eragiten duten erabilera eta/edo eraikuntza baimenduei lotutako lursailen segregazioak. Aurrekoak baino azalera handiagoko muga murrizketa eragiten duten segregazioak ere ezin izango dira gauzatu, baldin eta haien baimena izaera orokorarekin xedatutako gutxieneko azalera baino handiagoko lurrekin lotura izatearen baitan badago.
- E.- Plan Orokor hau onartu baino lehen eraikitako eraikinei atxikita dauden eta kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen gutxieneko lursailaren edo eraikitako hirigintza eraikigarritasunerako behar den lursailaren baldintzak betetzen ez dituzten lursailak kasu bakoitzean baimendutako egoeran finkatzen dira. Proiektu honetan baimendutako erabilera ezarri ahal izango dira eraikin horietan. Lursail horietan, ordea, ezin izango da segregaziorik egin.
- F.- Plan hau onartu eta indarrean sartu ondoren lurzoru urbanizaezinean egiten diren segregazioak, artikulua honetan xedatutakoaren aurka, ez gauzatuakotzat joko dira eraikuntza eta erabilera baimenduak ezartze aldera. Horregatik, eskatzaileak bakar gisa jarri beharko du jatorrizko lursail nagusia edo, baimena izateko aukera badu, partzelazio lizentzia eskatu beharko du aurretik, Plan Orokor honetan xedatutakoaren arabera.
- \* Aipaturiko lurzoruan baimendutako erabilerekin lotutako lursailak jarraitutasuna izan behar dute, gutxienez, Plan honetan, bere garapenean formulatzen den plangintzan edo horretarako baimena ematen den unean xedatutako gutxieneko baldintzak betetzeko behar den zatian, bai haiei lotu beharreko lurren azalerari nahiz beste kontu batzuei dagokienez. Eremu jarraitu horretan kokatu beharko da baimendutako eraikuntza edo instalazioa.

rako baimena ematen den unean xedatutako gutxieneko baldintzak betetzeko behar den zatian, bai haiei lotu beharreko lurren azalerari nahiz beste kontu batzuei dagokienez. Eremu jarraitu horretan kokatu beharko da baimendutako eraikuntza edo instalazioa.

D.- Ezin izango dira gauzatu euren azalera Plan honetan araututako gutxieneko azalaren mugaren azpitik uztea eragiten duten erabilera edota eraikuntza baimenduei lotutako lursailen segregazioak. Aurrekoak baino azalera handiagoko muga murrizketa eragiten duten segregazioak ere ezin izango dira gauzatu, baldin eta haien baimena izaera orokorrekin xedatutako gutxieneko azalera baino handiagoko lurrekin lotura izatearen baitan badago.

E.- Plan Orokor hau onartu baino lehen eraikitako eraikinei atxikita dauden eta kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen gutxieneko lursailaren edo eraikitako hirigintza eraikigarritasunerako behar den lursailaren baldintzak betetzen ez dituzten lursailak kasu bakoitzean baimendutako egoeran finkatzen dira. Proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira eraikin horietan. Lursail horietan, ordea, ezin izango da segregaziorik egin.

F.- Plan hau onartu eta indarrean sartu ondoren lurzoru urbanizaezinean egiten diren segregazioak, artikulua honetan xedatutakoaren aurka, ez gauzatutakotzat joko dira eraikuntza eta erabilera baimenduak ezartze aldera. Horregatik, eskatzaileak bakar gisa jarri beharko du jatorrizko lursail nagusia edo, baimena izateko aukera badu, partzelazio lizentzia eskatu beharko du aurretik, Plan Orokor honetan xedatutakoaren arabera.

## 5. KAPITULUA. URBANIZAZIOA GAUZATZEA.

### 40. artikulua.- Urbanizazio lanen proiektuak

Kasu bakoitzean egin beharreko urbanizazio lanak hirigintza plangintzan xedatutako aurreikuspenen garapenean honako proiektuetakoren batean zehazten direnak izango dira:

- 1.- 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio proiektuak.
- 2.- Urbanizazio lanen proiektu osagarriak, aipaturiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1. artikuluan araututakoak, jarduketa isolatuetan behar diren urbanizazio lanak zehazteko asmoz sustatutakoak.
- 3.- Aipaturiko Legearen 195.2. artikuluan araututako gainerako obra proiektuak.

Plan honetan edo bere garapenean sustatutako plangintzan mugatutako jarduketa integratuko eremuak eta/edo egikaritze unitateak, aurreko "1" atalean aipaturiko proiektuen xede izango dira, oro har.

Hornidura jarduketan xede diren eremuak, non zehaztu eta egin gabeko urbanizazio obrak dauden, aurreko "1" eta "2" atalean aipaturiko urbanizazio proiektuen edo urbanizazioko obra proiektu osagarrien xede izango dira, haien garrantziaren arabera.

Jarduketa isolatuen xede diren eremuak, non zehaztu eta egin gabeko urbanizazio obrak dauden, aurreko "2" atalean aipaturiko urbanizazioko obra proiektu osagarrien xede izango dira.

Obra publikoak, hain zuzen ere, sistema orokor eta lokalen sarean integratutako hornidura publikoak lehen aipaturiko edozein proiekturen bitartez zehaztu eta landu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, "3" atalean aipaturiko proiektuak sustatu ahal izango dira aipaturiko obra eta/edo hornidurak jarduketa integratuko eremuetan eta/edo egikaritze unitateetan txertatzen badira, baldin eta bere ezaugarriek eta izaerak euren tratamendu berezitua justifikatzen badute eremu horietarako aurreikusitako gainerako urbanizazio obretatik berezita.

#### **41. artikulua.- Antolamendua egokitzeko mugak urbanizazioko obra proiektuen arabera**

Aurreko atalean aipaturiko urbanizazioko obra proiektuek espazio libretarako, komunikaziotarako eta zerbitzu azpiegituretarako hornidura elementuen antolamenduko konfigurazioa, lerroakdurak eta sestrak birdoitu ahal izango dituzte eta, behar izanez gero, hiri lurlean eta lurzoru urbanizagarrian plangintzak hornidura horietarako xedatutako zonabanatze xehatuari eragingo diote, hurrengo atalean jasotako salbuespenekin. Zentzu horretan, plangintzan zehaztutako zerbitzutarako azpiegitura sareen trazadura eta ezaugarrien definizioa adierazgarria dela ulertuko da eta, horregatik, haiek behin betiko zehaztea, gauzatzekotan ere, urbanizazioko obra proiektuen bitartez gauzatu da.

Hiri lurlean eta lurzoru urbanizagarrian, aurreko atalean aurreikusitako birdoitzeak ezin izango dira hedatu lursail eraikigarrietako eta espazio libre konputagarrietako zonabanatze xehatura. Ez dira ezarriko plangintzan aurreikusita ez dauden bideko elementuen irekieran eta ezta haien ezabatzean ere.

Bide komunikazioko sistema orokorrari eta lokalari dagokienez, urbanizazioko obra proiektuek kasu bakoitzean erabil daitezkeen mugikortasun modu desberdinetara (oinezkoak, bizikletak, autoak) zuzendutako espazio espezifikoak identifikatu ahal izango dituzte dagokion bide zerrendaren barruan eta baita espazio horietako bakoitzaren tratamendu berezia ere. Horrek ez du aldatuko hirigintza antolamendua, bere zeregina aipaturiko bide zerrenda identifikatzea baita, oro har.

#### **42. artikulua.- Urbanizazio lanen gutxieneko baldintza teknikoak**

Urbanizazioko obra proiektuak hirigintza plangintzako eta Ordenantza Orokorretako indarreko legeko xedapenetan finkatutako irizpideetara eta baldintza tekniko eta materialetara egokituko dira.

Urbanizazioko obra proiektuek Arau hauetako SEIGARREN TITULUAN eta ZAZPIGARREN TITULUKO 4. KAPITULUAN xedatutako edukiak aintzat hartuko dituen ikuskapen, zaintza eta informazio programa izan behar dute. Obra zuzendaritzak programa hori betetzen dela justifikatu beharko du, udalak urbanizazioa hartzeko nahitaezko baldintza baita hori.

Behar adina espezifikazio egin ezean, udal zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean aplika daitezkeen baldintzak zehaztuko dituzte udal sustapen zuzeneko obretan erabili ohi diren kalitate estandarrekin bat etorri eta obren sustatzaileak horretarako gidalerroak eskatu beharko ditu proiektua egiteko lanei ekin aurretik.

Proiektuen eduki formala aipaturiko legeko xedapenetan eta Ordenantza Orokorretan finkatutakora egokituko da eta planteatutako proposamenen ondoriozko urbanizazioko kotak eta sestrak koodinatu digitalizatu egokien bitartez planteatu beharko dira.

## 6. KAPITULUA. ERAIKUNTZA GAUZATZEA.

### 43. artikulua.- Hiri lurrean eraikitzea

#### 1.- Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak zehazteko eskakizuna.

- Ezin izango dira inolaz ere eman hiri lur gisa sailkatutako Hirigintza Eremuetan sartutako lurretan eraikuntza berriak egiteko lizentziak, baldin eta proposamenak gauzatzeko nahitaezko baldintza bada plangintza xehatua edo xehetasun azterketa egitea.

Baldin eta dagokion Arau Partikularrean irizpide murriztaileagoak ezartzen ez badira, aipaturiko garapen plangintza formulatzea aurreikusten den eremuetan aurretik dauden eraikuntzek udal lizentzia behar izan dezakete behar bezalako segurtasun eta osasungarritasun baldintzetan erabili eta mantentzeko behar diren lanak egiteko eta jarduerak mantentzeko. Nolanahi ere, obra eta/edo jarduera horiek eremurako finkatutako hirigintza araubidearekin bat badatoz soilik emango da baimena eta, edozein kasutan, behin-behineko erabilerak baimentzeko indarreko legerian xedatutako baldintzetara egokituko da.

Testuinguru horretan, bizitegi erabileretarako baimena erabilera horietara zuzendu aurretik zeuden eraikinetara mugatuko da.

- Dagokien ordenazio xehatua duten lursailek hirigintza plangintzan zehaztuta izan behar dituzte fatxada guztien lerrokadurak, garaierak, solairu kopurua eta eraikin hondoa eta baita lurzoru urbanizatuan eraikuntza bermatzeko sestrean kotak ere, dagokien urbanizazio lanak egin ondoren orubetzat jo ahal izateko.

Udalak ukatu egingo du eraikitze lizentzia aipaturiko baldintza guztiak betetzen ez direnean eta aurretik xehetasun azterketa edo dauden hutsuneak betetzeko egokitutak jotzen den hirigintza dokumentua izapidetzea eskatuko da.

#### 2.- Hirigintzako eta onurak eta kargak banatzeko eskakizunak betetzea.

- Ezin izango da ez lizentzia eskatu eta ez eman jarduketa integratuen eta/edo egikaritze unitateen xede diren eremuetan dauden lursailetan eraikin berriak egiteko, harik eta, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen ez diren bitartean:
  - a) Dagokion Hiritartzeko Jarduera Programa egin eta behin betiko onartzea.
  - b) Lursaila dagoen egikaritze unitatearen onurak eta kargak birbanatzeko proiektua egin eta behin betiko onartzea.
  - c) Kasu bakoitzean urbanizazio lanak finkatzeko eta gauzatzeko behar den proiektua egin eta behin betiko onartzea.
  - d) Urbanizazio lanak aurrez egitea, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarriei erreparatuta, lan horiek eta eraikuntzakoak aldi berean egiteari egoki iriztearen kalterik gabe. Kasu horretan, aldi berean egiteko baimenari egokitutak jotzen dituen bermeak finkatzeko baldintza jar diezaioke udalak.

Harik eta baldintza horiek guztiak betetzen ez diren bitartean, lur eta lursailek orubetzat jotzeko behar diren baldintzak ez dituztela betetzen ulertuko da.

Ezin izango da ez lizentzia eskatu eta ez eman aurretik dagoen eraikigarritasun haztatua handitzea eragiten duten lanak egiteko, aurrekoen ordezkotako eraikin berriak eraikitzea barne, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri lur finkatugabe gisa sailkatutako lursailetan, harik eta honako baldintza hauek betetzen ez diren bitartean:

- a) Lursaila dagoen egikaritze unitatearen onurak eta kargak birbanatzeko proiektua behin betiko onartzea.
  - b) Kasu bakoitzean urbanizazio lanak finkatzeko eta egiteko behar den proiektua behin betiko onartzea.
  - c) Aurreko proiektuak egitea beharrezkoa ez den kasuan, Dokumentu honetako 23. artikuluan jasotako betebeharrak aurretik edo aldi berean betetzea, dagozkion berme eta abalak gordailuan uztea barne.
- Eraikuntza jarduketa isolatueta atxikitako eraikuntza berrietarako udal lizentzia ematea haiek zehaztu eta egiteko beharrezkoa den urbanizazioko obra osagarrien proiektua aurretik edo aldi berean egin eta onartzearen baitan egongo da.

Oro har, aipaturiko urbanizazio lanak eraikuntzako aurretik egingo dira. Nolanahi ere, kasu bakoitzaren baldintza eta ezaugarriei erreparatuta, udalak urbanizazio eta eraikuntza obrak aldi berean egiteko baimena eman dezake, komenigarritzat jotzen dituen bermeak esleitzeko baldintzarekin.

### 3.- Lizentzia eskatzeko eta eraikuntza hasi eta bukatzeko epeak.

- Egikaritze unitateetan eta/edo jarduketa integratuko eremuetan sartzen ez diren lursail eraikigarrien kasuan, proiektatutako eraikuntza berriak egiteko lizentzia eskatzeko eta obrak has-teko epea bi (2) urtekoa izango da dagokion ordenazio xehatua onartzen denetik kontaktzen hasita.
- Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzen ez diren egikaritze unitateetan kokatu-tako lursail eraikigarrien kasuan, lizentzia eskatzeko eta eraikuntza hasteko epea bi (2) urte-koa izango da onura eta kargen birbanaketa proiektua onartzen denetik kontaktzen hasita.
- Jarduketa integratuen xede diren eremuetan dauden egikaritze unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, lizentzia eskatzeko eta eraikuntzari hasiera emateko epea kasu bakoitzean Hiritartzeko Jarduera Programan finkatutakoa izango da.
- Lursail industrialen kasuan, epeak enpresa koiunturara egokitu ahal izango dira.
- Baldin eta aurrez zehaztuta ez badaude, proiektatutako eraikuntzaren obren hasierako, gehi-enezko etenaldiko eta amaierako epeak udal lizentzia ematen den unean finkatu ahal izango dira.
- Epe horiek eraikuntzaren osagarri gisa eta aldi berean egin behar diren urbanizazio lanen ara-bera finkatuko dira.
- Bestalde, baldin eta plangintza xehatua egitea erabakitzen bada, plangintza horrek finkatuko du lizentzien eskaera egiteko epea eta, hala dagokionean, proiektatutako eraikuntzak hasi eta bukatzekoa.

### 4.- Hiri lur gisa sailkatuta dauden eta plangintza berezia egitea aurreikusten den eremuetan lehendik dauden eraikinetan lanak egitea eta jarduerak gauzatzea.

- Oro har, dagokion plan berezia egin eta onartzen ez den bitartean, aipatutako eremuetan le-hendik dauden eraikuntzek, baldin eta adostu zirenean indarrean zegoen hirigintza antola-menduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hiri-gintzari buruzko Legearen "101-3.c" artikuluan aipatzen diren lehendik dauden eraikuntzen izaera izango dute.

- Plan berezia onartzen ez den bitartean, aipatutako eraikuntzetan ezin izango da egin ordeztoko, altxatzeko, handitzeko edo hirigintza aprobetxamendua handitzeko obrarik. Mantentzeko, kontserbatzeko eta beraietan erabilerak eta jarduerak garatzeko behar diren lanak egin ahal izango dira eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzeko baimena eman ahal izango da beraietan araututako behin-behinekotasun baldintzetan.

#### 5.- Sistema orokorren sareko hornidura publikoak garatzea eta gauzatzea.

Sistema orokorren sarean txertatutako hornidura publikoak garatzea eta gauzatzea indarreko legerian eta bere garapeneko hirigintza plangintzan gai horren inguruan xedatutako irizpideetara egokituko da, Plan hau barne hartuta.

#### **44. artikulua.- Hiri urbanizagarrian eraikitzea**

Harik eta plangintza xehatua onartzen ez den bitartean, horrela sailkatutako eremuetan lehendik dauden eraikinek honako erregimen hau izango dute:

- 1.- Ez dira ordenaziorik kanpokoak joko, baldin eta eraikitako garaian indarrean zegoen hirigintza antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren.
- 2.- Eraikuntza horietan ezin izango da ordeztoko, altxatzeko, handitzeko edo hirigintza aprobetxamendua handitzeko obrarik egin, baina mantentzeko, kontserbatzeko eta beraietan erabilerak eta jarduerak garatzeko behar diren obrak egin ahal izango dira.

Halaber, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzeko baimena emango da, artikulua horietan araututako behin-behinekotasun baldintzetan.

Han mugatutako jarduketan integratutako eremu bakoitzaren plangintza xehatuak eta Hiritartzeko Jarduera Programak eraikuntza lizentziak eskatzeko epeak eta, hala dagokionean, lehen aipaturiko obrak hasi eta bukatzekoak zehaztuko dituzte.

#### **45. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean eraikitzea eta baimendutako jarduerak ezartzea.**

Lurzoru urbanizaezinean jarduerak ezartzea eta eraikuntzak eta obrak egitea gaiaren inguruko indarreko legezko xedapenetan, Plan Orokor honetan eta bere garapenean sustatzen den plangintzan xedatutakora egokituko dira.

##### 1.- Landa erabileren eta obra publikoei lotutako erabileren ezarpena.

Aipaturiko erabilerak ezartzeak sektoreko legeria aplikagarria egokitzen dela egiaztatzen duen ziurtagiria eskatuko du, Administrazio eskudunaren erakundeak emandakoa. Ez dute baldintza hori bete beharrik profesionalizatu gabeko nekazaritza ustiapeneko erabilerak. Erabilera horiek ezartzeko nahikoa da udal lizentzia zuzenean eskatzea.

##### 2.- Beste erabilera baimendu batzuen ezarpena.

###### 2.1.- Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikinetan.

Plan honetan bertan eta bere garapenean sustatzen diren plangintzan eta proiektuetan jasotako salbuespenekin, eraikin horiek finkatutzat joko dira euren baldintzatzaileekin –eraikuntzaren ezaugarriak; lursail lotetsia; mugetarako distantziak; etab.–, baldin eta eraiki ziren unean indarrean zegoen hirigintza araubidearekin bat etorri eta behar zen udal lizentzia lortu ondoren

eraiki baziren. Txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta ingurunea itsusten duten gainerako elementuak ez dira eraikintzat hartuko.

Eraikin finkatu horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzeko erabili ahal izango dira eta, baldin eta aurkakoa berriaz adierazten ez bada, ez da beharrezkoa izango eraikuntza berrietarako xedatutako baldintzak betetzea –gutxieneko lursaila; distantziak; eraikigarritasuna; etab.–.

Erabilera horietarako baimena indarreko hirigintza legerian eta gainerako xedapen aplikagarrietan araututako irizpide eta izapideetara egokituko da eta indarreko hirigintza plangintzan, Plan hau barne, xedatutako baldintzak betetzearen baitan egongo da, bereziki eraginpeko ingurunea garbitzeari eta txukuntzeari dagokionez eta dauden eranskin, txabola eta instalazioak eraisteari dagokionez, horiek bertan uzteak dakarren narriadurarekin bukatzeko asmoz.

## 2.2.- Eraikin berrietan.

Lurzoru urbanizaezinean baimendu daitezkeen jarduera ez-landatarretarako eraikin berrietan erabilera berriak –interes publikoko erabilerak (ekipamendutarako eta hirugarren sektoreko erabilerak; zerbitzu pribatuetarako azpiegiturak; etab.)– ezartzeko eraikigarritasun, eraikuntza eta erabilera baldintza espezifikoak zehazten dituen plan berezia formulatu eta onartu beharko da.

Espedientea indarreko legerian finkatutako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal den guztietan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "28.5.a" artikuluan aurreikusitako jarduketaren interes publikoa aitortzeko behar diren jarduketak txertatu dira bere izapidean. Helburu horrekin, Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko da aipatutako aitortpena egin dezan.

Nolanahi ere, eremuan ohikoak diren eta euren ezarpenerako baimena eskatzen den erabilera onargarriekin Hirigintza Arau hauetan xedatutako bereizketa baldintzengatik erabat edo partzialki bateraezinak diren landa erabilerak –edo horien osgarriak– ezartzeko beste lizentzia eskaera batzuen ondoriozko baldintzen baitan egongo da baimena ematea eta ezartzea.

## 3.- Lehendik dauden eraikinak.

Lehendik dauden eraikinak dira, udal lizentzia lortu ondoren, eraikitzeko unean indarrean zegoen hirigintza araubidean finkatutako irizpideen arabera eraiki zirenak, lehen aipaturiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan xedatutakora egokitzen direnak, aurreko egoeran ez daudenak eta ondorengo artikuluan xedatutakoaren arabera ordenazioz kanpo deklaratu ez direnak.

Eraikin horietan edozein jarduera mota planteatzen den bakoitzean, obrak egiteko nahiz jarduerak garatu edo ezartzeko, honako puntu hauek egiaztatu eta justifikatu beharko dira:

- 3.1.- Eraikina lehenik dagoela eta eraikitako unean indarreko hirigintza araubidearen arabera eraiki zela, zegokion udal lizentzia lortu ondoren.
- 3.2.- Bere kokapena, kontserbazio egoera, ezaugarri formalak (oinplano okupazioa, lerrokadurak, garaiera, solairu kopurua, etab.) eta hirigintza eraikigarritasuna.
- 3.3.- Erabilera eta jarduera batzuetarako edo besteetarako zuzentzea, bai orain eta bai iraganean.

Testuinguru horretan, bizitegi erabilerak ezartzea planteatzen den bakoitzean, erabilera horren legeko xedea Plan Orokor hau onartu aurreko aldian egiaztatu beharko da.

Kontu horri dagokionez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldian eraikin jakin baten xedea, esplizituki edo inplizituki, bizitegitarakoa ez den erabileretara eramaten duten erabaki ad-

ministratiboak hartzen diren guztietan, iraganean erabilera horiek izan dituela ulertuko da eta ez bizitegi izaerakoak.

3.4.- Bai eraikina eta bai jarduerak indarreko hirigintza plangintzan eta gainerako legezko xedapenetan ezarritako hirigintza araubidera egokitzea, aplikatu daitezkeen lurralde antolamenduko tresnak barne hartuta.

4.- Erregistroko egiaztapenaren eskakizuna.

Hirigintzako Arau hauek lehendik dauden eraikinetan edo eraikin berrietan ohiko erabilerak edo erabilera onargarriak ezartzeko jarduketak baimentzea erabilera horiek lursail azalera jakin bati lotzearen baitan jartzen duten kasu guztietan, lehen erabilerako lizentzia ematea aipaturako lotura formalizatu dela egiaztatzen duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztearen baitan egongo da.

5.- Ingurumen ebaluazioa.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako obra eta jarduketetan, baimendutako jarduerak ezartzekoak barne, ingurumen ebaluazioa egin behar da gaiaren inguruan indarrean dagoen legerian aurreikusitako kasu eta baldintzetan.

#### **46. artikulua.- Antolamenduz kanpo dauden edo plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak.**

Oro har eta hala dagokionean berriaz ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe, hirigintza antolamenduaren kontraktotzat jotzen dira plangintzan xedatutako hirigintza araubidearekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak.

Desadostasun hori dagoela ulertuko da bai aipaturiko plangintzan berriaz eta modu individualizatuan adierazten den kasuetan eta bai zehaztasun hori izan gabe ere eraikinak eta erabilerak bertan onartu eta xedatutako hirigintza araubidearekin bat ez datozenetan ere.

1.- Hiri Lurra eta Lurzoru Urbanizagarria

Hirigintza antolamenduaren kontraktotzat jotzen dira mantendu ahal izateko hirigintza plangintzan xedatutako aurreikuspenak betetzea galarazten duten eraikin eta instalazioak, esaterako, Plan honetako "5. Planoak" izeneko dokumentuko "V. Hirigintzako egikaritzapena" planoan jasotakoak eta bere garapenean formulatzen diren plangintzako espedienteek zehazten dituztenak.

Testuinguru orokor horretan eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.a" artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat jotzen dira:

- a) Jarduketa integratuen araubideko hirigintza garapen berrien xede diren eremuetan lehendik dauden eraikinak eta instalazioak, baldin eta dagokion ordenazio xehatua Plan Orokor honetan zehazten bada eta haiek Plan Orokorrarekin bat ez badatoz.
- b) Egiteko epe edo muga jakin bat jartzen zaien hornidura publikoak egiteko aurreikuspenek eragindako lurretan lehendik dauden eraikinak eta instalazioak.
- c) Aurreko lur eta eraikinetan garatutako erabilerak.  
Eraikin horietan euren xedearekin bat datozen erabilerarako beharrezkotzat jotzen diren obra eta jarduketak gauzatzea bakarrik baimentzen da, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko aldiaren xede hori izan badute.  
Lehendik daudela ulertuko da jarduketa integratuko araubidean hirigintza garapen berrien xede izan diren eremu hiritar eta urbanizagarrietan ezarritako eraikin, instalazio eta erabilerak, baldin eta plangintza xehatua formulatzea aurreikusten bada bere ordenazio xehatua zehaztu ahal izateko.

Eraikin horietan euren xedearekin bat datozen erabilerarako beharrezkotzat jotzen diren obra eta jarduketak gauzatea baimentzen da, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko aldian xede hori izan badute.

Egokitzat jotzen diren salbuespenen kalterik gabe, gainerako eraikin eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen "101.3.b" artikuluan araututako desadostasun araubideari atxikita daudela ulertuko da.

### 3.- Lurzoru urbanizaezina.

Plangintzaren aurkakotzat jotzen dira, mantendu behar direla-eta, Plan honetan aurreikusitako hornidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarretarako aurreikuspenak betetzea galarazten duten eraikin eta instalazioak eta euren ezaugarriengatik erabilera debekatuak ezartzera soilik berariaz bidera daitezkeenak.

Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta landa ingurunean dauden gainerako elementuak, baldin eta horiek mantentzea ingurunea natura, ingurumen eta paisaia baldintza egokietan edukitzeko eta lehengoratzeko kaltegarria bada eta, horregatik, eraitsi egin behar dira.

Antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eta Plan honetan xedatutako zehaztapenen bat betetzen ez duten eraikin eta instalazioei erabat edo partzialki egokitzea eska diezaieke udalak eraikin edo instalazio horiek kokatuta dauden lursailari eragiten dion edozein hirigintza lizentzia ematearen aurreko edo aldi bereko baldintza gisa.

Eraikin bat existitzen den edo ez ulertze aldera eta finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotze aldera, aurreko artikuluko 3. atalean xedatutakoa bete beharko da.

### **47. artikulua.- Hiri lurreen eta lurzoru urbanizagarrian behin-behineko erabilerak ezartzea.**

Hiri lur gisa edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako titulartasun publiko edo pribatuko lur hutsetako plangintzaren ondorengo egikaritzapena oztopatuko ez duten interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake udalak, euren garapenerako eskatutako hirigintza proiektuak behin betiko onartzen ez diren bitartean. Erabilera horien artean sartzen dira, besteak beste, automobil, autobus eta kamioien aparkalekuak.

Horretarako, batetik, lurra aurreikusitako erabilerara egokitzeko proiektua onartu beharko du, eraginpeko eremuan duen eraginari buruzko azterketa jasotzen duena, eta, bestetik, eraginpean dauden jabeekin egindako akordioaren kalterik gabe, lurren aldi baterako erabileraren desjabetze espedientea izapidetu.

Lurren erabilera transmititu zaien beste titular batzuei lur horiek erabiltzen uzteko aginduko die udalak, lurren titullarrak edo titularrek plangintza aurreikuspenen arabera eraikuntza edo urbanizazio lanei hasiera emateko okupazio eskaera idatziz aurkezten dutenetik hilabete igaro baino lehen.

Udalak bere kontura eraitsi beharko ditu lurretan egin diren eta plangintzaren garapenean egin beharreko obrak oztopatzen dituzten edo haien kostua handitzen duten eraikuntza edo urbanizazio elementu guztiak eta, bestalde, lurren behin betiko urbanizazioan berrerabil daitezkeen aurrez egindako egokitzapen obren kostua kendu dezake ordaindu beharreko kalte ordainetatik.

## 7. KAPITULUA. HIRIGINTZA LIZENTZIEN ARAUBIDEA.

### 1. ATALA. XEDAPEN OROKORRAK

#### 48. artikulua.- Lizentzia behar duten egintzak

1.- EAELHLko 207. artikuluan xedatutakoaren arabera, honako egintza hauek dute beharrezkoa hirigintza lizentzia lortzea, sektoreko legeria aplikagarriaren arabera bidezkoak diren gainerako baimenen kalterik gabe:

- a) Partzelazio eta segregazioak edo edozein lurzoru motatako lursail edo finkak banatzeko beste edozein egintza, birpartzelazio proiektuan sartzen ez direnak.
- b) Mota guztietako instalazioak eraikitzeak eta ezartzeko lanak.
- c) Mota guztietako instalazioak handitu, eraiki eta ezartzeko lanak.
- d) Eraikinaren egiturari, konfigurazio arkitektonikoari edo era guztietako eraikuntza, eraikin eta instalazioen kanpoko itxurari eragiten dioten aldaketa edo berrikuntza lanak.
- e) Aurreko antolamendua aldatzen duten edo eraikinak birgaitzeko helburua duten lanak, edozein delarik horien erabilera, lehendik dagoen etxebizitza bi edo etxebizitza gehiagotan zatitzeak barne.
- f) Behin-behinekoz egin beharreko lanak.
- g) Eraikuntzaren urbanizazio obra osagarriak.
- h) Eraikinak eraistea, hur-hurreko aurri deklaraturako kasuetan izan ezik.
- i) Edozein lurzoru motatan egindako lur mugimenduak eta lur erauzketa eta berdinketa lanak.
- j) Agregakinak erauztea eta harrobien ustiapena.
- k) Isurien metaketa eta paisaia naturalaren ezaugarriak ez dituzten materialen pilaketa paisaia natural hori hondatu edo narriatzen dutenean.
- l) Finka itxiturak, hormak eta hesiak.
- m) Bideak egitea, aldatzea edo haiei zoladura jartzea.
- n) Aurrefabrikaturako etxeen edo antzeko instalazioen kokapena, behin-behinekoak nahiz iraunkorrak badira.
- o) Negutegiak jartzea.
- p) Bide publikotik ikus daitezkeen propagandako kartel eta hesiak jartzea egiturazko euskarri lana egiten duen elementu baten gainean altxatuta edo bermatuta daudenean.
- q) Lur azpian jartzen diren edo lur azpiari eragiten dioten instalazioak.
- r) Linea elektrikoak, telefoniakoak edo antzekoak, telekomunikazio sareak edo energia garraiatzekoak instalatzea eta edozein motatako antenak jartzea.

- s) Obren edo haien zatien lehen erabilera eta aldaketa eta eraikinaren erabileren aldaketa, erabatekoa edo partziala.
  - t) Era guztietako establezimenduen irekiera, industrialak, merkataritzakoak, profesionalak eta elkarteak barne.
  - u) Lurralde edo hirigintza plangintzaren babespean dauden zuhaitz eta landareen mozketak.
  - v) Presa eta baltsen eraikuntza edo ibilgu publikoak eta bide publiko nahiz pribatuak babestu eta zuzentzeko obrak eta, oro har, lurraldearen konfigurazioari eragiten dioten edozein obra edo erabilera mota.
  - w) Lege honetan araututako lurzoru urbanizaezinean egindako eraikuntzak.
  - x) Lurralde eta hirigintza antolamenduaren plangintzako tresnek adierazten duten beste edozein egintza eta, oro har, obrak egikaritzea edo artikulua honetan aurreikusitako antzeko baldintzetan lurzoruaren, lurpearen edo hegal irteeraren erabilera eragiten duten jarduketak.
- 2.- Lizentzia beharko dute aurreko atalean aipatu diren eta Lezoko lurralde eremuan gauzatzen diren jarduera guztiek, jabari edo ondare publikokoak diren edo ez kontuan izan gabe, baita egintzak beste Administrazio Publiko baten baimena, lizentzia edo emakida behar badu ere.
- 3.- Aurreko ataletan aipatu diren eta Administrazio Publikoetako, Autonomia Erkidegoetako edo udalerriko edozein lurzoru motatan estatuko edo autonomia erkidegoko ondasunak administratzen dituzten zuzenbide publikoko erakundeetako organoek sustatzen dituzten egintzek ere udal lizentzia beharko dute, indarreko araudian aurreikusitako salbuespenen kalterik gabe.
- 4.- Lizentziek izaera publikoa izango dute eta ez da beharko udal baimenik bide publikoa edo lur mugakideak okupatzen dituzten egintzetarako eta ez baimendutako obrarekin zerikusia duten beste erabilera edo jarduera batzuetarako ere.

#### **49. artikulua.- Lizentzien norainokoa eta edukia**

- 1.- Lizentziak emantzat joko dira, jabego eskubidea izan ezik eta hirugarrenen kalterik gabe.
- 2.- Lizentziak emantzat joko dira eraikuntza eta erabileren legeria eta arau orokor aplikagarrietan, indarreko udal plangintzan, eta emateko egintzan adierazitako baldintza orokorrekin bat etorritik, lurzoru motaren eta erabileraren arabera. Ezin izango da justifikatu legezko xedapenak edo hirigintza arauak urratzea isiltasunarekin edo lizentziaren edukiaren eskasiarekin.
- 3.- Hirigintza lizentziak ez du bere titularra salbuesten indarreko legeria orokor edo sektorialak edo udal araudiak eska dezakeen beste edozein baimen lortzeko betebeharririk. Ezin izango dira eman sailkatutako jardueretarako obra lizentziak harik eta jarduera lizentzia eman arte.
- 4.- Lizentzia eman aurretik ordaindu beharreko udal tasa eta zergen likidazioa egingo da eta Plan Orokor hau, garapenerako plangintza aplikagarria eta Udal Ordenantzak betez eska daitezkeen gainerako izapide espezifikoak gauzatuko dira.

#### **50. artikulua.- Hirigintza lizentziak eskatzea**

- 1.- Lizentzia emateko prozedura proiektu teknikoarekin eta/edo egin nahi den jarduketak mota bakoitzerako behar den dokumentazioarekin batera aurkeztuko den interesatuaren eskabidearekin hasiko da.

- 2.- Eskaerarekin batera kasu bakoitzean aplikatu behar den legeriak eskatutako baimenak aurkeztu beharko dira eta baita behar den emakida ere egintza burutzeko jabari publikoa okupatu edo erabili behar denean.

#### **51. artikulua.- Proiektuen kontrola eta akatsen zuzenketa**

Behin lizentzia eskaera aurkeztutakoan, detektatzen diren akats teknikoak edo beste mota batekoak aldi berean eta ekitaldi bakarrean jakinarazi behar zaizkio interesatuari. Behin zuzenketa egindakoan, sortzen diren zalantza berriak ezin dira izan aurretik antzeman behar ziren arazoei buruzkoak.

#### **52. artikulua.- Kutsatuta egon litezkeen lurzoruetarako lizentziak**

Kutsagarria izan litekeen jarduera jasaten duten edo jasan duten lurzoruen kasuan, eraikuntza berriko, jarduera ezarri edo handitzeko edo lurrak mugitzeko lizentziak ematea lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko araudi espezifikoan xedatutakoaren eta, hala dagokionean, ingurumeneko organo eskudunak egindako lurzoruaren kalitateari buruzko aurretiko deklarazioaren baitan egongo da.

#### **53. artikulua.- Administrazioaren isiltasuna**

- 1.- Berariazko ebazpena xedatzeko betebeharra alde batera utzita, hirigintza lizentzia emantzat joko da eskaera aurkezten denetik ebazpena emateko gehienezko epea ebazpenaren jakinarazpenik gabe igarotzen denean. Baldin eta erregulazio espezifiko aplikagarriak edo udal ordenantzek beste epe batzuk berariaz jasotzen ez badituzte, subsidiarioki eta arau orokor gisa, berariazko ebazpena jakinarazteko gehienezko epea hiru hilabetekoa izango da.
- 2.- Lizentzia behar duen jarduketa jakin baterako beste administrazio publiko batzuen baimenak edo txostenak eskatzen badira, isiltasunerako epea erakunde horrek bere baimena edo txostena ematen igarotzen duen denboran luzatuko da, baldin eta lizentziaren aurretikoa izan behar badu. Ebazteko epea eten egingo da prozedura interesatuari leporatzeko moduko arrazoiengatik, eskaeran akatsak zuzentzeko edo hobekuntzak egiteko, entzunaldi edo informazio publikoko izapidea irekitzen delako edo hori justifikatzen duten beste arrazoi batzuegatik gelditzen den kasuetan.
- 3.- Ez dira inoiz hartuko administrazioaren isiltasunagatik legeriaren aurkako, hirigintza plangintzaren aurkako edo udal ordenantzen aurkako eskumenak edo eskubideak.

#### **54. artikulua.- Lizentzien transmisioa**

- 1.- Lizentziak transmititu egin daitezke baina bai transmititzen duena eta bai lizentziaren titular berria behartuta daude udalari lizentziaren titulartasunaren aldaketaren berri ematera, titular berriak lizentziaren ondoriozko baldintza guztiak bere gain hartzen dituela adierazten duen idatziaren bitartez. Obrak egiten ari badira, zer egoeratan dauden zehazten duen akta aurkeztu beharko da. Baldintzak eskritura publikoan jasota badaude, formalitate beraiekin egingo da titulartasun aldaketa.
- 2.- Aurreko atalean finkatutako baldintzak betetzen ez badira, lizentzia betetzearen ondoriozko erantzukizunak lizentziaren lehengo titularrari nahiz titular berriari eskatu ahal izango zaizkie.
- 3.- Jabari publikoko ondasunei eragiten dieten obra edo jardueren lizentzien titulartasuna ematea udalaren edo, hala dagokionean, ondasun horien erakunde titularraren aurretiko berariazko baimenarekin soilik egin ahal izango da.

**55. artikulua.- Lizentzien aldaketak**

- 1.- Emandako lizentziaren gaineko edozein aldaketa egiteko udalak baimena eman beharko du, aldaketaren garrantziaren eta emandako lizentzia motaren arabera behar den dokumentazio teknikoa aurkeztu ondoren.
- 2.- Onartutako proiektuaren gainean egin nahi diren aldaketa guztiak lizentziaren titularrak eta obren zuzendari teknikoak sinatu behar dituzte.
- 3.- Udal teknikariek txostenean adieraziko dute aldaketa garrantzi txikikoa den eta indarreko hirigintza araudira egokitzen den eta, ondorioz, zuzenean onar daitekeen edo, bestela, lizentzia espezifikoa emateko erabakia behar duen.

**56. artikulua.- Lanak egitearen gaineko kontrola**

- 1.- Udal lizentzia behar duen edozein obra mota egiten hasteko udalari jakinarazi behar zaio.
- 2.- Eraikuntza berriko obren kasuan, lizentziaren titularrak hamabost (15) egun aurretik jakinarazi behar dio udalari obrak hasteko aurreikusitako data, eta dagokion zuinketa egiaztatze eta lerrokadurak eta sestrak seinalatzeko eskatu beharko du. Ezin izango da hasi eraikin baten zimentuak jartzen udal zerbitzu teknikoek seinalatzen hori egin gabe. Horrez gain, lizentziaren baldintzak finkatzen direnean, obrak egiteko beste fase batzuen amaiera edo hasiera (egitura, kanpoko eta barruko itxiturak...) jakinarazi beharra agindu dezake udalak ikuskapenak egiteko asmoz.
- 3.- Obren izaeraren arabera eska daitekeen zuzendaritza tekniko eta aukerakoa behar bezala egiaztatuta ez badago, udal agintariak obrak bertan behera uzteko agindu dezake.

**57. artikulua.- Lizentzien hasiera, iraungitzea eta etetea**

- 1.- Lizentziek hainbat baldintza jaso ditzakete, besteak beste, egikaritze epeei buruzkoak, proiektutako obren edukiaren aldaketei buruzkoak, lurzorua urbanizazio eta lagapen betebeharrak eta udal eskumeneko beste alderdi batzuk. Udalak beti inposatu behar ditu, baldin eta horien bitartez lizentziaren bat ukatzea saihestu badaiteke.
- 2.- Udal agintaritza eskudunak, indarreko hirigintza legeria betez, obren hasierako, gehienezko etenaldiko eta obren bukaerako epeak finkatuko ditu lizentziak emateko egintzan. Hori egin ezean, epea sei hilabetekoa dela ulertuko da. Epea erabakia eskatzaileari jakinarazten zaionetik hasiko da kontatzen.
- 3.- Lizentziak baimendutako jarduerak hura emateko egintzan finkatutako epeen barruan hasi beharko dira. Epeak luzatu egin ahal izango dira, arrazoi justifikatua medio.
- 4.- Behin obraren hasierako, gehienezko etenaldiko edo bukaerako epeak eta luzapenekoak agortutakoan, finkatutako epeak ez betetzeagatik lizentziak iraungi direla formalki deklaratu ahal izango da espedientearen instrukzioarekin eta interesatuari entzunda.
- 5.- Behin lizentzia iraungitza jo ondoren, interesatuak ezin izango du jarduerarik hasi edo jarraitu iraungitako lizentziaren babespean, pertsonen eta ondasunen segurtasuna eta egindako eraikuntzaren balioa bermatzeko beharrezkoak diren lanak izan ezik. Horretarako ere Administrazioaren baimena edo agindua behar da.

- 6.- Lursailaren titularrari leporatu dakioken kausagatik eraikitze eskubidea ez hartzeak edo eraikuntza lizentzian finkatutako epeak ez betetzeagatik eskubide hori galtzeak eraikina eta bere lursaila orubeen eta nahitaez eraiki beharreko beste higiezin batzuen udal erregistroan sartzea ekarriko du.
- 7.- Bete beharreko baldintzak betetzen ez badira, lizentziak ondoriorik gabe geratuko dira.
- 8.- Lizentzia iraungita edo ondoriorik gabe dagoela egiten diren lanak, udal agintaritzak baimendutako segurtasun eta mantentze lanak izan ezik, ez baimendutakotzat joko dira eta lizentziarik gabe obrak egiteagatik erantzukizunak eta bidezkoak diren diziplinako neurriak eragingo dituzte.
- 9.- Lizentzia erabiltzeari isilbidezko uko egitearekin lotu daitezkeen jarduerarik gabeko egonaldi luzeak alde batera utzita, jarduera eta irekiera lizentziak iraungitzat jo daitezke jarduera hasi ez den edo arrazoi justifikaturik gabe hiru hilabetez gelditu den kasuetan.

#### **58. artikulua.- Lizentziarik gabe, egikaritze agindurik gabe edo horien baldintzetara egokitu gabe egindako lanak**

- 1.- Egikaritzen ari diren obrak egiteko lizentziaren baldintzak ez betetzeak ustez legeztatu ezin den hirigintzako arau haustearen ezaugarriak baditu, etenaldiak jarraitu egingo du harik eta dagokion zehapen espedientea gauzaten den bitartean eta, indarreko plangintzarekin bateraezina bada, legez kanpo egindakoa eraistea ekarriko du kalte ordainerako eskubiderik gabe eta dagokion zehapena alde batera utzita.
- 2.- EAELHLko 221. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, lizentziarik gabe, lizentzia horretatik kanpo edo lizentzia horren aurka egindako hirigintzako egintzak legeztatzeak ez du ezabatzen egileek hirigintzako arau hausteagatik duten zehapen erantzukizuna. Legeztatze prozedurari amaiera emango dion ebazpenak, bestalde, egintza klandestinoaren eta hura legeztatzearen ondoriozko kalte-ordainak adieraziko ditu.

#### **59. artikulua.- Obra lizentziak ezeztatzea**

Obra lizentziak ezeztatu egin ahal izango dira hori justifikatzen duten hautemate irizpide berriak hartzen direnean, sortzen diren kalte eta galerak ordaintzearen kalterik gabe. Halaber, obra lizentziak ezeztatu ahal izango dira hura emateko arrazoiak desagertzen direnean edo, bere garaian existitu izan balira, lizentzia ez ematea justifikatuko zuketean beste arrazoi batzuk sortuko balira.

#### **60. artikulua.- Obrak eta beste erabilera batzuk betearazteko eta eteteko aginduak.**

- 1.- Betearazteko eta eteteko aginduen bitartez, udalak bere eskumena erabiltzen du hirigintza antolamendua ezartzeko edo urratutakoa berrezartzeko, eraikin eta instalazioen segurtasun, osasungarritasun eta apaingarritasun arloetan kontserbazio betebeharrak betetzea eskatzeko eta, hala dagokionean, hirigintzako interes publikoaren eta indarreko xedapen orokorrak betetzearen inguruan hartzen dituen erabakien eraginkortasuna bermatzeko.
- 2.- Betearazteko agindua ez betetzeak, hirigintza arauak hausteagatik dagokion erantzukizunaz gain, betearazte administratibo subsidiarioa ekar dezake, euren betebeharren muga gainditzen ez direnean behartutako konturakoa izango dena.
- 3.- Betearazteko aginduak eraikinaren edo instalazioaren segurtasun, osasungarritasun eta apaingarritasun baldintzak berrezartzeko behar diren obren jakineko zehaztapena jaso behar du nahitaez. Halaber, agindutakoa borondatez betetzeko epea finkatu behar du eta, obren garrantziak

hala eskatzen duelako behar izanez gero, proiektu teknikoa eta aukerako zuzendaritza aurkezteko betebeharra adierazi.

- 4.- Obrak eteteko aginduak betetzen ez badira, jarduera zeharo gelditzea bermatuko duten neurriak hartu beharko ditu udalak. Xede horretarako, obran erabiltzeko prestatuta dauden materialak eta makineria erretiratzeko agindua eman ahal izango du; interesatuak agindua betetzen ez badu udalak berak erretiratu ahal izango ditu edo obra zigilatu eta hark eragiten dituen erabilerak behin betiko galarazi ahal izango ditu.

## 2. ATALA. HIRIGINTZAKO LIZENTZIA MOTAK

### **61. artikulua.- Lizentzia motak**

- 1.- Udalak eman beharreko hirigintza lizentziak, oro har, honako mota edo kategoria espezifiko hauetan sailkatzen dira:

- a) Partzelazio eta segregaziokoak
- b) Urbanizazio obratarakoak
- c) Lurrak mugitzekoak
- d) Aldi berean honako hauetan bana daitezkeen obratarakoak:
  - Eraikuntza obrak eta obra handiak
  - Obra txikiak.
  - Eraikin babestuetako obrak.
  - Eraikinak eta eraikuntzak eraisteko obrak.
- e) Aldi berean honako hauetan bana daitezkeen eraikin, erabilera eta jardueren erabilerak baimentzekoak:
  - Lehen erabilerako lizentziak
  - Jarduera lizentziak
  - Irekiera lizentziak eta erabilera baimenak
  - Erabilera aldatzeko lizentziak
- f) Behin-behineko erabilerakoak.
- g) Obren elementu osagarriak instalatzekoak.
- h) Erabilera publikoko bide eta espazioetako instalazio iraunkorretarakoak.
- i) Industria jarduerak eta hirugarren sektorekoak ezartzekoak.
- j) Lurzoru urbanizaezinean.

- 2.- Plan Orokorreko eta indarreko legeriako aurreikuspenak garatuz, udalak udal ordenantzak onar ditzake hirigintzako lizentzien izapideak arautzeko.

### **62. artikulua.- Partzelazio eta segregazioko lizentziak.**

- 1.- Udal lizentzia behar dute lursailak aldatzeko, eraikinak ataletan banatzeko, lokal edo etxebizitzak zatitzeko egintza guztiek eta, oro har, hiritar edo urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruan kokatu-

tako higiezinetan egin nahi diren segregazio fisiko edo erregistroko segregazio guztiek. Lurzoru urbanizaezineko segregazioak legeria sektorialean eta Arau hauetako V. Tituluan lurzoru urbanizaezineko erregulazioari buruz jasotako baldintza espezifikoei xedatutakoaren arabera arautuko dira.

2.- Partzelazio lizentziak honako eduki hau duten proiektuan oinarrituta emango dira:

- a) Partzelazioaren arrazoiak eta oinarritzat hartzen dituen Plan Orokorreko zehaztapenen arabeko ezaugarriak justifikatzen dituen memoria. Memoria horretan deskribatuko da, katastroko datuak aipatuz, jatorrizko lursail bakoitza eta, hala badagokio, karga ezartzen dioten zor eta kargak eta lursail berriak adierazi beharko ditu. Gainera, Plan Orokorra esleitzen dien erabilerara egokitzen direla eta, hala dagokionean, eraikuntzarako egokiak direla egiaztatuko beharko du.
- b) Egungo egoeraren planoak, 1:500 eskalan edo, gehienez ere, 1:1.000 eskalan. Lursail plano ofizialean jasotako jatorrizko lursailak, dauden eraikinak eta zuhaitzak eta lurren erabilerak adieraziko dira plano horietan.
- c) Partzelazioko planoak, 1:500 eskalan eta, gehienez ere, 1:1.000 eskalan. Ondoriozko lursail bakoitzak behar bezala identifikatuta egon behar du planoan, Plan Orokorrean jasotako baldintzen arabera aprobetxatu ezin diren lursailik ez dela geratzen egiaztatzeko moduan.
- d) Eragindako lursailen jabari arloko gorabeherak, kargen egoera eta inskripzioko datuak jasotzen dituen Jabetza Erregistroaren Ziurtagiria.

3.- Partzelazioko lizentziak eta lurzoru urbanizaezineko segregazioei buruzko erabakiak BI HILABETEKO epean ebatziko dira, baldin eta partzelazioak ebazpen epe handiagoa aurreikusita duen beste mota bateko hirigintza lizentzia (obrak edo erabilerak) behar ez badu. Hala ere, hirigintza partzelazioko lizentzia emantzat joko da birpartzelazioko proiektuak edo lursailak normalizatzekoak onartzeko erabakiekin eta behar adinako dokumentazioa duten plan partzial edo berezien eta xehetasun azterketen behin betiko onarpenarekin batera eman ahal izango dira. Kontu hori berriaz adierazi beharko da onespenean akordioan.

4.- Partzelazio lizentziak ondoriozko lursaila edo lursailak mugatzeko eta mugariak jartzeko baimena ematen du.

Derrigorrezko partzelazio lizentziarik gabe edo lizentziaren aurka egiten den lursailen itxura edo zatiketa oro hirigintzako arau haustea izango da, egindako partzelazioa legezkatzea ezinezkoa den kasuan sortuko litzatekeen erantzukizun espezifikoaren kalterik gabe.

5.- Udal Agintaritzak ofizios jakinaraziko dizkio dagokion Jabetza Erregistroari plangintza betearazteko espedienteak onartzeko egintza irmoak, baldin eta Plan Orokorra eragindako erregistro finak aldatzen badituzte, partzelazioko jakineko lizentziak ematen badituzte eta dauden partzelazioen legez kontraktasuna adierazten duten akordioak badira. Akordioekin batera, onartutako lursail planoei dagozkien kopia baimenduak igorriko dira.

### 63. artikulua.- Urbanizazio lanen lizentziak

1.- Urbanizazio obrak baimendutzat joko dira dagozkien urbanizazio proiektuak behin betiko onartzeko akordioekin, lanak egikaritzea betetzeko geratzen diren baldintza osagarriak bete ondoren emango den obrak hasteko baimena lortzearen baitan uztearen kalterik gabe.

2.- Jarduketa isolatu edo hornidurakoei lotutako urbanizazio obra osagarri edo puntualak eta kontserbazio eta mantentzeak eraikuntza lizentzien antzera izapidetuko dira edo beraiekin batera euren osagarriak badira. Lizentzia mota horien eskaerak BI HILABETEKO epean ebatziko dira,

baldin eta urbanizazioak ebazpen epe handiagoa aurreikusten duen beste mota bateko hirigintza lizentzia behar ez badu. Obren ezaugarriak eta tamaina direla-eta proiektua hedatzea komenigarria den kasuetan, jendaurrean jartzeko edo mugakideei entzuteko izapidea irekitzea erabaki ahal izango da.

- 3.- Behin udalak urbanizazio obrak hasteko baimena emandakoan, sustatzaileak gutxienez hamabost (15) egun aurretik jakinaraziko du obrak hasteko data zehatza zuinketaren egiaztapen akta sinatzeko data finkatu ahal izateko. Urbanizazio obrak egiteko epea akta sinatzen den biharamu-netik hasiko da kontatzen. Obrak egiten diren bitartean, udalak beteko ditu ikuskapen teknikoko eta hirigintza ikuskapeneko eta obrak zaindu eta kontrolatzeko funtzioak indarreko araudiaren arabera.

#### **64. artikulua.- Lurra mugitzeko lizentziak**

- 1.- Lizentzia eskaerarekin batera fakultatibo eskudunak sinatutako proiektu teknikoa aurkeztuko da, baldin eta udalak beharrezkoa ez dela erabakitzen ez badu egin beharreko obren tamaina txiki-gatik. Kasu horretan, udalbatzak berariaz adieraziko du aurkeztu beharreko dokumentazioa. Proiektuak honako dokumentu hauek izan behar ditu:
  - a) Proiektatutako obren, lanak egikaritzeko programaren eta obra beraren, bide publikoen eta finka mugakideen inguruan hartutako neurrien deskripzio memoria.
  - b) Zirkulazioko bide publiko hurbileraino eta obrek eragin diezaieketen lursail mugakideen zatietaraino iritsiko den egungo egoeraren planoak.
  - c) Proiektuaren planoak, egungo egoerakoaren eskala berean eta lursailaren profilak eta proiektatutako profilak definitzen dituztenak.
  - d) Hala dagokionean, erretiratutako lurren kudeaketaren justifikazioa, indarreko legeriaren arabera.
  - e) Udalari egoki iruditzen zaionean, fakultatibo eskudunak egindako lurren azterketa geoteknikoa.
  - f) Edozein kasutan, hondakinen kudeaketari buruzko azaroaren 2ko 423/1994 Dekretuan eta Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren proiektu teknikoaren eta deskripzio memoriaren gutxienerako edukari buruzko 1995eko otsailaren 15eko Aginduan xedatutakoa betetzen dela justifikatuko da.

#### **65. artikulua.- Eraikuntza obren eta obra handien lizentziak.**

- 1.- Eraikuntzako obra handizat jotzen dira, oro har, eraikuntza berrikoak eta birgaitzekoak eta baita lehendik dagoen eraikin bat handitzekoak ere, eraikin hori altxatu behar denean edo azalera handiagoa hartu behar duenean. Obra handien kategorian sartzen dira eraikinen finkapen orokorrekoak, erabat edo partzialki eraistekoak edo euren konplexutasunagatik edo garrantzi teknikoagatik edo ekonomikoagatik hirigintza zerbitzuko teknikariek halakotzat jotzen dituztenak. Atal horretan sartuko dira aurretik erabilera edo azpizatiketara hori ez zuten lokalak etxebizitza gisa egokitzeko edo lehengo etxebizitza kopurua handitzeko obrek edo eraikinaren egiturari, zimenduei edo fatxadari eragiten dioten jarduerak.
- 2.- Lizentzia mota horien eskaerak HIRU HILABETEKO epean ebatziko dira, baldin eta ebazpen epe handiagoa aurreikusten duen beste mota bateko hirigintza lizentzia behar ez badu.

- 3.- Eraikuntza obren lizentzia eskatzeko nahikoa da Oinarrizko Proiektua aurkeztea, erregelamenduz eska daitezkeen azterketa osagarriekin batera. Eska daitezkeen kasuetan eraikuntzako estatistika inprimakia ere aurkeztu beharko da eskaerarekin batera. Azterketa horietakoren bat ez aurkeztea osatu gabeko dokumentaziotzat joko da lizentzia emateko finkatutako epea kontatzen hasteko.
- 4.- Hirigintza lizentzia obren oinarrizko proiektuaren arabera eman ahal izango da, obrak hasi aurretik egikaritze proiektua aurkezteko eskakizunaren kalterik gabe. Behin udal teknikariek egikaritze proiektua ikuskatu eta onartutako oinarrizko proiektura eta lizentzia emateko egintzan ezarritako baldintzetara egokitzen dela egiaztatzen dutenean, obrak hasteko moduan dagoela jakinaraziko zaio interesatuari. Egikaritze proiektuak oinarrizko proiektuan aldaketak proposatzen baditu, lizentzia eman zuen organoak berariaz onartu beharko ditu.
- 5.- Nolanahi ere, oinarrizko proiektuan, "Proiektuaren Edukia" izeneko 1. eranskinean Eraikuntzaren Kode teknikoak eskatutako dokumentazioaz gain, honako alderdi hauek ere hartu beharko dira kontuan:
- Oinaren, sekzioaren eta altxaeren planoak 1/100 eskalan egingo dira, etxebizitzak eraikitze kasuetan izan ezik. Horietan, solairu ereduatarako gutxieneko eskala 1/50 izango da. Sekzioetan eraikineko solairu erabilgarrien, hegalaren goiko ertzaren eta gailurraren –batean zein bestean amaituta– sestra kotak adieraziko dira egungo egoeraren eta kokapenaren planoen sestra eguneratuekiko eta horien zehaztasun maila berarekin.
  - Zerbitzu sareetarako –ur hornidura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa, etab.– harguneen planoak aurkeztuko dira kokapen planoaren gainean marraztuta. Era berean, harguneen ezaugarrien definizio zehatza egin beharko da, eta obrak egitearen ondorioz sortzen diren premia berriak asetzeko sare orokorrak aski direla justifikatu beharko da.
  - Erregai deposituen instalazioa programatuz gero, haien eta banaketa sareen kokapenaren planoak, neurriak eta ezaugarriak zehatuz. Deposituak eraikinaren kanpoaldean badaude, proiektuaren kokapenaren planoan marraztuko dira. Eskakizun berberak eskatuko dira hobi septikoen edo hondakin urak arazteko beste elementu baliokide batzuen instalazioa proiektatzen denean.
  - Eraikuntza berriko lanak edo handitzeko lanak egiten diren bitartean urbanizazio obra osagarriak egin behar direnean, horien definizioa eraikuntza proiektuan sartu ahal izango da.
- Hala ere, definizioaren alderdi grafikoak eraikuntzakoekiko independenteak diren planoen multzoa osatu behar du, zehaztasunari eta edukiari dagokionez urbanizazio proiektu espezifikoaren eskakizunak jasoko dituen. Halaber, eraikuntzakoarekiko independentea den aurrekontua aurkeztuko da eskakizun orokor guztiekin.
- 6.- Lizentziek baldintza hau jaso beharko dute: eraikinen barruan indarreko araudian xedatutako zarata eta bibrazioen gehieneko soinu mailak errespetatzea bermatuko dela. Trenbide, tokiko errepide eta herriarteko bideen inguruko eraikuntza obren kasuan, ezarri beharreko neurri zuzentzaileak eskatu beharko dira bereziki.
- 7.- Eraikuntza obren lizentziak emateak, proiektatutako jarduketak plangintzak eta gainerako arau aplikagarriek finkatutako baldintza teknikoak, lurzoruaren okupaziokoak eta eraikuntza eta erabilerara aprobetxamendukoak betetzen dituela egiaztatzeaz gain, honako eskakizun hauek egiaztatzea ere eskatzen du:
- Jabeak hartu beharreko neurriak lur eta eraikin mugakideen segurtasuna eta egonkortasuna bermatu ahal izateko.
  - Partzelazioko lizentzia edo, hori ez bada eskatzeko modukoa, lursaila plangintza aplikagarriara egokitzea.

- c) Hiri lurreko jarduketa isolatueta, lursaila orube bihurtu dela egiaztatuko da edo urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egitea bermatuko da.
  - d) Proposatutako erabilerak hala eskatzen badu, jarduera jartzeko lizentzia eskatu eta lortzea. Baita dagokion lursailari edo higiezinari eragiten dien eta partikularrak lortu behar dituen babeseko, loturako edo legezko zortasuneko araubide bereziengatik behar diren gainerako baimen sektorialak edo emakidak eskatu eta lortzea ere. Ofizioko Administrazioak beste bide batzuetatik lortu behar baditu, betebeharrak horretatik libre geratuko da.
  - e) Zuzendaritza fakultatiboa teknikari eskudunak bere gain hartzea, obren izaeraren arabera.
- 8.- Lizentziak ematean legeetan aurreikusitako baldintzetan xedatutako baldintza bereziak Jabetza Erregistroan erregistratzea premiatu ahal izango da, hirugarrena izatearen baldintza udal jarduketaren aurka jartzeko aukerarik izan ez dadin.
- 9.- Orube eraikigarrien jabeek hirigintza plangintza orokorrean edo garapeneko plangintzan aurreikusitako epeen barruan eskatu beharko dute lizentzia. Hirigintza plangintzan aurreikusitako epean lizentzia ez eskatzeak lizentzia epe barruan eskatzeko betebeharra ez betetzearen deklarazioa ekarriko du eta, horren ondorioz, finka desjabetu edo nahitaez saltzearen bidezkoatasuna.

#### **66. artikulua.- Aldi bereko urbanizazioa eta eraikuntza.**

Eraikuntza eta urbanizazio lanak aldi berean egiteko baimena lortzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- 1.- Egikaritze unitateetan ez dauden lursailak eraiki behar direnean, lizentziaren eskatzaileak fidantza eskatu beharko du tokiko legeriak onartutako edozein modutan eta urbanizazio lanak egingo dira bermatzeko adinako zenbatekoan. Aldi berean, egingo den eraikina urbanizazio lanak amaitu baino lehen ez erabiltzeko eta ez lagatzeko konpromisoa ezarriko dio. Urbanizatzeko konpromisoak eraiki nahi den lursailaren fatxaden aurrealdea edo aurrealdeak ez ezik, behar diren zerbitzuak eman ahal izateko ezinbestekoak diren azpiegitura guztiak ere hartzen ditu, esaterako, ur hornidura, saneamendua, argiteria publikoa, telekomunikazio sarea eta espaloia eta bideen zoladura, sare nagusiekin lotzen diren punturaino.
- 2.- Egikaritze unitateetan dauden lurretan eraiki ahal izango da, dagokion eraikuntza lizentzia lortu ondoren, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:
  - a) Onura eta kargen banaketarako beharrezkoa izanez gero, birbanaketa proiektua onartzeko egintzak bide administratiboan sendotasuna irabaztea.
  - b) Lanen egikaritze egoeraren arabera, udalak adieraztea eraikina amaitzean lursailak orube izaera lortzeko behar dituen zerbitzu guztiak izango dituela.
  - c) Lizentzia eskaerak urbanizazio obra amaituta egon arte eraikina ez erabiltzeko konpromisoa jasotzea eta mugapen hori eraikin osoaren edo zati baten edo haren erabileraren jabetza eskubidearen lagapen guztietara zabaltzeko konpromisoa hartzea.
- 3.- Edozein kasutan, urbanizazioa eta eraikuntza aldi berean egiteko betebeharra ez betetzeak emandako lizentzia iraungitzea ekarriko du, kalte-ordainerako eskubiderik gabe. Gainera, eraikitakoaren erabilera galaraziko da, hirugarrenek jasandako kalte eta galeren ordaina jasotzeko eskubidearen kalterik gabe. Jarritako fidantza ere galdu egingo da.

**67. artikulua.- Obra txikien lizentziak.**

- 1.- Aurreko artikuluetan jasota ez dagoen beste edozein motatako obra, baldin eta eraikuntza berriko lizentziak babesten ez badu edo beste mota bateko hirigintza lizentziarik behar ez badu, obra txikitzat joko da. Lizentzia mota horien eskaerak HILABETEKO epean ebatziko dira.
- 2.- Udalak izapide laburra ezarri ahal izango du garrantzi txikiko jarduketetarako. Gainera, lizentzia premiatik salbuetsi ahal izango ditu eta "obraren jakitun" irudian sartzen diren garrantzi txikiko jarduketetan soilik eskatuko du aurretiko jakinarazpena. Obraren jakituneko kasu horietan, aurretiko jakinarazpenaren eskakizunekoetan eta obra txikietarako prozedura laburrekoetan udal ordenantza bidez egingo da erregularizazio zehatua. Betiere kalterik eragiten ez duten jardueretara zuzendutako lokaletan egiten diren eta lokalaren banaketa berririk eskatzen ez duten obra txikiak izango dira. Etxebizitzen kasuan, elementu komunei edo instalazio orokorrei eragiten ez dietenean, egiturari eragiten ez dioten estalkiak eta teilatu lauak konpontzeko obra txikiak direnean, faxadak margotzea, leihoak aldatzea, etab.
- 3.- Obra txikiak egiteko lizentziaren eskaerarekin batera honako dokumentazio hau aurkeztuko da, eskatzaileak sinatuta:
  - a) Kokapen plano eta aurrekontua.
  - b) Egin beharreko obraren eta obra horiek eragiten duten eraikinen edo horien zatien egungo egoeraren oinarren, altxaeraren eta sekzioen mugatutako krokisa.
  - c) Egin beharreko obrak deskribatzen dituen memoria eta, hala dagokionean, eragindako finken xedeko erabilera edo jarduera, azalera erabilgarri eta eraikien deskripzio koadroa barne.
- 4.- Obraren tamainak aholkatzen duen kasuetan, udal zerbitzu teknikoaren txostena jaso ondoren, obraren eskalako planoak eta horiek egiteko zuzendaritza fakultatiboa eskatuko dira eta, beharrezkoa irudituz gero, baita proiektu tekniko osoa ere. Etxebizitza eta lokalaren barrualdea hobetzeko lanen kasuan, nahikoa izango da obraren aurrekontuarekin batera lizentzia eskaera aurkeztea.

**68. artikulua.- Eraikin babestuetan esku hartzeko obra lizentziako zehaztapenak.**

- 1.- Obra handi edo txiki gisa sailkatzeaz aparte, eraikin eta elementu babestuen egoera fisikoa konterbatzea edo aldatzea xede duten lanak egiteko, edozein delarik euren babes maila, udal baita behar da.
- 2.- Eraikin babestuetan esku hartzeko lizentziarekin batera, lizentzia guztietarako eskatzen diren dokumentu orokorrez eta Plan honetako E Dokumentua. Katalogoan jasota dauden babes maila bakoitzeko dokumentu espezifikoez gain, honako dokumentazio gehigarri hau aurkeztu behar da.
  - a) Egin nahi den esku hartzeko obraren aukera eta komenigarritasuna justifikatzen duen memoria.
  - b) Udal teknikarien iritziz proiektatutako esku hartzeak garrantzia badu, proposatutako obra ingurunearen ezaugarrietara egokitzearen justifikazioa eska daiteke. Horretarako, integrazio morfologikoa aztertu beharko litzateke eta proposamenaren egungo egoera eta emaitza bistartatzeko aukera emango lukeen ukitutako kale zati guztien altxaera erantsi.
  - c) Eraikinaren egoeraren analisisa eta orain arte izandako erabileraren deskripzioa.

- 3.- Esku hartzeko lizentziak Arau hauetan eta espezifikoki Katalogoan aurreikusitakoaren arabera emango dira. Ondasun Kultural Kalifikatuak direnean, haien gaineko esku hartze oro Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1.990 Legean xedatutakora egokituko da.

#### **69. artikulua.- Eraikinak eta eraikuntzak eraisteko lizentziak.**

Lizentzia eskaerarekin batera –eraitsi behar den eraikuntzaren garrantzi txikia kontuan hartuta, udalak beharrezkotzat jotzen ez duen kasuetan izan ezik–, fakultatibo eskudunak sinatutako proiektu teknikoa aurkeztu behar da. Eskatzen diren dokumentu orokorrez gain, honako beste dokumentu hauek ere eskatuko dira:

- a) Egin behar diren lanen ezaugarriak azaltzen dituen txosten teknikoa. Lanen programa eta koordinazioa, pertsonak eta etxeak babesteko hartuko diren neurriak eta obra beraren inguruan, bide publikoen inguruan eta eraikuntza eta finka mugakideen inguruan hartuko direnak jasotzen ditu.
- b) Eragindako eraikuntzen egungo egoeraren planoak, oinen, altxaeren eta sekzioen 1/100eko gutxieneko eskalan.
- c) Eraikin osoaren kanpoko itxuraren argazkiak, 13x18 cm-koak, proiektuaren egileak sinatuta eta errealtatearekin bat datozela adieraziz.
- d) Eraisketetatik sortutako hondakinak ateratzeko justifikazioa eta plana, indarreko legeriaren arabera.

#### **70. artikulua.- Lehen erabilerako lizentziak.**

- 1.- Eraikinen lehen erabilerako lizentzien xedea eraikinak erabiltzen hasteko baimena ematea da. Horretarako, proiektuaren eta lizentzia emandako baldintzen arabera egin direla egiaztatu behar da aurretik.
- 2.- Lizentzia hori beharrezkoa izango da eraikuntza berrietarako edo birmoldaketa orokorra egin zaien eraikinen berrabilerrako, erabilera aldatuta edo aldatu gabe. Halaber, lehen erabilerako lizentzia beharko dute lehendik zeuden etxebizitzak zatitzeko obren ondoriozko etxebizitzek edo lehen erabilera hori ez zuten barrunbeak etxebizitza gisa moldatzearen ondoriozkoek.
- 3.- Lizentzia horien eskaerarekin batera, obretan egindako aldaketa guztiak jasotzen dituzten plano onetsiak edo aldaketarik ez dela egin egiaztatzen duen berariazko adierazpena eta honako dokumentu hauek aurkeztu beharko dira:
  - a) Obra bukaerako ziurtagiria, obrako zuzendari teknikoak sinatutakoa eta bere Elkargo Ofizialak onetsitakoa eta, hala dagokionean, eraikuntzarekin batera egindako urbanizazio obren bukaerako ziurtagiria.
  - c) Eraikitakoari Ondasun Higiezin Hiritarren gaineko Zergan alta eman zaiola egiaztatzen duen dokumentua eta beste erakunde publiko batzuen eskumenen arabera eskatzen diren ziurtagiri eta baimenak.
  - d) Babes publikoko etxebizitzaren kasuan behin betiko kalifikazioaren zedula.
  - e) Hala badagokio, obra berriaren deklarazioa. Jabetza Erregistroan erregistratu aurretik udal zerbitzuek onartu behar dute deklarazioaren testua eta, bertan, modu grafikoan adierazi behar dira, batetik, eraikinari atxikita geratzen den eta zatitu eta eraikinaz aparte saldu ezin den lursaila eta, bestetik, jabari eta erabilera publikorako geratzen dena.

- f) Kanpoko fatxaden koloretako argazkiak.
  - g) Obraren kostuaren azken likidazioa.
  - h) Eraikinak dituen instalazio eta zerbitzuak (aparatu igogailuak, instalazio elektrikoak, gasarenak, telekomunikazioenak, etab.) egiaztatu direla, araudi teknikora egokitzen direla eta abian jartzeko baimena dutela adierazten duten akta eta ziurtagiriak, erakunde eskudunek egindakoak.
  - i) Kaleetako zenbakitze arauak betetzen direla egiaztatzen duen dokumentua, dagokion udal sailak egindakoa. Eta eraikuntza lizentzia eskaerarekin batera aurkeztu ez bada, Eraikuntzako Estatistika inprimakia behar bezala beteta.
  - j) Udal zerbitzuek egindako ziurtagiria, eraikinari eragiten dioten udaleko ur sarea, saneamentua eta argiteria publikoa behar bezala jarrita eta lotuta daudela adierazten duena.
  - k) Udalak, arrazoituta, beharrezkotzat edo komenigarritzat jotzen duen beste edozein dokumentu.
- 4.- Urbanizazio eta eraikuntza lanak aldi berean egiteko baimena eman bada, dagokion dokumentazioa aurkeztu beharko da urbanizazio lanak hartzean:
- a) Egindako urbanizazio lanak hartzeko eskaera.
  - b) Urbanizazioko lan arrunten proiektua dagoen kasuan, obraren bukaerako eta obraren likidazioko ziurtagiria, dagokion elkargo ofizialak onetsitakoa.
  - c) Urbanizazioaren eta zerbitzu sareen bukaerako egoeraren jasotze topografikoko planoak, paperean eta udalaren aplikazio informatikoarekin bateragarria den formatu digitalean.
  - d) Urbanizazioko lan arrunten proiekturik ez badago, urbanizazio obrak udalak jarritako baldintzen arabera egin direla adierazten duen agiria.
- 5.- Lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikinen kasuan, Arau hauetako V. Tituluan jasotako arauak kontuan izateaz gain, honako hauekin osatu beharko dira:
- a) Obra Berriaren Deklarazioan berariaz adierazi behar da eraikinak lizentzia lortzeko erabili den lurarekin duen lotura eta, eraikitakoa kontuan izan gabe, zatiezina eta besterenezina dela.
  - b) Hornidurarako erabiltzen den uraren edangarritasunaren osasun ziurtagiria.
  - c) Isuritako hondakin uren kalitatearen ziurtagiria.
- 6.- Konpontzeko moduko akatsak egon ezean, lehen erabilerako lizentzia ebazteko epea BI HILABETEKOA izango da, aurreko atalean aipatutako dokumentazio guztia aurkezten denetik kontatzen hasita.
- 7.- Lehen erabilerako lizentzia emateko nahitaezkoa izango da ibilgailuak gordetzeko jardueri, aire girotuaren instalazio zentralizatuari, galdara aretoei eta erregai deposituei dagozkien instalazio lizentziak izatea. Horretarako, aplikazio orokorreko ordenantza, arau eta erregelamenduetara egokitutako proiektua aurkeztuko da.
- 8.- Lehen erabilerako lizentzia lortzeak ez ditu eskatzaileak, eraikitzaileak eta teknikariak bere jardueraren ondoriozko erantzukizun zibil eta penaletatik salbuesten. Ezta haiei leporatu dakiekeen hutssegite edo faltsutasunaren ondoriozko hirigintzako arau hausteagatik erantzukizun administra-

tibotik ere. Ez ditu salbuesten eraikuntzen erabilera eta kontserbazioko legezko betebeharratik ere.

### **71. artikulua.- Jarduera lizentziak. Jarduera sailkatuak eta salbuetsiak.**

- 1.- Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean xedatutakoaren arabera, pertsona edo ondasunei eragozpenak edo arriskuak sortu diezazkieketelako edo ingurumenean kalteak eragin ditzaketelako generikoki "sailkatuak" deitzen zaien jarduera eta instalazio publiko nahiz pribatuek jarduerarako udal lizentzia beharko dute bai ezartzeko eta bai handitu edo eraberritzeko. Instalazioen modernizazio edo ordezte hutsak, baldin eta bere ezaugarri teknikoak edo potentzia faktoreak, keak, usainak, zarata, bibrazioak edo agente kutsatzaileak isurtzeko faktoreak aldatzen ez baditu, ez du eskatzen jarduera lizentzia aldatzerik baina bai Administrazioari egin nahi diren aldaketen berri ematea.
- 2.- Jarduera lizentzia lortzeko Plan Orokorrean xedatutako hirigintza baldintzak eta lehen aipaturiko Ingurumena Babesteko Legeak xedatutako prozedura eta erregelamendukoak bete behar dira. Jarduerarako udal lizentzia ebazteko epea HIRU HILABETEKOA izango da, jarduera motaren arabera eskatutako dokumentazio guztia aurkezten denetik kontatzen hasita. Beste erakunde eskudun baten aldeko txostena lortzea ezinbestekoa den jardueretan, lizentzia txostenaren baitan egongo da.
- 3.- Jarduera lizentzia jarduerak edo instalazioak sortzen dituen eragozpen mailak zuzentzeko neurriekin ematen denean eta neurri zuzentzaile horiek ez direla existitzen edo egokiak ez direla egiaztatzen denean, lizentziaren eraginkortasuna galduko da. Neurri zuzentzaileak behar adinakoak ez direla ikusten bada, haiek eguneratu edo beste berri batzuk ezarri ahal izango dira, erregelamenduzko baldintzetan.
- 4.- Ez dute jarduera lizentzia lortu beharrik izango ingurumenean edo pertsonen osasunean eragin txikia izateagatik jarduera salbuetsien 165/1999 Dekretuan jasota dauden jarduerak. Prozedura aipaturiko Dekretuan xedatutakoaren arabera arautuko da eta, edozein kasutan, prozedura gauzatu baino lehen, jardueren titularrek aplikazioko araudi tekniko orokor eta sektorialek eskatutako baldintzak betetzen direla egiaztatzeko behar den dokumentazio teknikoa aurkeztu beharko dute. Udalak jarduera horiek behar bezala gauzatzeko neurri osagarriak jar ditzake eta instalazioak aurkeztutako dokumentazio teknikora eta ezarritako neurri osagarrietara egokitzen dela egiaztatatu.

### **72. artikulua.- Irekiera lizentziak eta erabilera baimenak**

- 1.- Lehen erabilerako lizentzia edo jarduera lizentzia alde batera utzita, irekiera lizentziaren eta erabilera baimenaren xedea etxebizitza erabilerakoa ez den beste edozein jardueratarazuzendutako lokalak erabiltzen hasteko baimena ematea da. Jarduera sailkatuen kasuan jarduera lizentziako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da aurretik eta, hura beharrezkoa ez balitz, behar bezala amaituta daudela eta euren xede espezifikorako hirigintza, higiene, ingurumen eta segurtasun baldintzak betetzen dituztela.
- 2.- Ez dira izapidetuko irekitzeko lizentzia eskaerak, baldin eta jardueraren erabilera udal plangintzak aurreikusitakoekin bateragarria bada edo legeriak berriaz debekatutakoa bada.
- 3.- Irekitzeko lizentzia edo, hala dagokienean, erabilera baimena edo erabilera aldatzeko baimena behar da honako hauek egiteko:
  - A) Kanpoko edo barruko konfigurazioa aldatzeko, lehengo erabilerak aldatzeko edo erabileren intentsitatea aldatzeko egindako obren ondoriozko lokalak erabiltzen hasteko.

- B) Establezimendu industrialak, merkataritzakoak eta bulegotarakoak ireki eta erabiltzen has-teko.
  - C) Lanbide jarduerak egiteko.
  - D) Lehendik zuten erabilerak ordeztu edo eraberritu zaizkien lokalen erabilera berria.
  - E) Oro har, eraikuntzen erabilerarako beste edozein jarduera, aurreko ataletan aurreikusitakoen antzekoa.
- 4.- Irekitzeko lizentziak emateko instalazioaren edo jardueraren arabera behar diren eskakizun tekni-koak betetzen direla egiaztatu behar da.
- 5.- Zuzentzeko moduko akatsak egon ezean, lizentzia emateko edo ukatzeko epea **BI HILABETE-KOA** izango da. Toki araubideko legerian aurreikusitako isiltasun positiboko epeak igarotzeagatik irekitzeko lizentzia lortzeak ez ditu legezkatzen plangintzaren edo Udal Ordenantzen aurkakoak diren obra edo erabilerak eta gero erabakitzen den moduan formalizatu beharko da lizentzia.
- 6.- Irekitzeko lizentzia nahitaezkoa izan arren hura gabe instalazio bat irekitzea hirigintzako arau haustea da. Arau hauste larria izango da, baldin eta bere erabilera legez kanpokoak bada edo gero legezkatzea galarazten duten beste baldintza batzuk betetzen badira.
- 7.- Jarduera jakin baterako irekitzeko lizentzia nahitaezkoa ez denean, titularra behartuta dago uda-lari jardueraren izaera behar den aurrerapenarekin jakinaraztera, proiektatutako erabilera inda-rreko hirigintza araudira egokitzen den edo ez egiaztatzeko.

### **73. artikulua.- Behin-behineko erabileratarako lizentziak**

- 1.- Lizentzia mota hori behar dute ordenazio xehatua oraindik onartu gabe duten eta legeriak edo lurralde edo hirigintza plangintzak berariaz debekatuta ez dituzten eremu, sektore edo egikaritze unitateetako behin-behineko erabilerak, baldin eta haiek egikaritzeko arazorik ez dutela sortuko aurreikusten bada.
- 2.- Behin-behineko erabileren lizentzian sartzen dira dagokien erabileraren garapenerako ezinbeste-koak izanik desmuntatu eta/edo eraisten errazak diren instalazioak eragiten dituzten obrak. Edo-zein kasutan, obra eta instalazioek legezko honako baldintza hauek bete beharko dituzte, bere-ziki segurtasunari eta higienari buruzkoak.
- 3.- Lizentzia mota hori emateko edo ukatzeko epea **BI HILABETEKOA** izango da, eskaera jendau-rrean 20 egunez edukitzeko izapidea kontuan hartu gabe. Baimena prekarioan emango da, bal-din eta udalak eskatzen badu behin-behineko erabilera edo erabilerak eteteko, obrak eraisteko eta instalazioak desmuntatzeko legezko baldintzapean eta inolako kalte-ordainik jasotzeko esku-biderik gabe.
- 4.- Garaia iristen denean obrak eta eraisteko eta desmuntatzeko lanak egitea bermatzeko eta betea-razte subsidiarioaren kasuan udalarentzako kosturik ez dela izango prebenitzeko asmoz, lizentzia lortzeko baldintza gisa fidantza edo bermea eman beharko da behar adinako baldintzetan eta zenbatekoan, hura egiten denean sor litekeen kosturik handiena ordaintzeko betebeharraren kal-terik gabe.
- 5.- Lizentzia eskaerarekin eta dagokion proiektu teknikoarekin eta/edo dokumentazioarekin batera, behin-behineko erabilera proiektatzen duen lurzoru, eraikuntza edo eraikinaren gaineko edozein eskubide erreal edo erabilerakoaren jabe eta titularrek aurreko ataletan aipatutako konpromisoak eta eskubide horiek baimendutako obra, instalazio eta jardueren gaineko edozein eskubideren hartzaileei eskualdatzeko konpromisoa euren gain hartzeko balio duen idatzia aurkeztuko da.

- 6.- Lizenzia bere eraginkortasunaren baldintza etengarriarekin emango da aurreko ataletan jasotako konpromisoak Jabetza Erregistroan erregistratzen diren arte udalak beharrezkoa deritzon kasuetan.

#### **74. artikulua.- Obretako elementu osagarrietarako lizentziak**

- 1.- Lizenzia mota hori behar da obra bat egiteko behar den elementu edo instalazio lagungarri bat bide publikoan jartzeko, esaterako, garabiak, hesiak, aldamiok, toberak, siloak, etab. Lizenzia mota hori lortzeko, ordenantza espezifikoarekin bitartez ezartzen diren baldintzez gain, ezinbesteko baldintza izango da hirigintza lizenzia izatea elementuekin lotutako obra nagusia egiteko eta instalazioak eragindako erabilera publikoko espazioetan eragiten dituen kalteak konpontzeko adinako fidantza eratzeko.

Dorre-garabien kasuan, instalatu eta erabiltzeko lizenzia eskaerarekin batera honako dokumentu hauek aurkeztuko dira:

- a) Garabiaren kokapenaren planoak obra egiten den finkarekiko eta bere mugakideekiko. Bere gehieneko garaiera, kontrapisuaren posizioa, besoaren eta gakoa zintzilika duen orgaren ekortze eremua eta ekortze eremuan dauden eraikin eta instalazioen garaiera ere adieraziko ditu. Bide batean kokatu behar bada, bestalde, bermatzeko oinarriak okupatuko duen gehieneko espazioa ere adieraziko da.
  - b) Enpresa instalatzailearen deklarazioa, teknikari eskudunak sinatutakoa eta muntatuko den garabiaren elementuak egoera onean daudela egiaztatzen duena instalazioaren erantzukizuna hartuz funtzionamendurako baldintza onetan utzi arte. Deklarazio horretan, aurreikusten diren erabilera kasu guztietan eta jarrera txarretan garabiak garraia ditzakeen gehieneko kargak adierazi behar dira.
  - c) Teknikari eskudunak idatzitako eta dagokion Elkargo Ofizialak onetsitako dokumentua, teknikariak, garabia obran dagoen bitartean, bere funtzionamendu ona eta segurtasuna bere gain hartzen dituela egiaztatzen duena, eta
  - d) Garabiaren funtzionamenduak eta bere obrako egonaldiak eragin ditzakeen erantzukizun zibil mugagabea estaltzen duen aseguru poliza.
- 2.- Lizenzia mota hori emateko edo ukatzeko epea HILABETEKOA izango da.

#### **75. artikulua.- Bide publikoko instalazioetarako lizentziak.**

- 1.- Lizenzia mota hauek beharko dituzte bide publikoa eta lurpea luzaroan okupatu behar duten egintza eta obrek, esaterako, kiosko, postontzi, publizitateko zutabe, sareen kanalizazio eta elektrizitate, gas eta telekomunikazioetarako azpiegiturak, etab. Lizenzia mota hori lortzeko, ordenantza espezifikoarekin bitartez ezartzen diren baldintzez gain, ezinbesteko baldintza izango da erabilera publikoko espazioetan obrek eragiten dituzten kalteak konpontzeko adinako fidantza eratzea.
- 2.- Lizenzia mota hori emateko edo ukatzeko epea BI HILABETEKOA izango da.

**76. artikulua.- Kartelak eta publizitateko elementuak jartzeko lizentziak.**

Memoria, aurrekontua eta dokumentazio orokorraz gain, honako dokumentu hauek ere behar dira:

- a) Hesiaren edo publizitateko elementuaren oinaren, altxaeraren eta sekzioaren planoak 1/50 eskalan. Altxaeran jasoko dira hesia edo publizitateko elementua berrmatuta dagoen eraikinaren fatxada edo fatxadak.
- b) Hesia edo publizitateko elementua jarri nahi den lekuaren eta bere ingurunearen 13x18 cm-ko argazkia. Hesia edo publizitateko elementua jarri nahi den lursailaren edo eraikinaren jabearen idatzizko baimena erantsiko da; udalari komenigarria iruditzen bazaio, eskatzailea Kanpoko Publizitatearen Erregistroan sartuta dagoela egiaztatzen duen agiria eta hesia edo publizitateko elementua jartzeagatik hirugarrenei eragin diezazkiekeen kalteak estaltzen dituen erantzukizun zibileko aseguru poliza.

**77. artikulua.- Jarduera industrialak eta hirugarren sektorekoak ezartzeko lizentziak.**

Lizentzia eskaerarekin batera proiektu teknikoa aurkeztu beharko da, oro har eskatzen den dokumentazioaz gain honako alderdi hauek aztertuko dituena:

- 1.- Lokalaren edo eraikinaren ezaugarriak: kokapena, okupatutako azalera, sarbideen deskripzioa, eskailerak, proiektatutako banaketa, higiene zerbitzuak, aireztapena, gainkarga onargarriak eta eraikuntzaren gainerako ezaugarriak, suteen prebentziorako, segurtasunerako, osasungarritasunerako eta higienerako aplika daitezkeen Ordenantzak betetzeari buruzko aipamen bereziarekin.
- 2.- Lehengaien eta bitarteko produktuen zerrenda; bakoitzarentzako aurreikusitako urteko kontsumoa eta gehienezko biltegitratzea, haien ezaugarri fisikoak eta kimikoak, euren arteko efektu gehigarriak eta hartutako segurtasun neurriak adieraziz.
- 3.- Prozesu industrialak, hartzen dituen faseen eta produktu bukatuetara iritsi arterainoko lehengaien beharrezko eraldaketaren deskripzioarekin.
- 4.- Ekoizpena: ekoiztea aurreikusten den kantitatea, aurreikusitako gehienezko biltegitratzea eta produktu bukatuen eta hondarrekoen izaera, horien hornidurarako eta erabilerarako hartutako segurtasun neurriak adieraziz.
- 5.- Ingurunean izan ditzakeen ondorioak: zaratak, bibrazioak, keak, lainoak, lurrinak eta usainak, hondakin uren isuriak, ingurumenekoaren tenperatura desberdinak eta sute arriskua sortzea, euren eraginkortasun maila eta segurtasun bermea adieraziz; ondorio gehigarri posibleak eta indarreko legeriak araututako baldintza espezifikoak betetzea.
- 6.- Kokapenaren planoak 1/1000 eskalan, jarduera ezarri nahi den eraikinaren inguruan gutxienez 100 m-ko zirkuluaren barruko ingurunea hartzen duena.
- 7.- Eragindako lokal eta instalazioen planoak 1/100 eskalan, makinak baleude euren kokapena berriaz seinalatuz.
- 8.- Lokalak eraikinaren barruan duen kokapenaren planoak, 1/100 eskalan, bai oinarena eta bai sekzioarena, lokal eta espazio mugakideen erabilerak eta jarduerak adieraziz. Jarduera gogaikarrien erregimenaren pean badago jarduera, bere araudi sektorialak arautuko du eta, edozein kasutan, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean xedatutakoaren arabera arautuko da.

**78. artikulua- Lurzoru urbanizaezineko lizentziak.**

Kasu bakoitzean eta ezarri nahi den obra edo erabileraren arabera, oro har haientzako xedatutako dokumentazioa eskatuko da, ondoren aipatzen diren aldaketekin eta baldintza gehigarriekin:

- a) Kokapenaren planoak: Kasu guztietan aurkeztuko da jasotzearen gainean marraztuta Aldundiaren 1/5000 eskalan eta, behar izanez gero, lizentziaren eskatzaileak behar bezala eguneratuta. Gutxi-eneko azalera lursailen ekarpena justifikatu behar denean, bere mugapena eta azalera sartuko dira egungo egoeraren eta kokapenaren planoetan edo, bestela, plano espezifikoen.
- b) Egungo egoeraren eta kokapenaren planoak: eraikuntza edo azpiegitura obrak egikaritzeko plano takimetroa eskatuko da kasu guztietan. Planoak 1/500 eskalakoa edo xehatuagoa izan behar du, baldin eta udalak eskala txikiagoak erabiltzeko baimena ematen ez badu.

Landatarra ez den bizitegi eraikin berria eraikitzen den kasuetan, planoak hari atxikitako lursail guztiak eta horien neurriak jaso behar ditu eta eskatzailearen eta neurketak egiteko eta abalatzeko baimendutako fakultatiboaren sinadura izan behar ditu.

Baldintza bera eskatuko da onura publikoko eta interes sozialeko erabilerak ezartzeko eskaeretan. Ezarpen berriko kasuetan, bestalde, sarbidea emango dien ibilgailuentzako bidea eta eraikinerako hargunearen trazadura –lur erauzketen eta lubeten azterketarekin– adieraziko dira.

- c) Edozein kasutan, bizitegi eraikinari lotutako gutxieneko azalaren ekarpena egiaztatzeko eta onura publikoko eta interes sozialeko kasuetan, lizentzia eskaeraren eranskin gisa, lursailaren edo lursailen deskripzioa aurkeztu beharko da, Jabetza Erregistroan jasota dagoen bezala eta inskripzio datuekin (Liburukia, Liburua, Folioa eta lursailaren zenbakia).
- d) Onura publikoko eta interes sozialeko erabileren ezarpena eskatzen denean, Lurzoru Urbanizagarran ezartzeko premiaren edo aukeraren justifikazioa aurkeztu behar da.
- e) Edozein kasutan, lurzoru urbanizaezinean etxebizitzak eta eraikuntzak eraikitzeko lizentziak lurzoru urbanizaezineko baimen eta lizentzia kontuetako jarduketan koordinazioari buruzko azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuan xedatutako prozedurara eta edukietara egokituko dira.

**3. ATALA. PROIEKTU TEKNIKO MOTAK****79. artikulua.- Proiektu teknikoaren baldintza orokorrak**

- 1.- Udalak lurzoruaren gaineko jarduketa publiko edo pribatuaren gainean duen eskumenari dagokionez, egin beharreko obrak edo instalazioak osotasunean definitzen dituen da proiektu teknikoak, bere xedeak eskatzen dituen edukia eta xehetasuna dituen. Horrela, proiektuaren zehaztapenak behar bezala interpretatu eta aplikatuta, zuzenean egikaritu daiteke proiektatutakoa.
- 2.- Proiektuak hainbat dokumentu antolatuta daude: Deskripzioko eta justifikazioko memoria, Planoak, Aurrekontuak, Baldintzen Agiria, Legez eska daitezkeen azterketa osagarriak, udal plangintzan eta ordenantzetan aurreikusitako dokumentazioa eta aplikazioko udal jarraibide teknikoak, euren izaeragatik edo garrantzi tekniko txikiagoagatik dokumentazio sinplifikatua edo partziala aurkeztearekin nahikoa duten edo euren garrantzi txikiagatik udalari jakinarazte hutsarekin egin daitezkeen jarduketan kalterik gabe.
- 3.- Obra edo instalazio lizentziak lortzeko behar diren proiektu teknikoak teknikari eskudunek sinatuta egon behar dute proiektatutakoaren xedeari eta ezaugarriei dagokionez eta euren elkargo profesionalen onospena izan behar dute. Planoak .dwg edo .dxf formatuan eta UTM koordinatu

sisteman irudikatuta dauden planoen euskarri informatikoko kopiak izapidetzea eska dezake udalak; udal lizentzia duten oinarrizko proiektuak garatzen dituzten egikaritze proiektuen kasuan, euskarri informatikoko kopiek papereko dokumentua ordeztu dezakete, baldin eta oniritzia egiaztatzen bada.

- 4.- Behin lizentzia onartu eta eman ondoren, proiektu bakoitza lizentziari atxikita geratuko da bere baldintza material gisa. Hori dela eta, obrak egiten diren bitartean lizentzia jaso duen proiektuak izaten dituen aldaketa guztiek udal baimena beharko dute. Horretarako, behar den dokumentazioa aurkeztu beharko da egin nahi diren aldaketen garrantzia eta justifikazioa argi eta berriaz adieraziz.
- 5.- Egin nahi diren aldaketen garrantzia edo ezaugarriak ikusita, obraren izaerari buruzko edo planteatzen den konfigurazioari buruzko interpretazioaren inguruko zalantzarik sortzen ez duen beste proiektu tekniko bat aurkezteko eska diezaioke udalak interesatuari.

Aurreko atalean adierazitakotik salbuetsita daude onartutako proiektuan ez dauden edo lizentziaren baldintza partikularretan finkatuta ez dauden eraikuntza zehaztapenak edo haren interpretaziozko garapenak.

### **80. artikulua.- Eraispn proiektuak**

- 1.- Eraispn obrak lehendik dagoen eraikuntza bat erabat edo partzialki desagerraraztera edo lehendik dagoen eraikuntza baten zati bat edo batzuk kentzera zuzendutako eraikuntza jarduerak dira.
- 2.- Erabat edo partzialki eraisteko jarduera ondorengo oin berriko eraikuntzari edo eraberritzeko edo birgaitzeko obrari lotuta egon daiteke.
- 3.- Konpontzeko, finkatzeko, eraberritzeko edo birgaitzeko jardueretan egin behar diren eraispn partzialeko obrek ez dute proiektu espezifikorik behar eraispn horiek egiteko, izan ere, obra nagusiaren proiektuan sartuta egon behar baitute.
- 4.- Eraitsi behar den eraikinaren eta/edo haren elementu partikularren tipologiari eta ezaugarri arkitektonikoei buruzko dokumentazio gehigarria (planoak, argazkiak, deskripzio memoria...) eska dezake udalak.

### **81. artikulua.- Eraikuntza obren proiektuak**

- 1.- Eraikinak egiteko baldintzak zehaztea xede dutenak dira eraikuntza obren proiektuak. Horretarako, aukeratutako soluzioak, horien ezaugarri fisikoak eta eraikitze erabiliko diren materialak, horien elementu komun eta pribatiboen antolamendua, horien instalazioak eta eraikitzen den lursailaren muga barruko ingurunearekiko egokitzapena justifikatzen dituzte.
- 2.- Egin nahi diren lanen definizioak eskatzen dituen ezaugarriekin eta xehetasunarekin idatziko dira proiektuak eta nahitaez bete beharreko arau teknikoetan eskatutako zehaztapenak jasoko dituzte.
- 3.- Proiektu mota definitzeko eta HAPNan xedatutako baldintza orokor eta partikularrak aplikatzeko, eraikuntza obrak honako multzo hauetan biltzen dira:
  - A) Eraikuntza edo oin berriko obrak, lursail edo orube batean gauzatutako jarduketaren ondorioz garatzen diren eraikuntza obrak. Eraikuntza berriko obratzat jotzen dira lehendik dagoen eraikuntza handitzekoak ere lurzoru gehiago okupatzen dutenean.

- B) Eraikinetako obrak, eraikin baten barruan edo itxiturako bere elementuen barruan (fatxadak, estalkiak, etab.) garatzen diren eraikuntza jarduera guztiak hartzen dituztenak. Daukaten helburuaren arabera, lehendik dauden eraikinetan egindako eraikuntza jarduerak kontserbazio eta apainketakoak, finkatzekoak, eraberritzekoak, birgaitzekoak eta abar izan daitezke. Obra eta proiektu motak definitzeko ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko Euskal Autonomia Erkidegoko Dekretuan edo hori ordezkatzeko duen araudian jasotako definizioak hartuko dira erreferentziazat.

## **82. artikulua.- Instalazio eta jarduera proiektuak**

- 1.- Jarduera jakin bat gauzatu ahal izateko lokal batean behar diren elementu mekanikoak, makineria edo instalazioak eta horien erabilera baldintza guztiak edo batzuk zehaztea xede duten dokumentu teknikoak dira instalazio edo jarduera proiektuak.
- 2.- Instalazioko proiektu teknikoak fakultatibo eskudunak idatziko ditu eta aplikatu beharreko erregelamendu tekniko eta sektorial espezifikoak, Lezoko Plan Orokorrak eta udal ordenantzek eskatutako zehaztapenak bete beharko dituzte. Deskripzio eta justifikazio memoria eta planoak izango dituzte, gutxienez.

**BOSGARREN TITULUA. LURSAIL ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA  
ORDENANTZA ARAUTZAILEAK****1. ZATIA. APLIKAZIO OROKORREKO XEDAPENAK****1. KAPITULUA.- OINARRIZKO DEFINIZIOAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK****83. artikulua.- Askotariko termino eta kontzeptuak eta horien definizioa.**

Hirigintza Arau hauen aplikaziorako, ondoren azalduko diren terminoek honako esanahi hau dute:

- \* Lursail lerrokadura:  
Lur urbanizatuaren gainazalean lursailak mugatzen dituen lerroa da. Gainerako lursailetatik eta espazio publikoetatik banantzen ditu.
- \* Eraikin lerrokadura:  
Lur urbanizatuaren gainazalean eraikin baimenduaren solairuko ingurukari maximoa zehazten duen lerroa da, sestra gainean nahiz sestra azpian.
- \* Tarteak:  
Lursail lerrokaduratik eraikinaren puntu hurbilenera plano horizontalean neurtutako distantzia da, hegala irteerak barne hartuta baina ez hegala.
- \* Fatxadaren gainazala:  
Eraikinaren lerrokaduratik abiatuta bertikalean altxatzen den gainazala da.
- \* Atzeraemangunea:  
Fatxada gainazalaren eta gainazal hori baino atzerago dagoen fatxadako beste edozein punturen arteko distantzia da.
- \* Mehelina:  
Bi eraikin atxikiren lursail lerrokadura komunaren gainean bi eraikinak mugatzen dituen gainazal bertikala da.
- \* Eraikinaren garaiera:  
Eraikinaren fatxadako gainazalaren garaiera da, kasu bakoitzean finkatutako irizpideekin neurtuta.
- \* Solairuaren fatxada garaiera:  
Erreferentziako solairu baten zoruaren (egiturako forjaketa) eta bere gaineko zoruaren artean dagoen eraikinaren garaieraren zatia da.
- \* Espazio estali baten garaiera librea:  
Espazio eraiki baten sabai bukatuaren beheko aurpegitik zoru bukatuaren gainazalerainoko distantzia laburrena da.
- \* Eraikinaren solairu kopurua edo eraikinaren profila:  
Eraikinaren solairu kopurua, sestra gainean nahiz sestra azpian.

- \* Estalkiaren aldapa:  
Fatxadaren gainazalaren maila gorenetik estalkiaren bolumenaren ingurukari baimendua eratzen duen aldapa da.
- \* Estalkiaren profila:  
Estalkiaren bolumenaren ingurukari baimenduaren sekzioa, fatxadaren gainazalarekiko plano bertikal eta perpendikularraren araberakoa.
- \* Sotoko solairua:  
Sarrerako partean izan ezik sestra azpian dagoen solairua, erabat lurperatuta edo erdi lurperatuta. Kasu horretan, eraiki gabeko perimetroko espazio publiko edo pribatuaren sestratik 1,20 metro baino beherago egongo da.
- \* Erdisotoko solairua:  
Partzialki lurperatutako solairua, ez sototzat eta ez beheko solairutzat jotzeko baldintzak betetzen ez dituena. Partzialki lurperatutako solairua izango da, baldin eta bere fatxada bat sestra gainean 1,20 metro baino gehiago azaleratzen bada.
- \* Beheko solairua.  
Bere fatxada guztiak sestra gainean edo sestraren azpian 1,20 metro baino gutxiagora dituen eraikineko solairua da. Zuzenean lurraren gainean edo soto gainean egon daiteke.
- \* Behegaina.  
Erdisotoaren gainean kokatutako eraikineko solairua.
- \* Goiko solairua:  
Beheko solairuaren edo behegainaren gainetik dagoen eraikineko solairua, eraikinaren estalki azpian dagoena barne, baldin eta bere punturen batean 1,20 metro baino gehiagoko fatxada garaiera badu.
- \* Atikoa:  
Teilatupeko solairua alde batera utzita, eraikineko garaienarekin edo garaienekin bat datorren goiko solairua, fatxadaren gainazala eraikineko gainerako fatxada gainazalarekiko atzeratuta duena.
- \* Teilatupeko solairua:  
Kasu bakoitzean baimendutako ingurukari maximoko baldintzen ondoriozko estalkiko forjatu edo taularen azpian kokatuta dagoen solairua da, 1,20 m baino gutxiagoko fatxada garaiera duena.

Sestra gainean bereizitako solairuaren izaera propioa izan dezake, baldin eta eraikineko gainerako solairuetan kokatutako erabilerekiko, bai legearen eta bai erregistroaren ikuspegitik, bereziak eta independenteak diren erabilerak baditu. Ez da bereizketa horren xede izango, baldin eta eraikinaren gainerako solairuetan kokatutakoen erabilera lagungarri eta erantsiak baditu.

- \* Fatxada:  
Eraikinaren kanpoaldea ixteko paramentu edo plano bertikala.
- \* Hegal-irteerak:  
Fatxadatik ateratzen diren eta itxiak edo irekiak izan daitezkeen elementu habitagarri edo okupagarriak dira. Hegal-irteeraren sakonera esaten zaio parte edo elementu irtenenetik bere fatxadara duen distantziari.
- \* Hegalak:  
Estalkien errematea fatxadako planotik kanpo eratzen duten aireko elementuak.

- \* **Patioak:**  
Eraikinen barrualdean etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak bermatzeko xedez irekitako espazioak.
- \* **Solairuartea:**  
Beheko solairuetan baimendu daitekeen zoru edo forjatu gehigarria, funtzionalki eta juridikoki haieztatik banandu ezin dena. Horiena zalera ez da konputagarria eraikigarritasuna eta eraikinaren solairu kopurua finkatzeko orduan.

#### **84. artikulua.- Eraikinaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.**

Oro har, eta eraikigarritasunaren zehaztapenaren xederako tratamenduaren eta erabilera batzuetara edo besteetara zuzentzearen kalterik gabe, sestra gaineko solairutzat jotzen dira behegaina eta eraikinaren beheko solairua eta goiko solairuak eta sestra azpiko solairutzat sotoak eta erdisotoak.

Eraikin jakin baten solairu kopurua zehazteko xedez, eraikina kokatuta dagoen Plan Orokor honetako dagokion Hirigintza Eremuaren Arau Partikularrean edo bere garapenean sustatutako plangintza xehatuan xedatutakoa bete behar da, batean nahiz bestean jasota dauden grafikoak barne.

Kasu bakoitzean baimendutako solairu kopurua zehaztasunez finkatuko da, beste batzuen artean, honako irizpide hauen arabera:

- Proiektatutako hirigintza garapen berrien kasuan, lehendik dauden errealitate hiritarrak eraberritu eta ordeztuko jarduketari lotutakoak barne, aipaturiko solairu kopurua berariaz eta zehaztasunez identifikatuko da sestra gainekoari eta sestra azpikoari buruzko bereizitako zenbakizko parametroen bitartez.
- Lehendik dauden finkatutako hirigintza garapenen kasuan, aurreikuspena lehen aipatutako zenbakizko parametroen bitartez edo, zeharka, lehendik dauden eraikinak euren solairu kopuruarekin finkatuz zehaztu ahal izango da.
- Modu gehigarrian fatxadaren atzeraemandako atikoko solairua egitea baimentzen den kasuan, berariaz eta modu berezitan identifikatuko da.
- Bestalde, teilatupeko solairua erabilera berezitu eta, juridikoki, eraikinaren gainerako solairuetan kokatutako gainerako solairuekiko independenteak diren erabileretara zuzendutako kasuetan soilik hartuko da eraikinaren solairu kopuruaren erregulazioan solairu gehigarri eta berezitu gisa.

#### **85. artikulua.- Eraikinaren garaiera neurtzeko irizpideak.**

Oro har, beheko erreferentziatzat fatxadaren gainazalak lurzoru urbanizatuarekin bat egiten duen batez besteko puntua hartuta edo goiko erreferentziatzat –eraikinak hegalki ez badu– fatxadaren gainazalaren puntu gorenaren maila edo puntu horrek estalkiaren planoarekin bat egiten duen maila hartuta neurtuko da eraikinaren garaiera, baldin eta dagokion Arau Partikularrean edo plangintza xehatuan beste irizpide bat ez badago zehaztuta.

Proiektatutako garapen berrien kasuan, lehendik dauden errealitate hiritarrak eraberritu eta ordeztuko jarduketari lotutakoak barne, lehen aipaturiko eraikinaren garaiera eta horren goiko eta beheko erreferentzia mailak, sestra gaineko lehen solairuaren ezarpen kota barne, modu grafikoan xedatuko ditu hirigintza plangintzak, hala dagokionean, koordinatu digitalizatu egokien bidezko xehetasun azterketa barne. Aurreikuspen horiek ordenazio xehatuaren maila propioa izango dute.

**86. artikulua.- Eraikuntzako baldintza orokorrak.**

Oro har eta Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan nahiz plangintza xehatuan egiten zaien birdoitze justifikatuaren kalterik gabe, sotoko BI (2) solairu eraikitze baimena emango da udalerriko hiriguneko lursailetan.

Eraikin edo eraikin multzo katalogatuen kasuan, sestra azpiko eraikuntza aurreikusi eta baimentzeko, haiek baldintza onetan mantendu eta zaintzeko bateragarritasuna zehaztasunez eta zorrotzasunez justifikatu beharko da. Aipaturiko zaintzarekin bateragarria den kasuetan eta norainokoa soilik baimenduko da. Kasu horietan baimendutako solairu kopurua zehazteko orduan baldintza berberak hartuko dira kontuan.

Baldin eta kasu horietan plangintza xehatua egitea aurreikusten bada, bertan xedatutakoa bete beharko da.

Arau Partikularrek edo plangintza xehatuak beste mota bateko baldintzak jartzearen kalterik gabe, bizitegi eraikinaren sestra gaineko lehenengo goiko solairuko lurzoru bukatuaren maila 5,00 m-ko gehieneko mailan kokatuko da, lurzoru urbanizatuko sestratik neurtuta.

Oro har, goiko solairuen gutxieneko garaiera libre, Hirigintza Arau hauetan xedatutako irizpideen arabera finkatutakoa, 2,50 m-koa izango da.

Aurreikuspen hori salbuespen gisa birdoitu ahal izango da Plan Orokor honetako Arau Partikularretan Plana onartu aurretik zeuden eraikinen eta eraikin horietako solairuen inguruko behar bezala justifikatutako kasuetan.

Lehendik dauden eta aipaturikoa baino garaiera txikiagoa duten eraikinak ordezteko kasuetan, eraikinaren garaiera totala handitzeko baimena emango da aipaturiko solairuei lehen adierazitako gutxieneko garaiera emateko asmoz. Irizpide hori ez da aplikagarria izango teiltatupeko solairuen garaierari dagokionez. Ezin izango da aplikatu eraikinari edo eraikin hori dagoen multzoari esleitutako katalogazio mailari erreparatuta bateragarria ez den kasuetan ere.

**2. ZATIA. LURZORU HIRITAR ETA URBANIZAGARRI SEKTORIZATUAN APLIKA DAITEZKEEN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK**

**2. KAPITULUA. BIZITEGI ERABILERA KO LURSAILETAN (Rd. lursailak) ERAIKINEN FORMA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK**

**1. ATALA: Bizitegi erabilera ko lursailetan (Rd. lursailak) eraikin forma arautzeko baldintza orokorrak**

**87. artikulua.- Baldintza orokorrak.**

1.- Eraikinaren formaren zeharkako erregulazioa bere lerrokaduretan oinarrituta.

Eraikuntza eta urbanizazio garapen finkatuak dituzten lursailak osatutako eremuetan aplikatuko dira, eraikin baimenduaren parametro formalak lehendik dauden eraikinaren parametro formaletara igorri zeharka arautzen direnetan.

Fatxaden gainazalaren eta egon litezkeen ondoriozko mehelinen arteko bolumen osoa edo horren zati bat hartuko du eraikinak lursail bakoitzean baimendutako eraikinaren gehieneko garaieraraino.

Hortik aurrera, fatxada nagusiaren eta bigarren mailakoaren artean, baimendutako solairu kopuruaren arabera eraturako estalkiaren gainazalak mugatuko du.

Lursail bakoitzaren aurrealdeko erdigunean eta egoera txarrean neurtuko da garaiera. Baimendutako hirigintza eraikigarritasunaren barruan hegal-irteeren, atzeraemanguneen eta barruko patioen inguruko erregulazio espezifikokoak xedatuko dira.

Lursail horietan eraikuntza jarduerako hiru modalitate gauzatu daitezke:

- A.- Oinarrizko kontserbazio mailarekin katalogatutako eraikinetako kontserbazio jarduerak. Eraikin horiek ezin dira eraitsi eta ezin dira horien bolumetria eta kanpoko tratamendua aldatu.
- B.- Lehendik dauden erakinak eraberritu eta birgaitzeko jarduerak. Eraberritutako elementuek – lehendik dauden eraikinak baimendutako gehieneko eraikuntza garaierara iristen ez diren kasuetan jasodurak barne– xedatutako eraikuntza baldintzak bete beharko dituzte.
- C.- Eraikinak ordeztzeko jarduerak. Dagozkien eraikuntza lerrokadurak zehaztuko zaizkie eta finkatutako eraikuntza baldintzen arabera garatuko dira oso-osorik.

2.- Berariaz eta zuzenean definitutako lerrokadura, hirigintza eraikigarritasun eta lursail ordenantzetan oinarritutako erregulazioa.

Batik bat garapen berriko lursailetan aplikatuko da.

Kontu horiei dagokienez –lerrokadurak, hirigintza eraikigarritasuna, eraikinetako solairuen garaiera eta kopurua, etab.– dagozkien Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan, Plan honetako planoetan eta, hala dagokionean, Plan honen garapenean egiten den plangintza xehatuan aurreikusitakoa bete beharko da.

3.- Eraikinen bermakuntzako sestra eta mailei buruzko baldintzak, oro har, bizitegi erabilerako lursailetan aplika daitezkeenak.

Urbanizatutako eremuetan eraikinen bermakuntza mailak eta sestrak finkatu egingo dira. Bestalde, berrurbanizazio jardueretan birdoitzeak egin ahal izango dira urbanizazio obren proiektuetarako izaera orokorrekarekin xedatutako egokitzapen aukeren barruan.

Urbanizazio berriko eremu edo elementuetan, ordenazio xehatuak finkatzen duen plangintzak eta urbanizazio proiektuek zehaztuko dute maila eta sestren behin betiko konfigurazioa, dagozkien koordenatu digitalizatuak erabiliz.

Dena den, kontu horri dagokionez, Liburu honetako aurreko “34” artikuluan xedatutakoa bete beharko da.

**88. artikulua.- Rd.1 Hirigune historikoko bizitegi lursailetan aplika daitezkeen eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak.**

- 1.- Eraikuntza aprobetxamenduaren zeharkako erregulazioa lursail bakoitzerako bereizitako ordenantzaren formaren erregulazioaren bitartez, lehendik dagoen eraikitako ondarea babesteko helburuen eta babestu beharreko ingurumen balioen arabera.
- 2.- Aipaturiko lursailetan baimendutako eraikinak arautzeko ordenantzak Eremu bakoitzaren Arau Partikularretan xedatutakoaren arabera egin beharreko Birgaitzeko Plan Bereziak xedatzen dituenak izango dira.

3.- Harik eta Birgaitzeko Plan berezia onartzen den arte, eraikinen forma arautzeko honako baldintza orokor hauek finkatuko dira izaera gehigarriarekin.

a.- Eraikuntza jarduerak.

Baimendutako edo debekatutako eraikuntza jardueren definizioa urbanizatutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduketak babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan xedatutako erregulazioari lotzen zaio.

b.- Partzelazioak.

Gaur egun dagoen partzelazioa finkatzen da, hirigune historikoen ohiko lotizazioa eta honen berezko baldintzatzaile morfologikoak gordetzeko asmoz. Beraz, oro har, ez dago baimenduta lursailak zatitzea edo gehitzea.

c.- Eraberritzeko eta ordezteko obrak.

Eremuaren Arau Partikularretan baimendutako eraberritzeko eta ordezteko obretan eta bereziki egungo okupazioa irregularra edo zatitua den kasuetan, ez da aldaketarik baimenduko lursailen antolamendu bolumetrikoan eta mota horretako jarduketek bete beharreko baldintzak honako irizpide hauei lotuko zataizkie:

- \* Gehieneko garaiera eta profila:
  - Lehendik zegoen eraikinen garaierak eta gailurrak lehen bezala utziko dira.
  - Debekatuta dago solairuarteak egitea.
  - Oro har, lehen bezala utziko da lehengo eraikinen beheko solairuaren garaiera, baldin eta osasungarritasun arrazoiengatik eska daitekeen gutxienekoa baino txikiagoa ez bada. Kasu horretan gutxieneko horretara egokituko da.
- \* Hegalak:
  - Hegalak, bai hegal-irteerari dagokionez eta bai ertzari dagokionez, hiriguneko ingurumen balioaren ordezkari direnen ezaugarriei lotuko zataizkie. Fatxadaren planoaren gaineko gehieneko sakonera 80 cm-koa izango da eta ez dira baimenduko 20 cm baino gehiagoko ertzak, eta
- \* Hegal-irteerak eta atzeraeramanguneak:
  - Fatxadaren kontzepzio laua errespetatuko da eta ezin izango dira egikaritu aireko gorputz trinkoak. Fatxadatan begiratokiak espazio zabaletara begira soilik egin daitezke, esaterako, plazetara edo ertzetara. Begiratokiek higiezinaren hegal-irteerarekiko independentea den estalkia izan behar dute, fatxadari erantsitako elementua dela argi gera dadin. Hegal-irteeren gehieneko sakonera 40 cm-koa izango da eta haien aurrealdea ez da izango 1,40 baino handiagoa hegal-irteera irekietan eta 2,20 baino handiagoa hegal-irteera itxietan.
  - Beheko solairuetan debekatuta dago markesinak eta hegal-irteerak egitea.
- \* Estalkiak:
  - Fatxada nagusiarekiko gailur paraleloa duen bi isurkiko estalkia, kasu berezien salbuespenarekin, esaterako, nabaritasunik gabeko kale eta eraikinak elkartzen direneko eraikinak, etab.
  - Estalkiko isurki triangeluarretako planoen gaineko kasetoi eta bolumen irtenak mugatu egingo dira, haiek nabarmen nagusitzeko moduan.
- \* Patioak:
  - Dokumentu honetako 70. artikuluan xedatutakoa bete beharko da.

- Fatxaden osaera:
  - Hiriguneko ohiko elementuak erabili beharko dira:
    - . Ardatz bertikaletan baoak antolatzea:
    - . Osatzen duten elementuen irakurketa hierarkizatua egiteko aukera ematen duen fatxadaren osaera.
    - . Aireko balkoien zoruak ez ditu izango 20 cm baino gehiago, edozein delarik osatzen duen materiala.
    - . Balkoien babesak egiteko ohiko materialak (zura-metalak) erabiliko dira.
    - . Kale eta kantoietara ematen duten fatxaden tratamendu hierarkizatua bietarako fatxaden aukera duten higiezinetan.
    - . Beheko solairuko fatxaden aurrealdeetan lehendik zegoena kontserbatzea elementu hori harlanduzkoa duten higiezinetan.
    - . Erakusleihoek eta kartekek ezingo dituzte hartu lokala ixteko horma zatiak. Fatxadako baoek zehaztutako eremuetara mugatu beharko dira. Adierazitakoaren salbuespen gisa, horma-ataletan kokatutako euskarri gardenen gainean marraztutako errotuluak erabiltzeko baimena emango da, inoiz ez baoen gainean. Errotuluek 2:1 erlazioko karratuaren eta laukizuzenaren arteko proportzioa izango dute eta fatxadarekiko plano paraleloan garatuko dira. Ez dute baldintza hori bete beharko banderaxto gisako errotuluek, baldin eta hirigunean erabili ohi diren materialekin eginda badaude.

Higiezinak kalera eta kantoira ematen duten fatxada aurrealdeak dituenean, komunikazio bertikaleko nukleorako sarbidea kalera ematen duen fatxadaren aurrealdetik egikarrituko da.

- . Fatxadako akaberei dagokienez, zarpiatu edo entokatuko dira harlanduzko lanak ez diren horietan edo harrizko elementu adierazgarriak (ateburuak, hozkadurak, ertze-koak, etab.) baliatuko dira gainerako kasuetan. Beheko solairuetan fatxadaren akaberrak harrizkoak edo harrizko estukozkoak izango dira. Akabera leunduak debekatuta daude eta higiezinako zokaloa goiko solairuek osatzen duten gorputzetik bereizteko aukera emango dute.

## **89. artikulua.- Rd.2 Hirigune historikoko bizitegi lursailetan aplikatu daitezkeen eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak.**

### 1.- Lerrokadurak.

Eraikinaren lerrokadurak, fatxada guztietan eta, hala dagokionean, lur azpian, proiektu honetako "III.1" planoan marraztutakoak edo bere garapenean egiten den plangintzak xedatutakoak izango dira.

### 2.- Partzelazioa.

Eraikin finkatuen kasuan eta xedatutako birdoitze eta aurreikuspenen kalterik gabe, Arau Partikularretan edo horien garapeneko plangintzan lehendik dagoen partzelazioa finkatuko da, kasu bakoitzean haiei lotuta. Zentzu horretan, eraikina ordezteko jarduerak dagokion lursailean lehendik dagoen guztia hartuko du derrigorrez.

Gainerako kasuetan, partzelazioa dagozkion Arau Partikularretan eta horien garapenean formulatzen den plangintzan finkatutako irizpideetara egokituko da.

Eraikinak ordezteko eragiketetan gehienez bi lursail gehitzea onartuko da, bai Plan Orokorrean, bai plangintza xehatuan, bai indarreko legerian xedatutako edozein mekanismoren bitartez mugatutako egikaritze unitateen kasuan izan ezik..

### 3.- Eraikinaren gehieneko garaiera eta profila.

Eraikin baimenduen garaiera eta profila dagokion Eremuaren Arau Partikularrean ezarritakoa izango da kasu bakoitzean.

#### 4.- Hegalak.

Hegalaren gehieneko irtengunea fatxadaren gainazalarekiko 1,10 m-koa izango da. Hegal-irteerak dauden fatxada zatietan, hura 50 cm atera ahal izango da.

#### 5.- Hegal-irteerak eta atzeraemanguneak.

Hegal-irteerak itxiak –begiratokiak, galeriak eta antzekoak– eta irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak– izan daitezke.

Hegal-irteera itxiek eraikinaren fatxadaren aurrealdearen luzeraren %40 bider solairu kopurua okupatuko dute gehienez eta solairu batean edo gehiagotan pila daitezke. Fatxadaren gainazalarekiko sakonera ez da 100 cm baino gehiagokoa izango.

Hegal-irteeren multzoak, hau da, hegal-irteera ireki eta itxiek, eraikinaren fatxada bakoitzaren %60 okupatuko dute gehienez.

Aurrean duten espazio publikoaren edo lursail urbanizatuaren sestraren gaineko 3,00 m baino gehiagoko garaieratik gora soilik baimenduko dira hegal-irteerak. Lehendik dauden hegal-irteerak finkatu egingo dira.

Atzeraemanguneak, bestalde, libreak izango dira baina haien sakonerak ezin du izan aurrealdearen erdia baino handiagoa.

Hori gutzia dagokion Arau Partikularrean baldintza zorrotzagoak jartzearen kalterik gabe.

#### 6.- Estalkiak.

Lauak edo bi, hiru edo lau isurkikoak izan daitezke. Nolanahi ere, profil baimenduaren baimendutako baldintza orokorrak bete beharko ditu. Estalkiko isurki triangeluarretako baimendutako gehieneko aldapa %40koa izango da.

Estalkiko profil baimendua honako hauek soilik gairi dezakete: tximiniek, aireztatzeko edo hozteko hodiekin, sabai-leihoekin, estalkiaren gainazalarekiko paraleloak diren eta 0,40 m baino gutxiagoko garaiera duten argi-zuloekin, gehienez 1,20 m-ko aurrealdea duten, elkarren artean gutxienez 2,40 tarteak duten eta estalkiaren gailurra baino garaiera txikiagoa duten txapitulekin, irrati eta telebista antenek eta nahitaez estalki gainean jarri behar diren instalazioen gainerako elementu teknikoekin.

#### 7.- Patioak.

Honako baldintza hauetan baimenduko dira:

- \* Logela eta sukaldean aireztapenari dagokionez, barruko patioaren edo lursailaren tamaina bere barruan bere garaieraren bostena adinako diametroa duen zirkulua sartzeko modukoa izango da. Gutxieneko diametroa 3 metrokoa izango da eta bere solairuetan ezin du egon 2 metro baino gutxiagoko estugunerik.

Esekilekua jartzeko edo eskailerak aireztatzeko patioetan, gutxieneko neurriak garaieraren seiren batera eta bi metroko diametroa murriztu daitezke.

- \* Patioak sabai-leihoekin estali daitezke gailurrean. Sabai-leihoaren eta patiko hormen artean espazio periferiko libre utzi behar da, inolako itxiturarik gabekoa eta patiko solairuaren azaleraren %20ko aireztapeneko gutxieneko azalerarekin.
- \* Patioaren lurzorua hustubideak izango ditu eta bere gainean ezingo da ezer eraiki.

- \* Patioaren zoladurak ezin du egon argiztatu edo aireztatu behar den barrunbearen lurzoruaren maila baino 0,60 m gorago.

#### 8.- Sestra gainean eraiki ezinezko erabilera pribatuko espazioak.

Espazio horietan ez da inolako eraikuntzarik onartuko. Edozein kasutan, derrigorrezkoa izango da beste lursailekiko tartetean eta espazio publikoekiko mugetan Hirigintza Arau hauetako 90. artikuluan xedatutakoaren araberrako itxiturak eraikitzea.

### **90. artikulua.- Rd.3 Garapen txikiko bizitegi lursailetan aplika daitezkeen eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak.**

#### 1.- Lerrokadurak eta tartekak.

Eraikinaren lerrokaduran proiektu honetako "III.1" planoan xedatutakoak edo bere garapenean egindako plangintzak xedatutakoak izango dira.

Dagokion Arau Partikularrak baldintza murriztaileagoak xedatzearen edo zehaztapen hori betetzen ez duten egoerak finkatzearen kalterik gabe, sestra gainerako aurreikusitako eraikinak gutxienez 3,00 m atzeratu beharko dira dagokion lursailaren mugatik.

#### 2.- Partzelazioa.

Lehendik dauden eta proiektu honek finkatzen dituen eraikinaren kasuan, horiei loturiko lursailak ere finkatu egingo dira euren ezaugarri eta baldintzatzaileekin baina ez da baimenduko horiek banantzea edo beste batzuekin elkartzea, baldin eta dagozkien lursail guztiak edo batzuk mugatutako Egikaritze Unitateetan txertatzen ez badira.

Garapen berrien kasuan, bestalde, bai proiektu honetan eta bai bere garapenean formulatutako plangintzan finkatutako irizpideetara egokituko da partzelazioa.

#### 3.- Eraikinaren gehieneko garaiera eta profila.

Gainditzen duten eraikinak finkatzearen kalterik gabe, eraikin horien sestra gaineko gehieneko garaiera 10,50 m-koa izango da.

Bestalde, aipaturiko finkapenaren kalterik gabe, eraikinaren gehieneko profila hiru (3) solairukoa izango da sestra gainean eta bi (2) solairukoa sestra azpian.

#### 4.- Hegalak.

Hegal-irteerak dauden fatxada zatietan, hegalek hegal-irteerarako xedatutako arau berberak beteko dituzte sakonerari dagokionez eta haiekiko 0,50 m irtetea baimenduko da.

Hegal-irteerarik ez dagoen zatietan, hegalen sakonera 1,10 m-koa izango da.

#### 5.- Hegal-irteerak eta atzeraemanguneak.

Hegal-irteerak itxiak –begiratokiak, galeriak eta antzekoak– eta irekiak –balkoiak, terrazak eta antzekoak– izan daitezke.

Hegal-irteera itxiek eraikinaren fatxadaren aurrealdearen luzeraren %40 bider solairu kopurua okupatuko dute gehienez eta solairu batean edo gehiagotan pila daitezke. Fatxadaren gainazalarekiko sakonera ez da 80 cm baino gehiagokoa izango.

Hegal-irteera irekiak itxietarako xedatutako irizpide beraietara egokituko dira.

Edozein kasutan, hegal-irteera ireki eta itxien batura ez da izango kokatuta dauden fatxadaren aurrealdearen luzeraren %50 baino handiagoa, lehen aipatutako irizpide berarekin neurtuta. 5,00 m baino gutxiagoko luzera duten fatxada aurrealdeetan, gehienez 3,00 m-ko aurrealdea duten hegal-irteerak baimenduko dira.

Hegal-irteeraren edozein punturen eta lursail mugakidearen arteko gutxieneko distantzia 2,00 m-koa izango da.

Atzeraemanguneak, bestalde, libreak izango dira baina haien sakonerak ezin du izan aurrealdearen erdia baino handiagoa.

#### 6.- Estalkiak.

Konposizio librea izango dute. Ahal izanez gero, bi, hiru edo lau isurkikoak egingo dira eta lauak izan daitezke. Edozein kasutan, finkatutako profil baimenduaren baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalkiko isurki triangeluarretako baimendutako gehieneko aldapa %40koa izango da.

Estalkiko profil baimendua honako hauek soilik gairi dezakete: tximiniek, aireztatzeko edo hozteko hodiekin, sabai-leihoekin, estalkiaren gainazalarekiko paraleloak diren eta 0,40 m baino gutxiagoko garaiera duten argi-zuloekin, gehienez 1,20 m-ko aurrealdea duten, elkarren artean gutxienez 2,40 tarteak duten eta estalkiaren gailurra baino garaiera txikiagoa duten txapitulekin, irrati eta telebista antenek eta nahitaez estalki gainean jarri behar diren instalazioen gainerako elementu teknikoekin.

#### 7.- Sestra gainean eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioak.

Espazio horietan ez da eraikinik baimenduko, dituzten ezaugarriengatik eraikuntza aprobetxamendurik aintzat hartzen ez duten kirol instalazioak, aisialdikoak eta antzekoak izan ezik.

Edozein kasutan, derrigorrezkoa izango da beste lursailekiko tartetan eta espazio publikoekiko mugetan Hirigintza Arau hauetako 90. artikuluan xedatutakoaren arabera itxiturak eraikitzea.

## **2. ATALA: Bizitegi erabilerako lursailetan (Rd. Lursailak) aplika daitezkeen erabilera baldintzak**

### **91. artikulua.- Bizitegi erabilerako lursailetan (Rd. lursailak) baimendutako erabilerak ezartzeko araubidea**

- 1.- Bizitegi erabilerako lursailak etxebizitzako erabilerara zuzenduko dira nagusiki, txertatuta dauden erabilera orokorreko eremuari esleitutako kalifikazio orokorreko araubidearen arabera.
- 2.- Lursail horietan baimendutako gainerako erabileren ezarpena, bestalde, artikulua honetako hurrengo atalean xedatutako irizpideetara egokituko da. Dena den, bizitegi erabilera nagusiarekin bateragarria izan beharko du baimenak.

### 3.- "Rd" lursailen erabilerako araubide orokorra.

A.- Bizitegi erabilerak.

Sestra gaineko solairuetan soilik baimenduko dira. Beheko solairuetan Arau Partikularretan edo eremu edo sektore berrietarako garapeneko plangintzan xedatutakoa bete beharko da. Eraikuntza finkatuen kasuan, beheko solairuko bizitegi erabilera gaitu ahal izango da 91. artikuluan xedatutakoaren arabera.

#### B.- Industri erabilerak.

Beheko solairuan soilik baimenduko da eta 1. eta 2. kategorietan.

#### C.- Hirugarren sektoreko erabilerak.

##### \* Ostatu erabilera.

Beheko solairuan, solairuarteetan eta/edo lehen solairuan soilik nahiz lursail osoa eta eraikineko solairu guztiak okupatuz baimenduko da.

##### \* Merkataritza erabilera.

Oro har, beheko solairuan edo solairuarteetan baimenduko da, etxebizitzentzako sarrera independentearekin.

Sestra gaineko bigarren solairuan ezartzeko baimena ere eman daiteke, baldin eta bertan garatzen den merkataritza jarduera bere azpian kokatutako beheko solairuan garatzen denarekin lotura juridikoa eta funtzionala badu eta handik sarbide zuzena badu. Ez da inolaz ere baimenduko merkataritza jarduerarako sarbidea eraikineko etxebizitzentzako sarbide komunetatik.

##### \* Bulego erabilera.

- Merkataritza erabileraren baldintza berdinetan.
- Lehen solairuan, etxebizitzentzako sarbide komunarekin.
- Goiko solairuetan bulego profesionalen edo antzeko modalitatean soilik.
- Lursail osoa okupatuz.

##### \* Aisialdiko erabilerak.

Merkataritza erabileraren baldintza berdinetan.

##### \* Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.

Bulego erabileraren baldintza berdinetan. Ostatu erabilera lagungarriak jartzen badira, beheko solairuan jarri beharko dira.

#### D.- Komunitate ekipamenduko erabilerak.

Ostatu erabileraren baldintza berdinetan.

#### E.- Garajea.

Bai arau Partikularretan eta bai plangintza xehatuen askotariko irizpideak finkatzearen kalterik gabe, garajeak, ahal izanez gero, sestra azpiko solairuetan kokatuko dira. Eraikin finkatuetan beheko solairuetan ezartzeko baimena eman ahal izango da, dagokion Udal Ordenantzak xedatzen duenaren arabera.

Kasu batean zein bestean, aipaturiko garajeak ezartzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Oro har, baldin eta ondo justifikatutako gorabeherak aholkatzen ez badute edo ezinezkoa egiten ez badute, garajeetarako sarbide bakarra baimenduko da lursail eta/edo eraikuntza bloke bakoitzeko. Udalak kasu bakoitzean zehaztuko ditu xede horretarako bete behar diren baldintzak.
- b) Sarbide kopurua eta euren ondorio kaltegarriak ahalik eta gehien minimizatzeko asmoz eraikin jakin batean aurreikusitako garajerako sarbidea beste lursail edo eraikin batean lehendik dagoen beste sarbide batetik egitea egokitzat jotzen bada eragindako alderdien

akordioen kalterik gabe, udalak desjabetze espedientea ireki ahal izango du dagokion bide zorra formalizatu ahal izateko.

- c) Eraikin edo lursail jakin bateko garajerako sarbide berria egokia bada eraikin edo lursail mugakideetarako, hura eraikitzea hauen aldeko bide zorra formalizatzearen baitan egongo da.

#### 4.- Sotoko eta erdisotoko lokalen erabilera baldintzak.

Bizitegi erabilera nagusiaren nahiz sestra gainean kokatutako eraikineko gainerako solairuetan garatzen diren baimendutako gainerako erabileren erabilera erantsi eta lagungarrietarako – garajeak, trastelekuak, eraikineko eta hango lokal eta etxebizitzetako zerbitzu instalazioak– soilik izango dira.

Baldin eta garaje plazen gutxieneko hornidura xedatzen bada eta horiek sotoan edo erdisotoan jartzeko baimena ematen bada, beste erabilera batzuk bakarrik egokitu ahal izango dira espazio horietan, behin xedatutako hornidura betetzeko behar den azalera gorde eta bermatzen denean.

Halaber, jendaurrean egotea edo kanpotik sarbide zuzena duten erdisotoetan pertsonak etengabe egotea dakarten erabilerak ezartzeko baimena emango da. Edozein kasutan, lokal horiek artikulua honetan bertan xedatutako gainerako erabilera mugapenak bete beharko dituzte, besteak beste, erregistro unitate independente gisa eratzeko debekua. Edozein kasutan, unitate funtzionala eratu behar dute gaineko solairuan kokatutako lokalekin.

Sotoko eta erdisotoko gainerako lokaletan berariaz debekatuta daude jendaurrean egoteko jarduerak edo pertsonak etengabe egotea eragiten dutenak.

#### 5.- Beheko solairuko edo solairuarterko lokalen erabilera baldintzak.

Beheko solairuetan eta solairuarteretan kokatutako lokalak bizitegi erabileretara, ondoren aipatzen diren baldintzetan, edo goiko solairuetan kokatutako etxebizitzaren erabilera lagungarrietara zuzendu daitezke. Azken horiekin erregistro unitate banaezina eratu beharko dute.

Eraikin berrien kasuan beheko solairuan edo solairuarterean bizitegi erabilerak ezartzea baimenduko da, baldin eta etxebizitzako gelak argiztatu edo aireztatzen dituen edozein baotako leiho-barrena aurrealdean dituen espazio publikoen urbanizazioaren maila baino 2,00 m gorago kokatuta badago eta aurrealdean duen espazio publikoaren eta fatxadaren artean etxebizitzaren erabilera eskusiboko terraza edo lorategia badago, 1,50 m-ko gutxieneko sakonera duena eta kanpoaldetik 1,80 m-ko gehieneko garaierako itxitura bidez bananduta dagoena. Gehienez, itxituraren 1 m izan daiteke trinkoa. Gainerakoa burdin sarea edo antzekoa izango da.

Lokal horiek beste erabilera baimendu batzuetara ere zuzendu ahal izango dira, kasu bakoitzetarako xedatutako mugekin eta baldintzetan.

#### 6.- Goiko solairuen erabilera baldintzak.

Lehentasuna izango dute bizitegi erabilerak eta bizitegi erabileren erabilera lagungarriek, lurzorua gainean zuzenean jarri behar diren edo bizitegi erabileretara zuzendutako lokalen erabiltzaileei eragozpenak sor diezazkieketen instalazioen elementu teknikoak izan ezik.

Halaber, etxebizitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak ere baimendu egingo dira.

Lehen aipaturiko lehentasunezko bizitegi erabileraren kalterik gabe, goiko solairuetan beste erabilera baimendu batzuk ere baimendu ahal izango dira, Plan Orokor honetan kasu bakoitzean xedatutako baldintzetan.

## 7.- Teilatupeko solairuen erabilera baldintzak.

- \* Lehenetasuna izango dute instalazioen elementu teknikoek eta eraikineko etxebizitzaren trasteleku erantsiek.
- \* Halaber, ondoriozko lokalek bai proiektu honetan eta bai indarreko legezko xedapenetan xedatutako baldintzak betetzen dituztenean, esaterako, garaiera, argiztapen eta aireztapen, isolamendu termiko eta abarri buruzko baldintzak betetzen dituztenean, etxebizitza erabilerak baimendu ahal izango dira honako baldintza hauetan:

- Lehendik dauden bizitegitarako eraikin finkatueta.
  - . Oro har, ezin izango dira erregistro finka independenteak eratu. Eraikin bereko beheko solairuetan kokatutako etxebizitza eta lokalen lokal erantsi gisa erregistratuta eratu ahal izango dira.
 

Teilatupeko solairua atxikitako etxebizitza bere azpiko solairuan kokatuta badago eta bi lokalen artean lotura zuzena badago barruko eskaileraren bitartez, logela gisa eskatzen diren bizigarritasun baldintzak betetzen dituzten gelak erabiltzeko baimena eman ahal izango da. Kasu horretan, teilatupeko solairua erabili ahal izango da.
  - . Salbuespen gisa, proiektu hau indarrean sartu aurreko aldiaren eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza araudian xedatutakoaren arabera, erabilera horren xede izan baziren eta erregistro finka independente gisa eratu baziren soilik baimenduko da lokal horietan etxebizitza independenteak jartzea. Nolanahi ere, behar bezala egiaztatu beharko dira gorabehera horiek guztiak.
- Eraikuntza aprobetxamendua eraikuntza eta aprobetxamendu ordenantzen bitartez arautzen den eraikuntza berriko eraikinetan, aurreko baldintza orokorrak aplikatu ahal izango dira eta debekatuta dago aipaturiko lokalak erregistro finka independente gisa konfiguratzeko eta etxebizitza independentetarako zuzentzea.
- Azalera eraikigarria zenbatzeko 1,50 m baino gehiagoko garaiera dutenak hartuko dira kontuan.

## 8.- Sestra gaineko ataripe eta eremu pribatuaren erabilera baldintzak.

- \* Erabilera publikoko zorpean ez dauden espazio pribatuak.

Bizitegi erabilerako lursailei atxikitako sestra gaineko espazio ez-eraikigarriak atxikita dauden eraikineko biztanleen baratze, lorategi eta egonleku gisa eta eraikineko oinezkoen sarbide gisa erabiliko dira, oro har.

Lursailari atxikitako lurren azalaren tamainak aukera ematen duenean eta berriaz baimentzen denean, espazio horiek ibilgailuen sarbidetarako eta lurrazaleko aparkalekutarako erabili ahal izango dira, baldin eta lursailak ibilgailuentzako sarbide zuzena badu; baita kirol erabilera pribatuetarako eta gas likidotuen deposituak jartzeko ere.

- \* Espazio estali gabeak eta ataripeak, erabilera publikoko zorpean daudenak.

Sarbide librea izango dute eta pertsonak egon eta ibiltzeko izango dira. Euren muga bakarra tabernen terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida erregimeneko antzeko beste erabilera batzuk ezartzea izango da.

**92. artikulua. Merkataritza lokalen erabilera etxebizitza erabilerara aldatzea eraikin finkatueta.**

1.- Honako baldintza hauek betetzen dituzten bizitegi eraikinetako beheko solairuko lokalak soilik bihur daitezke etxebizitza:

a) Hirigintza eta irisgarritasun arloko baldintzak.

- Eraldatzeko eragiketak aldi berean hartu behar du unitate koherentea eratzeko behar den lokal kopurua, bai eraikinaren irudiari dagokionez eta bai kokatzen diren hiri inguruneari dagokionez. Beraz, erabileren kontrolik gabeko nahasketa eta erabilera horietatik sor litezkeen bizikidetzaz arazoak ekiditea eta bizitegi erabilerarako hirigintza ingurune egokiak eratzzea da helburua.
- 3,5 m-ko gutxieneko zabalera duten espaloi edo oinezkoentzako espazioetara ematen duten lokalek soilik izango dute eraldatzeko aukera, etxebizitza berriek 1 m-ko babes tartea izan dezaten. Gainerako 2,50 m ibiltzeko moduko espazio publikorako utziko dira. Etxebizitza berrietako baoen leiho-barrenak 1,50 m-ko gutxieneko garaieran badaude espazio publikoarekiko, nahikoa izango da espazio publikoak 2,50 m-ko zabalera izatea babes tarterik gabe.
- Etxebizitza berrietarako sarbidea eraikinaren barne zirkulazioko elementu komunetatik jarri beharko da. Hori ezinezkoa bada, funtzionalki eta estetikoki eraikinaren fatxadarekin eta sarrerako espazio publikoarekin bat datozen beste soluzio batzuk onartu ahal izango dira. Espazio publikotik zuzenean sartzen bada, etxebizitzako atea fatxadaren planoarekiko 1 m-ko gutxieneko distantziarekin atzeratuta jarriko da eta 1 m-ko sakonera eta 1,5 m-ko gutxieneko zabalera espazioa egongo da ate aurrean.

b) Bizigarritasun baldintzak.

- Bere azalera baliagarriarekiko, etxebizitzaren gutxieneko programarekiko, gelen garaiera, neurri eta ezaugarriarekiko eta bere ekipamendu eta instalazioekiko Arau hauetan finkatutako baldintza orokorrak aplikatuko dira. Esekilekua etxebizitzaren programan sartzea soilik barka daiteke, baldin eta ez bada gomendagarria eraikinaren fatxadan edo espazio publikoan izan dezakeen eraginagatik. Kasu horretan lehorgailua jartzea eskatuko da. Ez da inolaz ere baimenduko eraikinaren fatxadan ke eta gas irteerak jartzea.
- Etxebizitza guztiek izan behar dituzte eraikinaren kanpoko fatxadetan irekitako baoak dituzten bi gela gutxienez. Bi gelek ezin dute egon iparrera begira. Ez dira kanpoko fatxadatzat joko erabilera publikoko ataripeen barruan daudenak.

c) Lehendik dagoen eraikinarekin bat etortzeko baldintzak.

Eraldaketa eragiketen bideragarritasuna proposatutako soluzioa eraikinaren fatxadarekin bat etortzearen baitan egongo da.

d) Urbanizazio baldintzak.

Udalak lokalak etxebizitza bihurtzeko eragiketekin lotu dezake eraldaketaren xede den fatxadaren aurrealdeko espaloiaren edo espazio publikoaren berrurbanizazio osoa edo partziala.

e) Aprobetxamenduaren lagapena eta berdeguneen erreserba.

Erabilera aldatzeak hirigintza aprobetxamenduaren hazkundearen %10 udalaren alde lagatzea eragingo du eta baita berdegune eta hiriko parkeen erabilerarako erreserbei buruzko EAELHLko 78. artikulua betetzea ere.

f) Beste baldintza batzuk.

Udalak garaje plaza bat izatea eska dezake etxebizitza berri bakoitzeko. Garaje plazak hirigune finkatuko edozein tokitan egon daitezke.

2.- Prozedura.

Hirigintzako kontsulta aurkeztuz hasiko da prozedura. Hirigintza eta irisgarritasun arloko ezaugarri buruzko datuak eta udalak, aurreko ataletan aipaturiko irizpideetan oinarrituta, aldaketaren bideraga-

rritasunari buruzko iritzia emateko behar diren gainerako datuak emango dira kontsultan. Edozein kasutan, udalak atzera bota dezake eskaera lokalek duten kalifikazioari eusteak etxebizitza bihurtzek baino hirigintza interes handiagoa duela iruditzen bazaio.

Behin aldaketaren bideragarritasuna finkatutakoan, Arau hauetako I. Tituluko laugarren kapituluaren xedatutako prozeduraren eta eduki teknikoaren arabera eskatuko da lizentzia.

3.- Araubidea.

Edozein kasutan, hasiera batean bizitegi erabilerarakoak ez ziren lokalen erabilera aldatzearen ondoriozko etxebizitzak erregimen bereziko Udal Etxebizitza Tasatuen kategorian sartuko dira.

### **3. ATALA: Bizitegi erabilerako lokalen bizigarritasuneko baldintza orokorrak.**

#### **93. artikulua.- Baldintza orokorrak.**

- 1.- Lezoko udalerrian eraikitzen diren bizitegi erabilerarako eraikinek indarreko legezko xedapenetan, proiektu hau barne, eta bere garapenean formulatutakoetan finkatutako bizigarritasun baldintza orokorrak bete beharko dituzte.
- 2.- Halaber, babes ofizialeko etxebizitzak arautzeko xedapenetan kontu horren inguruan finkatutako irizpideak aplikatuko dira, modu osagarrian.
- 3.- Eraikin kataloguetan ez dira aplikatuko atal honetan jasota dauden eta haiek eta haien elementuak babesteko lehentasunezko helburuarekin kontrajarriak diren irizpideak. Batzuetan, kontsulta egin ondoren, udal zerbitzu teknikoek hartu beharreko soluzio alternatiboa proposatuko dute.
- 4.- Alde Zaharra 1 HAE eremuan Plan Orokor honek balioztatutako Plan Bereziak (izapidetzen) kontu horren inguruan xedatutakoa beteko da.

#### **94. artikulua.- Bizitegitarako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak**

##### 1.- Etxebizitzaren programa eta dimentsio orokorrak.

A.- Etxebizitzaren gutxieneko dimentsioa.

Ezin izango dira eraiki 40 m<sup>2</sup> baino azalera baliagarri txikiagoko etxebizitzak.

B.- Etxebizitzaren gutxieneko programa.

Etxebizitza guztiek ondoren aipatuko diren espazioak edo gelak izango dituzte gutxienez:

- a) Egongela, sukaldea eta jangela biltzen dituen espazioa, gutxienez 20 m<sup>2</sup> baliagarri dituen, edo 16 m<sup>2</sup> baliagarriko egongela eta 7 m<sup>2</sup> baliagarriko gutxieneko azalera duen sukaldea. Egongelan 3 m-ko diametroko zirkulua egin ahal izango da.
- b) Bi oherentzako tokia duen logela, 10 m<sup>2</sup> baliagarri baino gehiagoko azalerarekin.
- c) Konketa, komunontzia eta dutxa-platera, esertzeko bainuontzia edo bainuontzi laburra eta 3,50 m<sup>2</sup> baino gehiagoko azalera baliagarria dituen komuna.
- d) Arroparentzako esekilekua, 1,50 m<sup>2</sup>-ko azalerakoa.

C.- Etxebizitzen batez besteko tamaina.

Eremu edo sektore berrietan etxebizitzaren batez besteko tamaina (etxebizitzarako azalera guztia zati etxebizitza kopurua) 70 m<sup>2</sup>-ko azalera baliagarrikoa izango da gutxienez. Azalera horiek zenbatzeko orduan ez dira aintzat hartuko etxebizitzaren lokal erantsiak, esaterako, garajeak, trastelekuak, etab.

#### D.- Etxebizitzaren zatiketak edo azpizatiketak.

Plan Orokor hau indarrean sartzean finkatutako bizitegiarako eraikinetan lehendik dauden etxebizitzaren zatiketak edo azpizatiketak onartuko dira honako baldintza hauetan:

- a) Eraikin oso bat goitik behera eraberritzea bada, lehendik dagoen etxebizitza kopurua handitzeko baimena emango da, baldin eta etxebizitzaren batez besteko tamaina 70 m<sup>2</sup> erabilgarri baino txikiagoa ez bada.
- b) Gainerako kasuetan, batez besteko azalera erabilgarria 55 m<sup>2</sup>-ra murriztu daiteke. Lizentzia emateko ezinbesteko baldintza izango da dagokion komunitatearen baimena behar diren instalazioak azpizatiketa proiektuaren xede ez diren beste etxebizitza edo lokalen elementu komun edo pribatiboetatik igartzeko.
- c) Edozein kasutan, ezin da etxebizitzarik geratu iparraldera soilik orientatuta azpizatiketa eragiketa baten ondorioz. Bestalde, etxebizitza guztiek bete behar dituzte artikulua honetan izatera orokorrekin planteatutako programa dimentsioak eta gainerako ezaugarriak.

#### 2.- Gelen gutxieneko dimentsioak.

- \* Indarreko araudian Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako (BOE) xedatutakoak.
- \* Korridore, eskailera eta elementu komunen gutxieneko zabalera librea. Hirigintzaren Kode Teknikoan xedatutakora, eraikinetako irisgarritasuneko arau teknikoei buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretura eta BOE legeriara egokitu beharko da. Desadostasunen bat badago, dimentsio handienak eskatzen dituena nagusituko da.
- \* Gutxieneko garaiera librea. Etxebizitzaren gutxieneko garaiera librea 2,50 m-koa izango da, komunen, korridoreen, biltegitratzeko gela txikien edo pertsonak luzaroan egoteko xedea ez duten beste espazio batzuen salbuespenarekin. Espazio horietan 2,30 m-raino murriztu daiteke gutxieneko garaiera librea. Halaber, txapitula erako gelak pertsonen egonaldi luzeetarako erabiltzea baimenduko da baldin eta haien garaiera librea 2,20 m-koa edo handiagoa bada euren azaleraren %50ean edo proportzio handiagoan.

#### 3.- Gela eta espazioen argiztapen eta aireztapen baldintzak.

- A.- Etxebizitza guztiek izango dute, gutxienez, eraikinaren kanpoaldeko fatxadara irekiera duen gela bat egongela gisa erabiliko dena, egongela-logela edo sukalde-egongela modalitateak barne.
- B.- Egongela, logela, sukalde eta jangela gisa erabiltzeko espazioek zuzenean kanpora – patioa-barne ematen duten argiztapen eta aireztapen naturaleko baoak izango dituzte, euren azaleraren heren batean gutxienez irekigarriak izango direnak. Baoen azalera osoa dagokien barrunbeetako zoruaren azaleraren 1/10 izango da gutxienez eta inoiz ez 1 m<sup>2</sup> baino txikiagoa.
- C.- Bainugelek gutxienez 0,40 m<sup>2</sup>-ko aireztapen baoak izango dituzte eta komunek – komunontzia eta konketa– 0,25 m<sup>2</sup>-koak gutxienez. Edozein kasutan, bao horien ordean honako sistema hauetakoren bat jarri ahal izango da:
  - a) Hodi bidezko aireztapenak, EKTan edo etorkizunean ateratzen den araudian xedatutakoarekin bat etorriz.

- b) Orduko hogeita hamar metro kubiko  $-30 \text{ m}^3/\text{orduko}$  ateratzeko gutxieneko emaria bermatzen duten baliabide mekanikoen bidezko aireztapen behartua.

D.- Sukaldeak lurrinak ateratzeko hodia izango du, estalkira edo eraikinaren goiko aldera irteera duena. Horrez aparte, baita jarritako instalazioen arabera espezifikoki behar direnak ere – ke, gas eta abarren erauzgailua–.

#### 4.- Etxebizitzaren antolaketa funtzionala.

Espazioak zatitu ahal izateko honako baldintza hauek bete beharko dira:

- \* Komunikazio barrunbe independenteak izango dira beti.
- \* Gutxienez logela bat ere barrunbe independentea izango da.
- \* Logela guztiek sarbidea izango dute zirkulazioko espazioetatik edo egongelatik eta ezin izango da inoiz beste logela batetik soilik sartu.
- \* Komunikazio edo bainugeletara zirkulazioko espazioetatik sartu beharko da, komun bat baino gehiago egon eta bietako batek baldintza hori betetzen duen kasuan izan ezik. Kasu horretan, gainerako komunak logeletan jarri ahal izango dira sarbide zuzenarekin.
- \* Lau gelako etxebizitzek bi bainugela oso izan behar dituzte gutxienez.

#### 4.- Igogailuak.

- \* Lehendik dauden eraikinetan igogailuak jarri ahal izango dira eskailera kaxetan edo patioetan, baldin eta horietako ondoriozko espazio libreak elementu horietarako atal honetan eskatzen diren dimentsioak eta ezaugarriak baditu.
- \* Edozein kasutan, irisgarritasuna sustatzeko 1997ko abenduaren 4ko indarreko Legerian, lege hori garatzen duen apirilaren 11ko 68/2000 dekretuan eta EKTan xedatutakoa bete beharko da.

#### 5.- Etxebizitza lokaletarako sarbideen baldintzak.

##### A.- Ezkaratzak.

- \* Ezkaratzen gutxieneko zabalera eta luzera, 2,00 m eta 2,00 m izango dira, sarrerako ateak eratzen duen planotik neurtuta.
- \* Ezkaratzera sartzeko ateak eskaileraren edo, bat baino gehiago balego, haien baturaren zabalera berdina edo handiagoa izango du. Gutxienez 1,40 m-ko argitasuna izango du eta bere bi orrietako bat finkoa izan daiteke burdineriako elementu mugikorrek.
- \* Ezkaratzean ezin izango dira ireki beheko solairuko edo sotoetako lokaletara sartzeko ateak, baldin eta horiek etxebizitzetako bizilagunen komunitatearekin zerikusi zuzenik ez duten erabilerak badituzte.

##### B.- Eskailerak.

- \* Hirigintzaren Kode Teknikoan xedatutakoa, eraikinetako irisgarritasuneko arau teknikoei buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua eta BOE legeria bete beharko dira. Desadostasunen bat badago, dimentsio handienak eskatzen dituen nagusituko da.

#### C.- Igogailuak.

- \* Derrigorrezkoa izango da igogailua irisgarritasun arloko legeriaren arabera jartzea, lege horretan familia bakarreko etxebizitzetara buruz xedatutakoaren salbuespenekin.

### **95. artikulua.- Beste erabilera baimendu batzuetarako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak.**

#### 1.- Gutxieneko garaiera librea.

Aipaturiko lokalen gutxieneko garaiera librea honako hau izango da:

- \* 2,80 m 40 m<sup>2</sup> baino azalera erabilgarri txikiagoa dutenetan.
- \* 3,00 m 80 m<sup>2</sup> baino azalera erabilgarri txikiagoa dutenetan.
- \* 3,20 m 80 m<sup>2</sup> baino azalera erabilgarri handiagoa dutenetan.

Beste erabilerarik izan ezin duten komun edo biltegitara zuzendutako barrunbeetan 2,20 m-ra murriztu daiteke garaiera librea edo 2,40 m-ra artikuluko honetako 7. atalean finkatutako baldintzak betetzen dituzten solairuarten azpian kokatutako espazioetan. Edozein kasutan, azken bi garaiera horietakoren bat duten lokalak ezin izango dira erabili pertsonen egonaldi luzeetarako.

#### 2.- Sarbidea.

Beheko solairuko lokal guztiek sarbide zuzena izango dute eraikinaren kanpoaldetik.

#### 3.- Gutxieneko azalera.

Aipaturiko lokal bakoitzaren azalera erabilgarria ez da izango 25 m<sup>2</sup> baino txikiagoa.

#### 4.- Publikoarentzako salmentarako gutxieneko azalera.

Merkataritzako lokal bakoitzean publikoarentzako salmentarako eremuak ezin du izan 10 m<sup>2</sup> baino gutxiagoko azalera erabilgarria.

#### 5.- Aireztapena.

Pertsonen egonaldi luzeetarako erabiltzen diren lokal zatiek argiztapen eta aireztapen naturala izan behar dute eta, behar izanez gero, argiztapen eta aireztapen artifizialak osatuko dituzte. Gutxienez orduko lau bolumeneko aire berriztapena bermatu behar da. Azken honetarako instalazioaren proiektu xehatua aurkeztea eskatuko da, gaian eskuduna den fakultatiboak abalaturakoa eta udalak onartu beharko duena.

#### 6.- Komun hornidura.

Lokal bakoitzak bainugela bat izango du gutxienez –komunontzia eta konketa, gutxienez–. Bainugelen argiztapen eta aireztapen sistema etxebizitzetako bainugela eta komunetarako aurreikusitakoren bat izango da, aplikatzea dagokion sektoreko araudia betetzearen kalterik gabe.

Komuna funtzionalki aipaturiko lokalei lotutako sotoko edo erdisotoko espazioetan kokatuta egon daiteke.

### 7.- Solairuarteak beheko solairuetan.

Beheko solairuko dagokion lokalarekin eta lokal horretan garatzen den jarduerarekin funtzionalki eta juridikoki bat egindako solairuarteak eraikitze baimena soilik emango da. Ezin dute izan kokatuta dauden eraikineko elementu komun baterako sarrera edo irteera independenterik.

Halaber, kokatzen diren lokalen garaiera librea 4,80 m baino txikiagoa ez izatea eskatuko du. Solairuartearen eta horren azpiko lokalaren gutxieneko garaiera librea, 2,20 m eta 2,40 m izango dira hurrenez hurren.

Solairuartearen solairuko gehieneko azalera ezin du izan kokatuta dagoen beheko solairuko lokalaren %40 baino handiagoa.

Ezin izango dira erabili ez etxebizitza gisa, ez publikoaren zerbitzurako ez pertsonen egonaldi luzeetarako.

## 96. artikulua.- Garajeetarako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak.

### 1.- Gutxieneko azalera eta dimentsioak.

Garajeen gutxieneko azalera erabilgarria 22 m<sup>2</sup>-koa izango da ibilgailuko, espaloiei, maniobrakorridorerei eta abarri dagokiena barne. Ez, ordea, zerbitzu sanitarioei, baleude, edo beste erabilera batuei – biltegia, etab.– eskainitakoa.

Garaje plaza bakoitzaren gutxieneko dimentsioa, sarbidea, ibilgailuetara iristeko atondoak, etab. kontatu gabe, 2,30 m bider 4,80 m-koa izango da plaza irekietarako. Aldameneko itxitura bakoitzeko 20 cm handituko litzateke zabalera. Zaku hondoaren kasuan, handitzea 40 cm-koa izango da. Luzeraren erdiko zatian ahoaz aparte zutabeak daudenean, aldameneko itxuratatzat joko da. Ilarako aparkalekuen kasuan 5,60 m-raino handituko da luzera.

### 2.- Gutxieneko garaiera librea.

Gutxieneko garaiera librea 2,20 m-koa izango da lokal osoan.

### 3.- Sarbideak.

- \* Garajeetarako sarbideen gutxieneko zabalera 3,00 m-koa izango da 1. kategoriakoetan eta 5,00 m-koa 2. kategoriakoetan. Azken kasu horretan, bi sarbide independentetan zatitu daiteke baina bakoitzak 3,00 m-ko gutxieneko zabalera izan behar du.
- \* Arrapala zuzenek ezin duten izan %20tik gorako aldapa eta bihurtune eta biradun arrapalek ere ez %16tik gorakoa. Horien gutxieneko zabalera 3 m-koa izango da eta behar den gainzabalera izango dute bihurtuneetan. Barruko zirkulazio ardatzean neurtutako kurbatura erradioa 5,00 m-koa izango da gutxienez.
- \* Garaje guztiek izango dute gune laua. Horren zabalera erregelamenduzko sarbidearen berdina izango da eta arrapalaren hasieran 5,00 m-ko gutxieneko sakonera izango du, azalera horretan erabilera publikoko azalera sartu gabe –espaloiak, etab.–. Gune lauaren sestrak %5eko gehieneko aldapa izango du.
- \* Estalita badago, gune lauuko lurzoruaren eta sabaiaren arteko gutxieneko garaiera librea 2,40 m-koa izango da eta habe azpiko atalaseko puntu baxuenetan 2,10 m-koa.

- \* 1. kategoriako garajeetan sarrerako arrapalaren ordean igogailua edo karga jasogailua jarri ahal izango da. Kasu horretan arrapalarako eskatzen diren antzeko ezaugarriak dituen irteerako gune laua prestatu beharko da.

#### 4.- Aireztapena.

Garaje erabilerara zuzendutako lokaletan, aireztapen naturala edo behartua lurrinak eta gasak metatzea ekiditeko modukoa izango da. Haiek aireztatzeko soilik aurreikusitako patio edo tximinien bitartez egingo da eta patio horietara garajeko baoak soilik ireki ahal izango dira. Tximiniek metro erdi gaindituko dute estalkiaren garaiera. Udalak, dena den, beste soluzio batzuk onartu ahal izango ditu, baldin eta eraikinean integratuta geratzen badira eta oinezkoentzako espaziorik okupatzen ez badute.

Aireztapeneko elementuen dimentsioak eta ezaugarriak indarreko araudi teknikora egokituko dira eta dagokion jarduera edo egikaritze proiektuan zehaztuko dira. Eraikinaren edo bere kokapenaren baldintza zehatzen arabera, Udalak egokiak iruditzen zaizkion soluzio formalak ezarri ahal izango ditu.

#### 5.- Familia bakarreko etxebizitzetako garajeak.

Familia bakarreko etxebizitzetako garajeak eraikitzeko baldintzak honako hauek izango dira:

- \* Plazaren gutxieneko dimentsioak 2,55 m-ko zabalera eta 5,00 m-ko luzera izango dira.
- \* Sarrerako bidearen eta, balego, arrapalaren gutxieneko zabalera 2,70 m-koa izango da.
- \* Arrapalaren gune laua 2,70 m bider 3,50 m-koa izango da gutxienez eta gehieneko aldapa %20koa izango da arrapalaren garapenean.
- \* Garajeak kanpoaldearekin duen komunikazio zuzenaren bidezko aireztapen naturala baimenduko da.

#### 4. ATALA: Bizitegi erabilerako eraikinetako instalazioen eraikuntza kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak

##### 97. artikulua.- Baldintza orokorrak.

Lezoko udal barrutian eraikitzen diren bizitegi erabilerarako eraikinek indarreko legezko xedapenetan eta, bereziki, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) finkatutako instalazioen eraikuntza kalitateko eta funtzionaltasuneko baldintzak bete beharko dituzte.

Halaber, babes ofizialeko etxebizitzak arautzeko legezko xedapenetan kontu horren inguruan finkatutako irizpideak aplikatuko dira, modu osagarrian.

Alde Zaharra 1 HAE eremuan Plan Orokor honek balioztatutako Plan Bereziak (izapidetzen) kontu horren inguruan xedatutakoa beteko da.

##### 98. artikulua.- Saneamenduko instalazioak.

- 1.- Tresna sanitario, harraska eta ikuztegi guztiek itxitura hidraulikoa izango dute eta sifoiak erraz erregistratu eta iristeko modukoak izango dira. Komunontziek derrigorrez izan behar dute deskarga bi-koitzeko depositua.

- 2.- Lursailen barruan kokatutako kutxatila edo erregistro putzuen arteko hodi zatiak zuzenak eta aldapa uniformekoak izango dira.
- 3.- Garajeek hustubide bat izango dute 200 m<sup>2</sup>(t) bakoitzeko. Hustubideak, sarera hustu aurretik, gantzak banantzeko gailua izango du.
- 4.- Fatxadan kokatutako euri urak jaisteko zorrotenak burdinurtuzko, altzairu galbanizatuzko edo antzeko piezekin errematatu eta babestuko dira 2,00 m-ko garaieraraino.

#### **99. artikulua.- Aireztapeneko tximiniak.**

Kolektore orokor edo kolektore unitario eta hoditeria independente bidezko aireztapeneko tximiniak jartzea baimentzen da, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira:

- A.- Hodi guztiak –kolektoreak eta indibidualak– guztiz bertikalak izan behar dira, desbideratzerik gabekoak, eta material erregaitzekin egindakoak.
- B.- Kolektorearen gutxieneko sekzioa 400 cm<sup>2</sup>-koa izango da eta hodi indibidualena 150 cm<sup>2</sup>-koa. Aireztapeneko tximiniaren goiko zatiak xurgagailu estatikoan bukatu behar du.
- C.- Bai kolektorea eta bai hodi indibidualak termikoki ondo babestuta egon behar dute tximiniaren tiro egokia zailago egingo duten tenperatura galerak ekiditeko.
- D.- Kolektore berera ez dira eraman behar aireztapeneko hodi indibidualak eta erreketako ke iteerakoak.

#### **5. ATALA: Bizitegi eraikinen eta euren elementuen segurtasun baldintzak.**

#### **100. artikulua.- Baldintza orokorrak.**

Lezoko udal barrutian eraikitzen diren bizitegi erabilerarako eraikinek segurtasun eta babes arloan indarrean dauden legezko xedapenetan eta, bereziki, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) aurreikusitako eskakizun funtzionalak eta eraikuntzakoak bete beharko dituzte.

Halaber, babes ofizialeko etxebizitzak arautzeko legezko xedapenetan kontu horren inguruan finkatutako irizpideak aplikatuko dira, modu osagarrian.

Alde Zaharra 1 HAE eremuan Plan Orokor honek balioztatutako Plan Bereziak (izapidetzen) kontu horren inguruan xedatutakoa beteko da.

#### **101. artikulua.- Bao, leiho eta terrazetarako irteeren babesa.**

Aipaturiko elementuetatik pertsonentzako arriskuak sor daitezkeenean, 0,95 m-ko garaierako karel edo barandaren bitartez babestuko dira.

Aipaturiko babes garaiera hori baino beherago ez da 12 cm baino gehiagoko baorik edo lurraren arrasean 5 cm baino gehiagoko zulorik irekiko eta ez dira jarriko karel edo barandara igotzeko aukera ematen duten elementuak.

**102. artikulua.- Behatxuloak.**

Etxebizitarako sarreran, barrualdetik eskailburua edo ataurrea ikusteko aukera ematen duen elementua jarriko da.

**103. artikulua.- Estalkirako irteera.**

Eraikin guztiek izango dute teilaturako irteera erraz eta operatiboa espazio komun batetik edo, gutxienez, gela itxi orotatik independentea den espaziotik familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik. Horietan, etxebizitza bertatik izan daiteke sarbidea.

**6. ATALA: Bizitegitarako eraikinen tratamenduko baldintzak.****104. artikulua. Fatxadak.**

- 1.- Eraikinen fatxadek tratamendu arkitektoniko unitario eta homoginoa izan behar dute. Udalari dagokio, udal zerbitzu teknikoaren edo beste teknikari eskudun batzuen txostena aztertu ondoren, proposamen jakin batek kalitate arkitektonikoko eta hiri ingurunera egokitzeko baldintzak betetzen dituen. Hala ez bada, lizentzia ukatzeko arrazoia izan daiteke. Edozein kasutan, lizentzia ukatzea arrazoitua izango da.
- 2.- Eraikin baten fatxaden tratamendua aldatzeko irizpide unitarioak hartu behar dira. Horretarako, ondoriozko fatxada osoaren planoak aurkeztea eska daiteke, proposatzen den aldaketa egokia den ala ez baloratzeko edo beste alternatiba batzuk eskatzeko.

Aldaketa dagoela ulertuko da, beste batzuen artean, honako kasu hauetan:

- \* Goiko solairuetan: estalduraren aldaketa; aldaketak zurgintza, karela eta balkoien materialetan edo diseinuan; terrazan eta fatxadako gainerako elementu irtenen itxiera.
- \* Beheko solairuetan: obrako paramentuen aldaketa.

Udalak, udal zerbitzu teknikoaren balorazioa aztertu ondoren, lehen aipaturiko fatxadaren plano unitario eta orokorra aurkezteko betebeharretik libre utz dezake proposatutako esku hartzeak garrantzi handirik ez duenean.

- 3.- Eraikin baten edo eraikin multzo baten fatxaden edo elementuen pintaketa modu homoginoa eta unitarioan egin behar da. Debekatuta dago elementu horien zati batzuk edo etxebizitza bakarreko elementuak soilik margotzea.
- 4.- Alde Zaharra 1 HAE eremuan Plan Orokor honek balioztatutako Plan Bereziak (izapidetzen) kontu horren inguruan xedatutakoa beteko da.

**105. artikulua.- Estalkien tratamendua.**

Debekatuta daude estalki mantsardadunen soluzioak baina baimendu egingo dira estalkiaren isurki trianguluarren gaineko txapitula isolatuak.

Estalki atal inklinatuetan kolore naturaleko teila zeramikoa soilik erabiliko da, bere edozein barrietatan. Edo, bestela, aurrekoaren antzeko kolore eta testurako hormigoizko teila.

**106. artikulua.- Mehelinen tratamendua.**

Mehelin estali gabeak euren eraikinaren fatxadaren antzera bukatu behar dira.

**107. artikulua.- Esekilekuen tratamendua.**

Esekilekuak barruko patioetan egongo dira, barruko patioak daudenean; edo xede horrekin eraikitako aireztapeneko patioetan; edo teilatupeko espazioetan, ahal bada.

Aurreko soluzioak bideragarriak ez badira, esekilekuak fatxadan jarriko dira.

Azken kasu horretan, esekitako arropa kanpotik ikustea ekidingo duten elementuekin estaliko dira esekilekuak eta elementu horien diseinua bat etorriko da fatxadarenarekin.

**108. artikulua.- Beheko solairuetako fatxaden tratamendua.**

- 1.- Eraikuntza berriko proiektuek eraikinaren beheko solairuaren fatxadako elementu trinkoen tratamendua zehaztu beharko dute. Elementuok eraikinaren gainerakoarekin batera bukatu behar dira eta bat etorri behar dute paramentu trinkoko zonekin eraikinaren garaiera osoan.
- 2.- Elementuok fatxadako elementu iraunkortzat joko dira. Haien diseinuak eta materialen tratamenduak koherentzia izan behar dute eraikin osoarekin eta iraunkorrak eta nekez narriatzeko modukoak izango dira. Aldaketak ezingo dio partzialki eragin elementuetakoren bati eta ondoriozko fatxada erakusten duen eta fatxadaren tratamenduaren koherentzia eta batasuna bermatzen dituen osoko plano eskatuko da.
- 3.- Ataripeetako sabaiaren tratamendua uniforme izango da atal bakoitzean egiturazko elementuen dimentsioei eta argiteriaren antolamenduari dagokienez. Debehatuta daude ageriko hustubideak eta eskaiolazko sabai izunak. Ataripeko zutabeen estaldura ere iraunkortasun oneko materialekin egin beharko da.
- 4.- Eraikin berean edo eraikin multzo berean kokatutako beheko solairuko lokalen markesinak garaiera berean jarriko dira. Udalak euren diseinu eta tratamenduari buruz egokiak iruditzen zaizkion erabakiak har ditzake konposizioaren homogeneotasun egokia bermatzeko helburuarekin.

**109. artikulua.- Errotuluak eta argi iragarkiak.**

Eraikinaren fatxadarekiko paraleloan jartzen diren errotulu, argi iragarki eta eredu apaingarriek 0,15 m-ko irtengunea izango dute gehienez, 3,00 m-ko gutxieneko garaieran kokatuta egongo dira, ezingo dute 4,30 m-ko gehieneko garaiera gainditu eta ezta euren lokalaren markoa edo portalea ere.

Fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorriko dira, haren konfigurazio orokorra aldatu eta deformatu gabe. Ezin dituzte estali beheko solairuaren fatxadako elementu iraunkorrak eta ezta horiekiko perpendikularrean jarri ere.

**110. artikulua.- Finken banantzeak eta itxiturak.**

Finken banantzeak, elkarren artean nahiz bide publikoarekiko, horma gainean jarritako burdin sarearen bitartez gauzatuko dira. Gehieneko garaiera 1,80 m-koa izango da. Finkaren eta bide publikoaren arteko banantze kasuetan, horma edo itxitura itsuaren garaiera ez da izango 1,00 m baino handiagoa.

Aipaturiko garaieren zenbaketa modu honetan egingo da:

- \* Finken arteko banantzeen kasuan, horma bermatuta dagoen lurzoruaren mailatik.
- \* Bide publikoarekin muga egiten duten itxituretan, bide publikoaren sestratik.

Udalak berariaz baimentzen duenean, landare elementu jarraituekin ere egin ahal izango dira aipaturiko banantze eta itxiturak, betiere lehen adierazitako garaiera mugapenekin.

#### **111. artikulua.- Sestra gaineko eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioen kontserbazioa eta apainketa.**

Jabetza partikularreko lorategi, patio eta espazio libreak apaintasun eta txukuntasun baldintza onetan edukiko dira derrigorrez eta behar diren urbanizazio baldintzak izango dituzte –ur bilketa, argiteria, etab.–.

Apaindura eraikuntza irekiak eta erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietarako eraikuntzak soilik baimenduko dira dagokion Arau Partikularrean edo bere garapeneko plangintzan berariaz adierazitako kasu eta baldintzetan. Edozein kasutan, jakineko itxitura materialak eta jakineko kolore eta formak erabiltzea eska dezake udalak, ingurunera egokitzeko asmoz.

#### **112. artikulua.- Eraikuntzako multzo unitarioen tratamendu uniformetasuna.**

Eremu edo sektore berrietan aurreikusitako garapen berriko eraikuntza multzoek ez dute fatxaden tratamendu unitarioa izan behar nahitaez. Hala ere, udalak kasu bakoitzean ezarri ahal izango ditu uniformetasun maila egokia lortzea ahalbidetzeko behar diren irizpideak.

Jabetza partikularreko lorategi, patio eta espazio libreak apaintasun eta txukuntasun baldintza onetan edukiko dira derrigorrez eta behar diren urbanizazio baldintzak izango dituzte –ur bilketa, argiteria, etab.–.

### **3. KAPITULUA. BIZITEGI ERABILERA EZ DUTEN LURSAILEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK.**

#### **113. artikulua.- Eraikuntza aprobetxamendua eta eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak.**

- 1.- Bizitegi erabilera ez duten lursail modalitateak Hirigintza Arau hauetako “Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren araubidea” izeneko Hirugarren Tituluan jasotako izaera orokorreko parametroen barruan, txertatuta dauden Hirigintza Jarduerarako Eremuaren Arau Partikularretan eta, hala dagokionean, proiektu honen garapenean egiten den plangintzan xedatutako eraikuntza aprobetxamendua eta eraikinaren forma arautzeko baldintzetara egokituko dira.
- 2.- Aipaturiko Arau Partikularrek gaiaren inguruko zehaztapen espezifikorik xedatzen ez badute edo modu partzial edo ez-osoan xedatzen badituzte, lursailak kokatuta dauden erabilera orokorreko zonako erabilera bideratuen lursail hartzaileetarako Arau horiek finkatutako baldintza orokorrak aplikatuko dira modu subsidiarioan.
- 3.- Kasu bakoitzean eraikin baimenduaren lerrokadurak eta garaiera eta profil baldintzak arautzen dituzten parametroek zehaztuko dute haren ingurukari maximoa.

Ondoriozko eraikinak, bestalde, aipaturiko Arau Partikularretan kasu bakoitzerako zehaztutako eraikuntza aprobetxamenduaren gehieneko mugak errespetatu beharko ditu edozein kasutan.

Ezin izango da eman aipaturiko ingurukari maximoa eraikitzekeo baimenik, baldin eta xedatutako eraikuntza aprobetxamendua gainditzea eragiten badu.

- 4.- Sestra gaineko aipaturiko lursail ez-eraikigarrien zatietan honako hauek soilik ezartzeko baimena emango da: instalazioen elementuak, zerbitzu azpiegituren zentroak, baskulak, deposituak edo ibilgailuak gordetzeko teilape arin, ireki eta material ez-iraunkorrekin egindakoak.

Elementuok ez dira konputagarriak izango lursailaren eraikuntza aprobetxamendua zehazteko.

Ezin izango da inolaz ere ezarri eraikitako elementurik edo instalaziorik, edozein arrazoi medio, erabilera publikoko zorra duten edo indarreko legezko xedapenetan aurreikusitako eraikitzekeo debekuek eragiten dien aipaturiko lursailaren zatietan.

- 5.- Lehendik dauden eraikinak ordeztzen dituzten eta dagozkien Arau Partikularretan xedatutako aprobetxamendu eta eraikuntza baldintzak betetzen ez dituzten eraikinak, baldintza horietara egokitu beharko dira.

- 6.- Eraikinak lurzoru urbanizatuan dituen sestrak eta bermakuntza mailak eraikina finkatuta dagoen Eremuetako urbanizazioaren ondoriozkoak izango dira.

Garapen berriko eremuetan eta lehendik dagoen eraikuntza finkatzen ez denetan, eraikinaren sestrak eta bermakuntza mailak egin beharreko urbanizazio obren proiektuetan zehaztutakoak izango dira, proiektu honetan eta bere garapenean formulatzen diren plangintza espedienteetan, xehetasun azterketak barne, xedatutako erreferentziako mailetan oinarrituta.

Erabilera publikoko zorra duten aipaturiko lursailen zatiek txertatuta dauden espazio publikoek dituztenetara egokituko dituzte euren sestra eta urbanizazio mailak.

- 7.- Baimendutako sotoko solairuen garaiera librea ez da izango 2,20 m baino txikiagoa eta ez 3,50 m baino handiagoa.

- 8.- Bai gorantz eta bai beherantz Arau Partikularretan xeda daitezkeen zehaztutako espezifikoen kalterik gabe, aipaturiko lursailetan izaera orokorrek baimendutako eraikinaren gehieneko garaiera 10,00 m-koa da.

Garaiera horretatik gora gehienez 2,50 m atera daitezke estalkiko elementuak eta inoiz ezin izango dira izan erabilgarriak.

Gehieneko garaiera hori gainditu ahal izango dute euren ezaugarri teknologikoengatik ezinbestekoa duten instalazio, ekipamendu industrial eta abarren elementuek. Edozein kasutan, elementu horiek lurzoruaren mailan jartzea eskatuko da –ahal bada eta eragozten duen arrazoirik ez badago– eta ez eraikinaren goiko solairuetan, begi inpaktua ahalik eta txikiena izan dadin.

- 9.- Solairu bakoitzaren garaiera librea ez da izango 4,00 m baino txikiagoa, bulegotarako lokaletan izan ezik. Horietan 2,50 m-ra murriztu daiteke.

- 10.- Gai horren inguruan Arau Partikularretan xeda daitezkeenaren kalterik gabe, oro har, ez da baimendutako eraikuntza lerrokaduretatik irteten den hegala-irteerarik. Lehendik daudenak, ordea, finkatu egingo dira.

- 11.- Eraikuntza aprobetxamendurako konputagarriak izango ez diren biltegitarako eta jarduera nagusiarenaren antzeko erabilera lagungarrietarako solairuak baimendutako dira baina inoiz ez bulego gisa erabiltzekoak.

Bulego gisa erabiltzen direnean, aipaturiko eraikuntza aprobetxamendua zehazteko konputagarriak izango dira.

#### **114. artikulua.- Erabilera baldintza orokorrak.**

- 1.- Bizitegi erabilerakoak ez diren lursailetan Hirigintza Arau hauetako "Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren erregimena" izeneko Hirugarren Tituluan finkatutako irizpideak eta dagozkien Arau Partikularretan eta proiektu honen garapenean formulatutako plangintzan ezarritako erabilera baldintzak bete beharko dira.
- 2.- Aipaturiko lursailtako eraikin baimenduetako sotoak lursailari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietarako –biltegia, garajea, etab.– soilik izango dira eta debekatuta egongo da pertsonen egonaldi luzeak eskatzen dituzten jarduerak egitea. Solairu horietarako sarbidea atxikitzen zaizkien lokal bakoitzaren barrualdetik izango da, garajeen kasuan izan ezik. Garajeek hainbat lursailtarako sarbide komuna izan dezakete kanpoaldetik. Edozein kasutan, sarrerako arrapalak eraikinaren lerrokaduren barruan kokatuko dira.
- 3.- Sestra gaineko aipaturiko lursail ez-eraikigarrien zatiak ibilgailuen maniobrak egiteko eta aparkatzeko, barneko bide gisa, kanpoko biltegi gisa, instalazioen elementuak jartzeko edo lorategi eremuak jartzeko erabiliko dira.

#### **115. artikulua.- Eraikuntza funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta kalitateko baldintza orokorrak.**

- 1.- Bizitegi erabilerakoak ez diren lursailetan eraiki eta ezartzen diren eraikin eta instalazioek indarrean dauden legezko xedapenetan eta, bereziki, Eraikuntzaren Kode Teknikoan (EKT) finkatutako eraikuntza funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta kalitateko baldintzak bete behar dituzte.

#### **2.- Zamalanetarako espazioak.**

Eraikin industrialek eta hala eskatzen duten gainerakoek, euren barruan edo dagokien lursaillean sestra gainean eraiki gabeko espazioetan merkantzien zamalanetarako eremua izan behar dute.

Eremurako sarbidea egon behar du biltegi gisa, industria gisa edo jarduera bera egiteko erabiltzen diren lokal guztietatik. Bestalde, kamioi plaza baterako adinako edukiera eta ibilgailuak sartu eta irtekeko aukera ematen duen sarbidea izan behar ditu gutxienez.

Aipaturiko jarduerara zuzendutako azalera 1.000 m<sup>2</sup>-tik gorakoa bada, zamalanetarako eremuaren gutxienezko edukiera bi kamioi plazarena izango da.

Jarduera eraikineko goiko solairu batean garatzen bada eta sartzeko arrapala egokirik ez badu, beheko solairuan edo lursailaren sestra gaineko eraiki gabeko espazioan izan beharko du aipaturiko eremua eta baita zamalanetarako bere mailako ataurrea ere lehenengoarekin karga jasogailuaren bitartez lotutakoa.

- 3.- Sotoetan, erdisotoetan edo sestra gaineko solairu estalietan gaitzen diren garajeek bizitegi erabilerako lursailtarako xedatutako funtzionaltasun baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

#### **4.- Argiztapen eta aireztapeneko baldintza orokorrak.**

Laneko lokalek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, behar izanez gero mekanismo artifizialekin osatutakoa.

Argiztapen eta aireztapen sistema laguntzaileak fakultatibo eskudunak idatzitako proiektu xehatua izan behar du, Udalak onartu beharko duena. Sistema horiek bai lokala ireki baino lehen eta bai ondorengo edozein unetan aztertuko dira. Egokiak ez badira edo behar bezala funtzionatzen ez badute, udalak lokala erabat edo partzialki ixtea erabaki dezake harik eta neurri zuzentzaileak hartzen ez diren arte.

Sestra azpian kokatuta dauden eta garaje gisa erabiltzen diren lokalek aireztapen natural zuzena edo hodi bidezkoa izango dute. Aireztapen naturala duen kasuan, lokalak kanpora ematen duten baoak izan behar ditu. Aireztapen behartuak gai izan behar du m<sup>2</sup> bakoitzeko 15 m<sup>3</sup> aire/orduko berritzeko.

#### 5.- Zerbitzu higienikoen hornidura.

Bizitegi erabilerakoak ez diren lursailetan kokatutako eraikinek behar diren higiene zerbitzuak izango dituzte, indarrean dauden legezko xedapenetan aurreikusitakoaren arabera.

Hamar langile baino gehiagoko enpresetan, zerbitzu horiek honako baldintza hauek beteko dituzte:

- \* Bi metro karratu aldagela eta komun pertsonako, gizon eta emakumeak bereizita.
- \* Konketa bat lanaldi berean lan egiten duten hamar pertsonako.
- \* Komunontzi bat lanaldi berean lan egiten duten hogeita lau gizoneko eta beste bat hamabost emakumeko.

Hamar langile baino gutxiagoko enpresek komunontzi bat eta konketa bat izan behar dituzte gutxienez.

Multzo funtzionala eratzen duten hainbat lokalen zerbitzu sanitarioak elkartzeko baimena emango da.

Komunen aireztapen eta argiztapen sistema Arau hauetan etxebizitzetako bainugela eta komunetarako aurreikusitakoren bat izango da.

### 116. artikulua.- Tratamendu estatikoko baldintzak.

- 1.- Lursail industrialek itxitura izango dute perimetroan, bizitegi lursailetarako Arau hauetan ezarritako baldintzak bete beharko dituen itxitura.
- 2.- Aire zabalean elementu teknikoak eta ingurumenekoak jartzeak eragin dezakeen paisaia eta ingurumen inpaktua minimizatzen zuzendutako neurriak hartzea eska dezake udalak.

### 117. artikulua.- Baldintza partikularrak.

- 1.- Eraikuntza aprobetxamenduko baldintzak.

Baldintza horiek lursailak txertatuta dauden Hiri Antolamenduko Eremuari dagozkion Arau Partikularretan xedatutakoak dira.

- 2.- Partzelazio baldintzak.

Baldintza horiek lursailak txertatuta dauden Hiri Antolamenduko Eremuari dagozkion Arau Partikularretan xedatutakoak dira.

### 3.- Erabilera baldintzak.

Bizitegi erabilerakoak ez diren lursailen erabilera araubidea, batetik, “Lurzoruaren hirigintzako araubide egiturazkoa” izeneko Bigarren Tituluan eta “Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren erregimena” izeneko Hirugarren Tituluan eta, bestetik, dagozkien Arau Partikularretan xedatutakoa izango da.

### 4.- Funtzionaltasun baldintza orokorrak.

Aparkalekuen hornidura, dagokion Arau Partikularrean xedatutakoa izango da. Lursail industrialek behar adina espazio libre eta egokiak izan behar dituzte zamalanetako mugimendu guztiak barruan egin ahal izateko.

### **118. artikulua.- Beste lursail batzuetan aplikatzeko baldintza orokorrak.**

Bizitegi eta industria erabilerakoak ez diren lursailetan modu subsidiarioan aplikatuko dira erabilera horietara zuzendutako lursailetarako ezarritako irizpideak, baldin eta bateraezina ez bada.

Interpretazio gatazkak sor daitezkeen kasuetan, udalak finkatuko ditu aplikazio irizpideak, udal zerbitzu teknikoaren txostena aztertu ondoren.

## **3. ZATIA. LURZORU EZ URBANIZAGARRIAN APLIKA DAITEZKEEN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK**

### **4. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK**

#### **119. artikulua.- Ordenantza Arautzaileak lurzoru ez-urbanizagarrian aplikatzeko erreferentzia arauemailea.**

- 1.- Eraikinak eta erabilerak lurzoru ez-urbanizagarrian ezartzeko erabilera orokorreko eremuetarako xedatutako eraikuntza eta erabilerako araubide orokorra beteko da.
- 2.- Halaber, lurzoru ez-urbanizagarrian ezartzen diren eraikinek eta eraikuntzek indarreko legerian xedatutako landa ingurunera eta gai horren inguruan kapitulu honetan xedatutako irizpideetara egokitze baldintza orokorra bete beharko dute.

#### **120. artikulua.- Eraikuntza eta urbanizazioko baldintza orokorrak.**

##### 1.- Kokapen baldintzak.

Era guztietako paisaia eta ingurumen inpaktuak eta beste modu batean gerta litekeen beste edozein ondorio kaltegarri murriztu eta minimizatzeko asmoz, Udalak, gai horren inguruan planteatu daitezkeen proposamenak aldatuz, baimendutako eraikuntzen kokapen baldintzak finkatu ahal izango ditu, proiektu honetan berariaz eta kasu bakoitzean ezartzen direnen gehigarriak izango direnak.

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

## 2.- Eraikinen formaren eta bolumenaren baldintzak.

Eraikinak, euren bolumetriari eta konfigurazio orokorrari dagokienez, eskualdean lehendik dauden eraikin tradizionalen eraikuntza tipologietara egokituko dira.

Bolumetria sinplea izango dute. Estalkia inklinatua izango da, bi, hiru edo lau isurkikoa eta %40koa baino aldapa txikiagokoa.

Eraikuntza berezietan –ganadua gordetzeko eraikuntzak, etxaldeak, siloak, etab.– salbuespen gisa eta justifikatuta baimendu daitezke estalki lauak eta kidekoak. Gainerakoetan debekatuta daude, terrazen tokian tokiko antolamenduaren kalterik gabe.

Estalki horien gainetik tximiniak eta beste instalazio batzuk baimenduko dira, esaterako, 1,20 m-koa baino aurrealde handiagoa izango ez duten eta bata bestearen artean gutxienez 3,00 m-ko tartea izango duten txapitulak.

Eraikinaren gehieneko profila bi (2) solairukoa izango da sestra gainean. Modu gehigarrian, sotoak eta erdisotoak –gehienez solairu bat (1) sestra azpian– eraikitzeke eta teilatupeko espazioak erabiltzeko baimena emango da.

Eraikinaren gehieneko garaiera 7,00 m-koa izango da horizontalean antolatutako hegaletan eta 10,50 m-koa fatxadako gailurretan. Kasu batean zein bestean, eraikinak lurra ukitzen duen puntutik hartuko dira neurriak.

Mugapen horiek ezingo dira aplikatu, etxebizitza lagungarriko edo zerbitzu azpiegiturako erabileran izan ezik, landa erabilerako eraikuntzetan eta instalazioetan, derrigorrez eta justifikatuta egokitzapen funtzionaleko baldintza saihestezinengatik gainditu behar dituztenetan.

Edozein kasutan, eraikuntza eta instalazio horiek honako parametro hauetara egokitu behar dira:

- \* Eraikinaren gehieneko luzera: 50,00 m.
- \* Solairuko gehieneko okupazioa eraikineko: 1.000,00 m<sup>2</sup>.
- \* Sabai eraikigarriaren gehieneko azalera eraikineko: 1.200,00 m<sup>2</sup>(t).

## 3.- Eraikinen kanpoko tratamenduko baldintzak.

Fatxadako material gisa honako hauek erabiliko dira: emokadura margotua, ahal izanez gero zuriz eta, bestela, kolore argiz margotua, eta harria. Berariaz debekatuta egongo dira “ezkutuko aurpegidun” hormigoizko blokezko eta bistako adreiluzko akaberak. Hala ere, baimendu egingo da bistako adreilua partzialki erabiltzea, baldin eta bere ageriko azalera fatxada bakoitzaren azaleraren %20 baino handiagoa ez bada.

Estalkiko material gisa, ahal izanez gero, teila erabiliko da baina antzeko kolore eta testurako beste material batzuk ere baimenduko dira.

Oro har, inguruko landa eraikuntza tradizioaletan erabili ohi direnekin alderatuta kolore, testura eta akabera forma oso desberdinak dituzten materialak erabiltzea saihestuko da. Udalak bere gain hartuko du haiek landa ingurunera egokitzeko erabakia.

Eraikuntza berriko esku hartzeetan ingurumenera egokitu beharko dira lursail eta jabetza berean kokatutako eraikinak, udalak kasu bakoitzean erabakitzen duen irismenarekin.

#### 4.- Urbanizazioko eta ingurunearen tratamenduko baldintzak.

Lursail itxiturak, ahal izanez gero, harrizkoak, zarpiatu eta margotutakoak, metalezkoak, hesola eta alanbrezkoak eta landarezkoak izango dira. Debehatuta daude kalitate txikiko ageriko hormigoizko hormak eta "bistako aurpegirik" gabeko edo zarpiatu gabeko hormigoizko blokezkoak.

Edozein kasutan, itxitura itsuen garaiera, ikusmena zeharo galarazten duten zuhaitz hesi zarratukoena barne, ez da izango 1,30 m baino handiagoa. Landarezko itxitura jarraituek ez dute inoiz 1,80 m-ko garaiera gaindituko. Itxitura guztiak, bestalde, lursaileko mugen eta bide publikoen artean 80 cm-ko gutxieneko tartea dela antolatuko dira.

Eustormak, ahal izanez gero, ageriko harlangaitzezkoak izango dira. Ageriko hormigoia azalera txikietan soilik eta kalitatezko akaberekin baimenduko da.

Oin berriko eraikinek paisaian duten eragina murrizteko, ingurunean zuhaitz espezie autoktonoak landatzeko eska dezake udalak, eraikitako 50 m<sup>2</sup>-ko zuhaitz bateko proportzioan.

Eraikuntza berriak –nekazaritza erabilera ez-profesionalizatuera eta eskakizun hori objektiboki beharrezkoa ez den kasuetan zerbitzu ekipamendu eta azpiegitueta zuzendutakoak izan ezik– ezartzea baimentzen den lursailetan, ibilgailuentzako sarbidea egon behar du kapitulu honetan xedatutako baldintzetan. Eta baita ur hornidura, saneamendua, elektrizitate hornidura eta kanpoko argiteria ere.

Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo behar diren baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak hura ezartzea edo hobetzea bermatu beharko du. Hori egin ezean, Udalak atzera bota dezake eskatutako lizentzia. Betebehar hori, erabilera ez-landatarrak ezartzen diren kasuan, eskatutako jarduera behar bezala garatzeko behar adinako ahalmenik ez duten sare orokorretara –bideak eta hiriko zerbitzuak– heda daiteke.

#### 5.- Eraikuntzak landa ingurunera egokitzea.

Gai horren inguruan artikulua honetan emandako irizpideak nahitaez bete beharko dira, baldin eta udalak, xede horretarako egindako txosten teknikoa aztertuta, lizentziaren eskatzaileak proposatutako soluzioak landa ingurunearen ingurumen eta paisaia ezaugarrietara ondo egokitzen direla erabakitzen ez badu.

#### 6.- Aireko lineak paisaian txertatzea.

Udalak finkatu ahal izango ditu aireko linea elektrikoaren eta telefono lineen elementuen trazadurari eta konfigurazioari buruzko baldintzak, bai paisaian eta bai nekazaritza eta baso aprobetxamenduetan izan dezaketan eragina minimizatzeko helburuarekin.

#### 7.- Bizigarritasun baldintzak.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinetan, hiri lurrari buruzko ordenantzetan antzeko espazioetarako xedatutako gelen gutxieneko dimentsioei, aireztapenari eta argiztapenari buruzko bizigarritasun baldintzak aplikatuko dira.

Xede horietarako, ganadua gordetzeko eraikinak, etxaldeak barne, erabilera industrialen antzeko lantokitza joko dira.

**121. artikulua.- Eraikuntza mugikor edo aurrefabrikatuen ezarpena.**

Eraikuntza aurrefabrikatuen, finko nahiz mugikorren, karabanen edo gela, ostatu edo aisiarako leku gisa, jarraian edo etenka erabil daitekeen beste edozein elementuren ezarpen egonkorra etxebizitza erabilerako eraikuntza berrizat joko da eta eraikuntza mota horretarako eskatutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

**122. artikulua.- Errepideak eta landa bideak.**

1.- Izaera hori izango dute lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden, Komunikazio Sistema Orokorrekotzat berariaz kalifikatuta dauden eta proiektu honetako "II.1.1" planoan horrela marraztuta dauden errepide eta landa bideak.

Izaera horixe izango dute planoetan marraztuta ez egon arren, proiektu hau onartutako unean artikulua honetan eskatutako baldintzak betetzen dituzten errepide eta landa bideak ere.

2.- Errepide eta bide berriak irekitzeko baimena onura publiko edo interes sozialeko irizpideetan oinarrituta edo lehendik dauden ordenazioz kanpo deklaratu gabeko eraikuntza partikularrei sarbidea emateko soilik baimenduko dira.

Zaku hondoan amaitzen diren kasuan, maniobratzeko erraztasuna bermatu behar da. Bestalde, ahal bada behintzat, gutxienez 300 metrotik behin bi ibilgailu gurutzatzeko eta norabide aldaketa egiteko aukera ematen duten zabalgunek egongo dira.

Udalak eta Foru Aldundiak lehengo errepide eta landa bide sarea hobetu eta handitu ahal izango dute, bai zuenean, dagozkien obra arrunten proiektuak formulatuz –eragindako lurrak desjabetu ahal izateko onura publikoko deklarazioa izan behar dute–, edo bidez baliatuko diren erabilera eta eraikuntza berrietarako baimena emateko nahitaezko hobekuntza eta handitze eskakizunak betearaziz.

3.- Lurzoru urbanizaezinean eraiki nahi diren erabilera ez-landatarreko eraikuntza berriek sarbidea izan behar dute 1. atalean adierazitako errepide edo bideren batetik eta haietatik 10,00 m baino gehiagoko eta 100,00 m baino gutxiagoko distantziara egon behar dute.

Eraikuntza horietara asfaltozko edo hormigoizko zoladura eta 3,00 m-ko gutxieneko zabalera duten errepide edo bideetatik iritsi behar da.

Lehendik dauden eta izaera pribatuko erabilera duten eraikuntzetara iristeko bideen kasuan, adierazitako eskakizunetakoren bat baztertu ahal izango da, baldin eta ezinezkoa edo betetzen oso zaila bada.

Landa erabilerako eraikuntza berriek 5,00 m-ko tartea izango dute, gutxienez, errepide eta bide horiekiko.

4.- Lurzoru urbanizaezinean errepide eta bideetatik paisaia hautemateko modua babestea eraikinaren edo zuhaitzak landatzearen aukerak modu berezian murrizteko arrazoia izan daiteke.

5.- Errepide eta landa bide horien lur mugakideak garbitasun eta apaintasun baldintza onetan mantenduko dira.

6.- Edozein kasutan, aipaturiko eraikinak lehendik daudenak nahiz eraikuntza berrikoak izan, beste batzuen artean, 2006ko ekainaren 6ko Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauan finkatutako irizpideetara egokituko dira.

**123. artikulua.- Ibilgailuentzako pistak.**

Debekatuta dago lurzoru urbanizaezinean pistak egitea, baldin eta helburua justifikatzen ez bada, helburua landa ingurunearen ustiapeneko jardueraren bat ez bada edo baimendutako obra edo eraikuntza baten parte ez bada.

Irteerako pistetan 12,50 m-ko erradioko espazio zirkularrak antolatu beharko dira 1.000 m-tik behin eta, edozein kasutan, bukaeran.

**124. artikulua.- Suteen aurkako babesa erabilera ez-landatarreko eraikinetan.**

Baso eremuen inguruan kokatutako erabilera ez-landatarreko eraikinen kasuan –landa erabilera etxebizitza lagungarriak barne–, sutea zabaldu dezaketen sastraka edo landaredirik gabeko 25,00 m-ko zabalerako tartea utzi behar da haien perimetroan.

Eraikin horiek baso inguruan kokatuta daudenean, 5,00 m-ko gutxieneko zabalerako bide perimetrala edo, bestela, 12,50 m-ko erradioko zaku hondo zirkularra izan behar dute.

Edozein kasutan, honako baldintza hauek betetzen dituen maniobrak egiteko espazioa izango dute:

* Gutxieneko zabalera librea:	6,00 m.
* Eraikinaren sarbiderako gehieneko distantzia:	30,00 m.
* Gehieneko aldapa:	%10

**125. artikulua.- Lurzoruaren egokitzapenak.**

Lurzoru Urbanizaezinean egiten diren era guztietako lurzoruen egokitzapenak, esaterako, lurrekin edo obra hondakinekin egindako betelanak, edo hondakin geldoen isurketak Autonomia Erkidegoko Ingurumenaren Babesaren ardura duen Erakundeak baimendu behar ditu udal lizentzia lortu baino lehen "Hondakin Geldoen eta Geldotuen Kudeaketari buruzko azaroaren 2ko 423/1.994 Dekretuan" eta bere garapenean formulatutako xedapenetan ezarritako baldintzetan.

Edozein kasutan, Arau Orokor hauetako 180. artikuluan lur mugimenduei eta obra hondakindegiei buruz xedatutakoa ere bete beharko da.

**5. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILEREN EZARPENEAN APLIKA DAITEZKEEN ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK.****126. artikulua.- Ingurumena babestea eta integratzea.**

Oro har, gaian indarrean dagoen legerian horri buruz xedatutakoa aplikatuko da.

Egin nahi diren mota guztietako hondeaketetan, lanen titularrak berriro jarri beharko du landaredi naturala –beharrezko landare lurrezko geruza barne–, lanen ondorioz landaredi naturala suntsitu den lurretan. Neurri horiek berak hartuko dira, trazadura berregokitzerakoan, erabileratik kanpo gelditzen diren errepide eta bide zatietan, aurretik dagoen zorua altxatu ondoren.

Oro har, zaborrak eta hondarrak kontrolatutako zabortegean botako dira. Salbuespen gisa, udalak baimendutako lanen ondoriozko hondeaketetatik datozen lurrak isurtzea baimendu ahal izango du. Halaxe gertatuko da lur eremuen jabeak hori eskatzen duenean, nekazaritzarako, abeltzaintzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzeko helburuz, edota bere jabetzako lur eremuaren sestrak lege xedapenetan, eta indarreko hirigintza plangintzan, ordenantza hauetan edota baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko helburuz.

Horrelakoetan, ziurtatu egin beharko da, beharrezkotzat jotzen bada, proiektu tekniko baten bitartez, egin beharreko betelanaren drainatzea egokia dela, eraginpean egon daitezkeen elementu natural edo eraikiak behar bezala babestuta daudela, lur eremuan emaitzazko profilak ingurunean integratuta daudela, eta eraginpean hartutako lur eremuaren azalera berreskuratzen dela.

### **127. artikulua.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak.**

#### 1.- Definizioa.

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta, zehazki, dagozkion eraikinak eta instalazioak ezartzeko, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntzat hartuko da, dagokion ziurtagiri edo egiaztagiriaren bidez, nekazaritzaren alorrean eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuak halakotzat jotzen duena.

Illo horretan, eta oro har, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berri bati edo aurretik dagoen bati lotzen zaizkion eraikuntza berriak ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da erakunde horren alde aurreko egiaztagiria. Egiaztagiri horretan ziurtatuko da titularrak nekazaritzako eta abeltzaintzako produktoreak direla, ustiapenak kasuak kasu eskatzen diren dimentsio eta produkzio bideragarritasuneko baldintzak betetzen dituela, eta instalazioak aplikatzekoa den eta indarrean dagoen araudiari egokitzen zaizkiola.

#### 2.- Lursail minimoa

Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen berri bat ezartzeko lursail minimoaren azalera zehaztearen ondorioetarako, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio, baita arlo horretan eskumena duen administrazio erakundeak kasu bakoitzean ezartzen duenari ere –Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua edo bere funtzioetan ordeztuko duen erakundea–.

Ondorio horietarako, ekarpen gisa jarritako finka etena izan daiteke, eta askotariko erabilera globaleko zonetan kokatutako lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur eremuak har ditzake bere baitan.

Nolanahi ere, baimendutako eraikuntza eta instalazio berriak eraiki ahal izateko ezinbestekoa izango da proiektu honetan ezarritako lursail minimoaren baldintza betetzea.

#### 3.- Eraikuntza eta urbanizazioko baldintza orokorrak.

A.- Eraikuntzek Titulu honen 4. Kapituluan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

B.- Gaur egun dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako baserriak edo eraikinak finkatu egingo dira, eta eraikuntza gehigarriak eraikitzea baimenduko da. Eraikuntza horiek nahiz aipatutako eraikinari elkartuta edo atxikita –harekin bat datozen materialak eta konponbide arkitektonikoak erabiliz–, nahiz bakartuta –proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar duenean– antolatuko dira.

Ustiapenak etxebizitza osagarri bat edo hainbat dituenean, horiek ere finkatu egingo dira. Eraikuntza osagarri horiek bakartuta antolatzea ere baimentzen da, baldin eta gaur egun dauden bizitegi erabileren erosotasuneko edo osasungarritasuneko baldintzek –ukuiluak, abeletxeak eta antzekoak ezartzea– edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar dutenean.

Eraikuntza finkatzeak berekin ekar dezake aipatutako baserria edo eraikina osotasunean zaharbertzeko edo berritzeko aukera, eta baita ordeztzekoa ere. Nolanahi ere, barne distribuzioaren arrazionalizazioarekin bat etortzearen, inguruko txabolak, eraikin prekarioak eta

teillapeak eraitsi beharko dira, eraikuntza multzoaren eta bere ingurunearen konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko.

Egin beharreko lanek errespetatu egin beharko dituzte eraikuntzaren oinarrizko ezaugarriak, eta izatekotan, baita balio arkitektoniko edo historikoak ere. Kanpoko elementuetan eragiten badute, landa eraikuntza tradizionalaren berezko materialak erabiliko dira, ahal bada, edo aurretik zegoen eraikinaren material berdinak, eraikina handitu behar denean. Landa eraikuntzaren berezko elementuak dira, harlangaitzezko hormak –morterozko emokadura dutenak edo ez dutenak–, kanpoko antzeko itxura duten beste eraikuntza material batzuk –zuriz edo kolore argiz margotutakoak– jatorrizko koloreko zeramikazko teilak dituzten estalki inklinatuak, eta zurezko arotzeria.

Bestalde, Katalogoan jasotako intereseko elementurik balego, kontserbatu beharko dira edo berrerabili, eraikuntza ordezkatzen denean. Azken kasu horretan, eraikin berriak lehendik zegoenaren leku berean egon beharko du eta haren oinplanoaren antolaketa bera izan beharko du. Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuz gero bakarrik aldatu ahal izango dira baldintza horiek. Nolanahi ere, eraikin berria ez da lehendik zegoenetik 50 metro baino gehiagora kokatuko.

Handitu diren gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez bestekoa gaindituko. Orokorrean landatarrak ez diren erabileretara zuzendutako eraikinetarako, oro har, finkatu diren eraikuntza altuera eta profileko muga maximoak bete beharko ditu.

C.- Lehendik zeuden eraikinak ordezkatu edo eraikin berriak egin nahi direnean, lehen zeuden lekuez edo proposatu diren lekuez bestelako kokalekuetan ezartzea baimendu edo erabaki dezake Udalak, arrazoi paisajistikoengatik edo ingurumen, higiene, segurtasun arrazoiengatik, edo egokia iruditzen zaion behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoiengatik.

D.- Eraikuntza aurrefabrikatuak, finko nahiz mugikorren, karabanen edo gela, ostatu edo aisiarako leku gisa, jarraian edo etenka erabil daitekeen beste edozein elementuren ezarpen egonkorra bizitegi erabilera osagarriko eraikuntzatzat joko da eta eraikuntza mota horretarako finkatutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

#### 4.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arrunt berriak ezartzeko artikuluko honetako 1. eta 2. ataletan ezarritako baldintzak bete beharko dira, hau da, Gipuzkoako Foru Aldundiaren egiaztagiria lortu beharko da eta eraikinari lotzen zaion lur eremuaren azalera minimoa izan beharko du.

“UR.2 Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko landa gune” globalean soilik kokatutako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berriei lotzen zaizkien eraikuntza eta instalazio berriak eraiki ahal izango dira, baldin eta proiektu honetan horri buruz finkatuta dauden baldintza guzti-guztiak aldeztu aurretik betetzen badituzte.

#### 5.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak bizitegi erabilera osagarriak.

A.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak, berriak edo egun daudenak, ustiapen horien bizitegi erabilera osagarria zuzendu den edo erabilera horretara bidera daitekeen eraikuntza bat dutenak.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen horietako bakoitzari lotutako gehienez ere hiru (3) etxebizitzaren ezarpena baimentzen da, baldin eta osagarriak badira eta bakoitzaren gutxieneko azalera erabilgarria 150 m<sup>2</sup>(u)-koa bada. Dena den, baimendu ahal izateko, ezinbestekoa izango da baldintza guzti hauek betetzea:

- a) Kasuan kasu beharrezkoak izan daitezkeen berritzeko eta birgaitzeko lanen garrantzi handiago edo txikiagoaren kalterik gabe, etxebizitza horiek egun dauden eraikuntzetan gaitu beharko dira. Bestalde, eraikin nagusia handitu ahal izango da egun dagoenaren %50etik gorakoa ez den oinplano okupaziora iritsi arte, betiere altuera eta profil berarekin.

Aipatutako handitzeko lanen kalterik gabe, debekatuta dago erabilera horietara zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzea.

- b) Ondorio horietarako ez dira zenbatuko eraikin berean edo eraikuntza multzo berean dauden beste etxebizitza batzuk, baldin eta erregistroan ustiapenari atxikitzen ez bazaizkio.
- c) Gaitu nahi den etxebizitza kopurua edozein izanik ere, ez da loturik dauden finken banantzerik edo zatiketarik baimenduko, baldin eta banantze edo zatiketa horren ondorioz 15.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, nekazaritzako eta abeltzaintzako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.
- d) Finkatu egiten dira, ondorio guztietarako, gaur egun 15.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikinak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.
- e) Artikulu honetako «3.B» atalean ezarritako baldintzak, besteak beste, bete beharko dira.
- f) Erortzear dagoelako baserria goitik behera ordezkatu behar denean, eraikin berri bat egin daiteke, baserria ordezkatu duena, baldin eta ordezkatu beharreko eraikinaren eraikuntza ezaugarri berak baditu –eraikigarritasuna, profila, altuera hegal-irteeraraino eta gailurreraino, hegalak-, edo hala dagokionean, “B.c” atalean finkatutako baldintzak betetzen baditu, eta erregistroan nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenari lotuko zaio. Berreraikitzeko orduan, kokalekua alda daiteke, baldin eta gomendagarria bada higijene eta osasun arrazoiengatik edo ingurunean hobeto integratzeko.

Baimentzen da, halaber, arlo horretan indarrean dagoen legedian finkatutako baldintzetan, landa turismo erabilerak ezartzea eraikin horietan.

B.-Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak eta berriak, ustiapen horien bizitegi erabilera osagarria zuzendu den edo erabilera horretara bidera daitezkeen eraikuntzarik ez dutenak.

“UR.2 Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko landa gunean” soilik kokatutako nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen berrien bizitegi erabilera osagarri zuzendutako eraikuntza berriak ezartzea baimenduko da. Baimen hori lortzeko, Arau hauen 3.4. kapitulu finkatutako baldintza orokorrez gain, honakoak bete beharko dira:

- a) Artikulu honen “1” atalean aipatutako alderdiak egiaztatu beharko dira, bertan zehaztutako moduan.

b) Artikulu honen “2”. atalean adierazitakoarekin bat etorriz, eta ustiapenari lotutako lurren azalerari eta eremuari buruz Gipuzkoako Foru Aldundiak erabakitzen duenaren kalterik gabe, bizitegi eraikuntza berriak gutxienez 15.000 m<sup>2</sup>-ko azalera duen lursaila beharko du, eta lursail horri lotu beharko zaio erregistroan. Bestalde, eraikuntza hartuko duen lursailak gutxienez 50.000 m<sup>2</sup>-ko azalera izango du.

- c) Eraikuntza baldintzak:

Indarrean dauden xedapenetan nahiz Proiektu honetan oro har exijitutakoak.

\* Tarte minimoak:

- Lurzoru urbanizaezineko mugara:

100,00 m.

- Lursailaren mugetara: 10,00 m.  
Babestu beharreko elementu natural edo eraikietara (zuhaiztiak, ur-ibilguak, errepideak, bideak eta abar).
- Beste finka batzuetan dauden bizitegi-eraikuntzetara: 50,00 m
- Beste finka batzuetan dauden bizitegi-erabileraz bestelako eraikuntzetara: 50,00 m
- \* Azalera eraikigarri minimoa, aipatutako erabileretara zuzendutakoa (etxebizitza 1) 150,00 m<sup>2</sup>(t)
- \* Azalera eraikigarri maximoa, aipatutako erabileretara zuzendutakoa (2 etxebizitza) 400,00 m<sup>2</sup>(t)
- \* Oinplanoan okupatutako azalera minimoa: 120,00 m<sup>2</sup>  
garaje-biltegira zuzendutakoa 50,00 m<sup>2</sup>
- d) Gehienezko etxebizitza kopurua: 2 etxeb.

#### 6.- Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenera zuzendutako eraikuntzak

a) Horien artean daude zuzenean nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen erabileretarako edo horien osagarri eta lagungarri diren erabileretarako eraikin finko eta egonkor guztiak –kortak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritzako makineria eta baserritarren ibilgailuak gordetzeko eraikinak, etab.–, etxebizitzak izan ezik.

b) Antolamenduz kanpokotzat jo direnen salbuespen bakarrarekin, proiektu hau onartu aurretik erabilera horietara zuzenduta zeuden eraikuntzak finkatutzat hartuko dira.

Eraikin horiek handitzean, eraikuntza berrietarako ondoren finkatuko diren baldintzak aplikatuko dira, baldintza horiek betetzea ezinezkoa denean izan ezik. Hala gertatzen bada, udalak egoki irizten dion erabakia hartuko du, behar bezala justifikatuta.

c) Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenei –lehendik daudenei zein berriei– lotzen zaizkien eraikuntza berriek, erabilera horietara zuzentzen direnek, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

\* Tarte minimoak:

- Orokorrean:
  - . Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 100,00 m.
  - . Beste finka batzuetan dauden landa erabileraz bestelako eraikuntzetara: 50,00 m.
  - . Lursailaren mugara: 10,00 m.
- Abeletxeetatik eta abeltzaintzako ustiapen intentsiboetara zuzendutako instalazioetatik:
  - . Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 250,00 m.
  - . Beste finka batzuetan dauden landa erabileraz bestelako eraikuntzetara 100,00 m.

\* Eraikuntza hartzen duen lursailaren azalera minimoa: 5.000 m<sup>2</sup>

\* Gehienezko Okupazio eraikuntza hartzen duen lursailaren %5

\* Profila: SS+BS

- \* Eraikuntzaren altuera hegala-irteeraraino 5,00 m.
- \* Estalkiaren gehieneko aldapa: %40
- \* Eraikuntzaren luzera maximoa: 50,00 m.

d) Lurrean bertan zuzenean landatzeko ezartzen diren berotegiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- \* Tarte minimoak:
  - Lursailaren mugara: 5,00 m.
  - Beste finka batzuetan dauden landa erabileraz bestelako eraikuntzetara: 20,00 m.
- \* Lursailaren gehienezko okupazioa:
  - < 5.000 m<sup>2</sup> %20
  - > 20.000 m<sup>2</sup> %10
  - > 60.000 m<sup>2</sup> %5

## 128. artikulua.- Nekazaritza erabilera profesionalizatugabeak.

### 1.- Izapideak.

Erabilera hauek ezartzeko Udal baimena beharko da; ez ordea Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostena, Hirigintzako Kudeaketa Araudiaren 44. artikulua "2". atalean aurreikusitakoa.

### 2.- Lursail minimoa: 2.000 m<sup>2</sup>

### 3.- Eraikuntza baldintzak.

\*"UR.2 Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko landa gunean" dauden lurretan besterik ez, lursail bakoitzean lanabesak gordetzeko txabola berri bat eraiki ahal izango da, baldin eta Arau hauen Bosgarren Tituluko "4. Kapitulu" eskatzen diren baldintza orokorrak betetzen badira.

- \* Halaber, adierazitakoak ez ezik, honako baldintza hauek ere bete beharko dira:
  - Sabai azalera eraikigarri maximoa: 15,00 m<sup>2</sup>(t)
  - Eraikuntzaren altuera maximoa estalkiaren punturik altuenean 2,50 m.
  - Tarte minimoak:
    - . Lursailaz kanpoko edozein eraikuntzarekiko: 50,00 m.
    - . Lursailaren mugara: 5,00 m
    - . Bide publikoetara eta ur-ibilguetara 10,00 m
  - Eraikuntza ezaugarriak:
    - . Material ez-iraunkorrekin eraikiko dira, erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, eta ez dute zimendurik izango.
    - . Ezin izango dute argindarrerako, ur-hornidurarako edo hondakin-uren hustuketarako instalaziorik izan.
    - . Paisaiari egokitzearren, udalak egiturako edo estaldurako material jakin batzuk erabil daitezten eta inguruneari hobeto egokituko zaizkion kolore eta formak zehatz daitezten eskatu ahal izango du.

4.- Gaur egun dauden txabolak edo bizitegi erabileraz bestelako eraikuntzak finkatu egiten dira, Arau hauen "45". artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik antolamenduz kanpokotzat jo ez badira. Ez da inola ere eraikin horietan bizitegi erabilerak ezartzea baimenduko.

**129. artikulua.- Baso erabilerak.**

- 1.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenerako luraren egokitasuna urratuko ez duten lekuetan landatuko dira zuhaitzak.

Hori dela-eta, %30etik beherako aldapa duten larreetan ezin izango dira koniferoak neurritz kanpo landatu.

- 2.- Zuhaitziaren landatze estentsiboak egin ahal izateko, alde zurretik nekazaritzaren eta mendien arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuaren txostena eskatuko da beti.

- 3.- Baso masak landatzean, edozein eremutan landatzen direla ere, besteak beste, ondoren adierazten diren tarte minimoak errespetatu beharko dira:

\*Lursailaren beraren mugarekiko: 10,00 m.

Nolanahi ere, tarte hori murriztu eta baita desagertu ere ahal izango da, alboko lursailaren jabearen baimena lortzen denean eta baita lursail hori baso erabileretara zuzenduta dagoenean ere.

\* Beste finka batzuetan dauden eraikuntzekiko, edozein erabilerara bideratzen direla ere: 40,00 m.

- 4.- Edonola ere, arlo honetan egiten diren esku-hartzeak Gipuzkoako Mendien 6/1994 Foru Arauan ezarritako aginduetara eta administrazio eskudunak aurreikusitako arau gehigarrietara egokituko dira.

**130. artikulua.- Herri lanei lotutako erabilerak eta eraikuntzak.**

- 1.- Aintzat hartutako erabilerak.

Titulartasun eta sustapen publikoko komunikazio sistemak –zerbitzuguneak barne– edo zerbitzu-azpiegiturak –ur hornidura, hondakin uren saneamendua eta arazketa, hiri hondakinak, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista eta bestelakoak– gauzatzeko, ustiatzeko eta mantentzeko erabilerak eta eraikuntza osagarriak hartuko dira halakotzat, betiere landa ingurunean ezarri behar badira, eta beren ezarpen esparrua Arau Subsidiario hauek sistema orokor gisa espresuki definitu ez dutenean.

- 2.- Izapideak.

Eraikuntza lizentzia eskatu aurretik, udalari kontsulta bat egingo zaio. Udalak, arrazoitutako erabakian, lursail ekarpenaren baldintzak, eraikigarritasun baldintzak eta aparkaleku zuzkidurari buruzko baldintzak definituko ditu, baita, hala badagokio, alde zurretik plan berezi bat formulatzeko behin-behineko eskakizuna ere.

Nolanahi ere, dagokion administrazioak haren funtzioak eta eskumenak baliatuz formulatutako espedienteetan eta proiektuetan biltzen diren zehaztapenak hartuko dira aintzat.

### 3.- Lursailaren ekarpena.

Ez dago baldintza orokorrik, baina udalak, hala dagokionean, landatarrak ez diren erabileretarako finkatu diren lursailaren ekarpenaren inguruko baldintzak aplikatzeko eskatu ahal izango ditu, baldin eta ezarri nahi den erabilera eta landatarrak ez diren beste erabilera batzuk antzekoak badira.

### 4.- Tarte minimoak:

- \* Lursailaren mugara: 5,00 m.
- \* Gaur egun dauden etxebizitza eraikuntzetara: 50,00 m.

Halaber, indarrean dagoen sektoreko legerian kasu bakoitzean ezartzen diren, eta, kapitulu honen gainerako artikuluetan mota guztietako eraikuntzetarako zehazten diren tarteak aplikatzekoak izango dira.

### 5.- Eraikuntza baldintzak.

Udalak, arrazoitutako erabakiaren bidez, egokitzat jotzen dituen berariazko eraikuntza baldintzak xedatuko ditu kasu bakoitzean, betiere lursailaren okupazio maximoa %10ekoa denean. Edonola ere, Ordenantza hauen 4. Kapituluaren lurzoru urbanizaezinerako ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

### 6.- Aparkalekua.

Zuzkidura minimoa: Plaza bat (1) / 100 m<sup>2</sup>(t).

## **131. artikulua.- Bizitegi erabilera autonomoak.**

“UR.1”, “UR.2”, “UR.3” eta “UR.4” landa gunetan kokatutako eraikuntzetan ezartzea besterik ez da baimenduko, hain zuzen ere proiektu hau onartu aurretik bizitegi erabilera zuzenduta zeuden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntzetan.

Aitzitik, ez da baimenduko txabolatan edo lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ezartzea, baldin eta lehendik aipatutako bizitegi erabilera zuzentzen ez baziren.

Lehendik dagoen baserrian bizitegi erabilera autonomoa ezartzeak ahalbidetu egiten du eraikin hori osotasunean zaharberritzea edo berritzea. Horrez gain, eraikuntza hori ordezteko baimenduko da, baldin eta horren egoerarekin lotuta dauden arazoiek edo behar bezala justifikatutako bestelako zirkunstantziek hala aholkatzen badute. Oro har, gaur egun dagoen eraikigarritasuna finkatuz hartuko da, baina eraikina handitzen edo ordezten bada, egungo aprobetxamendua gehienez ere %25 handitu ahal izango da eraikin nagusiarekiko. Nolanahi ere, esku-hartze horiek egiteko, txabolak, eranskin prekarioak eta baserriari atxikita edo bertatik hurbil dauden teilapeak eraitsi beharko dira, eraikuntzak eta inguruneak osatzen duten multzoaren konfigurazioa eta irudia hobetearren.

Oro har, eraikuntza bakoitzean gehienez ere hiru (3) etxebizitza ezartzea baimenduko da, eta, nolanahi ere, aipatutako etxebizitza bakoitzaren gutxieneko azalera –azalera erabilgarria–120 m<sup>2</sup>(u)-koa izango da. Ondorio horietarako ez dira zenbatuko gutxienez hiru alde irekita dituzten eta eraikuntzan behar bezala integratuta dauden arkupeak. Arkupeek gehienez ere hiru metroko hondoa izango dute.

Plan Orokor hau indarrean jartzearekin batera, finkatutako portzentajeak gainditzen ez dituzten handitze lanak legeztatuko dira, baldin eta udala konforme baldin badago eraikuntzaren tratamendu eta formarekin, ingurunearen eta sarbideen urbanizazioarekin, txabolen, eranskinen eta teilapeen eraispenarekin eta, hala dagokionean, ingurumen inpaktua murrizteko neurri zuzentzaileekin.

Horretarako, interesatuek idatziz eskatu beharko dute aipatutako legezapena, eta behar bezala ikus- onetsitako proiektu teknikoa aurkeztu beharko dute gehienez ere sei hilabeteko epean, Plan Orokorra indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

Proiektu horrek justifikatu egin beharko ditu aipatutako alderdiei buruz udalak adierazitako eskakizunak, baldin eta horiek aurretik formulatuta baldin badaude.

Edozein arrazoiengatik ordenaziotik kanpokotzat jotzen ez badira, aipatutako etxebizitza kopurua gainditzen duten egungo eraikuntzak finkatzen dira, eta baita aipatutako azalera erabilgarrira iristen ez diren egungo eraikuntzak ere.

### **132. artikulua.- Baimen daitezkeen beste erabilera ez landatar batzuk.**

1.- Horien artean daude zona desberdinetan baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak, titulartasun publikokoak edo pribatukoak, eta baita titulartasun pribatuko zerbitzuen azpiegitura erabilerak ere, landa ingurunean ezarri behar direnean eta erabilgarritasun publikoaren eta gizarte interesaren ikuspegitik behar adina justifikatzen direnean.

2.- Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak ezartzea egungo eraikuntzetan.

Ondorengo "3". atalean adierazitako salbuespen bakarrarekin, proiektu hau onartu aurretik ordenaziotik kanpokotzat jo ez diren eraikuntzetan ezarri ahal izango dira erabilera horiek, baldin eta baldintza hauek betetzen badira:

\* Oro har, eraikuntza horiek finkatuzat joko dira, proiektu hau onartzen denean dituzten ezaugarriekin –eraikuntzaren parametro formalak; eraikuntza aprobetxamendua, etab.–.

\* Indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren eta horien ondorio diren eraginaren kalterik gabe, eraikuntza horiek gehienez ere 100 m<sup>2</sup> (t) arte handitzea baimenduko da.

Handitze horiek eraikin nagusiari atxiki beharko zaizkio.

Adierazitakoa baino handitze handiagoak baimentzeko, hurrengo atalean adierazten diren baldintzak bete beharko dira.

\* Ez da eraginpean dauden finken banantzerik baimenduko, baldin eta banantze horren ondorioz 15.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkek sortzen badira, egun dauden nekazaritzako eta abeltzaintzako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

\* Finkatu egiten dira, ondorio guztietarako, gaur egun 15.000 m<sup>2</sup> baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikinak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

\* Hirigintzako Arau hauen "Nekazaritza ustiapen arruntak" 126. artikuluan ezarritako baldintzak, besteak beste, bete beharko dira.

3.- Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak ezartzea eraikuntza berrietan.

Salbuespen gisa, eta proposatutako helburua aldeztu aurretik dauden eraikuntzetan ezartzea ezinezkoa denean, erabilera horietarako eraikuntza berriak eraikitzea baimendu ahal izango da. Horretarako, baldintza hauek bete beharko dira, besteak beste:

\* Baimena eman ahal izateko ezinbestekoa izango da, Hirigintza Arau hauen "Lurzoru Urbanizaezineko plangintza" 33. artikuluan adierazitakoaren arabera, aldeztu aurretik eta nahitaez plan

berezia formulatzea eta onartzea. Plan horrek, beste hainbat alderdiren artean, honakoa justifikatu beharko du:

- Proposatutako jarduerak eta eraikuntza landa ingurunean ezartzea egokia dela.
- Proposatutako helburuaren erabilgarritasun publikoa eta gizarte interesa.

\* Arau hauetan ezarritako aplikazio orokorreko baldintzak.

\* **Ekarpen gisa jarritako lursailaren azalera minimoa: 20.000 m<sup>2</sup>.**

Ekarpen gisa jarritako lursailak, bere azalera adierazitakoa baino handiagoa izan arren, esparru espazialki eta fisikoki jarraitua izan beharko du, eta eraikuntzari loturik geratuko da ondorio guztietarako –erregistroan etab.–.

\* Eraikuntza baldintzak:

- Lursailaren mugetara: 10,00 m.
- Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 250,00 m.
- Beste finka batzuetan dauden eraikuntza landatar edo ez landatarretara: 250,00 m.
- Sabai azalera eraikigarri maximoa:
  - . Lursaila < 6,0 Ha 1.800,00 m<sup>2</sup>(t)
  - . Lursaila > 6,0 Ha. 2.400,00 m<sup>2</sup>(t)
  - . 6,0 ha baino gehiagoko azalera duten lursailak direnean, eta aurretik justifikatzen denean, egin beharreko plan bereziak sabai azalera eraikigarri hori berregokitu ahal izango du.
  - . Eraikinaren Profila: S+ BS+ GS

\* Aparkaleku zuzkidura: 1 plz./100 m<sup>2</sup>(t) [min.]

\* Etxebizitza osagarria: 1 etx./lurs. [max]

Instalazioak ustiatzen edo zaintzen dituzten pertsoneri zuzenduko zaie, eta baimendutako eraikigarritasunaren barruan eraikiko da, ahal izanez gero, eraikin nagusian integratuta.

\* Plan berezi horrek ezartzen dituen gainerako baldintzak.

#### 4.- Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu azpiegituren erabilerak.

Erabilera autonomo gisa ezartzeko ezinbestekoa izango da “Xedapen Orokorretan” finkatutako baldintza orokorretara, Hirigintzako Arau hauetako 126., 127., 128., 129. eta 130. artikuluetan zehaztutako irizpideetara eta, nolana ere, 44. artikuluan xedatutakora egokitzea.

### 133. artikulua.- Merkataritza eta ostalaritzako erabilerak.

Lehendik dauden baserrietan eta bizitegi erabilera autonomoetara zuzendutako eraikinetan, merkataritza txikiko jarduerak onartuko dira, baita tabernak, jatetxeak, sagardotegiak eta mota guztietako ostalaritza erabilerak ere, baldin eta etxebizitzaren erabilera nagusiari eusten bazaio; horretarako, honako baldintza hauek bete beharko dira:

\* Eraikineren errepideen eta bideen oinarritzako udal saretik heldu ahal izango da, eta udalak beharrezkoak diren hobekuntza obrak egitera behartu ahal izango du, erabilerak eskatzen dituen beharren arabera.

\* Baimena emateko orduan, abandonatuta dauden edo erabiltzen ez diren eraikuntzak, txabolak, eranskinak eta ingurunearekin bat ez datozen edo hura narriatzen duten eraikuntza elementuak erais-tea eska dezake udalak.

\* Udalak kasu bakoitzean balioetsiko du proposatzen diren erabilera jakinen bideragarritasuna, eta udalak neurri zuzentzaile berriak hartzera behartu ahal izango du, bai eta baimena ukatu ere, inguru-men, trafiko edo zarata arazoak badaude, aparkaleku beharrak egoki konpondu ezin badira, edo ondoriozko eraginak beste batzuekin meta ez daitezen.

\* Kasu bakoitzean, jarduera erakunde eskudunen kontrolpean egongo da.

\* Gutxienez aparkaleku plaza bat eskatuko da bi pertsonako, zerbitzuaren langileak barne, eta zuhaitz bat landatuko da bi plazako. Dena den, udalak uste badu aparkaleku zuzkidura horrek paisaia edo ingurumenean eragin onartezina duela, zuzkidura apalagoak ezarri ahal izango ditu, eta ibilgailuak garraio kolektibo bidez, guztiz edo partzialki, sar daitezen eskatu ahal izango du.

### **134. artikulua.- Guneen zatiketa.**

Ordenatzeko, lurzoru urbanizaezina erabilera globaleko gune hauetan banatzen da:

- UR.1 Babes bereziko landa gunea.
- UR.2 Paisaia babesteko nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunea.
- UR.3 Ingurumen hobekuntzako landa gunea.
- UR.4 Basogintzako landa gunea.
- UR.5 Lur gaineko uren babesa.
- UR.6 Lurzoru erreserba.

Mugaketa II.1.1. Zonifikazio Globala planoan azaltzen da.

### **UR.1 BABES BEREZIKO LANDA GUNEAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK**

### **135. artikulua.- Antolamendu irizpideak eta helburuak.**

Kategoria honen barnean sartzen dira ongi garaturiko landareak edo egoera klimatikotik hurbil daudenak izateagatik interes handiko balio naturalak dituzten eremuak, eta fauna eta/edo flora espezie bereziak izateagatik hondatzeko arrisku handia duten eremuak.

Lezoren kasuan, ongi kontserbaturiko zuhaitziak eta interes komunitarioko habitatak dira eremu horiek, eta baita Jaizkibel Onura Publikoko Mendia ere udal titularitateko lurrei dagokienean.

\*.Jaizkibel Onura Publikoko Mendia

Baso sailak dira gehienak, hainbat espezie exotikok osatuak, baina ongi kontserbaturiko harizti azido-filo eta amezti guneak ere badaude. Udalaren jabetzako lurrak dira, Onura Publikoko Mendien katalogoan sartuak (23 A zenbakiko OPM).

\*.Hariztiak eta baso misota

Bi eremu daude honetan eta horietan dira udalerriko zuhaitz nagusiak, ongi kontserbaturiko baso txikiak dira. Sorotxolur eta Bakarraitzeko erreka izeneko ibarretan daude.

\*.Apaizartzaerreka eta Batxillerbordako errekekako haltzadia

Hau da ibai ertzeko baso nagusia udalerrian, haltzak dira batik bat (*Alnus glutinosa*) eta interes komunitarioko habitat gisa kalifikatua dago (kodea 91E0\*). Eremu honen barnean badago beste habitat bat ere, kalifikazio berdinarekin, Apaizartzaerreka ezkerrean, belardi lehor erdinaturalak dira (kodea 6210\*), baina habitat hori urria da udalerrian.

Oro har, eremu horietarako irizpidea inguruaren ezaugarriak kontserbatzea da eta, behar izanez gero, balio naturalak kontserbatu eta hobetzeko jarduerak bideratzea, kategoria honen barneko habitat batzuk bultzatzen dituzten erabilerak mantenduz.

Jaizkibel Onura Publikoko Mendiari dagokionean (udalaren titularitatekoa hura), honako helburu hauek zehaztu dira:

Lur horien helburu nagusia baso naturalak eremu osoan zaintzea eta berreskuratzea da, eta horretarako ametzaren eta haritzaren garapena sustatu behar da, eremuaren landaredi potentzialarekin bat datozenelako.

Epe luzerako helburu horren barruan, landaredi potentzialarekin bat ez datozen espezieak suteak saihesteko neurriak edo bitarteko pausoak izango dira, eta ez lur hauen azken erabilera.

Helburu horiek abeltzaintzarekin bateragarri egiteko, beharrezkoak diren neurriak hartu beharko dira erabilera horrek basoan eraginik ez izateko.

### 136. artikulua.- Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea.

Gipuzkoako Mendien urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauan, eta zehazki arau horren 67. eta 68. artikuluetan ezarritakoaren kalterik gabe, erabilerak horrela erregulatuko dira:

a) Erabilera bultzatuak.

Ekosistema kontserbatzeko eta ingurumena hobetzeko jarduerak bakarrik bultzatuko dira. Hala eta guztiz ere, jarduera horiek erakunde publikoen kontrolpean egongo dira.

b) Erabilera onargarriak

Onargarritzat hartzen dira, Plan Bereziaren bitartez arautu ondoren, jolas jarduera estentsiboak, abeltzaintza, basogintza, airetik lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak, Arau hauetan ezarritakoarekin bat etorritik.

c) Erabilera debekatuak.

Debekatutzat hartzen dira Irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta, bereziki, jolas jarduera intentsiboak, nekazaritza jarduerak, negutegiak, nekazaritza industriak, erauzketa jarduerak, garraiobideak, A motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak, obra hondakindegia eta zabortegiak eta eraikuntza erabilera guztiak, Herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak izan ezik.

## **UR.2 PAISAIA BABESTEKO NEKAZARITZAKO, ABELTZAINZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA GUNEAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK**

Malda txikieneko gunetan dagoen landa eremua da, gainerako kategorietan sarturik ez dauden belardi eta baso txikiak osatua, gehienak nekazaritza eta abere hazkuntza ustiapenei dagozkienak. Paisaiaren ikuspegitik begiratuta balio handiko eremua da, landa esparru tradizionalaren erakusgarri, hain zuzen ere.

### **TRANSIZIOKO LANDA PAISAIA AZPIKATEGORIA**

Aurreko azpikategoriak baino ahalmen agrologiko txikiagoa duten landutako eremuak dira. Eremu hauek malda handiagoak dituzte edo belardiz eta basoko zuhaitz unadaz osatutako mosaiko eremuak. EAeko Nekazaritza eta Basogintza antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean zehaztutako zonifikazioa aplikatuko da.

Jaizkibel mendi oinean daude eremu horiek, Gaintxurizketa Sagasti eta Gaintxurizketa Goikoa eremuetan, eta baita udalerrian zehar sakabanatutako sektoreetan ere.

### **137. artikulua.- Antolamendu irizpideak eta helburuak.**

Eremu hauetarako irizpide orokorra lurren ahalmen agrologikoa mantentzea da, eta baita nekazaritza eta abere hazkuntza jarduerak eta, horiekin bateragarriak izanik, nekazaritza ekosistema eta paisaien babesa ziurtatuko dutenak ere, landa paisaia eta elementu naturalak (baso txikiak) babestuz.

### **138. artikulua.- Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea.**

- Erabilera erregimena:

a) Erabilera bultzatuak.

Nekazaritza eta abeltzaintza bultzatuko dira, ingurunearen hobekuntzarekin eta kontserbazioarekin bat etorritik. Nekazaritza ekologikoa ekoiztu, merkaturatu, garatu eta dinamizatzeko jarduerak bultzatuko dira bereziki, esparruko balio naturalak eta paisaia balioak errespetatuz.

b) Erabilera onargarriak.

Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak, herri lanei lotutako erabilerak, lurraldea ustiatzeari lotuta ez dauden nekazaritza eta abeltzaintzako industriak, bizitegi erabilera autonomoak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak, titulartasun publikoko eta sustapen pribatuko zerbitzuen azpiegitura erabilerak, airetiko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak, merkataritzako, ostalaritzako eta landa turismoko erabilerak.

c) Erabilera debekatuak.

Erabilera debekatutzat hartzen dira aurreko ataletan zehaztu ez diren erabilera guztiak.

- Eraikuntza erregimena.

4. Kapituluaren eta Bosgarren Tituluko 5. Kapituluaren erabilera bultzatuei eta onargarriei dagozkien artikuluetan ezarritakoa izango da.

## **BALIO ESTRATEGIKO HANDIKO AZPIKATEGORIA**

Azpikategoria honen barruan daude nekazaritza sektorerako estrategikoak diren eremuak. Hori dela-eta, beste erabilera batzuekin alderatuta, eremu horiek mantentzeak eta babesteak lehentasuna du. Udalerrriaren hegoaldean dauden lurak dira, ahalmen agrologiko handiagoa dutenak. Malda txikiagoak dituzte eta Herriondo, Torrejil eta Urrileku inguruko ibarretan, Gaintxurizketa Goikoan eta Apai-zartzeta eta Itsue Goikoa inguruan daude. EAEko Nekazaritza eta Basogintza antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean zehaztutako mugaketa aplikatuko da.

Parke Agroekologikoa, hau da, Lezo – Algeposa hiri eremuaren eta Sagasti industrialdearen arteko eremua hartzen du azpikategoria honek. 20 bat hektareako eremua da, topografia egokia du eta uzten emankortasun eta kalitate onagatik (fruta arbolak, Lezon eremu honetan landu zen garia azken aldiz) ezagutzen da. Hirigintza presio handia jasaten du eremu honek, eta trantsizio esparrua da hiri erabileraren eta industri erabileraren artean.

### **139. artikulua.- Antolamendu irizpideak eta helburuak.**

Kategoria honen barneko eremuetarako irizpide orokorra lurren eta nekazaritza eta abeltzaintzako jardueren ahalmen agrologikoa mantentzea da, eta baita nekazaritza ekologikoa sustatu eta dinamizatzea ere, eremuan bertan jarduera hori bultzatuz. Eremuaren balio naturalak eta paisaia balioak kontuan harturik eratuko dira jarduera eta beharreko instalazioak, landa paisaia eta elementu naturalak babestuz.

Parke Agroekologikoaren helburua nekazaritza ekologikoa sustatu eta dinamizatzea da, eremuan bertan eta udalerriko beste leku batzuetan jarduera hori bultzatuz. Eremuaren balio naturalak eta paisaia balioak kontuan harturik eratuko dira jarduera eta beharreko instalazioak (ekoizterra ez ezik, elaboratzaera, merkaturatzaera eta trebatzaera ere bidera daitezke), landa paisaia eta elementu naturalak (baso txikiak) babestuz.

### **140. artikulua.- Eraikuntza eta erabilerak erregulatzea.**

- Erabilera erregimena:

a) Erabilera bultzatuak.

Nekazaritza eta abeltzaintza bultzatuko dira, ingurunearen hobekuntzarekin eta kontserbazioarekin bat etorritik. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen arruntak eta nekazaritza ekologikoa ekoiztu, merkaturatu, garatu eta dinamizatzeako jarduerak bultzatuko dira bereziki, esparruko balio naturalak eta paisaia balioak errespetatuz.

b) Erabilera onargarriak.

Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak, herri lanei lotutako erabilerak, lurraldea ustiatzeari lotuta ez dauden nekazaritza eta abeltzaintzako industriak, bizitegi erabilera autonomoak, hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitarioak, titulartasun publikoko eta sustapen pribatuko zerbitzuen azpiegitura erabilerak, airetikoko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak, merkaturatzaera, ostalaritza eta landa turismoko erabilerak.

c) Erabilera debekatuak.

Erabilera debekatutzat hartzen dira aurreko ataletan zehaztu ez diren erabilera guztiak.

- Eraikuntza erregimena.

4. Kapituluaren eta Bosgarren Tituluko 5. Kapituluaren erabilera bultzatuei eta onargarriei dagozkien artikuluetan ezarritakoa izango da.

Erabilerak erregulatzeko, "Gune Agroekologiko" gisa mugatutako eremuan kokatu beharreko eraikuntza eta instalazioak ezartzeko ezinbestekoa izango da Plan Berezi bat idaztea.

### **UR.3 INGURUMEN HOBEKUNTZAKO LANDA GUNEAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ERREGULATZEKO ORDENANTZAK**

Kategoria honen barruan daude landare estalkia narriatuta duten eta bertako landaredi potentziala berreskuratuz lehenera daitezkeen eremuak. Kontuan hartuta ameztia udalerrriaren zati inportante baten basoa potentziala dela eta egun urria dela, bereziki aproposak diren eta egungo erabilerengan inplikazio txikiagoa duten lekuetan berreskuratuko dira.

Babes Bereziaren kategoriatan dauden *Quercus pyrenaica* gune eta aleak alde batera utzita, amezti gisa birgaitu daitezkeen esparru bat atzeman da Kostaburu inguruan, udalerrriaren mendebaldean, Jaizkibelera jotzeko errepiderekiko muga egiten duen lekuan.

#### **141. artikulua.- Antolamendu irizpideak eta helburuak.**

Lurzoru kategoriatan horretarako helburu nagusia da ameztia ahalik eta hoberen berreskuratzea, egun dauden aleak mantenduz eta zainduz eta haien garapena eta izaera ahalbidetuz aipatutako eremuen barruan. Horretarako, egun dauden amezti guneak zainduko dira eta espezie hori hondatu dezaketenen erabilera eta okupazioak, hala nola baso sailak debekatuko dira. Aziendaren kasuan, neurri eraginkorrak hartuko dira, aipatutako helburuekin bat etorriz.

#### **142. artikulua.- Eraikuntza eta erabilerak erregulatzeko.**

Gipuzkoako Mendien urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauen edukira egokituko dira.

a) Erabilera bultzatuak.

Ekosistemaren leheneratzea eta kontserbazioa bultzatuko da.

b) Erabilera onargarriak.

Onargarritzat hartzen dira jolas jarduerak estentsiboak eta intentsiboak, abeltzaintza, basogintza, nekazaritza industriak, garraiobideak, airetikoa lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak.

c) Erabilera debekatuak.

Debekatutzat hartzen dira Irizpide Orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta, bereziki, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan zehazten diren moduan, nekazaritza jarduerak, negutegiak, A motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta eraikuntza erabilera guztiak, herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak izan ezik, eta baita erauzketa jarduerak ere.

#### UR.4 BASOGINTZAKO LANDA GUNEAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK

Eusko Jaurlaritzaren erabilera agrologikorako Gaitasun maparen arabera lurzoru erabilera gaitasun txiki edo oso txikiko lurak sartzen dira kategorian honetan, Babes Bereziko gisa kalifikaturiko eremuak kanpo. Lur hauek erabiltzeko muga handiak dituzte, malda handiak dituztelako eta lurzorua ezau-garri kimikoak bereziak direlako, higadura prozesuak jasan baititzakete landareri ez izateagatik.

##### BASOGINTZA KONTSERBAZIOKO AZPIKATEGORIA

Azpikategoria honen barruan daude malda handiak (>%50) dituzten eta, beraz, higadura prozesuak jasateko erraztasun handiagoa duten lurak. Hain zuzen ere muga hauek direla-eta, eremu gehiena zuhaitzez estalita dago egun, batez ere *Pinus pinaster* eta *Pinus radiata* baso sailez eta baita baso mistoz eta harizti azidofiloz ere. Eremu marjinalak direnez, baso naturalak eta bioaniztasuna –batez ere *Quercus robur* eta *Quercus pyrenaica* espezieez osatuta dagoen bertako landaredi potentziala–berreskuratzeko aukera paregabea dira.

Azpikategoria horren barruan daude Jaizkibel mazelaren sektoreak, Babes Bereziko eremuekin muga egiten dutenak eta malda handiak dituztenak, hala nola, Teñeluko Bordaren inguruko sektoreak eta Lorbide-Eguzkibizkar zerrenda.

#### **143. artikulua.- Antolamendu irizpideak eta helburuak.**

Kategoria honetan sarturiko eremuetarako irizpide orokorra zuhaitziak mantentzea da lurra babesteko elementu gisa, eta balio naturaleko bertako basoei emango zaie lehentasuna eremu honek izan dezakeen bilakaeran. Errespetatu egingo dira intereseko habitatak, belardi eta txilardiek osatuak (baldin eta higadura edo luizi arazorik sortzen ez badute). Dauden eremu landatuetan, baso ustiapenarekin loturiko erabilerak onartuko dira, erabilerak eta makineria mugatuz, arrisku naturalak (higadura, luiziak) ahalik eta txikiak izan daitezzen. Bertako hostozabalen basoen lekuan ezin izango dira baso ustiapen berriak ezarri. Suak basogabeturiko lurren erabilera ezin izango da aldatu. Sail berrietan, zuhaitzik gabeko eremutan eta ustiatu berri diren gunetan, mozketa txanda laburreko, ertaineko edo luzeko espezieak landatuko dira, *Robinia pseudoacacia* eta *Eucalyptus globulus* salbu. Espezie horiek eremu horretatik kendu egin beharko dira pixkanaka.

**144. artikulua.- Erabilera eta eraikuntza erregulatzea.**

## a) Erabilera bultzatuak.

Ekosistema kontserbatzeko eta ingurumena hobetzeko jarduerak eta zuhaitz masa autoktonoak babesteko baso erabilera bultzatuko dira.

## b) Erabilera onargarriak.

Onargarritzat hartzen dira jolas jarduera estentsiboa eta intentsiboa, azken hau oinarrizko ekipamendu baten baldintzapean; abeltzaintza; nekazaritza eta basogintza soilik egun dauden aprobetxamenduetan –basoaren funtzio babeslea eta baliabideen kontserbazioa bermatu beharko da–; landa bideak; baso bideak –%12tik beherako maldak–, airetiko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu lineal ez diren instalazio teknikoak eta herri onurako eta gizarte intereseko eraikuntzak.

## c) Erabilera debekatuak.

Erabilera debekatutzat hartzen dira aurreko ataletan zehaztu ez diren erabilera guztiak.

**BASOGINTZA PRODUKTIBOA AZPIKATEGORIA**

Azpikategoria horren barruan daude %50etik beherako maldak dituzten baso lurrak. Eremu ia osoa zuhaitzez estalita dago, hain zuzen ere baso sailez (besteak beste, *Pinus pinaster* *Robinia pseudoacacia*, *Quercus rubra* espezieak) eta baso mistoz eta harizti azidofiloz. Gutxiago egon arren, belardi eta labore lur atlantikoak daude, eta baita albitz belardiak ere. Oro har eta maldak txikiagoak direla eta, lur horiek aurreko azpikategoriakoak baino aproposagoak dira basoa ustiatzeko.

Udalerrriaren iparraldean eremu zabal bat dago Kostaburun (Donibanealdea) eta zerrenda bat Jaizkibel mendia-aren hego mazelan zehar, Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko kategoriarren eta Basogintzako eta Babes bereziko kategorien artean. Hegoaldean, Gaintzurizketa-Errekalden, Salva enpresaren instalazioen atzean dagoen basoa ere sartzen da kategoria honetan.

**145. artikulua.- Antolamendu irizpideak eta helburuak.**

Irizpide orokorra basogintza modu ordenatuan eta iraunkorrean bermatzea da. Beste erabilera batzuk ere onartu ahal izango dira, baldin eta irizpide orokorrek bat baldin badatoz eta arrisku naturalak minimizatzeko mugei lotuta baldin badaude.

Era berean, kategoria honetan sarturiko eremuetarako, zuhaitziak mantentzea proposatzen da lurra babesteko elementu gisa. Bertako hostozabalen basoak eta aleak errespetatuko dira. Zuhaitzak moztean, lurzorua ez higatzeko eta hondatzeko ahaleginak egingo dira eta, era berean, bertako espezieen aleak errespetatuko dira *Quercus robur* eta *Quercus pyrenaica* espezieen mantentzea eta leheneztatzea errazteko. Suak basogabeturiko lurren erabilera ezin izango da aldatu. *Robinia pseudoacacia* eta *Eucllyptus globulus* espezieek okupaturako eremuak kenduko dira pixkanaka, bioaniztasunerako eragin kaltegarriak dituztelako. Nolanahi ere, espezie horiek ez dira landatuko ezta zabalduko ere egun okupatzen ez dituzten gunetan.

**146. artikulua.- Erabilera eta eraikuntza erregulatzea.**

## a) Erabilera bultzatuak.

Baso erabilera bultzatuko da, eta horretarako, ekoizpen funtzioa optimizatuko duen eta, era berean, ingurunearen kontserbazioa eta hobekuntza bermatuko duen basogintza aplikatuko da. Horiek horrela, baso aprobetxamenduko alderdiei dagokienez, esaterako, espeziearen aukeraketari, onura metodoari, tratamenduei eta mozketari txandari dagokienez, ekoizpen iraunkorren irizpidea jarraitu beharko da beti, eta alderdi horietako bakoitzak izango lituzkeen abantaila eta desabantaila ekologiko-paisajistiko, tekniko, ekonomiko eta sozialak kontuan hartuko dira uneoro. Nolanahi ere, arreta berezia jarri beharko zaie ingurumen baldintzei.

## b) Erabilera onargarriak.

Gipuzkoako Mendien uztailaren 8ko 6/1994 Foru Arauan xedatutakoaren eta sektorean aplikagarria den Araudiaren kalterik gabe, erabilera onargarritzat hartzen dira Nekazaritzako eta Abeltzaintzako landa gunerako jada deskribatu diren erabilera berak, konfigurazio berriko ustiapen unitateak edo baserriak, lehen sektoreari lotutako jarduera industrialak eta negutegiak salbu.

Dagozkien artikuluetan xedatutakoarekin bat etorritzat erregulatutako erabilera onargarri horiez gain, egurra manipulatzeko edo eraldatzeko jarduerak espezifikoki onartuko dira gunean. Jarduera horiek hurrengo artikuluan erregulatzen dira.

## c) Erabilera debekatuak.

Jada aipatutakoez gain, UR.2 Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko landa gunerako oro har debekatutakoak.

**147. artikulua.- Egurra manipulatzeko edo eraldatzeko jarduerak.**

Basoan, egurra manipulatzeko edo eraldatzeko eraikinak egitea baimendu daiteke, basoaren ustiapenak eragindako beharrak betetzeko. Baimen hori azaroaren 24ko 82/1998ko Foru Dekretuan ezarritako prozedurari lotuko zaio (lurzoru urbanizaezinean eraikitze baimenak eta lizentziak koordinatzeko dekretua edo hura ordezkatzeko duen legedia) honako baldintza hauen arabera:

- a) Eraikina nahitaez kokatuko da lehendik dauden errepideen ondoko partzeletan. Errepide horiek komunikabideen oinarritzako sarea osatzen dute.
- b) Gehienezko eraikigarritasuna: instalazioari lotutako lursailaren metro karratu bakoitzeko 0,1 m<sup>2</sup>(t) sabai eraiki daiteke.
- c) Gehienezko altuera: 7 metroko gehienezko altuerako solairu bakar bat, lurra ukitzen duen puntu bakoitzean neurtuta.
- d) Gehienezko okupazioa: 800 m<sup>2</sup>, erabilera horretarako den eraikin bakoitzerako.

Eraikin bakar bat ere ezingo da 35 m luze baino gehiago izan (alde guztietan), eta instalazio berean bi eraikin badaude, gutxienez 10 metroko tartea izango dute elkarrengandik, non eta nahitaezko arrazoi teknikoek beste distantzia bat eskatzen ez dutenean.

## e) Gutxieneko distantziak:

Eraikinen arteko distantziak:

- 100 m baino gehiago, edozein etxebizitza eraikinetik, ustiategiarena beraren eraikina izan ezik.

- 10 m gutxienez lursaileko mugetara eta 20 m bide publikoetara eta ur ibilguetara.
  - f) Lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuak eraikinek eta instalazioek inguruko ekologiaren, ingurumenaren eta paisaiaren egoeran duten eraginei buruzko berariazko azterketa izango du, eta egoera hori errespetatuko duela bermatuko du, bai obrak egiten direnean, bai ustiatzen direnean. Horrez gain, neurri egokiak proposatuko ditu, gerta daitezkeen aldaketak zuzentzeko.
- Udalak neurri zuzentzaile berriak sartzera behartu ahal izango du, bai eta lizentzia ukatu ere, baldin eta obrek edo jarduerak ingurunean eragiten duten inpaktua atzerazina edo onartezina dela erabakitzen bada.
- g) Instalazioaren eta jardueraren izapideak Euskal Herriko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean ezarritakoaren arabera egingo dira.
  - h) Higiene eta saneamendu baldintza egokiak bermatu beharko dira, eta, bereziki, isurketak arazteko sistema, biltegitratze sistema eta hondakinak ezabatzeko sistema justifikatu beharko dira.
  - i) Eraikinak ur hornidura, saneamendua, elektrizitate hornidura eta kanpoko argiztapena izan beharko ditu. Zerbitzu horietako bat egongo ez balitz, edo baldintza egokiak izango ez balitu, lizentziaren eskatzaileak hori jarri edo hobetuko duela bermatu beharko du.

#### **UR.5 LUR GAINKO UREN BABES GUNEA**

Kategoria honetan sartzen dira Lezoko udal barrutian eta abenduaren 22ko 415/1998 Dekretuaren bidez onartutako EAeko Ibaien eta Erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak (Isurialde Kantauriarra) zehazturiko babes eremuan, lurzoru urbanizaezinean, dauden ibai eta erreken ibilgu eta ertzak.

#### **148. artikulua.- Antolamendu irizpideak eta helburuak.**

Oro har, eta kartografian ageri diren ibilgu guztietarako, ibilguaren alde bakoitzean 10 metroko babes zerrenda utzi behar da lurzoru urbanizaezinean, mugatze lerrotik aurrera neurtuak metro horiek.

Ibai eta erreka ertzetako baldintza naturalak babestea, ertzetan dagoen landaredia kontserbatzea eta (hondakindegia eta zaborteak daudelako edo bideratzeko lanak edo bestelako lanak egin direlako) hondaturiko ertzak lehengoratzeko da eremu honetan aplikatu beharreko irizpide orokorra. Horretarako, soildutako ertzak birpopulatu eta uren kalitatea bermatuko da. Ibilgu eta ertzen okupazioa saihestuko da eta arrisku naturalek eragindako kalteak ahal den neurrian minimizatuko dira.

#### **149. artikulua.- Erabilerak eta eraikuntza erregulatzea.**

EAeko Ibaien eta Erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak erregulatzen ditu lur gaineko uren babes gunerako erabilerak eta jarduerak. Oro har, jabari publiko hidraulikoan eta haren zortasun zonan egin nahi den edozein jarduera jabari publiko hidraulikoan eskumena duen erakundeak onartu beharko du. Ekosistema kontserbatzeko eta ingurumena hobetzeko jarduerak eta babesteko baso erabilera bultzatuko dira. Erabilera hauen barruan daude ibilguak eta ertzak mantentzeko eta txukuntzeko lanak eta ertzetako landaredia lehengoratzeko lanak, balio naturalak babesteko eta uholde arriskuak gutxitzeko. Gainerako erabilerak EAeko Ibaien eta Erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planarekin bat etorri erregulatuko dira.

Lurzoru kategoria honetan ezin da eraiki, soilik baimenduko dira ibilguen defentsa, ureztatze, ibaier-tzen irisgarritasun eta antzekoekin lotutako lanak, bai eta toki tradizional jakin batzuen (zelaiak, etab.) jolas erabilerarekin lotutako oinarrizko urbanizazio lanak ere. Ertzetako jabari publikoaren eremuaren aldameneko ortu eta finken itxitura ezin izango da inolaz ere egin material opakoz, landare itxiturak bakarrik baimenduko dira.

Zehaztutako babes eremu horietan debekaturik dago lur naturala aldatuko lukeen edozein esku har-tze (eraikinak, instalazioak, edozein eratako eraikuntza, lur euste edo berdintzeak,...), herri lanei eta azpiegitura instalazioei edo kultur ondarea babesteko ekintzei dagozkienak izan ezik, behar bezala justifikaturik, jakina.

Aipatutako planaren zehaztapen lotesleak dira eta, ondorioz, Araudi honi eransten zaizkio Lurraldea-ren Arloko Planaren eduki hauek:

- A. Alderdi orokorrak.
- B. Ertzak zonatan eta ibaitartetan banatzea.
- C. Araudi orokorra.
  - C.1. Ubide guztietan aplikatzeko araudia.
  - C.2. Hornidura urtegiak eta ur kaptazioak babesteari buruzko araudia.
  - C.3. Ubideetatik hurbil dauden azpiegiturei buruzko araudia.
- D. Berriazko araudia ingurumen osagaiaren arabera.
  - D.1. Oinarrizko araudia.
  - D.2. Lehentasunezko interes naturalistikoko zonetako ertzetarako araudia.
  - D.3. Ondo kontserbatutako landaredia duten ertzetarako berriazko araudia.
  - D.4. Higadura eta lerradura arriskua eta/edo akuiferoen urrakortasuna duten ertzetarako berriazko araudia.
  - D.5. Berreskuratzeko premia duten ertzetarako berriazko araudia.
- E. Uholdeak prebenitzeari eta jarduketa hidraulikoei buruzko berriazko araudia.
- F. Berriazko araudia hirigintza osagaiaren arabera.

## UR.6 LURZORU ERRESERBA GUNEA.

### 150. artikulua.- Antolamendu irizpideak eta helburuak.

Lurzoru erreserba gunek dira, Lanbarrengo errotondaren parean, GI-2638 eta N-1 errepideen arteko lotura egiteko, eta Altamirako errotondaren eta Gaintzurizketako gainaren arteko zabalpena egiteko plan honetan aurreikusitako gunek.

### 151. artikulua.- Erabilerak eta eraikuntza erregulatzea.

- Eraikuntza erregimena.  
Debekatuta dago edozein eratako eraikuntzak eta instalazioak egitea, lurzoru urbanizaezinenaren berezko jarduerari lotuta egon arren.
- Erabilera erregimena:
  - a) Erabilera bultzatuak.  
Gaur egun dauden ustiapenei lotutako nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerak, eraikuntza edo instalazio egonkorrik behar ez dutenak, eta errepideen erabilera. Azken hau saihesbi-dearen proiektuaren bidez zehaztu eta Errepideei buruzko Foru Arauan xedatutakoarekin bat etorri bideratuko da. Ingurumen inpaktuari dagokionez, proiektuak alderdi hauek hartu behar harko ditu kontuan:

- Diseinatutako trazadurak hegalean higadura eta ezegonkortasun arriskuak, intereseko landareni autoktonoaren (hariztiak) gaineko, drainatzeko sare naturalaren gaineko eta ahalmen agrológico handieneko lurren gaineko eragina minimizatzen ahalegindu behar du.
  - Ibai ibilguen gaineko pasabideko lanak honela diseinatuko dira: estribuak ibai ibilguaren alderdi bakoitzetik ahalik eta urrunen geratzen direla eta pilareak ibilgutik kanpo geratzen direla.
  - Erreketan zeharkako drainatze lanak egitea beharrezkoa balitz, estalkiaren luzera eta ibilguaren zuzenketa ezinbesteko gutxienekora murriztuko lirateke.
  - Neurri zuzentzaileak planteatuko dira bertako faunaren gainean azpiegitura berriak izan dezakeen hesi efektua txikitzeko.
  - Paisaian eta jendea bizi den eremuetan izan dezakeen eragina baloratuko da eta behar diren neurri zuzentzaileak ezarriko dira.
- b) Erabilera onargarriak.  
Gaur egun dauden ustiatzei lotutako eraikuntzak, eta ustiapenari lotuta ez dauden etxebizitzak, baldin eta saihebidetaren behin betiko trazadurarekin bat etortzen badira.
- c) Erabilera debekatuak.  
Erabilera bultzatutzat edo onargarritzat hartu ezin direnak.

## 6. KAPITULUA. BALDINTZA GAINJARRIAK. LURZORU POTENTZIALKI KUTSATUAK

### 152. artikulua.- Baldintza gainjarriak.

Deskribatutako guneei gainjarrita, eremu batzuk mugatzen dira IV.1. planoan. Eremu horien xedea da baimendutako erabilera eta jarduerak era berezi batean murriztu edo kontrolatu behar diren eremuak adieraztea, ingurumen balioak babesteko. Hortaz, eremu hauek mugatzen dira:

#### 1.- Jaizkibel BIL

Jaizkibel Batasunaren Intereseko Lekuan (ES 2120017) dagoen gunea, Natura 2000 Europako Sarekoa, eta mendiaren iparreko hegal osoa eta hegoaldekoaren zati bat hartzen du. Hiru udalerrik partekatzen duten espazio bat da (Lezo, Pasaia eta Hondarribia), eta hainbat habitat ditu, hala nola kostaldeko itsaslabarretako landare komunitateak, txilardiak eta otadiak, flora espezie bereziak dituzten larreak, ameztiak eta haltzadiak. Lezoko udalerrian BILek okupatzen du hegoaldeko hegalearen zati bat, goiko gailurreraino, eta gehienbat udalaren jabetzako lursailak daude (0,4 Ha-ko lursail pribatu bat izan ezik). Onura Publikoko Mendizat jo da bertako katalogoan. Paraje horietan, batez ere, hainbat pinu espezieren eta espezie exotikoren sailak daude. Dena den, badira landareni natural eta baliotsuko tokiak ere, hala nola, ameztiak, hariztiak edo txilardiak.

Gune horretan aplikatu beharreko irizpideei dagokienez, Natura 2000 Sarean sartzea eragin zuten balio naturalak bermatu nahi dira oro har. Erakunde eskudunak ez ditu oraindik onartu Plan Orokor honetan finkatutako kudeaketa neurriak ordezkatzeko dituztenak. Hala ere, Gipuzkoako Foru Aldundiak idatzi duen Jaizkibel Garrantzi Komunitarioko Lekua Kudeatzeko Planaren zirriborroaren helburua da bertako baso potentzialak leheneratzea (espezie autoktonoen gaztainadiak, hariztiak eta ameztiak) eta espezie exotikoen sailak pixkanaka ordezkatzeko.

Jaizkibel Garrantzi Komunitarioko Lekuan eragin nabarmena izan dezakeen edozein plan edo proiektu, bertako kudeaketarekin zerikusi zuzenik izan ez arren edo beharrezkoa izan ez arren, bakarrik

nahiz beste plan edo proiektu batzuekin batera, bertan duen inpaktuaren ebaluazio egoki baten menpe egongo da, aipatutako Jaizkibel Garrantzi Komunitarioko Lekua zaintzeko helburuekin bat etorritik.

## **2.- Akuiferoen kutsaduragatik kalteberak diren guneak.**

Lur azpiko akuiferoak edo haiek elikatzen dituzten guneak dira. Kalteberatasun maila altua edo oso altua dute kutsaduraren aurrean, Eusko Jaurlaritzak egindako EAeko Ingurumen Kartografia Sistemaren "Akuiferoen kutsaduraren aurrean duten urrakortasunaren mapa"-ren irizpideen arabera (GESPLAN). Gune hauek Jaizkibelgo hegaletan daude. Txandakatzen dira kalteberatasun altuko eta oso altuko geruzak, eta zerrenda horizontal argia definitzen dute hegalaren oinarritik mendiaren gailurreraino.

Irizpide orokor gisa, eremu horietan ezin izango da lurzorura substantzia kutsagarriak isur ditzakeen erabilerririk eta jarduerarik ezarri eta ezta substantzia horiek gorde edo bildu ere. Halaber, akuiferoa kutsa ditzaketen isuriak sortzen ez direla zainduko da bereziki, eta hondakin solidoen zabortegeiak debekatuko dira. Era berean, etxebizitzetara eta ustiatuei lotutako arazketa unitateetatik datozen effluenteen infiltrazioa galaraziko da.

Eremu horietan erabilerak eta eraikuntzak ezartzeko lizentzien eskabideekin batera aurkezten diren proiektuek atal espezifiko bat izango dute, non lurpeko akuiferoak babesteko hartu behar diren neurriak egokiak direla justifikatuko den, lanak egiten diren bitartean nahiz erabilera edo jarduera egiten den bitartean.

Nekazaritza eta basogintza jardueretan kontuan izan beharko dira Nekazaritzako lanetan Egoki Jarduteko Kodetik (abenduaren 22ko 390/98 Dekretua, Eusko Jaurlaritzarena) datozen irizpideak herbizidak, fitosanitarioak edo ongarririk erabiltzen denean, akuiferoak kutsa ditzaketen dosiak saihestearren.

Eremu horietan simaurtegi, minda hobi, lurperatze hobi eta kutsatzaileak sor ditzaketen abeltzaintzako bestelako azpiegitura berriak eraikitzen badira, edukiera eta diseinu neurriak ezarri beharko dira, akuiferoak kutsadurarengandik babesteko direla bermatzearen. Hala, Nekazaritzako lanetan Egoki Jarduteko Kodetik datozen gomendioak jasoko dira, eta ildo horretan 141/2004 Dekretuan (abeltzaintzako ustiatuei buruzko arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen) zehazten diren neurriak bete beharko dira.

Akuiferoak kutsatzeko arrisku handiko eremutan ganaduari parasitoak kentzeko bahuontziak badaude, iragazgaitzak direla ziurtatu beharko da, bai eta erabilera bakoitzaren ostean hondakin urak jasotzen direla ere.

## **3.- Gune higakorrak edo higatzeko arriskua dutenak.**

%30 baino gehiagoko pendizak dituzten guneak dira, Eusko Jaurlaritzak egindako EAeko Ingurumen Kartografia Sistemaren aldapen maparen arabera (GESPLAN). Lurzuaren higadura eta lur jausi prozesuak pairatzeko joera dute; Jaizkibel mendiko hegal altuan daude udalerririk onetan.

Gune hauetarako irizpide orokor gisa ezarri da zuhaitz eta zuhaixken geruza babestearena, edo zuhaitzak landatzea, landare dirik ez balitz, higadura fenomenoari aurre egiteko funtsezko neurri gisa. Lurzuaren egonkortasunari eragiten dioten jarduera guztiak saihestuko dira.

Gune Higakorrak baldintza gainjarriaren menpe dauden eremuetan, neurri babesle eta zuzentzaile hauek hartuko dira kontuan:

- Zuhaitzik gabeko guneak basotuko dira, eta abeltzaintza erabilera xede horren menpe egongo da.
- Baso jarduerak baliabide edafikoen kontserbazioa bermatuko du eta hazkunde ertaineko edo moteleko espezieekin baso berritzea sustatuko da, mozketak eta lur higadurak mugatuko dira, le-

hentasuna emango zaio eskuz landatzeari eta baso soiltzeari. Hori guztia, beharrezkoak diren baimenen inguruan agintari eskudunak ezarritakoaren kalterik gabe.

#### 4.- Korridore ekologikoak.

BIL Jaizkibelen, Gaintxurizketako gainaren eta Gaintxurizketa Errekalde gunearen mugen eta Bixita-Urrileku-Torrejil muinoen (Zubitxo eta Lintzirin erreken ibarretako uren banalerroa definitzen duen kordala) arteko landazabal gune zabal bat da. Korridore honen zati handi bat Eusko Jaurlaritzako Korridore Ekologikoen Sarearen azterketak definitutako indargetze eremuari dagokio, Jaizkibel eta Aiako Harria BILak batzen dituen. Gune hau zabaldu da udalerrriaren hegoaldera, pasillo bat eratuz Lezoko herrigunearen eta Sagasti industrialdearen artean, Herriondo ingurunearekin lotzea ahalbidetuz eta era honetan herrigune guztia zerrenda berde batez inguratuz.

Eremu hauetan irizpide orokorra inpaktuak prebenitzea da, eta horretarako, kontserbazioa bultzatu eta, hala dagokionean, ubideak, ibaiertzaketa landaredia eta zuhaitziak leheneratuko dira. Nekazaritza, abeltzaintza eta baso erabilerak dituzten guneak modu positiboan baloratzen dira, baldin eta eremu honen helburuekin bat etorri ustiatzen baldin badira.

Hauek dira baldintza gainjarri honi lotutako mugak: V. Eranskinean Basogintzako eta Nekazaritzako LAPek eta EAEko Korridore Ekologikoen Sareak ezarritakoak

#### 5.- Gune akustikoak.

Erabilerak eta jarduerak erregulatzeko, eremu finkatuen eta proposatutako hirigintza garapen berrien ondoriozko erabilera eta jarduerekin lotutako eragin akustikoak aintzat hartu behar dira. Horretako, eta Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legeak eta hura garatzen duen urriaren 14ko 1367/2007 EDak eratzten duten lege markoaren barruan, Plan Orokorrak, Arau Orokor hauen 255. artikuluan ezarritako irizpide eta helburuei jarraiki, gune akustiko mota hauek definitzen ditu:

- Bizitegi erabilerako gune akustikoak.
- Industri erabilerako gune akustikoak.
- Aisialdirako gune akustikoak.
- Osasun eta irakaskuntza erabilerako gune akustikoak.
- Bideen komunikabide sistema orokorra.
- Trenbideen komunikabide sistema orokorra.
- Naturgune lasaiak.

Gune horien mugaketa, oro har, bat dator Planan ezartzen dituen erabilera globaleko guneekin eta IV.1. Planoan dago.

#### 153. artikulua.- Lurzoru potentzialki kutsatuak.

- 1.- Lurzoru potentzialki kutsatuek lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legea eta hura garatzen duten dekretuak eta xedapenak bete beharko dituzte.

Plan Orokorra behin betiko onartu ondoren lurzoru kalifikazioaren inguruan egiten diren aldaketetan, nahitaezkoa izango da lurzoruaren kalitatea deklaratzeko behin betiko onarpenaren aurretik.

- 2.- Gune potentzialki kutsatuei buruzko informazioa IHOBek egindako inbentariotik –EAEko lurzoruaren potentzialki kutsagarriak diren ekintzen kokalekuen inbentarioa– dator eta haien kokalekua proiektu honen IV.1 planoan dago.

**SEIGARREN TITULUA. URBANIZAZIOAREN ETA AZPIEGITUREN DISEINUARI, ERAIKUNTZA KALITATEARI ETA ZERBITZU MAILARI BURUZKO ARAUDIA**
**154. artikulua.- Hirigintzako oztopoak ezabatzea eta betetzeko obligazioa.**

Dokumentu hau garatzeko egiten diren plan, Xehetasun Azterketa eta Urbanizazio Proiektu guztiek Irisgarritasuna Sustatzeko 20/1997 legeak eta lege hori garatzen duen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak xedatutakora egokitu beharko dituzte euren zehaztapenak.

Kapitulu honetan xedatzen diren urbanizazio elementuen eraikuntza kalitatearen eta zerbitzu mailaren gutxienerako zehaztapenak ere bete beharko dituzte.

**155. artikulua.- Hiriko bide eta espaloien eraikuntza eta diseinu ezaugarriak.**

Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako komunikazio sarea honako ezaugarri hauen arabera egingo da:

1.- Ibilgailuentzako galtzaden, espaloien, aparkalekuen, arrapalen, eskaileren eta abarren neurriak kasu bakoitzerako onartutako planetako informazio grafikoan jasotakoak izango dira.

2.- Ezaugarriak:

a) Ibilgailuentzako galtzadak:

- Zoladura malgua, G.1-IC errepideen Arauaren arabera.
- Zeharkako sekzioa, erdiko akordio parabolikoa eta muturretarantz gutxienez %2ko malda dituen; ertz erretenaren amaiera zona gutxienez 35 cm zabal den hormigoi zurizkoa izango da.

b) Espaloiak eta oinezkoentzako eremuak:

Espaloi nagusien zoladura udalak adieraziko duen motako baldosa hidraulikoa izango da eta 15 cm-ko granitozko zintarriarekin bukatuko da.

Zorua honela osatuta egongo da kasu guztietan: ureztapen, profilaketa eta trinkoketa bidez prestatutako zabalgunea, 15 cm-ko zabor legarrezko oinarri azpi granularra eta gutxienez H-150eko 10 cm-ko hormigoi armatuzko oinarria.

Zeharkako sekzioak %1eko gutxienerako malda izango du galtzadarantz. Oinezkoentzako eremuetan irtengunerik gabeko zoladura jarriko da, batez ere oinezkoen erosotasunerako egokitu, baina onartutako erabilerearako zerbitzuen trafikoarekin ere bateragarria dena.

3.- Oinezkoek lehenetasuna duten espaloi, pasealeku, berdegune, parke, plaza eta abarretan nahitaez aplikatu beharrekoak izango dira urbanizazioko elementuen diseinuari dagokionez 221. artikuluan aipatutako Lege eta Dekretuko aginduak.

4.- Bide berrien proiektuek alternatibaren azterketa gehituko dute 183/2003 Dekretuko Eranskinen 4. atalean agertzen den eskemarekin bat etorriz. Bide berriak diseinatzeko orduan honako neurri hauek hartuko dira kontuan:

- Diseinatutako trazadurak hegalean higadura eta ezegonkortasun arriskuak, intereseko landaredia autoktonoaren (haltzadiak, baso mistoa) gaineko, drainatzeko sare naturalaren gain

neko eta ahalmen agrologiko handieneko lurren gaineko eragina minimizatzen ahalegindu behar du.

- Ibai ibilguen gaineko pasabideko lanak honela diseinatuko dira: estribuak ibai ibilguaren alderdi bakoitzetik ahalik eta urrunen geratzen direla eta pilareak ibilgutik kanpo geratzen direla. Gainera, ibaiertzeko landarediaren gaineko eragina ahalik eta txikiena izango da eta ezin izango du inolaz ere gainditu azpiegituraren zabalera.
- Erreketan zeharkako drainatze lanak egitea beharrezkoa balitz, estalkiaren luzera eta ibilguaren zuzenketa ezinbesteko gutxienez murriztuko lirateke.
- Paisaian eta jendea bizi den eremuetan izan dezakeen eragina baloratuko da eta behar diren neurri zuzentzaileak ezarriko dira.

#### **156. artikulua.- Azpiegitura zerbitzuen guneak eta hodiak.**

Hiriko zerbitzu gune eta hodi guztiak lur azpian egongo dira.

#### **157. artikulua.- Mantentzea.**

Legez laga eta hartutako edo titulartasun publikoko espazioen urbanizazioa kontserbatzeko gastuak Administrazioaren kontura izango dira. Horretarako, zerga bereziak jarri ahal izango dira. Titulartasun pribatuko espazioen mantentzea, erabilera publikoko zortasuna badute ere, partikularren kontura izango da.

Hala ere, akabera materiala edo zoladura ordezkatu edo aldatu behar denean, udalak ordainduko du kostuaren zati bat, baldin eta partikularrek kalitate bereziko materialak, harriak edo antzekoak jartzen badituzte.

Udalari dagokion zatia “ohiko” material baten eta aukeratutako bereziaren arteko aldea izango da, jartzea sartu gabe.

Udalaren zatiak ez du inoiz materialaren kostuaren %60 gaindituko. Erabilera publikoko zortasuna duten espazio pribatu horien argiztapen gastuak udalaren kontura izango dira. Lurpeko lineen kasuan artikulua honetako 2. paragrafoan jasotakoa aplikatuko da.

#### **158. artikulua.- Uraren hornidura sarea.**

1.- Sarearen ezaugarriak:

Maila gisa antolatuko da eta gutxienez 100 m-ko burdinurto nodularrezkoa izango da (kalkuluaren arabera).

Hartune tarteetan diametroak txikiagoak izan daitezke (kalkuluaren arabera) eta dentsitate altuko polietilenoa ere onartuko da. Debekatua dago altzairuzko hodiak erabiltzea.

Euri uren sarerako hustubideak jarriko dira sare berriko puntu baxuetan eta bentosak puntu altuetan edo behar diren tarte horizontaletan (500 m).

Sare Orokorra diseinatzean, kontuan hartuko da suteetako ur harguneen eragina, eta gertuen dauden bi ur harguneak erabili beharko balira, horietako bakoitzaren ur emaria gutxienez 1.000 l/min izango litzateke bi orduz, eta espaloi gaineko presioa gutxienez 10 M-ko ur zutabekoa.

## 2.- Sare ezarpenak:

Hornidura hodiak, ahal izanez gero, espaloien azpian eta estolderia mailaren gainetik jarriko dira.

Gutxienez 0,60 m estali beharko da espaloien azpian eta 1,00 m bidegurutzeen azpian.

Pasabide horiek hormigoiarekin indartuko dira eta kutxatila pasabideak hodiak igarotzekoarekin.

## 3.- Ur harguneak eta sute ahoak:

- Udalak homologatutako modeloekin bat datozen ur harguneak (60 mm-ko ahoa dutenak) jarriko dira 50 m-tik behin.
- Homologatutako modeloen arabera sute ahoak ere jarri beharko dira, bat hektarea bakoitzeko, ibilgailuak erraz sar daitezkeen lekutan eta gehienez 200 m-ko tartearekin.

100 mm-ko motakoak izango dira, izozteei eta ekintza mekanikoei aurre egiteko prestatutakoak. Hiru irteera dituen zutabeen amaituko dira: bat 100 mm-ko diametroarekin eta beste biak 70 mm-koarekin.

- 100 mm-ko diametroa duen irteerak STORZ modeloko errakorea izan behar du eta 70 mm-koek BARCELONA modelokoa (UNE 23.400-80 arauaren arabera).

Sute aho bakoitzak bere hodia izan beharko du sarera konektatzeko, eta horren diametroak eta konektatuko den sare atalak berdinak izan behar dute. 100 metroan behin, gutxienez, juntura elastikoa duen ataka moduko ixteko balbula izango dute eta behar bezala seinaleztatu behar dira, "Suteen aurkako babesa eta borroka. Seinaleztapena." UNE 23-003-81 arauaren arabera.

- Su hartzeko arrisku berezia duten industrien hornidura propiorako ur biltegia izango dute, beren ezaugarrien arabera 2 orduko autonomia duena.

## 4.- Sareko beste elementu batzuk.

- Kutxatila hormigoizkoak izango dira, eta bideen azpian jarri behar badira, hormigoia armatuzkoak izango dira; burdinurtuzko tapak izango dituzte, eta bideetan jarri behar badira, horiek ere sendotu egin beharko dira eta Udalak xede horretarako aukeratutako errotulua izango dute idatzita.
- Beharrezkoa denean, berotan galbanizatutako burdinurtuzko zatiak izango dituzte.
- Ainguraketak jarriko dira ukondoetan eta aldapa ataletan, eta 100 mm-tik gorako diametroa izan beharko dute, lurraren bultzada pasiboa kontuan izan gabe.
- Eraikin edo lur zati bakoitzerako hargunea (boladun balbula) lurzoru publikoan kokatutako kutxatila erregistragarri jarriko da beti.
- Kontagailuak gune zentralizatu batean jarriko dira, udal zerbitzuak erraz irits daitezkeen leku batean.

## 5.- Xedatutako arauetako aldaketak:

Salbuespen gisa, behar bezala justifikatutako arrazoi esplizituak emanaz gero, artikulua honetan xedatutako baldintzen gaineko aldaketak onartu ahal izango dira. Horretarako, nahitaezkoa izango da udal zerbitzu teknikoaren aurretiazko txostena.

**159. artikulua.- Saneamendu sarea.**

## 1.- Sarearen tipologia:

Saneamendu sareak sistema banatzailea izan behar du. Hala ere, berriro urbanizatzeko lanetan, hondakin urak batera husteko unean uneko soluzioak onartu ahal izango dira salbuespen gisa; betiere, ur garbien emari handiak ur beltzen sarera isuri gabe.

Eraikin berrien kasuan, barne saneamendu sistema banatzailea jarri behar da, eraikina kokatuta dagoen eremuko sare mota kontuan hartu gabe.

Bi sareek kutxatila banatan amaitu beharko dute, lursailaren barnean eraikigarriak ez diren lurretan, eta hortik egingo dira udaleko sarerako harguneak, bereizita.

## 2.- Sarearen ezaugarriak:

Sare Orokorreko hodi guztiek 300 mm-ko diametroa izango dute gutxienez. Ur hornidurarako hodiak baina beherago egongo da sarea, eta gutxienez 1 m estalita. Galtzadaren azpitik igaroko balitz, hormigoiarekin indartu beharko litzateke.

Kutxatila hormigoizkoak izango dira, "in situ" aurrefabrikatutakoak. Burdinurtuzko tapak izango dituzte; udalak xede horretarako aukeratutako errotulua idatzita izango dutenak. Ur beltzen sarean eta sare bateratuetan estankoa izango dira. Gutxieneko sekzioa 80 x 80 cm-koa izango da karratuak badira eta 80 cm-ko diametrokoa biribilak badira.

## 3.- Xedatutako arauetako aldaketak:

Salbuespen gisa, behar bezala justifikatutako arrazoi esplizituak emanaz gero, artikulua honetan xedatutako baldintzen gaineko aldaketak onartu ahal izango dira. Horretarako, nahitaezkoa izango da udal zerbitzu teknikoaren aurretiazko txostena.

**160. artikulua.- Energia elektrikoaren hornidura sarea.**

Banaketa linea guztiak (goi tentsiokoak eta behe tentsiokoak) lur azpikoak izango dira, hiriguneetan eta industrialdeetan beharrezkoa den 30 kv-ko zirkuitu paraleloak barne.

## 1.- Sareen ezaugarriak:

Egoerarik okerreanean, eroaleen eta eraikin edo eraikuntzetako puntu irisgarrien artean 5 m-ko distantzia egongo da, gutxienez.

Lur azpiko kanalizazioa 0,80 m-ko sakoneran egongo da goiko aldean. Zementuzko hodiak izango ditu: 10 cm-ko diametroko hodiak behe tentsiorako eta 15 edo 20 cm-koak goi tentsiorako; 13,2 kv-koa, zementuzko edo PVCzko junturak dituenak, 110 mm-ko diametrokoa behe tentsiorako eta 160 mm-ko diametrokoa goi tentsiorako. Hareazko azpia izango dute eta material bereko 20 cm-ko estaldura.

- Goi tentsioko eta behe tentsioko lineak zanga berean egongo dira.
- Erakunde eskudunek finkatutako baldintzak bete beharko ditu, eta, zehazki, behe tentsioko Araudi Elektronikoko MI-B.T.-006 Agindu Osagarrian xedatutakoa.

## 2.- Transformazio zentroak:

Konpainiaren premien arabera, Plan Orokorrean edo garapen plangintzan adierazitako lekuetan jarriko dira, abonatupei zerbitzua emateko. Lur azpikoak izango dira eta sarbide errazekoak, edo erai-kuntzen edo elementuen barruan egongo dira, kota aldeagatik hori egiteko aukera dagoenean, behintzat.

## 3.- Aireko lineak.

Aireko lineak lurzoru urbanizaezinean, parke eolikoetan edo antzekoetan instalatzeko, ingurumeneko erakunde eskudunaren aurretiazko baimena beharko da, belatz handiaren eremu sentikorraren gainean eraginik ez duela izango bermatzeko. Lurperatu behar ez diren aireko lineak egokitu egin beharko dira hegaztiak errazago ikus ditzaten.

### **161. artikulua.- Argiteria publikoaren sarea.**

#### 1.- Sarearen tipologia:

Argiteria publikoaren sarea lurpekoa izango da urbanizazio berriko eremu guztietan. Halaber, gaur egun aireko linea duten eremuak berriro urbanizatzen badira, xedapen hau nahitaezkoa izango da.

#### 2.- Zerbitzu mailak:

Hiriko bide nagusietan, zerbitzuko gutxieneko batez besteko argiztapena 15 lux-ekoa izango da eta gutxieneko uniformetasun faktorea 0,30ekoa.

Gainerako bide, plaza, oinezkoentzako zona, lorategi eta abarretan, batez besteko argiztapena 15 lux-ekoa izango da eta uniformetasun koefizientea 0,30ekoa.

Argiak goi presioko sodio lurrunezko lanparak izango dira eta mota, berriz, kasu bakoitzean erabaki beharrekoa.

Obra zibila NTE-IEE arauan aurreikusitakoarekin bat etorriko da eta behe tentsioko Araudi Elektrikoko Agindu Osagarrian xedatutakora egokituko da.

### **162. artikulua.- Gas naturalaren hornidura sarea.**

1.- Banaketa sarea lurpekoa izango da jartzen den eremu guztietan eta bere ezaugarriek indarreko araudiaren eskakizunak beteko dituzte.

2.- Finka bakoitzeko hargune orokorretik kontsumo puntuetara doazen goranzko kanalizazio bertikalak barruko patioetatik edo hodian kutxatik (aireztatua eta irisgarria) joango dira beti; behar bezala ezkutatuta geratzen badira soilik onartuko da eraikinaren kanpoko fatxadan jartzea (hala nola, esekilekuen barruan, sareta baten atzean, aireztatutako kaxa baten barruan, edo beste moduren batean, fatxadaren egitura behar bezala integratzen badira).

### **163. artikulua.- Telefonía sarea.**

Dokumentu hau behin betiko onartzen denean, nahitaez lurpekoa izan beharko du urbanizazio berriko eremu guztietan. Halaber, gaur egun aireko linea duten eremuak berriro urbanizatzen badira, zerbitzuaren konpainia titularrak xedapen hau bete beharko du nahitaez.

Konpainia hornitzaileak finkatutako kalitate eta araudi eskakizunak eta xedapenak bete beharko ditu sare horrek.

**164. artikulua.- Beste sare batzuk.**

Zanga berean aurreikusi beharko dira gas naturalaren etorkizuneko hartuneetarako hodiak, baita 110 cm-ko diametroko lau (4) hodi ere, telekomunikazioetarako edo udalak egoki irizitako beste erabilera batzuetarako.

## ZAZPIGARREN TITULUA. INGURUMENA BABESTEARI BURUZKO ARAU OROKORRAK

### 1. KAPITULUA. HONDAKIN UREN KONTROLA

#### 165. Artikulua.- Helburuak eta aplikazio eremua.

Hondakin urak erabiltzerakoan, tratatzerakoan, ezabatzerakoan eta zaintzerakoan bete behar diren baldintza sanitarioak eta teknikoak zehaztea eta osatzea da sail honen helburua. Halaber, urak erabiltzeko eta aprobetxatzeko oinarriak zehaztu nahi dira, ekologi ingurumena ez kaltetzeko, oreka naturalari ez eragiteko eta naturaren autoarazketa ahalmena ez gainditzeko.

Lezoko udalerriko erabilera guztietako eraikinek Saneamendu Sarera bideratu beharko dituzte beren isuriak. Isurpen horrek eta isuritako uren kalitateak ordenantza honetako xedapenak bete beharko dituzte.

Landa ingurunearen ustiapen jardueretan diharduten instalazioek —bizitegirako erabilera osagarria barne— banakako saneamendu irtenbideak hartu ahal izango dituzte (hobi septikoak, araztegi txikiak, etab.).

#### 166. artikulua. Oinarrizko definizioak.

- **Hondakinen isurpena.** Hondakin materia solido, likido edo gaseoso oro —hozketa urak barne—, fabrikazio edo industri jarduera batetik edo natur baliabideak ustiatzetik, berreskuratzetik edo prozesatzetik lortuak.
- **Industri jarduera.** Udaleko saneamendu sarera industri hondakinak isurtzen dituen establezimendu edo instalazio oro.
- **Hondakin urak.** Etxebizitzetatik, merkataritza eta industri instalazioetatik eta instalazio sanitario, komunitario edo publikoetatik datozen ur erabiliak, saneamenduko instalazio publikoetan onartzen direnak.
- **Etxeko hondakin urak.** Elikagaiak prestatzetik, egostetik eta maneiatzetik datozen hondakin likidoek osatzen dituzte, baita etxeko komunitetan edo aurreko paragrafoan adieraziriko beste edozein instalaziotan sortutako giza gorozkiak edo antzeko materialak ere.
- **Industrietako hondakin urak.** Aipatu diren instalazioetatik datozenak dira, establezimenduaren berriazko prozesuen ondorioz sortutako hondakinak daramatzatenak, eta, oro har, aurreko definizioan aipatu ez direnak.
- **Euri ur hondakinak.** Edozein prezipitazio naturalekin batera edo horren ondoren eta ondorioz gertatzen direnak.

**167. artikulua.- Hondakin uren saneamendua.**

Aurreko artikulua ezartzearen ondorioz zehazten denaz gain, arau hauek xedatzen dira.

- 1.- Araztu gabeko hondakin urak ur ibilguetara eta itsasertzetara isurtzea debekatua dago, eta horiek egungo edo etorkizuneko saneamendu sarera isuriko dira arazteko, beharrezkoa balitz, aurretik tratatuz.

Horretarako, aplikagarriak izango dira, hodi biltzaileen sarerako isurpenen baldintzak erregulatzeko, Udalak, Gipuzkoako Aldundiko Ingurumen Sailak, Añarbeko Uren Mankomunitateak eta beste erakunde eskudun batzuek amandako xedapenak, eta, betiere, bete egin beharko dira haiek finkatutako egungo baldintzak edo aipatutako erakundeek etorkizunean eman ditzaketen isurpen baldintza zorrotzagoak.

- 2.- Inguruan ur beltzen saneamendu sarerik ez duten lurzoru urbanizaezinetako eraikinek hondakin urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte.

Lezoko udalerrarenak diren Jaizkibelgo lur sail guztietan, debekatua dago beren toxikotasunagatik edo konposizio kimiko edo bakteriologikoagatik lurpeko urak kutsa ditzaketen isuriak sor ditzakeen jarduerarik ezartzea.

- a) Etxebizitzetarako eta tradiziozko nekazaritza eta arrantza ustiapen familiarretarako eraikinetako saneamenduko instalazioek hobi septiko edo putzu baliokide bat (Emscher, Imboff edo antzekoren bat) eta bakterio iragazki bat izango dituzte. Arazketaren efluentea lurrean infiltratzen daiteke, baita ur ibilguren batera isuri ere, ezarritako baldintzak betez. Lurrean infiltratzea onargarria izan dadin, ur freatikoa ez kutsatzea bermatu beharko da, eta material iragazlez beteriko edo hodi porotsuz hornituriko zanga bidez egingo da.

Hobi septikoen tipologia, dimentsionaketa eta eraikuntza diseinua Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzak "Gune bakartuetako hondakin uren tratamendu sistemak" argitalpean adierazitako irizpideei egokituko zaizkie.

- b) Etxebizitzetarako edo nekazaritza eta arrantza ustiapen familiarretarako ez diren eraikinetan beharrezkoak diren instalazioen proiektua egin beharko da, eta Udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute, isuriak indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen baldintzetara egokitzea bermatzeko.

Nekazaritza ustiapenentarako erabiltzen diren eraikinak badira, ustiapeneko hondakinak biltegitratzeko eta ezabatze sistemak proposamen zehaztua aurkezteko eskatuko da, eta puntu hauek kontuan izan beharko dira, gutxienez:

- \* Simaurtegien eta txiza putzuen kokapena, ur ibilguetatik urrun. Horretarako, kontuz ibili beharko da kare harrizko zonetan, lurpeko urak kutsa ez daitezen.
- \* Urtean ustiapenean sortzea aurreikusten den hondakin solido edo/eta likidoen kopurua, abere espezieen arabera.
- \* Deposituetako hondakinak biltegitratzeko aurreikusitako epea.
- \* Aurreikusitako epean hondakinak behar bezala biltegitratzeko proposatutako simaurtegi eta txiza putzu motak eta horien edukierak. Horiek eraikitzeko paramentu guztiak iragazgaitzak izango dira, biltegitratutako simaurrak iragaz ez daitezen.
- \* Simaurrak ezabatze proposatzen den modua, betiere ingurumena kutsatzen ez duten sistemak erabiliz. Simaurrak ustiapeneko lurretan isuri behar badira, hektarea eta urteko gehieneko dosi onargarria 30 m<sup>3</sup> simaurrekoa izango da; isurpena egiteko nahikoa lur

sail ez badago, irtenbide alternatiboak proposatuko dira. Proposamenik balego, Udalak ebartziko luke: zuzena balitz, onartu egingo luke, eta zati osatu gabeak edo okerrak betetzeko edo zuzentzeko eskatuko lioke jabeari; aldiz, ukatu ere egin lezake, horren helburuak lortzeko eraginik gabekoa edo desegokia irudituz gero.

- \* Lurpeko urak kutsa ditzaketen hondakinak sor ditzaketen berariaz adierazitako erabilera ezartzeko —esaterako, nekazaritza eta arrantza instalazio baimenduak edo etxebizitzaren saneamendurako hobi septikoak—, beharrezkoa da dokumentazio eranskin bat aurkeztea lizentzia eskaerarekin batera, adierazitako arriskuaren aurrean proposatutako neurrien eraginkortasuna justifikatzeko.

## 168. artikulua. Isurpenen erregimena.

### 1.- Xedapen orokorrak:

- Aurreikusitakoaren arabera, saneamendu sare orokorrera isuri behar diren hondakin urak sortzen dituzten jarduera guztiek (industri eta zerbitzu jarduerak) sare horretako erabilera baldintzak bete beharra daukate. Horrek ez ditu salbuesten indarrean dagoen Uren eta Ur Ibilguen Poliziari buruzko araudia eta etorkizunean horiek garatzeko edo ordezkatzeko onar daitezkeen legezko xedapenak betetzetik.
- Artikulu honetan zehaztutako baldintzak betetzen dituen efluentea —etxe eta industrietako jarduerak sortua— udaleko hondakin uren (ur beltzak eta grisak) sare orokorrera isuriko da. Beraz, estalkietako, urbanizazioetako eta hodiak jarritako errekaetako urak jasoko ditu soilik euri uren sareak.
- Beren erabilera eta lizentzia fiskala dela-eta industri jardueratzat jotakoez gain, erabilera hauek ere ordenantza honi dagozkion xedeetarako industri jardueratzat hartuko dira: kaltetan biltegiatzea, kargatzea eta deskargatzea eta industri jarduera gisa edo, zentzu hertsian esanda, ekoizpen jarduera gisa tipifikatu ezin den eta isurpen kutsatzaileak sor ditzakeen beste edozein erabilera edo zerbitzu publiko edo pribatu (zabortegiak, etab.).
- Isuritako hondakinak ordenantza honetan eskatutako kalitate mailen arabera egokitzeko, ordenantza honetan isurpen baldintzak betetzen ez dituzten urak sortzen dituzten jarduerak Udalaren baimena beharko dute aurretratatamenduak, arazketak eta, horrela badagokio, ezabatze sistemak instalatzeko (ezartzeko), hedatzeko, aldatzeko eta lekuz aldatzeko.

Jardueraren titularra arduratuko da ordenantza honetako eskakizunak betetzeko beharrezkoak diren instalazioak eraikitzeaz, ustiatzeaz eta mantentzeaz.

Etxekoak ez diren hondakin urak isuri ditzaketen industriko enpresen edo beste erabilera batzuen jardura lizentziarekin batera, Isurpenen Udala Baimena eskatu beharko zaio Udalari, eta kasu bakoitzean beharrezkoa den informazioa eman beharko zaio isuritako hondakin urak zer motatakoak diren ebaluatzeko.

Horiek horrela, eta egokituz jotako aholkuak jaso ondoren, Udalak isuri guztiak edo batzuk debekatu edo baimenduko ditu, finkatutako zehaztapenekin, mugekin eta baldintzekin bat etorriz.

Sare Orokorrean lotu aurretik, eraikuntzaren kanpoaldean, lurzoru publikoan, kontrolerako kutxeta bat jarri beharko da, hermetikoa eta giltza normalizatua duena, beharrezkoak eta komenigarriak irizten diren efluentearen hartuneak eta entseguak egin ahal izateko.

Oro har, industria edo jardura publiko edo pribatu baten hondakin urak kolektoreen sare publikora isuri ahal izateko, honako baldintza hauek bete beharko dira:

- a) Biltzailea garbitzeaz eta mantentzeaz arduratzen diren langileak elementu kaltegarrietatik babestea; esaterako, gas, ke eta lurrunetatik.

- b) Obra zibila babestea, eztanda, korrosio, sedimentu eta abarrek eragin ditzaketen kalteetatik.
- c) Ur zikinen araztegiaren funtzionamendu ona kaltetu dezaketen sustantziak kentzea (produktu toxikoak).
- d) Kutsadura kargak (emaria eta kalitatea) ez ditu gaindituko amaierako araztegiaren funtzionamendu eraginkorraren ahalbideak.

## 2.- Debekaturiko isuriak.

Debekatuta dago Europako Ekonomia Erkidegoko arautegiaren 1. taldeko substantzia kutsatzailerak isurtzea hondakin urak husteko sare orokorrera, bai eta, nolahi ere, ondoren adierazten diren konposatu eta material guzti hauek ere (ez da sailkapen zehatza, eta ondorio berdineko edo antzeko ondorioko taldetan bildu dira):

- a) Nahasketa leherkorak: Beren izaeragatik eta kopuruagatik, suteak edo leherketak eragin ditzaketen likidoak, solidoak edo gasak; berez nahiz beste substantzia batzuekin elkartzean. Sareak husten duen lekuan leherketa neurgailu baten bidez egindako bi neurketak ez du inoiz adierazi behar beheko lehertze mugaren %5 baino balio handiagorik, eta behin egindako neurketa batek ez du gainditu behar muga horren %10.
- b) Hondakin solido edo likatsuak: estolderiaren fluxuan buxadurak eragiten dituzten edo eragin ditzaketen edo hondakin uren sistemaren funtzionamendu onean eragin dezaketen hondakin solido edo likatsuak.

Hauek dira debekatutako materialak (ez dira guzti-guztiak azaltzen): koipeak, animalien hes-teak eta ehunak, simaurra, hezurak, larruak edo karnatak, erraiak, odola, lumak, errautsak, zepak, hondarrak, kare hila, harri edo marmol zatiak, metal zatiak, beira, lastoa, txirbilak, belar ebakinak, trapuak, aleak, lupulua, paper hondakinak, egurrak, plastikoa, mundruna, asfalto hondakinak, erregaiak edo olio lubrifikatzaileak (edo antzekoak) prozesatetik sortutako hondakinak, eta, oro har, 1,5 cm baino gehiagoko solidoak, horien tamaina eta lixibiatua edozein delarik ere.

- c) Koloreztatutako materialak: hondakin urei gehitzean, araztegi orokorretako tratamendu prozesuan garbitu ezin den kolorazioa ematen duten likidoak, solidoak edo gasak; hala nola, lakak, pinturak, bernizak eta tintak.
- d) Hondakin korrosiboak: saneamendu sarean edo araztegiaren korrosioa eragiten duten likidoak, solidoak edo gasak, baita urarekin erreakzionatu eta produktu korrosiboak sor ditzaketen substantzia guztiak ere.
- e) Hondakin erradiaktiboak: bititza ertaineko edo kontzentrazioko hondakin erradiaktiboak edo isotopoak, instalazioetan kalteak eragin ditzaketenak eta/edo mantentze lanetako langileentzat arriskutsuak direnak.
- f) Materia kaltegarriak eta substantzia toxikoak: solidoak, likidoak edo gasak, baldin eta berez edo beste hondakin batzuekin nahastuta herritarrei arazoren bat sortzen badiete, edo araztegi edo kolektore sarearen mantentze lanetako langileentzat arriskutsuak badira.

Halaber, debekatuta dago produktu horiek guztiak biltegitratzea proiektu honek hartzen duen eremu guztian, baita garraiatzea ere, ibilgailu egokietan eta dagokion udal baimenarekin egin ezean.

### 3.- Isurpen onartuak

Hondakin urak isurtzean, gehieneko aldiuneko kontzentrazio onargarriak organismo eskudunak edo eskudunek finkatutakoak izango dira.

### 4. Isuriak neurtzea eta zehaztea.

Kutsatzaileak izan daitezkeen industri eta/edo zerbitzu jardueren karga kutsatzailea zehazteko, gailu hauek instalatu eta udaleko zerbitzu teknikoan edo administrazio eskudunaren esku jarri beharko dituzte:

a) **Lagin hobia edo kutxeta.** Bere hondakin isurpenen kandola bakoitzean lagin hobi edo kutxeta irisgarri bat jarri beharko du jarduera bakoitzak, trabarik gabea eta urari beheiti kokatua, sarerako isurpenaren aurretik, ahal bada jabetzatik kanpo eta lurzoru publikoan. 120 mm-ko arbustu sareto bat izango du sarerako irteeran.

Jarduera ezartzeko proiektuko planoetan behar bezala zehaztu beharko da putzuaren eta horren gailu osagarrien kokapena, identifikatu eta horien errolda egiteko.

b) **Ur emarien neurketa.** Lagin putzu bakoitzak isurketak neurtzeko isurtegi bat izan beharko du, Parshall motakoa edo antzekoa, hondakin emaria zehazteko erregistroa eta totalizatzaile bat dituena. Kontsumitutako uren bolumena eta isurpen uren bolumena antzekoak badira, kontadore bakoitzeko ur emariaren irakurketa eta neurketa hondakin emariak neurtzeko erabili ahal izango da; bildutako uren jatorria putzua edo beste iturriren bat bada ere, hondar emaria neurtzeko zeharkako formularen bat erabili ahal izango da.

c) **Laginak.** Laginak hartzeko hainbat teknika erabiliko dira, egin beharreko zehaztapenaren arabera. Inoiz gairiditu ezin diren gehieneko kontzentrazioen kasuan, aldiuneko neurketa egingo da eguneko edozein ordutan; hondakin karga kutsatzaileen balioen kontzentrazio ertain adierazgarrietan, neurketak orduro egingo dira, proportzionalki emarian integratuak eta isurpen garaian hartuak. Isuriaren kopuru adierazgarria zenbatesteko gutxieneko eskakizunak administrazioak zehaztuko ditu industria interesdunarekin bat, eta egokitzen jotakoan berrikusi ahal izango dira. Beren tamaina eta/edo kutsaduragatik adierazgarriak izateaz gain, hondakin uren eta isurpen bolumenen ezaugarrietan gorabehera handiak dituzten industrietan laginak hartzeko aparatu automatiko bat eduki beharra daukate, emariarekiko proportzionala dena eta urte osoan zehar analisiak egiten dituen.

d) **Aurretratamendua.** Banaka edo taldean hondakin isuriaren aurretratamenduak egiten dituzten legez eraturako banakako edo taldeko aurretratamenduak badaude, lagin putzu bat ezarri beharko da araztutako efluenteen irteeran. Putzuak puntu honetako a) atalean aipatutako baldintza eta eskakizunak beteko ditu.

### 6. Ikuskapena eta zainketa.

1. Kutsatzaileak izan daitezkeen isuriak sortzen dituen instalazio (jarduera) baten titularra behartuta dago hauek egitera, administrazioak onetsiriko eskumeneko pertsonen aurrean:

- a) Ikuskariei beren funtzioa betetzeko beharrezkotzat jotzen dituzten instalazio ataletarako sarbi-dea uztea, aurretik jakinarazi beharrik gabe.
- b) Beharrezkoak diren neurketak, zehaztapenak, entseguak eta egiaztapenak egiteko ekipo eta tresneriaren muntaia egiten uztea.
- c) Ikuskariei enpresak autokontrolerako erabiltzen duen tresneria ikuskatzen ikustea, batik batik emariak neurtzekoak eta laginak hartzekoak, analisiak eta egiaztapenak egin ahal izateko.
- d) Beren funtzioak gauzatzeko eta betetzeko erraztasun guztiak ematea ikuskariei.

2. Ikuskapenaren emaitza aktan jasoko da, hiru aletan, eta hau adierazi beharko da:

- a) Isurien historiaren laburpena azkeneko ikuskapenaz geroztik. Ikuskariaren iritziz, enpresak bere isurpenak kontrol eraginkorraren pean dituen ala ez adieraziko da.
- b) Hartutako laginak eta horien motak.
- c) Aurreko bisitaldietako ikuskapenetan adierazitako behin-behineko hutsuneak zuzentzeko, industrialariak egin dituen aldaketak eta hartu dituen neurriak, baita horien eraginkortasunaren balorazioa ere.
- d) Ikuskapenean hautemandako anomalia berriak eta egokitzat jotako ohar gehigarri guztiak.

3. Instalazioaren titularrari edo ordezkariari ikuskapenean egotea eskatuko zaio, eta, unea iritsitakoan, baita akta sinatzeko ere.

Enpresa ados ez balego ikuskapenean egindako irizpenekin, balioztatzeekin edo iritziekin, dago-kion erreklamazioa aurkeztu ahal izango du udalaren aurrean, zerbitzu teknikoek aurretiko txostenaz aztertu ondoren, dagokion ebazpena eman dezan.

7. Programak eta inbentarioa.

Udaleko edo administrazio eskuduneko zerbitzu teknikoek isurpen baimenen erregistroa egin beharko dute hondakin isuriak identifikatzeko eta erregulatzeko.

#### **169. artikulua. Isurien ordenantza ez betetzea.**

Isurien araudi honetako xedapenak urratzen badira, dagozkion isunak ezartzeaz gain, udal administrazioak edo, horrela badagokio, administrazio eskudunak, neurri hauetakoren bat edo batzuk hartu ahal izango ditu, arau haustearen eraginak ezabatzeke eta legaltasuna berrezartzeko:

- a) Oker egindako isurpen lanak eta aurretratamendu instalazioetako lanak bertan behera uztea.
- b) Arau hausleari errekerimendua egitea, adierazten den epean, oker egindako obra eta instalazioetan lizentziako baldintzetara edo araudi honetako xedapenetara doitzeko beharrezko zuzenketak egiteko.
- c) Arau hausleari errekerimendua egitea, finkatzen den epean, oker egindako obra eta instalazioak lehen bezala uzteko, oker eraiki edo instalatu den guztia eraisteko eta, horrela badagokio, egindako kalteak konpontzeko.
- d) Beharrezko neurri teknikoak ezartzea, erabiltzaileak isurpen baimenean jasotako mugapenak betetzea bermatzeko eta efluente anomalarik ez isurtzeko.
- e) Instalazioetan neurri zuzentzaile zehatzak hartzea, ordenantza honetako arauak ez hausteko, eta, horrela badagokio, baita, administrazioak finkatutako epean, dagokion proiektua idaztea ere.
- f) Instalazioak ixtea edo zigilatzea, teknikoki edo ekonomikoki ezinezkoa bada dagozkion neurri zuzentzaileen bidez araua betetzea.
- g) Estolda sarera isurpenak egiteko baimena iraungitzea, baldintzak behin eta berriz eta itsukeriaz hautsi badira.
- h) Udal instalazioetan, horiei loturiko obretan edo udal ondareko edozein ondasunetan eragindako kalteak ordaintzea.
- i) Isurpen tasa aldatzea, eragindako egoerara egokitzeko, dagokion ordenantza fiskalaren arabera.

## 2. KAPITULUA. ATMOSFERA INGURUNEAREN BABESA

### 170. artikulua.- Helburuak eta aplikazio eremua.

Kutsadura atmosferikoa eta hirugarren batzuei eraginiko eragozpenak eta kalteak ahalik eta txikienak izan daitezten, udalerrri honetako igorpen iturriek (keak, hautsa, gasak eta usainak igor ditzaketen instalazioak —finkoak eta mugikorrak—, ibilgailuak, establezimenduak eta jarduerak) bete beharreko baldintzak erregulatzen ditu arau sail honek, beren izaera eta titulartasuna edozein delarik ere —publikoa edo pribatua—.

### 171. artikulua- Gasak, lurrinak, keak, hautsa edo gandua sortzen dituzten jarduerak.

#### 1.- Xedapen orokorrak:

Gas, lurrun, ke, hauts eta gandu emanazioak sortzen dituzten jarduerak egiten diren lokalak behar bezala egokitu beharko dira, eta industri ustiapenetako barne esparruko emanazio horien gehieneko kontzentrazioek ezin izango dituzte gainditu Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arrisku-tsuen erregelamenduko II. Eranskinak eta 1971ko martxoaren 9ko Laneko Segurtasun eta Higieneko Ordenantza Nagusiak ezarritako kopuruak.

Gandua eta emanazio gogaikarriak edo usaintsuak sor ditzaketen lanak egokitutako lokaletan egin beharko dira, horiek kanpora heda ez daitezten. Neurri hori nahikoa ez bada, lokal horiek guztiz itxita egon beharko dute, eta tximini edo berariazko hodi bidezko kanporako aire ebakuazioa izan beharko dute.

Kanporatutako ke edo gasek ezin izango dute metro kubikoko 0,25 gramo hauts baino gehiago eduki. Instalazioa edozein tamainatakoa izanda ere, isuritako hauts kopuruak ezin izango ditu 100 kg/h gainditu. Adierazitako bi mugetatik murriztaileena aplikatuko da, autonomia erkidegoko edo estatuko legeriak xedaturikoa errespetatuz, betiere.

Hautsa sortzen edo igortzen duten jarduerak egiten diren lokalak erabat garbi eduki beharko dira beti, eta hautsa jalki ohi den lekuak maiz ekortuko dira, aurretik hezetuz, edo leku horietan txirbila edo sustantzia higroskopikoak botaz —adibidez, kaltzio kloruroa—. Hautsa atzitzeko gailu bat izango dute, eta hautsa atmosferara igorri aurretik araztu egin beharko da, horren materia eseki kopurua murrizteko.

Eraispen obretan eta hautsa sortzen duten obra guztietan, dispersioa gutxienekora murrizteko beharrezko neurriak hartuko dira, eta horiek behar bezala zehaztuko dira proiektuan.

Lan horiek emanazio narritagarriak edo toxikoak sortzen badituzte, guztiz itxiriko lokal batean egingo dira, presio txikiagoa izango du, gasik edo produkturik irten ez dadin. Kanpora atera aurretik, araztu egingo da, laginak hartzeko erregistroko kontzentrazioa Jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen erregelamenduan lan girorako adierazitako kopuruaren bikoitza baino txikiagoa dela bermatzeko, eta adierazitako ezaugarriak dituen tximiniatik egingo da kanporatzea.

Ordenantza hauetan erregulatutako instalazioetan eta jardueretan, atmosfera askera kanporatutako gasek ezin izango dute hauts asko utzi horma edo lurretan.

Besteak beste, hautsa eta gandua sor ditzaketen gailu guztiek —esaterako, xehamakinek eta birringailuek— bilketa gailuak izango dituzte horiek ingurunean ez hedatzeko, eta ezin izango dira aurretik araztu gabe atmosferara kanporatu. Hautsek edo gas erregaiek sua hedatzeko bektore gisa ez jarduteko beharrezko neurriak hartu beharko dira.

## 2.- Errekuntza instalazio finkoak.

### I. ERREGAI ERABILGARRIAK

1. Errekuntza foku finkoak ke arazketa gailu eraginkorrik ez badu eta 20 kg/h baino gutxiago kontsumitzen badu, abuztuaren 23ko 2204/1975 Dekretuko IX. Eranskinean definituriko etxeko erabileretarako eta berokuntzarako ikatz begetalak, coke eta 1. kalitateko ikatzak erabili ahal izango dira.
2. Erregai foku finkoetan, erabilitako erregaiak aipatu berri den dekretuan aurreikusirikora egokitu beharko dira, eta horien erabilera ordenantza honetan zehazten den moduan arautuko da.
3. Ezin izango da hondakinik erre (etxekoak, industrietakoak edo edozein jatorritakoak) arazketa instalaziorik eta udalaren aurretiko baimenik ez badu.

### II. ESKA DAITEZKEEN BALDINTZAK

1. Errekuntza instalazioek eta finkatutako errekuntza fokuek errekuntza osoa lortzeko behar diren ezaugarri teknikoak bete beharko dituzte, erabiltzen den erregai motaren arabera.
2. Horretarako, beharrezko neurriak hartu behar dira errekuntza foku finkoak behar bezala funtzionatzen ari direnean kutsatzaileen isurpen mailak otsailaren 6ko 833/1975 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritako mugen barruan egoteko.
3. Keen opakotasunari dagokionez, Ringelmann eskalako 1 zenbakiaren parekoa edo hori baino txikiagoa izango da, eta 2 zenbakira iritsi ahal izango da pizte eta karga garaietan; horiek 10 minututik beherako iraupena izango dute, eta ordubete baino gehiagoko tartea egongo da batetik bestera. Industri zonetako isuriak salbuespena dira, eta aipatu berri den Dekretuko IV. Eranskinean adierazirik mugak ezarriko zaizkie.

### III. KANPORATZE HODIAK

1. Keak, gandua, lurrunak eta beste effluente kutsatzaile batzuk —edozein jatorri izanik ere— hodi edo tximini bidez kanporatu beharko dira.
2. Beren ezaugarriak direla-eta erakunde eskudunak debekatutako gasik, kerik edo gandurik ezin izango da isuri estolderiara.
3. Kanporatze hodiak eta tximiniak:

Etxebizitza eraikinetako, egoitza kolektiboetako edo merkataritza egoitzetako etxeko instalazioen eta berokuntza instalazioen edo ur bero sanitarioa sortzeko zentralizatutako instalazioen tximiniek indarrean dagoen Eraikuntzaren Kode Teknikoan ke hodie buruz finkatutako eraikuntza irizpideei jarraitu beharko diete.

Kanporatu beharreko produktuen korrosioarekiko erresistenteak edo inerteak diren materialekin egin behar dira tximiniak eta horiei dagozkien lotura hodiak; horien tenperatura giro tenperatura ez bada, gutxienez 5 zentimetroz bereiziko dira erabiltzailearena ez den edozein eraikin edo lokaletatik, eta ezingo dira ezeri ukitzen egon, erabiltzerakoan horrekin kontaktuan dauden lokalen paramentuetako tenperatura ez igotzeko bero isolatzaile edo isolatzaile egokiren bat ezarri ezean. Bero isolatzaile hori xehetasunez deskribatu beharko da memorian eta planoetan, eta horren eraginkortasuna analitikoki justifikatu beharko da eraikuntza lizentzia eskaeretan edo elementu horien erabileran.

Tximiniak tiro perfektua izango dute, ke abiadura egokia duena, onartutakoa baino gar, piztutako txinparta, errauts, kedar edo partikula gehiago irten ez dadin.

Oro har, hodi bat ezarriko da foku bakoitzeko, hainbat fokuren hodi bateratua horretarako behar bezala proiektatua dagoenean izan ezik, edo produktu gaseosoen erregai fokuak direnean izan ezik.

Halaber, hodi bakarra erabili ahal izango da hainbat berokuntza zentral edo ur bero sanitarioen produktzioko erregai foku finkoentzat, betiere, erregai bera erabiltzen badute, sorgailu multzoa eraikin berean badago eta zerbitzu bera bermatzen badute; kasu horretan, errekuntza foku finakoren bat edo batzuk geldirik egonda ere, instalazioaren diseinuak behar bezalako funtzionamendua bermatzen duela justifikatu beharko da irizpide teknikoak erabiliz.

Tiro behartua duten errekuntza foku finko bat baino gehiago ezin izango da hodi bakar batetik kanporatu.

1976ko urriaren 18ko Industria Saileko Aginduan barne hartutako jardueretarako, agindu horretako III. Eranskinean xedatutakoaren arabera, keak edo gasak kanporatzeko hodiak laginak hartzeko erregistro bat izan beharko du. Hor barne hartu gabeko jardueren kasuan, keak edo gasak kanporatzeko hodiak laginak hartzeko erregistro bat izan beharko du, 3 cm-tik gorako diametrokoa. Leku irisgarri batean kokatuko da, eta horren sekzioaren, gasen sarbide puntuaren eta turbulenzia zonen (ukondoak, sekzio aldaketak, konexioa, etab.) gehieneko dimentsioa baino lau aldiz handiagoko distantziara ezarriko da gutxienez.

#### 4. Hodien altuera.

Industri instalazioetako edo berokuntzako edo ur bero sanitarioa sortzeko kolektibo motako instalazioetako kanporatze hodiak 1976ko urriaren 18ko Industria Saileko Aginduaren II. Eranskinean xedatutakora egokitu beharko dira (1976ko abenduko BOE).

### **172. artikulua- Eztanda eta errekuntzako ibilgailu eta motorrek eragindako gasen dispersioa.**

1. Lezoko udalerrian ibiltzen diren eztanda motorreko ibilgailu automobilek abuztuaren 9ko 74/3025 Dekretuan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, edo, bestela, hori ordezkatzeko edo osatzen duen araudian ezarritakoak.
2. Aipatu berri den dekretu horretako xedapenak betetzeaz gain, karterreko gasak birziklatzeko gailua duten ibilgailuak ezin izango dira eraldatu eta gas horiek zuzenean atmosferara isurtzeko moduan prestatu. Gas horiek berez zuzenean atmosferara isurtzen dituzten motorren kasuan, ezin izango dute pisuaren %0,15 baino hidrokarburo gehiago eduki.
3. Eztanda edo errekuntzako motor finkoek aurreko artikuluan ibilgailu automobilentzat adieraziriko mugapen berak izango dituzte.
4. Motor horien ke hodiko gasak beste edozein jardueretatik bereizitako hodi batetik kanporatu beharko dira.
5. Isilgailua izan beharko dute, zaratak ez ditzan gainditu hori kokatuta dagoen zonarako eta lekurako ezarritako mugak.

### **173. artikulua- Instalazioak mantentzea, berrikustea eta ikuskatzea.**

Zerbitzu hauei dagozkien instalazio guztiak kontserbazio eta garbitasun egoera ezin hobean mantendu beharko dira.

Errekuntza instalazioak urtean behin berrikusi eta garbitu beharko dira gutxienez, eta udaleko zerbitzu teknikoen edo eskudunen errekerimenduz, titularrak hori egiaztatu beharko die, enpresako mantentze zerbitzuetako instalatzaile baimendu batek edo profesional gaitu batek emandako ziurtagiriaren bidez.

Ziurtagiri horretan, esplizituki adieraziko da kanporatze hodie eta galdara horiei atxikiriko partikulak garbitu egin direla eta erregailua doitu egin dela, baira arazte sistemak frogatu direla ere. Era berean, deskribaturiko lanak zein datatan egin diren adieraziko da.

Halaber, prozesu instalazioak sei hilabetean behin berrikusi beharko dira gutxienez, eta udaleko zerbitzu teknikoen edo eskudunen errekerimenduz, titularrak hori egiaztatu beharko die, enpresako instalatzaile baimendu batek edo profesional gaitu batek emandako ziurtagiriaren bidez.

Ikuskatze zerbitzuen ikuskapenaren ondoren jarduera jakin bat araudira egokitzen ez bada – instalazioak, funtzionamendua edo baimendutako erregaia direla eta–, hautemandako arau hausteen akta jasoko da, eta horren berri emango zaio agintari eskudunari.

Beharrezko neurri zuzentzaileak hartzeko epe bat ezartzea proposatuko dio ikuskapen zerbitzuak agintariari.

Keak, gasak, lurrinak edo hautsa isurtzeak osasun publikoa arrisku larrian jartzen duela hautematen bada, hori eragiten duten instalazioak berehala ixtea aginduko da. Neurri zuzentzaileak hartzeko epea igaro ondoren neurri horiek hartu gabe badaude ere ixteko agindua har daiteke.

### 3. KAPITULUA. SAILA. ZARATAREN ETA BIBRAZIOEN KONTROLA

#### 174. artikulua.- Helburuak eta aplikazio eremua.

1. Arau honen helburua hau da:

- \* Ingurune urbanoko soinu kalitateaz arduratzea.
- \* Eraikinen beharrezko isolamendu akustiko kalitatea bermatzea.
- \* Iturria edozein dela ere, lekuaren eta ordutegiaren araberrako gehieneko soinu eta bibrazio mailak arautzea.

2. Ordenantza hau bete beharko dute beren jardueretan, funtzionamenduan edo erabileretan horrek araututako soinu efektuak sortzen dituzten ekitaldi, establezimendu, jarduera, gailu, zerbitzu, eraikin eta instalazio finko eta mugikor guztiek.

#### 175. artikulua.- Irizpide orokorrak. Eremu akustikoak.

Urriaren 17ko zaratari buruzko 37/2003 Legean eta lege hori garatzen duen urriaren 19ko 1.367/2007 Errege Dekretuan xedatutakoarekin bat etorritz, Plan Orokorrak esku-hartzeko proposamen hauek ditu:

1. Eremu akustikoen mugaketa:

Hiri lur eta lurzoru urbanizagarri guztiak kalitate akustikoko helburu berak dituzten lurralde eremutan banatzen dira, horietako bakoitzean nagusitzen den erabilerarekin bat etorritz. Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra. D Dokumentua. "Hirigintza Arau orokorrak" 138. Era berean, eremu akustikoak mugatzen dira lurzoru urbanizaezinetan, bide edo trenbide komunikazioen sistema orokorrera bideratutakoak eta ekipamendu jakinetara edo babes bereziko gunetara bideratutakoak, betiere naturgune lasaiekin pareka daitezkeenean.

1.367/2007 Errege Dekretuaren 5. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, ez da eremu akustikorik mugatzen gainerako lurzoru urbanizaezinetan.

Eremu akustikoak erabilera nagusiak edo aurreikusitako erabilerak kontuan hartuta mugatzen direnez, Plan Orokorren proposamena horri buruz, bat dator, oro har, zonifikazio edo sailkapen globalarekin, eta II.2.2. planoan zehazten dira. Eremu akustiko bakoitzerako finkatu diren kalitate akustikoko helburuak 2007ko urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuan adierazitakoak dira, Udalak udal ordenantzen bidez horri buruz xedatu dezakeenaren kalterik gabe.

## 2. Zarata mapak:

Administrazio eskudunek Plan Orokorrean aurreikusitako bide eta trenbide ardatzen zarata mapak onartu beharko dituzte:

- \* Gipuzkoako Foru Aldundiak, bere titulartasuneko errepideei eta aurreikusitako saihesbideari dagokionez.
- \* ADIF eta/edo RENFE, Irun-Madrid trenbideari dagokionez.

Bi plan horiek egun bideratzen ari dira. Zarata mapen helburuak eta edukiak azaroaren 17ko 37/2003 Errege Dekretuaren 15. artikuluan xedatutakora egokituko dira.

## 3. Zortasun zona akustikoen mugaketa:

Zortasun akustikotzat hartzen dira, batetik, bide eta trenbideen funtzionamendua eta garapena eta, bestetik, azpiegitura horietan sortzen den zaratak eragindako lekuetan dauden edo aurreikusita dauden erabilerak, jarduerak, instalazioak edo eraikuntzak bateragarri izan daitezten lortzera bideratutakoak. Zona horiek mugatzea azpiegitura horietan eskumena duten administrazioen betebeharra da, eta zarata mapetan mugatu behar dira.

## 4. Kutsadura akustikoaren aurkako ekintza planak:

Kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez diren eremuetan egingo dira, finkatutako balioak berrezartzeko egin behar diren ekintzak zehazteko. Administrazio eskudunek onartu beharko dituzte zarata mapak egiteko, zaratari buruzko 37/2003 Legearen 22. artikuluan eta hurrengoetan finkatzen diren helburuak eta edukiekin bat etorritik.

## 5. Zarata mapa ez estrategikoak:

1367/2007 Errege Dekretuaren 32. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, Udalak udalerrri osoaren zaraten eraginaren ebaluazioa egingo du, eta ondoren, zarata mapa ez estrategikoak egingo dira kalitate akustikoko helburuak betetzen ez diren eremuetan. Zarata mapa ez estrategikoak egitea kasuan kasuko administrazio eskudunei dagokie.

## 176. artikulua. Definizioak.

**Erabilitako gailua:** zarata neurtzeko tresneria egokia erabiliko da, dardarekiko giza erantzuna neurtzeko tresnei buruzko UNE-ISO 8041:2006 arauen arabera.

**Dezibelioak:** soinuaren intentsitatea neurtzeko erabili ohi den eskala adostua. Soinu bati dagokion potentziaren eta erreferentziatzat hartutako potentzia baten arteko erlazioaren logaritmo hamartararen balioa hamar bider da soinu baten dezibelioa. Halaber, soinuari dagokion intentsitatea dela esan daiteke (denbora unitateko eta azalerako jasotako energia).

Transmitituriko potentzia adierazi ordez, soinu presioen arteko erlazioa ezarriz ere lor daiteke dezibelioen balioa. Kasu horretan, "10 bider" faktorearen ordez "20 bider" faktorea erabiliko da, zenbaki baten berbiduraren logaritmoa zenbaki horren logaritmoaren bikoitza baita.

Hori interesgarria da, neurtutako efektua, maiz, presio bariazioa izaten bata (entzumena, mikrofonoak, etab.).

**Aire zarataren iturburua:** instalazio, jarduera edo erabilera bat aire zarataren iturburutzat joko da funtzionatzen ari dela 60 dB (A) baino gehiagoko aire zarata maila lortzen badu (beste lokal batzuekiko itxitura mugakideetatik gertu eta lokal horren barruan).

**Talka zarataren iturburua:** instalazio, jarduera edo erabilera bat talka zarataren iturburutzat joko da martxan ari dela lokal hartzaileetan edo beste eraikin batzuetan 178. artikuluko aire zarata mailak gainditzen baditu, eraikuntza elementuen gainean eragindako talkengatik.

**A eskalako soinu maila:** soinu presioaren maila dezibeliotan, A haztapan iragazkia duen sonometro bidez neurtua. Horrela lortutako mailari dB (A) edo dB A deitzen zaio.

Proiektuetan zenbatetsitako soinu mailak eta neurketa ekipo bidez egindako irakurketak edo erregistroak dB A-tan adieraziko dira (A haztapan eskalako dezibelioak).

**Kanpoko soinu maila:** ordenantza honen helburuetarako, dB A-tan emandako soinu maila da. Jarduera batetik dator (iturburu igorlea) eta kanpoan neurtzen da, hartze lekuan.

Hartze puntua eraikin batean badago, hartze eraikinaren argi patioetatik, fatxadatik edo etxe blokeen patioetako kanpo hormatik 0,5 m eta 1 m bitartean ezarri beharko da neurketa ekipoaren mikrofonoa.

Hartze puntua bide publikoan edo espazio publikoan badago, establezimendu edo jarduera igorlearen jabetzaren mugetatik 10 metrora jarri beharko da mikrofonoa, eta lurzorutik 1,2 metroko altueran.

**Barneko soinu maila:** ordenantza honen helburuetarako, dB A-tan emandako soinu maila da. Jarduera batetik dator (iturburu igorlea) eta eraikin hartzailearen barruan neurtzen da, zarata maila maximoa den irekidura eta itxitura baldintzetan.

Neurketa ekipoaren mikrofonoa gela erdian jarriko da, edo hormatik gutxienez 1,5 metroko distantziara eta 1,2 eta 1,5 metro bitarteko altueran.

Lokal igorleko zarata egituraren bidez igortzen dela pentsatzen bada, barneko soinu maila erabiliko da eraikin batean zaratak eragindako eragozpen mailaren adierazle gisa. Aldiz, fatxadatik, leihoetatik edo balkoietatik aire bidez igortzen bada, kanpoko soinu mailaren irizpidea aplikatu beharko da.

**Zarata:** gizakiei kalte edo enbarazu egiten dieten soinuak, edo horiengan erantzun psikologikoa eta fisiologikoa sortzen dutenak edo sor dezaketenak.

**Hondo zarata:** zarata asaldatzailerik ezean egoten dena.

**Soinua:** edozein presio oszilazio, partikulen desplazamendu, partikulen abiadura edo parametro fisiko, horren konpresioak edo errefrakzioak eragiten dituzten barne indarrak dituen ingurune batean.

Soinuaren deskribapenak edozein ezaugarri barne har dezake; esaterako, intentsitatea, iraupena eta maiztasuna.

**Soinu oldarkorra:** iraupen urriko soinua, gehienetan segundo bat baino laburragoa, igoera malkartsua eta berehalako jaitsiera dituena; hala nola, eztandak, mailu talkak edo forja lanak eta su armen deskargak.

**Sonometroa:** mikrofono anplifikadorea, RMS detektatzailea, irakurketa integratzaile-adierazlea eta haztapen kurba dituen tresna, soinu presio mailak neurtzeko erabiltzen dena.

**Tonu purua:** tonu bakar gisa edo tonu bakarren segida gisa jaso daitekeen edozein soinu. Ordenantza honen helburuetarako, tonu puru bat egongo da, honako kasu hauetan: zortzidunaren heren baten bandan soinu presioaren mailak ondoko bi banden soinu presioaren mailen batez besteko aritmetikoa 5 dB-etan gainditzen badu, 500 Hz-etan zentratutako zortzidun herenetako frekuentzietan, eta 8 dB-etik gora, 160 eta 400 Hz artean zentratutako frekuentzietan.

**Bibrazioak:** eraikinetako bibrazio mailaren adierazgarri gisa erabiliko den parametroa azelerazio bertikalaren balio eraginkorra izango da m/seg<sup>2</sup>-tan, 1 eta 80 Hz arteko zortzidunaren heren batean.

Dagokion “bibrazio maila haztatua”, (La)-z adierazia, honela definituko da:  $L = 20 \log A/A$ . Zortzidunaren heren bakoitzean m/seg<sup>2</sup>-ko azelerazio muga onargarria da A.

### 177. artikulua. Prebentzio urbanorako irizpideak.

1. Urbano izaerako irtenbide eta plangintzetan eta jarduera eta zerbitzuen antolaketan kontuan izan beharreko faktoreez gain, besteak beste, honako hauek egitean ere kontuan izan beharko da zaraten eta bibrazioen eragina:

- \* Trafikoaren antolaketa, oro har.
- \* Garraiobide urbano kolektiboak.
- \* Zabor bilketa.
- \* Ikastetxeen kokapena, bizitegi kolektiborako lekuak baitira.
- \* Isolamendu akustikoa, proiektuetan zaratatik babesteari buruzko Eraikuntzaren Kode Teknikoaren DB-HR agiria betetzea.
- \* Zirkulazio elementuen eta azpiegituren plangintza, proiektua eta zuzenketa egitea (topoa, N-1, Renfe, etab.) dagozkien isolamendu eta moteltze akustikoko elementuak erabiliz (eraikinen distantzia eta atzeraemanguneak, zuhaitziak, hormak edo pantaila isolatzaile xurgatzaileak, etab.).

### 178. artikulua.- Berriazko prebentzioaren irizpideak.

Eraikinen baldintza akustikoak:

1. Zaratatik babesteari buruzko Eraikuntzaren Kode Teknikoa edo hori osatzen eta ordezkutzen duten araudiak zorrotz betetzea bereziki balioetsiko da lizentziak ematerakoan.
2. “Zarata fokutzat” jo daitekeen jarduera edo instalazio bat ezartzerakoan, ondoko esparru batekiko banaketak isolamendu akustikoa bermatu beharko du eraikuntza elementu horizontaletan eta bertikaletan, gutxienez 50 db-ekoa eguneko ordutegian eta 60 db-ekoa gauekoan, modu mugatuan bada ere.
3. Jardueraren titularra arduratuko da soilik isolamendu akustikoa handitzeko eskakizun horretaz.

### 179. artikulua.- Ibilgailuen zaratak.

Besteak beste, motorrak eta ke hodiak ibilgailuak, atoiak, erdiatoiak eta horien zatiak edo piezak homologatzeari buruzko ekainaren 6ko 2028/1986 Errege Dekretura eta “ibilgailu automobiletan onargarriak diren gehieneko zaraten taulara” egokitu beharko dituzte ibilgailu motordunen jabeek edo/eta erabiltzaileek, 1972ko maiatzaren 25eko Dekretuan ezarritakoaren arabera.

"Zaritari dagokionez ibilgailuak homologatzeari" buruzko 9. arauan eta ISO-150, R-362 arauan xedatutakoaren arabera neurtuko da zarata.

Udalerrri osoan debekatua dago eguneko 24 orduetan ibilgailuen gailu akustikoak erabiltzea. Arrisku egoera edo istripu arriskua badago, hori ez da aplikagarria izango, ezta poliziaren, suhiltzaileen eta anbulantzien kasuan ere.

Debekatua dago ibilgailuen abiadurak gehiegi behartuz zaratak sortzea, baita eraikinak, etxadiak edo kaleak etengabe inguratuz zirkulatzea ere, arrazoirik gabeko zaratak eta azelerazioak eraginez.

#### **180. artikulua.- Beste zarata mota batzuk.**

1. Besteak beste, bide publikoan, egoteko zonetan, parkeetan, pasealekuetan, lorategietan eta erai-kinen barnean zaratak sortzerakoan, herritarren bizikidetzak eskatutako mugak bete beharko dira, zehazki:
  - a) Giza ahotsaren tonu altuegia edo zaratak sortzen dituen zuzeneko jarduera (gaueko orduetan 22etatik 8etara).
  - b) Etxe abereen soinuak, kantuak eta garrasiak.
  - c) Musika edo soinu aparatu edo tresnak.
  - d) Etxeko aparatuak.

Musika aparatu edo tresnek sortutako zaratei dagokionez, 147. artikuluko taulan zarata mailei (bai egunekoak, bai gauekoak) buruz adierazitakoa bete beharko da.

Debekatua dago bide publikoan irrati eta telebista aparatuak eta, oro har, musika aparatuak piztea, baita 218. artikuluan ezarritako mugak gainditzen dituzten antzeko jarduerak egitea ere. Egoera berezietan —festak, etab.— baimendu ahal izango dira.

#### **181. artikulua.- Zaratak sortzen dituzten bide publikoko lanak.**

1. Aldi baterako lanek —esaterako, eraikuntza lan publiko nahiz pribatuak— besteren jabetzako barneko soinu mailen hondo maila areagotzen badute, horiek ezin izango dira egin 22ak eta hurrengo eguneko 8ak bitartean. Eguneko beste ordu batzuetan erabilitako ekipoez ezingo dute 80 dB (A)-tik gorako soinu mailarik sortu 1,5 m-ko distantziara.
2. Gaueko orduetan lan egiteko debekutik salbuetsita daude presako lanak, eta horien premiagatik edo arriskuagatik, eta sor ditzaketen eragozpenengatik egunez egin ezin direnak. Udal aginpideak berriaz baimendu beharko du gaueko lana, eta bete beharreko soinu mugak ere horrek zehaztuko ditu.

#### **182. artikulua.- Zamilanari buruz (zaratak).**

Debekatua dago 22ak eta hurrengo goizeko 7ak artean salgaiak kargatzea eta deskargatzea, baita kaxak, edukiontziak, eraikuntza materialak eta antzeko objektuak maneatzea ere. Zaborra biltzeko eta elikagaiak banatzeko lanak salbuetsita daude. Lanaldiaren gainerako orduetan, ahalik eta kontu handienaz egin beharko dira, ahalik eta eragozpen txikiena eta erabat ekidin ezin direnak soilik sortzeko.

178. artikuluan aurreikusitako gehieneko zarata mailak beti errespetatu behar dira.

Beharrezkoa izanez gero, beharrezko neurri zuzentzaileak hartu beharko dira, edo zehaztutako ordu-tegira egokitu beharko da.

### 183. artikulua.- Zaratak eta/edo bibrazioak sor ditzaketen makinak eta aparatuak.

Mehelinetan, sabaietan, solairuetan eta eraikinen gainerako egitura elementuetan ezingo da instalatu zaratak eta/edo bibrazioak sortzen dituen makina eta instalazio finko edo mugikorrik.

Lana bibrazioen aurkako elementu egokien edo bankaden gainean egin beharko da, eta proiektuaren dokumentazioan horien egokitasun teknikoa justifikatu beharko da.

Fluidoaren behartutako desplazamendurako, aireztatzeko, aire girotuko eta aire konprimituko hodi eta ekipoa elementu elastikoen bidez finkatu beharko dira egituran. Era berean, tuba edo hoditerietarako konexioak hartune edo gailu elastiko bidez egingo dira.

Justifikatutako arrazoiren bat izan ezean (lapurreta, sutea, etab.), debekatua dago abisu sistemak joaraztea; esaterako, sirenak edo alarmak.

### 184. artikulua.- Zarata eta bibrazio mailak.

#### Zarata

Hartze zona	Kanpoko soinu maila		Barneko soinu maila	
	Egunekoa	Gauekoa	Egunekoa	Gauekoa
Guztiak industriala izan ezik	55	45	30 (logelan) 35 (beste gela batzuetan)	25 30
Industrialak	70	60		

#### Gehieneko bibrazio mailak

Hartze zona	Kanpoko soinu maila		Barneko soinu maila	
	Egunekoa	Gauekoa	Egunekoa	Gauekoa
Guztiak industriala izan ezik	60	55	40 (logelan) 45 (beste gela batzuetan)	25 40
Industrialak	75	70	50	45

Mailak dB (A)-tan

Gaualditzat jotzen da 22ak eta hurrengo eguneko 8ak arteko tartea.

Era berean, azaroaren 17ko Zaratar buruzko 37/2003 Legean xedatutakoa eta Lege hori garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretua bete beharko da.

#### 4. KAPITULUA. URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA LANETARAKO INGURUMEN BALDINTZAK

##### 185. artikulua.- Neurri babesleak.

###### 1.-Geologia eta geomorfologia

1. Urbanizazio eta eraikuntza lanen proiektuak arrisku geologikoen ebaluazio azterketa zehatzekin osatuko dira (azterketa geoteknikoak etab.), azterketa horiek egitea komenigarri dela ikusten den kasu guztietan. Azterketa horiek kasu bakoitzean arrisku horiek ezeztatze beharrezkotzat hartzen diren prebentzio neurriak zehaztu beharko dituzte (ezponden maldak eta beren luzera murriztea, drainadurak kontuz proiektatzea, babes mailak zabaltzea, landare lurra ekartzea eta berriro landarez estaltzea, eta egokitzen jotzen diren gainerako neurri guztiak).
2. Proiektatutako lanak eta jarduerak teknikoki ondo kontrolatu eta zainduko dira, egonkortasun eta higadura arazoak garaiz hautemateko eta hartu beharreko neurri babesleak edo prebentzio neurriak erabakitzeko, eta, hala badagokio, egokiak diren neurri zuzentzaileak lehenbailehen hartzeko.
3. Higa daitezkeen eremuetan edo higitzeko arriskua duten eremuetan, lur erauzketak egitea, lurgaineko eta lurpeko drainatze sareak aldatzea eta landaredia desagertzea saihesteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira, eta zuhaitzik gabeko gunek basoberritu daitezzen sustatuko da; ildo horretatik, abeltzaintza erabilera baimenduko bada, helburu hori lortzea izango da baldintza.

###### 2.-Ura.

1. Esku hartzeko irizpide orokor gisa, bai proiektuen fasean eta bai lanak gauzatzekoan, gainazaleko eta lurpeko urak (halakorik bada) drainatzeko sistemaren diseinu egokia egiteko neurriak hartuko dira, isurketa uren aurreko sistema errespetatuz eta isurialdeak ahalik eta gutxien aldatzen saiatuz.

###### 3.- Lurzorua.

1. Kasu bakoitzean planteatutako jardueren eraginpean dagoen gunea zorrotz zedarriztatuko da, eta, ahal den neurrian, gunehori erabilera berrien plataformak hartzen duen lursailera mugatuko da. Era berean, ertzetako lurzorua trinkotu daitezkeen saihestuko da, eta horretarako, lur horiei ez eragitea izango da onena; eta obra eta jarduketa guztiak dagokien jarduketa esparruaren barnean edo artifizializatutako guneen barnean egiteko neurri egokiak hartuko dira.
2. Lubakitzeak saihesteko eta landaredia berrezar dadin errazteko, lur erauzketen eta lubeten malda 2H-3Vkoa edo hortik beherakoa izango da lehentasunez, teknikoki bideragarria den guztietan. Ingurumen aldetik malda handiagoak justifikatu ahal izango dira, lurzorua okupazio txikiagoatik inpaktua ere txikiagoa bada.
3. Higaduragatik eta paisaian egokiro txertatzeko, ezpondak gehiegi fintzea saihestu beharko da, ildo bertikalak agertzea ekiditeko, eta ezpondak egin ahala berrezarriko da landaredia.

###### 4. Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

1. Olatzar, Isasti eta Gaintzurizketa esparruetako zuhaitz landarediaren balioari buruzko azterketekin osatuko da esparru horietan planteatutako urbanizazio eta/edo eraikuntza proiektuen lanaketa.

2. Azterketa horiek aurreikusitako antolamendua materialki gauzatu aurretik landuko dira, eta kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak zehaztuko dituzte, ondoren adierazten diren gai hauekin lotuta: Belar sastrakak kenduko diren azalera mugatzea; gorde, bota edota beste leku batean aldatu beharreko zuhaitzak identifikatzea; ahal den neurrian, balio handiena duten zuhaitzak antolamendu berrian txertatzea; berriro landatuko diren zuhaitzen biziraupen aukerak balioestea, etab.
3. Bai urbanizazio eta/edo eraikuntza obren proiektuen testuinguruan, bai haiekiko modu osagarrian, kasu bakoitzean, egokitzen jotzen diren neurri zehatzak erabakiko dira (aire aldeko zatia nahiz sustraien aldea babesten duen itxitura, etab.), besteak beste, makineria erabiltzearen ondorioz edo beste egoeraren baten ondorioz ezustean proposatutako garapenetako ertzetan zuhaitz landarediari kalterik ez egiteko, eta hirigintza antolamenduko ingurumen ebaluazioaren esparruan, bertan planteatutako proposamenen eraginetik kanpokotzat jo diren zuhaitzei ere kalterik ez egiteko.

## 186. artikulua.- Neurri zuzentzaileak.

### 1.- Atmosfera.

1. Lanak gauzatzeko fasean, kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak erabaki eta aplikatuko dira (ureztatzea, mekanismo xurgatzaileak aplikatzea, iragazkiak ezartzea, biltegiatutako materialak edota garraiatzen diren kargak estaltzea, eta egoki ikusten diren gainerako guztiak), horrela, eraispenek, hondeaketek, lur mugimenduek, materialen kargak eta garraioak eta abarrek sortutako hauts eta partikula solidoak ezabatzeke edo murrizteke.
2. Urbanizazio eta eraikuntza lanen proiektuak egiterakoan nahiz lan horiek gauzatzekoan, beharrezkoak diren neurriak hartuko dira planteatutako lanen eta jardueren ondorio diren zaratak kentzeko eta/edo murrizteko, lehergailuen erabilera murrizteko planteatutako neurriak barne hartuta. Era berean, zenbait jarduera metatzearen ondorioz zarata maila altuak ez sortzeko moduan programatuko dira jarduerak eta adierazitako igorpen horien ordutegi tartea kontrolatuko da. Halaber, soinu maila txikiko konpresoreen eta zulatzaileen erabilpena sustatuko da (aldian-aldian motorren isilgailuen kontrola egingo da); toberetan eta brozel kutxetan estaldura elastikoak erabiliko dira; leherketak kontu handiz diseinatuko dira; etab.

### 2.- Geologia y geomorfologia

1. Aurreko artikuluko 1. atalean adierazitako azterketa geologikoen, bertan adierazten diren prebentzio izaerako neurriez gain, egokitzen jotzen diren neurri zuzentzaileak ere zehaztuko dituzte (ezponden malda eta beren luzera murriztea, drainadurak kontuz proiektatzea, babes mailak zabaltzea, landare lurra ekartzea eta landarez berriro estaltzea, nahiz egoki ikusten diren beste neurri guztiak).

### 3.- Ura.

1. Urbanizazio lanen proiektuak eta, hala dagokionean, eraikuntza lanen proiektuak osatu egingo dira azterketa hidrauliko zehatzen bidez, horrela, planteatutako garapenak eta hirigintza bat etor daitezkeen gai horri buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezartzen diren irizpideekin, kontuan hartuta, halaber, lurralde antolamenduko tresna edota tresnak.
2. Jabari publiko hidraulikoari eta honen babes eremuari eragiten dieten jardueretan, lehentasunez, ibai ibilgu horien eta ibai ertzen baldintza naturalak mantentzeko edota lehengoratzeko neurriak sustatu eta erabaki beharko dira.

3. Proposatutako garapen berrien eraginpean dauden esparruetako ibai ibilguak eta horien ertzak lehengoratzeko eta hobetzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira, planteatutako anto-lamenduen barnean txertatuz.
4. Ahal den guztietan, eta planteatutako helburu orokorrekin bateragarriak badira, ibai ertzak landarez berriro estaltzeko neurriak ere hartuko dira, zuhaitz, zuhaixka eta belarkaren geruzak garatzen laguntzen duten espezieak landatuz; eta xede horretarako, ingeniartzako teknika bigunak erabiliko dira.
5. Lanak egiten diren bitartean, eta puntu jakin batzuetan solidoak arrasta daitezkeela aurreikusita, jalkinetarako oztopoak instalatzeko aukera aztertuko da (behin-behineko lanak, besteak beste, dekantazio puntuen eraikuntza, iragazte sistemak, kutxetak, iragazkiak, xaretak etab.), eta eragina jasan dezaketen erreken kontrolaren jarraipena egingo da, disolbatutako solidoak ibai ibilguetara iristea saihesteko, eta halakorik gertatuz gero, ahalik eta solido eta elikagai edukirik txikienarekin egiteko. Horretarako, isuri aurretik, drainatze obretako uren abiadura murriztuko duten gailuak kokatuko dira.

#### 4.- Lurzorua.

1. Proiektatutako urbanizazio eta/edo eraikuntza lanak gauzatzekoan, hauen eraginpean dauden lurrazaleko landare lurzorua goiko geruza aterako da, eragina gutxiagotzeko nekazaritza gaitasun handiena dutenak arretaz aztertuz.
2. Ateratako geruza horiek beste inguru batera edo xede horretarako ezarritako zabortege batera eramango dira, eraginpeko esparruan lurzorua eta landaredia berreskuratzekoan berriro erabili ahal izateko Landarediaren bat-bateko kolonizazio prozesuak errazteko, geruza hori ateratzen den unean bertan garbituko dira bertako belar-sastrakak, ahal den neurrian bederen; horrela, lurrean dagoen landarediaren propaguluak gainera daitezkeen lortuko da. Horretaz gain, geruzak ez nahasten saiatuko da, geruzarik emankorrenen propietateak ez diluitzeko. Metatuta egiten duten epean zaindu egin beharko dira. Landare lurra sobera badago, degradatutako esparruak berreskuratzekoan erabiliko da (zabortegeak, aldatutako ibai ertzak, etab.).
3. Landare lurra behar bezala babestuko da, lurrean duten banaketatik hasita ereiten diren unera arte; arreta bereziz zainduko dira aldatu gabeko lurretik lur erazketetarako eta plataformatik ezpondetarako isurketak. Mantentze lanak ahalik eta zeregin gutxienekin egingo dira: geometria modelatuko da, higadurak edo ur erretentzioak saihesteko; medeatze organikoak egingo dira, justifikatzen diren oso kasu berezietan izan ezik; eta abar.
4. Proiektatutako lanak gauzatu diren fasean nahiz proiektatutako erabilera berriak ezarriko diren fasean sortzen diren hondakinak arlo honetan indarrean dagoen legerian aurreikusten den bezala kudeatuko dira eta, hala badagokio, bereizi egingo dira (besteak beste, honako xedapen hauek dira: Hondakinei buruzko 10/1998 Legea, apirilaren 21ekoa; 833/1998 Errege Dekretua, 952/1997 Errege Dekretua, eta 423/1994 Dekretua, hondakin inerteak eta inertizazioaren gai izan direnak kudeatzeko arauak finkatzen dituena; eta 259/1998 Errege Dekretua, irailaren 29koa, Euskal Autonomia Erkidegoan erabilitako olioaren kudeaketa arautzen duena, etab.).
5. Arlo horretan indarrean dagoen legerian (otsailaren 4ko 1/2005 Legea, Lurzorua Ez Kutsatzekoa eta Kutsatutakoa Garbitzekoa) aurreikusitako ikerketa, kontrol eta tratamenduko prozesuen mende egon beharko dute kutsatuta egon daitezkeen udalerriko lurzorua.

#### 5.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

1. Landaredia berrezartzeko neurriak (ezpondak, ibai ibilguen ondoko gunek, eragindako ertzak, etab.) alderdi funtzionalen balioespenerako irizpideei egokituko zaizkie, hala nola, eragindako

gunearen eta honen ingurunearen morfologiari, baldintza edafikoei, maldari, klimari, drainatzeari, ingurune paisajistikoari, tokiko erabilera sozialari, eta abarri, hain zuzen; eta horiekin bat etorritik, hautatutako landaredia ezarriko da, erein egingo da edo landatzeak egingo dira, edo horiek guztiak edo batzuk gauzatuko dira.

2. Espezieak hautatzean, irizpide estetikoak hartuko dira kontuan, hau da, ikus inpaktu handieneko egituren edo lorategien integrazio paisajistiko egokia lortzeko landare mota jakin bat erabiltzea gomendatuko duten irizpideak. Hala ere, irizpide estetikoekin batera, landaredia epe labur samarrean berrezartzeko irizpideak ere hartuko dira kontuan.
3. Lurraldearen koherentzia ekologikoko eta paisajistikoko irizpideak hartuko dira aintzat (lehentasunez bertako zuhaitz, zuhaixka, eta belarkara espezieak, arrakasta lortzeko aukera handia ematen dutenak), eta baita funtzionaltasun irizpideak ere, obren ondorioz soilduta geratu diren lurrazalak kontrolatzearen. Neurri hauek izaera orokorrean ezarriko dira aurreikusitako garapen guztietan, neurri handiagoan edo txikiagoan.
4. Behar bezala justifikatutako arazoiek besterik ez badiote, landa izaerako ustialeku aktiboei lotutako lurzorua galtzen direnean, ahal dela, ordezkatu edo beste batzuk ezarriko dira, batik batik hiri erabilera ematen zaienean, horrela, udalerrirako antzeko balioa edo interesa duten beste batzuekin ordezkatzeko.

#### 6.- Paisaia.

1. Topografia aldatzen den kasuetan, topografia naturalera ahalik eta gehien egokitzeko moduan birmoldatuko da. Ezpondetan, profil irregularrak, izurtoak, zimurtsuak eta biribilduak erabiliko dira, eta erpinak saihestuko dira; ahal den heinean, ezpondaren gainazala trazatik bertatik ateratako material finekin eta landare lurrarekin estaliko da. Ezponda horiek egonkortu behar badira, ahal bada, egonkortzeko teknika "biziak" erabiliko dira (adaxkak landatzea, zurezko bilbaturak, horma berdeak etab.), eta eustormak egin behar badira, horiek elkarren gainean jarritako harriez egingo dira, zimendurik gabe.
2. Oro har, eraginpean dauden esparruak apainduko dira, egoki lehengoratzeko eta bakoitza inguruan eta paisaian bertan integratzeko. Lehengoratzeko paisajistikoko jarduketan kasuan, bertako espezieak eta gaur egun dagoen paisaiaren antzeko formak dituzten bertako espezieak erabiliko dira, jarduketa geometrikoak saihestuko dira, eta ertz lausoko basoberritzeak eta landatzeak egingo dira. Ubanizazio proiektuetan, kasu bakoitzean ingurumena eta paisaia lehengoratzeko egokitzat jotzen diren neurriak txertatu beharko dira.
3. Urbanizazio eta eraikuntza lanak amaitu ondoren, zorrotz garbituko da eraginpean dagoen esparrua eta haren ingurunea, eta obren aztarnak uztea saihestuko da.

#### 7.- Hiri antolamendua, urbanizazioa eta eraikuntza.

1. Hiri antolamendua, ahal den neurria, eragindako inguru horretako topografiaren arabera egokituko da, lur higidurak eta paisaian izan ditzakeen eraginak minimizatzeko. Halaber, ahal den guztietan, eraikuntzak aurrez artifizializatutako lurretan eta sail lauetan proiektatuko dira, eta, ahal dela, zuhaitz landaredia duten eremuei eta espazio libreei eutsi egingo zaie. Landaredi multzo horiek eta esparruan dagoen beste edozein elementu interesgarri antolamendu berrian txertatu beharko dira.
2. Inpaktu akustiko handia sortzen duten elementuen (trenbide sarea, bide sarea, etab.), mugakide diren esparruen antolamenduan, inpaktu horiek deuseztatzeko eta/edo minimizatzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira, honako hauekin lotutakoak barne: elementu horien mugan eta pantaila gisa, etxebizitzaz bestelako erabilera osagarrietara zuzentzen diren eraikinak

ezartzera zuzentzen direnak; eraikinak behar beste urruntzera zuzentzen direnak; pantaila zuzentzaileak jartzekoak; eta dagozkien proiektuetan eraikinean bertan neurri egokiak hartzera zuzenduko direnak.

3. Urbanizazioan, esparru zolatu iragazgaitzak ahalik eta gehien murriztuko dira, eta lurraz iragazteko duen ahalmenari eustea sustatuko da, ahal den heinean bederen, eta bertako lorategi diseinuak edota ura aurrezten dutenak egiteko irizpideak txertatuko dira. Oinezkoentzako, txirringularientzako eta ibilgailuentzako espazioetan, euri ura iragazten duten materialak erabiliko dira.
4. Hiri hondakinen gaikako bilketarako gune egokiak aurreikusiko dira.
5. Argi kutsadura murrizteko neurriak hartuko dira, kontsumo txikiko argizatze sistemak erabiliz bai espazio publikoetan eta bai eraikuntza berrien espazio pribatibo eta/edo komunetan.
6. Isolamendu termiko handiko eraikuntza material iraunkorrek eta ez kutsatzaileak (edo ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak) erabiliko dira, eta birziklatzeko errazak diren materialak erabiltzeko aukera ebaluatuko da, baita material birziklatuak erabiltzeko aukera ere.
7. Eraikinen barrualdean, eguzkiaren argizatze eta aprobetxamendu baldintzak optimizatuko dituzten eta kanpoko zarata murriztuko duten banaketa irizpideak hartuko dira aintzat, batik bat, gehien erabiltzen diren guneetan.
8. Ura eta kontsumo energetikoa aurrezteko sistemak erabiltzea bultzatuko duten neurriak hartuko dira eraikinetan, eta horretaz gain, ur bero sanitarioa hornitzeko, eguzki hargailuak eta metagailuak ere erabiliko dituen sistema mistoa ezartzea bultzatzeko neurriak hartuko dira.

### **187. artikulua- Neurri konpentsatzaileak.**

#### 1.- Ura.

1. Zuhaitzak eta lorategiak dituzten naturalizatutako pasealekuak sortzeko neurriak zehaztuko dira, ahal den neurrian, ibai ertzen erabilera eta gozamina sustatzeko, habitaten konexioa eta/edo gozamen publikorako espazio gisa erabiltzea ahalbidetzen duten lurraldearen elementuak diren neurrian, eta lehentasuna emango zaio aldatuta eta degradatuta dauden eremuak lehengoratzeari eta hobetzeari.

#### 2.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

1. Zuhaitzen galera orekatzeko, moztu diren zuhaitzak adina ale landatuko dira, eta moztu edo suntsitu diren zuhaitzen espezie berekoak edo antzekoak izango dira; horrelakoetan, moztuko den espezie bakoitzeko antzeko espezie berrien hiru ale landatzea eskatuko da, beti ere eite oneko aleak direnean eta ondo kontserbatutakoak eta interesa dutenak direnean. Zuhaitz espezie berri horiek gune hauetan landatuko dira:
  - \* Ahal dela, eragindako esparruetan;
  - \* Esparru horien inguru hurbilean, esparru horietan landatu ezin badira eta/edo horietan landatzea ez bada egoki;
  - \* Udalerrian degradatuta edo hondatuta dauden beste esparru batzuetan, ingurumen aldetik hobetzeko edo lehengoratzeko, soluzio hori aurrekoak baino interesgarriagozat jotzen bada;
  - \* Lehendik dauden zuhaitz masak hedatuz ere egin daiteke, gertu dauden beste batzuekin lotzeko, eta horrela, korridore ekologikoak sortzearen alde egiteko.

2. Bereizita dauden bertako landaredi orbanen arteko konexioa sustatzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira, eta gainera, zuhaitziak, heskaiak, landare pantailak, landare apaingarriak, ur bazterreko landaredia eta nekazaritza finken eta belardien arteko mugetako landaredia sortzea eta mantentzea ere sustatuko da; horretarako, zuhaitzen eta zuhaixken espezieak tartekatuko dira.

**188. artikulua- Indarreko hirigintza plangintzan eta ordenantza hauetan planteatutako prebentzio neurriak eta neurri zuzentzaile eta konpentsatzaileak ondo betetzen diren aztertzeke kontrola.**

1. Ordenantza hauetan ezartzen diren aurreikuspenak, batez ere, planteatutako prebentzio neurriekin eta neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileekin lotuta daudenak, behar bezala betetzen direla egiaztatzeke, Udalak beharrezkoak diren jarraipen neurriak hartuko ditu.
2. Neurri horiek zuzen-zuzenean lotuko zaizkie urbanizazio eta eraikuntza lanen proiektuei, eta obra unitate gisa, xede horretarako zehaztutako aurrekontu sailak ere barnean bildu beharko dituzte.

**5. KAPITULUA. BERDEGUNEEN ETA LURZORU URBANIZAEZINAREN ERABILERA**

**1. ATALA. HIRIKO BERDEGUNEAK**

**189. artikulua.- Helburuak eta aplikazio eremua.**

Ondare urbano berdea babestea da ordenantza honen helburua, eta udal jabetzako lurzoruez gain, Planean edo Arauetan berdegunetzat jotako jabetza pribatuko lurzoruak ere barne hartzen ditu.

**190. artikulua. Espazioak kontserbatzea eta defendatzea.**

1. Oro har, ez da baimenduko estetika, dibertimenduzko edo kultur helbururik ez duen eraikuntzarik edo instalaziorik —publizitate panelak barne— parkeetan eta lorategietan, horiek gehiago babestu eta defendatzeko asmoz.
2. Zuhaitziaren babesa:
  - \* Azpiegiturak ezartzeko obrak —esaterako, zangak, espaloiak eta ibiak eraikitzea— zuhaitziari eta/edo landaketei ahalik eta kalterik gutxiena egiteko moduan egin beharko dira, eta, beharrezkoa izanez gero, berriro landatu beharko dira (zuhaitzen kasuan, itxura bereko aleak jarri beharko dira).
  - \* Horrela, zuhaitzen bati eragiten dion lizentziaren bat ematen bada, gertakari hori eskabidean eta dokumentazioan jaso beharko da, eta udaleko zerbitzu teknikoek horri buruz adierazitako babes neurriak hartu beharko dira (gutxieneko neurria kopuru bikoitza jartzea izango da).
  - \* Halaber, zuhaitza edo zuhaitzak publikoak badira, kalte ordainak eskatu ahal izango dira, edo horiek beste leku batera eramateaz arduratu beharko du interesatuak.

**191. artikulua- Parke eta lorategi publikoen erabilera.**

Parke eta lorategietako bisitariek eta erabiltzaileek lorategiko landaketa eta instalazioak errespetatu beharko dituzte, eta ez diete kalterik egingo. Horrez gain, parke edo zona bakoitzeko abisuek, kartelek eta debekuek adierazten dutena bete beharko dute.

Debekatua dago berariazko lizentzia edo kontzesiorik gabe salerosketa jarduerak egitea edo gune edo elementuren bat helburu partikularretarako erabiltzea.

**192. artikulua- Berdeguneak eta landaketa pribatuak.**

Lorategi eta landaketa pribatuen, espazio libreen eta urbanizatu gabeko lurren jabeak horiek garbitasun egoera eta baldintza fitosanitario egokietan mantentzeaz arduratuko dira. Arau hori behin eta berriz hausten bada, Udalak dagozkion zigorrak ezar ditzake, edo exekuzio subsidiarioa ezar dezake.

**2. ATALA. ESPAZIO LIBREAK LURZORU URBANIZAEZINEAN****193. artikulua- Jaizkibel landa espazioa**

JAIZKIBELENTZAT definituriko landa espazio libreak Plan Bereziaren pean egongo dira, eta plan horrek, besteak beste, zonakatzea, erabilera xehekatuak eta abar zehaztuko ditu.

Plan horretan zehazten dena alde batera utzita, parke horri lotutako eta horretan onartutako izaera ludikoa duten eraikinei dagokienez, debekatutzat joko da barrakak, txabolak, estalpeak, estalkiak eta antzeko obrak egitea. Leku egoki eta jakin batzuetan, oro har debekatuta dauden jarduerak egiteko zenbait instalazio –sutegiak, zakarrontziak, etab.– jartzea onartuko da.

Bereziki debekatuta dago, edozein leku eta egoeratan:

- a) Ehizatzea, plater edo uso tiroa egitea eta landareak, adarrak, fruituak, egurra eta abar moztea edo errotik ateratzea –bereziki baimendutako egokitze lanak izan ezik–.
- b) Goroldioa, harriak, hareak edo antzeko produktuak ateratzea.
- c) Iragarkiak edo publizitate idazkunak ezartzea.
- d) Baimendutako lekuetatik kanpo sua piztea eta piztutako pospolo edo zigarroak botatzea.
- e) Suziriak edo su artifizialak botatzea.
- f) Zaborra edo edozein hondakin mota botatzea; hala nola, obra hondakinak.
- g) Pista edo bideetatik ibilgailu motordunekin zirkulatzea eta moto-crossa eta triala praktikatzea, erabilera horretarako zehaztutako zonetatik kanpo.

**194. artikulua.- Zuhaitzia babestea.**

1. Babestutako zuhaitzi guneak dira Plan hau onartzerakoan udalerrian dauden zuhaitz autoktonoen multzoak.
2. Gune horietan debekatuta daude zuhaitz mozketak eta esku-hartze suntsitzaileak edo degradagarriak, honakoak izan ezik: gune horiek hobetzera eta garbitzera bideratuta daudenak, lurraldearen

egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikuntza edo instalazioak egiteko beharrezkoak izan daitezkeenak eta baso baliabideen bidezko ustiapenak justifikatzen dituenak, beharrezkoak diren baimenak alde batera utzita, eta baldin eta, antzeko ezaugarriekin, jatorrizko basoaren lehengoraztea bermatzen bada.

3. Edozein arrazoi dela eta, erabat edo partzialki suntsitu diren babestutako zuhaitziak eta basoak, ustekabeen bada ere, jatorrizkoen antzeko ezaugarriekin lehengoratu beharko dituzte titularrek.
4. Gune horietan, Foru Departamentu eskudunaren nahitaezko baimenaz gain, zuhaitzak mozteko eta landatzeko udal lizentzia eskatu eta eskuratu beharko da.
5. Zuhaitzen bati eragiten dion obra lizentziaren bat eskatzen bada, gertakari hori eskabidean eta horri buruzko dokumentazioan jaso beharko da, eta udaleko zerbitzu teknikoei horri buruz adierazitako babes neurriak hartu beharko dira. Eragindako kaltearen ondorioz zuhaitza desagertuko babiliz, gutxieneko neurria kopuru bikoitza jartzea izango da. Halaber, kalte-ordainak eskatu ahal izango dira zuhaitza edo zuhaitzak publikoak baldin badira.

#### **195. artikulua- Ibai ibilguak babestea.**

1. Kokapen berriko eraikuntzen eta ibai ubideen arteko gutxieneko distantzia Plan Sektorialean adierazitakoa izango da.
2. Distantzia hori ez zaie ibai ubideen erabilera eta aprobetxamendurako eraikuntzei aplikatuko, ezta indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera, Administrazio eskudunak baimendutako zuzkidura publikoei –esate baterako bide edo zerbitzu azpiegiturei– lotutakoei ere.
3. Abeltzaintza hondakinei dagokienez, simaurtegi edo putzu beltzetan biltegitartzeko zein ureztatzeko, 10 metroko gutxieneko babes zerrenda ezartzen da edozein ubiderekiko, eta, hor ezin izango dira isuri edo ureztatu.

#### **196. artikulua- Landaredia babestea.**

1. Lur urbanizaezinean kokatu beharreko sarbide, azpiegitura, zerbitzu eta eraikin berriek natura intereseko landare komunitateekiko (pagadia, haltzadia, harizti azidofiloa eta hostozabalen baso mistoa, heskaiak, etab.) eragina saihestuko dute.
2. Egun dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatuko dira. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaez jarduketa baten eragina nozituko badu, beste nonbait birlandatzeko aukera aztertuko da, baldin eta teknikari eskudun batek ziurtatzen badu zuhaitzak, beste nonbait birlandatu ondoren, bizirik irauteko aukera handia duela. Zuhaitza nahitaez moztu behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori nolabait konpentsatuko duten neurriak finkatu beharko dira.
3. Bereizita dauden bertako landaredi orbanen arteko konexioa sustatzeko beharrezkoak diren neurriak hartuko dira, eta gainera, zuhaitziak, heskaiak, landare pantailak, landare apaingarriak, ur bazterreko landaredia eta nekazaritza finken eta belardien arteko mugetako landaredia sortzea eta mantentzea ere sustatuko da; horretarako, zuhaitzen eta zuhaixken espezieak tartekatuko dira.

#### **197. artikulua- Fauna babestea.**

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden lursailetan egindako itxiturek ez dituzte fauna basatiaren joan-etorriak oztopatuko.

2. Bide berriak egiterakoan abereentzako pasabide artifizialak eraikiko dira, bide horiek abereak maiz ibiltzen diren tokietan egiten badira behintzat.
3. Argindarraren hariteria, ahal dela behintzat, lurpekoa izango da; eta, nolana ere, alternatiba guztiak ondo aztertu ondoren, ingurunean inpakturik txikiena eragingo duten moduan ipiniko dira. Hala, airetiko argindar sareak ezartzerakoan, hegaztiak linea horiek jo eta elektrokutatze arriskua ekidindo duten babes neurriak ipiniko dira.
4. Jarduerak mugatuko dira Lurzoru urbanizaezinean, batez ere faunarentzat interes berezia duten lekutan (ondo zaindutako baso autoktonoak, etab.), araldian eta umatze garaian zehar.

### **198. artikulua.- Paisaia babestea eta ingurumenarekin bat egitea.**

Ondorengo neurri babesleak eta zuzentzaileak hartuko dira kontuan:

1. Era guztietako hondeaketetan, jarduera horrek zuzenean edo zeharka uki dezakeen landare lurra-  
ren goiko geruza berreskuratuko da, geroago leheneratze prozesuetan erabilia izateko. Horrela  
lortzen diren lur emankorrak, obraren inguruko eremuetan baina ur ibilguetatik eta hustubideetatik  
urrun metatuko dira, gehienez ere 2 metroko altuerako piletan, airezta daitezten eta trinkotu ez dai-  
tezen. Landare kolonizazioko prozesuei laguntzeko, eremuaren propietateak mantenduko direla  
ziurtatzeko sistema bat ezarriko da, beharrezkoa izanez gero ereite, ureztatze eta aldi-  
aldiko on-  
garriztatze lanak eginez.
2. Lurzoru urbanizaezinean egiten diren eraikin eta eraikuntza berriak landa ingurunean dagoen erai-  
kuntza tipologiara egokituko dira, paisaian hobeto txerta daitezten. Arreta berezia jarri beharko zaie,  
besteak beste, eraikuntzaren neurriei, egiturari, materialei eta erabilitako koloreei, Arau Orokor  
hauen 119. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik.
3. Egin beharreko jardueretan, beharrezkoak ez diren lerro zuzenak saihestuko dira.
4. Ahalik eta landabide eta basobide berri gutxien eraikiko da; beste alternatibarik ez dagoela azter-  
tuko da eta, aurretik, Ingurumen Eraginaren Ebaluazio Erraztua egin beharko da, Euskal Herriko  
Ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege orokorarekin bat etorritik.
5. Lehengoratzeko paisajistikoko jarduketan kasuan, bertako espezieak eta gaur egun dagoen paisaia-  
ren antzeko formak dituzten bertako espezieak erabiliko dira, jarduketa geometrikoak saihestuko  
dira, eta ertz lausoko basoberritzeak eta landatzeak egingo dira.
6. Beharrezkoak diren ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira, eta azalera izurtoak eta zimurtsuak  
izango dituzte, paisaian hobeto integratzeko. Ezponda horiek egonkortu behar badira, ahal bada,  
egonkortzeko teknika "biziak" erabiliko dira (adaxkak landatzea, zurezko bilbadurak, horma ber-  
deak etab.), eta eustormak egin behar badira, horiek elkarren gainean jarritako harriez egingo dira,  
zimendurik gabe.

Azpiegitura horien baimena lortzeko, agiri hauek aurkeztu beharko dira: batetik, bide berria egingo  
den eremuaren sarbidea bermatzeko beste alternatibarik ez dagoela egiaztatzen duen agiria eta,  
bestetik, trazatuaren alternatibei buruzko azterketa, eta azterketa horri dagokion Ingurumen Eragina-  
ren Ebaluazio Erraztua. Nolanahi ere, kontuan hartu beharko da ahalik eta landabide eta basobide  
berri gutxien eraikiko dela; soilik beste aukerarik ez dagoenean eraikiko dira horiek, betiere baimena  
lortu ondoren, eta Agiri honen 121. eta 122. artikuluetan ezarritakoarekin bat etorritik.

**199. artikulua.- Negutegiak**

Lezoko lurzoru urbanizaezinean negutegiak instalatzeko honako baldintza hauek bete beharko dira:

1. Negutegiak ezartzerakoan, ahal bada behintzat, ez da alferrikako lerro zuzenik osatuko.
2. Ahal den neurrian, heskaiak eta antzeko elementuak jarriko dira, negutegiak paisaian hobeto txertatzeko.
3. Ahal bada behintzat, ez dira jarriko bista-bistako lekuetan, paisaiari begiratzean erraz ikus daitezkeen gunetan.
4. Konpostatzeko instalazio bat izango dute, ustategian sortutako landare hondakin guztiak tratatzeko moduko gaitasuna izango duena.
5. Gainerako hondakin solidoak, kontaminazio arriskurik edo ingurumenean kalterik eragingo ez duten moduan gorde, eta indarrean dagoen araudiarekin bat etorritik kudeatuko dira. Debekatua dago hondakin horiek aire librean erretzea.

**200. artikulua.- Lur mugimenduak eta obra hondakindegia.**

1. Debekatuta dago baimendutako obretako hondeaketetan edo lur mugimenduetan sortutako zaborrak eta lan hondakinak (material inerteak) udalerrian botatzea.
2. Isuri horiek une zehatzetan eta salbuespenetan baimendu daitezke, baldin eta lurren jabeak horrela eskatzen badu, nekazaritza eta abeltzaintza edo basogintza ustiatzeko aukerak hobetzeko (lurzoru urbanizaezinean kokatuta badago) edo bere lurreko sestrak baimendutako planera edo proiektura egokitzeko. Kasu horretan, honako hauek ziurtatu beharko lirateke: drainatze egokia izatea, kalteak izan ditzaketen elementuak babestea (naturalak zein eraikitakoak), profilak inguruan integraztea eta etorkizuneko inpaktu tratamendua egitea (urbanizazioa izateko ez bada); horretarako, behar besteko lodierako landare lurra beharko da, baita ingururako egokiak diren hazkunde bizkorreko zuhaitzak, landareak, zuhaixkak eta belarra landatzea ere.
3. Ezpondak eta/edo hondeaketak egin behar badira, ahalik eta ingurumen inpaktu txikiena eragingo dute; horretarako, landare lurra jarri beharko da eta hazkunde bizkorreko zuhaitzak, zuhaixkak eta belarra landatuko dira.
4. Nolanahi ere, hondakinak kudeatzeari buruzko azaroaren 2ko 423/1994 Dekretua bete beharko da, eta baita proiektu teknikoen eta deskripzio memoriaren gutxieneko testuinguruari buruz 1995eko otsailaren 15ean Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailak emandako Agindua ere.

**201. artikulua.- Hondakindegia.**

Debekatuta daude udalerriko osoan hondakin solidoen hondakindegia eta biltegia, bai hondakin urbanoenak, bai industrialenak.

Hondakin solidoak, zaborrak edo hondarrak utziz gero, hirigintza legedia urratuko da, eta dagozkion zigorrak eragingo ditu; gainera, lurra lehen zegoen bezala utzi beharko da. Nolanahi ere, dagokion legedi sektorialak ere zigorrak ezar ditzake.

**202. artikulua.- Errepideetatik eta bideetatik ikusten den ingurunea babestea.**

1. Udalak erabakiz gero, eraikitzeko aukerak murriz daitezke.
2. Itxituren eta hesien altuerak muga daitezke, bai eta material egokien erabilera zehaztu ere. Zuhaitzak landatzea debeka daiteke zerbait ikus dadin nahi bada, ala horretara behartu, zerbait ikus ez dadin nahi izanez gero.

**203. artikulua.- Publizitatea.**

Debekatuta dago lurzoru urbanizaezinean kartelak, euskarriak eta, oro har, publizitate panelak jartzea (kanpoaldeko publizitatea).

Halaber, debekatuta dago elementu naturaletan publizitatea margotzea, horiek nonahi ere dauden.

Ray Mendiburu Abad. Arkitektoa

2009ko azaroaren 30ean

(Idazle taldearen izenean)

**3. DOKUMENTUA. KATALOGOA**

### 3. DOKUMENTUA. KATALOGOA

<b>AURKIBIDEA</b>	<b>OR.</b>
<b>1.- XEDAPEN OROKORRAK</b>	<b>1</b>
1.1.- Katalogoaren definizioa, helburua eta sailkapena.	1
<b>2.- ONDARE HISTORIKO ARTISTIKOA</b>	<b>1</b>
2.1.- Kontzeptua eta tipologiak.	1
2.2.- Done Jakue bideko Monumentu Multzoa.	1
2.3.- Monumentuak.	2
2.3.1.- Monumentu multzo izendatuak	2
2.3.2.- Monumentu izendatuak izateko proposatutako ondasun higiezinak	2
2.4.- Interes bereziko ondasun higiezinak.	2
<b>3.- ONDARE ARKEOLOGIKOA</b>	<b>3</b>
3.1.- Definizioa.	3
3.2.- Tipologiak.	3
3.3.- Ondare arkeologikoaren udal katalogoko Guneen eta elementuen zerrenda.	4
<b>4.- HIRIGINTZA ARAUAK</b>	<b>4</b>
4.1.- Ondare artistikoa.	4
204. artikulua.- Katalogatutako ondasunen eta elementuen babes erregimen orokorra.	4
205. artikulua.- Babes Erregimenaren Modalitateak.	5
206. artikulua.- Babes Bereziko Erregimena.	5
207. artikulua.- Babes Ertaineko Erregimena.	6
208. artikulua.- Oinarrizko Babeseko Erregimena.	6
209. artikulua.- "1. Alde Zaharra" Eremuaren babes erregimena.	6
4.2.- Ondare Arkeologikoa.	6
210. artikulua.- Ondare arkeologikoko katalogoko guneen eraikuntza eta erabilera erregimena.	6

### 3. DOKUMENTUA. KATALOGOA

## 1.- XEDAPEN OROKORRAK

### 1.1.- Katalogoaren definizioa, helburua eta sailkapena.

Katalogoa hirigintza antolamenduaren tresna osagarria da, arkitektura edo etnografia aldetik interesa duten udal ondarearen ondasunak inbentariatu eta identifikatzen dituena, haiek zaindu eta babesteko tresna egokiak ezartzeko asmoz.

Haren edukiak udal ordenantza baten maila du; beraz, hura aldatzea edo eguneratzea, behin behar bezala justifikatuta, tokiko araubideko araudian ezarritako prozedurara egokituko da.

Haiek babesteko, ondarearen elementuak hiru taldetan banatzen dira:

- a) Ondare arkeologikoa. Gune Arkeologikoen eta Balizko Arkeologia Guneek osatzen dute.
- b) Ondare Historiko-Arkitetkonikoa; haien mota eta kategorien arabera babestuta izan behar duten eraikin eta ondasun higiezinak osatzen dute.
- c) Babestu beharreko beste ondasun eta elementu, hala nola gune interesgarriak eta elementu etnografikoak, apaingarriak edo interes naturalekoak.

## 2.- ONDARE HISTORIKO ARTISTIKOA

### 2.1.- Kontzeptua eta tipologiak.

Lezoko ondare historiko arkitektonikoko katalogoan daude Eusko Jaurlaritzako kultura ondarearen inguruko organo eskudunak interes kulturalera ondasun izendatutako eraikinak eta eraikin multzoak –Monumentu edo Monumentu Multzo kategorietan, hain zuzen–, eta halaber, sailkapen formal hori izan ez arren, nolabaiteko zaintza edo babes berezi bat behar duten beste eraikin batzuk.

Tipologia eta babes maila kontuan hartuta, ondorengo kategoriak ezarri dira:

- a) Done Jakue bideko Monumentu Multzoa.
- b) Monumentuak.
- c) Interes bereziko ondasun higiezinak.

### 2.2.- Done Jakue bideko Monumentu Multzoa.

Urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuaren arabera, Kultura Ondasun izendatuta, Monumentu Multzoko kategoriarekin, eta 2000ko otsailaren 11ko EHAAren argitaratuta. Lezoko udalerrian, Done Jakue bidearen zedarritzearen barneko lurrak dira.

## 2.3.- Monumentuak.

### 2.3.1.- Monumentu multzo izendatuak

Kultura Ondasun gisa agertzen dira, Monumentu Multzoko kategoriarekin, Euskadiko Kultura Ondarearen Inbentario orokorrean Jaizkibel mendiko Dorreak, 1994ko urriaren 21eko Aginduak hala izendatuta:

- 1.- Lehenbiziko Dorrea
- 2.- Bigarren Dorrea

### 2.3.2.- Monumentu izendatuak izateko proposatutako ondasun higiezinak

Kultura Ondarearen balorazio sektorialaren azterketen ondoren, Euskal Kultura Ondareko 7/1990 Legeak aurreikusten dituen tresnen bidez legalki babestuak izateko proposatuta daude (Monumentu Kalifikatuak eta Inbentariatuak).

Izena	Babesa
1.- Arpire Enea Etxea	BE
2.- Jamot enea Etxea	BE
3.- Zabala enea Etxea	BE
4.- Pntxitattiki enea Etxea	BE
5.- Indio enea Etxea	BE
6.- Zabarre Etxea	-----
7.- Harrieskaileta Etxea	BE
8.- Mariposa enea Etxea	BE
9.- Pascual enea Etxea	BE
10.- Udaletxea	BE
11.- Minkura Baserria	-----
12.- Azpiestazio elektrikoa	-----
13.- San Joan Bataiatzailearen eliza	BB
14.- Lezoko Gurutze Santuaren Baseliza	BB
15.- Andonea Etxea	BE
16.- Amaingurutze gurutzea	-----
17.- Lezoko frontoia	-----
18.- Lezoko probalekua	-----

Dagozkien espedienteak hasi bitartean, Kultura Sailak gomendatzen du egin beharreko esku-hartzeak Eraberritze Zientifikoa eta Eraberritze Kontserbatzailea izatea, Ondare Urbanizatu eta Eraikia eraberritzearen inguruko 317/2002 Dekretuan "Eraberritzeko Esku-hartzea" izeneko I. eranskinean definitzen diren bezala.

## 2.4.- Interes bereziko ondasun higiezinak.

Udal mailan babestuak izateko proposatutako ondasun higiezinak dira, eskualdearen eta/edo udalaren eremuan interes nabarmeneko balio kulturalak dituztelako; hala ere, ez dute Monumentu izendatuak izateko balio nahikorik, eta, ondorioz, udal/toki mailako interestzat jotzen dira, eta babestuak izan behar dute soil-soilik hirigintza dokumentuaren Katalogoaren bitartez.

Izena	Babesa
19.- Argiñenea Etxea	OB
20.- Txerrimuño Etxea	OB
21.- Maine Etxea	BE
22.- Felipenea Etxea	OB
23.- Galardi Etxea	OB
24. Mandazaienea (K/ Nagusia, 22)	OB

Izena	Babesa
25. Urbiettaenea Etxea	OB
26. Txakurtxulo Etxea	OB
27. Txalupagain Etxea	OB
28. Itxue Etxea	OB
29. Sistiaga enea Etxea	OB
30. Gaintza Baserria (Gaintxurizketa)	----
31. Iza Bekoa Baserria (Gaintxurizketa)	----
32. Apaizartza Baserria (Gaintxurizketa)	----
33. Darieta Zahar Baserria	----
34. Camboa Nagusi (Herrigunea)	----
35. Stop Ibérica S.A. (103. industrialdea)	----
36. Aserradero de Lezo, SA (Ipintza industrialdea)	----
37. 1. Eraikina (108. Industrialdea)	----
38. Iturrin Eraikina (108. Industrialdea)	----
39. CAUCHO Especial MRM, SA (108. industrialdea)	----
40. Coiné SA (Gaintxurizketako bidea)	----

### 3.- ONDARE ARKEOLOGIKOA

#### 3.1.- Definizioa.

Lezoko ondare arkeologikoa osatzen dute kultura ondarearen arloan eskuduna den Eusko Jaurlaritzako erakundeak hala izendatutako Gune Arkeologikoen eta Balizko Arkeologia Guneek. Gune, orube edo eraikin horietan zantzuak badaude aztarnategi arkeologiko bat izan daitekeela pentsarazten dutenak –material arkeologikoak daudelako, edo begi bistako egiturak azaleran, lurrian gizakiaren ekintzen berezko aldaketak daudelako, edota iturri dokumentalek eta/edo bibliografikoen historiaurreko edo historiako aroren batean gizakiaren okupazioa izan dela adierazten dutelako–; kasu hauetan, hala ere, ez dugu ezagutzen aztarnen, estratigrafiaren, segida kultural edo kronologiko osoaren kontserbazio maila, ezta haren potentzia erreala, indusketa sistematikorik ez baita egin, edo egin baldin badira, puntualak izan baitira.

#### 3.2.- Tipologiak.

Babes gunea zedarritzeko irizpideei dagokienez, ondorengo gune tipologiak eta balizko arkeologia guneak bereizten dira:

(A) Tipologia. Eraikinaren barneko gunea.

(B) Tipologia. Eraikinaren barneko gunea, gehi 15 metro haren inguruan, kanpoko ertzetatik zenbatuta.

(C) Tipologia. Elementuak hartzen duen gunea, gehi 5 metro haren inguruan, kanpoko ertzetatik zenbatuta.

(D) Tipologia. Eraikinak eta hari erantsitako instalazioek okupatzen duten gunea.

(E) Tipologia. Berariaz zedarritutako guneari dagokio.

### 3.3.- Ondare arkeologikoaren udal katalogoko Guneen eta elementuen zerrenda.

Hauexek osatzen dute Lezoko Ondare Arkeologikoaren katalogoa:

1. Balizko Gune Arkeologiko izendatutako Guneak:

Izendapen data: 1997ko irailaren 17a (1997ko urriaren 30eko EHAA)

Izena	Tipologia
41. Lezo Handia Etxea (ageriko egiturarik gabe)	E
42. San Joan Bataiatzailearen eliza	B
43. Gurutze Santuaren Tenplua	B
44. Mariposa enea Etxea	A
45. Txakurtxulo Etxea	A
46. 2. Etxea – Donibane Kalea	A
47. Goikoerrota Errota (hondakinak)	E
48. Darieta Zahar Baserria	A
49. Gabiria Baserria	A
50. Santiago Baseliza (ageriko egiturarik gabe)	E
51. Apaizartza Baserria	A
52. Itsua Bekoa Baserria	A
53. Itsua Goikoa Baserria (ageriko egiturarik gabe)	E

## 4.- HIRIGINTZA ARAUAK

### 4.1. Ondare artistikoa

#### 204. artikulua.- Katalogatutako ondasunen eta elementuen babes erregimen orokorra.

1.- Katalogo honetako ondasun eta elementuekin ezin izango da esku-hartze suntsitzaile edo itsusgarririk egin; nolana ere, kendu ahal izango dira baliorik ez duten edota haien ezaugarriak hutsaldu egiten duten eranskinak.

2.- Udal baimena eskatu baino lehen, ondasunaren jabeak edo promotoreak kontsulta bat egin ahal izango du Udalean aurreikusitako esku-hartzeen egokitasunari buruz ezarritako babes helburuen testuinguruan eta era berean eraikina eta haren elementuak babesteko behararen gauzatze zehatzari buruz.

Hala, Udalaren aurrean aurkeztuko du aurreproiektu edo dokumentu bat, zehazki definituko dituen egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak.

Udalak, kontsulta horren aurrean, baldintza gehigarriak ezar ditzake baimen horren inguruko ebazpenean.

Nahi izanez gero, jabeak edo promotoreak zuzenean egin ahal izango du baimen eskaera; nolana ere, aurkeztutako proiektua egokitu beharko da, hala badagokio, udal ebazpenean ezarritako baldintzetara, eta, gainera, baimena eskatu den esku-hartzea uka daiteke, egindako txosten teknikoetan ezarritako babes irizpideetara ez egokitzeagatik.

3.- Hala kontsulta nola obra edo eraikuntza proiektua arlo honetan eskudunak diren erakundeetara igorri beharko zaizkio, beharrezkoak diren txostenak egin ditzaten, baldin eta proiektatutako esku-hartzeek haiek legalki babesten dituzten ondasunei eragiten badiete.

4.- Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek beti bete beharko dituzte aurreko idatz zatietan aipatutako ebazpenetan ezarritako babes baldintzak.

5.- Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren 1996ko azaroaren 11ko Balizko Gune Arkeologikoei buruzko ebazpenak eragindako guneak eta elementuak ebazpen horren bidez irekitako espedientean ezarritako babes arkeologikoaren erregimenaren menpe egongo dira.

### **205. artikulua. Babes Erregimenaren Modalitateak.**

Honako babes erregimenak ezarriko dira katalogoko eraikin eta elementuen gainean:

- Babes Berezia. (BB)
- Babes Ertaina. (BE)
- Oinarrizko Babesa. (OB)

Hiru babes modalitate horietako bateko eraikin bat birmoldatu behar denean, eraikinen osaera arkitektonikoari eutsiko zaio, fatxada, bao, bolumen, estalki eta egiturazko elementuei dagokienez.

Soilik oinarrizko babes mailako elementuetan onartu ahal izango dira –txosten teknikoa aldeztu aurretik eginda eta Udalak egokitzen jotzen duenean– egiturako edo kanpoko elementuen aldaketa txikiak.

### **206. artikulua. Babes Bereziko Erregimena.**

Babes erregimen honen mende dauden eraikinak edo ondasunak berritzeko lanek horiek kontserbatzea eta berritzea izango dute xede; narriatutako elementuak edo ez dagozkien aldaketak izan dituztenak konpondu eta leheneratu ahal izango dira, horien egitura eta ezaugarriak errespetatuko dituzten berritze lanen bidez; inola ere ezin izango da elementu edo diseinu berririk erantsi.

Zentzu horretan, lehen aipatutako elementuak konpondu edo leheneratzea, edo instalazioak modernizatzea xede duten lanak egin ahal izango dira oro har; horretarako, Ondare Urbanizatu eta Eraikia Eraberritzeko Jarduera Bereziei buruzko 317/2002 Dekretuak, uztailaren 30ekoak, Eraberritze Zientifikoetarako finkatutako lanak egin ahal izango dira. Salbuespena bada ere, aurrez aztertu, xehetasun guztiekin justifikatu eta ondasun horien ezaugarri oinarrizkoak kontserbatuz gero, horiek inola ere aldatu edo gutxietsi gabe, Udalak obra handiagoak egiteko baimena eman dezake, Gipuzkoako Foru Aldundiko babes organoak aldeztu aurretik baimena ematen badu.

**207. artikulua. Babes Ertaineko Erregimena.**

Babes erregimen honen mende dauden elementuetan egin beharreko lanek horiek babestea eta horien funtzioa bermatzea izango dute xede, eta elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatu beharko dituzte.

Babes bereziko erregimenerako baimendutako lanez gain, Ondare Urbanizatu eta Eraikia berritze lanei buruzko 317/2002 Dekretuak, uztailaren 30ekoak, Eraberritze Kontserbatzaileko lanei buruzko A eta B kategoriatan biltzen dituenak egin ahal izango dira, elementuen edo eraikuntzen kontserbazio egoera kontuan hartuta.

**208. artikulua. Oinarrizko Babeseko Erregimena.**

Babes maila honetako eraikinak eta gainerako ondasunak mantendu eta birgaituko dira haien zati baliotsuei eutsiz eta, betiere obraren ezaugarrien arabera zentzu arkitektoniko eta historikoari jarraiki, obra nagusiaren edo bigarren mailako obren beste zati osagarriak berriz ezarriz.

Honakoak baimentzen dira: birgaitze lanak, hondatutako edo aldatutako elementuen berriztapena, instalazioen modernizazioa, erantsitako obren eraispena eta egiturako konponketak dakartzaten barne berrikuntzak.

Salbuespenezko kasuetan, elementuaren egoerak hala eskatuko balu, eta betiere organo eskudunak baimenduta, eraikinak ordezkatu ahal izango dira, haien elementu berezi nabarmenak berreskuratuz, proiektu berrian ahalik eta modurik logiko eta bideragarriean integratzeko.

**209. artikulua. "1. Alde Zaharra" Eremuaren babes erregimena.**

"1. Alde Zaharra" Eremuaren babes erregimena izango da, katalogo honetan araututako erregimen orokorraz gain, tramitatzen ari den eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen Birgaitze Plan Berezia.

**4.2.- Ondare Arkeologikoa****210. artikulua.- Ondare arkeologikoko katalogoko guneen eraikuntza eta erabilera erregimena.**

a) Gune horietako obren eta erabileren erregimena Euskal Kultura Ondarearen araudi autonomikoak eta gune arkeologiko edo balizko gune arkeologiko izendatzen duen ebazpen espezifikoak ezarritakoa izango da. Erregimen honetan jarduera guztiak aintzat hartzen dira: planoetan zedarritutako eremuetan egin litezkeen nekazaritza eta basogintza lanak, eraispenak, indusketak, urbanizazioa, eraikuntza eta lurrak mugitzeko lanak.

b) Irizpide nagusi gisa ezarri da ez baimentzea ezein jarduera edo obra arriskuan jarri edo hondatu ditzakeena aurkitutako aztarnategi arkeologikoak edo lurrean edota eraikinean ezkatututa egon daitezkeenak.

c) Baimendutako jarduera arkeologikoak Euskal Kultura Ondareari buruzko araudi autonomikoan definitutakoak izango dira, eta organo foral edo autonomiko eskudunaren baimena beharko dute. Jarduera arkeologikoa beharrezkoa bada hurrengo artikuluko zerrendetako guneei eragiten dieten edozein obraren ondorioz, promotoreak dagokion proiektu arkeologikoa aurkeztu beharko du Foru Aldundian, obrak exekutatu baino lehen onartua izan dadin, betiere udal baimenaz aparte.

d) Balizko gune arkeologikoetan edozein obra edo jarduera ez-arkeologikoa egiteko baimena eskatzen dutenek, haiei eragin diezaiekeen obra proiektuarekin batera, obra egin nahi duten lurraren eta/edo eraikinaren balio arkeologikoari buruzko azterketa bat aurkeztu beharko dute, eta bertan obra proiektuan izango duen eragina jasoko da. Organo foral edo autonomiko eskuduna izango da proiektu arkeologiko bat idaztearen beharra xedatuko duena, eta hark emango du, hala badagokio, Udalaren obra lizentziaren aurreko baimena.