

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR
Depart. de Urbanismo

2012 Azaroa

B1 AGIRIA
Hirigintza Arau
Orokorrak

© Ayuntamiento de Elgoibar Departamento de Urbanismo. 2012

- Impreso en papel reciclado y blanqueado sin cloro •

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS

No se permite reproducir, almacenar en sistemas de recuperación de la información, ni transmitir parte alguna de este documento, cualquiera que sea el medio empleado (electrónico, mecánico, fotocopiado, grabación, etc.) Sin el permiso escrito del titulara de los derechos de la propiedad intelectual.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

H A P O

ZUZENDARITZA

AYTO. DE ELGOIBAR



ELGOIBARKO UDALA

Alfredo Etxeberria Murua jn.

Alkatea

Ricardo Garate Zubiaurre jn.

Hirigintzako Zinegotzia

IDAZLE TALDEA

Izaskun



ARAUDI



● PLANEAMENDUA ETA ARKTEKTURA

Zuzendaritza

Izaskun Larzabal Arzallus and.

Arkitekto

Lankideak

Marina Velilla and.

Arkitekto

Uxue Suquia and.

Arkitekto

● AHOLKULARITZA JURIDIKOA

Zuzendaritza

Nekane Azarola Martínez and.

Abokatua

Lurralde Antolamenduan eta Ingurumenean diplomaduna.

● SOZIOEKONOMIA ETA KARTOGRAFIA

Zuzendaritza

Pablo Fidalgo García jn.

Geografoa

Lurralde Antolamenduan eta Ingurumenean diplomaduna.

Lankideak

Agustín Martín Espinosa jn.

Geografoa

Lurralde Antolamenduan eta Ingurumenean diplomaduna.

● INGURUMENA, PAISAIA ETA ONDAREA

Zuzendaritza

Raoul Servert jn.

Geografoa

Lurralde Antolamenduan eta Ingurumenean diplomaduna.

Ingurumen Hezkuntzan diplomaduna

Ingurumenean eta Lurralde Antolamenduan perito judiciala

Lankideak

Elena Alonso Zapirain and.

Biologoa

Lurralde Antolamenduan eta Ingurumenean diplomaduna.

Mónica García Clemente and.

Paisaialaria

Lurralde Antolamenduan eta Ingurumenean diplomaduna.

Jorge J. Vega i Miguel jn.

Arkeologoa

Lurralde Antolamenduan eta Ingurumenean diplomaduna.

● INGENIERITZA

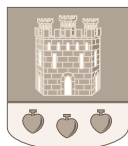
Zuzendaritza

Iñaki Lascurain Gisasola jn.

Bide, ubide eta portuetako ingeniaria.

● MAKETAZIOA ETA DISEINUA

KRIPTA DESIGN Grupo-Argar

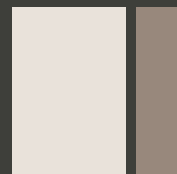


ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR
Depart. de Urbanismo

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Behin-betiko Onarpena



AURKIBIDEA

Aurkibidea

Lehen titulua. Plan orokorraren aplikazioari buruzko xedapen orokorrak 7

1.artikulua- Aplikazio-esparrua.....	7
2. artikulua- Indarraldi-baldintzak.....	7
3.artikulua- Plan Orokorraren dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea.....	8
4artikulua Plan Orokorraren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.....	10
5.artikulua- Plan Orokorraren aldaketa.....	13
6. artikulua- Plan Orokorra berraztertze baldintzak.....	14

Bigarren titulua: Lurzoruaren egituraren hirigintza kalifikazioko erregimena 15

LEHEN KAPITULUA: Hirigintza erabilerak.....	15
7.artikulua- Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.....	15
8.artikulua- Hirigintza-erabilerak zehaztea haien ezarpena arautzeko lurzoru hiritar eta hiritargarran.....	15
9.artikulua Hirigintza erabileren edukia.....	18
10. artikulua. - Lurzoru ez urbanizagarriko bere ezarpenaren erregulazioaren efektuetarako erabilera urbanistikoen karakterizazioa.....	28
11. artikulua.- Udalak eman beharreko ingurumen txosteneko gutxieneko edukia.....	30
12. artikulua.- Lurzoru ez urbanizagarrian ezarri daitezkeen erabilerak.....	32
13.artikulua- Lurzoru hiritarezina antolatzeko matrizeak zehazten dituen goi-indizeen definizioa.....	50
14.artikulua- Komunikazio erabileren edukia.....	54
15.artikulua- Espazio libreen erabileren edukiak.....	55
16.artikulua - Komunitatearen ekipamenduko erabileren edukiak.....	56
17.artikulua- Zerbitzu azpiegituren erabileren edukiak.....	59
18.artikulua- Kalifikazio globalaren arauzko lotura eta hura tratatzeko eta/edo berraztertze erregimena .	60
BIGARREN KAPITULUA: Eraikigarritasun fisikoa eta hirigintza Alorrekoa zehazteko erregimen orokorra.....	64
19.artikulua- Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta arautzeko erregimen orokorra.....	64
20. artikulua- Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpide orokorrak.....	69

Hirugarren titulua: Kalifikazio orokorra eta xehatua 71



LEHEN KAPITULUA: Kalifikazio globalaren sistematizazio eta erregulazio materialaren erregimen orokorra.....	71
21.artikuluak.- Kalifikazio orokorraren erregimena zehaztea.....	71
22.artikuluak.- Kalifikazio orokorra sistematizatzea	71
23.artikuluak.- Erabilera orokorreko zonen eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.	73
BIGARREN KAPITULUA. Kalifikazio xehekatua.....	101
24. artikuluak. Urpean geratzeko arrisku maila araberako erabilera irizpideak.....	101
LEHEN ATALA:	108
25. artikuluak.- Kalifikazio xehekatuaren erregimena zehaztea	108
26.artikuluak.- Kalifikazio xehekatuaren sistematizazioa.	109
27.artikuluak.- Erabilera xehekatuko zonetan aplika daitekeen eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.	110
28.artikuluak.- Tokiko sistemen sarea antolatzeko irizpide orokorrak.	128
29.artikuluak.- Etxebizitza babestuak eraikitzea zuzendutako lur-eremuen kalifikazio xehatua arautzeko irizpide orokorrak.....	130
30. artikuluak.- Kalifikazio xehatuaren erregimena arautzeko irizpide orokorrak.....	131
31.artikuluak.- Hiri-lurzoruko kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra.....	132
32.artikuluak.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko kalifikazio xehatua zehazteko erregimena.....	134
33.artikuluak.- Xehetasun-azterlanak formulatzea.	134
34.artikuluak.- Plangintza xehatuaren eduki materiala eta dokumentu-edukia.	136
HIRUGARREN KAPITULUA.: Lursail eraikigarrietan baimendutako eraikuntzak eraikitze eta erabiltzeko erregimen orokorra.	138
LEHEN ATALA. Irizpide orokorrak.	138
35.artikuluak.- Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horien definizioa.....	138
36.artikuluak.- Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.....	140
37.artikuluak.- Eraikuntzaren altuera neurtzeko irizpideak.....	141
38.artikuluak.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.....	142
BIGARREN ATALA Bizitegi eraikuntzak erabiltzeko baldintzak.....	144
39.artikuluak.- Bizitegi-eraikuntzetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra («a» lursailak).	144
40.artikuluak.- Bizitegi-eraikuntzetako solairuetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra («a» lursailak).....	151
41.artikuluak.- Etxebizitzaren tamaina minimoa eta batez bestekoa.....	154
HIRUGARREN ATALA. Bizitegi erabileraz bestelakoetara zuzendutako eraikuntzak erabiltzeko baldintzak.. («b», «e.40», «g» y «h» lursailak).	157

42.artikulua- Erabiltzeko baldintza orokorrak.....	157
LAUGARREN ATALA. Aparkalekuak antolatzeko baldintzak.....	159
43.artikulua.- Aparkaleku-zuzkidura antolatzeko baldintza orokorrak.....	160

Laugarren titulua: Lurzoru Urbanizaezineko erregimen orokorra. 162

LEHEN KAPITULUA: Xedapen Orokorrak.....	162
44.artikulua.- Eraikuntzako eta erabilerako baldintza orokorrak.....	162
45.artikulua.- Landa-errepideak eta landa-bideak.....	166
46.artikulua.- Ibilgailuentzako pistak.....	167
47.artikulua.- Ibai-ibilguen babesak.....	167
48.artikulua.- Eraikuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea.....	167
49.artikulua.- Lurra, zaborteziak eta hondakindegia egokitzea.....	168
BIGARREN KAPITULA. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako Erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak Ezartzea arautzen duten xedapen Orokorrak.....	169
50.artikulua.- Erauzteko erabilerak.....	169
51 artikulua.- Nekazaritza ustiapen arruntak.....	169
52.artikulua.- Nekazaritza-erabilera profesionalizatugabeak.....	178
53.artikulua.- Baso-erabilerak.....	180
54.artikulua.- Herri-lanei lotutako erabilerak eta instalazioak.....	180
55.artikulua.- Nekazaritza-industriak lurralde-ustiapenera lotuta ez daudenak.....	182
56.artikulua.- Bizitegi-erabilera autonomoak.....	183
57.artikulua.- Baimen daitezkeen beste erabilera eta eraikuntza ez-landatar batzuk.....	184
58. artikulua.- Laket guneak.....	189
59. artikulua.-Landaguneak.....	190

Bosgarren titulua. Gainjarritako baldintzak, Neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsagarriak. 192

LEHEN KAPITULUA Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzaileak.....	192
60.artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak. Irizpide orokorrak.....	192
61.artikulua. - Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak sistematizatzeko erregimena	193
62.artikulua.- Gainjarritako baldintzatzaileen arauzko lotura eta horiek berraztertze erregimena	206
BIGARREN KAPITULUA Neurri babesleak eta zuzentzaileak	206
63.artikulua.- Neurri babesleen sistematizazioa	206
64.artikulua.- Neurri zuzentzaileen sistematizazioa.....	212

HIRUGARREN KAPITULUA Neurri konpentsagarriak	225
65.artikulua.- Neurri konpentsagarriak aplikatzeko irizpide orokorrak	225
66.artikulua.- Neurri konpentsagarriak xedatzea	225

Seigarren titulua. Hirigintzaantolamendua gauatzeko erregimena eta erregimen juridikoa 232

LEHEN KAPITULUA. Lurzoruaren sailkapena	232
67.artikulua.- Lurzorua sailkatzeko erregimena	232
68.artikulua.- Hiri-lurzorua eta bere kategoriak..	232
69.artikulua.- Lurzoru urbanizagarria.	235
70.artikulua.- Lurzoru urbanizaezina.	235
71.artikulua.- Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lur-eremuen jabeen eskubideak eta betebeharrak.	235
72.artikulua.- Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako eskubideak eta betebeharrak.	236
73.artikulua.- Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza- garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak.....	237
74.artikulua.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak.	238
BIGARREN KAPITULUA. Hirigintza Antolamendua Gauatzeko Erregimen Juridiko Orokorra.....	240
75.artikulua.- Irizpide orokorrak.....	240
76. artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-antolamendua gauatzeko erregimena.....	240
77.artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza-antolamendua gauatzeko erregimena.....	243
78. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean plangintza gauatzeko erregimena.....	244
HIRUGARREN KAPITULUA. Eraikigarritasuna Esleitzeko Erregimen Orokorra.	247
79.artikulua.- Irizpide orokorrak.....	247
80.artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.	249
81.artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.....	249
82. artikulua.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.	249
LAUGARREN KAPITULUA. Urbanizazioa gauatzeko erregimen orokorra.	252
83.artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko erregimena.....	252
84.artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuek antolamendua egokitzeak aukeraren mugak.	254
85.artikulua.- Urbanizazio-obren edukia eta baldintza tekniko minimoak.	255
86.artikulua.- Udalaz bestelako sustatzaileek urbanizazio-obren proiektuak gauatzea.	255

BOSGARREN KAPITULUA. Eraikuntza gauzatzeko erregimen orokorra	256
87.artikulua- Hiri-lurzoruan eraikuntza gauzatzea	256
88.artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian eraikuntza gauzatzea.....	259
89.artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza gauzatzea eta baimendutako jarduerak ezartzea.....	260
90.artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, eta/edo plangintzarekin bat ez datozenak.....	263
91.artikulua.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian behin-behineko erabilerak ezartzea.....	266

Zazpigarren titulua. Eraikuntza arautzen duten Ordenantzak..... 268

92.artikulua.- Bizitegi-eraikuntzaren ordenantzak.....	268
93. artikulua.- Erabilera industrialeko eraikuntza Ordenantzak(b.10 y b.20).....	281
94. artikulua.- Eraikuntza ordenantzak hirugarren sektoreko erabilerako eremuetan (d.10).....	282
95. artikulua.- Eraikuntza eta erabilera ordenantzak komunitatearen ekipamenduko sistema orokorren lurzatietan (g.00).....	284

Zortzigarren titulua. Katalogatutako hirigintza ondarea babesteko arauak 286

96.artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko erregimenaren formulazioa.. ..	286
97.artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra.. ..	286
98.artikulua.- Katalogatutako ondasun eta elementuak babesteko erregimen orokorra.....	287
99.artikulua.- Katalogoaren eta bertan sartzen diren ondasunen tratamendu eta zaintzarako aurreikuspenen maila arauemailea.....	290

Bederatzigarren titulua. Bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen Udal ordenantza 291

100.artikulua.- Arrazoiaren azalpena.....	291
101. artikulua.- Aplikazio eremua eta araudi aplikagarria.....	292
102.artikulua.- Lokalen baldintza tekniko eta bizigarritasunezkoak	293
103.artikulua.- Erabilera aldatzeko prozedura.....	297
104.artikulua.- Etxebizitzaren erregimen juridiko eta legala.....	298
105.artikulua.- Erabilera-aldaketa aplikatzeko modukoa diren eraikinak	299

Hamargarren titulua. Eraginkortasun energetikoa erregulatzeko kanpoko argiteriaren argi-poluzioaren aurkako prebentzioa garatzeko Udal-ordenantza 300



106.artikula. - Xedapen Orokorrak	300
107.artikula. - Kanpoko argi instalazioen ezaugarriak eta funtzionamendua	302
108.artikula. - Gaueko argi-distira murriztea	308
109.-artikula Instalazioen eraginkortasun energetikoa	308
110.artikula. - Luminariak eta ekipo laguntzaileak	309
111.artikula. - Kutsadura luminikoa eragiten duten ekipoak debekatzea	310
112.artikula. - Ordutegiak	311

Hamaikagarren titulua. Etxebizitza tasatuen erregulazioa..... 312

113.artikula. - Helburua	312
114.-artikula Udal Etxebizitza tasatuaaren kontzeptua.	312
115.artikula. - Motak.	313
116.artikula. - Elgoibarko Udal Etxebizitza tasatuaaren eskakizun orokorrak.	313
117. artikula. - Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza espezifikoak.	313
118.artikula. - Erregimen berexiko Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza bereziak.	314
119.artikula. - Udal Etxebizitza Tasatuen sustatzeko erak.	314
120.artikula. - Udal Etxebizitza Tasatuak lagatzeko erak	315
121.artikula. - Udal Etxebizitza Tasatuen Onuradunen baldintzak	315
122.artikula. - Kalifikazioa.....	316
123.artikula. - Udal Etxebizitza Tasatu gisa kalifikatzearen ondorioak.	317
124.artikula. - Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.	318
125.artikula. - Kontratuen Oniritzia.	318
126.artikula. - Jabetza Erregistroan inskribatzea.....	319
127.artikula. - Babestutako Etxebizitzen Erregistroan Inskribatzea.	319
128.artikula. - Udal Etxebizitza Tasatua esleitzeko Prozedura.	319
129.artikula. - Udal Etxebizitza Tasatuen Eskatzaileen Erregistroa.	320
130.artikula. - Udal Etxebizitza Tasatuak Bizilekutzat Hartzeko Betebeharra.	321
131. artikula-.....	321

Hamabigarren titulua. Aplikagarriak diren beste ordenantza batzuk..... 321

132.artikula. - Deba ibaira fatxada ordenantza.....	322
133.artikula. - Terraza ordenantza.....	322

Lehen titulua. Plan orokorraren aplikazioari buruzko xedapen orokorrak.

1.artikulua- Aplikazio-esparrua.

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau Elgoibarko udalerrri osoan aplikatzekoa izango da, indarrean jartzen denetik aurrera.

2. artikulua- Indarraldi-baldintzak.

1.- Oro har, Plan Orokor honek eta bere proposamenek ordezkatu eta indargabetu egiten dute Gipuzkoako Foru Aldundiaren 1992ko azaroaren 18ko ebazpenaren bidez behin betiko onartu zen aurreko Elgoibarko Arau Subsidiarioak, baita geroztik behin betiko onartu diren horren aldaketak ere horietan biltzen diren aurreikuspenak barne—. Ordezkatze eta indargabetze hori artikulua honetan zein dokumentu honen lehen eta bigarren xedapen iragankorretan azaldutako baldintzetan egingo da.

2. Era berean, indargabetu egiten dira 1992ko Arau Subsidiarioen garapenean sustatutako eta onartutako plan bereziak, plan partzialak eta xehetasun-azterlanak –horietan guztietan biltzen diren aurreikuspenak barne—, baldin eta Plan honetan planteatzen direnekin kontra esanean badaude eta/edo bateraezinak badira.

Indargabetze horretaz kanpo geratu dira aurreko atalean aipatutako hirigintza-dokumentuak eta horietan biltzen diren zehaztapenak, baldin eta Plan Orokor honen «B.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Antolamendu Ingurumen Atalak (UAO) Arau Partikularrak» dokumentuan barne hartzen diren Arau Partikularretan osorik edo zati batean finkatzen badira.

Finkatze horrek, nolana ere, kasuak kasu adierazitako irismena izango du, eta, oro har, eta Plan honetan aurreikusten diren egokitzapenen kalterik gabe, finkatutako dokumentu horietako bakoitzean aurreikusten den moduan egingo da.

3.- Plan Orokor honen zehaztapen jakin batzuen baliogabetasunak, deuseztapenak edo aldaketak ez du gainerako baliogan eraginik izango, betiere horien arteko elkarreraginaren edo mendetasunaren ondorioz, horietakoren bat aplikaezina ez bada.

3.artikulua- Plan Orokorren dokumentuak eta horien izaera arauemailea edo orientatzailea.

1. Plan Orokor honek honako dokumentu hauek ditu:

- «A. Memoria» dokumentua.
- «B. Hirigintza-arauak» dokumentua.
- «C. Katalogoa» dokumentua.
- «D. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa. Jardun programa» dokumentua.
- «E. Planoak» dokumentua.
- «F. Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketa» dokumentua.

2.- “A. Memoria” dokumentuan planaren irizpide, eta helburu orokorrak deskribatzen dira, eta antolamendu proposaketa eta dokumentu honetan zehaztutako lurralde-eredua azaltzen dira.

3.- “B. Hirigintza Arauak” dokumentuak honako bi atal bereizi hauek ditu:

- “B.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua.
- “B.2. Hirigintza Esparruen (AU) Antolamendu Ingurumen Atalak (UAO) Hirigintza Arau Partikularrak» dokumentua

4.- “C. Katalogoa” dokumentuak babestuta dauden ondasunen katalogoa eramaten du.

5.- “E planoak” dokumentuak, honako atal bereizi hauek ditu:

- E.I Egitura-antolamenduko planoak.
- E.II Antolamendu Ingurumen Atalak eta Baldintzaile gainjarriak.
- E.III Zerbitzu-azpiegituren eskemak.
- E.IV Komunikazio-azpiegituren eskemak.
- E.V Adierazgarri antolamendua.

6.- Adiera hertsian, eta ondoren adierazten diren salbuespenekin, izaera arauemailea dute dokumentu hauetan bildutako zehaztapenek: «B. Hirigintza Arauak», «C. Katalogoa», «E.I. Egitura-antolamenduaren planoak», «E.II. Antolamendu Ingurumen Atalak eta Baldintzaile gainjarriak ».

Salbuespen horiek eragina dute «B. Hirigintza Arauak» eta «E.II. Antolamendu Ingurumen Atalak eta Baldintzaile gainjarriak » dokumentuetako zehaztapen batzuetan, hots, Plan Orokor honetan izendatuki adierazten diren kasuetan izaera informatzailea eta orientatzailea –eta ez arauemailea– duten zehaztapenetan hain zuzen ere

6.- Aurreko idatz zatian adierazitako dokumentuetan bildutako aurreikuspen arauemaileek, oro har, hurrengo artikuluan azaldutako izaera eta maila arauemailea dute

7.- «A. Memoria», «D. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa. Jardun Programa», «E.I Informazio-planoak» eta «E.IV Komunikazio-azpiegituren eskemak» -E.V Adierazgarri antolamendua, eta «F. Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketa». dokumentuek eta horien edukiak izaera informatzailea dute eta, aldi berean, gainerako dokumentuetan bildutako proposamenak justifikatu eta interpretatzekoa

8.- «B.2. Hirigintza Esparruen (AU) eta Antolamendu Ingurumen Atalak(UAO) Hirigintza Arau Partikularrak», «E.I. Egitura-antolamenduaren planoak», hala badagokio, «E.II. Antolamendu Ingurumen Atalak eta Baldintzaile gainjarriak » eta «C.. Katalogoa» dokumentuetan bildutako planoen izaera arauemailea dokumentu horiek lantzeko erabili den informatika-euskarrira zein paperezko ediziora zabaltzen da.

9.- Oro har, Plan Orokor honen dokumentu arauemaileen zehaztapenen artean planteatzen litekeen desadostasunak indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera ebatziko dira.

Illo horretan, esparru, plano normalizatu digitalizatuen gainean egindakoek eta/edo emaitzazkoek lehentasuna izango dute, horien paperezko edizioen gainean egin daitezkeenei dagokienez.

Batez ere izaera eta/edo funts grafikoak duten gaietan desadostasunik edo irizpide-desberdintasunik izanez gero –hala nola esparruak neurtzean (zona globalak; azpizona xehatuak; lursailak; lurzoru motak eta kategoriak; hirigintza gauzatzeko edozein izaeratako esparruak; etab.), lerrokadurak eta sestrak zehaztean, eta antzekoetan–, Plan Orokor honetako plano arauemaile digitalizatuen emaitzazko ondorioak nagusituko zaizkie Plan Orokorren gainerako dokumentuetatik ondorioztatzen direnei, baita horien paperezko argitalpenei ere.

4artikulua Plan Orokorren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea

1.- Maila arauemailea eta eragin materiala kontuan harturik, eta salbuespenak salbuespen, Plan Orokor honetan bost zehaztapen mota hauek bereizten dira

- Egitura-antolamenduaren zehaztapenak.
- Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.
- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.
- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko zehaztapenak.
- Bestelako zehaztapenak.

2.- Artikulu honen hurrengo 6. idatz zatian azaldutakoaren kalterik gabe, zehaztapen horiek aldatu nahi badira, beren maila arauemaileak kasu bakoitzean eskatzen dituen prozedura-izapideak bete beharko dira. Izapide horiek zehaztapenen izaeraren beraren eta Plan Orokor honetan ezartzen den sistematizazioaren ondorio dira.

3.- Honako hauetan biltzen diren zehaztapenek izango dute egitura-antolamenduaren berezko izaera eta maila arauemailea:

- Honako «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentu honetan biltzen diren zehaztapenak, indarrean dagoen hirigintza-legerian zein izendatuki bertan adierazitakoaren arabera, beste maila eta izaera duten zehaztapen arauemaileak edo orientatzaileak izan ezik.
- III. Egiturazko hirigintza-erregimena» epigrafean biltzen direnak eta «B.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Antolamendu Ingurumen Atalak(UAO) Hirigintza Arau Partikularrak» dokumentuko hirigintza-esparruetako arau partikularretako «2. Zonifikazio globala» planoan biltzen direnak.
- «E.I.3.. Egitura-antolamenduaren planoak» dokumentuko planoak

Dokumentu honetan izendatuki ezartzen diren tolerantziatarra egokitzen direnen kasuan izan ezik, plangintza orokorraren maila duen espediente bat formulatu beharko da zehaztapen horiek aldatu edo osatu ahal izateko.

4.- Honako hauetan biltzen diren zehaztapenek izango dute antolamendu xehatuaren berezko izaera eta maila:

- «B..1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentu honetan biltzen direnak, indarrean dagoen legerian zein, izendatuki, bertan adierazitako kasuetan eta moduan.

- «IV. Hirigintza-erregimen xehatua» epigrafean biltzen direnak eta «3 Hirigintza Esparruen (AU) eta Antolamendu Ingurumen Atalak(UAO) Hirigintza Arau Partikularrak» dokumentuko hirigintza-esparruetako arau partikularretako «3. Zonifikazio xehatua» planoan biltzen direna

Dokumentu honetan izendatuki ezartzen diren tolerantzietara egokitzen direnen kasuan izan ezik, zehaztaper horiek aldatzeko edo osatzeko, plangintza xehatuaren maila duen espediente bat (plan berezia edo plan partziala) edo xehetasun-azterlan bat formulatu ahal izango da. Haien esku-hartze eremua arautzen duten irizpideak, hots, indarrean dagoen legerian zein hiri-plangintzan bertan (Plan Orokor hau barne) ezarrita daudenak aintzat hartuko dira horretarako

Era berean, zehaztaper horien aldaketari plangintza orokorraren maila duen espediente baten testuinguruan ekin ahal izango zaio, baina horrek ez du adierazitako zehaztapenen maila eta izaera xehatua aldaraziko, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla-eta maila bera aldatzea komenigarritzat jotzen ez bada behintzat.

5.- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko aurreikuspenen berezko izaera dute honako hauetan bildutakoek: «VII. Hirigintza gauzatzeko berariazko erregimena» epigrafean biltzen direnek eta «2.2 Hirigin-tza Esparruen (AU) eta Antolamendu Ingurumen Atalak(UAO) Hirigintza Arau Partikularrak» dokumentuko hirigintza-esparruetako arau partikularretako «4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak» planoan biltzen direnek.

Indarrean dagoen legeriak eta, horren garapenean, Plan Orokor honetan barne hartzen den hiri-plangintzak ezartzen du, kasuak kasu, horien maila arautzailea.

Dokumentu honetan izendatuki ezartzen diren tolerantzietara egokitzen direnen kasuan izan ezik, indarrean dagoen legerian kasu bakoitzean eta xede horretarako ezarritako irizpideei jarraituko zaie, aurreikuspen horiek aldatzeko edo osatzeko.

6.- Hauek dira hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak:

- Behar bezala eta behin betiko onartutako lege-xedapenen, lurraldea antolatzeko tresnen, arloko proiektuen eta abarren ondoriozkoak. Horiek guztiak, beren izaera eta maila juridikoa kontuan harturik, eta kasu bakoitzean ezarritako terminoetan, behar bezala aintzat hartu beharko dira hirigintza-antolamendua eta/edo hori gauzatzeko modua zehazterakoan. Maila arauemailea, kasu bakoitzean, zehaztaper horien jatorri den xedapenean, tresnan edo proiektuan ezarritakoa izango da.

- Plan Orokor honen beraren proposamenen ondoriozkoak edo horren garapenean sustatzen den plangintzaren proposamenen ondoriozkoak. Maila arauemailea, kasu bakoitzean, planeamenduan ezarritakoa izango da.

Plan Orokorri dagokionez, honako dokumentu hauetan azaltzen dira, besteak beste, baldintzatzaile horiek:

- «F. Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketa » dokumentuan.
- «B.1 Hirigintza Arau Orokorrak» dokumentuan, bertan izendatuki adierazitako kasuetan eta terminoetan.
- ««B.2 Hirigintza Esparruen (AU) eta Antolamendu Ingurumen Atalak(UAO) Hirigintza Arau Partikularrak» dokumentuko V epigrafean..
- «E.II.2. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» dokumentuko planoetan.

Baldintzatzaile horiek eta horiek erregulatzeko eta tratatzeko aurreikuspenak aldatu eta/edo osatuko badira, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan xedatutakoari ez ezik, horiek barne hartzen diren tresnetan eta proiektuetan eta definitzen dituen plangintzan –Plan Orokor honetan barne– xedatutakoari ere jarraituko zaio

7.-Aurreko zehaztapenei berariazko beste zehaztapen batzuk gehitzen zaizkie, hala nola Hirigintza Ondarearen Katalogoarekin zerikusia dutenak, indarrean dagoen legeriak zein hiri-plangintzak – Plan Orokor honek barne– ezartzen dizkien maila eta izaera dutenak

8.- Plan Orokor honetan jasota dauden eta jatorria indarrean dauden beste lege-xedapen batzuetan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta abarretan duten aurreikuspen idatziak zein grafikoak horien isla edo ilustraziotzat joko dira.

Hori dela eta, horien edukia eta irismena zorrotz zehazteko, jatorri dituzten lege-xedapenetan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta abarretan kasu bakoitzean xedatutakoari jarraituko zaio.

Era berean, aurreikuspen horiei dagokienez, Plan honen artean eta beste xedapen edo tresna horien artean desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, beste xedapen edo tresna horietan ezarritakoari jarraituko zaio

5.artikulua- Plan Orokorren aldaketa.

1.- Aldaketen justifikazioa.

Plan Orokor honen aldaketak indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Testuinguru horretan, aldaketek interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dute, eta haien edukia eta hedadura zehatz-mehatz deskribatu beharko da, eta aldaketak izendatuki justifikatu beharko dira. Horretarako, Plan Orokorren aurreikuspenen gaineko eragina behar besteko zehaztasunez aztertuko da, biztanleei, enpleguari, ekipamendu komunitario orokorrari eta tokikoari, ingurumen-inpaktuari, espazio libreei, bide-sareari, aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez, baldin eta erreformaren tamainak edota hedadurak beharrezko edota bidezko egiten badute.

Aldaketa guztiak berauek justifikatzen dituen arrazoiarekin lotuko dira, eta espedientean ezin izango dira barne hartu arrazoi horrekin lotzen ez diren plangintzaren aldaketak, edo egindako deskribapen eta justifikazioetan espresuki aipatzen ez diren aldaketak.

Agiri honen bederatzigarren, hamargarren eta hamaikagarren Tituluetan jasotako aldaketak, antolamenduaren egiturazko elementuak ez direnez, udal ordenantzen onespenerako aplikatutako prozedura bera jarraituz onartuko dira..

2.- Hirigintza-eraikigarritasunaren handitzea.

A.- Eraginpeko esparruaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten duen Plan Orokor hau aldatzeko proiektu orok indarrean dagoen legerian kasu horietarako ezarritako irizpideak bete beharko ditu.

B.- Indarreko legerian aurrez ikusitako hornidurez gain (espazio libreak, babestutako etxebizitza eta abar.), eta inguru edo eragindako lursailaren erabileraren kontuan hartu gabe, aipaturiko eraikigarritasun-gehikuntza aparkaleku hornidura txikien gehigarriarekin osatuko da, hirigintza plangintzaren erabilera desberdinetan ezarritako ratioa kontuan hartuta.

3.- Plan Orokorra bategitea edo eguneratzea.

Plan Orokor honi hainbat aldaketa egiten bazaizkio, bere bategitearen eta/edo eguneratzearen ondorioetarako indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio

6. artikulua- Plan Orokorra berraztertze baldintzak.

1.- Legez horretara behartzen duten arrazoen ondorioz (legezko aldaketak, lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitzea eta abar) edo egokitasunaren eta/edo premiaren ondorioz, eta Udalbatzak Plan Orokorra berraztertze bideratzen dituen ekimenak edozein izanik ere, honako suposizio hauetako edozeinetan osorik berraztertuko da Plan Orokorra:

A.- Biztanleriaren aurreikuspenei eta horren hazkunde-indizeari buruzko aldaketa esanguratsuak gertatzen direnean. Ebaluatuta ondorio bera ekarriko duten beste egoera batzuk baztertu gabe, Plan Orokor hau onartu eta indarrean jartzen den unean Elgoibarko biztanleria %20 edo gehiago gehitzen denean gertatuko dira aldaketa horiek

B.- Planifikatutako etxebizitza berrien %70 eraikitze lizentziak eman direnean.

C.- Lur-eremuen hirigintzako birkalifikazioari eta sailkapenari buruzko aldaketa esanguratsuak gertatzen direnean. Ebaluatu ondoren ondorio berera eraman dezaketen beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da honako suposizio hauetako edozeinetan:

- Udalerriko hiri-lurzoru eta urbanizagarria bezela sailkatutako azalera guztiaren %20aren edo ehuneko handigoaren gehikuntza
- Aurreko hirigintza antolamenduak udalerriko osoaretzako onartzen zuen hirigintza eraikigarritasuna %25ean edo ehuneko handiagoan handitzea proposatzen denean.
- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua birkalifikatzen badu, aurreko hirigintza antolamenduak lurzoru urbanizagarri sektorizatu bezela jasotako azalera %50an edo ehuneko handiago batean, lurraldeko planeamenduak jasotzen duenean salbu.

D.- Egoeraren analisia egin ondoren, Plan Orokor honetan definitutako hiri eboluzioaren estrategia eta lurzorua okupatzekoa funtsezko eran aldarazi dela edo aldaraztea bidezkoa dela ondorioztatzen denean.

2.- Bestalde, Plan Orokorra zati batean berraztertuko da, era metatuan, jarraian adierazitako baldintzak betetzen direnean: egiturazko antolamendu urbanistikoaren aldaketa ez dadila osoa izan; hiru antolamendu-eremuei edo gehiagori eragin diezaiela, baina udalerriko gainerako egiturazko antolamendua aldatu gabe; eta, izatekotan, planeatzearen berrikusterako ezarritako mugak ez daitezela gainditu

3.- Osorik edo zati batean berraztertze erabakietako edozein har-tzeko, aldez aurretik kasu bakoitzean eraginpean hartutako esparru eta gaitan dagoen egoera ebaluatuko da, beharrezkoak diren txostenak eginez. Osorik edo zati batean berraztertzea komeni den aztertuko da.

Bigarren titulua: Lurzoruaren egituraren hirigintza kalifikazioko erregimena

LEHEN KAPITULUA: Hirigintza erabilerak

7.artikulua- Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.

A los efectos de su sistematización se distinguen los siguientes usos:

- Bizitegi-erabilerak.
- Jarduera ekonomikoen erabilerak.
- Landa-erabilerak.
- Komunikazio-erabilerak.
- Espazio libreen erabilerak.
- Ekipamendu komunitarioko erabilerak.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

8.artikulua- Hirigintza-erabilerak zehaztea haien ezarpena arautzeko lurzoru hiritar eta hiritargarran.

1.- Lurzoru hiritar zein hiritargarran xehatuko azpizonetan ezartzea bideragarria ala bideraezina den zehazteko, kasuen arabera, , honela banatu dira:Sustatuak, onargarriak eta debekatuak.

A.- Erabilera sustatuak..

Erabilera sustatuzat jotzen da, zona edo lurzati jakin batean nagusi dena eta zona horretan garatzen den eraikuntza tipologiaren ikuspuntu funtzionaletik nahiz eraketaren aldetik begiratuta, bereizgarri egiten duena.

Era berean, erabilera jakin bati **asimilatutako** erabileratzat hartzen dira, ondorengo artikuluan espreski halakotzat identifikatuko direnak eta, ezarpen baldintzak aintzat hartuz, nahiz ingurune horretan garatzen diren jardueretan izan lezaketen eraginaren arabera, aipatutako erabilera horri atxiki dakizkienak; beraz, normalean, erabilera bereizgarri jakin horren antzeko baldintzetan

ezartzen direnak (esate baterako: Etxebizitza baten titularraren bulego profesionala, etxebizitza erabilerari dagokionez; edota, komunitatearen ekipamenduko erabilerak, merkataritza erabilerari dagokienez).

Halaber, beste erabilera batzuen **erabilera osagarriak** izango dira aurrekoei zerbitzuak ematen dizkietenak, lurzati berean ezartzen direnean eta erabilera nagusiarekin funtzionalki integratuta daudenean.

Aitzitik, erabilera bat era **independentean** ezartzen denean, erabilera autonomo gisa kalifikatzen da. Hori horrela, erabilera orokorreko zona edo lurzati jakin batean, erabilera bat beste erabilera baten lagungarri gisa baimendu daiteke baina, aitzitik, erabilera autonomo gisa debekatua egon (esate baterako: Etxebizitza erabilera ekipamendurako zonetan).

Erabilera bat eremu jakin batean erabilera sustatuzat hartzeak, eremu horretan bertan honen erabilera asimilatu edo lagungarritzat definiturikoen ezarpena onestea ekarriko du. Hala ere, azken kasu horretan, lurzati eraikigarri mota desberdinetako erabilera erregimenaren erregulazioan espreski aurkakoa adierazten duten erabilera lagungarriak salbuetsiko dira.

B.- Erabilera onargarriak.

Erabilera onargarria da, zona edo lurzati jakin batean erabilera nagusia ez izan arren, beronekin bateragarria delako ezar daitekeen erabilera.

Gainera, erabilera orokorreko eremuetan, oinarrizko zerbitzu erabilerak onargarriztat hartuko dira, baldin eta hirugarren titulu honetako lehenengo kapituluan berariaz aurkakoa adierazten ez bada behintzat. Halakotzat hartuko dira azpiegitura eta zuzkidura erabilerak, salbuespenak salbuespen, jabari publikoko erregimenean betetzen direnak eta hurrengo artikuluan zerrendatu eta halakotzat definituko direnak. Erabilera horien artean, honakoak daude:

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

Erabilera bat eremu jakin batean erabilera onargarriztat hartzeak, eremu horretan bertan honen erabilera asimilatu edo lagungarritzat definiturikoen ezarpena onestea ekarriko du. Eta hori, erabilera sustatuei buruz ezarritako baldintza beretan egingo da.

C.- Erabilera debekatuak.

Erabilera debekatua da, erabilera orokorreko zona edo lurzati bateko erabilera nagusiarekin bateragarria ez dena eta, hortaz, eremu horretan baimentzen ez dena.

2.- Erabilera baimenduei aplikatu beharreko baldintzak.

2.1) Hirigintza erabilera bat erabilera sustatu edo onargarri gisa kalifikatzeak, ez du bazterten erabilera horren ezarpena legeztatuko duen udal lizentzia eman aurretik bete beharreko izapide, txosten eta baimenak bete beharra.

Illo horretan, ezarri beharreko jarduerak, Plan Orokor honetan finkatutako baldintza orokorrez gain, indarrean dagoen legeria sektorialak agindutako baldintzak bete beharko dituzte.

2.2) Udal zerbitzu teknikoen txostena jaso ondoren, zenbait instalazio ezartzea eragotzi ahal izango da baldin eta, beren tamaina edota ezaugarri funtzionalengatik, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzei, aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriei edota karga eta deskargarako espazio libre osagarrien antolamenduari buruzko premia bereziak planteatzen badituzte (indarrean dagoen plangintzak ezartzen duen antolamendu xehakatuaren esparruan behar bezala erabaki ezin daitezkeen premiak). Era berean, instalazio horiek ezartzeko hautatutako eremurako plangintzak definituriko antolamendu baldintzekin nabarmen bateraezinak diren bestelako instalazioak ere ukatu ahal izango dira, nahiz eta plangintzak espresuki eta izaera orokorrez baimenduak izan.

Bestela, bidezko bada, kasuan kasuko lizentzia emakidan, betebeharrak bereziak ezarri ahal izango zaizkie, adierazitako arazoak zuzentzeari dagokionez.

3.- Aurreikusi gabeko erabilerak.

Arestian aipatutako sistematizazioa definizio irekitzat eta ez-baztertzailetzat hartuko da, hurrengo artikuluan sistematizazio horri buruz egingo den garapena bezalaxe; horrela, bere hirigintza eraginek aipatutako beste erabileren eraginekin duten parekotasuna dela eta, espresuki barnebiltzen ez diren erabilerak tipifika ditzake Udalak.

Era berean, antzeko irizpideari jarraituz, bereziki baimendu edo galarazi gabeko erabilera bat, zona edo lurzati jakin batean ezartzea baimendu edo debekatu dezake.

9.artikulua Hirigintza erabileren edukia.

1) Egoitza erabilerak.

Halakotzat jotzen dira zona global bateko edo azpizona xehatu bateko erabilera bereizgarriak edo nagusiak, esparru horien izaera, xede funtzionala eta, hala badagokio, berezko eraikuntza tipologiaren konfigurazioa kontuan hartuta.

1.1) Erabilera lagungarriak.

Etxebizitzaren erabilera lagungarritzat hartuko dira atariak, trastelekuak, instalazioen gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzekoak.

Era berean, halakotzat hartuko dira kategoria guztietako garajeak eta ibilgailuen gordelekuak; kirol instalazioak (igerilekua, pilotalekua eta abar); eta etxebizitzarako eraikinek bakarrik erabiltzeko diren gas likidotuen deposituak. Dena den, azken kasu horretan, erabilera horiek etxebizitza erabilerako zonetan ezartzeari dagokienez, plangintzak arau bereziak ezar ditzake.

1.2) Erabilera asimilatuak.

1. kategoriako industri erabilerak, pentsioak (orotara hamabi ohe arte) eta bulegoak zein despatxu profesionalak, etxebizitza erabilerari asimilatutako erabileratzat hartuko dira, baldin eta 100 m²-ko azalera erabilgarria baino gutxiago badute.

Familia unitateak ez diren edonolako kolektiboetako ostatu ematea ere, etxebizitzari atxikitako erabileratzat joko da, nahiz eta lokal bakoitzean 12 pertsonatik gora hartu, baldin eta titularitate pribatuko erregimenean garatzen bada eta, betiere, sorospen izaerarik ez izateaz aparte,

hirugarren sektoreko erabileratzat jotzeko baldintzak betetzen ez badira; hau da, zaharren egoitzak, unibertsitarioen egoitzak, ikastetxe nagusiak, aterpetxeak eta antzekoak ez badira.

2) Jarduera ekonomikoak: Industri erabileren azpikategoria..

2.1) Halakotzat hartzen dira honako jarduera hauek::

Edozein motako produktuak eskuratu eta eraldatzeko lantegiak.

Produktuak zaindu, gorde eta banatzeko biltegiak, produktu horiek txikizkako nahiz handizkako saltzaileei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edota banatzaileei zuzenduak direnean. Oro har, debekatuta dago produktu horiek jendeari zuzenean saltzea.

Edozein motako ikerketa edo ekoizpenerako laborategiak, baldin eta landutako osagaiek eta garatu beharreko jarduerak inolako kalterik eragiten dutelako bulego gisa erabiltzen diren guneekin pareka daitezkeenak ez badira behintzat.

Ibilgailuak, makinak eta edozein motako tresneria konpontzeko tailerrak.

Zerbitzuguneak, erregaia hornitzeko guneak eta ibilgailuen garbiketa-lekuak.

Era guztietako erregai deposituak eta biltegiak, salmentara bideratuta badaude.

Garraioa errepidez burutzen duten agentziak, eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak eta makina automobilak gordetzeko aterpeak.

Makinak, txatarra, ibilgailuak edo materialak aire zabalean gordetzeko biltegiak eta deposituak.

Nekazaritza industriak, halakotzat harturik industriak kokatuta dauden lurak zuzenean ekoizpenerako erabiltzen ez dituzten jarduerak. Horien artean sartzen dira azaldutako baldintzak betetzen dituzten abeltzaintza eta nekazaritza ustiapenerako industriak, zerrategiak eta landare zein lore mintegiak, eraikin finko eta iraunkorra dutenak (metalezko profila duen egitura, zimenduak, kristalez hornitutako itxiera eta zoruduna), baldin eta landaketa lurrean bertan burutzen ez bada, lursail horrekin zerikusirik izan gabe. Jardueraren berariazko ezaugarriek hala eskatzen dutenean, instalazio horiek lurzoru hiritarrezinean kokatu ahal izango dira.

Mota guztietako meategiak eta erauzpen industriak; hala badagokio, lurzoru hiritarrezinean ezarri ahal izango dira.

Oro har, erabili, eraldatu edo saldutako materialen ondorioz hala nola erabilitako baliabide teknikoak direla eta, pertsonentzako gogaikarriak, arriskutsuak edo deserosoak diren edota ondasunetan kalteren bat sor ditzaketen fabrikazio nahiz eraldaketako jarduera guztiak.

Industri erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak, hala nola, bulegoak, laborategiak eta kalkulu zentroak, zerbitzuen instalazioak (ur ponpaketa edo saneamendurako depositu eta estazioak, hondakinen arazketarako instalazioak, eta abar), garajeak eta ibilgailu zein makineria parkeak eta antzekoak; baita goarda edo jagolearen etxebizitza ere, baldin eta «planeamenduak» espresuki halakorik baimentzen badu.

Merkataritza edo, oro har, hirugarren sektoreko izaerako funtzioak beren baitan hartzen dituzten industri jarduerak erabilera bakartzat hartuko dira, industri erabilera bereizgarriaren lokal edo lurzatietan ezartzearen ondorioetarako. Hala ere, aipatutako erabileretara berariaz destinatzen diren azaleraz apartekotzat hartu ahal izango dira, horiei aplika dakiekeen erregulazioaren ondorioetarako.

2.2) Industri erabilerak kategoria desberdinetan sailkatuko dira, ingurumenean izan dezaketen eraginaren arabera, hau da, ingurunean edota baimendutako beste hainbat erabilerarekiko sor ditzaketen eragozpen, kalte eta arriskuen arabera, alegia

.- 1.kategoria

Norbanakoak diren nahiz izaera familiarra duten eta instalatutako potentzia mekaniko finkorik ez duten jarduera produktiboak biltzen ditu, -10 kW baino potentzia gutxiagoko makineria dutenak—; hau da, gai honetan indarrean dagoen legeriaren arabera, inolako gogaikarritasun edo arriskugarritasunik sortzen ez dutenak. Jardueran erabilitako azalera, kasu guztietan, 125 m² baino txikiagoa izango da lokal bakoitzean. Kanpoan honako soinu-maila eragingo dute gehienez: 40 dB(A) egunez eta 30 dB(A) gauez. Etxebizitza erabilerei, hirugarren sektorekoei eta komunitatearen ekipamenduko erabilerei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

.- 2.kategoria

Egoitza erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota komunitatearen ekipamenduko erabilerekin bateragarri diren industri jarduerak biltzen ditu, arriskugarritasunik ez dutelako aldameneko erabileretarako gogaikarritasun edo deserosotasun zuzengaitzik sortzen ez dutelako —usaina, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, eta abar sortzea—, gehienez ere 4 ZP-ko potentzia unitarioko makina edo motoreak erabili, instalatutako potentzia dentsitatea $0,135$ ZP/m²-koa edo txikiagoa erabiltzen dutelako, eta 250 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarria dutelako.

Egoitza erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota komunitatearen ekipamenduko erabilerekin bateragarri diren industri jarduerak biltzen ditu, arriskugarritasunik ez dutelako, aldameneko erabileretarako gogaikarritasun edo deserosotasun zuzengaitzik sortzen ez dutelako –usaina, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, eta abar sortzea–, gehienez ere 4 ZP-ko potentzia unitarioko makina edo motoreak erabili, instalatutako potentzia dentsitatea 0,135 ZP/m²-koa edo txikiagoa erabiltzen dutelako, eta 250 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarria dutelako.

Motozikleta eta automobilen konponketa tailerrak ere kategoria honetan sartuko dira, baldin eta 250 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarria badute. Ez dira inolaz ere horretan sartuko txapa eta pintura konponketak, ez eta ibilgailu astun edo makineria automobilenak ere.

Ibilgailuak konpontzeko tailerren barruan konponketa azkarrerako tailerrak sartzen dira, hau da, 100 m² baino gutxiagoko azalera erabilgarria eta gehienez bi langile dituzten tailerrak. Egoera jakin batzuetan tailer hauetarako berariazko erregulazioak ezartzen dira.

Bigarren kategoriako industri erabilerak merkataritza erabilerei asimilatutzat hartuko dira; beraz, nagusiki erabilera horietara bideratutako lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

.- 3.kategoria

Tamaina txiki edo ertaineko industri erabilerak biltzen ditu –lurzatian 3.600 m²-tik (lo) beherako azalera okupatuz eta 5.000 m²-tik (t) beherako solairu estalia hartuz–, bete beharreko baldintzaren bat ez betetzeagatik lehen eta bigarren kategoriakotzat hartu ezin direnak; edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, eraikuntza berean edo aldamenean kokaturik dauden etxebizitzei edota hirugarren sektoreko erabilerarako lokalei edo ekipamendu komunitariokoei gogaikarritasunak sor diezaioketenak.

Zehazki, kategoria honetan sartzen dira: Aire zabaleko biltegi eta deposituak, txapa eta pintura tailerrak, ibilgailu astunak eta makineria automobilak konpontzeko tailerrak, hornitegiak, erregaiak hornitzeko unitateak eta kotxeak aire zabalean garbitzeko instalazioak. Azken horiek bigarren kategoriako industri erabileratzat hartu ahal izango dira garajeen edo bigarren kategoriako konponketa tailerren erabilera lagungarriak direnean, eta erabilera horretara destinatzen diren lokaletan antolatzen direnean.

Hirugarren kategoriako industri erabilerak bereziki industri erabilerarako diren zonetan ezarriko dira beti, –ondoren espresuki aditzera emango diren kasuetan eta alderdi bakoitzaren arau partikularrean adieraziko diren kasuetan izan ezik–.

Ezarritako berariazko baldintzak betetzen dituzten nekazaritza industriak, beroriek baimentzen diren landa-zonetanezarri ahal izango dira.

Hornitegien kasuan, –kotxeak garbitzeko instalazioak horiei asimilatutako erabileratzat hartuko dira– eta erregaiak hornitzeko unitate aldaerak, bide sareen sistema orokor gisa edo horien mugakide gisa kalifikatzen diren lurzoru hiritarrezin gisa sailkatutako lurretan ere ezarri ahal izango dira

.- 4.kategoria

Tamaina ertain eta handiko industri jarduerak biltzen ditu –eraikinak okupatzen duen lurzati okupagarriak 3.600 m²-tik (lo) gorako azalera eta 5.000 m²-tik (t) gorako solairu estalgarri eraikia– eta baita tamaina horietara iritsi ez arren, aldameneko beste industria batzuekin bateraezinak gertatzen direnak ere, espazio libreen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen dituztelako edo baita neurri zuzentzaileak hartu arren, kaltegarriak, osasunkaitzak edo gogaikarriak direlako.

Kategoria honetan sartzen dira, beraz, hirugarren kategoriako industrientzako ezarritako hainbat baldintza –lurzatian okupa daitekeen azalera gehieneko solairu estalgarria– gainditu ez arren, ondoko eremuetan maniobra, karga-deskarga, biltegitratze edo aparkaleku gaietan jarduera lagungarri ugari eragiten dituzten produkzio-jarduerak; eta, beraz, leku berean beste erabilerekin batera garatu ezin direnak.

Beren ezaugarriak direla eta –nekazaritza eta abeltzaintza industriak eta antzeko beste batzuk–, 5. kategoriako industrietzat hartu behar direnak izan ezik, 2.000 m² (t) baino gehiagoko nekazaritza industriak ere kategoria honetan sartuko dira. Soil-soilik industri erabilerarako zonetan ezarriko dira eta nekazaritza industrien kasuan, horiek baimentzen diren landazonetan berariaz erabilera horretara destinatzen diren lurzatietan. Jarduera, bereziki horretara bideratutako eremuan gauzatu beharko da, beharrezko erabilera lagungarriak ere horietan sartuz –aire zabalean biltegitratzea, karga eta deskarga, maniobra, aparkamendua edo antzeko beste batzuk–, kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan.

Instalazioko jagolearen etxebizitza ere industria mota horien erabilera lagungarritzat har daiteke (lurzati bakoitzeko etxebizitza bat). Zirkunstantzia hori espresuki zehaztu beharko da Arau Partikularrean edo plangintza xehekatuan.

.- 5.kategoria

Beharrezko produkzio eremuaren hedapenagatik –20.000 m²-tik gorako lurzati azalera– edo beren izaera arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarriagatik, berariazko kokalekuetan soilik onar daitezkeen jarduerak biltzen ditu.

Berariazko industri zonetan ezarriko dira eta, nekazaritzako industrien kasuan, hauek baimentzen diren landa-zonetan. 4. kategoriako industriaren baldintza beretan ezarriko dira, eta kasu guztietan, beharrezko neurri zuzentzaileak ipini beharko dituzte.

Instalazioko jagolearen etxebizitza ere industria mota horien erabilera lagungarritzat har daiteke (lurzati bakoitzeko etxebizitza bat). Zirkunstantzia hori espresuki zehaztu beharko da Arau Partikularrean edo plangintza xehekatuan.

2.3) Industri jarduera bat industri erabileretako kategoria jakin batera atxikitzeko, instalatutako potentziaren gehieneko mugez gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak baloratuko dira oro har:

Gogaikarritasunak:

- Zarata sortzea (lokalaren beraren kanpoaldean eta auzokide kaltetuenarengan).
- Beroa sortzea.
- Bibrazioak sortzea.
- Hautsa sortzea.
- Hondakin urak sortzea.
- Industri hondakinak sortzea.
- Merkantzien karga eta deskarga handiak.
- Aparkaleku premiak.
- Bistako instalazioak eta biltegiak.
- Jende pilaketak.

Osasunerako kalteak:

- Gas kutsagarriak, toxikoak edo osasunkaitzak jaurtitzea.
- Hondakin ur kutsatzaileak, toxikoak edo osasunkaitzak sortzea.
- Material toxikoak manipulatzeko.
- Erradiazioak sortzea.
- Hondakin solido kutsatzaileak, toxikoak edo osasunkaitzak sortzea.
- Arriskua:
- Material erregaiak, sukoiak edo lehergarriak manipulatzeko.
- Presio arriskutsuan burututako ekoizpen prozesuak eta ontziraketak.

—Erasotzaile kimikoen jario eta isurketak.

Jarduera batean instalatutako potentzia esatean, elementu mekaniko mugikorrek dituzten makina finko guztien potentziaren batura ulertzen da, «ZP»-tan neurtua. Konputu honetatik kanpo geratzen dira aire-erazugailu, igogailu edo antzeko instalazio mekanikoen potentzia, betiere beren funtzioa jardueraren beraren berezko xedeaz bestelakoa denean, eta bertako pertsonalak edo kanpoko publikoak erabiltzeko lokalaren giro egokitzapen eta egokitzapen funtzional hobe lortzera zuzendua denean. Hala eta guztiz ere, instalazio horiek lokalaren osotasunean exiji daitezkeen neurri zuzentzaileen menpe jarri ahal izango dira.

Sor daitezkeen zaretei dagozkien mugak, kasu bakoitzean horretarako eskuduntza duen Administrazioak ezarriko ditu.

Industria jardueraren bat kategoria jakin bati atxikitzeko, edozein kasutan, karga eta deskargara edota mota honetako konponketa tailerretan ibilgailuak jasotzera destinatutako espazio estaliak konputatuko dira. Aitzitik, garaje erabilera lagungarrietara destinatutako lokalen azalera ez da konputatuko.

3) Jarduera ekonomikoak: Hirugarren sektoreko erabileren azpikategoria.

3.1) Hirugarren sektoreko erabilerak honako honela bereizten dira:

- Hirugarren sektoreko erabilerak
- Ikerketa eta garapenarekin zerikusia duten industria erabilerak
- Teknologi berrietan, merkataritzan, etab., aritzen diren enpresa eremuak.

4) Hirugarren sektoreko erabilerak.

4.1) Hirugarren sektoreko erabilerak honako honela bereizten dira:

- Hotel erabilera.
- Merkataritza.
- Bulegoak
- Aisialdi erabilerak.
- Osasun eta sorospen erabilerak.
- Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.
- Kanpamendu turistikoak.

4.2) Hotel erabileratzat hartzen da pertsoneri irabazizko xedez ostatu ematea, edozein modalitatetan egiten delarik ere –hotelak, ostatuak, hotel/egoitzak, motelak, pentsioak eta apar-hotelak–.

Hotel erabilerari erantsitako erabilerei edo erabilera lagungarriei dagokienez, etxebizitzarako lokal bat eta garajea onartuko da hotel instalazio bakoitzeko. Alabaina, garaje erabilera berariaz erregulatu ahal izango da kasu bakoitzean..

Alokairu erregimenean ustiatzen diren apartamentu multzoak, ezartzeko baimenaren ondorioetarako, aplikagarri zaien legeria sektorialaren arabera, apar-hotel gisa hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte, egoitza erabileratzat hartuko dira; beraz, etxebizitza erabileratzat joko dira.

4.3) Merkataritza erabileran honako hauek sartzen dira: Era guztietako gai eta produktuak –handizka zein txikizka– jendeari saltzea, ostalaritzako negozioak –tabernak, kafetegiak, pubak eta jatetxeak– edota jendeari eskaintzen zaizkion era guztietako zerbitzuak, hala nola ile-apaindegiak, apaindegi orokorrak, tindategiak –jantziak jasotzea eta entregatzea– eta antzekoak, eta horien erabilera osagarriak. Dena den, berez merkataritzako erabileraz bestelakoak dituzten lurzatietan garaje erabilerak jarri nahi badira merkataritzako osagarri gisa, azken ezarpen hori aipatutako merkataritzako erabileretatik bereizita erregulatu beharko da.

Merkataritza erabilerak kategoria desberdinetan sailkatzen dira, jendearen sarbide premien arabera, hala nola, aparkamendu, maniobra eta merkantzien karga-deskargarako premien arabera:

1. kategoria:

Behin-behineko eraikuntzetan, 25,00 m² arteko azalera erabilgarriko lokaletan burutzen den merkataritza txikia, espazio publikoen berariazko erabilerekin –espaloiak, lorategiak, oinezkoen ibilbideak eta antzekoak– bateragarria dena; beraz, espazio horietan emakida administratiboaren erregimenpean ezar daitekeena, planeamenduak berariaz aurreikusi ez badu ere. Era berean, hala erabakiz gero, espazio pribatuetan ere ezarri ahal izango da.

2. kategoria:

25 m² eta 300 m² bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza jarduerak hartzen ditu, egoitza erabilerekin, industriarekin, hirugarren sektoreko erabilerekin edota komunitatearen ekipamenduarekin bateragarriak direnak; beraz, nagusiki jarduera horietara bideratutako lurzatietan ezar daitezkeenak, berariazko baldintzarik bete gabe.

3. kategoria

300 m² eta 750 m² bitarteko azalera erabilgarria okupatzen duten merkataritza jarduerak hartzen ditu. Baina, jarduera horiek egoitza erabilera, industria edota hirugarren sektoreko erabileretarako lurzatietan ezarri ahal izateko, Arau Partikularrak, edo planeamendu xehekatuak edota Udalak berak zuzenean, lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak ezarri ahal izango ditu jendearen nahiz merkantzien sarbideen ezaugarriari, aparkamendu hornidurei edota karga-deskargarako eremu erabilgarriari dagokienez. Edozein modutan ere, kalebidetik sarrera zuzena eta independentea duten lokaletan ezarriko dira beti, sarbide hori merkataritzako instalazio bat baino gehiagok partekatu ahal izango badute ere.

4. kategoria

750 m²-tik gorako azalera erabilgarria hartzen duten eta 2.000 m² baino gutxiagoko solairu estalgarria duten merkataritza jarduerak hartzen ditu. Sarbiderako, maniobrarako eta karga-deskargarako behar diren eremuak lokalen barruan ipiniko dira beti. Era berean, Arau Partikularrak, edo planeamendu xehekatuak edota, horrelakorik egin ezean, Udalak berak, lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak ezarri ahal izango ditu aparkalekuen hornidurari dagokionez.

5. kategoria

Guztira 2.000 m²-tik gorako azalera okupatzen duten merkataritza jarduerak biltzen ditu. Jarduera jartzeko baimena kasuan kasuko Arau Partikularrean eman beharko da berariaz. Sarbiderako, aparkalekurako, maniobrarako eta karga-deskargarako behar diren eremuak lokalen barruan ipiniko dira beti.

Bigarren, hirugarren eta laugarren kategoriako merkataritzari asimilatutzat hartuko dira, 1. eta 2. kategoriako industriak, bulegoak, aisialdirako elkarten edo elkarte gastronomikoen egoitzak, ausazko jokoen aretoak, lokal itxietako kirol instalazioak, sendagile eta albaitarien kontsultak, hirugarren sektoreko hainbat erabilera, irakaskuntza, erakunde erabilerak, titularitate pribatu nahiz publikoko osasun edo sorospen ekipamendua, erabilera soziokulturalak, aisialdi edo erlijio arlokoak. Beraz, nagusiki merkataritza erabilerak ezartzera bideratutako lurzati edo lokaletan ezarriko dira nagusiki, merkataritza erabilerentzako finkatutako baldintza beretan eta zirkunstantzia hori berariaz definitu beharrik gabe, nahiz eta kasuan kasuko baldintza partikularrak ezarri ahal izango diren.

Beren ezaugarriak, materialak edo erabiltzen, manipulatzeko edo biltzen dituzten baliabideak direla eta, eragozpen handiak edo jendearen osasunarentzako zein gauzen segurtasunerako arriskuak sortzen dituzten merkataritza erabilerak, industri erabilerari aplikatzen zaizkion arauak zertuko dira, jarduera sailkatua izateaz gain.

Funtzionalki integratuak dauden denda multzoak, galeriak edo merkatal guneak, esaterako, eta baimendutako muge barruan industri jarduerak beren baitan hartzen dituzten merkataritza erabilerak, erabilera bakartzat hartuko dira, merkataritza erabilerak kategoria jakin batean sartzearen ondorioetarako.

Hala ere, aipatutako erabileretara berariaz destinatzen diren azaleraz apartekotzat hartu ahal izango dira, horiei aplika dakiekeen erregulazioaren ondorioetarako.

Hori horrela, jarduerari atxikitako espazio estali guztiak konputatu egingo dira; esate baterako, galeriak eta oinezkoen eremu estaliak, bulego lagungarriak, biltegi erabilerako eremuak, tailer lagungarriak, eta karga-deskargarako eremu estaliak. Aitzitik, garaje erabilera lagungarrietara destinatutako lokalen azalera ez da konputatuko.

4.4) Bulegoen erabileren barruan honako jarduera hauek sar daitezke: Jarduera administratibo pribatuak, esate baterako, edozein motatako enpresen ordezkariak eta egoitza administratiboak; banketxe, aseguru-etxe eta burtsaren bulegoak, gestoria eta bulego profesionalak, kalkulu zentroak eta laborategiak, aurrekoekin eta antzekoekin bat datozenak alegia, eta guzti horiei atxiki diezaieketen jarduera osagarriak..

4.5) Aisialdi erabileretan sartzen dira titularitate pribatua duten aisialdiko eta denbora libreko zenbait instalazio komunitario, dituzten helburuengatik edo dagokien irabazizko erregimenaren ondorioz, komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin direnak. Besteak beste, aisialdirako elkarteak edo elkarte gastronomikoak, zineak eta antzokiak, dantzalekuak, ausazko jokoen aretoak, kasinoak, lokal itxietako kirol instalazioak (gimnasioak, igerilekuak, eta antzekoak) eta aire zabaleko aisialdi edota kirol arloko parkeak.

4.6) Osasun eta sorospen erabileretan sartzen dira gaixoak tratatzeko zein ostatu emateko erabilerak eta antzekoak, batez ere irabazizko xedearekin gauzatzen direnean. Horietan sartzen dira ospitaleak, klinikak, egoitza geriatrikoak eta medikuen zein albaitarien kontsultategiak.

4.7) Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak, jarduera soziopolitikoak, kulturalak eta irakaskuntzakoak edo titularitate pribatuko antzeko beste batzuk biltzen dituzte, biztanleria osoari zerbitzu emateko xederik ezagatik edo berariazko irabazizko xedeak izateagatik, ekipamendu komunitario gisa kalifikatzen ez direnak. Horien artean sartzen dira alderdi politiko, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketa areto pribatuak, akademia pribatuak eta bestelakoak..

4.8) Kanpamendu turistikoen erabilerak irabazizko xedez pertsoneri aldi baterako ostatua ematea biltzen du, behin-behineko bitarteko ez-finkoz garatua, hala nola kanpaina-dendak, ibilgailu egokituak, karabanak, eta bestelakoak..

Era berean, erabilera honetan sartuta egongo dira dagozkion erabilera osagarriak, hala nola langileen etxebizitza –etxebizitza bat (1)–, bulegoak, ostalaritza zerbitzuak, premiazko gauzen merkataritza, eta bertan egoitza hartutako jendearen erabilera eskusiborako kirol eta aisi instalazioak; horrelakoak eraikin finko eta egonkorretan kokatu ahal izango dira. Era berean, erabilera horretatik kanpo utziko dira etxola, bungalow nahiz edozein motatako eraikuntza finkoetan ostatu ematea, hori hotel erabileratzat hartuko baita..

10. artikulua. - Lurzoru ez urbanizagarriko bere ezarpenaren erregulazioaren efektuetarako erabilera urbanistikoen karakterizazioa.

1. Modu honetan , erabilera eta jarduera aproposak, baimenduak eta debekatuak ezartzen dira, beti “berezko” erabilera eta dagokion ingurumen-unitatean garatzearen egokitasuna desberdinduz.

- Erabilera eta jarduera aproposak

Dagokion ingurumen-unitatearen ohiko erabilera eta jarduerak dira. Noski, dokumentu honen filosofia, erabilera hauek sustatzea da, eta horretarako aproposak kontsideratzen diren neurriak jartzea.

- Erabilera eta jarduera baimenduak

Ohiko erabilera eta jarduera izan gabe, ingurumen-unitate batzuetan baimendu daitezkeenak dira, baina beti ere nolabaiteko kontrola jarriaz.

Ezarritako kontrolaren arabera, desberdinak egongo dira: limiterik gabe ezarritako erabilera eta jarduera baimenduak, aurretik baimena eskatzea behar duten erabilera eta jarduerak, Ingurumen Inpaktuaren Ebaluaketa behar dituzten erabilera eta jarduerak, beste sektoreetako araudietan erregulatutako erabilera eta jarduerak, eta udalaren ingurumen txostena behar duten erabilera eta jarduerak.

a.- Limiterik gabekoa

Ohiko erabilera eta jarduera ez izan arren, ingurumenarekin bateragarria dena.

b.- Aurretik baimena behar dutenak

Bakarrik baldintza batzuetan onartu daitezke, eta beti ere beharrezkoa da eskumena duen organoak aurretik baimena edo lizentzia ematea.

c.- Sektoreetako araudietan erregulatuak

Dagokion sektoreko araudiak horretarako ezarritakoa betez gero, bakarrik onartu daitezke.

d.- Ingurumen Inpaktuaren Ebakuatze behar dutenak

Euskal Herriko Ingurumena Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Legeak xedatzen duena jarraituz, Ingurumen Inpaktuaren Ebaluaketa prozesu batek – bai banakoa, bai sinplifikatua edo bai baterakoak – ezarritako baldintzak betetzen bada bakarrik onartu daiteke,

e.- Udalaren ingurumen txostena behar dutenak

Elgoibarko Udalak, HAPO honetako araudiak espezifikoki erregulatzen duenaren arabera, egiten duen ingurumen txosten loteslearen arabera bakarrik onartuko dira.

- Debekatutako erabilera eta jarduerak.

Antolamenduko unitatearen ohiko erabilerarekin bateraezinak diren erabilerak dira. Erabilera hauek eginez gero, ekologiaren, kulturaren, produkzioaren edo paisaiaren balioan toleraezinak diren inpaktuak eragingo dira, eta nahi gabeko prozesuak sustatuko dira.

HAPO hau idazterakoan kontuan hartutako filosofia, erabilera mota hauek mugatzea eta horretarako beharrezkoak diren neurriak ezartzea izan da.

- Erabilera eta jarduera deiragarriak

Erabilera ordenazio mailan deiragarria denean, maila goreneko beste ordenazio instrumentu batean jasotzen bada bakarrik onartuko da: Lurraldeko zati-plana edo beste lurraldeko arlo plana - bere eskumenen barne dagoenean-. Eta bere izaerarengatik instrumentu horietan jasotzen ez den proiektuen kasuetan, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioaren antzerako protokolo bat eskatuko da, proiektu horiek ez badute eskatzen edo ez badute eragiten HAPO

honen aldaketa bat, kasu honetan, IIEn eskatutakoa betetzeaz gain, behin betiko izaeraz onartzeko, beharrezkoa izango baitu, aurrez Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako batzordearen txostena edukitzea.

11. artikulua.- Udalak eman beharreko ingurumen txosteneko gutxieneko edukia.

Artikulu honen helburua, “udalak eman beharreko ingurumen txostena”ren gutxieneko edukia zein den ezartzea da.

Orokorrean, UITk atal hauek izango ditu:

— **Hirigintzako esku-hartze eremuaren antolamendu eta garapenerako jardun-eremua eta antolamenduaren helburuen deskribapena**

1.1.— Jardun eremuko deskribapena eta planaren aldi baterako garrantzia.

1.2.— Planaren helburuen azalpena, ingurumen arloko helburuak expresoki jasoz.

1.3.— Ordenazioan edo planaren garapenean jasotako proposamen edo jardueren laburpena.

1.5.— Planeamendu orokorretik datozten zuzentarau eta irizpideen begirunea integrazioa eta garapena helburu duten zehaztapenen laburpena.

∧ **Planaren eraginpean dagoen eremuaren ingurumen azterketa, diagnostikoa eta balorapena.**

2.1.— Antolamenduak eta/edo planaren garapenak eragin ditzakeen ingurumen kideko aldagaien identifikazioa, adibidez, biodibertsitatea, flora, fauna, gea, lurzorua, ura, faktore klimatikoa, arrisku natural eta teknologikoa, kultur ondarea, osasun publikoa, paisaia, eta abar; eta faktuore guzti hauen interrelazioa.

2.2.— Ingurunearen ingurune-baliabide baliotsuen identifikazioa. Kontserbazioa, hauskortasuna, berezitasuna edo babes bereziare ikuspuntutik begira, eremu nabarmenak ezartzea.

Bereziki kontuan hartuko dira, lehentasunezko habitatak edo flora-mota banaketa eremuak diren espazioak eta bai erkidego-mailan bai Euskadi mailan, heze-guneak eta, oro har, zona ingurumenari dagokionez sentiberak mailan interes bereziko fauna.

2.3.— Ingurumenaren kalitatearen alderdi desberdinen balorazioa, legezko irizpideen arabera eta/edo kalitateko, aniztasuneko, heldutasuneko, arrarotasuneko, naturaltasuneko, adierazgarritasuneko, hauskortasuneko, egonkortasuneko, landarediaren egitura, produktibitatearen, garrantzia bizitzarako basokoa, eta abarren arabera.

∨ **Planaren jarduera desberdinen inpaktuen identifikazioa eta balorazioa.**

3.1.– Planaren garapenak izan ditzakeen eraginen identifikazioa eta balorapena, ingurumen-inpaktu-iturri izan daitezkeenak, planean proposatutako jokaera desberdinen arteko interakzioen ikerketaren eta eragindako erdiaren espezifikazioak diren elementuen bitartez. Zehazki zehaztuko dira:

- Baliabide naturalen galera, zuzeneko gaitzagatik, hitz-erdiagatik edo ekosistema-asaldura, habitatak eta motak baliotsuengatik.
- Otsailaren 27ko Euskal Herriko Ingurumen Babeserako 3/1998 Legeak 51 artikuluan definitutako ingurugiro-zona sentikorren gaitzak, eta bereziki, babestuta dauden ingurumen guneak, Red Natura 2000ko guneak, flora-mota banaketako eta mehatxatutako basa faunako gunea, lasterkari ekologikoei, garrantzia duten hezeguneetara, kontuan edukirik eremu horietarako ezartzen diren babeserako helburuak.
- Baliabide estetiko-kulturalak edo paisajistikoen gaineko gaitzak, kontuan harturik, bere osagai naturalen integrazioaren eta erabileretako ikuspuntutiko paisaia baliotsuko existentzia, bere konposizio estetiko eta hauetatik sortzen den atmosfera emozionala.
- Baliabide berriztagarrien eta ez berriztagarrien gaineko gaitzak, kontsumoko edo bere kalitatearen asaldura dakarten jokaeretatik eratorriak.
- Hondakinak egitea eta kontaminazioa handitzea.
- Giza osasunean duen eragin zuzena edo zeharkakoa, eta lasaitasun baldintzak eta hiri ingurugiroaren baldintza (paisaia, ondarea, espazio libreak, irisgarritasuna, etab.)
- Nekazal produktibitatearen eta produktibitate ekologiarren galera, ingurune hedafikoaren erabileraren gaitasuna eta nekazal ustiapenen afekzioaren maila kontuan hartuta gehien bat
- Kultur ondarearen galera..

⇔ **Babeserako neurri eta neurri zuzentzaile eta konpentsazailen proposamena.**

4.1.– Eragin negatiboa duten proposamenen ingurumen kostua txikitu eta saihesteko neurriak definitzea, eta baita ere, ingurugiroan aldeko eragina izango duten besteen horien onurak. Hauek hainbat motatakoak izan daitezke:

- 4.1.1.– Garantzi handiko inpaktuei buruzko babeserako neurri eta neurri zuzentzaileak, helburua hauek galeraztea izanik, eta baita ere, elementu baliotsu eta edo kalteberako eta inpaktu adierazgarrietarako giza populazioaren erakusketa saihesteko.
- 4.1.2.– Planaren proposamenean (habitak, motek, paisaiak, baliabide hidrikoek, uretako ondarea, zona hezeetako, ondare geologikoko, eta abar masek) zuzenean mehatxatutako baliabide natural estrategikoak mantentzerantz zuzentzen diren neurri babesleak.
- 4.1.3.– Hiriko Paisaia, higikortasuna eta eskuragarritasuna hobetzeko, paisaian hiri-hazkunde berriak bertakotzeko, larreko lurzoruaren erabilera tradizionalen eta nekazaritza-egituraren mantentzeko, azpiegituren egokitzapenerako eta baserri-girora eta paisaiara eraikuntzetarako, eta abarreko neurriak.
- 4.1.4.– Aurrez ikusitako ingurune-gaitza arintzea nahi duten baliabide berriak sortzera orientatutako neurri konpentsatzaileak.
- 4.1.5.– Betetze-graduaren segimendua egiteko adierazleetako taldeko deskribapena eta lehen aipatutako neurri guztien eraginkortasuna.

⇐ **Dokumentazio grafikoa**

5.1.— Egiturazko erabaki planeko eta, batez ere, inpaktuak eragin ditzaketen jokaera haietako eta lurraldean muga daitezkeen zehaztapenak.

5.2.— Geruza tematiko desberdinetako lurraldearen ingurune-analisisia.

5.3.— Eremuak eta ingurune-interes bereziko lurraldearen baliabideak edukiz kartografiatzen du.

5.4.— Antzemandako inpaktu nagusien lokalizazio espaziala.

5.5.— Lurraldean muga daitezkeen neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak islatzen duen kartografia.

12. artikulua.- Lurzoru ez urbanizagarrian ezarri daitezkeen erabilerak

Epigrafe honetan, Lurzoru hiritarrezinean koka daitezkeen jarduerak jasoko dira.

Kategori hauek ezarriko dira:

—Landa erabilerak honako honela bereizten dira:

—Kontserbatzeko eta birgaitzeko erabilerak.

—Turismo aisialdiarekin lotutako erabilerak.

—Lehen mailako nekazaritza produkzioarekin lotutako erabilerak.

—Lehen mailako abeltzaintza produkzioarekin lotutako erabilerak.

— Lehen mailako basogintza produkzioarekin lotutako erabilerak.

—Eraikuntza erabilerak.

—Industri erabilerak.

—Azpiegiturekin eta ekipamenduekin lotutako erabilerak.

1)- Kontserbatzeko eta biziberritzeko erabilerak..

- Kontserbatzeko eta biziberritzeko erabilerak.

Ingurumen unitate bakoitzeko ezaugarri bereizgarriak mantentzera bideratutako erabilera eta jarduerak dira, ia-ia eskuhartze antropikorik behar ez dutenak, edota, izatekotan, izaera hori batez ere zientziarekin eta kulturarekin lotua dutenak. Erabilera hauek babes berezia jaso dezaketen eremuetan ezarri daitezke.

- Birgaitze ebolutiboko lanak./ ingurugiroaren hobekuntza

Hondatua dagoen ingurumen unitate bat bere jatorrizko egoerara eramatera bideratutako lanak dira, edo bestela, unitate hori ustez behintzat oreka-egoera hobera eramatera bideratutakoak. Lan horiek, jakina, ingurumen unitatea zehazten duen lehentasunezko

irizpideari jarraituz erabakiko dira.

Lan hauen barne jasotzen dira gaikako mozketak, larratze kontrolatuak, garbiketak, landareen gaikako ezabaketak, plaga eta gaixotasunen tratamenduak, birsorkuntzak, ezpondak konpontzea - ekologia eta paisaiaren hobekuntza prozesuen barruan egiten direnean -, hidroereiteak, gaikako kimaketak, etab.

- Jarduera zientifiko-kulturalak

Ingurunea ikerkuntza zientifikorako, kultur hedapenerako, ingurumen hezkuntzarako eta abarretarako erabiltzearekin lotutako jarduerak dira, hauek garatzen direneko ingurunean inolako aldaketarik eragiten ez dutenak.

Kasuren batean beharrezkoak izan daitezkeen azpiegiturak, jarduera zientifiko-kulturalak aparte aztertuko dira, eta honek harrera-gaitasun desberdinak eragingo ditu..

- Tratamendu baso-kulturalak

Produktorako landare masak kontserbatzera eta zaintzera bideratutako jarduerak dira, izan lezaketen balioa areagotu eta, aldiz, arrisku faktoreak gutxitzen dituztenak.

Jarduera guztiak jasotzen ditu (larretzea izan ezik) baso-lurren aprobetxemendua eta hobekuntza helburu duenak, honela harturik zuzaitze edo zuzaitzez beteriko edo bete daitezkeen lursailak, nekazal ustiapenerako balio ez dutenak eta hiri lursailean kokatzen ez direnak. Orokorrean, Baso-jarduerak, lortutako produktu nagusiko, zureko izaera berriztagarriatik, luzatutako arrazoia tratamenduko landare-espezieetako txandetan eta aipaturiko jarduerak izan ditzaketen ingurumen-inplikazioengatik beste batzuetatik bereizten dira: kalteak edo beste lur batzuetako etekineko ur azpian kokatutako lurrak, abere-bizitza mantentzea, jolas-izaerako etekinak (paseoak, bigarren mailako produktuko bilketak, harrapatzen du eta arrantzan egiten du), eta abar

Hori dela eta, baso-masek funtzio babesle eta emankor desberdinak betetzen dituzte, gradu aldagarrian.

Baso-jarduera hauek oso desberdinak izan daitezke zuzaitze bateko zikloan zehar, beharrezkoak berezko masaren instalaziorako, osasunerako, babeserako, zuzaitzearen ustiapenerako eta hobekuntzarako edo baso-hegaldiaren berriztatzerako bere gain hartuz.



Horietan sartzen dira: A) Basogintzako jarduerarekin lotutako kultur jarduerak (baso-lurrean egiten diren lanak, esate baterako, mugatzea, laborantza, ongarriztatzea, konponketak, sasi mozketak, landare-hondarrak ezabatzea, eta abar; basolurraren gainean egiten diren lanak; esate baterako, landaketa, ereinketa, birgaitzeko bakanketak, hautatutako haziak biltzea, eta abar); b) Baso masa kudeatzeko eta hobetzeko jarduerak (produktu fitosanitarioak erabiltzea, inausketak, hobetzeko bakanketak, produktuak ateratzeko sarea eraikitzea, baso masaren inbentarioa, eta abar); c) Baso masako produktuak ateratzeko edo erauzteko jarduerak (mozketa, produktuak sailkatzea, bideraino herrestan eramatea, eta abar); d) Basogintzarekin zuzenean lotutako eraikuntza eta instalazioak (lanabesak, makineria eta produktuak gorde eta kontserbatzea); e) Azpiegiturak (basobideak eta horiei atxikitako instalazioak, esate baterako, hesiak eta uraren pasabideak, egurra prozesatzeko eta pilatzeko parke edo deposituak, suteak aurreikusteko instalazioak, subideak, itxiturak eta langak, eta titularitate publikoko baso masak zaintzen dituztenen ostaturako instalazioak).

Erabilera honen barne daude batez ere irizpide ekologikoei jarraituz bereizitako espezie autoktonoak ereitea, landatzea edota kudeatzea. Baliabide horiei etekin ekonomikoa atera dakieke, baldin eta ustiapena era ordenatuan egiten bada eta, betiere, naturaren kontserbazioa eta higadura-fenomenoen zuzenketa lehenetsiz.

Bizitegi-erabilera ez da hartzen baso-ustiapeneko erabilera laguntzailea, titulartasun publikoko baso-masen zainketa adskribatutako baso-etxebizitzaren kasuan ezean.

Kasu guztietan erabilera honen permisibitatea Gipuzkoako Mendietako urriaren 20ko 7/2006 Foru-Arauan zehaztutakoari, eta eskumena duen Administrazioak barreiatutako arau gehigarriari lotuta egongo da.

- Populazioen jarraipena eta kontrola.

Zona jakin bateko abere eta landare espezieak ezagutzeko beharrezkoak diren ikerkuntza jarduerak dira, espezie horiek kudeatzeko erabiltzen direnak. Horietan sartzen dira, halaber, ekosistemen oreka ekologikoa bermatzen duten metodoak ere.

- Paisaia birgaitzea

Halakotzat hartzen da iraganeko edozein inpaktuk eragindako eremu bat zaharberritzea, edota ingurumen eragin kaltegarri berri baten sorrera ekiditera bideratutako praktika guztien multzoa, inguruan naturaltasun eta konfort estetiko handiagoz egokitzeko.

42) Turismo aisialdiarekin lotutako erabilerak.

- Turismo aisialdiarekin lotutako erabilerak

Natur inguruneko aisia, turismoa, hezkuntza eta interpretazioa helburutzat hartuta burutzen diren jarduerak; hau da, ingurune fisikoan eragin txikia duten eta ekipamendu handirik gabe egiten diren jarduerak, txangoak eta begiespena bezala. Oinezkoen joan-etorria besterik ez dakartenez, soilik gutxieneko azpiegiturak eta erabilerak burutzeko egokitze lan txikiak eskatzen dituzte (erreken gaineko pasabideak, bidezidorrak balizatzea, begiratokiak, eta abar), paisaian arretaz eta egoki txertatuta geratuko diren lanak inolaz ere. Oro har, erabilera honetan baztertuta daude bai edonolako eraikuntzak baita bide sarearekin lotutako instalazio edo elementuak ere.

Erabilera honen arauketa, gehienbat, Euskal Autonomia Erkidegoan xendazaletasuna antolatzeko eta arautzeko apirilaren 16ko 79/1996 Dekretuan dago jasota.

Kategoria honetan sartzen da zikloturismoa, bere erabileran bideetara, errepideetara eta pista existenteetara murriztutako kiroletako jarduera hartuta.

- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak

Natur inguruneko aisia, turismoa, hezkuntza eta interpretazioa helburutzat hartuta burutzen diren erabilerak, baina derrigorrean aisi edota harrera ekipamenduak jartzea eta eremu bat laket erabileretarako bereziki egokitu beharra dakartenak. Atsedenleku izenaz ezagutzen ditugun horiek dira. Honako hauek har ditzakete: Aparkamendu txikiak, mahaiak, eserlekuak, barbakoak, iturriak, osasun zerbitzuak, haurren jolasguneak, paperontziak, zabor errauskailuak eta abar. Era berean, udal planeamendu orokorrean espazio libre bezala definitutako lur urbanizaezineko Landalurreko Parkeak sartzen dira,

Ez dira erabilera honen barruan satzen, ez kanpinak ez golf zelaiak ezta eraikinak edota instalazio handirik eraikitzea behar duten edozein aisialdi jarduerak

- Uretako jarduerak.

Kirol jarduerak zein bestelakoak, garatu ahal izateko Elgoibarko ibaien ur ingurunea behar dutenak.

Hauetan sartzen dira baliabide naturalez propulstatuak, eta berriaz kanpo geratzen dira, berriz, trakzio mekanikoa eta motor bidezkoa behar dutenak.

- Zinegetiko eta arrain-hazkuntzaren jarduera

Jarduera hauei dagozkie araudiaren barnean praktikatzea. Ez da jarduera honen barruan sartzen urpeko arrantza.

Ehiza praktika arautzeko unean, honakoak hartuko dira kontuan: Apirilaren 4ko 1/1970 Ehiza Legea; maiatzaren 2ko 124/1990 Dekretua, ehiza-gaitasuna frogatzeko prozedura arautzen duena; Nekazaritza eta Arrantza sailburuaren Agindua, 1991ko ekainaren 6koa, ehiza-gaitasuna neurtzeko probak arautzen dituena; maiatzaren 21eko 117/1996 dekretua, EAEn ehiza-baimena arautzen duena; eta urteko Foru Araua, Gipuzkoako Lurralde Historikoan ehizarako epeak eta baldintza orokorrak finkatzen dituena. Irailako 24-ko 227/1996 Dekretua, maiatzak 21-eko 117/1996 dekretua ordezkatzeko duena, Euskal Autonomi Erkidegoko ehiza lizentzia erregulatzen duena, eta urtez urteko agindu Forala, zeinetan ehizarako epe eta baldintza orokorrak ezartzen diren Gipuzkoako Lurralde Historikoan.

Kirol arrantzaren praktikarako arauak aplikagarri zaizkion nazioarteko legeditik, estatukotik, autonomia erkidegoarenetik eta foraletik aterako dira. Batez ere urriaren 7ko 216/1997 Dekretua aplikatuko da, EAEn ibai arrantzarako baimena arautzen duena, Gipuzkoako Lurralde Historikoko ur kontinentaletako arrantzarako epeak eta baldintza orokorrak finkatzen dituen urteko Foru Arauarekin batera.

Erabilera honetan, eraikuntza garapen mota guztiak baztertzen dira.

- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala

Animali edo landare espezieen edo horien zati batzuen eskuzko bilketa sistematikoa, xedea zientifikoa edo, bildumazaletasuneko dena.

- Motor bidezko kirol jarduerak.

Kirol jarduerak zein bestelakoak, garatu ahal izateko motor bidezko trakzioa behar dutenak (motokrosa, triala, lur orotarako 4x4 ibilgailuak, etab.).

Edonola ere, errespetatu egingo dira Foru Aldundiaren ondareko mendietan eta Gipuzkoako Lurralde Historikoko Herri Erabilerakoetan motordun ibilgailuen zirkulazioa arautzen duen maiatzaren 2ko 29/1990 Foru Dekretuko zehaztapenak.

3) Lehen mailako nekazaritza produkzioarekin lotutako erabilerak.

Honetan sartzen dira basogintzakoak ez diren landare baliabideen laborantzarekin (belarkien eta zurezkoen laborantza, barazkigintza, lorezaintza, mintegiko landaketak, perretxiko landaketak eta hidroponikoak) zuzenean lotutakoak: Lurra behar bezala prestatzea laboreak lortu eta biltzeko, landatzeko lanak eta praktikak barne, uzta bereizi eta sailkatzeko, gerora biltegian gorde edo kontsumorako garraiatuko diren moduan.

Era berean, erabilera horien barruan sartzen dira ura ekartzeko eta ureztaketa sistemen bidez lurrari etekin handia ateratzeko behar diren lanak eta, oro har, nekazaritza hobetzeko xedez landa lurreko azpiegiturak ezartzera bideratutako obrak.

Kontzeptu horretan biltzen dira bai aire zabalean gauzatzen diren nekazaritza jarduerak bai leku estalian gauzatzen direnak (landaketa babestuak).

- Produktu tradizionalen probetxamendu eta bilketa

Horrelakotzat harturik usain-belarrak, eztiak, sendabelarrak, perretxikoak eta onddoak eskuz biltzea.

- Nekazaritza ustiaketaekin lotutako praktikak.

Honakoak ditugu tartean: Ureztaketarako ura ateratzea; landare estaldura mantentzea; ongarriztatze eta simaurtzea; frutaarbolak aldatzea, moztea eta inaustea; produktu fitosanitarioak erabiltzea; luberritze-laboratze iraunkorra edo noizean behingoa; eta betelane bidez edo ura aterata egiten diren drainatze edo lehortze lanak (hezegune bat ez den bitartean).

- Nekazal ustiapenarekin erlazionaturiko eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak.

a) Nekazaritzako jarduerekin zuzen-zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak.

Honakoak hartzen dira horrelakotzat: Lanabesak eta produktuak biltegitatu eta zaintzea; nekazaritzako produktuak lehortzea, ateratzea eta sailkatzea; ureztaketa-nekazaritzako obrak

eta instalazioak (baita ureztaketarako putzuak ere); terrazak; zapaldak eraikitzea, erosioa saihestu edo txikitzeko egiten ba dira, landare naturaleko guneei eragiten ez dien bitartean;; nekazaritzako produktuak biltzeko zabalgunekak.

b) Nekazaritzako produktuen lehen eraldaketan laguntzera bideratutako eraikuntzak eta instalazioak

Hauen artean ditugu honakoak: Landare kontserbak, marmeladak eta konfiturak egitea; sagardoa egiteko dolareak; eta ardoa eta txakolina produzitzeko upategiak.

c) Nekazaritza ustiapenaren jarduera osagarriak garatzeko eraikuntza eta instalazioak.

Jarduera osagarritzat hartzen dira ustiategian bertan nekazaritzako jarduera nagusiaren osagarri gisa garatzen direnak, hala nola: Ustiategiko produktuen eraldaketa eta zuzeneko salmenta; lortutako nekazaritzako produktuak ustiategian bertan dastatzea; hemengo bertako produktuak egiteko eskulangintza lantegiak (otarregintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak, etab.); aisialdiarekin eta naturaz eta landa inguruneaz gozatzearekin zein horren zabalkundearekin lotutako laket jarduerak (landako hipika jarduerak, haurrentzako parkeak, hemengo landare eta animalia arrazen erakusketa, etnografia bildumak, etab.).

d) Nekazaritza jarduera bereziak

Kategori honetan berotegiak jasotzen dira, horrelakotzat hartuz, plastiko edo beste edozein materialezko egituren babesaren pean nekazaritzako produkziara zuzendutako landaketa eta lur prestakuntza praktiken multzoa, ezartzen den ingurunean duen iraute maila dena denean.

Berotegietan garatzen den jarduera instalazio iraunkor eta estalietan garatzen da; hauek nekazaritza intentsiboko laboreak (barazkiak nahiz landare apaingarriak) bizkortzeko edo babesteko material gardenez artifizialki hornituta egoten dira, barruan laboreen zikloetako fase guztiak edo batzuk gara daitezten.

Nabe bakanak izan daitezke, edo bata bestearen segidan andana bat osatuz elkarri lotutako pabiloi multzoak. Landaketa sistema lurduna edo lur gabea (hidroponia) izan daiteke, eta lur gainean finko dagoena edo mugikorra.

Jarduera hauei lotzen zaizkie, halaber, mintegiak, itzalpeak, ugalketak, ureztapen ongarridun sistemak eta jarduera mota honi dagozkion bestelakoak.

Kategoria honetan ere mintegien instalazioak jasotzen dira, baso, nekazal eta lore eta landare apaingarri ustiapenerako badira, eta lursail txikietan jartzen badira, eta berriro landatzeko xedea duten ustiapenak badira.

Nekazal bereziko jarduera bezala jasotzen dira ere, landare mikorrizatua erabiltzen duen boilurgintza edo boilur beltzaren landaketa; zizare hazkuntza, edo Kaliforniako zizare gorriaren hazkuntza, soberakinak erabiltzeko eta zizare-humusa edo -konposta sortzeko; eta onddoen landaketa, batez ere nekazaritza, basogintza edo paper industriako zein animalien hazkundeko hondakinen gainean zertua.

- Nekazaritza ekologikoa

Helburu nagusia kalitate goreneko elikagaiak ingurumena errespetatuz eta lurraren emankortasuna mantenduz lortzea duen nekazaritza sistema; horretarako, natur baliabideak erabiltzen ditu, sintesiko produktu kimikoak bazter utzita eta nekazaritza garapen iraunkorra lortzeko ahalegin batez..

- Agroaldeak

Se consideran como tales a los “polígonos” de parcelas agrícolas de cultivo intensivo profesional, con dotaciones de servicios comunes a todas las parcelas y generalmente de titularidad y promoción pública.

4) Lehen mailako abeltzaintza produkzioarekin lotutako erabilerak.

Abeltzaintza jardueratzat hartzen da orotariko ganadua hazteari lotutakoa, larrugintzarako animaliak hazten dituzten granjak eta ehiza-espezieen ekoizpena barne. Horretan sartzen dira, halaber, larreak eta bazka laboreak lortzeko lurra prestatzea eta artzaintza.

- Abeltzaintzarekin lotutako hazkuntza praktikak

Horrelakotzat hartzen dira bazka labore, zelai eta larreetako lanak, hala nola: Sasi-garbiketak, fitosanitarioen aplikazioa, lurren goldea eta zelai mota desberdinetako ereiteak, ongarriztatzeak, belarra eskuz edo makinaz ebakitzea, eta belarra siloan sartzea.

- Abeltzaintzako jarduerekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak

a) Abeltzaintzako jarduerekin zuzen-zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak.

Hauen artean ditugu honakoak: Ukuiluak eta ganadua jezteko eta esnea kontserbatzeko lokalak; simaurtegiak eta minda deposituak; lanabesak eta produktuak biltzea eta kontserbatzea; pentsu eta ganadu-jatekoetarako siloak (bakar-bakarrik zerealak,

leguminosoak, pentsuak eta ganaduentzako bazka-belarrak biltzeko eraikuntzak. Fabrikako obrakoak izan daitezke, edo metalezko xaflaz eginak); aterpe eta bordak (mendiko larre inguruetan kokatutako eraikuntza tradizionalak, artzaintza transhumantearekin edo transterminantearekin lotuak); itxiturak eta hesiak (lurzoruaren erregimenari buruzko legediarekin bat); uraskak eta hauetarako hartuneak; askak (ganadua larrean dabilen lekuan, janari osagarriko behar duen pentsua eta bazka jartzeko bakarrik erabili daitezkeen eraikuntzak dira); osasunerako eta abereak maneiatzeko instalazioak (bizkarroikotrakotratamenduak, txertaketak, ugalketarekin lotutako hainbat lan, ganaduaren sailkapen, ontziratze eta beste hainbat lan egiten diren instalazioak. Horrelakoetan hainbat elementu egoten dira, ondoren datozen hauetako batzuk edota denak alegia: Bordak, tratamendu-eskortak, bizkarroi-kontrako bainuak eta ontziralekuak).

b) Abeltzaintzako produktuen lehen eraldaketan laguntzera bideratutako eraikuntzak eta instalazioak.

Hauen artean ditugu hurrenak: Gazta eta gainerako esneki produktuak egiteko guneak; haragikiak, hestebeteak eta beste produktu deribatu batzuk ekoizteko aretoak; eta ezta eta erlezaintzako beste produktu batzuk pоторatzeko lekuak..

c) Abelzaintza ustiapenaren jarduera osagarriak garatzeko eraikuntza eta instalazioak.

Jarduera osagarritzat hartzen dira ustiategian bertan abeltzaintzako jarduera nagusiaren osagarri gisa garatzen direnak, hala nola: Ustiategiko produktuen eraldaketa eta zuzeneko salmenta; lortutako nekazaritzako produktuak ustiategian bertan dastatzea; hemengo bertako produktuak egiteko eskulangintza lantegiak (otarregintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak, etab.); aisialdiarekin eta naturaz eta landa inguruneaz gozatzearekin zein horren zabalkundearekin lotutako laket jarduerak (landako hipika jarduerak, haurrentzako parkeak, hemengo landare eta animalia arrazen erakusketa, etnografia bildumak, etab.). Energia-iturri berriztagarrien azpiegitura, nagusiko autohornikuntzarako denean.

d) Abeltzaintzako jarduera bereziak

Hauen artean ditugu hurrenak: Erlategiak, ehiza-granjak (ehiza-granjen erregulazio eta sailkapena ehiza-granjen antolamendu zootekniko eta sanitarioari buruzko 1974ko urtarrilaren 24ko Ministerio Aginduan adierazia izango da, eta aintzat hartuko dira, halaber, honi dagokionez 1975ko uztailaren 15eko Aginduak jasotako arau osagarriak); eta arrain-haztegiak .

● Mendien abelazkuntzarako probetxamendua.

Hemen sartzen da baso eremu, sastrakadi edo belardi natural irekietan azienda edo abelburu bakan batzuk larrean libre ibiltzea.

Jarduera honen erregulazioak sostengu izango ditu Foru Aldundiaren ondareko mendietan eta Gipuzkoako Lurralde Historikoko Herri Erabilerakoetan abere probetxamendua arautzen duen ekainaren 6ko 34/1989 Foru Dekretua batetik, eta mendietan eta beste eremu ireki batzuetan abandonatutako ahuntz-aziendari buruzko maiatzaren 2ko 28/1990 Foru Dekretua bestetik..

5) Lehen mailako basogintza produkzioarekin lotutako erabilerak.

Honetan sartzen dira baso sailak hobetzea edo probetxatzea xedetzat duten jarduera guztiak (artzaintza izan ezik); baso sailtzat harturik, inolaz ere, zuhaitz edo zuhaixka masa batek hartutako edo har ditzakeen sail guztiak, nekazaritzako landaketarako erabiltzen ez direnak eta lur eremu hiritarretik kanpo kokatuak. Oro har, baso jarduerak bereizi egiten dira beste batzuetatik, bai lortzen den produktu nagusia -zura- berriztagarria delako, bai tratamenduaren gai diren landare espezieen mozte-aldiak luzeak direlako, bai jarduera horiek ingurumen mailan hainbat eragin izan dezaketelako, hala nola ibaian behera kokatutako beste sail batzuetan kalteak edo onurak, animalia bizitzari eustea, laketa aldetiko onurak (paseoa, bigarren mailako produktuak biltzea, ehiza eta arrantza), etab.

Horregatik, baso masek babes eta produkzio eginkizun hainbat betetzen dute, maila desberdinetan. Baso jarduera hauek mota askotakoak izan daitezke zuhaitzi baten zikloan zehar, eta masa bera instalatzeko beharrezkoetatik hasi eta osasun, babes, probetxatze eta zuhaitzia hobetzekoetaraino irits daitezke, basoaren goreneko maila berritzekoetaraino bezalaxe.

Basogintzako erabilera 7/2006 FORU ARAUAN, urriaren 20koa, Gipuzkoako Mendiena ezarritakori jarraituz aurautuko da, eta nekazaritza eta basozaintzako LAPren erabilera eremuan eskumenak duen administrazioak luzatutako araudi gehigarriak.

Bizitegi-erabilera ez da hartzen baso-ustiapeneko erabilera laguntzailea, titulartasun publikoko baso-masen zainketara adskribatutako baso-etxebizitzaren kasuan ezean.

- Basogintza ustiapenarekin erlazionaturiko landatze-praktikak.

Kategoria honetan sartuko dira ondoko erabilera eta jarduerak:

a) Baso masa finkatzeko fasea: Basoko lurrian egindako lanak, hala nola mugatzea, laborantza, ongarrizatzea, medeatzea, sasi moztea eta landare hondarrak kentzea, etab.; baso-lurraren gainean egiten diren lanak, hala nola landatzea, ereitea, birsortzeko moztea, hazi aukeratuen biltzea, etab

Baso masa kudeatzeko eta hobetzeko fasea: Produktu fitosanitarioak aplikatzea, inaustea, hobekuntzako mozketak, zura ateratzeko sarea eraikitzea, baso masaren inbentarioa, etab.

Baso masako produktuak ateratzeko fasea: Moztea, produktuak sailkatzea, bide sareraino eramatea, etab.

- Basogintza ustiapenarekin erlazionaturiko eraikuntzak instalazioak eta azpiegiturak.

Basogintzako jarduerekin zuzen-zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak: Lanabesak, makinak eta produktuak biltzea eta kontserbatzea..

Azpiegiturak: Baso bideak eta instalazio erantsiak, hala nola hesiak, ur-pasaguneak etab.; zura prozesatu eta metatzeko parke edo deposituak; suteen aurkako zainketa instalazioak; suebaki gune edo zerrendak; ur guneak, itxiturak eta hesiak.

Ustiapenerako erabilera lagungarriak: "Baso Etxeak", gaur egun arte titularitate publikoko baso masekin erlazio duten lanabesak gordetzeko erabilitako eraikinak, eta kasu gutxi batzuetan, baso masa hauek zaintzen zituzten langileen ostaturako erabiliak.

Basogintza ustiapen bereziak: onttoak biltzeko guneak mugatzea

6) Eraikuntza erabilerak.

- Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintzako hazkundeak.

Lehendik dauden edozein neurritako hiri edo landa guneen hazkunde gisa sortutako hirigintzako garapenak dira; lehendik dauden horiek Euskal Herriko ohiko herri formak ere izan daiteke, hau da, landa giroko eraikuntza kopuru txiki batez osatuak..

Nagusiki hiri eremuak hedatzeko beharrezko erabilerak dira, hedapen horrek eremu horietatik kanpo eta horien segidan gauzatu behar baitu ezinbestean (egoitza erabilerak, jarduera ekonomikoak, ekipamendu jarduerak eta hiri izaerako espazio libreenak).

Horrelakoak ezartzeko, dena den, jarraitu egin beharko dira zehaztapenak, bai lurraldearen arloko planekoak bai udal antolamendu orokorrean jasoak.

Bereziki, erabilera honek jaso egiten ditu lurraldean dauden landa guneen hazkundeak. Landa gunea esatean, berriz, sei baserri edo gehiago elkartzen dituen eta duten izaera ematen dien espazio publiko baten inguruan biltzeaz gain, udal antolamenduak ere horrela kalifikatzen dituela adierazten da. Ezarpen mota hau lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zehaztapenekin bat arautuko da, horrexek erregulatzen baitu landa gune kontzeptua, honek dituen garapen aukerekin batera.

- Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak

Egoitza, industri edo zerbitzu izaerako hirigintzako jarduketak dira, duten izaeratik dagozkien ekipamendu, zuzkidura eta erabilera osagarri guztiak jaso ditzaketenak, eta lehendik dauden hiri edo industri eremuetatik aparteko alderdietan garatzen direnak edo oinarritzat duten elementuaren hirigintzako probetxamendua baino handiagoa dakartenak.

Horrelakoak ezartzeko, dena den, jarraitu egin beharko dira zehaztapenak, bai lurraldearen arloko planekoak bai udal antolamendu orokorrean jasoak.

- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak

Ekipamendu komunitarioetarako eraikin eta instalazioak, publiko edo pribatuak, bere izaera eta ezaugarriak direla eta derrigorrean landa ingurunean kokatu behar diren zerbitzuak ematekoak, baldin eta aurrez herriaren onurako edo gizartearen interesekotzat deklaratu badira.

Modalitate hauek sartuko dira honetan:

a) Gune zoologikoak: Bere jarduera nagusiak Euskal Autonomia Erkidegoko gune zoologikoen baimen, erregistro eta kontrolari buruzko Eusko Jaurlaritzaren 2006eko



apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuan eta 2008eko urtarrilaren 16eko Aginduan ezarritakoaren mende dituzten establezimenduak dira. Erabilera hau honetan sartuko da, baldin eta garatuko diren jarduera nagusiek landa lurrian kokatzea eskatzen badute (animaliak sendatzeko zentroa, parke zoologikoak, txakurtegiak, zaldi-heztegiak, etab.). Aitzitik, lur eremu hiritarrean ezar daitezkeenak (txori-dendak, animalien salmentarako dendak, eta abar) ez dira honetan sartuko. Indarrean dagoen legeriaren arabera, ehiza-granjak eta abeltzaintzako ustiategi alternatiboak, guneko zoologikoak badira ere, berez abeltzaintza erabileraren barruan sartzen dira.

b) Kirol ekipamenduak: Kirol praktika hartzen du, bere modalitate guztietan, eta dagokion irakaskuntza, bai eraikinetan bai horretarako berariaz egokitutako espazio libreetan zertua (golf zelaiak, futbol zelaiak eta antzeko beste kirol batzuk, trial eta lur orotako pista eta zirkuituak, abenturazko kirolekarako prestatutako gunek etab.).

c) Gizarte eta kultur arloko ekipamenduak: Kultur sustapeneko edo sorkuntza artistikorako jardueretarako ekipamenduak hartzen ditu, hala nola museoak, interpretazio edo informazio zein bisitariak hartzeko zentroak, etab.

d) Aisia ekipamenduak: Jolas parkeak, parke tematikoak eta laket edo aisia erabilera duten beste eraikin batzuk hartzen ditu, aterpetxeak besteak beste.

e) Hirugarren sektoreko erabilerak: Ostalaritza, turismo alojamenduak, aterpetxeak eta kanpina hartzen ditu.

Hirugarren sektoreko erabilerak jartzeko bete egin beharko da arlo honetan indarrean dagoen araudia, edo horren ordezkotako lerrun bereko arauak bestela.

Turismoko lojamenduen kasuan, landa inguruneetako turismo lojamenduak arautzen dituen maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuak, eta apartamentu turistikoak, oporretarako eta turismorako etxebizitzak, etxe partikularretako geletan ostatua ematea eta landetxeak arautzen dituen irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatu zuenak, onartzen dituen modalitateetara mugatuko dira, dekretuetan adierazitako erabilera baldintzetan eta plaza kopuruekin. Era berean kontuan hartu beharko da turismo antolatzeko martxoaren 16ko 6/1994 legea eta hau aldatzen duen abenduaren 23ko 16/2008 legea.

Aterpetxeak jartzeko unean bete egin beharko da haur eta gazte taldeen egonaldi eta ostaturako aterpetxeak eta instalazioak antolatzeko urriaren 18ko 406/1994 Dekretuan adierazitakoa.

Kanpinak jartzea, berriz, Euskadiko kanpinen antolaketari buruzko martxoaren 16ko 41/1981 Dekretuak, uztailaren 27ko 178/1989 Dekretuak aldatu zuenak, onartzen dituen modalitateetara mugatuko da, dekretuotan adierazitako erabilera baldintzetan eta plaza kopuruekin.

f) Osasun ekipamenduak: Honetan ospitale, bainuetxe eta antzekoetan gaixoak tratatzea eta ostatu ematea sartzen da..

g) Erlijio ekipamenduak: Honetan sartzen dira eliza, ermita eta abarretan garatzen diren gurtza edo erlijio prestakuntzako jarduerak..

h) Zerbitzu publikoen ekipamenduak: Honetan sartzen dira orain arte aipatutakoetan jaso ez eta biztanleria osoari zerbitzua emateko diren zerbitzu erabilerak (suhiltzaileak, polizia, hilerriak, merkatuak, etab.), herri administrazioaren erakundeek garatuak eta bere ezaugarri funtzionalak direla eta nagusiki beste erabilera batzuetara bideratutako zonetan jartzerik ez dagoenak..

i) Aisialdiko baratzeak. Honetan sartzen dira normalean hiriguneen aldirietan kokatutako baratze eremuak, neurri txikiko partzeletan zatitu eta hainbat azpiegitura komun dituztenak. Eremu hauek biztanleria hiritarraren aisialdirako modutzat sortuak dira nagusiki. Eta kudeaketa eta jabetza publiko edo pribatukoak izan daitezke.

- Nekazaritza-ustiapenarekin lotutako isolatutako etxebizitza

Honetan sartzen dira etxebizitza familiabakar edo biko batek osatutako eraikinak, nekazaritza-abelazkuntzako ustiategi bati lotuak eta nekazari edo abeltzainarentzako eta beronen familiarentzako bizilekua direnak; ustiapenari lotuak dira erabat, eta aurrez eta zuzenean erakutsi behar da beharrezkoak direla.

Erabilera hori beste erabilera batzuen osagarria da, eta dokumentu honetan erabilera nagusirako ezartzen denean soilik baimenduko da.

- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza ez bakana.

Oin berriko etxebizitza bakanerako eraikinak dira, inolako nekazaritza ustiapeni lotu gabeak. Oro har, galarazi egiten da horrelakoak eraikin berrietan ezartzea, LAAetan zehazten den bezala, kontuan hartu gabe Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzako 2/2006 Legeak ezarritako salbuespenak: ezinbesteko kasuetan eta ezusteko kasuetan (beher bezala egiaztatu direnean)

ezin erabili gelditu diren baserri eta bizileku erabilereko eraikinak, eta sistema orokor bat jartzeko desjabetu ondoren botatako eraikinak.

- Landa turismoari lotutako eraikinak.

Oin berriko eraikin iraunkorrak edo eraikin tradizionalak zaharberrizetik edota duten erabilera aldatzetik datozenak, landa turismoko, turismo berdeko eta abarreko ostatura edota jabetxe zerbitzuetara emanak.

Nekazaritzako ustiategi batean nekazaritza-turismoko jarduera ezartzeko bete egin behar da maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuak, irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak aldatuak, edota geroagoko araudi osagarriak ezartzen duena.

Arau horien arabera, nekazaritza arloan eskumena duen foru departamentuak aurrez emandako ziurtagiria behar da, honexek egiaztatu behar baitu lanean ari diren nekazariak direla titularrak; ostean, ziurtagirian bertan jasoko da nekazaritza-turismo jardueran aritu bitartean nekazaritzako ustiapenari ere eutsi beharra. Araudi horretan zehazten dira establezimendu horiek bete behar dituzten baldintzak, ostatu modalitate, gela kopuru, gelen neurri eta abarri dagozkienak.

- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea

Udalerriko arkitektura, arkeologia eta etnologia mailako ondarea mantentzera, zaintzera eta berreskuratzea zuzendutako jarduerak, ondare horren balio potentziala areagotzen eta arrisku faktoreak murrizten dituztenak azpimarratuta. Arkitekturako ondareztat hartzen dira, halaber, eraikuntzako elementu tradizionalak, hala nola hesiak, harresiak, itxiturak, bordak, aterpeak, hilerri historikoak eta beste hainbat, kronologia aldetiko datazioa eta balorazio historikoa direnak direla.

7) Industri erabilerak.

- Nekazaritza-industria

Honetan sartzen dira nekazaritzako elikagaien edo basogintzako lehen eraldaketako industriak, dimentsioak zein arrazoi funtzionalak direla-eta (jatorri izena edo gune horretako berezko zein osasun arloko arrazoiak direla-eta) derrigorrez landa lurtean kokatu behar direnak, nekazaritzako ustiaketaren erabilera lagungarriak izatera iritsi gabe. Horien artean hurrenak nabarmentzen dira: Nekazaritzako elikagaien industriak, lehen eraldaketakoak,

ustiapen bati zuzenean lotu gabeak; lehen eraldaketako basogintzako industriak (zura zerratzea eta arrabotaz leuntzea, zura kontserbatzeko elementuez inpregnatzea edo kimikoki tratatzea, etab.); nekazaritzako eta basogintzako bigarren eraldaketako industriak, lehen eraldaketa ere bertan egiten dutenak..

Oinplano berriko edo zaharberritze lanetatik datozen eraikinak sartzen dira, erabilera bakar edo elkartua industriarena dutenak. Eskulangintzako jarduerak industri izaera horretatik kanpo daude.

- Erauzketa jarduerak.

Multzo honetan sartzen dira mineralak, fosilak, hareak, buztinak, legarrak, lohiak edo harri trinkoa ateratzeko, eraldatzeko, biltegitratzeko edo inguratzeko edozein motatako praktikak, hartzen dituzten bolumen edo lurralde eremuak direnak direla.

Eta honetan sartzen dira, halaber, oinplano berriko eraikinak edota zaharberritze lanez prestatuak, eremuan bertan dauden baliabide geologikoak erauzteko eta horiei lehen tratamendua emateko jarduera deskribatuen lagungarri direnak. Meatzaritzako prospekzio eta ikerketa lanak ez dira honetan sartzen.

- Industria edo biltegitratze arriskutsuak.

Bere izaera, ezaugarriak edo manipulatzeko diren materialak direla eta arrisku larriak eragin ditzaketelarik lur eremu hiritarretan edo hiritargarrietan kokatzerik ez dagoen substantziak biltegitratzea eta produkzio prozesuak garatzea.

8) Azpiegiturekin eta ekipamenduekin lotutako erabilerak.

- Garraio bideak

a) Bide berriak

Horrelakotzat hartzen da eraiki berriko komunikazio eta garraio obren multzoa, duen izaera dena dela, eta titularitatea zein obra iraunkorrek edo aldi baterakoak diren alde batera lagata. Honetan sartzen dira autobideak, autobiak, errepideak eta trenbideak, dagozkien instalazio osagarriekin batera.

b) Egungo bideak hobetzea eta zerbitzuko bide berriak

Horrelakotzat hartzen da egun dauden bideak zaharberritzeko lanen multzoa, duen izaera dena dela, eta titularitatea zein obra iraunkorrak edo aldi baterakoak diren alde batera lagata.

c) Bideko instalazio laguntzaileak

Bideko instalazio laguntzaile bezela hartzen dira, erregaien hornikuntzareko eremuen kontserbazioko eta ustiapeneko, aparkaleku eta atsedeneko eremuak, zerbitzu-eremuak, sorospen-postuak, pisaketa-baskulak, garbiketa eta abereen garraiorako komioein desinfekzioa eremuak, eta abar, erabilera honetarako funtsean kanpo utziz eraikuntza-azarpena, aipatutako funtzionaltasun-baldintzei erantzuna ematera mugatuko direlarik.

- Landabideak

Landabideen artean sartzen dira nekazaritzako ustiategietara heltzeko bideak eta ingurune naturalean kokatutako biziguneak elkarren artean komunikatzeko pistak, eraikuntzaren eta zoladuraren baldintza teknikoak direnak direla eta duten titularitatea dutela, baldin eta lerrun handiagoko errepide sarea osatzen ez badute..

Erabilera baldintzak egokitu egingo zaizkie Gipuzkoako Errepide Bideen Foru Arauaren testu bateratua onartzen duen 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-Emailan ezarritako irizpideei.

- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak.

Oso eremu handiak hartzen dituzten instalazio batzuk hartzen dituzte, hala nola: ibilgailuak aire zabalean edukitzeko parking handiak (laket eremuei lotutako erabileratzat hartu gabeak), ura edangarri bihurtzeko eta tratatzeko plantak, urtegiak edota ur depositu handiak, argindarra sortzeko zentralak, biomasatik abiatuta energia sortzeko instalazioak, 100 m²-tik gorako azalera duten transformazio estazioak, gasa biltzeko eta sortzeko zentralak, hondakin solidoak arazteko eta tratatzeko plantak, eta jarduera horien antzeko gizarte onuragarritasuna zein ingurumen eragina sortzen dituzten gainerako instalazioak, eta aurrekoen antzerakoak, hartu beharreko azalerari dagokionez.

- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak.

Instalazio multzo bat hartzen dute, hala nola: Irrati, telebista eta satelite bidezko komunikazioa hartzeko eta bidaltzeko dorre, antena eta estazioak; faroak, irrati-faroak eta ingurumen inpaktu berdintsua eragiten duten beste komunikazio instalazio batzuk..

- Airetiko lineak.

Airetiko lineak, elektrizitatea erateko edota telekomunikazioetarako direnak eta zutabe, dorre edo antzekoek eutsiak. Izan ditzaketen instalazio atxikiak barne.

- Lurpeko lineak.

Lurpeko lineak, lubakietan sartuak, elektrizitatea, gasa, petrolioia edo eratorritakoen garraioa, ur hornitura, saneamendua, telekomunikazioak erateko direnak izan ditzaketen instalazio atxikiak barne.

- Parke eolikoak.

Banaketa-sarean energia isurtzearen elektrizitatea produzitzeko erabiltzen diren haize-sorgailuak ere hartzen ditu. Eskuarki, hainbat megawatt dituzten instalazioak dira.

Parke eoliko baten elementu behinenak honakoak dira: Haize-sorgailuak, parke barruko kanalizazio elektrikoak, azpiestazio elektrikoa eta sarean konektatzeko linea elektrikoa. Gainera, zimendatze lan txiki bat egin behar da, haize-sorgailuak gainean instalatu ahal izatearren..

- Eguzki-parkeak eta eguzki-baratzak

Eguzki-parkearen eta eguzki-baratzearen arteko desberdintasuna tamainan eta bere industrialara edo nekazaritza izaeran datza. Eguzki-parkea eguzki-zentral bat da eta tamaina handiko instalazio baten bidez dihardu, zentralizatutako kontrol-aretoa eta goi-tentsio-transformatzaileak eskatzen dituzten hainbat eguzki-landarek behar ditu.

Eguzki-baratzea, eguzki-baratzea edo eguzki-alorra titular desberdinen instalazio fotovoltaiko txikiak azpiegiturak eta, hura sare elektrikoari saltzeko energia neurri txiki batean produzitzeko asmoarekin, zerbitzuak partekatzen dituzten esparru bat da. Tradizioz "Baratza/edo orube" kontzeptua nekazaritza-izaeran du bere jatorria, instalazioak mugatzen direlako baratzeetako, alorretakra, bazketako edo mahastietako lurzoru ez urbanizagarriarera eta, metaforikoki eguzkia landu nahi dute produzitzeko.

- Hillerri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak.

Eremu eta azpiegitura berriak, pertsonak edota animaliak lurperatzeko.

- Hondakin solidoen zabortegi eta hondakindegia

Obra-hondakinak eta hiri-hondakin eta industri-hondakin solidoak botatzeko prestatutako guneak dira.

- Deposituak.

Edozein motatako eta hainbat erabileratako produktuak biltzeko instalazio iraunkorrak edo behin-behinekoak. Hauetatik kanpo daude substantzia nekagarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak eduki ditzaketen deposituak..

- Ibaiak bideratzea eta ibilguen trazatuak aldatzea.

Injinerutza antropikoko obrak, ibilgu edo korrante bat ixteko edota horri norabide bat ematekoak; egungo ibilguetakoren baten trazatu naturala ere alda dezakete, bai segida batean bai tarteka.

- Lurreko seinaleak

Informazio seinaleak, udalerrinari edota beronen zerbitzuei buruzkoak, bai publikoak bai pribatuak, bide-seinaleztapenari lotuak izan ezik. Honetan ez dira, inolaz ere, sartzen lur eremu hiritarraren barnean dauden publizitate seinaleak..

- Aurreko epigrafeetan jaso gabeko beste jarduera batzuk

Lurraren erabilera aldatzea edo landare-estaldura (zuhamuxkak edo zuhaitzak), edafikoa edo geologikoa 5 ha baino gehiagoko eremuan desagertzea dakarren edozein jarduera..

13.artikulua- Lurzoru hiritarezina antolatzeko matrizeak zehazten dituen goi-indizeen definizioa.

1.- Lurzoru hiritarrezinaren Antolaketa Matrizean definitutako superindizeak definituko dira. Superindize horiek honako hauek dira:

▲^A Udalaren Ingurumen Txostenaren prozedura Elgoibarko Hiria Antolatzeko Plan Orokor honetako Lurzoru Hiritarrezinaren araudiko dagokion artikuluan araututa geratzen da.

◆^B Karakaten egingo den landa-parkearen erabileren erregulazioa dagokion Antolaketako Plan Berezia ezarriko da. Aipatu Plana idazten ez den bitartean, proposatzen den arearen barruan integratzen diren antolaketako ingurumen unitateen xedapenen arabera izango da erabileren eta jardueren esleipena.

🍏 Nekazaritza eta Basogintza Plan Sektorialaren hasierako onespenerako agirian ezarritako xedapenen arabera araututako erabilera.

C Nolanahi ere, erabilera horren permisibitatea Gipuzkoako mendiei buruzko 2006ko urriaren 20ko 7/2006 Foru Arauan eta administrazio eskudunaren arau gehigarrietan xedatutakoaren arabera izango da.

D Erregulazio orokorra jasota dago 1996ko apirilaren 16ko 79/1996 Dekretuan, Euskal Autonomia Erkidegoan mendi-ibiliak antolatu eta normalizatzekoan. Unitate honetan erabilera mugatuta dago, xede horrekin gaitutako areetan ematen den baimenera, eta jarduera zientifiko eta kulturalen garapenera. Zikloturismoaren kasuan, erabilera hori lehendik dauden bide, errepide eta pistetara mugatzen da.

E Udal ibilguetan zenbait jarduera nautiko garatu ahal izango dira, betiere motorrik gabeko jarduerak baldin badira. Ibilguak babes bereziko areekiko mugakide direnean, ez da inolako erabilera motarik baimenduko ibaiertzetan, ibilguaren barruan garatutakoa soilik baimenduko delarik.

F1 Erregulazio orokorra honako hauetan jasotzen da: 1970eko apirilaren 4ko 1/1970 Legea, ehizari buruzkoa; 1990eko maiatzaren 2ko 124/1990 Dekretua, ehizean egiteko gaitasun-ziurtagiria lortzeko prozedura arautzen duena; 1991ko ekainaren 6ko Agindua, Nekazaritza eta Arrantza sailburuarena, ehiza gaitasuna neurtzeko frogak arautzen dituena; 1996ko maiatzaren 21eko 117/1996 Dekretua, EAEko ehiza baimena arautzen duena; 1996ko irailaren 24ko 227/1996 Dekretua, EAEko ehiza baimena arautzen duen 1996ko maiatzaren 21eko 117/1996 Dekretua aldatzekoa; eta urtero ematen den foru agindua, Gipuzkoako Lurralde Historikoan ehiza aldiak eta baldintza orokorrak finkatzen dituena.

F2 Kirol arrantzari dagozkion erregulazioak aplikagarri diren nazioarteko, estatuko, autonomiako nahiz lurraldeko legedietatik ondorioztatutakoak izango dira. Berezi aplikatzekoa izango da 1997ko urriaren 7ko 216/1997 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko ibaietan arrantza egiteko baimena arautzen duena, eta urtero ematen den foru agindua, Gipuzkoako Lurralde Historikoko ur kontinentaletan arrantza egiteko aldiak eta baldintza orokorrak finkatzen dituena. Inolaz ere ez da baimenduko urpeko arrantza.

G Erabilera horren erregulazioa EAEko natura babesten duen 1994ko ekainaren 30eko 16/1994 Legearen bidez ezarrita geratzen da. Bertan xedatzen da debekatuta daudela landan zehar egiten diren motorezko jarduerak, horretarako bereziki prestatuta dauden eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuaren baimena duten ibilbideetan salbu. Debekatuta egongo da, orobat, edozein ibilgailurekin pista, bide eta errepideetatik kanpo ibiltzea, basoetatik egurra ateratzeko lanetarako salbu. Gainera, errespetatu egingo dira 1990eko maiatzaren 2ko 29/1990 Foru Dekretuan, Foru Aldundiaren ondarezko mendietan eta Gipuzkoako Lurralde Historikoaren erabilera publikoetan motoredun ibilgailuen zirkulazioa arautzekoan, xedatutakoak.

H Erregulazio orokorra honako hauetan jasota dago: 1989ko ekainaren 6ko 34/1989 Foru Dekretua, Gipuzkoako Lurralde Historikoan dauden Foru Aldundiaren ondarezko mendietan nahiz onura publikokotzat deklaraturakoetan ganadua larreratzeak arauak ematen dituenak, eta 1990eko maiatzaren 2ko 28/1990 Foru Dekretua, mendi eta bestelako espazio irekietan utzitako ahuntzei buruzkoa.

i Egun emanda dauden emakidak soilik baimenduko dira, emakida horiek amaitu arte, betiere ondoren eta derrigorrez ingurumena lehengorazten badute.

J Neurri, kolore eta materialei dagokienez egokitu egin beharko zaizkio ezartzen diren antolaketa kategoriaren izaerari, horretarako ezarritako edo eskumena duten administrazio organoek zehaztutako arloko araudiarekin bat.

K Aurreko apartatuetan jaso gabe egon arren, lurzoruaren aprobetxamendu motak aldatzea eta zuhaixka edo zuhaitz estaldura kentzea dakarten jarduerak, 5 eta 50 ha bitarteko eremua hartzen dutenak.

L Jarduera hauetarako mugak lehengoratzeko eremuetan ezartzen diren segurtasun irizpideei darizkienak izango dira.

M Erabilera horren erregulazioa EAEko natura babesten duen 1994ko ekainaren 30eko 16/1994 Legearen bidez ezarrita geratzen da. Bertan xedatzen da debekatuta dagoela espezie bakan edo interes berezikotzat zerrendatutako animalia eta landareak –edo beren propagulo nahiz hil ondokoak– baimenik gabe deuseztatu, akabatu, hondatu, bildu, salerosi, harrapatu edota salerosketarako erakustea nahiz naturalizatzea.

N Erabilera horren erregulazioa EAEko natura babesten duen 1994ko ekainaren 30eko 16/1994 Legearen bidez ezarrita geratzen da. Bertan xedatzen da onddo, basa fruitu, egur,

goroldio, liken eta landare sendagarri nahiz usaintsuak merkataritza helburuetarako erabiltzea aginpidea duten foru organoek arautu beharreko aprobetxamendua dela. Baita ere xedatzen da onddo, basa fruitu, egur, goroldio, liken eta landare sendagarri nahiz usaintsuak norbere kontsumorako erabiltzeak ez duela Administrazioaren baimenik behar. Foru Administrazioaren baitan dago, hala ere, norbere kontsumorako joko diren zenbatekoak ezartzea.

Ñ Erabilera hau osasun publikoko arrazoiengatik debekatzen da, lurzoruak deskontaminazio prozedura egokiaren ondoren osasungarriak direla bermatu arte. Deskontaminatzeko lanak egin ondoren, erabilerak esleitzeko derrigorrezkoa izango da Udalak ingurumen txosten bat igortzea, HAPO honetan figura horrentzat ezarritako edukiei jarraiki.

Oa Ehiza-granjen kasuan, erabilera horren erregulazioa ehiza-granjen antolamendu zootekniko eta sanitarioari buruzko 1974ko urtarrilaren 24ko Ministerio Aginduan adierazitakoaren arabera izango da, eta aintzat hartuko dira, halaber, honi dagokionez 1975ko uztailaren 15eko Aginduak jasotako arau osagarriak.

Ob Bestalde, arrain-hazkuntza intentsiboaren kasuan, beharrezkoa izango da ingurumen eraginaren banakako ebaluazioa egitea.

P Lehen basoberritzeen ingurumen eraginaren banakako ebaluazioa egin behar da, ekologi eraldaketa negatibo larriak eragin ditzaketenean.

Q Jarduera hauetarako mugak lehen sektoreko produkzio ustiapenari berari darizkionak izango dira.

R Nekazaritzako ustiategi batean nekazaritza-turismoko jarduera ezartzeko bete egin behar da 1996ko maiatzaren 28ko 128/1996 Dekretuak eta hori aldatzen duen 1997ko irailaren 23ko 210/1997 Dekretuak, landa inguruneke egoitza establezimendu turistikoak arautzen dituenak, ezartzen dutena.

S Erabilera horren erregulazioa ezarrita dago 2006ko ekainaren 6ko Foru Dekretu Arauemailean, Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauaren Testu Bategina onartzen duen horretan.

T Erabilera hori baimentzeko ingurumen eraginaren banakako ebaluazioa egingo da, 100 KW baino gehiagoko potentzia dutenean.

U Ibaiak bideratzea eta ibilguen trazatuak aldatzea, gutxienez berezko egoeran dagoen ibilguaren 250 m luzeko zatian jardutea dakartenean.

V Erabilera jakin bati asimilatutako jarduerak dira, eta hainbat ñabardura ezarri behar dira kategoria jakin batean inplementatu ahal izatearren.

W Instalazio atxikiek eta hornidura produktuen erabilera eta kudeaketak eta hondakinen kudeaketak eragin ditzaketen ingurumen zehaztapenei lotutako baimena.

X Bisoi europarraren banaketa eremuen kasuan, bere Kudeaketa Planean (2004.05.12ko FA) jasotako xedapenak beteko dira. Gainerako espezieei dagokienez, derrigorrezkoa den kontsulta egin ondoren GFAko ingurumen organo eskudunak adierazitako xedapenak hartuko dira kontuan.

Y Erabilerak LPP batek, LAP batek edo interes orokorrak nahiz erabilera publikoak abalatzan dituenean, erabilera debekatuak onartu egin daitezke, alternatibean azterketa sakona egin, eraginak ebaluatu eta neurri konpentsagarriak proposatu ostean.

2.- Matrizean jasotako erabilerez eta jardueraz gain, ingurumen eraginaren baterako nahiz banakako ebaluazioen edota ebaluazio sinplifikatuen pean jarriko dira EAEko ingurumena babesteko 1998ko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrean eta indarrean dagoen gainerako araudi sektorialean jasotako kasu guztiak.

3.- Matrizean honetan jasotako erabilera eta jarduera potentzial guztientzat oro har, muga gisa ulertuko dira lurzoruaren jabetza araubidetik ondorioztatutakoak.

14.artikulua- Komunikazio erabileren edukia.

1.- Komunikazio erabilerak honela sailkatu dira:

- Ibilgailuen zirkulazio erabilera.
- Aparkaleku erabilera.
- Garaje erabilera.
- Oinezkoen zirkulazio erabilera (espaloiak).
- Tren erabilera.

2.- Ibilgailuen zirkulazio erabilera.

Ibilgailuen zirkulazioa eta aparkalekuak –zona horretan sustatuak edota onargarriak diren bestelako erabileren zerbitzu zuzen eta esklusiborako aparkalekuak– eta oinezkoen zirkulaziorako erabilerak oinarritzko zerbitzu gisa hartuko dira kasu orotan, eta erabilera orokorreko zona guztietan baimendutzat hartuko dira, zirkunstantzia hori espresuki seinalatu beharrik gabe.

3.- Aparkaleku erabilera.

Aparkalekua litzateke jabari publiko edo pribatuko eremuetan, aire zabalean, ibilgailuak biltzeko gunea. Garajetzat hartzen da ibilgailuak esparru estali eta itxietan gordetzea. Lokalean okupatzen duten azaleraren arabera, garajeak bi kategoriatan banatzen dira:

- 1. kategoria < 400 m²(t).
- 2. kategoria > 400 m²(t).

4.- Garaje erabilera.

Era berean, garaje erabileraren barruan bi aldaera daude: Erabilera pribatuko garajeak eta erabilera publikokoak. Erabilera pribatuko garajetzat hartzen dira bakar-bakarrik jabeek edota jabeen baimen berezia dutenek erabiltzen dituztenak. Eta, erabilera publikoko garajeak, aldiz, edonork, doan edo ordainduz, erabil ditzakeen garajeak dira, sarbide librekoak.

Azken horretan sartzan dira, halaber, honako erabilera lagungarri hauek ere: Komunak, instalazioetarako gelak, horien antzeko aretoak, ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa bizkorreko tailerrak. Aitzitik, kategoria horretatik baztertuta daude erregaiak banatzeko unitateak, hornitegiak eta bestelako konponketa tailerrak.

Garajeak eta aparkalekuak, oro har, etxebizitza, industria, komunitatearen ekipamendu eta hirugarren sektoreko jardueren osagarritzat hartuko dira, baina hala ere, kasu horretan, dagozkion lurzatian garatu beharreko aparkaleku edota garaje plazen gehienezko kopurua, dagokion erabilera nagusiaren zuzkidura premiei lotu beharko zaie.

15.artikulua- Espazio libreen erabileren edukiak.

1.- Espazio libreen erabilera jendearen aisialdi eta denborapasarako, elementu naturalak mantentzeko eta abarretara bideratutako jabari publikoko eta sarrera libreko espazioen berariazko erabilera da; erabilera honetatik kanpo geratzen dira, aparteko kasu berezietan izan ezik, eraikuntza garapenak eta komunikazio sareko instalazioak edo elementuak –errepideak, aparkalekuak, espaloiak eta antzeko beste batzuk–.

Erabilera horretan, honako modalitateak bereizten dira:

- Hiri espazio libreen erabilera.
- Landa espazio libreen erabilera

➤ Lurralde elementuen erabilera.

2.- Hiriko espazio libreen erabilera.

Hiri espazio libreen erabilera hiri eremuan kokatutako espazio eraiki ezinetako berezkoa da, espazio hauek jendearen aisi eta laketera eta zuhaitzak eta landareak aldatzera bideratuta daudenean –plazak, oinezkoentzako eremuak, joko eremuak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak–; era berean, erabilera honetan sartzen dira eraikin edo azpiegiturak babesteko eginkizuna duten espazioetakoak, edota hondar izaera dutela eta eraiki ezinak direnetakoak.

Era berean, aipatuen erabilera osagarritzat hartuko dira lorezaintza mantentzekoak –makineria, lanabesak, materiala eta antzekoak gordetzea– eta erabiltzaileei beharrezko zerbitzua ematekoak –komun publikoak eta antzekoak–.

Hiriko espazio libreen erabilerak oinarrizko zerbitzuak izango dira kasu guztietan, eta zuzenean egongo dira baimenduta erabilera orokorreko zona guztietan, gorabehera hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

3.- Lurralde elementuen erabilera..

Lurralde elementuak erabiltzea, azken batean lurralde horretan naturak eskaintzen dituen elementuak erabiltzea besterik ez da, naturako osagaiek giza jarduera gainditzen baitute. Horien artean dira, esaterako, ibai ibilguak, mendi gailurrak, mendi garaietako eremuak, natura aldetiko zona interesgarriak eta antzekoak. Bertan ez da ekoizpen jarduerarik garatzen, ezta giza ekimen nabarmenik ere..

16.artikulua - Komunitatearen ekipamenduko erabileren edukiak

1.- Komunitatearen ekipamenduko erabilerek, entitate publiko nahiz pribatuek biztanleen zerbitzurako eta irabazizko xederik gabe gauzatutako jarduerak biltzen dituzte.

Ilido honetatik, Udalak aukera izango du erakunde pribatu batek duen jarduera komunitatearen ekipamenduko erabileratzat kalifikatzeko, jarduera horrek, irabazteko asmoa izan beharrean, funtsean laguntza eta zerbitzu publiko izaera duela kontuan hartuz horretarako.

Irabazizko xedekotzat jotzen bada, jarduera hori hirugarren sektoreko erabilera gisa, edota, hala badagokio, egoitza erabilera gisa tipifikatuko da.

2.- Komunitatearen ekipamendurako erabileren artean honako modalitate hauek bereizten dira:

- Irakaskuntza ekipamenduko erabilera.
- Kirol ekipamenduko erabilera.
- Erakunde ekipamenduko erabilera.
- Osasun ekipamenduko erabilera.
- Sorospen ekipamenduko erabilera.
- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.
- Aisi ekipamenduko erabilera.
- Erlijio ekipamenduko erabilera.
- Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera..

3.- Irakaskuntza ekipamenduko erabilera.

Irakaskuntza ekipamenduko erabilerak irakaskuntza hartzen du, bere modalitate guztietan, titularitate publiko zein pribatukoa, eta baita dagozkion erabilera lagungarriak ere..

4.- Kirol ekipamenduko erabilera.

Kirol ekipamenduko erabilerak kirol praktika eta kultura fisikoa biltzen ditu, beren modalitate guztietan, eta berorien irakaskuntza, hala eraikinetan, nola espresuki horretarako egokitutako espazio libreetan, baita dagozkien erabilera lagungarriak ere, irabazizko xederik gabe gauzatzen direnean.

5.- Erakunde ekipamenduko erabilera.

Erakunde ekipamenduko erabileran izaera publikoko erabilera instituzional eta administratiboak sartzen dira. Horietan sartzen dira, besteak beste, polizia-etxeak eta postetxeak, baldin eta inguruko beste erabilera edo jarduerekin bat etortzen badira. Horiekin batera garatutako ekimen osagarriak ere sail honetan sartzen dira beti.

6.- Osasun ekipamenduko erabilera.

Gaixoak tratatzeko zein ostatu emateko erabilera da (ospitaleak, anbulatorioak, klinikak, erietxeak, kontsultategiak eta antzekoak).

7.- Sorospen ekipamenduko erabilera.

Sorospen ekipamenduko erabileran, besteak beste, babesik gabe dauden biztanleen lojamendu eta sorospen erabilerak sartzen dira, hala nola erretiratuen etxeak edo zaharren eta pertsona babesgabeen egoitzak.

8.- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.

Ekipamendu soziokulturaleko erabileran kultur sustapeneko edo arte sorkuntzako jarduerak sartzen dira, esate baterako liburutegi, museo, erakusketa-gela, hitzaldi edo biltzar, musika auditorio eta antzekoetan zertuak, dirua irabazteko asmorik gabeak badira.

9.- Aisi ekipamenduko erabilera.

Aisi ekipamenduko erabilerak antzokiak, zineak, ikuskizun eta jolas parkeak eta irabazizko xederik gabe gauzatutako bestelako atsedeen erabilerak biltzen ditu.

10.- Erlijio ekipamenduko erabilera.

Erlijio arloko ekipamenduko erabilerak, erlijio katolikoaren eliza, ermita, kapera eta parroki zentroetan zein beste erlijio batzuen zentroetan garatzen diren kultu edo erlijio heziketarako jarduerak biltzen ditu, baita horiei guztiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

11.- Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera.

Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabileran, aurreko modalitateetan aipatu ez diren bestelako zerbitzu jarduerak sartzen dira, jendeari zerbitzuren bat eskaintzearen garatutakoak alegia. Oso izaera ezberdineko jarduerak dira, bereziki administratiboak ez direnak, esaterako, suhiltzaileak, polizia, merkatuak, postetxeak, hilerriak, aterpetxeak, turismoko kanpamenduak eta antzekoak – horien erabilera osagarriekin batera–, baina denak Administrazio Publikoak burutuak, eta beren ezaugarri funtzionalen ondorioz, nagusiki bestelako jarduerak gauzatzeko mugatu diren lursail edo esparruekin bat ez datozenak. Hori dela eta, kasuan kasuko araudi berezia bete beharko dute.

Indarrean dagoen hirigintza araudiak erabilera orokorreko zonetarako derrigorrezko zuzkidura gisa definitutako komunitatearen ekipamenduko erabilerak, zona horien erabilera nagusia etxebizitza, industria edo hirugarren sektoreko erabilerak direnean, oinarritzko zerbitzu gisa hartuko dira aipatutako zona horietan –baita plangintza partziala eskatzen ez badute ere–. Beraz, erabilera horiek ezarri ahal izango dira, planeamenduak berariaz onartu beharrik gabe.

17.artikulua- Zerbitzu azpiegituren erabileren edukiak

1.- Zerbitzuen azpiegituren erabileren barruan honako kategoria hauek bereizten dira::

- Ur zuzkidurako azpiegituren erabilera.
- Hondakin uren saneamendu eta arazketako azpiegituren erabilera.
- Elektrizitate zuzkidurako azpiegituren erabilera.
- Telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapen azpiegituren erabilera.
- Erregai zuzkidurako azpiegituren erabilera.

2.- Ur zuzkidurako azpiegituren erabilera

Ur zuzkidurako azpiegituren erabilerak honakoak hartzen ditu barnean: Urtegiak, araztegiak, hornidura adar handiak, bilketarako eta banaketarako deposituak, eta horien guztien erabilera osagarriak eta banaketa sareak..

3.- Hondakin uren saneamendu eta arazketako azpiegituren erabilera.

Hondakin urak saneatu eta arazteko azpiegituren erabilerak barne hartzen ditu hondakin urak tratatu eta arazteko estazioak, eta saneamendu sareak, hain zuzen euri-urak edo hondakin-urak hartzeko kolektoreek osatuak eta dagozkien elementu osagarriak, hala nola ponpaketa estazioak, gainezkabideak, ekaitzen urak biltzeko deposituak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak..

4.- Elektrizitate zuzkidurako azpiegituren erabilera

Argindarra hornitzeko azpiegituren erabileran sartzen dira banaketarako azpiestazioak eta transformazio zentroak, airetiko nahiz lurpeko hornidura eta banaketarako sareak, eta baita argiteria publikorako sarea ere..

5.- Telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapen azpiegituren erabilera.

Telefonia, telekomunikazio eta seinaleztapen azpiegituren erabileran sartzen dira zentral telefonikoak, irrati eta telebista ekoizpeneko zentro eta instalazioak, era guztietako antenak, faroak eta antzekoak, eta horien erabilera osagarriak eta dagozkien sare mota guztiak..

5.- Erregai zuzkidurako azpiegituren erabilera

Erregaien zuzkidurarako azpiegituren erabilerak barnean hartzen ditu gasbideak eta jendeari oro har zuzenean zuzkidura eskaintzeko banaketa sareak, horiei erantsitako produkzio, tratamendu eta

biltegitratze instalazioekin batera. Era berean, erabilera modalitate honetan sartzen dira zuzeneko erabiltzaileen erregai deposituak. Hauen artean, petrolioaren eratorri astunen deposituak – gasolioa edo fuel-olioa– eta gas likidotuen deposituak bereizten dira..

Salmenta helburu duten era guztietako erregaiak ekoizteko eta biltzeko instalazioak, diren modalitatekoak direla, industri erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

Era guztietako zerbitzuen banaketa sareak –ura, saneamendua, argindarra, telefonia, gasa eta bestelakoak–, ura hornitzeko edo hondakin urak bideratzeko ponpaketa estazioak, argindarra transformatzeko zentroak eta petroliotik eratorritako produktuen deposituak –gasolioa edo fuel-olioa, erabiltzaileei zuzenean zerbitzatzekoak– oinarritzko zerbitzuetako erabileratzat joko dira, eta erabilera orokorreko zona guztietan baimenduko dira, egoera hori berariaz zehaztu beharrik izan gabe.

Aitzitik, erregai-gas likidotuen deposituak, beste erabilera batzuen lagungarriak direnean, berariaz baimendu beharko ditu planeamenduak.

Zerbitzu azpiegituren sareetako elementuak zonakatzean adieraziko dira, bakar-bakarrik lurzorua nagusiki okupatu behar dutenean, eta okupazio horrek bertan beste erabilera batzuk ezartzeko aukera baztertzen duenean..

18.artikulua- Kalifikazio globalaren arauzko lotura eta hura tratatzeko eta/edo berraztertze erregimena

1.- Irizpide orokorrak.

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

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

Horrexegatik, hain zuzen ere, irizpide horietara egokitzen diren Plan honetan ezarritako kalifikazio globaleko aurreikuspenen doikuntzek ez dute aldatuko Planean horri dagokionez ezarritako erregimena. Hori dela eta, ez dute Plan horren aldaketa- espedientea formulatzea eskatuko.

Halaber, irizpide horietara egokitzen ez diren birdoikuntzak Plan horren aldaketatzat hartuko dira, eta Plana aldatzeko espedientea formulatzea eskatuko dute.

2.- Plan Orokor honetan aurreikusitako plangintza xehatuaren mende dagoen esparruaren mugaketako eta beste gai batzuetako doikuntzak.

Udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak doikuntzak sartu ahal izango ditu Plan Orokorren xede diren esparruen mugaketan. Alabaina, ezin izango du esparru horien azalera %5 baino gehiago handitu edo murriztu.

Doikuntza horiek zona globalen mugaketara eta eraginpean hartzen dituzten lur-eremuen sailkapenera hedatu ahal izango dira, horiek direnak direla ere.

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

Adierazitako doikuntzen zein horiek justifikatzen dituzten arrazoen komenigarritasuna eta arrazoizkotasuna aldeztu aurretik ebaluatuko dituzte dagozkien udal-zerbitzuek.

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

3.- Hiri-lurzoruetako eta lurzoru urbanizagarrietako zona globalen mugapeneko doikuntzak..

Aurreko idatz zatian aditzera emandakoa osatzeko, udalak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak doikuntzak sartu ahal izango ditu Plan Orokorren plangintza xehatu horren xede den esparruaren barruan bereizi eta mugatzen dituen zona globalen mugaketan —sistema orokorren barne—.

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

Xehatutako planeamenduak antolamendua eta azpiegitura orokorreko komunikazioko ibilbidea kontuetan hartzen dituen erabakiak eta, Plan Orokor honen Arau Partikular egokietan, aipaturiko azpiegiturak baimentzen dituzten eta/edo barkatzen dituzten baldintzetan aurrez ikusten diren kasuetako hiri-zerbitzuak hartako bere antolamendu / erregulazio behin betiko eta beharrezkoa xehatutako planeatzea, kontuan hartuko dute honek zehaztu ahal izango dituen aurreikuspen bezala erakutsitako doikuntza-baldintzentzako loturarik gabe aurreko paragrafoetan.

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

4.- Lurzoru urbanizaezineko zona globalen mugapeneko doikuntzak..

A.- Ondoren azaltzen diren salbuespenekin, sistema orokorretako sareetan barne hartzen diren elementuek beste mota bateko zona globaletan integratuta dauden lur-eremuak zuzenean atxikitzeko erabakia hartu ahal izango da –urbanizazioko eta/edo eraikuntzako bidezko obra-proiektuaren bitartez–. Edonola ere, atxikipen horrek ezin izango du Plan Orokor honetan dagokion sistema orokorrerako kalkulaturako azalera osoaren %5 gainditu, eta behar bezala justifikatu beharko da dagokion obra publikoaren proiektuan.

Irizpide horren berriazko aplikazio gisa, errepideen elementu funtzionalak edota haien zerbitzukoak ezarri ahal izango dira (sorospen-postuak, autobus-geltokiak, aisialdiko eremuak eta bestelakoak) izendatuki bide-sistema gisa kalifikatutako kanpoko lurzoruetan eta haiekin muga egiten, nahiz eta aipaturako lurzoruetan ezarpen hori izendatuki baimenduta ez egon. Dagokien ondorioetarako, aipaturako elementuen ezarpena sistema orokorren eraginpeko esparruaren zabalkuntzat hartuko da, eta arestian adierazitako mugetara egokitu beharko da. Zerbitzuguneen ezarpenak, edonola ere, antolamendu-plan berezia formulatzea eskatuko du, baita zerbitzugune horien justifikazioa ere.

Adierazitako salbuespenek babes bereziko zona globaletan edo ibai-ibilguak babesteko zona globaletan sartzen diren lur-eremuetan dute eragina, baita antolamendu horri dokumentu honetako 59. artikuluan eta hurrengoetan gainjartzen zaizkion baldintzatzailearen baten eraginpean dauden esparruetan ere. Kasu horietan, adierazitako zonak eta baldintzatzaileak arautzen dituen erregimenaren testuinguruan aztertuko da gisa horretako atxikipen edo afekzio horien bideragarritasuna edo bideraezintasuna, eta eraginpeko lur-eremuak babesteko eta/edo tratatzeko erregimenarekin bateragarriak direla justifikatzen denean baizik ez dira baimenduko.

B.- Aurreko atalean adierazitako salbuespen horiexekin, lurzoru urbanizaezineko beste zona global batzuetan integratuta dauden hiriko komunikazio-sistema orokorreko eta zerbitzu-azpiegituren sistema orokorreko elementuen atxikipen edo afekzioek arestian adierazitako %5a gainditu ahal izango dute, baldin eta horretarako sustatu beharko den plangintza berezian behar bezala ebaluatu eta justifikatzen badira.

Testuinguru horretan, plangintza berezi horrek adierazitako sistema orokorren eta planteaturako birdoikuntzek eraginpean hartutako lur-eremuen zonifikazio globala aldatu ahal izango du, haien trazadura berregokitzeko.

5.- Lehendik dauden eraikuntzak eta erabilerak tratatzeko eta/edo finkatzeko erregimena, integratzen diren zona globalaren erregimen orokorrarekin bat ez datozenak.

A.- Plan Orokor honetan mugatutako hirigintza-esparruetako eta antolamendu ingurumen ataletako arau partikularrek gaur egun dauden eraikuntzak finkatu ahal izango dituzte, nahiz eta kokaleku duten erabilera orokorreko zonaren berezko eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorrera egokitzen ez diren

B.- Era berean, Plan Orokor honetan aditzera ematen diren kasuetan, finkatutzat jo ahal izango dira Plan honetan ezarritako eraikuntzaren forma arautzen duten parametro orokorren (solairu kopurua eta altuera) gaineratik dauden eraikuntza-solairuak, baldin eta eraikuntza ordezkatzeari ekiten bazaio edo erreforma integraleko obrak egiten badira, betiere azken kasu horretan proiektatzen diren obren kostu ekonomikoa eraikuntzaren osotasunaren balioaren %60tik gorakoa bada..

Nolanahi ere, eraikuntza-solairu horietan erabilera horiek baimenduko badira, orokorrean erabilera horiek ezartzeko finkatutako baldintzak bete beharko dira (bizigarritasuna, etab.)

6.- Egitura-moduko eraikuntzaren formaren parametro erregulatzailerak zehazteko erregimen orokorra. Baimendutako eraikinen solairu kopuruak eta altuerak zehazteko tolerantziak

A.- Oro har, egitura moduko eraikuntzaren forma arautzeko parametroek (solairuen altuera eta kopurua) hurrengoak dira:

- Con ese rango y naturaleza en las correspondientes Normas Particulares de este Plan General, tratándose de edificaciones autorizadas en los suelos urbano y urbanizable.
- En este mismo documento, tratándose de edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable.

B.- Hurrengo D atalean aipatzen diren salbuespenekin, aurreko atalean erakutsitakoaren modu osagarrian, salbuespenezko izaerarekin eta bere egokitasunaren aurreko justifikazioarekin, xehatutako planeamenduak, Plan Orokor honek aurreikusten duen planta-kopuru eta eraikuntza-altuera handiagoa baimendu ahal izango du, zona oso desberdinetako egiturazko izaerarekin, eraikuntza jakineko konposizio arkitektonikoa nabarmentzeko asmoz, eta, honen bidez, dagokion eremuko hiri-irudia.

Izaera orokorraz, amaiera horren baldintzetan eta ondoren erakusten duten salbuespenarekin, baimendutako gehikuntza, eraikuntzarekin okupatutako edo okupatu daitekeen azalaren % 15aren baliokidea izango da.

Hiri eta arkitektonikoa singularizazioa hori, lurralde-eremua osoko osotasunera, zein xehatutako lursailetik, zein lursail-talde batetik, osatuta egon daiteke. Kasu guzti horietan, eraikuntzek solairuetan hartutako azalera edo gainditzen dituzten beretako batzuegan horri buruz suposizio bakoitzean baimendutako parametro orokorrek ezin izango dute gainditu, bere taldean, eraikuntzak erreferentzia-eremu egokiaren osotasuneko sestraren gainean hartutako azalaren % 15. Ehuneko hori suposizio haieran zititutakoa baino gehiagokoa izan ahal izango da, Plan Orokor honen Arau Partikularren zeinean horrela ezartzen bada, eta aurretik bere egokitasuna eta beharra justifikatzen bada.

Izatekotan, irizpide horien arabera proposatutako antolamenduari Udalak uko egin ahal izango dio baldin eta desegokia dela kontsideratzen badu, eta Plan honetako izaera orokorraz ezarritakoetako altueraren parametro erregulatzailak eta eraikuntza-landareetako kopurua betetze behartu litzake.

C.- B aurreko atalean adierazitako irizpide salbuespenezko eta/edo tolerantziakoak ez dira aplikagarriak izango:

- " kasko zaharreko Bizitegikoa " bezela sailkatutako xehatutako lursailak
- Lurzoru ez urbanizagarrian baimendutako eraikuntza eta instalazioak.

BIGARREN KAPITULUA: Eraikigarritasun fisikoa eta hirigintza Alorrekoa zehazteko erregimen orokorra.

19.artikulua- Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta arautzeko erregimen orokorra.

1.- Irizpide orokorrak

A.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, hiri-plangintzak sestra gainean eta sestrapean aurreikusten duen eta eraikita edo eraiki gabe dagoen irabazizko eta ez-irabazizko sabai-azalera osoa da eraikigarritasun fisikoa.

B.- Legeria horretan ezarritakoa kontuan harturik, hirigintza- eraikigarritasuntzat hartzen da hiri-plangintzak aurreikusitako irabazizko eraikigarritasun fisikoa, gaur egun dauden zuzkidura publikoei eta finkatutakoei zein berriei loturik dagoena kanpoan utzita

C.- Lursail eraikigarriei esleitutako eraikigarritasun fisikoa zuzenean eta izendatuki definitu ahal izango da (eraikigarritasun-indizearen, guztizko eraikigarritasunaren eta abarren bitartez), edo zeharka, eraikuntzaren forma arautzearen bitartez, gaur egun dagoen eraikuntzaren formara bidaltzea barne.

D.- Eraikigarritasun fisikoaren zuzeneko arautzea, oro har, sestra gainean eta, hala badagokio, sestrapean aurreikusitakoari dagokio.

E.- Zeharkako arautzea, berriz, honako suposizio hauetan aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa zehazteko soilik onartuko da:

- Hiri-lurzoru gisa sailkatutako zonen eta lursailen sestra gainean eta sestrapean.
- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparruen eta lursailen sestrapean.

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

F.- Eraikigarritasuna zeharka, hau da, eraikuntzaren formaren arautzearen bitartez, definitzen den suposizioetan, Plan Orokor honetan ezarritako zenbaketa-irizpideei jarraituko zaie oinarritzko magnitude arautzaileak neurtzeko –oinplanoko okupazioa eta eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua–.

G.- Zona edo lursail bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneousotasunik gabeko zehaztaper multzo batek definitzen duenean –guztizko eraikigarritasuna, eraikigarritasun-indizea eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztaperak–, zehaztaper horiek guztiak elkarri gainjarrita aplikatzearen emaitza izango da baimendutako aprobetxamendu maximoa, eta zehaztaperik murriztaileenek mugatuko dute.

Dena den, zehaztaper horietako edozeinek izaera arauemailea badu eta gainerakoak orientagarriak badira, hura aplikatzearen ondorio denari jarraituko zaio.

H.- Sistema orokorreko sarean edo tokiko sistemetako sarean barne hartzen diren zuzkidura-erabilera publikoetara zuzendutako zona globalen eta lursail xehatuaren eraikigarritasun fisikoak oro har eta ondorio guztietarako, antolamendu xehatuaren aurreikuspen erregulatzailen berezko izaera izango du, eta ez egitura-antolamenduaren aurreikuspen erregulatzailena.

I.- Zuzkidura publikoetarako lur-eremuen eta espazioen sestrapean, orokorrean, baimentzen den eraikigarritasun fisikoa dokumentu honetan azaldutako irizpideekin batera egindako eraikineko lau solairuen emaitzazkoa da, kasu bakoitzean egokia den azalerarekin. Haren komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatu ostean, irizpide horien emaitzazko eraikigarritasuna berriro doitu ahal izango da gorantz, dagokion plangintza xehatua formulatzean.

2.- Hirigintza-erakigarritasuna.

A.- Oro har, hirigintza-erakigarritasuntzat hartuko da hirilurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian mugatutako lursail hauei esleitzen zaiena, sestrapean zein sestra gainean: «a» –bizitegierabilera–, «b» –jarduera ekonomikoen erabilera–, «g» –titulartasun pribatuko ekipamendu komunitarioa– eta «h» –zerbitzuazpiegitura pribatuen modalitatean besterik ez–.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikuntzei lotzen zaiena ere hartuko da hirigintza-erakigarritasuntzat..

B.- Aitzitik, hirigintza-erakigarritasun gabekotzat eta, horrenbestez, irabazizko aprobetxamendurik gabekotzat jotzen dira zuzkidura-erabilera publikoetara zuzentzen diren lursailetan eta espazioetan aurreikusten diren eraikuntzak. Edonola ere, lursail eta espazio horiek honako azpizona hau gisa kalifikatutakoak izango dira: «e» –komunikazio-sistemak–, «f» –espazio libreak–, «g» – titulartasun publikoko eta/edo pareko titulartasuneko ekipamendu komunitarioak–, eta «h» – zerbitzu publikoko azpiegiturak–.

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

C.- Era berean, hirigintza-erakigarritasuntzat titulartasun pribatuko eta/edo ondare baimendutako erabilerekin eta/edo eraikuntzekin lotzen dena, kasu bakoitzean eta haien desafekzioa egin ondoren, aurreko atalean zehaztutako azpizonen lurazpian.

D.- Eraikigarritasun minimoaren eta maximoaren arloan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak bete behar dituzten hiri-lurzoru finkatu gabe gisa eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako esparruetan, askotariko irabazizko zona globalak bereizten badira (bizitegikoak, jarduera ekonomikoetarakoak, ekipamendukoak,), eta antolamendu xehatua zehazteko esparru bateratua osatzen badute –xede horretarako sustatu beharreko plangintza zehazteko barne–, zona horietako bakoitza bereizita hartuko da aintzat legezko baldintza horiek betetzearen ondorioetarako..

3.- Sestrapeko eraikigarritasuna..

A.- Hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietan, sestrapean baimentzen den eraikigarritasuna, oro har, honako irizpide hauekin lotuko da:

a) Izaera orokorrarekin, sestraren azpian baimendutako hirigintza eraikigarritasuna ez da neurtuko ez mugatuko, beharrezko iruditzen diren kasuetan salbu eta, bere zonifikazio xehatu eta eremu bakoitzeko edo lursaileko fitxen bidez, horrela jasotzen bada Eremu Urbanistikoaren Arau Partikularretan.

b) Izaera orokorrarekin, , fitxa urbanistiko gabeko lursailetan sestraren azpian baimendutako hirigintza eraikigarritasuna, lau solairu eta sotua duten eraikitzeari lotzen zaie, etadokumentu honetako artikuluan erakutsitako baldintzei lotzen zaie.

c) Eraikuntza katalogatuen kasuan, aurreko aurreikuspenak berregokitu egingo dira kasuak kasu ezarritako babes-helburuak lortzen direla eta gauzatzen direla bermatzeko beharrezko neurrian eta irismenarekin.

d) Aurreko ataletan aipatutako parametroen aplikazioaren emaitza den eraikigarritasun urbanistikoa izango da ikuspuntu guztietatik baimendutako gehienezko eraikigarritasuna izango da, era orokorrean dagozkien eremu eta partzeletan, inongo kasutan izaera normatiboa edo behin betikoa izango ez duelarik.

e) Sestrarepeko hirigintza-eraikigarritasuna, behin betikoa eta arauemailea ondorio guztietarako (berau zehaztea eta gauzatzea; eraginpean dauden lur-eremuen jabeen artean banatzea; lur-eremu horien ondare-balioa zehaztea, baita horiei lotzen zaizkien hirigintza-eskubideak, jabeei dagozkienak; etab.), honako alderdi hauek aurretik eta zorrotzaz ebaluatzearen emaitzakoa izango da:

- Dagokion sestrarepeko eraikuntzaren bideragarritasun teknikoa, hedadura eta irismen osoan kontuan hartua, dagozkion azterketa geotekniko zorrotzak egitea ere barne dela.
- Nahiz eraikuntza edo lursail bakoitzean banan-banan nahiz lursail eta eraikuntzen multzo baterako orokorrean ezarritako eraikuntza horretarako sarbideak gauzatzeko bideragarritasuna..
- Eraikuntzen, edo horien zatien, katalogazioarekin eta horiek babestearekin lotzen diren baldintzak.

Justifikazio hori dagokion plangintza xehatua, 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, behar bezala justifikatutako kasuetan izan ezik, lursailak berriz zatitzeko proiektua formulatu baino lehen dagokion urbanizazio-proiektua egin beharko da edo xede horretarako beharrezkotzat jotzen

den berariazko azterlana egin beharko da, eta proiektu edo azterlan horrek adierazitako erabakiak hartzeko beharrezkoa den azterketa geotekniko zorrotza hartuko du bere baitan.

Horretarako egindako azterketek aipatutako eraikigarritasun maximoa gauzatzea ezinezkoa dela adierazten badute, azterketa horien ondorioz finkatuko da eraginpeko esparruaren edo lursailaren sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna.

B.- La lurren sestraren azpian izaera orokorrarekin eta hornidura publikoetara zuzendutako espazioekin baimendutako eraikigarritasun fisikoa, artikuluko honetako "1.1" aurreko atalean erakutsitako irizpideen ondoriozkoa da.

4.- Eraikigarritasun fisikoa zehazteko eta arautzeko parametroak.

A.- 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 izendatuki, sabai-azalera eraikigarrian $-m^2(s)-$, hurrengo «B» idatz zatian azaldutako jarraibideen arabera.

Halakotzat hartuko da espazio eraiki eta estaliek eraikuntzako pisuetako edo solairuetako espazio eraiki eta estalietan dituzten oinplanoko azalaren batura, hormak eta eraikuntzaren elementu trinkoak barne. Izatez, dokumentu honetako hurrengo artikuluan bertan horri dagokionez ezarritako irizpideen arabera zenbatuko dira azalera horiek.

- Zeharka araututa honako hauen bitartez:
 - Eraikuntzaren forma arautzea.
 - Egun dagoen eraikuntza finkatzea.
 - Plan Orokor honen katalogoan sartzen diren eraikuntzen katalogazio-erregimenaren aurreikuspen erregulatzailak.
 - Horri dagokionez behar bezain zehatz eta egoki irizten zaien beste parametro batzuk

Eraikin katalogatuek okupatutako lursailak direnean, egiturazko hirigintza-erregimenarekin zein horien hirigintza-erregimen xehatuarekin lotzen den eraikigarritasun fisikoa katalogazio-erregimenaren baldintza erregulatzailen emaitzakoa izango da ondorio guztietarako –ez da inola ere dagokien zona globalaren eraikuntzaren erregimen orokorrari dagokiona izango–.

B.- Eraikigarritasun fisikoa zuzenean arautzearen ondorioetarako, sabai eraikigarriko metro koadroa izango da neurtzeko unitatea, eta «m²(s)» laburtzapenaren bidez identifikatuko da.

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan arautu ahal izango da, eta baimentzen den guztizko sabai-azalera eraikigarriaren definizioaren bitartez arautuko da, edo, hautabidez, dagokion esparruaren azalera kontuan izanik. Azken suposizio horretan, esparru horri esleitutako eraikigarritasun-indizea adieraziko da, esparruaren azalerako metro koadro bakoitzeko sabai-azalerako metro koadrotan neurtuta $-m^2(s)/m^2-$.

C.- Hiri-plangintzak baimendutako eraikigarritasuna zeharka arautzen duenean, eraikigarritasuna zuzenean eta izendatuki neurtu eta zehaztuko da haren aurreikuspenak gauzatzeko ondorengo faseetan, eta bereziki, dagozkion eraikuntzaproiektuetan.

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

A.- Plan Orokor honetan mugatutako zona globaletako hirigintza-eraikigarritasun orokorraren aurreikuspen erregulatzailerik egiturazko antolamenduaren maila bera izango dute

B.- Plan Orokor honen emaitzazko edo plangintza xehatuaren emaitzazko lursail edo (azpi)zona xehatuaren hirigintzaeraikigarritasunaren aurreikuspen erregulatzailerik antolamendu xehatuaren maila bera izango dute..

C.- Zuzkidura publikoetara zuzentzen diren zonetako eta lursailletako, edo horien zatietako, eraikigarritasun fisikoaren aurreikuspen erregulatzailerik antolamendu xehatuaren maila bera izango dute.

20. artikulua- Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpide orokorrak.

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

- Sestra gainean zein sestrapean 1,80 m-tik gorako altuera librean duten espazio estaliak eta itxiak –edozein motatako materialarekin–. Altuera hori gainditzen duen zatia zenbatuko da..
- Eraikuntzaren elementu trinkoak..
- Patioak eta $\varphi < 1,50$ m-ko instalazioen hodiak.
- Igogailuen baoak.
- Eskailerek okupatzen duten azalera, horien oinplano inklinatuak edo kurbatuak barne.

- Hegal irekiak (balkoiak, terrazak, eguterak, etab.) eta karrerapeak (estaltzeko aukera dutenean eta erabilera publikoko zortasunen mende ez daudenean), azaleraren %50ean zenbatuko dute..
- Ezarritako fatxada-linearekiko atzeraemanguneak, lurzoruz eta sabaiaz gain –lau aldeetatik hiru itxita dituztenak eta aurrealdean irekita daudenak– %100 zenbatuko dira, nahiz eta frontea irekia izan. Tratamendu berdina izango dute hegalki itxiak, bai eta antzeko atzeraemanguneetan antzeko itxiturak dituztenak.
- Aurreko baldintzak betetzen badituzte ere, estalkipean kokatzen diren espazioak –berez baimendutako profilean («b» solairua) integratzen den eraikuntzaren solairu berezia osatzen ez dutenak– kasu zehatz batean soilik zenbatuko dute: azaldutako irizpideen arabera erabilera nagusietara zuzentzen badira (lursailako erabilera bereizgarrietara eta onargarrietara, erabilera osagarrietara izan ezik), nahiz beheko solairuan aurreikusitakoari lotuta, nahiz autonomo gisa eta haien artean berezita.

Espazio horiek berez baimendutako profilean («b» solairua) integratzen den eraikuntzaren solairu berezia osatzen dutenean, zenbatuko dira espazio horiek, artikuluko honetan ezarritako irizpideen arabera..

Aitzitik, honako espazio eta elementu hauek ez dira adierazitako eraikigarritasunaren zati gisa zenbatuko:

- 1.80 m baino altuera txikiagoa duten espazio estaliak eta itxiak.
- Patioak eta $\varphi > 1.50$ m-ko instalazioen hodiak.
- Erabilera publikoko karrerapeak, titulartasun publikokoak zein pribatukoak (kasu horretan erabilera publikoko zortasunaren mende).
- Baimendutako goitegiak.
- Zerbitzuguneetako eta erregaiz hornitzeko unitateetako hornidura-hartuneen kokagunean instalazio horiek zein horien erabiltzaileak babesteko ezarri behar diren estaldurak, funtzio hori betetzera mugatzen badira soilik.

Dena den, adierazitako eraikigarritasuna zehazterakoan lursailaren sestra gainean eta sestrapean aurreikusitakoak bereiziko dira oro har.

Hirugarren titulua: Kalifikazio orokorra eta xehatua

LEHEN KAPITULUA: Kalifikazio globalaren sistematizazio eta erregulazio materialaren erregimen orokorra

21.artikulua.- Kalifikazio orokorraren erregimena zehaztea.

Plan Orokor honetan antolatutako eremuan bete egin beharko da kalifikazio orokorraren erregimena; hau zehazten dutenak, berriz, honakoak dira:

«Kalifikazio Orokorra» izeneko III.1- atala. kapitulu hau eta «Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikularrak», biak ere «B. Hirigintza Arauak» dokumentuan jasoa

E dokumentuko «E.I.3.. Proposatutako Egitura Orokorra, Kalifikazioa eta Sistema Orokorrak», «Lur eremu Hiritarraren Zonakatze Orokorra (0.4.(a)), eta Lurzoru hiritarrezineko zonakatze orokorra planoak.

Los planos "E.I.3. Estructura General Propuesta. Calificación y Sistemas Generales", "E.I.5- Zonificación Global del Suelo Urbano", Zonificación Global del Suelo No Urbanizable del documento" E Planos".

22.artikulua.- Kalifikazio orokorra sistematizatzea

a) Kalifikazio orokorra erabilera orokorreko zona hauen arabera sistematizatu da:

A. Egoitza erabilerako zonak.

A.10 Hirigune historikoko bizitegi-lursaila

A.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila

A.30 Garapen txikiko bizitegi-lursaila

B. Jarduera ekonomikoen erabilerako zonak.

B.10 Industria-erabilerako lursaila

B.20 Industria erabilera bereziko lursaila

C. Landa zonak.

- C.1.- Babes berezia.
- C.2.- Mendi-basoa
- C.3.- Ingurumen-hobekuntza.
- C.4.- Nekazaritza eta abeltzaintzako landazabala: Tranziziozko landa paisaiatzeko azpikategoria
- C.5.- Nekazaritza eta abeltzaintzako landazabala Nekazaritzako balio estrategiko azpikategoria
- C.6.- Lurazaleko uren basesa.
- C.7.- Karakate landa-parkea
- C.8.- Baldintzaile gainjarriak.

D. Hirugarren sektoreko erabilerako lursaila.

D.10 Hirugarren sektoreko lursailak.

E. Komunikazioen sistema orokorra (SO).

E.10 Bide-komunikazioen Sistema Orokorra (B.S.O.).

E.20 Trenbide-komunikazioen Sistema Orokorra (T.S.O.).

E.30 Bidegorrien Sistema Orokorra General Bidegorris (Bi.S.O.).

F. Espazio libreen sistema orokorra (SO).

F.10 Espazio libreen sistema orokorra (ELSO)

F.20 Ibai ibilguen sistema orokorra (IISO).

G.00 Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra (SO).

H.00 Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra (SO).

I.00 Udalaren lurzoru-erreserbak.

b) Erabilera orokorreko zonei aplikagarria zaien eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra zehazten dutenak honakoak dira:

Zona horietako bakoitzarentzako hurrengo artikuluan ezarriko diren zehaztapenak.

Hirigintzako esku-hartze alderdien arau partikularretako II.1 epigrafean kalifikazio orokorrari buruz ezarritako zehaztapenak.

23.artikulua.-. Erabilera orokorreko zonen eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.

(Oro har, zehaztapen jakin baten definizioa zehazteko Alderdiko arau partikularrera jotzen denean, arau hori bereziki ezarri behar da aipatutako hirigintza arauaren «II. Hirigintza erregimen orokorra» epigrafean, plangintza orokorraren lerruna emanez).

a) "A. EGOITZA ERABILERA ZONAK".

.- Eraikuntza erregimena.

Egoitza eraikinetarako zonak: Lehenagotiko egoitzaguneak, zabalgunek, kokapen irekikoak, elkarri atxikiak edo bakarkakoak, eta atxikitako espazio eraiki gabeak eduki ahal izango dituzte

Zona horien eraikuntza erregimena kasuan kasuko alderdiari buruzko Arau Partikularrean ezarria izango da, betiere aipatu irizpideen ildotik.

Eraikuntzaren eitea erregulatzeko oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau hauetako «3.1» eta «3.2» kapituluetan eta Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikularretako «III.1 Egiturazko hirigintza-erregimena: Kalifikazio Orokorra» apartatuan definituta daude, osagarri gisa.

.- Erabilera erregimena.

Erabilera sustatuak:

Egoitza erabilerak.

Erabilera onargarriak:

«a» lurzatietan oro har baimentzen diren erabilerak, titulo honen hirugarren kapituluaren ezartzen diren baldintzetan, Alderdiko Arau Partikularrak berariaz definitzen dituenean izan ezik.

Hirugarren sektoreko erabilerak: Kasuan kasuko Arau Partikularrean edota planeamendu xehekatuan berariaz erabilera horietara bideratutako lurzatietan.

Lurzatian sustatutako erabileraren zerbitzurako garajea

Komunitatearen ekipamendua. Erabilera sustatuekin bateragarriak diren modalitateak..

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak

b) “B. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ZONAK”

1. Jarduera ekonomikoen industriako eta hirugarren sektoreko modalitateen erabilera duten eraikuntzako garapenen zonak.

2. Lurzoru hiritargarriko sektoreetan, erabilera sustatua jarduera ekonomikoena denetan, jaso egin beharko da Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomiko eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurraren Sorrera Publikorako Lurraldearen Arloko Planaren 11. artikuluan jasotako estandarra, derrigorrean bete beharrekoa. Halaz, antolaketa xehekatuko tresnek ondoren datozen kopuruak eta portzentajeak jaso beharko dituzte, izaera lotesleaz:

a) Sektore baten gehienezko eraikuntza probetxamendua: Gehienez %50ekoa oinplanoko guztizko okupazio-azalerarako eta gehienez %70ekoa solairu estalgarriaren guztizko azalerarako, sektorean dauden plataforma erabilgarri lauen azalera garbia erreferentzia gisa hartuta, behin lurketak eginda eta, horrenbestez, lur-erauzketa eta lubeten azalera kenduta; plataforma horiek izango dira sektorearen alorreko planeamenduan lurzati eraikigarri, bide sareko elementu edo zuzkidura zona gisa konfiguratutakoak.

b) Sektore baten gutxieneko eraikuntza zuzkidura interes publiko eta sozialeko zerbitzuetarako: Solairu estalgarriaren azalera osoaren %3 behintzat titularitate pribatuko zein publikoko enpresen zerbitzuetarako (bulegoak, ostalaritza, enpresa lagungarriak, zerbitzu komunak eta abar) Zuzkidura Ekipamendura bideratu beharko da.

c) Sektore baten gutxieneko aparkaleku zuzkidura: Aparkaleku plaza bat solairu estalgarriko 100 m²-ko; gutxienez plazen %20 sarbide publikoko bide sarean ezarriko dira.

d) Gutxienez sektorearen azalera gordin osoaren %15 erreserbatzea espazio libreen eta ekipamenduen toki-zuzkidura publikoetarako..

b.10) Industri erabilerak:

.- Eraikuntza erregimena.

Industri eraikinetarako zonak: Industri erabilerak, edo jarduera ekonomikoko erabilerak oro har.

Eraikuntzaren eitea eta erabilera erregulatzeko oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau hauetako VII tituluan eta Hirigintzako Esku-hartze Alderdietako Arau Partikularren «III.1 Egiturazko hirigintza-erregimena: Kalifikazio Orokorra» apartatuan definituta daude.

.- Erabilera erregimena..

Erabilera sustatuak:

Industria, bere 2., 3. eta 4. kategorian.

Erabilera onargarriak:

«b.1» lurzatietan oro har baimentzen diren erabilerak, Hirigintzako Arau hauetako 7 artikulua eta hurrengoetan ezartzen diren baldintzetan.

Etxebizitza autonomoak: Lehendik zutik dauden eta Plan Orokor hau onetsi aurretik ere erabilera horretarako ziren eraikinetan bakarrik.

Hirugarren sektoreko erabilerak: Kasuan kasuko Arau Partikularrean edota planeamendu xehekatuan berariaz erabilera horietara bideratutako lurzatietan.

Garajea.

Komunitatearen ekipamendua: Erabilera sustatuekin bateragarriak diren modalitateak.

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

b.20) Industri erabilera bereziak:

.- Eraikuntza erregimena.

Nagusiki hirugarren sektoreko erabilera, edo oro har jarduera ekonomikoen erabilera, duten eraikinetarako zonak, maila funtzional eta juridikoan bereiziriko unitate gisa.

Eraikuntzaren eitea eta erabilera erregulatzeko oinarrizko baldintzak Hirigintza Arau hauetako 7 artikulua eta hurrengoetan eta Hirigintzako Esku-hartze Alderdietako Arau Partikularren «III.1 Egiturazko hirigintza-erregimena: Kalifikazio Orokorra» apartatuan definituta daude

.- Erabilera erregimena..

Erabilera sustatuak:

Hirugarren sektoreko erabilerak

Erabilera onargarriak:

«b.20» lurzatietan oro har baimentzen diren erabilerak, Hirigintzako Arau hauetako 7 artikulua eta hurrengoetan ezartzen diren baldintzetan.

Etxebizitza autonomoak: Lehendik zutik dauden eta Plan Orokor hau onetsi aurretik ere erabilera horretarako ziren eraikinetan bakarrik.

Industria erabilerak: Kasuan kasuko Arau Partikularrean edota planeamendu xehekatuan berariaz erabilera horietara bideratutako lurzatietan.

Garajea edo aparkalekua.

Komunitatearen ekipamendua: Erabilera sustatuekin bateragarriak diren modalitateak.

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

C) “C. LANDA ZONAK”

1.- Baserri guneen erabilera erregulatzeko, artikuluko honetan jasotakoaz gina, kontuan hartu beharko dira, lurzoru ez urbanizagarriaren antolamendu matrizea (oraingo dokumentuko, 23 artikuluko C atalaren 3 puntuan sartuta) eta 13 artikuluan definitutako goi-indizeak.

2.- Landa zonak, bere landa izaera dela eta, eta duten babes mailaren arabera, honako azpizona hauek bereizten direnak:

- **Babes Bereziko Zonak (Ep)**

1.- Definizioa.

Babes zonak dira bertan dauden flora, fauna edota kultur agerpenengatik natur eta zientzi interes handia izateaz gain oso hauskorrak diren eremuak; horregatik, babes bereziko erregimen juridiko bat ezarri zaie, eta horren ondorioz erabilerak oso mugatuak dira.

2.- Berezko erabilera..

Babes zorrotza eta oreka ekologikoa, ingurumenekoa eta/edo ondarekoa mantentzea.

Protección estricta y mantenimiento del equilibrio ecológico, ambiental y/o patrimonial.

3.- Nekazaritza eta Basogintzako LAPan eta LAAetan ezarritako antolamendu kategoriekin bat etortzea.

LAAetan «natur intereseko gunek eta eremuen zerrenda irekian » barne hartutako lurretarako eta, oro har, ekologiaren, kulturaren, aisiaren edo horren guztiaren ikuspegitik baliotsuak diren elementu guztietarako ezarritako Babes Bereziko kategoriarekin bat dator. Nekazaritza eta Basogintzako LAPek ez du antolamendu kategoriatu hau barne hartzen.

4.- Lurralde garapena..

Elgoibarko lurraldean “Karakate-Irurutzeta-Agerre Buru” natur intereseko area dago

Era berean, Babes Bereziko kategorian sailkatu da interes handiena duen landaretza (geosail klimazikoak eta formazio paraklimazikoak, sail edafoklimazikoak, riparioak eta rupikolak) eta lehentasuneko habitatak, hain zuzen ere honakoa:

- *Ilex eta batzuetan Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici) oihanpeko basoak dituzten pagadi azidofilo atlantikoak:* sail klimazikoak direlako eta udalerrian horrelako gutxi dagoelako.
- *Alnus Glutinosa eta Fraxinus excelsior baso alubialak:* lehentasuneko habitata delako, eta baita balio handiko sail edafoklimaziko bat ere, ibai ekosistemetarako eta uholde zein uraldiak saihesteko oso garrantzitsua dena.
- *Quercus ilex eta Quercus rotundifolia artadiak:* segida ekologikoaren etapa klimazikoan dauden sailak direlako, zonalde osoan urritzen ari direnak.
- *Nardus belar formazioak, espezie ugaridunak, eremu menditsuetako substratu siseoetan:* lehentasuneko habitata delako.

5.- Erabilera erregimena.

Erabilera eta jarduera sustatuak

- Babes integralera bideratutako erabilerak.
- Birsorkuntza ebolutiboko lanak.
- Jarduera zientifiko-kulturalak.
- Populazioen jarraipena eta kontrola.
- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea

Sektoreko araudiak erregulatzen dituen baimendutako erabilera eta jarduerak.

- Basogintzako tratamenduak.
- Aisialdi estentsiboa. Xendazaletasuna eta natura behatzea
- Kirol ehiza eta arrantza.
- Produktu tradizionalen probetxamendu eta bilketa
- Mendien abelazkuntzarako probetxamendua
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak.
- Lurreko seinaleak

Ingurumen inpaktuaren ebaluaketaren menpe dauden baimendutako erabilera eta jarduerak

- Airetiko lineak.
- Lurpeko lineak..
- Aurreko ataletan jaso ez diren beste jarduerak.

Udal ingurumen txostenaren menpe dauden baimendutako erabilera eta jarduerak

- Paisaia birgaitze edo birsortze
- Landabideak.

Erabilera eta jarduera galaraziak

- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala.
- Kirol jarduera motordunak.
- Nekazaritza ustiaketarekin lotutako praktikak.
- Nekazaritzako jarduerekin zuzen-zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak.
- Nekazaritza ekologikoa
- Agroaldeak
- Abeltzaintzarekin lotutako hazkuntza praktikak. .
- Abeltzaintzako jarduerekin zuzen-zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak.
- Basogintza ustiapenarekin erlazionaturiko landatze-praktikak.
- Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintzako hazkundeak.. .
- Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak.. .
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana.
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza ez bakana.. .
- Landa turismoari lotutako eraikinak. .
- Nekazaritza industriak
- Erauzketa jarduerak.
- Industria edo biltegiatze arriskutsuak. .
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak.. .
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak .
- Eguzki parkeak eta eguzki baratzak.
- Parke eolikoak.
- Hillerri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak
- Hondakindegia, zabortegeak, zaborra biltzea eta errauste plantak.
- Depositutak

Erabilera eta jarduera desiragarriak, goi mailako ordenazio instrumentu baten babesean edo administrazioaren kontrola duen protokolo baten babesean egin daitezkeenak.

- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak

● Ingurumena Hobetzeko Zonaldeak (Ma)

1.- Definizioa.

Ingurumena Hobetzeko Areak dira hondatuta egonik ingurumena eraberritzeko lanak lehenetsi behar diren haiek, gizakiak eragin handia izan duen eremuek jatorrizko izaera handiagoa izan dezaten lortzeko.

2.- Berezko erabilera.

Ingurumena lehengoratzeko lanak.

3.- Nekazaritza eta Basogintzako LPSn eta LAAetan ezarritako antolamendu kategoriekin bat etortzea.

LAAetan eta Nekazaritza eta Basogintzako LPSn ezarritako izen bereko kategoriarekin bat dator.

4.- Lurralde Garapena.

Gizakiak eragin handia izan duelako ingurumen balioa murriztua duten eta lehenbailehen, erabilerak esleitu aurretik, eraberritu behar diren eremuak barne hartzen ditu.

Kategoria honetan jasotzen dira, babes bereziko kategorian baita ere landaredi ruderal eta nitrofiloko zonetan sartu ez diren serie azpiseriak.

5.- Erabilera erregimena.

Erabilera eta jarduera sustatuak

- Birgaitze ebolutiboko lanak.
- Populazioen jarraipena eta kontrola.
- Basogintza ustiapenarekin erlazionaturiko landatze-praktikak

Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Jarduera zientifiko-kulturalak

Aurre baimena behar duten baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Paisaia birgaitzea
- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea

Sektoreko araudiak erregulatzen dituen baimendutako erabilera eta jarduerak

- Aisialdi estentsiboa. Xendazaletasuna eta natura behatzea
- Ehiza eta kirol arrantza
- Motor bidezko kirol jarduerak.
- Produktu tradizionalen probetxamendu eta bilketa
- Abeltzaintzarekin lotutako hazkuntza praktikak
- Mendien abelazkuntzarako probetxamendua.
- Landa turismoari lotutako eraikinak.
- Garraio bideak
- Lurreko seinaleak

Ingurumen inpaktuaren ebaluaketaren menpe dauden baimendutako erabilera eta jarduerak

- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintzako hazkundeak.
- Landabideak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak.
- Airetiko lineak.
- Lurpeko lineak.
- Eguzki parkeak eta eguzki baratzak
- Parke eolikoak.
- Deposituak.
- Aurreko epigrafeetan jaso gabeko beste jarduera batzuk

Udal ingurumen txostenaren menpe dauden baimendutako erabilera eta jarduerak

- Nekazaritza ekologikoa

Erabilera eta jarduera galaraziak

- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala
- Nekazaritza ustiaketarekin lotutako praktikak
- Nekazaritzako jarduerekin zuzen-zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak.
- Agroaldeak
- Abeltzaintzako jarduerekin zuzen-zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak.
- Basogintzako ustiapenarekin zuzenean lotutako eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza ez bakana.
- Nekazaritzako ustiategiari lotu gabeko etxebizitza ez bakana.
- Nekazaritza industriak
- Erauzketa jarduerak.
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak.
- Hillerri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak.

Erabilera eta jarduera desiragarriak, goi mailako ordenazio instrumentu baten babesean edo administrazioaren kontrola duen protokolo baten babesean egin daitezkeenak.

- Lehendik dauden gunetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Industria edo biltegiatze arriskutsuak
- Hondakin solidoen zabortegei eta hondakindegia

- Mendi baso eremuak (Mf)

1.- Definizioa.

Area hauek, balio ekologikoa izan lezaketen arren, behar beste kontserbatutako ekosistematik ez dute, baina baso ustiapen intentsiboari esker balio nabarmena dute.

Gaur egungo erabilera, eta bertan erabilera bokazio arrazoiengatik (arriskua, arro-babesa, eta abar), estalki zuhaitzia mantentzeko bokazio argia duten lurak jasotzen dira. Radiata Pinuak mota aloktonoko landatzeak, artean nabarmentzen deneko, sartzen ditu bere hedaduragatik

2.- Berezko erabilera.

Lehen mailako produkzio sektoreari lotutako jarduera tradizionalak, ingurunearen harrera ahalmena gainditu gabe.

3.- Nekazaritza eta Basogintzako LPSn eta LAAetan ezarritako antolamendu kategoriekin bat etortzea.

LAAetan ezarritako Basogintza kategoriaren zati batekin bat dator, eta Nekazaritza eta Basogintzako LPSn ezarritako Mendia Goi Kategoriarekin (Basogintza Kategoria).

4.- Lurralde Garapena.

Basogintzaren alorreko produktibitateagatik inbentarioan sartutako Ingurumen Unitateak barne hartzen ditu.

5.- Erabilera erregimena.

Erabilera eta jarduera sustatuak

- Tratamendu baso-kulturalak
- Populazioen jarraipena eta kontrola.
- Abeltzaintzarekin lotutako hazkuntza praktikak

Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Babes integralera bideratutako erabilerak
- Jarduera zientifiko-kulturalak

Aurre baimena behar duten baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Paisaia birgaitze edo birsortze
- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea.
- Hilerri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak

Sektoreko araudiak erregulatzen dituen baimendutako erabilera eta jarduerak.

- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Kirol jarduera motordunak
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Abeltzaintza ustiaketarekin lotutako praktikak
- Nekazal turismoarekin erlazionaturiko eraikinak.
- Garraio bideak

- Lurreko seinaleak

Ingurumen inpaktuaren ebaluaketaren menpe dauden baimendutako erabilera eta jarduerak

- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Nekazaritza ustiatetarekin lotutako praktikak
- Landabideak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak .
- Airetiko lineak
- Lurpeko lineak
- Eguzki parkeak eta eguzki baratzak.
- Parke eolikoak.
- Depositatuak
- Aurreko ataletan jaso ez diren beste jarduera batzuk.

Udal ingurumen txostenaren menpe dauden baimendutako erabilera eta jarduerak

- Nekazaritza ekologikoa

Erabilera eta jarduera galaraziak

- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala
- Agroaldeak
- Nekazaritzako ustiategiari lotu gabeko etxebizitza bakana
- Erauzketa jarduerak

Erabilera eta jarduera desiragarriak, goi mailako ordenazio instrumentu baten babesean edo administrazioaren kontrola duen protokolo baten babesean egin daitezkeenak.

- Nekazal ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Abeltzaintza ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Basogintza ustiapenarekin erlazionaturiko eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.
- Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintzako hazkundeak.. .
- Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak..
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Nekazal industriak.
- Industria edo biltegiatze arriskutsuak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak
- Hondakin solidoak zabortegei eta hondakindegia.

● Nekazaritza eta Abelazkuntzako Landazabaleko Zonaldeak

Lurzoru ez urbanizagarri honetarako funtsezko helburua da, hiri-eremuan bere hastea saihesteko lurraldearen babesa, lehentasunezko eta nagusi bezala hartzen den nekazaritza eta abelazkuntza jarduera efektura arautuz. Hurrengo bi azpikategoriak, berriz, bereizten dira:

- Trantsizioko Landa Paisaiaren azpikategoria (ACpr)

1.- Definizioa.

Aurreko azpikategoriako baino ahalmen emankor txikiagoko landututako eremuak dira (malda handiagoak) edo belardiek eta haiekiko mosaikoko baso-unada txikiek estalitako landazabal-areak. Nekazaritzako eta abeltzaintzako balio estrategiko handia duten eremuen ondoan kokatzen dira, edo baso eremu handien ondoan, normalean, bere ohiko erabilera hauetako bat izanik.

2.- Berezko erabilera.

Lehen mailako produkzio sektoreari lotutako jarduera tradizionalak, ingurunearen harrera ahalmena gainditu gabe.

3.- Nekazaritza eta Basogintzako LPSn eta LAAetan ezarritako antolamendu kategoriekin bat etortzea.

LAAetan ezarritako Nekazaritza eta Abelazkuntzako Landazabaleko kategoriaren zati batekin bat dator, eta Nekazaritza eta Basogintzako LPSn ezarritako Nekazaritza eta Abelazkuntzako Landazabaleko Kategoriarekin (Trantsizioko Landa Paisaiaren azpikategoria).

4.- Lurralde Garapena.

Nekazaritza eta abelazkuntzako landazabaleko paisaiak ageri dituzten Ingurumen Unitateak barne hartzen ditu.

5.- Erabilera erregimena.

Erabilera eta jarduera sustatuak

- Populazioen jarraipena eta kontrola
- Abeltzaintzarekin lotutako hazkuntza praktikak
- Nekazaritza ekologikoa.
- Nekazal ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.

Mugarik gabeko erabilera eta jarduera baimenduak

- leheneratze lanak / Ingurugiro hobekuntza
- Jarduera zientifiko-kulturalak

berariazko baimena behar duten erabilera eta jarduera baimenduak

- Paisaia birgaitze edo birsortze
- Agroaldeak
- Nekazal ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea.
- Hilerri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak

Sektoreko araudiak erregulatutako erabilera eta jarduera baimenduak

- Aisialdi intentsiboa. senderismoa eta natura behatzea.
- Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Kirol jarduera motordunak
- Produktu tradizionalen ustiapena eta bilketa.
- Nekazal ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Nekazal turismoari lotutako eraikinak.
- Garraio bideak
- Lurreko seinatze-sistema

Ingurumen inpaktuaren ebaluaketa menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Nekazaritza ustiaketaekin lotutako eraikuntzak
- Abeltzaintza ustiaketaekin lotutako eraikuntzak
- Basogintza uskiaketaekin lotutako eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.
- Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintzako hazkunderak.
- Nekazaritzako ustiategiarik lotutako etxebizitza banaka.
- Nekazaritza industriak.
- Landabideak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak .
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak .

- Airetiko lineak
- Lurpeko lineak
- Eguzki parkeak eta eguzki baratzak.
- Parke eolikoak.
- Biltegiak
- Aurreko ataletan jaso ez diren beste jarduera batzuk.

Erabilera eta jarduera galaraziak

- Espezie katalogatuen biltze osoa edo partziala
- Nekazaritza ustiategiari lotu gabeko etzebizitza banaka.
- Erauzketa jarduerak

Erabilera eta jarduera desiragarriak, goi mailako ordenazio instrumentu baten babesean edo administrazioaren kontrola duen protokolo baten babesean egin daitezkeenak.

- Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak..
 - Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
 - Industria edo biltegitratze arriskutsuak
 - Hondakin solidoak zabortegei eta hondakindegia.
- Nekazaritza Erabilera estrategikoaren azpikategoria. (ACae)

1.- Definizioa.

Nekazal -sektorerako perspektiba estrategikotik hartutako eremuak jasotzen ditu, hortaz bere mantenua eta beste erabilera batzuen aurrean lehentasuna dute. Bertan jasotzen dira, bai gaitasun agrokologiko handiko lurrak, bai bere modernotasunagatik, errentagarritasunagatik edo iraunarazteko, eremuarentzako estratikotzat hartzen direnak.

2.- Berezko erabilera.

Lehen mailako produkzio sektoreari lotutako jarduera tradizionalak, ingurunearen harrera ahalmena gainditu gabe, horiek mantendu eta gordetzea lehentasunezko zat jotzen denean.

3.- Nekazaritza eta Basogintzako LPSn eta LAAetan ezarritako antolamendu kategoriekin bat etortzea.

LAAetan ezarritako Nekazaritza eta Abelazkuntzako Landazabaleko kategoriaren zati batekin bat dator, eta Nekazaritza eta Basogintzako LPSn ezarritako Nekazaritza eta Abelazkuntzako

Landazabaleko Kategoriarekin (Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abelazkuntzaren azpikategoria).

4.- Lurralde Garapena.

Nekazaritza eta abelazkuntzako landazabaleko paisaiak ageri dituzten Ingurumen Unitateak barne hartzen ditu. Horien artean sartzan dira, duten produktibitate handiagatik, I, II edo III Mota Agrologikoko lurrak eta lur alubialak, sakonak, %12tik beherako malda dutenak.

5.- Erabilera erregimena.

Erabilera eta jarduera sustatuak

- Populazioen jarraipena eta kontrola
- Nekazaritzarekin lotutako praktikak
- Nekazaritza ekologikoa

Mugarik gabe baimendutako erabilera eta jarduerak

- leheneratze lanak / Ingurugiro hobekuntza
- Jarduera zientifiko-kulturalak

Aurre baimena behar duten erabilera eta jarduera baimenduak

- Paisaia birgaitze edo birsortze
- Agroaldeak
- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea.

Sektoreko araudiak erregulatzen dituen erabilera eta jarduera baimenduak

- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Kirol jarduera motordunak
- Produktu tradizionalen ustiapena eta bilketa.
- Nekazal ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Nekazal turismoarekin erlazionaturiko eraikinak.
- Garraio bideak
- Lurreko seinaleak

Ingurumen inpaktuaren ebaluaketaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Basogintza ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana



- Landabideak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak .
- Airetiko lineak
- Lurpeko lineak
- Eguzki parkeak eta eguzki baratzak.
- Parke eolikoak.
- Deposituak
- Aurreko ataletan jaso ez diren beste jarduera batzuk.

Erabilera eta jarduera galaraziak

- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala
- Nekazaritzako ustiategiari lotu gabeko etxebizitza bakana
- Erauzketa jarduerak
- Hilerrri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak

Erabilera eta jarduera desiragarriak, goi mailako ordenazio instrumentu baten babesean edo administrazioaren kontrola duen protokolo baten babesean egin daitezkeenak.

- Nekazal ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Abelzaintza ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Basogintza ustiapenarekin erlazionaturiko eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.
- Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintzako hazkundeak. .
- Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak..
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Nekazal industriak.
- Industria edo biltegiatze arriskutsuak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak
- Hondakin solidoak zabortegei eta hondakindegia.

- Lur gaineko uren babeserako zonaldeak.. (Pas)

1.- Definizioa.

Kategoria hau Elgoibarko ibai eta errekek eta horien babes zonak, EAEko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko LPSn xedatutakoak, osatzen dute.

2.- Berezko erabilera.

Eremu horietan jarduteko irizpideak dira uren kalitatea zaintzea, ibilgu eta erriberen okupazio edo alterazioa saihestea eta arrisku naturalen ondoriozko kalteak ahalik eta gehien murriztea.

3.- Nekazaritza eta Basogintzako LPSn eta LAAetan ezarritako antolamendu kategoriekin bat etortzea.

LAAetan eta Nekazaritza eta Basogintzako LPSn ezarritako izen bereko kategoriarekin bat dator.

4.- Lurralde Garapena.

Funtsean, Deba ibaiaren, Urruzuno erreken, San Lorentzo erreken eta San Migel erreken ibilguak dira, baina sare hidrografiko osoa eta haren babes zona barne hartzen ditu.

5.- Erabilera erregimena.

Erabilera eta jarduera sustatuak

- Kontserbatzeko eta biziberritzeko erabilerak.
- Birgaitze ebolutiboko lanak / Ingurugiroaren hobekuntza.
- Jarduera zientifiko-kulturalak
- Populazioen jarraipena eta kontrola.

Aurre baimena behar duten baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Nekazal ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea.

Sektoreko araudiak erregulatzen dituen baimendutako erabilera eta jarduerak.

- Tratamendu baso-kulturalak
- Uretako jarduerak.
- Ehiza eta arrantza jarduerak.

- Nekazal ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Garraio bideak
- Lurreko seinaleak

Ingurumen inpaktuaren ebaluaketaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Airetiko lineak
- Lurpeko lineak
- Ibaiak bideratzea eta ibilbide aldaketak egitea.
- Aurreko ataletan jaso ez diren beste jarduera batzuk.

Udal ingurumen txostenaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Paisaia birgaitzea.

Erabilera eta jarduera galaraziak

- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala
- Nekazal ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Abeltzaintza ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Basogintza ustiapenarekin erlazonaturiko eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Nekazal industriak.
- Industria edo biltegiatze arriskutsuak
- Biltegiak

- KARAKATE landa-parkea(Prk)

1.- Definizioa.

Era esplizituan Elgoibarreko HAPOak, Baserri-Parke kategoriaren azpian babes-irudi baten sorrera proposatzen duen ermua da, udalerraren hegoaldeko Karakate-ko eremuari buruzkoa.

2.- Berezko erabilera.

Parke honetako jokaera irizpidea, babesaz eta eremuaren orekaren mantenuaz gain, udalerraren aktibo natural bezala erabiltzea izango da. Antolamendu Unitate bezala kategorizatu arren, zeinen erregulazio espezifikoa Plan Berezi egokiaren bitartez ezarriko den; hau idatzi bitartean erabileretako eta jardueretako muga ezarriko da osatzen duten Antolamendu Unitateetara arreta ipiniz.

4.- Lurralde Garapena.

Espazio honek Karakate (Muneta)-lurkurutzeta zona altua bere gain hartzen du, eta hegoalderuntz Agirre-buru-runtz luzatzen da, eta bere kotak 700 eta 900 m. bitartekoak dira.

Parke-proposamena, ingurumen interesa duen eremu hauekin osatzen da: Karakate-lurkurutzeta-Agerre buru; tumulu eta trikuharri ugari dituen Elosua Plazentzia megalito-gunea; Karakate-lurkurutzeta-Agerre-ren Paisaia Berezi eta nabarmena; Karakate-lurkurutzeta-Agerre lotura igarobidea; eta Izarraitz_Aizkorri-Aratz-a eta Izarraitz_Arno lotura igarobideak. Azkenik bisoi europarrarentzat ere, ingurumen interesa duen eremua jasotezen du.


Babes-irudi natural hauek guztiez gain, Karakate-ko eremuak pagadi azidofiloko alderdi garrantzitsu eta baliotsuak aurkezten ditu, eta huen balio bai ekologiko bai paisajistikoa bai naturala eztaba daezina da.

5.- Erabilera erregimena.

Erabilerak eta jarduerak Karakateko Baserri-Parkeko APBn-an arautuko dira., Antolamenduko Plan Berezian ezartzen den zonifikazioaren arabera. Aldi baterako izaeraz aplikagarriak izango dira, azpiko Antolamendu-Ingurune-Unitateen erabilera erregulazioak.

3.- Lurzoru urbanizaezineko erabileraren erregulazio matrizeak

Ordenación del Suelo No Urbanizable

<p>Matriz de Capacidad de Acogida PGOU Elgoibar</p>  <p>Usos y actividades</p> <p>Propiciados ●</p> <p>Permitidos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sin limitaciones ■ - Con autorización expresa □ - Regulados por normativa sectorial ◯ - Sujetos a procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental ► - Sujetos a procedimiento de Informe Ambiental Municipal ▲^A <p>Prohibidos ●</p> <p><i>No deseable solo admisible avalado por instrumento de ordenación superior o protocolo de control administrativo ●</i></p> <p>Improcedentes ✓</p> <p>Regulados en el P.E.O. del Parque rural de Karakate ◆^B (Según la Zonificación que sea establecida en el Plan Especial de Ordenación)</p>	USOS Y ACTIVIDADES POTENCIALES I																						
	De carácter conservacionista y regenerador						De carácter recreativo-turístico						Productivo primario										
													Agrícola		Ganadero		Forestal						
	Usos encaminados a la Protección Integral	Labores de Regeneración evolutiva / Mejora ambiental	Actividades Científico-Culturales	Tratamientos silviculturales	Seguimiento y control de poblaciones	Regeneración paisajística	Recreo extensivo. Senderismo y observación de la Naturaleza	Recreo intensivo. Áreas recreativas	Actividades náuticas	Actividades cinegéticas y piscícolas	Recolección total o parcial de especies catalogadas	Actividades deportivas a motor	Aprovechamiento y recolección de productos tradicionales	Prácticas relacionadas con la explotación agrícola	Construcciones ligadas a la explotación agrícola	Agricultura ecológica	Agroaldea	Prácticas culturales relacionadas con la explotación ganadera	Construcciones ligadas a la explotación ganadera	Aprovechamiento ganadero de montes	Construcciones e instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal	Prácticas culturales relacionadas con la actividad forestal	
Zonas de Especial Protección	●	●	●	◯ ^C	●	▲ ^A	◯ ^D	●	✓	◯ ^{F1}	● ^M	● ^G	◯ ^N	●	●	●	●	●	●	◯ ^H	●	●	
Zonas de Mejora Ambiental	✓	●	■	✓	●	■	◯ ^{DL}	►	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	●	●	▲ ^A	●	◯	●	◯ ^H	●	●	
Zonas de Monte Forestal	✓	■	■	●	●	■	◯ ^{DQ}	►	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	►	●	▲ ^A	●	◯	●	◯ ^H	●	●	
Zona Agroganadera y Campiña. Subcategoría Paisaje rural de transición	✓	■	■	✓	●	■	◯ ^{DQ}	►	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	●	►	●	■ ^V	●	◯	►	✓	►	■ ^V
Zona Agroganadera y Campiña. Subcategoría Uso Agrario estratégico	✓	■	■	✓	●	■	◯ ^{DQ}	►	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	● ^V	●	●	■ ^V	◯	●	✓	●	► ^P	■ ^V
Parque Rural de Karakate	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B	◆ ^B
Zonas de Protección de aguas sup.	●	●	●	◯ ^C	●	▲ ^A	✓	✓	◯ ^E	◯ ^{F2}	● ^M	✓	✓	✓	●	✓	✓	◯	●	✓	●	■ ^V	
CONDICIONANTES SUPERPUESTOS																							
Áreas de interés arqueológico	●	●	●	◯ ^C	■	▲ ^A	◯ ^D	▲ ^A	✓	◯ ^{F1}	● ^M	● ^G	◯ ^N	■ ^V	▲ ^A	■ ^V	●	●	●	◯ ^H	▲ ^A	■ ^V	
Áreas de distribución de especies faunísticas protegidas	●	●	●	◯ ^{CX}	●	▲ ^{AX}	◯ ^{DX}	▲ ^{AX}	◯ ^X	◯ ^{F1F2X}	● ^M	◯ ^{GX}	◯ ^N	■ ^V	■ ^V	■ ^V	■ ^V	◯	◯ ^V	◯ ^H	■ ^V	■ ^V	
Zonas inundables	■	●	■	◯ ^C	■	▲ ^A	◯ ^{DL}	▲ ^A	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	■ ^V	▲ ^A	■ ^V	●	◯	▲ ^A	◯ ^H	■ ^V	■ ^V	
Suelos potencialmente contaminados	✓	●	■	● ^N	■	● ^N	◯ ^D	● ^N	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N	● ^N
Puntos de interés geológico	●	●	●	◯ ^C	■	▲ ^A	◯ ^D	▲ ^A	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	■ ^V	■ ^V	■ ^V	●	◯	▲ ^A	◯ ^H	■ ^V	■ ^V	
Áreas con peligro de erosión	✓	●	■	◯ ^C	■	▲ ^A	◯ ^{DL}	▲ ^A	✓	◯ ^{F1}	● ^M	◯ ^G	◯ ^N	■ ^V	▲ ^A	▲ ^A	▲ ^A	◯	▲ ^A	◯ ^H	▲ ^A	● ^V	

▲^A El procedimiento de Informe Ambiental Municipal queda regulado en el correspondiente artículo de la normativa del Suelo No Urbanizable del presente Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar.

◆^B La regulación de usos del Futuro Parque Rural de Karakate se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Ordenación, que se establezca a tal efecto. Mientras no se redacte el mencionado Plan, la asignación de usos y actividades estará sujeta a las determinaciones de las unidades ambientales de ordenación que en la actualidad se integran dentro del área propuesta.

🌿 Uso regulado en función de las determinaciones establecidas en el Documento de aprobación inicial del Plan Sectorial Agroforestal y Ganadero.

C En todo caso, la permisividad de este uso estará sujeta a lo así determinado en la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y a las normas adicionales de la administración competente.

D Su regulación General se contempla en el Decreto 79/1996 de 16 de abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco. En esta unidad se limita el uso a la autorización en las áreas habilitadas a tal efecto, y al desarrollo de actividades científico-culturales. En el caso del cicloturismo se restringe el uso a caminos, carreteras y pistas existentes.

E El potencial desarrollo de ciertas actividades náuticas en los cauces municipales, sólo será admisible cuando se trate de actividades no motorizadas. En los tramos en que los cauces, limiten con áreas de protección especial, no será admisible ningún tipo de uso en las márgenes, salvo el estrictamente desarrollado en el interior del cauce.

F1 Su regulación General se contempla en la Ley de Caza 1/1970, de 4 de Abril; el Decreto 124/1990, de 2 de mayo, por el que se regula el procedimiento para la obtención del requisito de aptitud para el ejercicio de la caza; la Orden de 6 de junio de 1991, del Consejero de Agricultura y Pesca, por la que se dictan normas que regulan las pruebas de acreditación de la aptitud para el ejercicio de la caza; el decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la CAPV; el Decreto 227/1996, de 24 de septiembre, de modificación del Decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos hábiles y condiciones generales de caza en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

F2 Las regulaciones de la práctica de la pesca deportiva se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación. Especialmente será de aplicación el Decreto 216/1997, de 7 de octubre, por el que se regula la licencia de pesca fluvial de la CAPV, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos y condiciones generales de la pesca en aguas continentales del Territorio Histórico de Gipuzkoa. En ningún caso queda autorizada la pesca subacuática.

G La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece la prohibición de las actividades motorizadas que se realicen campo a través, excepto en los circuitos especialmente habilitados para ello que cuenten con la autorización del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Así mismo estará prohibida la circulación fuera de pistas, caminos y carreteras de toda clase de vehículos, excepto para las labores extractivas de madera de los montes. Además se respetarán las determinaciones del Decreto Foral 29/1990 por el que se regula la circulación de vehículos a motor en los montes patrimoniales de la diputación y de Utilidad Pública.

H Su regulación General se contempla en el Decreto Foral 34/1989 de 6 de junio, por el que regula el aprovechamiento ganadero en los montes patrimoniales de la Diputación Foral y en los montes declarados de utilidad pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y en el Decreto Foral 28/1990 de 2 de mayo, sobre ganado cabrío abandonado en montes y otros espacios abiertos.

I Se permitirá exclusivamente el desarrollo de las actuales concesiones y hasta la finalización de las mismas, siempre condicionados a la preceptiva restauración ambiental.

J Deberá ajustarse en tamaños cromía y materiales a la naturaleza de la categoría de ordenación sobre la que se implanta, de acuerdo con la normativa sectorial establecida a tal efecto, o la que determine los órganos administrativos competentes.

K Actividades que, sin estar comprendidas en alguno de los apartados anteriores, supongan una transformación del tipo de aprovechamientos del suelo y una eliminación de la cubierta arbustiva o arbórea y se realicen en superficies entre 5 y 50 Ha.

L Las limitaciones para estas actividades serán las derivadas de criterios de seguridad en las áreas a restaurar.

M La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece la prohibición de la destrucción, muerte, deterioro, recolección, comercio, captura y exposición para el comercio o naturalización no autorizada de especies de animales o plantas catalogadas como raras o de interés especial, así como la de propágulos y restos.

N La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece que el aprovechamiento con fines comerciales de hongos, frutos silvestres, leñas, musgos, líquenes y plantas medicinales y aromáticas será regulado por los órganos forales competentes. También se establece que el aprovechamiento con fines de autoconsumo de hongos, frutos silvestres, musgos, líquenes y plantas medicinales y aromáticas no requerirá autorización administrativa. No obstante, la Administración foral, para cada aprovechamiento, podrá determinar las cantidades consideradas de uso personal.

Ñ La prohibición de este uso se establece por cuestiones de sanidad pública, hasta una vez sea garantizada la salubridad de los suelos mediante el correspondiente procedimiento de descontaminación. Realizados los trabajos de descontaminación, para la asignación de usos será preceptiva la emisión de un informe ambiental municipal, según los contenidos establecidos para esta figura en el presente PGOU.

Oa En el caso de las granjas cinegéticas, la regulación de este uso cumplirá las determinaciones establecidas en la Orden Ministerial de 24 de Enero de 1974, sobre ordenación zootécnico-sanitaria de las granjas cinegéticas y las normas complementarias al respecto de la Orden de 15 de Julio de 1975.

Ob Por su parte la cría intensiva de peces estará sometida a evaluación individualizada de impacto ambiental.

P Sometida a Evaluación individualizada de Impacto Ambiental las primeras repoblaciones, cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

Q Las limitaciones para estas actividades serán las derivadas del régimen de propiedad de la explotación productiva primaria.

R La implantación de la actividad de Agroturismo en una explotación agraria está regulada por el Decreto 128/1996, de 28 de Mayo, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de Septiembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

S La regulación de este uso queda establecida en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

T La autorización de este uso se someterá al procedimiento de Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental cuando tengan una potencia superior a 100KW.

U Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces que supongan la actuación sobre al menos 250 mts. de longitud del cauce en estado natural.

V Se trata de actividades asimiladas a un determinado uso para las que es necesario establecer ciertas matizaciones de cara a su implementación en una determinada categoría.

W Autorización sujeta a la las determinaciones ambientales que pudieran suponer las instalaciones asociadas, y el manejo y gestión de productos de abastecimiento y gestión de residuos.

X En el caso de las áreas de distribución del visón europeo, se cumplirán las determinaciones de su Plan de Gestión (OF. 12-05-2004). Para el resto de las especies se deberán considerar las determinaciones expresadas por el órgano ambiental competente de la DFG, tras la preceptiva consulta.

Y En el caso de que los usos vengan avalados por un PTP, PTS o por su Interés General o Utilidad Pública, los usos prohibidos podrán admitirse previo análisis exhaustivo de alternativas, evaluación de su afección y la consideración de medidas compensatorias.

▪ Además de los usos y actividades recogidas en la presente matriz, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conjunta, individualizada y simplificada, todos los supuestos recogidos en Ley 3/1998, de 27 de febrero, de protección general del Medio Ambiente del País Vasco, y en la normativa sectorial vigente.

▲^A El procedimiento de Informe Ambiental Municipal queda regulado en el correspondiente artículo de la normativa del Suelo No Urbanizable del presente Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar.

◆^B La regulación de usos del Futuro Parque Rural de Karakate se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Ordenación, que se establezca a tal efecto. Mientras no se redacte el mencionado Plan, la asignación de usos y actividades estará sujeta a las determinaciones de las unidades ambientales de ordenación que en la actualidad se integran dentro del área propuesta.

🌿 Uso regulado en función de las determinaciones establecidas en el Documento de aprobación inicial del Plan Sectorial Agroforestal y Ganadero.

C En todo caso, la permisividad de este uso estará sujeta a lo así determinado en la Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa, y a las normas adicionales de la administración competente.

D Su regulación General se contempla en el Decreto 79/1996 de 16 de abril, sobre ordenación y normalización del senderismo en la Comunidad Autónoma del País Vasco. En esta unidad se limita el uso a la autorización en las áreas habilitadas a tal efecto, y al desarrollo de actividades científico-culturales. En el caso del cicloturismo se restringe el uso a caminos, carreteras y pistas existentes.

E El potencial desarrollo de ciertas actividades náuticas en los cauces municipales, sólo será admisible cuando se trate de actividades no motorizadas. En los tramos en que los cauces, limiten con áreas de protección especial, no será admisible ningún tipo de uso en las márgenes, salvo el estrictamente desarrollado en el interior del cauce.

F1 Su regulación General se contempla en la Ley de Caza 1/1970, de 4 de Abril; el Decreto 124/1990, de 2 de mayo, por el que se regula el procedimiento para la obtención del requisito de aptitud para el ejercicio de la caza; la Orden de 6 de junio de 1991, del Consejero de Agricultura y Pesca, por la que se dictan normas que regulan las pruebas de acreditación de la aptitud para el ejercicio de la caza; el decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la CAPV; el Decreto 227/1996, de 24 de septiembre, de modificación del Decreto 117/1996, de 21 de mayo, por el que se regula la licencia de caza de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos hábiles y condiciones generales de caza en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

F2 Las regulaciones de la práctica de la pesca deportiva se derivarán de las legislaciones internacionales, estatales, autonómicas y forales que les sean de aplicación. Especialmente será de aplicación el Decreto 216/1997, de 7 de octubre, por el que se regula la licencia de pesca fluvial de la CAPV, y la Orden Foral anual por la que se fijan los períodos y condiciones generales de la pesca en aguas continentales del Territorio Histórico de Gipuzkoa. En ningún caso queda autorizada la pesca subacuática.

G La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece la prohibición de las actividades motorizadas que se realicen campo a través, excepto en los circuitos especialmente habilitados para ello que cuenten con la autorización del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Así mismo estará prohibida la circulación fuera de pistas, caminos y carreteras de toda clase de vehículos, excepto para las labores extractivas de madera de los montes. Además se respetarán las determinaciones del Decreto Foral 29/1990 por el que se regula la circulación de vehículos a motor en los montes patrimoniales de la diputación y de Utilidad Pública.

H Su regulación General se contempla en el Decreto Foral 34/1989 de 6 de junio, por el que regula el aprovechamiento ganadero en los montes patrimoniales de la Diputación Foral y en los montes declarados de utilidad pública del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y en el Decreto Foral 28/1990 de 2 de mayo, sobre ganado cabrío abandonado en montes y otros espacios abiertos.

i Se permitirá exclusivamente el desarrollo de las actuales concesiones y hasta la finalización de las mismas, siempre condicionados a la preceptiva restauración ambiental.

J Deberá ajustarse en tamaños cromía y materiales a la naturaleza de la categoría de ordenación sobre la que se implanta, de acuerdo con la normativa sectorial establecida a tal efecto, o la que determine los órganos administrativos competentes.

K Actividades que, sin estar comprendidas en alguno de los apartados anteriores, supongan una transformación del tipo de aprovechamientos del suelo y una eliminación de la cubierta arbustiva o arbórea y se realicen en superficies entre 5 y 50 Ha.

L Las limitaciones para estas actividades serán las derivadas de criterios de seguridad en las áreas a restaurar.

M La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece la prohibición de la destrucción, muerte, deterioro, recolección, comercio, captura y exposición para el comercio o naturalización no autorizada de especies de animales o plantas catalogadas como raras o de interés especial, así como la de propágulos y restos.

N La regulación de este uso queda establecida mediante la Ley 16/1994, de 30 de junio, de conservación de la naturaleza del País Vasco, que establece que el aprovechamiento con fines comerciales de hongos, frutos silvestres, leñas, musgos, líquenes y plantas medicinales y aromáticas será regulado por los órganos forales competentes. También se establece que el aprovechamiento con fines de autoconsumo de hongos, frutos silvestres, musgos, líquenes y plantas medicinales y aromáticas no requerirá autorización administrativa. No obstante, la Administración foral, para cada aprovechamiento, podrá determinar las cantidades consideradas de uso personal.

Ñ La prohibición de este uso se establece por cuestiones de sanidad pública, hasta una vez sea garantizada la salubridad de los suelos mediante el correspondiente procedimiento de descontaminación. Realizados los trabajos de descontaminación, para la asignación de usos será preceptiva la emisión de un informe ambiental municipal, según los contenidos establecidos para esta figura en el presente PGOU.

Oa En el caso de las granjas cinegéticas, la regulación de este uso cumplirá las determinaciones establecidas en la Orden Ministerial de 24 de Enero de 1974, sobre ordenación zootécnico-sanitaria de las granjas cinegéticas y las normas complementarias al respecto de la Orden de 15 de Julio de 1975.

Ob Por su parte la cría intensiva de peces estará sometida a evaluación individualizada de impacto ambiental.

P Sometida a Evaluación individualizada de Impacto Ambiental las primeras repoblaciones, cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

Q Las limitaciones para estas actividades serán las derivadas del régimen de propiedad de la explotación productiva primaria.

R La implantación de la actividad de Agroturismo en una explotación agraria está regulada por el Decreto 128/1996, de 28 de Mayo, y modificado por el Decreto 210/1997, de 23 de Septiembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural.

S La regulación de este uso queda establecida en el Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

T La autorización de este uso se someterá al procedimiento de Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental cuando tengan una potencia superior a 100KW.

U Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces que supongan la actuación sobre al menos 250 mts. de longitud del cauce en estado natural.

V Se trata de actividades asimiladas a un determinado uso para las que es necesario establecer ciertas matizaciones de cara a su implementación en una determinada categoría.

W Autorización sujeta a la las determinaciones ambientales que pudieran suponer las instalaciones asociadas, y el manejo y gestión de productos de abastecimiento y gestión de residuos.

X En el caso de las áreas de distribución del visón europeo, se cumplirán las determinaciones de su Plan de Gestión (OF. 12-05-2004). Para el resto de las especies se deberán considerar las determinaciones expresadas por el órgano ambiental competente de la DFG, tras la preceptiva consulta.

Y En el caso de que los usos vengan avalados por un PTP, PTS o por su Interés General o Utilidad Pública, los usos prohibidos podrán admitirse previo análisis exhaustivo de alternativas, evaluación de su afección y la consideración de medidas compensatorias.

• Además de los usos y actividades recogidas en la presente matriz, se entenderán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, conjunta, individualizada y simplificada, todos los supuestos recogidos en Ley 3/1998, de 27 de febrero, de protección general del Medio Ambiente del País Vasco, y en la normativa sectorial vigente.

D) "D.ZONALDIA HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAK"

D.10. Hirugarren sektoreko partzelak

.- Eraikuntza erregimena..

Eremu honetako berezko "d-10 hirugarren sektoreko erabilera" lursailen berezko eraikuntza-erregimena, dokumentu honetan berean ezarrita, baita ere zona hauek integratzen diren Eremu Urbanistikoaren Arau Partikularretako materialian ezarritako aurreikuspenak, zehazki, bere "III" epigrafean.

.- Erabilera erregimena.

Erabilera sustatuak::

Hirugarren sektoreko erabilerak

Erabilera onargarriak

Etxebizitza: lursailean baimendutako hirugarren erabileretako laguntzaile bezala soilik, erregistroz lotuta egongo denean, gehienez lursail bakoitzean etxebizitza bat (1) edukiz.

Industria erabilerak: 1 eta 2 kategorientzako bakarrik

Komunitatearen ekipamendua Erabilera sustatuekin bateragarriak diren modalitateak..

Zerbitzu azpiegiturak

Aparkalekua

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez diren guztiak.

E) "E.ZONA KOMUNIKAZIOETAKO SISTEMA OROKORRA"

"E.10 Bide-sistema orokorreko zona (S.G.V.)".

.- Eraikuntza-erregimen.

Bide sare orokorrerako zonak.

Ez da eraikuntza baimentzen, bide sareen berezko elementu eta instalazio funtzionalak ezartzeko salbuespenaz

.- Erabilera erregimena..

Erabilera sustatuak

Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa. Aparkaleku publikoa.

Erabilera onargarriak::

Erabilera sustatuen erabilera osagarriak –autobus-geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen postuak, gasolindegia, erregai zuzkidurarako unitateak eta antzekoak–.

Zerbitzu azpiegiturak. Sestra azpian bakar-bakarrik

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

“E.20. Trenbideetako Sistema Orokorra (TSO.)”.

- Eraikuntza erregimena.

Trenbideak ezartzeko zonak.

Trenbide erabilerak eta erabilera hauen jarduera lagungarriak ezartzeko eraikinak bakarrik onartuko dira, indarrean dagoen legeria sektorialak ezarritako baldintzetan.

.- Erabilera erregimena.

Erabilera sustatuak.

Trenbidea.

Erabilera onargarriak:

Trenbidearen erabilera lagungarriak.

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak..

F) "F. ZONA ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA ".

"F.10 Espazio Libreen Sistema Orokorra (ELSO) ".

.- Eraikuntza erregimena.

Jabari publikoko eta sarrera libreko espazioak, hiritarren aisialdi eta laketera eta elementu naturalak mantentzera bideratuak besteak beste.

Bakar-bakarrik apaindurako eraikinak eta espazio libreen erabilera osagarrietarako eraikuntza finko edo behin-behinekoak baimentzen dira, lurpean beharrezko azpiegiturak instalatzearekin batera.

.- Erabilera erregimena.

Erabilera sustatuak:

Espazio libreak eta hauen erabilera lagungarriak.

Erabilera onargarriak:

1. kategoriako merkataritza erabilerak –kioskoak, etab.–, aldi baterakoak edo behin-behinekoak.

Ekipamendu erabilerak, espazio libreekin bateragarriak diren modalitateetan.

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak..

.- Jabari erregimena:

Titularitate publikoa.

"F. 20 Ibai Ibilguen Sistema Orokorra (IISO) ".

.- Eraikuntza erregimena.

Ibai ibilguk okupatutako espazioak

Zona hauetan, kasuan kasuko legeria sektorialak onartutako eraikuntzak bakarrik baimenduko dira.

.- Erabilera erregimena.

Erabilera sustatuak: Lurralde elementuak (ibai ibilguak).

Erabilera onargarriak: Indarrean dagoen legeria sektorialak onartutakoak.

Erabilera galaraziak: Aurreko modalitateetan sartu gabekoak

G) "G. ZONA KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUKO SISTEMA OROKORRA ".

.- Eraikuntza erregimena.

Komunitatearen ekipamendua ezartzera bideratutako eremuak dira, Hirigintza Arau Partikularrean edota bidezko garapen plangintzan berariaz ezarritako eraikuntza erregimen berezia bete behar dutenak.

.- Erabilera erregimena.

Erabilera sustatuak:

Komunitatearen ekipamendua.

Dagokion Arau Partikularrean generikoki edo bereziki, kasuak kasu, ezarritako modalitateetan..

Erabilera onargarriak:

Etxebizitza: Ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa –etxebizitza bat–.

Ekipamenduaren erabilera lagungarriak edota horri atxikitakoak.

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

.- Jabari erregimena:

Titularitate publikoa.

H) "H. ZONA ZERBITZU AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA (SO)".

Zerbitzu orokorretarako azpiegiturak ezartzeko zonak; azpiegitura hauek lurraren sestra gainean jartzekoak izan daitezke, sestrapean jartzekoak, edota lurraren beraren gainetik jartzekoak honetan eragiteke.

Eraikuntza erregimena

Kasuan kasuko hiri zerbitzu mota aurrera eraman ahal izateko behar diren eraikinak altxatzea baimenduko da.

Oro har, altxatuko diren eraikinak eta instalazioak kasuankasuan arlo honetan indarrean dauden xedapenek ezartzen duten eraikuntza erregimen bereziaren arabekoak izango dira.

Era berean, kasu bakoitzean bai Plan honetan bertan, bai beronen garapenean sustatutako antolaketan, bai arlo honetan indarrean dagoen legeriak aurreikusten eta arautzen dituen beste lanabes mota eta proiektu batzuetan –Udal Ordenantzak barne– ezarritako eraikuntza eta ezarpen erregimenera joko da.

.- Erabilera erregimena:

Erabilera sustatua: Zerbitzuen azpiegiturak.

Erabilera baimenduak: Zerbitzu azpiegituren erabilerak, eta zona honetako babes helburuekin bateragarriak diren gainerakoak.

Erabilera galaraziak: Aurreko modalitateetan sartu gabeko erabilerak, zona honetako izaerarekin eta helburuekin bateraezinak badira.

.- Araubide juridikoa:

Zona honek erabilera eta jabari publikoko zona baten izaera izango du. Hain zuzen ere horrexegatik, azpiegitura horiek doazen edukiontzi materialak (galeriak, kolektoreak, etab.), eta zonan sartutako sailak berak, titularitate publikokoak izango dira, udalerriko lurzoru hiritarrari eta lurzoru hiritargarriari dagokienean behintzat.

Edonola ere, zona horretatik igarotzen diren edo zona bera erabiltzen duten zerbitzuen prestaziorako erregimen juridikoa, publikoa edo pribatua, arlo honetan indarrean dauden xedapenetatik kasuan-kasuan ateratzen dena izango da..

I) "I. ZONA UDAL LURZORU ERRESERBAK

Babes berezirik gabeko lurzoru urbanizaezineko eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeko zonak udal lurzoru-erreserbak mugatu ahal izango dira, baldin eta dagokion lurzoru-ondare publikorako eskuratzeko badira; mugaketa egin eta zortzi urtekoa izango da eskuratzeko gehienezko epea.

Eraikuntza erregimena

Ez da baimenduko edozein eraikuntzarik ezta eraikinarik, orain arte daudenak finkatuz.

.- Erabilera erregimena:

Erabilera sustatua: lurzoru urbanizaezinekoak.

Erabilera baimenduak:

Erabilera galaraziak: balorazioaren gehikuntza daramatenak

.- Araubide juridikoa:

Udal lurzoru-erreserbak, Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 119 eta hurrengo artikuluetan erregulatzen dira, mugaketa horren ondorioak honako hauek izanik:

a) Bertako lurrak, eraikuntzak eta instalazioak, titulu honetan erregulatzen den udalak lehentasunez erosteko eta atzera-eskuratzera eskubideetara lotuta dago, eta 126 artikulua eskatzen duen moduan, debekatuta dago jabetza erregistroan transmisio-egintza inskribatzea, aurretik ez bazaio udalari transmisio-egintza jakinarazi.

b) Bere nahitazko desjabetzearen ondoretarako erabilgarritasun publikoaren adierazpena

BIGAREN KAPITULUA. Kalifikazio xehekatua

24. artikulua. Urpean geratzeko arrisku maila araberako erabilera irizpideak.

1.- UHOLDEEN KONTRAKO JARDUKETA ESTRUCTURALA.

- Uholdeen kontrako babes-lanak hirigune eremuetara eragiten dien ibai zatietan bakarrik egingo dira, bai bizitegi erabilerakoak badira, bai jarduera ekonomikokoak, edo plan hau indarrean sartu aurretik zeuden interes estrategikoko azpiegiturei eragiten badie.

Babes-lan hauek, 100 urteko errepika-denboran urpean geratzeko arriskua duten guneetan ibaia ateratzen denerako babesteko egingo dira, eta eragiten duten ibai zatiaren egoera ekologikoa mantendu edo lortzeko irizpidearekin diseinatuko dira. Horretarako, gaur egun dagoen arriskua txikitzeko egin beharreko obrentzako beharrezkoak diren lurra utziko dira, eta posible denean, baita ere, eraginpean dagoen ur-masaren egoera ekologikoa mantendu edo lortzeko beharrezkoak direnak.

- Hasiara batean, ez da beharrezko ikusten, gaur egun 100 urteko errepika-denboran urpean geratzeko arriskua duten guneetan dauden eraikuntzetarako babesak egitea.
- Edozein kasuetan, babes neurrien artean, kontuan hartu beharko da, posible den guztietan, ibaien ibilbidean eta ibai hertzeetan dauden oztopoak gutxitzea.

2.- ERABILERAK BERKOKATZEKO AUKERA

- Arriskuarekin bukatzeko lehenago gauza bezala, uholdeak jasateko arriskua duten eremuetan kokatzen diren eraikuntzak (bereziki arrisku handiak dutenak) berkokatzea izango da, gizartearekiko, ondarearekiko eta ekonomiko justifikatua eta bideragarria denean. Horretarako, eman beharreko kalte-ordaina eta eragindako lurren erabilera lehengoratzea baloratzen duen planak egingo dira. Dirutan ordaindu beharreko kalte-ordainak, arriskuaren arabera, berreskuratutako natura kontuan hartuta, ingurugiroan duen eragina eta espero den onura kontuan hartuta justifikatuko dira.

Eraikuntzen berkokapena posible ez denean, arriskua txikitzeko, beste konponbide batzuk hartuko dira, egiturazkoa izan edo ez (kontingentzia planak, guneen arteko jarduketa irizpideak...)

3.- ARAU HAUEN APLIKAZIOARI BURUZKOA

- “Urpean geratzeko arrisku maila araberako lurzoruaren erabilera irizpide” hauek lurzoria bi aldagaien arabera sailkatzen dute: 10, 100 eta 500 urteko errepika-denboran urpean geratzeko arrisku mailaren arabera, eta jasandako hirigintza aldaketa. Azken hau, Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 ELDaren 12. artikuluan jasotakoaren arabera.
- Lurzoruaren erabilera hau, defentsa neurriak hartzen badira, neurriak hartu ondoren sortutako urpean geratzeko arrisku maila berriaren arabera hartuko dira. Eta neurriak hartzen ez diren bitartean, “Urpean geratzeko arrisku maila araberako lurzoruaren erabilera irizpide” aurretik dagoen egoeraren arabera izango dira.

4. 10 URTEKO ERREPIKA-DENBORAN URPEAN GERATZEKO ARRISKUA DUTEN GUNEAK

Ibai-sistemarekin erlazio zuzena duten eremuak dira, eta urteko batez besteko uholdeak %10eko baino handiagoak dutenak.

4.1.- Urbanizazineko eremuetako egoera (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 ELDaren 12. artikuluen arabera)

Lursail zati honetan, ibai ekosistemaren gozamina eta mantenuarekin erlazio zuzena ez duten hirigintza erabilerak baztertu egin beharko dira. Erriberetan egin daitezkeen jarduerak, eragiten dien ibai zatiaren egoera ekologia lortu edo mantentzera bideratuta egongo dira.

Paralelismoak saihestuko dira, hau da, zati honetan kanalizatutako azpiegituren trazatua – ibaiaren ingurunea eta azpiegituraren trazatua bera – ez dira zerbitzu-galeriatzat hartuko, errespetatu beharreko gunetzat hartuko dira, erriberaren garapenerako ezinbestekoa baita erosioa, kutsadura eta ibai ekosistemaren egoera ekologikoa kontrolatzeko.

Bakarrik, eta inpaktua gutxituz, azpiegituren gurutzaketa, eta hornigaien eta saneamendu sareko azpiegiturak jartzeko aukera egongo da, beti ere baldintza hauek betetzen badute:

- 10 urteko errepika-denboran urpean geratzeko arrisku gunetik kanpo ibilbide bideragarri bat eta inpaktu gutxiagoa duen bat ez dagoela frogatzen bada.
- Erriberako ibai ekosistema ez eragitea eta degradatzea.
- ur-lameraren altxatzea ez eragitea.

Ingurugiroaren erlazonaturiko erabilerak eman daitezke, adibidez, erripario eta ibai ekosistemaren mantenua, edukiera hidraulikoa, drainatze jasangarria, eta zaintza eta sorospen lanak.

Eremu honetan, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako erabilera egon daiteke, erriberako ibai ekosistemari eragin eta kaltetzen ez duten bitartean, ustiapen hauei lotutako edozein eraikuntza, azpiegitura edo instalazioa baztertuz.

Laket, aisia eta kirol jarduerak ere egon daitezke, lurraren edo erriberako aldaketa suposatzen ez dutenean, eta bertan eraikuntza jartzen ez diren bitartean. Aurrez ikusi behar izango dira, bere kasuan, gertatzen diren fluxuetan uholde-lautadetan oztopatzen ez duten ez erriberetako eta ubideetako konpromisoa hartzen duten segurtasun publikorako beharrezko neurriak.

4.2.- Eremu urbanizagarrien egoera (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 ELDaren 12. artikulua arabera)

Eremu honetan honako hauek hartuko dira kontutan:

a. Garajeak eta sotoak ez dira baimenduko.

b. Eremu hauetan eraikitzea edo urbanizatzea suposatzen duten aprobetxamendu berriak ez dira onartuko, hiri-bilbearen barnean eta birmoldaketa-suposizioetan ez hartutako zirituetan edo gaur egungo eraikuntza ordezkatzeko gaurko hiri-garapenaren zaharkitzapenak bere berriztatzea aholkatzen duenean, eta soilik ondoren kontaktzen diren bi salbuespen suposizioak betetzen diren kasuetan:

* Gaur egun hiri-lursail bezala sailkatutako lursailetan, baldin eta justifikatzen bada, etorkizuneko garapenak urpean gera daitezkeen eremuetan bere lurraldearen morfologiagatik kokatzeko muga sendoengatik, beste lursail batzuk ez daudela.

* Arrasteko, diluzioko edo infiltrazioen eraginez, giza osasunerako edo ingurugiroarentzako (lurzoru, ur, landaredi eta fauna) kaltegarriak izan daitezkeen instalazioak - biltegitzen, eraldatzen, maneiatzeko, sortzen edo isurtzen dutenak - ez izatea; ez eta, ikastetxe edo osasun etxeetarako, zaharren edo minusbaliatu fisiko edo psikikoetako egoitzetarako, suhiltzaile-etxeetako, Herri-Babeseko instalazioetako, erregai-hornikuntza instalazioetarako bizilekuak baserriak eta haztegiak animalietako arriskutsuak.

c. Jarduera hauek baimenduko balira, kontuan hartu behako litzake dagoen arrisku egoera larria, eta jarduera bideratzen den bitartean beharrezko diren neurriak hartu, baita ere irauten duen bitartean, inguruaren urpean geratzeko arriskua ez handituz. Horretarako, beharrezkoa izango da, garapena egin aurretik, benetako arrisku egoera eta hartu beharreko neurriak jasotzen duten ikerketa hidrauliko bat egitea. Besteak beste, agiri honen V. atalean jasotako eraikuntzen inguruko neurriak kontuan hartzea proposatzen da.

d. Jarduera hauek, izatekotan, Ur-arloko Administrazioaren baimena beharko dute, eta baimena kudeatzeko aipatutako azterlana aurkeztea beharrezkoa izango da.

e. Eremu hauetan dauden ondasunak eta gizakiak uholdeetatik babesteko hartu beharreko neurriak, eragiten duten ibai zatiaren egoera ekologikoa mantendu edo lortzeko irizpidearekin egingo dira. Horretarako, dagoen arriskua ekiditzeko beharrezkoak diren lurrak utziko dira, eta posible denean, eragindako ur-masaren egoera ekologikoa mantendu edo lortzeko ere utziko dira.

5.-. 10 ETA 100 URTE ERREPIKA-DENBORAN URPEAN GERATZEKO ARRISKUA DUTEN GUNEAK.

Ibai-sistemarekin erlazio zuzena duten eremuak dira, eta urteko batez besteko uholdeak %1,0 eta %10 artekoak dutenak.

5.1 Urbanizaezineko eremuetako egoera (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 ELDaren 12. artikulua araberak)

Eremu hauetan ez dira onartuko bizitegi-erabilera, ez komertziala edo industrial, ez ubideekin paralelismora joeradun eran diseinatutako azpiegitura linealak, saneamenduko eta hornikuntzakoak kendutakoak. Aipaturiko eremuek oztopo fisiko artifizialeko librea den eremu bezala mantendu beharko dira.

Laket erabilera, eraikuntza behar ez duten kirol jarduerak, natura gozaten dituzten berdeguneak, lurraldea babesteko helburuetarako eta azpiegitura linealeko bidegurutzerako egokiak izan daitezke. Baina beti ere, larrialdi, abisua eta ebakuazioko prozedura egokiak eduki baditu.

Eremu honetan dauden banakako eraikinak, salbuespenekoak izango dira, eta eraikin historiko eta beste leku batean kokatu ezin diren azpiegituratako eraikinetara mugatuak. Eraikin historikoan kasuan, hauek ezingo dute bizitegi-erabilera eduki, eta zaharberritzea edo handitzeko baimena, inguruko uholde arriskua handitzen ez dutenean bakarrik emango da.

Ez da onartuko inoiz, ibaiak bideratzea, eremu hauetako uholde arriskua saihesteko bakarrik bada.

5.2 Eremu urbanizagarrien egoera (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 ELDaren 12. artikulua araberaren arabera)

Eremu honetan honako hauek hartuko dira kontutan:

a. Orokorrean, egin behar ez liratekeen arren, garajeak edo sotoak eraikitzen badira, itxiera hermetikoekin iragazgaitu beharko dira, uholde-kotaren gainetik arnas-iturriak jarriko dira, arrapal edo eskalaren bitartez, sarbide atala igoko da.

b. Eremu hauetan eraikitzea edo urbanizatzea suposatzen duten aprobetxamendu berriak ez dira onartuko, hiri-bilbearen barnean eta birmoldaketa-suposizioetan ez hartutako zirituetan edo gaur egungo eraikuntza ordezkatzeko gaurko hiri-garapenaren zaharkitzapenak bere berriztatzea aholkatzen duenean. Kontutan hartu beharko da arrisku egoera eta eraikuntzak diseinu apropos batekin eraikitzen direla, eta ez dutela ez lekuko ez inguruko uholde arriskua handitzen.

Baimenak kontuan hartu behako dute uholde arriskua ondasunengan eta gizakiengan eraginak gutxitzeko neurriak. Besteak beste, agiri honen eranskinean proposatzen diren neurriak kontuan hartzea proposatzen da.

c. Jarduera hauek Ur-arloko Administrazioaren baimena beharko dute.

Edozein kasutan, baimendu daitekeen aprobetxamendu hauen kokapena, 500 urteko errepikadentzako urpean geratzeko arriskutik kanpo gelditzeko kotaren gainetik egingo da, eta horretarako ur-arloko eta ingurumenari buruzko azterlan bat egin beharko da, harturako neurri zuzentzaileak zeintzuk diren adieraziz eta uholde arriskua handitzen ez duela justifikatuz.

d. Herri izaerako ekipamendu berrien kokapenerako, udal agintariak uholde arrisku handia duten eremu hauek saihestuko dute, gehien bat mugitzeko arazoak dituzten herritarrei zuzendua bada (haurrak, zaharrak, gaixoak...) edo larrialdietarako zerbitzuetara bideratua bada.

e. Aurreko ataleko salbuespen bezala, ibaien inguruan ur-parkea egokitzen hartzen dira, berdegune bezala sailkatzen badira, eta bere natura balioa handitzen badute. Beti ere, uholdeen aurrean abisu eta larrialdi prozesu egokiak eduki behar ditu (elbarrientzako arrapalak...)

f. Larrialdi zerbitzuak badaude, bertara edozein uneetan sartzea dagoela bermatu behako da.

g. Eremu hauetan dauden ondasunak eta gizakiak uholdeetatik babesteko hartu beharreko neurriak, eragiten duten ibai zatiaren egoera ekologikoa mantendu edo lortzeko irizpidearekin egingo dira. Horretarako, dagoen arriskua ekiditzeko beharrezkoak diren lurrak utziko dira, eta posible denean, eragindako ur-masaren egoera ekologikoa mantendu edo lortzeko ere utziko dira.

6.- 100 ETA 500URTE ERREPIKA-DENBORAN URPEAN GERATZEKO ARRISKUA DUTEN GUNEA.

Ibai-sistemarekin erlazio zuzena duten eremuak dira, eta urteko batez besteko uholdeak %0,2 eta % 0,1 artekoak dutenak.

6.1 Urbanizaezineko eremuetako egoera (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 ELDaren 12. artikulua arabera)

Komenigarria da eremu hauetako erabilera uholdeak jasateko arriskuarekin bateragina izatea, baina hirigintza jarduera berriak baimentzeko aukera egongo da. Kasu hauetan irizpide hauek jarraituko dira:

a. Hirigintza aprobetxamendu mota handia onartuko dira, baina ez oinarritzko herri azpiegiturak, adibidez, ospitaleak, suhiltzaileak edo antzerako zerbitzu publikoak.

b. Nolanahi ere, hirigintza aprobetxamendu hauen kokapena, 500 urteko errepika-denboran urpean geratu ez dadin kotan ezarri beharko da, eta horretarako ur-arloko eta ingurumenari buruzko azterlan bat egin beharko da, harturako neurri zuzentzaileak zeintzuk diren adieraziz eta uholde arriskua handitzen ez duela justifikatuz.

6.2 Eremu urbanizagarrien egoera (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 ELDaren 12. artikulua arabera)

Eremu hauetan dauden erabilera mantendu egin daitezke, baina arrisku uneetan jarduteko banakako neurri zuzentzaileak hartzea gomendatzen da, galerak gutxitzeko eta bertan dauden eraikinen urrakortasuna gutxitzeko, horretarako eraikuntzen, sarbideen eta bideen egiturazko hobekuntza planteatzea posible delarik.

Neurri zuzentzaileen proiektua justifikatzeko ur-arloko azterketa gehituko da, bertan egindako hobekuntza eta urrakortasuna gutxitu edo ezabatu dela justifikatuz.

7.- 500 URTEKO ERREPIKA-DENBORAN URPEAN GERATZEKO ARRISKUA DUTEN GUNETIK KANPO GELDITZEN DIRENAK.

Ibai-sistemarekin erlazio zuzena duten eremuak dira, eta urteko batez besteko uholdeak %0,2eko baino txikiagoak dutenak.

7.1 Urbanizaezineko eremuetako egoera (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 ELDaren 12. artikulua araberak)

Erabilera-murrizketarik ez da ezartzen |jardueraren ondorio bezala garrantzirik gabeko gerta dadila edo konpentsa dadila bere egoera naturaleko balio existenteari buruz isurketako edo, gutxienez, aurretiko egoerako balizko handiagotzea ziurtatzerik ezean. Urbanizazioan, drainatze iraunkorreko diseinuak sartzea ahaleginduko da.

Eremu hauek egokienak dira oinarrizko herri azpiegiturak jartzeko, adibidez ospitaleak, suhiltzaileak, seguritate zibila, larrialdietarako biltegiak, hauetan larrialdi uneetan sarbide egokia dutela segurtatu behar baita, adibidez uholde handietan sarbidea izatea. ,

7.2 Eremu urbanizagarrien egoera (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 ELDaren 12. artikulua araberak)

Aukera dagoen kasuetan, drainatze iraunkorreko diseinuak infiltrazioari laguntzeko joeradun urbanizatzeko berriztatzean eta ubideetarako sarbidearen atzerapenean sartzea

8.- URPEAN GERA DAITEZKEEN GUNEETAKO ERAKINEN EGOKITZAPEN NEURRIAK.

a) Urpean gera daitezkeen eremuak, etorkizunean jasan dezaketen arriskuak ekiditzeko aseguru izango dute. Merkataritza-establezimenduek ebakuazio protokolo bat eduki beharko dute, uholdeen kasuan zere gin jakiteko, eta uholdeak eragin ditzakeen kalteei aurre egiteko aseguru bat kontratatuko dute.

b) Gertakizun-planak eta, presentzia nabarmen, aldi baterako edo iraunkorra gertatzen den eremuetako segurtasuna bermatzeko beharrezkoa denean, pertsonetako etorbideen aurreko jokaera arauak lantzea.

c) Beheko solairuan etxebizitza-erabilera saihestea.

- d) Bere zeharkako antolamendua, izatekotan, saihestuz, gainezkatutako fluxuari dagokionez orientatzeko moduan eraikuntza berriak jartzea.
- e) Sotoak kendu. Eta hau posible ez bada, itxiera hermetikoekin iragazgaiztu beharko dira, uholde-kotaren gainetik arnas-iturriak jarriko dira, arrapal edo eskaleren bitartez, sarbide atala igoko da. Dena den, kalearen kota azpitik bizitegi-erabilera, industrial eta merkataritzakoa saihestu beharko dira, salbuespena izanik, arrastea, diluzioa edo infiltrazioaren bidez, gizakien osasunerako eta ingurugiroari kalterik sortu ez ditzakeen materialaren biltegia.
- f) Eraikuntzen babeserako egiturazko neurriak ezartzea, 500 urteko errepika-denboran urpean geratzeko arriskuko guneetan uraren presioa zimendatzean, egiturak eta inpaktuak jasateko itxituretan eta forjatuan izan ditzakeen eragina kalkulatzuz.
- g) Beheko solairuko itxitako azalera gutxitu, irekidura-kopurua txikiagotu eta leihoak eta atak itxiera hermetikoarekin hornitu, eta goiko solairua zutabe gainean jarriaz.
- h) Goiko solairuetara eta teilatuetara sarbidea edukitzea, gehien bat etxe txikietan.
- i) Etxebizitzetako isurbideetarako antiitzulera balbulez dotatzea. Multzo elektrogenoaren bitartez elikatutako drainatze bonbak, estolderia-sarera konektatu gabeak, eraikuntzaren punturik baxuenean jartzea
- j) Arrisku gabeko guneetan jarri ez daitezkeen elementuak – gas edo ur deposituak – ainguratu egingo dira.

LEHEN ATALA:

25. artikulua.- Kalifikazio xehekatuaren erregimena zehaztea

- a) Hurrengo artikuluan bereiziko diren erabilera xehekatuko azpizona desberdinen erregimen juridiko eta hirigintza arlokoari dagokionez, honako xedapen hauek guztiak bete beharko dira:
- o Hirugarren kapituluaren, hirugarren tituluaren zona horietako bakoitzarentzat ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra
 - o Dokumentu honetako «VII. Titulua. Lurzati eraikigarrien eraikuntza eta erabilera arautzeko ordenantza erregulatzailerak» izenekoan jasotako ordenantza erregulatzailerak.

- o Lur eremu hiritar gisa sailkatutako hirigintzako eskuhartze alderdietan, arau partikularren «IV. Hirigintza erregimen xehekatua » epigrafean zehazki ezarritako xedapenak, edo, hala egokituz gero, garapeneko antolaketak ezartzen dituenak
- o Lur eremu hiritargarri gisa sailkatutako hirigintzako esku-hartze alderdietan, gerora egingo den garapen plangintzak ezarriko dituen xedapenak.

b) Honako Plan Orokor honek hala aginduta edota gerora har daitekeen erabaki baten eraginez, lurzoru hiritargarrian edota lurzoru hiritarrean egiten den garapen plangintzak bat etorri beharko du, nahitaez, aurreko 1.a eta 1.b apartatuetan adierazitako xedapenekin.

26.artikulua.- Kalifikazio xehekatuaren sistematizazioa.

a) Kalifikazio orokorra, ondoren datozen erabilera xehekatuko oinarritzko azpizona mota hauen arabera sistematizatu da. Aipatutako erabilera xehekatuko azpizona mota horiek hainbat aldaeraren arabera garatzen dira, eta horietako bakoitzak bere erabilera eta eraikuntza erregimen berezia izango du:

a. Egoitza erabilerako lurzatiak.

- a.10 Egoitza asentamendu zaharren lurzatiak.
- a.20 Egoitza erabilerako lurzatiak, eraikuntza irekikoak.
- a.30.1 Egoitza erabilerako lurzatiak, garapen txikikoak.
- a.30.2 Etxebizitza atxikiak garapen txikikoak.
- a.40 Eraikuntza bakaneko egoitza erabilerako zonak.

b. Jarduera ekonomikoetarako lurzatiak..

- b.10 Industriarako lurzatiak.
- b.20 Industriarako lurzati bereziak

d. Hirugarren sektorerako lurzatiak.

- d.10 Hirugarren sektorerako lurzatiak.

e. Komunikazio sistema (SO/SL).

- e.10 Komunikabide sareak, Bideak, Bizikletak eta Oinezkoak (SO/SL).
- e.20 Trenbide sareak (S.O).

f. Espazio Libreak (SO / SL).

f.10.1 Hiri Espazio Libreak (SO).

f.10.2 Espazio Libre Komunak (SL).

f.20 Ibai ibilguak (SO).

g. Komunitatearen ekipamendurako lurzatiak (SO / SL).

g.00 Komunitatearen ekipamendurako lurzatiak (SO / SL).

h. Zerbitzu azpiegituretarako lurzatiak (SO / SL).

h.00 Zerbitzu azpiegituretarako lurzatiak (SO / SL).

b) Garapen plangintzak aipatu diren erabilera xehekatuko azpizona mota horien aldaera berriak definitu ahal izango ditu, zona horiei esleitzen zaizkien eraikuntza eta erabilera baldintza partikularren arabera.

27.artikulua.- Erabilera xehekatuko zonetan aplikatu daitezkeen eraikuntza, erabilera eta jabari erregimen orokorra.

Oro har, arau partikularretan ezarritakoan oinarritzen diren xedapenak berariaz aipatu behar dira arau horietako «II. Hirigintza erregimen orokorra» atalean, plangintza orokorraren lerruna emanez.

Xedapen horiek plangintza edo antolaketa xehekatuan ezarritakora jotzen badute, arau partikularretako «IV. Hirigintza erregimen xehekatua» apartatua edota plangintza xehekatuan definitu ahal izango dira, indar arautzailea emanez.

1. "a.10. Asentamendu zaharretako egoitza lurzatiak".

- 1) Eraikuntza erregimena.

Egoitza erabilerako asentamendu zaharrek osatu lurzatiak, dituzten berezitasunengatik eta interes historiko, kultural edo urbanistikoagatik babestu beharrekoak.

Horietan mantendu egin behar da, alderdi nagusietan, jatorrizko partzelazioa eta espazio eta eraikuntza morfologia. Era berean, balio garrantzitsua dutela irizitako eraikin eta urbanizazio elementuak mantendu behar dira..

Helburu horiek diren arren, elementuak edo eraikinak ordezkatzeko aukera ere izango da, eta eraiki gabeko edo gutxiegi eraikitako lurzatiak okupatzeko edo betetzeko halaber. Kasu hauetan, eraikin berriek errespetatu egin beharko dituzte zonan dauden jatorrizko eraikinen eta elementu eraikien funtsezko ildo tipologikoak.

Eraikuntza erregimena kasuan kasuko alderdiari buruzko Arau Partikularrean ezarria izango da, betiere aipatu irizpideen ildotik.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena.

Arearen Arau Partikularrean eta garapeneko plangintzan hainbat birdoitze eta osagarri ezarri ahal izango bada ere, «a.20» lurzatiarako ezarritako erabilera erregimena aplikatuko da, eta berariaz galarazita egongo da industri erabilerarik ezartzea, 1. kategoriakoen salbuespenaz.

2. "a.20. Eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzatiak".

.- 1) Eraikuntza erregimena.

Eraikin salbuetsiak edo, bestela, albotik atxikitako eraikinak hartzen dituzten edo har ditzaketen lurzatiak dira. Lurzati horiek, sarbide bertikalen nukleo komun baten gainean bertikalki nahiz horizontalki multzokatutako etxebizitzetarako dira; hauek eraikuntza-modulu bat edo gehiago eratuko dituzte. Behe solairuko lokalak etxebizitzaz bestelako erabileretara bideratu ahal izango dira; baina, hala eginez gero, sarbide propioa beharko dute espazio publikoetatik, hau da, etxebizitzaren sarreraz aparteakoa.

Eraikin salbuetsiak edo, bestela, albotik atxikitako eraikinak hartzen dituzten edo har ditzaketen lurzatiak dira. Lurzati horiek, sarbide bertikalen nukleo komun baten gainean bertikalki nahiz horizontalki multzokatutako etxebizitzetarako dira; hauek eraikuntza-modulu bat edo gehiago eratuko dituzte. Behe solairuko lokalak etxebizitzaz bestelako erabileretara bideratu ahal izango dira; baina, hala eginez gero, sarbide propioa beharko dute espazio publikoetatik, hau da, etxebizitzaren sarreraz aparteakoa.

Eraikin horiek, kasuak kasu, eraiki gabeko espazio erantsiak izan ditzakete.

Lurzati berean eraikin bat baino gehiago koka daiteke, eta erkidegoak ere onartuko dira, erabilera komuneko eremuez eta zerbitzuez hornitzen badira.

Eraikinen profil eta garaiera baldintzak, bai lehendik daudenenak bai berrienak, kasuan kasuko arau partikularrek finkatutakoak izango dira.

Oro har, sestra azpian bi (2) solairukoa izango da eraikuntza profila, nahiz eta arau partikularrak edo garapen plangintzak baldintza zorrotzagoak ezarri ahal izango dituen.

Hala egokituz gero eraikin berrietan sestra gainerako ezarritako gehienezko profilaren gainetik baimentzen diren espazioak etxebizitza eta beheko solairuetako lokalen erabilera osagarrietara – trastetegiak– bideratuko dira oro har, eta etxebizitza edo lokal horiekin erregistro unitate zatiezina osatuko dute, ezinbestean. Salbuespen gisa, beheko solairuan dauden etxebizitzetara lotutako egoitza erabileretara bideratu ahal izango dira, eta horiekin, era berean, erregistro unitate zatiezinak osatuko dituzte.

Eraikuntzak lurzatian ipintzeko baldintzak -atzerapena, blokeen arteko gutxieneko tartea, lurzatiaren okupazioa etab. kasuan kasuko Arau Partikularrak finkatuko ditu, eta, hala egokituz gero, garapeneko plangintzak.

Aurreko apartatuetan deskribatutako esparruan, eraikuntzaren eitea, eta sestra azpian okupa daitekeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautuko dira; edo bestela, arau partikularrean edo plangintza xehekatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako berariazko ordenantzan. Ordenantza horrek, berariaz kontrakorik xedatu ezean, xehetasunezko azterketen bidezko arau lerruna izango du. Beraz, antolaketa figura honen bidez aldatu ahal izango da..

Sestra gainean eraiki gabeko eremuak dituztenean eta eremu horiek ibilgailuak lurzatiarako eraikinetara heltzeko sarbide moduan baliatu behar direnean, dagozkion hirigintzako elementuen antolaketak bete egin beharko ditu hala indarrean dagoen legerian nola Plan Orokor honetan ezarritako ezaugarriak eta tamainari dagozkion gutxieneko baldintzak.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena:

Erabilera sustatuak eta onargarriak, honako Hirigintza Arau hauetako 3.2 kapituluko 2. atalean ezarritako baldintzetan ipiniko dira.

Erabilera sustatuak:

Egoitza erabilerak. Eraiki gabeko espazioetan aurrekoaren erabilera osagarriak jartzea baimenduko da: Ibilgailuen sarbideak, aparkalekuak, lorategiak, kirol instalazioak, gas likidotuen deposituak etab.

Erabilera onargarriak:

Hirugarren sektorekoak: Bulegoak, hotel erabilerak, 1. eta 2. kategoriako merkataritza erabilerak, kategoria handiagoko ostalaritza jarduerak, hirugarren sektoreko askotarikoak, eta sorospen nahiz laguntza erabilerak.

Erabilera onargarri bat baimendu ahal izateko, dena den, egoitza erabilerarekin bateragarria dela justifikatu beharko da ezinbestez.

Aipatutako kategoriaz gaindiko merkataritza erabilerak ezarri ahal izateko, aukera hori berariaz aurreikusi beharko da arau partikularrean edo bestela, honako Plan Orokor honen garapenerako egiten den plangintzan

Industria.

1. kategoria: Etxebizitzari atxikitako erabilera gisa.

2. kategoria: Kasuan kasuko arau partikularrean edo garapen plangintzan baimenduta badago bakarrik onartuko da.

Garajea.

Komunitatearen ekipamendua. Egoitza erabileren segidan edo aldamenean jartzeko bateragarriak diren modalitateetan.

Erabilera galaraziak:

Industria: Baimendu gabeko modalitateak.

Hirugarren sektorekoak: Baimendu gabeko modalitateak.

Komunitatearen ekipamendua: Etxebizitza erabilerarekin bateraezinak diren modalitateak.

Jabari erregimena:

Jabari pribatua, antolaketa xehekatuan berariaz ezartzen diren erabilera publikorako mugez.

3. "a.30.1. Egoitza erabilera kolektiborako lurzatiak, garapen txikikoak "

.- 1) Eraikuntza erregimena.

a) Bloke exentuez osatutako eraikuntza. Bloke hauek, sarbide bertikalerako gunen baten edo batzuen gainean bertikalean eta alboetan bildutako etxebizitza moduluez osatuta daude, eta

gehienez zortzi (8) etxebizitza izango dira sarbide-gune eta oin edo estai bakoitzeko; eta hogeita (20) etxebizitza blokeko.

b) Partzela bateko sestra gaineko blokeak sestrapean bildu ahal izango dira, eraikin bakarra osatuz. Ez dago mugarik lurzatiko bloke kopuruari dagokionez; posible izango da lurzati bakar baten gainean aipatua baino etxebizitza kopuru handiago bat duten komunitateak eratzea, erabilera komuneko zerbitzu espazioez..

c) Sestrapeko oin edo solairu kopurua bikoia (2) izango da, eta garapen berrietarako eraikuntza profila zehazteko Arau partikularrera eta plangintza xehekatuta jo beharko da –gehienezko profila III/II, eta elementu berezietan IV/II profila onartuko da-, eta dauden profilak egungo itxuraketaz finkatuko dira.

Eraikuntzaren eitea, eta sestra azpian okupa daitekeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautuko dira; edo bestela, arau partikularrean edo plangintza xehekatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako berariazko ordenantzan.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena:

Erabilera sustatuak.

Etxebizitza: Sestra gainean eraiki gabeko espazioetan baimenduko da erabilera osagarriak jartzea, hala nola: Ibilgailuentzako sarrera eta aparkalekua; gas likidotuen deposituak; kirol instalazioak; lorategiak zein jolas eta egote espazioak, izaera pribatibokoak.

Erabilera onargarriak.

Egoitza kolektiboa: Lurzatia oso-osorik hartzen duenean bakarrik.

Industria erabilera: 1. kategoriakoa, beheko oinean, etxebizitzarenari asimilatutako erabileratzat.

Hirugarren sektorekoa: Ostatu erabilerak, ostalaritza erabilerak –bakar-bakarrik jatetxeak–, bulego erabilera, osasun eta sorospen erabilerak, eta hirugarren sektoreko hainbat erabilera.

Garajea: Beheko oinean eta sestrapean.

Komunitatearen ekipamendua: Erabilera nagusiaren segidan edo aldamenean jartzeko bateragarriak diren modalitateetan.

Erabilera galaraziak:

Berariaz baimenduta ez daudenak.

Jabari erregimena:

Jabari pribatua.

4. "a.30.2. Egoitza erabilerako atxikiak, garapen txikikoak".

.- 1) Eraikuntza erregimena.

Alboan elkarri atxikitako etxebizitza bateko (1) eraikuntza moduluez osatutako eraikina, gehienez ere zortzi (8) moduluko multzoak hartzen dituena. Hauek banakako sarbidea eta lorategiak edo sestra gaineko espazio eraiki gabeak edukiko dituzte, bertakoek eta ez beste inork erabiltzekoak, bi fatxada nagusietan.

Lurzati batean bertan hainbat eraikuntza multzo biltzea baimenduko da, etxebizitza kopuruari dagokionez inolako mugarik gabe, baldin eta multzo horiek sestrapeko eraikuntzak eta lurzatiako etxebizitza guztientzako erabilera komuneko espazio eta zerbitzu elementuak badauzkate.

Arau Partikularrak baldintza murriztaileagoak ezar edo profil hori gainditzen duten eraikina finka baditzake ere, gehienezko eraikuntza profila II(b)/II izango da.

Eraikuntzaren eitea, eta sestra azpiko eraikinez okupa daitekeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautuko dira; edo bestela, dagokion plangintza xehekatuak lurzati bakoitzarentzat definituko duen ordenantza xehekatuan.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena:

«a.30.1» lurzatiarentzat ezarritako erregimen bera aplikatuko da

5. 5. «a.40. Eraikuntza bakaneko egoitza erabilerako lurzatiak»

.- 1) Eraikuntza erregimena.

Lurzati edo partzela hauetan eraikuntza bakana izango da, eta etxebizitza unitate bat edo bi hartu ahal izango ditu, ez besterik.

Eraikuntza profila II(b)/I-koa izango da.

Plangintza xehekatuak bakar-bakarrik etxebizitzaren erabilera osagarrietara —eraikigarriak izan ala ez— bideratutako lurzati independenteak definitu ahal izango ditu, lurzati multzoen zati gisa.

Eraikinaren eitea erregulatzeko, lurzati ordenantzen bidez jardungo da..

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena:

«a.30.1» lurzatiarentzat ezarritako erregimen bera aplikatuko da.

6. “b.10. Jarduera ekonomikoetarako lurzatiak: Industri erabilera lurzatiak”.

.- 1) Eraikuntza erregimena.

Eraikin industrialak, tipologia intentsibo edo bakanekoak, ezartzera bideratutako lurzatiak izaten dira, funtzionalki nahiz juridikoki enpresa bat baino gehiagorentzat bideratuak.

Lurzati banatzeari edota eraikuntzak banatzeari dagokionez –zatiketa horizontala barne– hala nola lurzati jarduera desberdinez hartzeari dagokionez, lurzati mota honetarako baldintza orokorretan eta dagokien arau partikularrean ezarritakora joko da.

Lurzati bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbide propioa beharko du ondoko bide publikoetatik edo bestela, eraikuntzari gabeko eremu pribatuetatik –eremu horien jabetza, aurrez aurre dituzten lurzati edo lokalen titularrek partekatu ahal izango dute–, edo zamalanetarako gunetik. Horiek, edozein kasutan ere, arau hauetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntzak gehienez ere bi (2) solairu izango ditu sestra gainean eta bi (2) solairu sestra azpian, eta profil honen gaineko elementu bereziak onartuko dira; hala ere, kasuan kasuko arau partikularrak baldintza zorrotzagoak ezarri edota profil hori gainditzen duten eraikinak finkatu ahal izango ditu.

Eraikuntzak lurzati ipintzeko baldintzak –atzerapena, lurzatiaren okupazioa etab. kasuan kasuko Arau Partikularrak finkatuko ditu.

Eraikuntzaren eitea, eta sestra azpian okupa daitekeen azalera, lurzatiaren ordenantza orokorretan arautuko dira; edo bestela, arau partikularrean edo plangintza xehekatuan lurzati bakoitzari buruz ezarritako berariazko ordenantzan.

Lurzati horietan, sestra gainean eraiki gabeko espazioak badaude eta horiek eraikinetara ibilgailuak sartzeko baliatu behar badira, eremu horien hiritartze elementuak indarrean dagoen legeriak gai horren inguruan ezartzen dituen ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-neurriak betez antolatuko dira; era berean, Plan Orokor honetan ezarritako baldintzak beteko dira..

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena.

Erabilera sustatuak:

Industria..

Erabilera onargarriak:

Etxebizitza: Soil-soilik lurzatia hartzen duen industriaren erabilera osagarri gisa baimenduko da. Lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1) onartuko da gehienez, eta lurzati horri lotetsiko zaio erregistroan.

Hirugarren sektorekoa:

Merkataritza.

Bulegoak.

Hotelak: Arau Partikularrak edo plangintza xehekatuak berariaz baimentzen duenean.

Ostalaritza.

Laketekoak.

Garajea.

Komunitatearen ekipamendua: Industri jarduerekin zerikusirik ez duen eta kanpoko jendetza handia erakarriko ez duen aldaera guztietan.

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

Jabari erregimena:

Jabari pribatua.

7. “b.20. Jarduera ekonomikoetarako lurzatiak: Industri bereziko erabilerako lurzatiak”.

Hirugarren sektoreko erabilera eta erabilera industrialak izan ditzaketen eraikuntzak ezartzeko aurreikusitako lursailak, baita ere enpresentzako industrialak eta ikerketa-zentroetara zuzendutako lursailak.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena.

Erabilera sustatuak:

Hirugarren sektoreko/industria/ikerketarako eremuak.

Erabilera onargarriak:

Etxebizitza: Soil-soilik lurzatia hartzen duen industriaren erabilera osagarri gisa baimenduko da. Lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1) onartuko da gehienez, eta lurzati horri lotetsiko zaio erregistroan.

Hirugarren sektorekoa:

Merkataritza.

Bulegoak.

Hotelak: Arau Partikularrak edo plangintza xehekatuak berariaz baimentzen duenean.

Ostalaritza.

Laketekoak.

Garajea.

Komunitatearen ekipamendua: hirugarren sektorearen erabilerarekin bategarriak diren modalitateetan.

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

Jabari erregimena:

Jabari pribatua.

8. "d.10 Hirugarren sektoreko erabilerako lurzatiak".

.- 1) Eraikuntza erregimena.

1. Lurzati hauetako eraikuntza erregimen arautzaile bereziaren pean egongo da eta, erregulatzeari dagokionez, kasuan kasuko araudi partikularra edota plangintza xehekatuta joko da, halakorik eginez gero, bereziki ezartzen diren erabilera baldintzak aintzat hartuz.

Lurzati horietan, sestra gainean eraiki gabeko espazioak badaude eta horiek eraikinetara ibilgailuak sartzeko baliatu behar badira, eremu horien hiritartze elementuak indarrean dagoen

legeriak gai horren inguruan ezartzen dituen ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-neurriak betez antolatuko dira; era berean, Plan Orokor honetan ezarritako baldintzak beteko dira.

2. Lurzoru hiritargarriko sektoreetan, erabilera sustatua jarduera ekonomikoena denetan, jaso egin beharko da Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomiko eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurraren Sorrera Publikorako Lurraldearen Arloko Planaren 11. artikuluan jasotako estandarra, derrigorrean bete beharrekoa. Horrela, antolaketa xehekatuko tresnek zehaztu egin beharko dute eraikuntzako zein lurzatik hartzen duten eraikuntza bolumena, lurralde antolamenduaren zehaztapen lotesle hau betetzeko.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena.

Erabilera sustatuak:

Hirugarren sektorekoak..

Erabilera onargarriak:

Etxebizitza: Soil-soilik lurzatian baimendutako hirugarren sektoreko erabileren osagarri gisa baimenduko da. Lurzati bakoitzeko etxebizitza bat (1) onartuko da gehienez, eta lurzati horri lotetsiko zaio erregistroan.

Industria: Bakar-bakarrik 1. eta 2. kategorietarako.

Garajea.

Komunitatearen ekipamendua:

Hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateak.

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

Jabari erregimena:

Jabari pribatua.

9. "e.1.2. Komunikaziorako bide sareak: Bide sareak, Bizikletak eta Oinazkoak (SO eta SL)".

.- 1) Eraikuntza erregimena:

Eraikitze aukera baztertuta dago, autopista eta autobideetako erabilera osagarrietarako diren eraikin bakanen kasuan izan ezik.

Baztertua, indarrean dagoen legeriak onartutako errepideen erabilera lagungarriak ezartzeko sestra gainera eraikuntzak izan ezik. Era berean, sestra azpikoak ere onartuko dira, Arau Partikularrak edota garapen plangintzak bereziki baimentzen baditu.

Eraikinetarako sarbideak bete egin beharko ditu indarrean dagoen legeriak eta Plan Orokor honek beronek ezartzen dituzten ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-eskakizunak.

Bidegorri sareak ezingo du inola ere, 100 urteko errepika-denboran urpean geratzeko arriskua duten guneentzako oztopo fisikorik suposatu, beraz, ezingo dute kokatzen diren lekuen erliebea aldatu.

Eraikuntzarik ez da onartuko, sestra azpian baimendutako eraikuntzak ez badira behintzat. Era berean, hiribideen zerbitzurako berariazko elementu funtzionalak ezarri ahal izango dira sestra gainera eta, espaloietan, baldintza horietan baimendutako erabileretarako behin-behineko eraikinak.

Espaloiek eta bizikleta-bideek, aldi berean eraikinetara ibilgailuak sartzeko –ohiko egoeretan edo larrialdietan– erabiliko direnean, indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen ezaugarriak eta gutxieneko dimentsio-eskakizunak bete beharko dituzte, Plan Orokor honek beronek jasotzen duena bezalaxe.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena:

Erabilera sustatuak:

Autobideak, autobiak eta errepideak: Ibilgailuen zirkulazioa

Hiribideak: Ibilgailuen zirkulazioa.

Espaloiak: Oinezkoen zirkulazioa.

Bizikleta-bideak: Bizikleten zirkulazioa.

Erabilera onargarriak:

Autobideak, autobiak eta errepideak: Alorreko legedi aplikagarriak baimentzen dituenak, kontserbazio eta ustiapen alderdiak, erregai hornikuntzarako estazioak, aparkaleku eta atsedenguneak, pisatze baskulak, sorospen postuak eta beste batzuk.

Hiribideak: Oinezkoen zirkulazioa.

Espaloiak: Ibilgailuen zirkulazioa eta aparkamendua, oinezkoek eta ibilgailuek aldi berean erabiltzeko diren kaleetan, oinezkoen zirkulazioari eta bizikletei lehentasuna emanez.

Hirugarren sektorekoak: 1. kategoriako merkataritza eta hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera, esate baterako, aldi baterako ezar daitezkeen behin-behineko erabilerak, administrazioaren emakida erregimenekoak.

Garajea: Sestra azpian bakar-bakarrik.

Komunitatearen ekipamendua: Sestra gainean, behin-behineko erabilera gisa eta aldi baterako. Sestra azpian, behin-behinekoak ez diren eraikuntzetan ere onartuko dira.

Zerbitzu azpiegituren zentroak: Sestra azpian bakar-bakarrik.

Hiribideen erabilera osagarriak: Autobus geltokiak; pisatzeko baskulak; sorospen postuak; erregai hornikuntzarako unitateak eta antzeko beste batzuk.

Erabilera galaraziak:

Berariaz baimenduta ez dauden guztiak.

Jabari erregimena:

Jabari publikoa. Baimendutako titularitate pribatuko erabilerak ezartzeko, administrazio emakidaren erregimena jarraituko da..

10. "e.20. Tren Komunikaziorako sareak".

.- 1) Eraikuntza erregimena:

Trenbide erabilerei lotutako eraikinak, indarrean dagoen arloko legeriak ezarritako baldintzetan.

Geltokiak: Trenbide erabilerei eta hauen erabilera lagungarriei lotutako eraikinak, aplika daitezkeen alorreko legeriak ezarritako baldintzetan

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena.

Erabilera sustatuak:

Trenbidea.

Erabilera onargarriak:

Trenbide erabileraren erabilera lagungarriak, indarrean dagoen alorreko legediak xedatutakoarekin bat.

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

Jabari erregimena:

Titularitate publikoa.

11. "f.10.1 Hiri Espazio Libreak (S.G. y S.L.)".

.- 1) Eraikuntza erregimena.

Lorategi eta zuhaitz espazioak –parkeak edo lorategiak–, edo gehienbat zolatutakoak izaten dira –jolasguneak eta plazak, pasealekuak eta oinezkoen beste hainbat eremu–, printzipioz inolako eraikuntzarik gabeak; izan ere, eraikinak bakar-bakarrik honako kasutan onartuko dira:

Sestra gaineko eraikuntzak, baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratuak, gehienez ere solairu bateko (1) eraikuntza profilaz. Lurzatiaren okupazioa %5.

Sestra azpiko eraikuntzak, gehienez ere hiru (3) solairuko profilekoak, plangintza xehekatuan edo, hala egokituz gero, dagokion xeheatasuneko azterketan berariaz definitutako baldintzetan baimendutako erabileretara bideratuak. Lurzatiaren okupazioa % 100.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena.

Erabilera sustatuak:

Hiri espazio libreen erabilera. hirigintza legeriak hala agintzen duenean, plangintza xehekatuak zehaztasun osoz definitu beharko du berariaz esleitutako erabilera –parkea, lorategia, jolasgunea edota oinezkoen eremua–.

Erabilera onargarriak:

Hirugarren sektorekoak: 1. kategoriako merkataritza eta hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera, esate baterako, aldi baterako ezar daitezkeen behin-behineko erabilerak, administrazioaren emakida erregimenekoak.

Garajeak: Sestra azpian bakar-bakarrik.

Komunitatearen ekipamendua: A) Sestra gaineko eraikuntzak, baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratuak, gehienez ere solairu bateko (1) eraikuntza profilaz. Lurzatiaren okupazioa % 5. b) Sestra azpiko eraikuntzak, gehienez ere hiru (3) solairuko profilekoak, plangintza xehekatuan edo, hala egokituz gero, dagokion xehetasunezko azterketan berariaz definitutako baldintzetan baimendutako erabileretara bideratuak. Lurzatiaren okupazioa % 100. c) Parke eta lorategietan, edonola ere, mantendu egin beharko da neurri handiko zuhaitzak aldatzeko aukera. e) Ezarpen hori plangintza xehekatuan espresuki zehaztuta ez badago, xehetasunezko azterketa egin beharko da.

Zerbitzu azpiegituren zentroak: Sestra azpian bakar-bakarrik. Hiribideen erabilera osagarriak: Autobus geltokiak; pisatzeko baskulak; sorospen postuak; erregai hornikuntzarako unitateak eta antzeko beste batzuk.

Erabilera galaraziak:

Aurreko modalitateetan sartu gabekoak.

Jabari erregimena:

Titularitate publikoa.

12. "f.10.2. Espazio libre komunak".

.- 1) Eraikuntza erregimena.

a) Lorategi edo zuhaitz espazioak edota zoladunak, hondar izaerakoak edo oso neurri txikikoak - ezpondak, egoteko eta gozatzeko egokiak ez diren espazioak-, edo eraikinak edo azpiegiturak babestekoak. Espazio hauek ezin izango dira espazio libre gisa konputatu plangintza xehekatuan, hondar espazioak direlako edo espazio libre gisako erabateko erabilerarik ezin zaielako eman.

b) Sestra gaineko eraikuntzak, baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratuak, gehienez ere solairu bateko (1) eraikuntza profilaz. Lurzatiaren okupazioa % 5. Sestra azpiko eraikuntzak, gehienez ere hiru (3) solairuko profilekoak, plangintza xehekatuan edo, hala egokituz gero,

dagokion xehetasunezko azterketan berariaz definitutako baldintzetan baimendutako erabileretara bideratuak. Lurzatiaren okupazioa %100.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena.

Erabilera sustatuak:

Hiri espazio libreak: Hondar izaerakoa edo eraikinak edo azpiegiturak babestekoa.

Oinezkoen zirkulazioa.

Bizikleta-bideak.

Erabilera onargarriak:

Hirugarren sektorekoak: 1. kategoriako merkataritza eta hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera, esate baterako, aldi baterako ezar daitezkeen behin-behineko erabilerak, administrazioaren emakida erregimenekoak.

Ibilgailuen zirkulazioa eta aparkamendua: Oinezkoen zirkulazioari lehentasuna emanaz.

Garajeak: Sestra azpian bakar-bakarrik.

Komunitatearen ekipamendua: A) Sestra gaineko eraikuntzak, baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratuak, gehienez ere solairu bateko (1) eraikuntza profilaz. Lurzatiaren okupazioa % 5. b) Sestra azpiko eraikuntzak, gehienez ere hiru (3) solairuko profilekoak, plangintza xehekatuan edo, hala egokituz gero, dagokion xehetasunezko azterketan berariaz definitutako baldintzetan baimendutako erabileretara bideratuak. Lurzatiaren okupazioa %100. c) Parke eta lorategietan, edonola ere, mantendu egin beharko da neurri handiko zuhaitzak aldatzeko aukera. e) Ezarpen hori plangintza xehekatuan espresuki zehaztuta ez badago, xehetasunezko azterketa egin beharko da.

Erabilera galaraziak:

Bereziki baimendu ez diren guztiak.

Jabari erregimena.

Jabari publikoa.

13. "f.20. Ibai ibilguak".

.- 1) Eraikuntza erregimena..

a) Ur ibilguez hirilurretan eta lurzoru hiritargari eta hiritarrezinetan eraturako zonak.

b) Horien erregimen juridikoa alorreko legediak eta beroiei berariaz zuzendurik onartutako lurralde antolaketako planeamenduak (zehazki, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreka Ertzak –Kantauriko Isurialdea– Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana) ezarria izango da.

c) Aurreko b) apartatuan aipatutako alorreko legediak baimendua.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena.

Erabilera sustatuak:

Hiri espazio libreak: Hondar izaerakoa edo eraikinak edo azpiegiturak babestekoa.

Oinezkoen zirkulazioa.

Bizikleta-bideak.

Erabilera onartuak:

Hirugarren sektorekoak: 1. kategoriako merkataritza eta hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera, esate baterako, aldi baterako ezar daitezkeen behin-behineko erabilerak, administrazioaren emakida erregimenekoak.

Ibilgailuen zirkulazioa eta aparkamendua: Oinezkoen zirkulazioari lehentasuna emanez.:

Garajeak: Sestra azpian bakar-bakarrik.

Komunitatearen ekipamendua: Sestra gainean, soil-soilik behin-behineko erabilera gisa eta aldi baterako. Sestraperan, behin-behinekoak ez diren eraikinetan ezarri ahal izango dira.

Erabilera galaraziak:

Bereziki baimendu ez diren guztiak.

Jabari erregimena.

Jabari publikoa

14. "g.00. Komunitatearen ekipamendurako lurzatiak".

.- 1) Eraikuntza erregimena.

Lurzati hauetako eraikuntza kasuan kasuko erregimen arautzaile bereziaren pean egongo da; erregimen hori bereziki ezartzen diren erabilera baldintzak aintzat hartuz ezarriko da, bai dagokion Arau Partikularrean bai formulatu beharreko garapeneko antolamenduan.

Sestra gainean eraiki gabeko espaziorik dagoenean, eta espazio hauek eraikinetarako sarbidea izan behar badute ibilgailuentzat, hiritartze elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu horrelakoetarako indarrean dagoen legediak ezarritako ezaugarriak eta gutxieneko neurrietarako baldintzak, Plan Orokor honetan finkatutakoekin batera.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena.

Erabilera sustatuak:

Komunitatearen ekipamendurako erabilerak. Komunitatearen ekipamendua. Komunitatearen ekipamenduaren modalitate batzuk lurzati bateko erabilera nagusitzat definitu ondoren, beste ekipamendu modalitate batzuk ere ezarri ahal izango dira bertan, hasieran finkatutako modalitateetan dagoeneko behar besteko hornidura maila badagoela egiaztatuz gero, edo erabilgarritasun publiko edo gizarte intereseko arrazoiek behar beste justifikatuz gero. Lehen kasuan, gaiaren arabera eskumena duten beste erakunde edo antolakundeen —publiko zein pribatu— iritzia eskatuko da, halakorik izanez gero behintzat.

Erabilera onargarriak:

Etxebizitza: Soil-soilik ekipamendu jardueraren erabilera lagungarri gisa —etxebizitza bat (1). Hirugarren sektoreko erabilerak: Erabilera sustatuekin bateragarriak eta horien osagarriak diren modalitateak.

Garajea.

Erabilera galaraziak:

Berariaz baimenduta ez dauden guztiak.

Jabari erregimena:

Lurzatiaren jabari erregimen orokorra –publikoa edo pribatua– eta titularitate baldintzak, arau partikularretan edo plangintza xehekatuan ezarritakoak izango dira; horiek bete egin beharko dituzte, edonola ere, indarrean dagoen hirigintzako legeriak eskatzen dituen zuzkidura izaerako lurzatiak herri jabarian sartzeko gutxieneko baldintzak.

Hauek, kasu bakoitzean, kasuan kasuko erabilera ezartzeko eskumena duen administrazioari atxikiko zaizkio, eta plangintza xehekatuak erabilera ezarri ez duen kasuetan, Udalari; ondoren, horien titularitatea dagokion administrazioari eskualdatuko zaio, Udalbatzak lurzattia erabilera espezifiko bati atxikitzen dion unean.

Herri jabariari atxikitako lurzatietan titularitate pribatuko komunitatearen ekipamenduko erabilerak ezartzen badira, lagapen edo emakida administratiboaren erregimenari jarraituko zaio, indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen baldintzetan.

15. “h.00. Zerbitzu azpiegituretarako lurzatiak (SO /SL.)”

.- 1) Eraikuntza erregimena.

Eraikuntzari dagokionez, kasuan-kasuan aplikagarri zaion legeria sektorialak ezarritako baldintza orokorrak beteko dira, arau partikularretan ezarritako baldintza partikularrak. Era berean, garapen plangintzak agintzen dituenak beteko dira, halakorik izanez gero.

.- 2) Erabilera eta jabari erregimena.

Erabilera sustatuak:

Zerbitzu sareen zentroak: Arau partikularrek eta, halakorik eginez gero, plangintza xehekatuak ezarritako modalitateak.

Erabilera galaraziak:

Gainerako guztiak.

Jabari erregimena:

Lurzatiaren jabari erregimen orokorra –publikoa edo pribatua– eta titularitate baldintzak, arau partikularrek eta plangintza xehekatuak ezarritakoak izango dira, esleitutako erabilera berezia

aintzat hartuz, betiere. Era berean, aplikagarria den legeria sektorialak gai honen inguruan ezarritakoa beteko da.

BIGARREN ATALA. Kalifikazio xehaturaren beste baldintza material batzuk.

28.artikulua.- Tokiko sistemen sarea antolatzeko irizpide orokorrak.

1.- Tokiko sistemen sareko zuzkidurak antolatzeko eta, testuinguru horretan, indarrean dagoen legerian ildo horretan ezarritako estandarrak betetzeko –aparkalekuen eta landarediaren alorrean planteatutakoak barne–, honako irizpide Hajek hartuko dira kontuan besteak beste::

A.- Gaur egun indarrean dagoen, ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 79. artikulua eta lege hau garatzen duen 105/2008 Dekretuak jasotzen dituen estandarrak aplikagarritzat hartzen dira.

B.- Hiri-lurzoru finkatugabea denean, eta kontuan hartu gabe bai aipatu legearen 79.1 artikulua aurreikusten duen erregelamendua, bai ondoren D letrako atalean jasotakoa, lurzoru hauetan toki zuzkidura materializatu eta betearazteko ondorio bakarrarekin, lurralde-eremua hasiera batean eta modu orokorrean, hiri-lurzoru finkatugabe bezala sailkatu eta kategorizatutako eremuetan, Plan Orokor honek mugatzen dituen eremu urbanistikoek osatuta dago.

Salbuespen gisa, halaber, erreferentziako lurraldeesparru hori auzo horretan barne hartzen ez diren Hirigintza Esparruetako lur-eremuetara zabaldu ahal izango da, betiere justifikatzen bada ezarri beharreko tokiko zuzkidura publiko berriek beste lur-eremu horiei ere zerbitzu egingo dietela, hurbiltasunagatik edo fisikoki mugakide izateagatik, beste arrazoi batzuen artean

Hori bai, irizpide orokor horiek, besteak beste, hauekin osatu eta/edo zehazten direla kontuan hartu behar da:

- Hasiera batean, eta oro har, zuzenean planteatutako garapenen eraginpean dagoen hirigintza-esparruaren edo hirigintzaazpiesparruaren barruan kokatu beharko dira, ahal den guztietan, tokiko zuzkidura berriak.
- Hautabidez, horien premia eta egokitasuna justifikatzen den bitartean, zuzenean planteatutako garapenaren eraginpean dagoen esparruaz eta/edo azpiesparruaz kanpo kokatu daitezke zuzkidura horiek; alabaina, esparrutik edo azpiesparrutik ahalik eta hurbilen ezarri beharko dira.

- Zuzkidura horien antolamendu-aurreikuspenen eraginpean dauden lur-eremuen multzoa, hala badagokio, sustatu beharreko plangintza xehatuaren esparruan barne hartuko da, espazioan jarraitasuna badu edo etenda badago ere (multzo hori eremu gisa identifikatu beharko da, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean termino horri emandako zentzuan eta irismenarekin).
- Egitearen beharrek eta aipatutako hiri-garapenetako ondoriozko eskubide urbanistikoetako titularrek egin eta ordaindu beharreko urbanizazio karga, era berean babes berdina eduki behar dute, eta /edo lurralde-hedadura bera.
- Ondorio horietarako erreferentziazko lurralde-esparrua eraginkortasunez eta zehatz-mehatz identifikatu eta mugatuko da, bai bereizita, bai modu osagarrian:
 - Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatua bertan, baldin eta hori formulatzea beharrezkoa bada eta/edo beharrezkotzat jotzen bada.
 - Jardun integratuko esparruetan sustatu beharreko dagokion urbanizatzeko jardun-programa formulatzeko eta bideratzeko testuinguruan.
 - Onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektuetan.
 - Zuzkidura-jardunen xede den hiri-lurzoruan planteatutako garapenetako urbanizazio-obren proiektuetan edo are eraikuntza-proiektuetan bertan ere.

C.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremuak direnez, eta besteak beste hurrengo D atalean adierazitako salbuespenak kontuan hartuta, xede horretarako erreferentziazko esparrua dagokien sektorea da hasiera batean, sektoreko sistema orokorrak kanpo tusita, ala ez.

Behar bezala eta izendatuki hartu beharko dira aintzat indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideak, indarrean dagoen Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoak barne.

D.- Aurreko irizpideen arabera antolatzearen eta gauzatzearen kalterik gabe, Plan Orokor honetan mugatutako esparru eta/edo azpiesparru baten barruan –plangintza xehatu bakar baten (plan berezi baten edo plan partzial baten) mende Egon beharko duena– eragindako lur-eremuen hirigintza-sailkapena edozein dela, bizitegiko eta jarduera ekonomikoetako zona globalak batera agertzen direnean, zona horietako bakoitza erreferentziazko lurralde-esparrua izango da tokiko sistemen sareko gutxieneko estandarretarako eskakizunak antolatzearen eta zehaztearen ondorioetarako..

E.- Landarediaren alorrean aurreikusitako estandarra gauatzeko eta betetzeko irizpide horiek berak eta ondoren adierazten diren biak hartuko dira aintzat.

Alde batetik, aipatutako landaredia ezartzeko aurreikuspenak lur-eremu pribatu zein publikoetan izan dezake eragina, lur horien hirigintza-kalifikazioa dena dela ere.

Bestetik, lur publikoei dagokienez, landaredia tokiko sistemen sareko lurretan ezarri ahal izango da (espazio libreetan, ekipamenduko lursailetan, bide-lursailetan, eta abar), baita sistema orokorren sareko lurretan ere (espazio libreetan, ekipamenduko lursailetan, bide-lursailetan, eta abar).

2.- Oro har, eta dagokionean bidezkozat jotzen diren salbuespenen kalterik gabe, indarrean dagoen hirigintzako legerian aurreikusitako udalerraren tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuko estandarra hainbat motatako lursailetan bete ahal izango da: «b.20 Hirugarren sektoreko erabilera» edo «g.Ekipamendu komunitarioa» tipologiako lursail xehatueta (titulartasun pribatukoak edo antzekoak), edo irabazizko beste edozein tipologiakoetan (bizitegiak eta ekonomia-jarduerak barne), baldin eta legeria horrek halako ekipamenduzat jotzen dituen erabilerak (merkataritza, kultura, kirola, osasuna, laguntza, erlijioa, etab.) har baditzakete lursailak.

Ondorio horietarako, erabilera horietara osorik edo zati batean zuzentzen direla ere, adierazitako erabileretara brearías zuzentzen den lursail horien eraikigarritasuna estandar horretan sartuko da, baldin eta eraikigarritasuna bada, eta ez lurzorua, estandarren erreferentziako parametroa.

29.artikulua.- Etxebizitza babestuak eraikitza zuzendutako lur-eremuen kalifikazio xehatua arautzeko irizpide orokorrak..

Gai horretan indarrean dauden lege-xedapenek bestelako irizpideak ezartzen dituztenean izan ezik, babes publikoko edozein erregimenen mende dauden etxebizitzak eta horien eranskinak eraikitza zuzendutako lur-eremu jakin batzuen kalifikazio xehatua honako hauetara hedatuko da:

A. Dagokion bizitegi-lursailen lur-eremu guztietara, lursail horren sestra gaineko zein sestrapeko hirigintza-eraikigarritasun osoa adierazitako erregimenari lotzen zaionean.

B. Erregimen horren mendeko etxebizitza eta eranskinei loturik dagoen lursailen lur-eremuen berariazko zatira, lursail horren sestra gaineko zein sestrapeko hirigintza-eraikigarritasunaren zati jakin bat besterik ez zaionean lotzen adierazitako erregimenari.

Testuinguru horretan, gerta daiteke Plan Orokor honetan, edo plangintza xehatuan, edo plan horiek garatzeko formulatzen diren bestelako xedapenetan –ordenantzetan barne– bildutako aurreikuspenen ondorioz, lotuta egotea lursail batean dagoen edo bertan proiektatzen den

eraikuntzaren/eraikigarritasunaren zati jakin bat eta adierazitako babes publikoko erregimena. Hala gertatzen denean, aurreikuspen horiek hirigintza-kalifikazioa dakartela iritziko zaio, eraikuntzaren zati horri lotutako lursaileko lur-eremuen zatiaren edo ehunekoaren xede horretarako..

HIRUGARREN ATALA: Kalifikazio xehatua zehazteko baldintza formalak

30. artikulua.- Kalifikazio xehatuaren erregimena arautzeko irizpide orokorrak..

1. Plan Orokor honetan eta horren garapenean sustatutako plangintza xehatuan definitzen da hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako udalerriko lur-eremuen kalifikazio xehatuaren erregimena. Zehazki honakoek islatzen dute:

A. Azpizona xehatuetako eraikuntza, erabilera eta jabariko erregimen orokorra, Hirugarren Titulu honetan bertan azaldutakoa.

B. Hirigintza Esparruetako Arau Partikularretako «IV. Hirigintza-erregimen xehatua» epigrafeko «1. Kalifikazio xehatua» idatz zatiko zehaztapenak, Plan Orokor honen «B.2.» dokumentuan biltzen direnak.

C. Arau Partikular horietako «3. Zonifikazio xehatua» planoetan biltzen diren aurreikuspenak».

D. Plan Orokor honen garapenean sustatutako plangintza xehatuan ezarritako izaera horretako aurreikuspenak.

2.- Titulu honetan azaldu diren kalifikazio xehatuaren erregimen orokorra arautzeko aurreikuspenek honako irizpideak batera aintzat hartzearen emaitzazko lerrun eta izaera arautzailea izango dute:

A. Orokorrean, erregimen eta aurreikuspen horien erregulazio bateratuak eta koordinatuak egiturazko antolamenduaren berezko lerruna eta izaera izango du.

B. Era berean, erregimen orokor hori arautzen duten aurreikuspen zehatzek, Titulu honetan azaldutakoek barne, antolamendu xehatuaren berezko lerruna dute. Horrexegatik hain zuzen ere, antolamendu hori aldatzeko espediente egokiaren bitartez birdoitu ahal izango dira aurreikuspen horiek.

C. Erregimen horren erregulazio bateratuaren eta globalaren egiturazko izaera dela eta, berau osatzen duten aurreikuspenak birdoitzeko eta osatzeko jardun oro behar bezala ebaluatu eta justifikatu beharko da erregimen horren testuinguru globalean, eta birdoikuntza horiek bertan izan dezaketen eragina aztertu beharko da.

D. Berriazko antolamendu xehatua zehaztekoan, Hirigintza Esparruetan –edota horien zatietan– Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plan bereziek eta plan partzialek haien aurreikuspenak egokitu beharko dituzte azpizonen kalifikazio xehatuko erregimen orokorrari erreparatuta.

E. Plangintza xehatuaren espedientearen bitartez erregimen orokor hori osotasunean eta behar bezala aintzat hartzearen testuinguruan, azpizona xehatuen beste aldaera batzuk definitu ahal izango dira, edo Plan Orokor honetan araututakoen erregimena egokitu ahal izango da, esleitzen zaien eraikuntza eta erabilerako erregimen partikularraren arabera.

3. Oro har, eta kasuak kasu behar bezala justifikatuta egokiak diren salbuespenen kalterik gabe, titulartasun pribatuko lursail baten «g.00 Ekipamendu komunitarioa» tipologiako hirigintza-kalifikazioa justifikatzen zuen jarduerari amenera ematen zaion kasuetan, «b.20 Hirugarren sektoreko erabilera» tipologiako hirigintza-lursail gisa birkalifikatuko da lursaila.

31.artikulua.- Hiri-lurzoruko kalifikazio xehatua zehazteko erregimen orokorra.

1.- Zuzenean gauzatzeko esparruak.

Plan Orokor honetan antolamendu xehatua finkatuta duten hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruak eta/edo azpiesparruak Plan Orokorra zuzenean gauzatzeko esparrutzat joko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatuko dira planean ezarritako antolamendu-aurreikuspenak.

Dena den, esparru horiek zuzenean gauzatzekotzat jotzeak ez du baztertzeko esparru osorako edo zati baterako xehetasunazterlanak, urbanizatzeko jardun-programak, berdinbanatzeko proiektuak edo urbanizazio-obren proiektuak formulatzea eskatzeko aukera

2.- Antolamendu xehatu finkatuko esparruak.

Plan Orokor honek lehendik sustatu eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen esparruetan, finkatu egingo da bertako antolamendua xehatua.

Edonola ere, kasu horietan, Plan Orokor honek antolamendu xehatua izendatuki eta zuzenean barne hartzen duenean, antolamendu xehatu hori aurreko plangintza xehatuan ezarritakoaren isla baino ez da izango.

Izaera horretako aurreikuspenei dagokienez Plan Orokor honen eta aurreko plangintzaren artean desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, azken horren ondoriozkoari jarraituko zaio –hartan biltzen diren aurreikuspenen ondorioz antolamendu hori aldatzeko asmo zehatza ondorioztatzen denean salbu–.

3.- Antolamendu xehatu atzeratuko esparruak

Aurreko bi ataletan aipatutako zenbait esparrutan, Plan Orokor honetan antolamendu xehatua finkatuta ez dutenetan, horretarako dagokion garapen-plangintza (plan berezia) sustatu eta onartu beharko da, indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan bertan –dagozkien arau partikularrak barne– ezarritako baldintza eta irizpideen arabera.

4.- Plan bereziak formulatzea

A. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetan, eta indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera izaera hori bereganatzen duten bestelakoetan, ezarritako antolamendu xehatua definitzeko, aldatzeko edo osatzeko bidezkotzat jotzen diren plan bereziak formulatuko dira eta/edo formulatu ahal izango dira.

Dokumentu honen aurreko artikuluan ezarritako berriro aintzat hartzeko tarteen kalterik gabe, plan berezi horiek Plan Orokor honetan ezarritako egitura-antolamendura egokitu beharko dira.

B. Plan berezien esparrua bat etor daiteke, edo ez, kasuak kasu eraginpean dauden Hirigintza Esparruen esparruarekin. Bat ez datorren suposizioan, behar beste arrazoitu beharko da aukera hori. Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenen testuinguruan planteatutako antolamendu-proposamenak behar bezala justifikatu beharko ditu, haren intentsitatea barne.

Horrez gain, proposamen horietako bakoitzak eraginpean dauden Hirigintza Esparruetako bakoitzean edo horien zatietan duten eragina zehaztu beharko du. Halaber, kasu bakoitzean Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezartzen diren zuzkidura-baldintzak bete beharko dira beti.

C. Dagozkien legezko estandarrak betetzearen ondorioetarako, planteatutako hiri-garapenekin lotutako tokiko sistemen sareko zuzkiduren multzoa antolatzeko –aparkalekuak eta landaredia barne– beharrezkoak diren eta/edo eraginpean dauden lur-eremu guztiak plan berezi horien esparruan integratuko dira.

Adierazitako esparrua ondorio horretarako mugatzean, dokumentu honen aurreko artikuluan azaldutako irizpideak beteko dira. Ildo horretan, Plan Orokor honetan horretarako planteatutako plan berezien esparrua Plan Orokor honetan izendatuki mugatutakoak ez ezik, adierazitako tokiko zuzkidurak antolatzeko beharrezkoak diren gainerako lur-eremu guztiek ere osatuko dute.

Parametro horien arabera mugatuta, plan berezi horien xede den esparrua jarraitua edo etena izan daiteke.

D.- Aldaketa horien lehentasuneko helburua eraginpean dauden esparruak hobetzea eta berriro zuzkitzea denean, jabari eta erabilera publikoko zuzkidura-espazioen gehikuntza handia gertatzen denean –espazio libreak, bide-sistema edo ekipamendu komunitarioko lursailak–, eraginpean dagoen esparruari esleitutako hirigintza-erakigarritasuna gehitzen ez denean, eta proiektatutako erabilera berriek sortarazten dituzten mota orotako zuzkidura-eskariak behar bezala asetzea bermatzen denean, aurretik Plan Orokorra aldatzeko espedientea bideratu gabe formulatu ahal izango dira xede horiekin planteatzen diren plan bereziak, nahiz eta ezarritako egiturazko hirigintza-erregimenaren zehaztapenen bat izendatuki aldatzen duten.

32.artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko kalifikazio xehatua zehazteko erregimena.

1.- Plan Orokor honek lehendik sustatu eta onartutako plangintza xehatua finkatzen duen lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako esparruetan, finkatu egingo da bertako antolamendua xehatua, betiere hartan izendatuki eta hala badagokio planteatzen diren birdoikuntzen salbuespenarekin.

2.- Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako gainerako Hirigintza Esparruen antolamendu xehatua zehazteko, xede horretarako formulatu eta onartu beharko da dagokien plangintza xehatua –plangintza partziala eta, hala badagokio, berezia–, betiere Plan Orokor honen Arau Partikularretan ezartzen diren arlo horretako salbuespenekin.

Salbuespen horiek hiriko sistema orokorren sarean barne hartzen diren zuzkidura-erabilera publikoetara (bideetara, trenbideetara eta, kasu jakin batzuetan espazio libreetara) zuzendutako esparruetan edo horien zatietan izan dezakete eragina, betiere haien baldintzei eta ezaugarriei erreparatuta plangintza xehatu hori beharrezkoa ez dela uste denean.

3.- Dokumentu honen aurreko artikuluan ezarritako birdoitzeko irizpideen aplikazioaren kalterik gabe, garapenplangintza horrek Plan Orokor honetan ezarritako egitura-antolamenduaren berezko aurreikuspenak errespetatu beharko ditu nahitaez.

33.artikulua.- Xehetasun-azterlanak formulatzea..

1.- Indarrean dagoen hirigintzako legerian, Plan Orokor honetan eta horren garapenean sustatutako plangintza berezian eta partzialean ezarritako mugen eta baldintzen barruan, xehetasun- azterlanak formulatu ahal izango dira, bai eraikuntzen konfigurazio fisikoa aldatzeko, bai goragoko mailako plangintzan aurreikusitako urbanizazioa antolatzeko.

2. Nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak, honako kasuetan, xehetasun-azterlanak formulatuz aldatu ahal izango dira:

- Lursail eraikigarrien ordenantza partikularrak birdoitzean, xehetasun-azterlan baten esku hartzeko esparruaren berezko alderdietan.

Birdoikuntza hori eraikuntzaren forma arautzen duten parametroetara (altuera eta solairu kopurua) eta dagozkien lerroakadura eta sestretara heda daiteke, betiere lursailaren hirigintzaerregimen orokorra arautzeko baldintzetara egokitzearen testuinguruan.

- Antolamendu xehatua eraginpean dauden lur-eremuen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzean, haren oinarrizko ezaugarriak aldatu gabe. Antolamendu horren emaitzazko irabazizko lursailen eta zuzkidura-lursailen konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke.

Zuzkidura-lursail publikoei dagokienez, egokitzapen horrek ezin izango du inondik ere bere azaleraren murrizketarik ekarri, ezta haren baldintza kualitatiboen balio-galerarik ere.

- Irabazizko erabileretara zein zuzkidura-erabilera publikoetara zuzentzen diren lursail eraikigarrien mugapen zehatza aldatzean eta/edo osatzean, baina hirigintza-kalifikazioa eta antolamendu xehatua arautzen duten oinarrizko baldintzak aldatzeko aukerarik gabe, lehentxeago aditzera emandako salbuespenekin.

Edonola ere, eta planteatutako proposamenen irismena kontuan izanik, Udalak plangintza xehatuko espediente bat formulatzea eska dezake, nahiz eta proposamen horiek aurreko paragrafoan aditzera emandako eskakizunetara moldatzen diren.

Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegitura orokorren eta tokikoen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko irtenbideak berregokitu ahal izango dira oro har. Dena den, irtenbide horiek gauzatzeko formulatzen diren obra-proiektuek irtenbideak birdoitu ahal izango dituzte, betiere hiri-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.

3.- Xehetasun-azterlanak formulatzea beharrezkoa izango da urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan definituta ez badaude eta gabezia horiek konpon litzaketen plangintza xehatua edo urbanizazio-proiektuak lantzea eta izapidetzea aurreikusten ez bada.

4.- Era berean, xehetasun-azterlanak formulatzea aginduzkoa izango da bide eta espazio publikoetako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, erabilera publikoko sortasunpean dauden lursail eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, eta berregokitze horrek lursail horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzen dituenean –plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin direla utziko dira–. Era berean, aginduzkoa izango da jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatzea edo berriak irekitzea ere.

5.- Plangintza-irudi honen bitartez ezin izango dira definitu plangintza orokor, partzial edo bereziaren berezko zehaztapenak, aldez aurretik maila horretako plangintza batek ezarri ez baditu.

Horrela, Plan Orokor honetan ezartzen denari jarraituz, antolamendua gauzatu aurretik plangintza partziala edo berezia formulatu beharko den lurraldeetan betebeharrak hori bete ez bada, lurralde horietan ezin izango da plangintza partzialik edo bereziki formulatu.

34.artikulua.- Plangintza xehatuaren eduki materiala eta dokumentu-edukia.

1.- Plan bereziak eta partzialak.

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

Betebeharrak hori bereziki kontuan hartuko da proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan. Planak edo, behar izanez gero, bestelako espediente paraleloek hirigintza gauzatzeko mekanismoen aplikaziorako beharrezkoak diren zehaztapenak gaineratu beharko dituzte, esparru mugakideetan alda daitezkeen urbanizazio-elementuak egoki gauzatea bermatuko duten zehaztapenak hain zuzen ere.

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

- Proiektatutako antolamenduaren emaitzako urbanizazio berriaren kotak eta sestrak, lur-eremu publiko eta pribatuei buruz adieraziak, eta aurreikusitako eraikuntza berriak ezartzekoak, betiere formulatu beharreko urbanizazio-proiektuen bitartez birdoitzearen eta/edo osatzearen kalterik gabe. Kota eta sestra horiek, besteak beste, koordinatu digitalizatu egokien bitartez definituko dira.
- Proiektatutako eraikuntzen kokaleku zehatza zehazteko (lerrokadurak, etab.) beharrezkoak diren koordinatu digitalizatuak.
- Kasu bakoitzean proiektatutako garapena programatzeko irizpideak, horretarako egokitzat jotzen diren aurreikuspenak barne. Edonola ere, egoki jotzen den suposizioetan, irizpide horiek zehazteko, dagokion jardun urbanizatzailearen programara jo ahal izango da, baldin eta hori formulatzea beharrezkoa bada.
- Legezko biztanleei beste bizileku bat emateko eta planteatutako antolamenduarekin bateraezinak diren jarduera ekonomikoak lekuz aldatzeko problematika jorratzeko irizpideak eta problematika horri indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenen arabera erantzuteko irizpideak, gerora antolamendu hori gauzatzeko fasean birdoitzeko eta/edo zehazteko aukeraren kalterik gabe.
- Plan honetan arautzen diren eta kasu bakoitzean planteatutako hirigintza-garapenaren eraginpean dauden hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen mende dauden espazioak eta/edo elementuak babesteko, zuzentzeko, ezabatzeko eta, hala badagokio, konpentsatzeko neurriak.

Horretarako, plan horietan honako alderdiak barne hartuko dira: Batetik, elementu eta/edo espazio horien gaur egungo egoerari buruzko informazio zehatza; bestetik, horiek babesteko/zuzentzeko/ezabatzeko neurrien identifikazio zehatza; eta, azkenik, eta hala badagokio, horiek konpentsatzeko neurri zehatzen zehaztapena, horiek gauzatuko diren lur-eremuen identifikazioa eta mugapena barne.

Plan honen garapenean sustatu beharreko udal-ordenantzetan ildo horretan ezarritako irizpideen arabera jardungo da.

- Urbanizatzailearen eta udalaren artean hartu beharreko konpromisoak, baita haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean hartu beharrekoak ere. Izendatuki adierazi beharko da, besteak beste, esparruaren urbanizazioaren kontserbazioa.

C.- Plan berezi eta partzial horiek eraginpean hartzen dituzten jardun integratuko esparruak urbanizatzeko jardun-programa gehitzen badute, programa horren berezko zehaztapenak eta dokumentuak hartuko dituzte beren baitan.

Kasu horretan, plan horien eta adierazitako programen berezko aurreikuspenak eta dokumentuak zein bere aldetik azaldu eta tratatuko dira.

2.- Xehapen-azterlanak.

A.- Antolamendu-irudi horren berezko edukiaz gain, eta Plan honek edo berau garatuko duen plangintza xehatuak kasuak kasu ezarriko dituzten zehaztapen partikularren edukiaz gain, aurrez mugatutako gauzate-unitateekin bat datozen lurralde-esparruen antolamendua garatuko edo berregokituko dituzten xehapen-azterlanek, bestalde, emaitzazko lursail eraikigarriari atxikiko diete plangintza horretan aurreikusten den hirigintza-eraikigarritasuna, betiere plangintza xehatuak eta Plan honek horri dagokionez ezarritako arauzko esparruaren barruan.

B.- Xehetasun-azterlanetan zehaztu behar diren urbanizazioaren zein eraikuntzaren kotak eta sestrak dagozkien koordinatu digitalizatu egokiak gehituz definituko dira.

HIRUGARREN KAPITULUA.: Lursail eraikigarrietan baimendutako eraikuntzak eraikitze eta erabiltzeko erregimen orokorra.

LEHEN ATALA. Irizpide orokorrak.

35.artikulua.- Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horien definizioa.

1.- Hirigintza-arau hauek aplikatzeko, ondoren azaltzen diren terminoek kasu bakoitzean adierazten den esanahia dute:

- Lursail-lerrokadura: Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean lursailak mugatzen dituen lerroa da, lursailak espazio publikoetatik eta beste lursailetatik bereiziz.
- Eraikuntza-lerrokadura: Lur-eremu urbanizatuaren gainazalean baimendutako sestra gaineko edo sestrapeko eraikuntzaren oinplanoko ingurutzailerik maximoa definitzen duen lerroa da.
- Atzerapena: Plano horizontal batean, lursail-lerrokaduraren edozein puntutatik sestra gaineko eraikuntzaren punturik hurbilenera neurtutako distantzia da, hegalkinak eta teilategalak barruan harturik. Sestra gainean nahiz sestrapean dagoen eta/edo aurreikusi den eraikuntza izango da erreferentzia, parametro berdina edo desberdinei ez bazaizkie baldintzatu gabe.
- Fatxada-gainazala: Eraikuntza-lerrokaduratik hasita bertikalki altxatzen den gainazala da.



- Atzeraemangunea: Fatxada-gainazalaren eta gainazal horretatik barnerago sartutako edozein punturen artean dagoen distantzia da.
- Mehelina: Bi eraikin elkarri atxiki mugatzen dituen gainazal bertikala da, bientzat komuna den lursail-lerrokaduraren gainean dagoena.
- Eraikuntzaren altuera: Eraikin baten fatxada-gainazalaren altuera da, dokumentu honen hurrengo artikuluan ezarritako irizpideekin neurtua.
- Solairu baten fatxada-altuera: Erreferentziako solairu jakin bateko lur edo zoruaren (egitura- forjatua) eta horren gain-gaineko solairuko lur edo zoruaren artean dagoen eraikuntza-altueraren zatia da.
- Espazio estali baten altuera librea: Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdeko puntu jakin batetik amaitutako zoruaren gainazalera dagoen distantziarik laburrena da.
- Eraikuntzaren solairu kopurua edo eraikuntza-profila: Eraikuntza baten sestra gaineko zein sestrapeko solairu kopurua da.
- Estalki-malda: Estalkiaren bolumenean baimendutako ingurutzailak fatxada-gainazalaren goiko mailatik sortzen duen malda da.
- Estalki-profila: Estalkiaren bolumenaren ingurutzaille baimenduaren sekzioa da, fatxada-gainazalarekiko plano bertikal eta perpendikular batek mugatzen duena.
- Sotoko solairua: Sarbidea izan ezik, sestra azpian kokatzen den solairua, erabat lurperatuta edo erdilurperatuta dagoen solairua izanik. Erdilurperatutzat hartuko da, baldin eta eraiki gabeko perimetroko- bai publiko bai pribatua izan - eraikuntzaren sestratik 1,20 metrotako altuera ez bada.
- Erdisotoko solairua: Ez sototzat ez behe-solairutzat ez behegaintzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituen zati batean lurperatutako solairua. Solairu bat partzialki lurperatutzat hartzen da, baldin eta, etxearekoren bat lursailaren altueran 1,20 metro baino gehiago igotzen bada, kasu honetan kontuan hartu gabe eraikuntza mugakideen medianeroarekin.
- Behe-solairua. Eraikuntza-solairu honen zorua lur-eremuaren sestra gainean dago, edo sestratik 1,20 metro baino gutxiagora behera daude. Lurraren gainean zuzenean edo sotoaren gainean egon daiteke..
- Behegaina. Erdisoto baten gainean kokatutako eraikuntzaren solairua.
- Goiko solairua: Behe-solairuaren edo behegainaren gainean kokatutako eraikuntzaren solairua, eraikuntzaren estalkiaren azpian zuzenean kokatutakoa barne, baldin eta solairuaren punturen batean 1,20 m-tik gorako fatxada-altuera bada.
- Atikoa: Estalkipeko espazioak edo solairua izan ezik, eraikuntzaren solairu goratuenarekin edo goratuenekin bat datorren goiko solairua. Bere fatxadaren gainazala eraikuntzaren gainerako fatxadaren (edo fatxaden) gainazaletik atzeraemana dago.
- Estalkipeko espazioak: Zuzenean forjatuaren edo estalki-taularen azpian dauden espazioak, kasu bakoitzean baimendutako ingurutzaille maximoaren baldintzen emaitzazkoa, 1,20 m-tik beherako fatxada-altuera duen edozein fatxadatan..

- Fatxada: Eraikinaren kanpoaldeko itxiturako paramentua edo planoaz; bertikala izan ohi da baina gutxi-asko inklinatua ere izan daiteke.
- Hegalak: Fatxadatik kanporatzen diren elementu bizigarriak eta okupagarriak dira; itxiak edo irekiak izan daitezke.
Hegalaren sakontasuna deituko zaio bere zati edo elementurik irtenenetik dagokion fatxadaraino dagoen distantziari.
- Teilatu-hegalak: Fatxada-planoaz kanpo estalkien erremate diren hegal-elementuak dira..
- Patioak: Etxebizitzaren biziegokitasun-baldintzak bermatzeko eraikinen barrualdean irekitzen diren espazioak dira.
- Sabaiondoa edo solairuartea: Behe-solairuetan, behegainetan eta estalkipeetan baimen daitezkeen solairu edo forjatu gehigarria, horietatik ez funtzionalki ez juridikoki bereizi ezin dena. Bere azalera ez da zenbakarria eraikigarritasuna eta eraikuntzaren solairu kopurua zehaztearen ondorioetarako.

36.artikulua. - Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak.

- 1.- Oro har, eta eraikigarritasuna zehazteko tratamenduaren eta erabilera batzuetara zein besteetara zuzentzearen kalterik gabe, sestra gaineko solairutzat jotzen dira behegaina, behesolairua eta goiko solairuak, eta atikoak.
2. Estalkipeko solairua eraikuntzako solairu bereizitzat joko da konponbide mantsardadunei – %40tik gorako malda– erantzuten dienean, baimendutako estalkiaren inguratzaitetik kanporatzen diren baoak –txapitulak– dituenean, edo bao horiek posizio bertikalean kokatzen direnean – terrazak irekitzea, atzeraemandako atikoak edo antzeko beste edozein konponbide–. Plangintzan izendatuki proposatzen bada solairu horren antolamendua, izendatuki eta bereiz aurreikusi eta baimendu beharko da eraikuntza-profila arautzean («b» solairua).
3. Eraikuntza jakin baten solairu kopurua definitzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean nahiz eraikuntza bere baitan hartzen duen Plan Orokor honen arau partikularrean nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoari jarraituko zaio.
4. Plangintza horrek behar bezain zehatz identifikatu eta zehaztuko du kasu bakoitzean baimendutako solairu kopurua, besteak beste honako irizpide hauen arabera:
 - A. Proiektatutako hirigintza-garapen berriak direnean, lehendik dauden hiri-errealitateak eraberritzeko eta ordeztzeko jardunei lotutakoak barne, adierazitako solairu kopurua izendatuki eta zehatz-mehatz identifikatuko da sestra gaineko eta sestrapeko eraikuntzari buruzko zenbakizko parametroen eta parametro grafikoaren bitartez.

B. Gaur egun finkatuta dauden hirigintza-garapenak direnean, aurreikuspena nahiz parametro grafiko eta zenbakizko horien bitartez nahiz zeharka zehaztu ahal izango da, hots, gaur egun dauden eraikuntzak beren solairu kopuruarekin finkatuz.

Gainera, «a.2. Zabalguneko bizitegia» tipologiako eraikuntzak direnean, zeharka zehaztuko da, solairu kopurua arautzen duten parametroen bitartez, aurrez aurre duten espazio publikoaren maila edo zabalera kontuan hartuta, betiere kasu jakin batzuetan goian adierazitako parametro grafikoen edo zenbakizkoen bitartez zehazteko aukera baztertu gabe.

C. Horrez gain, fatxadan atzeraemandako atikoko solairu bat gauzatzea baimentzen bada, solairu hori izendatuki eta bereiz identifikatuko da.

D. Bestalde, estalkipeko solairua solairu gehigarri eta bereizitza joko da eraikuntzaren solairu kopurua arautzean, baldin eta aurreko 2. atalean adierazitako baldintzak betetzen badira.

Aurreikuspen horiek sistematizatzeko eta azaltzeko irizpide orokorrak dokumentu honen 5. artikuluan aipatzen diren udal-ordenantzek zehaztuko dituzte.

Ordenantza horiek sustatzen ez diren artean, aurreko «A» idatz zatian aipatutako garapenen sestra gaineko zein sestrapeko solairu kopurua erromatar zifren bidez identifikatuko da (adibidez: III), edo egokitzat jotzen den beste modu batean egingo da.

Testuinguru horretan bertan, ordenantza horiek onartzen ez diren artean, atikoko solairua eraikitzea aurreikusten denean (a) letrarekin identifikatuko da. Era berean, estalkipeko solairuari aurreko «D» idatz zatian aipatutako tratamendu bereizia eta loturarik gabekoa ematen zaionean, (b) letrarekin identifikatuko da.

37.artikulua.- Eraikuntzaren altuera neurtzeko irizpideak.

Eraikuntzaren altuera neurtzeko, fatxada-gainazalaren erdiko puntua hartuko da beheko erreferentzia gisa, lur-eremu urbanizatuarekiko elkargunean, eta fatxada-gainazalaren punturik garaienaren maila, edo horren eta estalki-planoaren arteko elkargunearena, goiko erreferentzia gisa –eraikuntzak teilatu-hegalik ez badu–, dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatuan berriaz beste irizpideren bat xedatzen ez bada.

Teilatu-hegal aizuneko antolaera jasotzen bada, hots, eraikina teilatu-hegal horren gainetik beste fatxada-plano bertikal batekin jasotzen bada, esate baterako bi isurkiko estalkien kasuan, «luzatzen den» fatxada-plano bertikal horren gailurra zenbatuko da goiko erreferentzia gisa, eta ez erlaitz edo teilatu-hegal aizunari dagokiona

38.artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1.- Sestrareko eraikuntzak.

Izaera orokorrarekin, eta, Hirigintza Eremu bakoitzeko Arau Partikularrak edo plangintza xehatuak ezarri ditzaketen bai goranzko bai beheranzko birdoitzeak kontuan hartu gabe, dokumentu honen aurreko artikuluan ezarritako baldintzak kontutan hartuta, lau (4) solairuko sotoa eraikitzeo baimena ematen du, hauek oro har, erabilera laguntzaile bezala erabiltzeko, hiri-lurzoru eremuan (hiri eta urbanizagarria lurzoruek eratutako taldean) egiten diren eraikuntzetan

Solairu-kopuru horren zenbaketaren efektuetarako ez dira kontuan hartuko, horri buruz ezarritako baldintzak betetzeko, zein Plan Orokor honetan zein, jarduera ekonomikoetako eta ekipamendurako, bizitegi-erabileretara, bere garapenean bultzatutako planeatzean zuzentzen duten erdisotoko solairuak. Baina aparkaleku, trasteleku... erabilera duten erdisotoko solairuak konputagarriak izango dira, sestraren gainean kokatutako erabileren izaera laguntzailea izan, nahiz izaera autonomoa eduki.

Solairu horien altuera libre gutxienez 2,50 metroko izango da, hirigintzako udal ordenantzak horri buruz ezarri ditzaketen salbuespenekin, behar bezala justifikatzen bada.

2.- Goiko solairuen altuera libre minimoa.

Oro har, goiko solairuen altuera libre minimoa, hirigintza arau hauetan ezarritako irizpideen arabera finkatua, 2,50 m-koa izango da

Adierazitakoa baino altuera txikiagoa duten lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzak ordeztzen direnean, eraikuntzaren guztizko altuera handitzea baimenduko da, solairu horiek adierazitako altuera minimoa izan dezaten. Hala ere, irizpide hori ez da kontuan hartuko estalkipeko solairuen altuerari dagokionez, ez bada eraikuntza-solairu erregularizat jotzen direla eta eraikuntza-profil baimenduaren zati direla. Ez dira irizpide horiek jarraituko, halaber, eraikuntzen katalogazioan, betiere horiek babesteko ezarritako baldintzekin bateragarriak ez badira.

3.- Estalkiaren tratamendua.

- Oro har, bizitegi-erabilerarako, ekonomia-jardueretarako eta ekipamenduetarako eraikuntzen estalkiaren malda maximoa %40koa izango da.
- Bai jarduera ekonomikoetara bai hornikuntzara zuzendutako eraikuntzak, estalki-ereduari gehienez onartuko zaio malda % 40koa izango da.

- Baimenduta solairuetako eta eraikuntza-altuerako kopurua agortzen duten eraikuntzak, estalkiko gainetik bakarrik nabarmendu ahal izango dira eraikinaren zerbitzu instalazioen (materiako legezko indarreko antolamenduetan ezarritako irizpideen arabera, beharrezko zein eraikuntzarako erraztasunetarako, zein beste edozein amaieraz ateratzen direnak sartuta) elementuak eta sabai-leiho; eta espresuki baimentzen denean, txapitulak eta dorreoiak.
- Dorre horien gaitzea eta tratamendua honako irizpide orokor hauetara egokituko da, besteak beste:
 - Hirigintza-xedearen nola emaitzazko eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatzearen ala ez zenbatzearen ikuspegitik, nahiz apaindura hutsekoak nahiz aprobetxagarriak eta/edo zenbakarriak izan daitezke, baldin eta, azken kasu horretan, dagokien eraikuntza-solairuaren elementu osagarri gisa aprobetxamendu eta erabilerarako ezarritako baldintzak betetzen badituzte.
 - Erabilgarriak edo/eta konputagarriak diren dorreoiak badira, eta katalogatuta daudelako mantendu behar badira, kokatzen diren eraikuntzari baimendutako eraikigarritasuna batuketa honekin osatuko da, batetik, bere parametro orokorrak, eta bestetik, dorreoi horiena.
 - Erabilgarriak edo/eta konputagarriak diren dorreoiak badira, baina ez badaude katalogatuta, kokatzen diren edo jarri nahi diren eraikuntzari baimendutako eraikigarritasuna bere parametro orokorrean jasotakoa da. Horregatik, dorreoi horiek erabili nahi direnean, hauek eraikigarritasuna eraikinaren beste elementu baterako eraikigarritasunetik kendu beharko da.

4.- Eraikuntzaren eta urbanizazioaren sestrak.

A. Gauzatuta eta finkatuta dauden hiri-lurzoruetan egun dagoen eraikuntzaren eta urbanizazioaren sestrak ere finkatutzat joko dira.

Sestra horiek erreferentzia gisa erabili ahal izango dira eraikuntzak ordeztzeko esku-hartzeetan urbanizazioaren eta eraikuntzen ezarpena arautzeko.

B. Hala hirigintza-garapen berriak –hiria eraberritzeko prozesuen emaitzazkoak barne– hartuko dituen hiri-lurzoruan, nola lurzoru urbanizagarrian, urbanizazioaren eta eraikuntzaren sestrak haien antolamendu xehatua definituko duen hiriplangintzan –Plan Orokor hau bera barne– finkatu beharko dira, koordinatu digitalizatu egokiak erabiliz. Dagozkien urbanizazio- proiektuetan zehatzago finkatzea aurreikusi ahal izango du plangintza horrek, bertan horri buruz ezarritako irizpideei jarraiki.

Sestra horiek antolamendu berriaren emaitzazko lur-eremu publiko eta pribatuetara zein eremu horietan proiektatutako eraikuntzetara hedatuko dira.

BIGARREN ATALA Bizitegi eraikuntzak erabiltzeko baldintzak

39.artikulua.- Bizitegi-eraikuntzetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra («a» lursailak).

1.- Irizpide orokorrak.

A. Beren izaera kontuan harturik, bizitegi-erabilerako lursailak etxebizitza-erabilerara zuzenduko dira batik bat.

B. Lursail horietan baimentzen diren gainerako erabilerak ezartzean, artikuluko honetako hurrengo idatz zatietan eta dokumentu honetan erabilera horiek arautzeko barne hartutako gainerako artikuluetan ezartzen denari jarraituko zaio. Dena den, erabilera horiek baimentzeko bertan nagusi den bizitegi-erabilerarekin bateragarriak izan beharko dute.

C. Etxebizitza babestuak eraikitzen zuzendutako bizitegi- lursailen kasuan, bizitegikoaz bestelako erabilerak horietara zuzendutako solairuetan eta/edo espazioetan baimentzeko erabilera horiek bateragarriak eta/edo bideragarriak izan beharko dute etxebizitza horien berezko erregimenaren esparruan.

2.- Baimendutako erabilerak ezartzeko baldintza orokorrak.

2.1. «a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailak»», eta «a.20 Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak».

A.- Etxebizitza eta erabilera parekatuak.

Oro har, sestra gainerako solairuetan –behegaita barne– ezartzea besterik ez da baimenduko.

Salbuespen gisa, erdisotoko solairuetan gaitzea ere baimenduko da. Salbuespen horren kasuan, solairuari dagozkion berezko baldintza orokorrez gain, honako guzti hauek bete beharko dira, besteak batzuen artean:

- Eraikuntzaren fatxadetako batean, xede den solairuari berez dagozkion zatian, 2,50 m-ko altuera libre minimoa uztea, eraiki gabe dagoen lur-eremu publiko edo pribatuaren sestra gainean eta eraikuntzaren inguruan, eta altuera horren barruan sartuko da fatxada horren parean geratzen den espazio edo lokal gutzia.

- Indarrean dauden lege-xedapenetan –Plan Orokor hau, berau garatzeko sustatutako plangintza eta dokumentu honetan aipatzen diren erabilera horri ezartzeko finkatutako altuera, argizatze eta aireztatze, isolamendu termiko, biziegokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintza guztiak betetzea.
- Erabilera hori aipatutako solairuan ezartzea izendatuki aurreikustea nahiz Plan Orokor honetan nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan definitutako antolamendu xehatuaren testuinguruan
- Dokumentu honen 96. artikuluan ezarritakoa, erabilera bizitegi-eraikuntzen behe-solairuetan ezartzeko finkatzen diren baldintzak (baldintza materialak; erregimen juridikoa; lagatzeko betebeharrak; eta abar) betetzea.

B.- Etxebizitzaren erabilera osagarriak, aparkalekua izan ezik..

Eraikinaren solairu guztietan ezarri ahal izango dira, etxebizitzari eragozpenak sortzen dizkieten zerbitzu-instalazioen elementuak izan ezik, horiek, ahal bada eta gai horretan indarrean dauden lege-xedapenek uzten badute, behe-solairuan edo sestrapean kokatuko baitira.

C.- Aparkalekua..

a) Ibilgailu motordunentzako (automobilak, motoak, etab.) aparkalekuak. Oro har, sestrapeko solairuetan ezartzea baimenduko da. Halaber, «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegiko» tipologiako lursailetan behe-solairuan ezartzea baimenduko da, nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan, halakorik debekatzen denean izan ezik.

Edonola izanda ere, kasuan kasu beharrezkoak diren sarbidea edo sarbideak irekitzeko eta dagozkien ibiak formalizatzeko (gehienez, sarbide bat lursaila bakoitzean), garaje kopuru minimo jakin bat eskaini beharko da.

Ez da aparkaleku-erabilerarik baimentzen «a.10 Hirigune historikoko bizitegi-lursailen» tipologiako behe-solairuetan, plangintza xehatuan ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe,

b) Bizikletentzako aparkalekua.

Lehentasunez behe-solairuan ezartzea baimenduko da, baita sestrapeko solairuetan ere, plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.

c) «a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan» aparkalekuak gaitzeko eta horietara sartzeko baldintzak. Lursail horiek beren baitan hartzen dituzten esparruei dagokien Plan Orokor honen arau partikularretan zein plangintza xehatua ezarritakoari jarraituko zaio.

d) «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan» sestra gainean eta sestrapean kokatutako eta/edo aurreikusitako ibilgailu motordunentzako aparkalekuetara sartzeko baldintzak”:

- Sarbideen baldintza orokorrak horiek irekitzeko baimena ematen zaien hiriko bideetan: Oro har, etxadietako fatxada bakoitzean sarbide bat irekitzea baimenduko da, mota horretako garapenetan, edo sarbide bat 60,00 m–tik behin garapen linealen kasuan. Horiek zenbatzearen ondorioetarako, gaur egun dauden sarbideak kontuan hartuko dira, baldin eta udalaren hirigintza-ordenantzeta horri buruz ezarritako baldintzak betetzen badituzte, kasuan kasu zentzu horretan ezar daitezkeen salbuespenekin. Ez da baimenduko lursail bakoitzean sarbide bat baino gehiago irekitzea. Horretarako ez dira zenbatuko adierazitako sarbide-baldintzak betetzen ez dituzten egungo sarbideak.
- Garajerako sarbide berriak irekitzea:
 - Garajerako sarbidea irekitzeko eta dagokion erabilera ezartzeko baimena emango zaio etxadi eta kale-tarte jakin batean exijitutako formazko eta edukizko baldintza guztiak betetzen dituen lehen eskaerari.

Irizpide orokor gisa, eta ondoren azaltzen den salbuespenaren kalterik gabe, ez da sarbidea irekitzeko baimenik emango etxadi eta kale-tarte horretan lehendik beste sarbide bat badago.

Salbuespen gisa, lehendik sarbideren bat duten etxadi eta kale-tarteetan sarbide berri bat irekitzea baimenduko da honako kasu hauetan:

—Garajerako sarbidea irekitzeko eta dagokion erabilera ezartzeko baimena emango zaio etxadi eta kale-tarte jakin batean exijitutako formazko eta edukizko baldintza guztiak betetzen dituen lehen eskaerari.

Irizpide orokor gisa, eta ondoren azaltzen den salbuespenaren kalterik gabe, ez da sarbidea irekitzeko baimenik emango etxadi eta kale-tarte horretan lehendik beste sarbide bat badago.

Salbuespen gisa, lehendik sarbideren bat duten etxadi eta kale-tarteetan sarbide berri bat irekitzea baimenduko da honako kasu hauetan:

- . Sarbide horrek udalaren hirigintza-ordenantzeta horri buruz ezarritako baldintzak betetzen ez baditu.

- Sarbide horren baldintza materialek (dimentsioa, zabalera, arrapalak, etab.) ez badute aukerarik ematen egungo ibilgailu kopuruak baino handiagoak erabiltzeko, horretarako beharrezkoa izango bailitzateke baldintza haiek aldatzea eta birdimentsionatzea.
 - Alde batetik, egun dagoen sarbidea denbora zuhurrean eta modu zentzuzkoan erabilgarri izatea eta erabiltzea bideraezina dela, eta, bestetik, sarbide berria gauzatzeko espazio publiko mugakidean kalte eta eragozpen berezirik ekarriko ez duela justifikatzen bada. Hala badagokio, alde aurretik kalte eta molestia horiek ezabatzeko eta/edo minimizatzeko neurriak zehaztu eta gauzatu dira.
 - Dagokion proiektuak, izatekotan ere, lursail mugakideetako sotoko lokaletara sartzeko aukera bermatu beharko du, araudi orokorrean eta dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzetan ezarritako baldintzekin bat etorritik. Horrez gain, dagokion sarbide-zortasuna eta igarotze-konexioa formalizatuko da lursail horien alde, ordenantza horietan ezarritakoaren arabera beharrezkotzat jotzen den zabalera minimoarekin – sarbidearen kasuan zein barruko bideen kasuan – eta egiturazko sostengu-elementuen inolako oztoporik gabe, eta erregistroan inskribatuko da, eraikuntzaren obra berriaren adierazpenaren testuinguruan.
- Beste sarbideren bat duten etxadi eta kale-tarteetan aparkaleku-erabilera baimentzea::
- Aparkaleku-erabilera ezartzea baimendu ahal izango da alde aurretik egindako sarbide bat duten lursailen mugakide diren lursailetan, baldin eta sarbide horrek garaje-lokal berriei araudi orokorrak eta udalaren hirigintza-ordenantzek exijitutako baldintzetan zerbitzu egitea ahalbidetzen badu.
 - Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako sarbideak dituzten lursailen kasuan, sarbide horietatik lursail mugakideetara ezarritako baldintzetan sartzea bideragarria bada, eta eraginpeko alderdiak elkarren arteko adostasuneko konponbide batera iristen ez badira, udalak, lursail mugakide horren titularrak eskatuta, dagokion zortasuna ezarri ahal izango du desjabetze bidez..

Salbuespen gisa, aurretik dauden sarbide horiek adierazitako xederako bideragarriak ez direla ulertuko da, horietatik lursail mugakideetan kokatutako edo aurreikusitako eraikuntzetarako sarbidea denbora zuhurrean eta modu zentzuzkoan gauzatu ezin bada. Dena den, albuespen-irizpide hori aplikatzeko kasu bakoitza behar bezala eta zehatz-mehatz justifikatu beharko da.

- Aldi berean, arrapala duen lursailaren gaineko zortasunaren onuraduna den lursaila udal-irizpidearen arabera egoki izan daitezkeen beste lursail mugakide batzuetarako sarbidezortasunei loturik geratuko da.
- Garajea irekitzeko behar-beharrezkoa izango da adierazitako zortasuna konpentsatzeko egokitzat jotzen diren mekanismoak aldeztuz zehaztea..
- Aurreko baldintzak Plan Orokor honen arau partikularretan ezarritakoekin osatuzat joko dira ondorio guztietarako.
- Behar bezala justifikatu ondoren, eta komenigarritzat jotzen den irizpidearekin, aurreko baldintzak berregokitu ahal izango dituzte nahiz Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuak, nahiz sustatzen den mugikortasun planak),.

e) «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan» sestra gainean eta sestrapean kokatutako eta/edo aurreikusitako ibilgailu motordunentzako aparkalekuetara sartzeko baldintzak.

Lursail bakoitzean ez da baimenduko sarbide bat baino gehiago.

f) “a.30.1 Garapen Baxuko Bizitegikoa eraikuntzako” y “a.30.2 Garapen baxuko bizitegi atxikia” lursailtako sestrapekoan dauden eta aurrekusi diren ibilgailuen aparkalekura sartzeko baldintzak.

Lursail bakoitzerako ez da sarbide bat baino gehiago baimenduko.

D.- Bizitegi kolektiboa:

a) Lursail osoa hartu beharko du edo, bide publikotik sarbide independenteak duten hainbat eraikuntza moduluz osatuta badago, sestraren gaineko solairu guztietan, eraikuntzako modulu betea. Ostalaritza-erabilera laguntzaileak gehitzearen kasuan, hauek nahitaez, Hirigintzako udal ordenantzak ezarritako baldintzen arabera, erdisotoan, beheko solairuan, behegainean edo lehen solairuan kokatu beharko dira.

b) Okupatutako azalera erabilgarritasuna 250,00 m²etik beherako bada, era berean baimenduko da, lehendabiziko solairuan jartzea, eta etxebizitzaren sarrera bera edukitzea.

E.- Baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak:

a) Hotel-izaerako erabilerak.

Bizitegi kolektiboa erabileraren baldintza berdinetan finkatuko dira

b) 2., 3. eta 4. kategorietako merkataritza-erabilerak eta horiekin parekatutako erabilerak, honako baldintza hauen arabera:

- 3 eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzeko espresuki aurreikusi beharko da bai Arau Partikularrean bai plangintza xehatuan.

Hauek baimentzeko eta ezartzeko ezinbestekoa izango da eraginpeko lursailaren edo lokalaren barruan zamalanak egiteko eta aparkatzeko beharrezkoak diren espazioak antolatzea, Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzen testuinguruan udalak horri buruz eta ingurunearen baldintzatzaile orokorrak kontuan harturik ezartzen dituen irizpide orokorrekin bat etorritik.

- Lursailaren edo lokalaren barruan goian aipatutako espazio horiek antolatzearen baldintzapean jar dezake udalak 2. kategoriako merkataritza-erabilerak ezartzeko aukera..
- Oro har, behe-solairuan, beheginean eta sestrapeko lehen solairuan (erdisotoa edo sotoa) besterik ez dira ezarriko, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako baldintzetan, eta etxebizitzenez bestelako sarbidea izan beharko dute bide publikotik. Lehen solairuan ezartzea ere onartuko da, honako kasu hauetan::
 - Eraikineko etxebizitzetarako sarbide berarekin, jendearentzako zerbitzu profesionalak (ile-apaindegiak, apaindegiak, eta abar) eta antzeko beste zenbait erabilera ezartzea onartuko da, betiere erabilitako azalera 250,00 m²(e) baino txikiagoa bada.
 - Behe-solairuko merkataritza-lokalen handitzeak, haietatik zuzeneko sarbidea dutenean. Lokal horiekin esparru funtzional bateratua osatu beharko dute eta kasu horretan ez da onartuko sarbidea eraikinaren komunikazio-elementu orokorren bitartez antolatzea..

Erdisotoan ezarri ahal izango dira, baldin eta, bereko aipaturiko erabileren garapenerako beharrezko baldintzak betetzea, justifikatzen bada.

- Merkataritza-lokalen batez besteko azalera, lursail bakoitzean, 40,00 m²(e) baino handiagoa izan beharko du. Lokal horietarako baimendutako azalera erabilgarri minimoa 25,00 m²(e) da .

c) Bulego-erabilera, osasuneko eta laguntzako.

Bizitegi kolektiboko erabileren baldintza berak beteko ditu ezarpenak.

Halaber ezarri ahal izango dira merkataritza-erabileretara parekatutako erabilera bezala , azken hauen ezarpena baimentzen den lokaletan eta baldintzetan.

F.- Industria-erabilerak..

ezarpena baimentzen da 1. eta 2. kategorietan, behe-solairuan edo sotoan bakarrik eta sarbide loturarik gabearekin.

G.- Uso de equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el uso de vivienda.

Bizitegi-kolektiboko erabileren baldintza berdinekin ezartzea baimentzen da.

Halaber baimendu ahal izango da, lokalak eta baldintzak merkataritza-erabileren ezarpena baimentzen denetan, merkataritza-erabileretara asimilatutako erabilera bezala.

2.2.- «a.30. Garapen txikiko bizitegi-lursailak».

A.- Etxebizitza eta erabilera parekatuak..

«a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan», eta «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan» ezartzen den baldintza orokor beretan ezarriko da.

Ez da baimenduko lursailean dauden eraikuntza osagarrietan ezartzea, eraikuntza horiek dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan baimendu badira.

B.- Etxebizitzaren erabilera osagarriak.

«a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan, eta «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan» ezartzen den baldintza orokor beretan ezarriko da. Eraikuntza osagarri loturarik gabeetan baimendu ahal izango dira, dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan aurreikusitako kasuetan.

C.- Baimendutako beste erabilera batzuk..

Ondoren azaltzen den salbuespenarekin, lursail-tipologia honetan baimendutako gainerako erabilerak (baimendutako hirugarren sektorekoak; industria-erabilerak; ekipamendua; etab.) «a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailetan», eta «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailetan» ezartzen diren baldintza orokor beretan ezarriko dira.

Salbuespen horrek ostalaritza-erabileretan du eragina, oro har lursail osoa okupatzen dutela besterik ez baitira baimenduko, erabilera horiek ezartzeko irizpideak arautzeko sustatuko den

udal-ordenantzan ezarritako baldintzetan. Salbuespen gisa, Plan Orokor hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuak eta goian aipatutako ordenantza horiek erabilera horiek ezartzeko irizpide hori berregokitu ahal izango dute eta erabilerok eraikuntza zati batean okupatzea baimendu, betiere alde aurretik eraikuntzaren gainerakoari kalterik eragingo ez diotela justifikatzen bada eta horretarako beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehazten badira..

40.artikulua.- Bizitegi-eraikuntzetako solairuetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra («a» lursailak).

1.- Sotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Ondoren azalduko diren salbuespenen kalterik gabe, bizitegi-erabileren zein lursailean baimendutako gainerako erabileren erabilera erantsi eta osagarrietara besterik ez dira zuzenduko –aparkalekuak; trastelekuak; eraikinaren eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak; beste erabilera osagarri batzuk–, kasu bakoitzean eragindako lursailetan.

Aparkaleku kopuru minimo baten zuzkidura ezartzen bada, eta sotoko solairuetan kokatzea aurreikusten bada, behin zentzu horretan ezarritako hornikuntza egiteko beharrezkoa den azalera erreserbatu eta bermatu eta gero.

jendeari zerbitzatzeko jarduerak edo pertsonak bertan etengabe egotea eskatzen duten jarduerak sestra gaineko solairuetan ezarriko dira.

Salbuespen gisa, sotoko lehen solairu hirugarren sektoreko erabilera eta ekipamendu erabilerara zuzendu daitezke, eta baita ere hauen erabilera osagarrira, bai plangintza xehatuan bai hirigintzako udal ordenantzetan ezarritako baldintzak beteaz. Baimena, besteak beste, kalearekin eta beretzako bakarrik sarbide bat edukitzera baldintzatuko da, ez utziz horretarako eraikuntzaren sarrerak erabiltzerik.

2.- Erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

Bizitegi- erabileren zein lursailean baimendutako gainerako erabileren erabilera erantsi eta osagarrietara besterik ez dira zuzenduko –aparkalekuak; trastelekuak; eraikinaren eta bertako lokalen eta etxebizitzaren zerbitzurako instalazioak; beste erabilera osagarri batzuk–, batez ere sestra gaineko eraikinaren solairu desberdinetan edo beste eraikinetan.

Era berean hirugarren sektoreko eta ekipamendu erabilerara zuzendu daitezke, beti ere, solairu horietan beharrezko diren baldintzak betetzen direla justifikatzen bada.

Salbuespen gisa, bizitegi-erabilera ezarpena baimenduko da dokumentu honetako 86. eta hurrengo artikuluetan erakutsitako baldintzetan.

3.- Behe-solairuko lokalak erabiltzeko baldintzak.

A.- A. Behe-solairuan kokatutako lokalak nagusiki hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabileretara zuzenduko dira, baita etxebizitzaren erabilera osagarrietara eta bizitegi-lursailen berezkoak diren gainerako erabileren erabilera osagarrietara ere, hala eraikuntza horretan bertan nola besteren batean kokatuta badaude ere.

Dena den, oro har eta jarraian aipatzen den salbuespenaren kalterik gabe, debekatuta dago ibilgailu motordunak aparkatzeko erabilera «a.10. Hirigune historikoko bizitegiko» eta tipologiako eraikuntzetako behe-solairuan, eta baimendu egiten da «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegiko» eta «a.30. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegiko» tipologiako eraikuntzetako behe-solairuan.»

Ibilgailu motorgabeak (bizikletak, gurpil-aulkiak, motordunak barne, etab.) aparkatzeko erabilera baimenduko da bizitegiko eraikuntza-tipologia horietako guztietako eraikuntzetako behe-solairuan.

Bestalde, sostengu duten lurzoruari karga handiak transmititzen dizkieten instalazioetako elementu teknikoak –biltegiak; igogailuen makineriak; galdara-gelak; eta abar– lurrean bertan, sotoetan edota, baldin badaude, erdisotoetan ezarriko dira lehentasunez, betiere kasuan-kasuan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera halakorik egin badaiteke..

B.- Hiri-plangintzak –Plan Orokor hau barne– debekatua ezartzen duenean izan ezik, eraikuntzaren solairu horietan bizitegi- erabilerak ezartzea baimenduko da, baldin eta emaitzako lokalek plangintza horretan sortutako lokalek baldintzak betetzen badituzte Arau Orokor honetako bederatzigarren tituluan: hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerara aldatzea arautzen duen Udal Ordenantza.

4.- Goiko solairuak erabiltzeko baldintzak.

Lehentasunez bizitegi-erabilerara eta erabilera horren erabilera osagarrietara zuzenduko dira, lurrean bertan zuzenean jarri behar diren instalazioetako elementu teknikoak izan ezik edo bizitegi-erabilerara zuzentzen diren lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezazkieketen elementuak izan ezik.

Etxebizitzarekin parekatutako erabilerak ere ezarri ahal izango dira..

Halaber, baimendutako gainerako erabilerak ere ezarri ahal izango dira, kasuan-kasuan 38. artikuluan ezarritako baldintzetan..

5.- Estalkipeko espazioak eta/edo solairuak erabiltzeko baldintzak..

A.- Lehentasunez eraikuntzaren instalazioetako elementu teknikoak ezartzera zuzenduko dira, baita erabilera bereizgarri edo onargarrien erabilera osagarrietara ere (trastelekuak, etab.).

B.- Halaber, emaitzako lokalek hala Plan Orokor honetan, berau garatzeko sustatutako plangintzan eta, hala badagokio, nola gai horretan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan ezarritako altuera, argiztatze eta aireztatze, isolamendu termiko, bizi-gokitasun, irisgarritasun eta abarri buruzko baldintzak betetzen dituztenean, etxebizitza-erabilera baimendu ahal izango da, hurrengo baldintzekin:

* Justu behe azpian kokatzen den etxebizitzaren eranskin edo lotutako bizitegi-espazio bezala, bai fisikoki bai juridikoki aipaturiko etxebizitzekin lotuta, jabetza erregistroaren lursail bakarra bezala jasoaz.

* Etxebizitza bereiztu eta desberdin bezala, eta juridikoki eta jabetza erregistroan bakoitza bere aldetik azalduz, bai lehendik dauden etxebizitzetan eta bere ezaugarriekin -tailatupekoa barne - kontsolidatu direnetan, bai eraiki berrietan, beti ere lehen aipatutako 38.2 artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituelako, solairu hori halako bezala lursailean baimendutako eraikigarritasun profileen integratuta badago ("b" solairua)

6.- Sestra ganean eraiki ezin diren eremu pribatuak eta karrerapeak erabiltzeko baldintzak..

A.- Erabilera publikoaren zortasunik ez duten espazio pribatuak..

Sestra ganean eraiki ezin diren espazioak, bizitegi-erabilerako lursailei atxikitakoak, dagokien eraikineko biztanleentzako baratze, lorategi eta atsedeen-eremu gisa erabili ahal izango dira, baita eraikinerako oinezkoentzako sarbideak bideratzeko ere.

Lursailari atxikitako lur-eremuen azalerak eta gainerako baldintza materialek ahalbidetzen badute eta berariaz baimentzen bada, honako erabilera hauek eman ahal izango zaizkie espazio horiei: Ibilgailuen sarbidea eta lur gaineko aparkalekua, lursailak ibilgailuen sarbide zuzena badu; kirol-erabilera pribatuak; gas likidotuen biltegiak..

B.- Erabilera publikoko zortasunpean dauden aire zabaleko espazioak eta karrerapeak.

Oinezkoak askatasun osoz bertara sartzeko eta bertan egoteko erabiliko dira. Tabernen terrazak, salmentarako kioskoak eta emakida-erregimeneko antzeko beste erabilera batzuk ezartzea izango da muga bakarra.

41.artikulua.- Etxebizitzaren tamaina minimoa eta batez bestekoa.

1.- Tamaina minimoa..

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremu guztiek osatzen duten Elgoibarko hiri-eremuaren osotasunean etxebizitzaren tamaina minimoa 40 m² erabilgarrikoa izango da.

2.- Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa.

A.- Irizpide orokorrak:

- A. «a.10. Hirigune historikoko bizitegi-lursailak»: 75 m²(s)/etx.
- C. «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegi-lursailak»: 85 m²(s)/etx.
- D. «a.30. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi-lursailak»:120 m²(s)/etx.

B.- Irizpide osagarriak:

a) Ondoren adierazten diren baldintzak betetzen dituzten «a.10. Hirigune historikoko bizitegiko», eta «a.20. Eraikuntza irekiko bizitegiko» tipologiako lursailetan kokatutako eraikuntzetan dauden lokal eta espazioetan baimen daitekeen etxebizitza kopurua ere ondoren adierazten dena izango da:

- 45 m²(s) baino azalera handiagoa, baina 75 m²(s) baino txikiagoa –«a.10 Hirigune historikoko bizitegia» tipologiako eraikuntzen kasuan– edo 85 m²(s) baino txikiagoa eta «a.20 Eraikuntza irekiko bizitegi» tipologiako eraikuntzen kasuan– duten lokalak, etxebizitza-erabilera baimentzeko ezarritako baldintza guztiak betetzen dituztenak (sarbidea, altuera, bizigarritasuna, eta abar): 1 etxebizitza..
- Eraikuntza batean edo horren zati batean arestian azaldutako irizpide orokorren arabera baimen daitekeen etxebizitza kopuruaren kalkulu orokorraren emaitzazko zatikiak, 45 m² (s)–tik gorako azalera dutenak, eta etxebizitza-erabilera baimentzeko gainerako baldintzak (hirigintza-kalifikazioa, sarbidea, altuera, biziegokitasuna, etab.) betetzen dituztenak: Etx.1 etxebizitza..

b) «a.30.2. Eraikuntza atxikiko bizitegia» tipologiako lursailtako eraikuntza-modulu bakoitzean etxebizitza kopuru maximoa: 1 etx..

c) Plan Orokor honetan eta/edo berau garatzeko sustatutako plangintza xehatua ezarritako salbuespenekin, arestian adierazitako irizpideetara egokitzen ez diren lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan dauden etxebizitzak baliozkotu egingo dira, baldin eta eraiki zirenean indarrean zegoen legeriaren arabera gaitu baziren edo geroago legeztatu baziren.

Baliozkotze edo finkatze hori ez da hedatuko Plan Orokor honetan bertan ezarritako azalera minimoa baino azalera txikiagoa duten eraikuntza horietako etxebizitzetara. Hala, eraikuntza horiek ordeztu eta/edo osoan birgaitzen badira, neurri egokiak hartu beharko dira etxebizitzaren azalera minimo hori kasu guztietan betetzeko.

Eraikuntza horietan baimendutako profiletik kanpo dauden solairuetan kokatutako etxebizitzetara ere ez da hedatuko, eraikuntza horiek eta/edo horien zati osoak ordezteko kasuetarako. Solairu horietan dauden etxebizitzak ez dira kontuan hartuko lehengo ordezkaturako duen eraikuntza berri baimendu eta/edo gaitu beharreko etxebizitza kopuru maximoa finkatzeko..

d) Bai Plan Orokor honen Arau Partikularretan, bai sendotutako plangintzan, bai bere garapenean bultzatutako xehatutako plangintza berri, ezarritako aurreikuspenetako etxebizitza tamaina aurreko "A" atalean adierazitako irizpide orokorren ondoriozkoa baino handiagoa gertatzen denean, suposizioetan haien kasu bakoitzeko ondoriozkora egongo da aurreikuspena.

e) Katalogatutako eta babestu beharreko hirigintza-ondarean integratuta dauden eraikuntzen eta/edo horien zatien kasuan, kasu bakoitzean gaitu beharreko etxebizitza kopurua horiek benetan eta eraginkortasunez babestuko direla ziurtatu beharko da.

Hala, aurreko «A» idatz zatian adierazitako irizpide orokorrak aplikatu ahal izateko, babestu beharreko eraikuntzak eta/edo horien zatiak benetan eta eraginkortasunez babestetik ondorioztatzen dena aintzat hartu beharko da, hiriko hirigintza-ondarea tratatzeko eta babesteko irizpideak zehazteko sustatu beharko den plan berezian horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik.

f) «a.40 Garapen txikiko bizitegi» tipologiako lursailetan lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zegoen etxebizitza kopurua areagotzeko, emaitzako etxebizitza berri bakoitzagatik 1 aparkaleku- plazako gutxieneko zuzkidura gaitu beharko da eraikuntzaren eta/edo lursaila pribatuaren barruan.

g) Aurretik zeuden eta finkatu ziren eraikuntzetan gaur egun dagoena baino etxebizitza kopuru handiagoa gaitzeko baldintza gisa ezarri ahal izango da eraginpeko ingurunea beharrezko

azpiegiturez eta hiri-zerbitzuez hornitzeko egin behar diren obrak ordaintzea eta, hala badagokio, gauzatzea, betiere nahiz antolamendu xehatu espezifikoaren, nahiz horren gauzatzearen.

3.- Etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa arautzeko eta aplikatzeko baldintzak.

A.- Oro har, etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzeko baldintzak, mota guztietako eraikuntzako esku-hartzeetan, lizentziapeko esparru osoan aplikatuko dira, dela esparru hori eraikin baten zati bat, dela eraikin osoa edo eraikin-multzo bat.

Batez besteko tamaina hori arautzeko eta aplikatzeko esparrua, kasuan-kasuan, dagokion udal-lizentziaren xede den eta/edo eraginpean hartzen duen esparruarekin bat etorriko da.

B. Esparru baten osotasunean globalki betetzea baimenduko da bertan antolatutako eraikuntza eta/edo lursail guztiak osotara kontuan hartuta.

Dena den, tratamendu global hori bideragarria izan dadin, dokumentu edo proiektu batean (plangintzakoa, berdinbanatzekoa, eraikuntzakoa, etab.) planteatu beharko da. Dokumentu edo proiektu horrek beharrezko ahalmena izan beharko du, alde batetik dagokion proposamen globala planteatzeko eta, bestetik, proposamen hori eta berari lotutako zuzenbide eta eraikuntzako eraginak Jabetza Erregistroan behar besteko bermeekin inskribatu ahal izateko beharrezkoak diren mekanismoak zehazteko.

C.- Aipaturiko batez besteko tamainaren zenbaketaren arabera, era nagusian erabilera horretarako zuzentzen diren solairuetako eraikitako azalera hartuko da, sarbideko espazio komunak -eskailera, igogailu, eskailera-buru eta korridore, eta antzeko beste batzuk- sartuz, baina ez erabilera laguntzaileetara zuzendutako espazioak-trasteleku, instalazio-gela, eta antzeko beste batzu-, ezta eraikinaren etxebizitzak ez dituzten beste solairuetan kokatutako sarbidekoak ere -beheko solairuko atari eta beste batzuk-

D.- Ondoren aipatzen diren baldintzen aplikaziotik ateratzen denenaren kalterik egin gabe, eraikuntza baimentzen da, finkatutako eta dauden eraikuntzen ordezkapen esku-hartzeetan, dauden etxebizitza kopuruan, nahiz eta batez besteko tamaina ezarritakotik beherakoa izan.

Aurretik dauden etxebizitza-kopurua zehaztearen ondorioetarako ez dira halakotzat kontuan hartuko, aurretik duden eraikuntzako solairuetan kokatzen direnak, bere kasuan, baimendutako eraikuntza-profila gainditzen badute.

Etxebizitzaren tamaina minimoaren baldintza arauemaileak, eta indarrean dauden xedapenetan, bete beharko dira beti, horrek egunean dauden etxebizitza kopurua baino txikiagoa eraikitzearen ondorioa suposatu arren.

E.- Lehenago baimendutako beste erabilerakoa zen eta bizitegi-lursailean kokatutako eraikuntza batean etxebizitza erabileraren baimena, berari dagokion proiektu bakarreko testuinguruan tratamendu eta begiruen jaso beharko da eta dagokion udal-lizentzia beharko du.

Kasu horietan multzo bakoitzaren kasuan baimendu beharreko etxebizitza kopuru maximoa dagokion etxebizitzaren batez besteko tamaina emaitzako bizitegiko sabai-azalera osoaren gainean aplikatzearen emaitzakoa izango da, aurretik dauden lokal edo espazio juridikoki bereizi eta loturarik gabeen kopurua inondik ere kontuan hartu gabe

F.- Lehenago baimendutako beste erabilera zuzendutako bizitegi eraikuntzaren parte zehaztu batzuetan etxebizitza erabileraren baimena.

Era berean, etxebizitzen batez besteko tamaina betetzera behartuko da, aipatu eraikuntzaren zati guztiak kontuan hartuta.

Horrela, kasu horietan prestatzeko etxebizitzetako kopurua batez besteko tamaina egokiaren aplikazioaren ondoriozkoa izango da, lehendik zeuden lokal-kopuruaren edo juridikoki independenteak diren espazioak direla ere.

G.- Artikulu honetan ezarritako etxebizitzaren aurreikuspen arauemaileak aplikatzearen ondorioz adierazitako 130m²(t) baino gehiakoko zabalerakoak, etxebizitzak banaezinak izango dira. Jabetza Erregistroan erregistratuko da.

H.- Aipatutako baldintzak etxebizitzarako zuzendu daitezke eraikuntza solairu guztietan, aplikagarriak izango dira.

HIRUGARREN ATALA. Bizitegi erabileraz bestelakoetara zuzendutako eraikuntzak erabiltzeko baldintzak.. (“b”, “e.40”, “g” y “h” lursailak).

42.artikulua- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

1.- Baldintza orokorrak.

Alde batetik, titulu honetan, bestetik, dagozkien arau partikularretan, eta, azkenik, eta formulatzen bada bederen, Plan Orokor hau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritako erabiltzeko baldintzak bete beharko dira kasu bakoitzean.

Udalaren hirigintza-ordenantzetan horri buruz ezartzen diren zehaztapenak ere aplikatzekoak izango dira.

2.- Sestrapeko espazioen erabilera.

«A.10. Hirigune historikoko bizitegi, » eta «A.30. Eraikuntza irekiko bizitegi » zona globaletan kokatutako mota honetako lursailak izan ezik, zeinetan aplikatuko baitira, dagokien arau partikularrean edo plangintza xehatuan izendatuki kontrakorik zehaztu ezean, zona horietako bizitegi-lursail bereizgarrietarako ezarritako baldintza orokorrak, aipatutakoez bestelako tipologiako zona globaletan antolatutako bizitegiekoez bestelako lursailetako sestrapeko espazioak, hurrenez hurrengo lursailari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera osagarrietara besterik ez dira zuzenduko.

3.- Zamalanak egiteko edo ibilgailuak hartzeko espazioak.

Zamalanetarako eremu bat egokituko da ekonomia-jardueretarako eraikuntzetan eta beharrezkoa duten guztietan.

Eremu horretara biltegi, industria edo dagokion jarduerarako lokal guztietatik iritsi ahal izango da, eta gutxienez kamioi baterako plaza baten edukiera izan beharko du. Gainera, ibilgailuen sarrera eta irteerako aukera emango duen sarbidea izan beharko du.

Jarduera horretara zuzendutako azalera 1.000 m²(s)—tik gorakoa bada, zamalanetarako eremuaren edukiera minimoa bi kamioi-plazakoa izango da orokorrean, kasu zehatzetan behar bezala justifikatutako arrazoen ondorioz ratio txikiagoa edo, hala badagokio, handiagoa ezartzea bidezkoa denean izan ezik. Horri dagokionez, are plaza horien tamaina zehazteari dagokionez ere, Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio.

Jarduera goiko solairu batean garatzen bada, eta bertara sartzeko baldintza egokiak dituen arrapalarik ez badu, behe-solairuan, edo honen lursailaren sestra gaineko espazio eraikigabeen, antolatu beharko da hura, baita maila berean zamalanetarako atondoa ezarri ere. Hori ere lehenengo solairuarekin karga-jasogailu bidez lotuko da.

4.- Aparkaleku-zuzkidura.

A.- Hiriko bideetatik bizitegi-erabileraz bestelako lursailetarako ibilgailu motordunen sarbideek, nahiz dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan, nahiz udalaren hirigintza- ordenantzetan, nahiz mugikortasun eta trafiko alorrean sustatutako planetan ezarritako mugak bete beharko dituzte..

B.- Plangintza xehatuaren testuinguruan ezarritako antolamendu-baldintzek ahalbidetzen duten guztietan, bizitegi-erabileraz bestelako erabileretarako eraikuntza berrien ezarpena (bizitegi-lursailetan zein bizitegikoez bestelako lursailetan), eraikuntzen barruan ibilgailu motordunentzako aparkaleku-zuzkidura minimo batekin (1,0 plz/100 m²(s)) osatuko da).

Zuzkidura hori areagotu egingo da jarraian aipatutako kasuetan:

a) Ibilgailuak konpontzeko lantegietan, bizkor konpontzekoetan izan ezik, lantegiak aldi berean konpon dezakeen ibilgailu kopuru maximoaren baliokidea den zuzkidura exijituko da..

b) Merkataritza-erabilerak:

- Kontsumo-produktuen xehekako salmenta:
 - 2. eta 3. kategoria: 4,0 plz/100 m²(s).
 - 4. kategoria: 6,0 plz/100 m²(s).
- Beste produktu batzuen xehekako salmenta (2., 3. eta 4. kategoria): Udalak kasu bakoitzean ezarriko du beharrezkoa den zuzkidura, kontsumo-produktuen salmentarako exijitutako zuzkidura hartuta erreferentzia maximotzat.
- Automobilen salmenta: 1,5 plz/100 m²(s)..

c) Ostalaritza- eta jolas-erabilerak, 2. eta 3. kategoriakoak: 3,0 plz/100 m²(s).

d) Hotel-erabilerak [okupatutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)]: 1,0 plz/2 gela.

e) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilera batzuk. [okupatutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)]: 2,0 plz/100 m²(s)

Arau Partikularrek,plangintza xehatuak eta/edo berau garatzean sustatuko diren udalaren hirigintza-ordenantzek aukera izango dute, trafikoa antolatzeko helburuak eta/edo garatu nahi den jardueraren ezaugarriekin lotutako arrazoiak kontuan harturik, esparru jakin batzuetan edo horien zati batzuetan exijentzia hori erabat edo zati batean ezabatzeko edota, are esparruan garajeak ezartzea debekatzeko ere.

C.- Bizikletentzako aparkalekuari dagokionez alde batetik dokumentu honetan ezarritakoarekin (63. artikulua) batera egongo da, eta bestetik, planeamendu xehatuan eta bere garapenan sustatutako udal Ordenantzetan.

LAUGARREN ATALA. Aparkalekuak antolatzeko baldintzak.

43.artikulua.- Aparkaleku-zuzkidura antolatzeko baldintza orokorrak..

1. Irizpide orokorrak..

Oro har, gai honetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoari zein Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatutako plangintzari jarraituko zaio.

2.- Etxebizitzei lotutako ibilgailu motordunentzako (automobilak) aparkaleku-zuzkidura.

A.- Oro har, urbanizazioaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan zein lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako hirigintza-garapen berrien kasuan, irabaziko erabileretara zuzendutako 100 m²(s)-ko 1,5 plazako aparkaleku-zuzkidura globala antolatuko da lursail eta/edo eraikuntza pribatuaren barruan.

Edonola ere, «a.10 Hirigune historikoko bizitegi- lursaila» eta «a.20 Eraikuntza irekiko bizitegi zona» tipologiako lursailetan antolatutako etxebizitza berrien inguruan, herriaren mugikortasun plana edo planetan zehazten denarekin egokituko da, aipatutako zuzkiduraren parametro arauemailea aldatu aldatzeko aukera edukirik.

B.- Era berean, nahiz indarrean dagoen legerian, nahiz Plan Orokor honen arau partikularretan, nahiz plangintza xehatua eta berau garatzeko sustatutako ordenantzetan ezarritako zuzkidura handiagoak betetzearen kalterik gabe, «a.30. Garapen txikiko bizitegi» tipologiako lursailetan etxebizitza berriak antolatzen eta gaitzen direnean, dela aurretik zeuden beste batzuk zatitzearen ondorioz eta/edo horiek ordeztzeko edo erreforma integrala egiteko eta abar jardueren ondorioz, eraginpeko eraikuntzaren eta/edo lursailaren barruan etxebizitza bakoitzeko 1,5 aparkaleku-plazako zuzkidura antolatu beharko da.

3.- Bizitegi-erabileraz bestelakoei lotutako ibilgailu motordunentzako (automobilak, kamioiak, etab.) aparkalekuzuzkidura..

A.- Hiriko bideetatik bizitegi-erabileraz bestelako lursailetarako ibilgailu motordunen sarbideek, nahiz dagokien antolamendu xehatuaren testuinguruan, nahiz udalaren hirigintza- ordenantzetan, nahiz mugikortasun eta trafiko alorrean sustatutako planetan ezarritako mugak bete beharko dituzte.

B. Plangintza xehatuaren testuinguruan ezarritako antolamendu-baldintzek ahalbidetzen duten guztietan, bizitegi-erabileraz bestelako erabileretarako eraikuntza berrien ezarpena (bizitegi-lursailetan zein bizitegikoez bestelako lursailetan), eraikuntzen barruan ibilgailu motordunentzako aparkalekuzuzkidura minimo batekin (1,0 plz/100 m²(s)) osatuko da.

Zuzkidura hori areagotu egingo da jarraituaren arabera:

a) Ibilgailuak konpontzeko lantegietan, bizkor konpontzekoetan izan ezik, lantegiak aldi berean konpon dezakeen ibilgailu kopuru maximoaren baliokidea den zuzkidura exijituko da..

b) Merkataritza-erabilerak:

- Kontsumo-produktuen xehekako salmenta:
 - 2. eta 3. kategoria: 4,0 plz/100 m²(s).
 - 4. kategoria: 6,0 plz/100 m²(s).
- Beste produktu batzuen xehekako salmenta (2., 3. eta 4. kategoria): Udalak kasu bakoitzean ezarriko du beharrezkoa den zuzkidura, kontsumo-produktuen salmentarako exijitutako zuzkidura hartuta erreferentzia maximotzat.
- Automobilen salmenta: 1,5 plz/100 m²(s)..

c) Ostalaritza- eta jolas-erabilerak, 2. eta 3. kategoriakoak: 3,0 plz/100 m²(s).

d) Hotel-erabilerak [okupatutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)]: 1,0 plz/2 gela.

e) Hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko beste erabilerak batzuk. [okupatutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)]: 2,0 plz/100 m²(s)

Arau Partikularrek, plangintza xehatuak eta/edo berau garatzean sustatuko diren udalaren hirigintza-ordenantzek aukera izango dute, trafikoa antolatzeko helburuak eta/edo garatu nahi den jardueraren ezaugarriekin lotutako arazoak kontuan harturik, esparru jakin batzuetan edo horien zati batzuetan exijentzia hori erabat edo zati batean ezabatzeko edota, are esparruan garajeak ezartzea debekatzeko ere.

4.- Bizikletentzako aparkaleku-zuzkidura.

A.- Hala hirigintza-garapen berrietan nola hiria erreformatzeko eta berritzeko jardunetan eta aurretik dauden eraikuntzak ordeztzeko eta osotasunean birgaitzekoetan, dagozkien eraikuntzen eta/edo lursailen barruan bizikletak aparkatzeko espazioak antolatu beharko dira, honako irizpide hauen arabera:

a) Bizitegi-eraikuntzak: 1 plaza 100 m²(s)-ko edo zatikiko.

b) Jarduera ekonomikoetara zuzendutako eraikuntzak: 3 plaza 100 m²(s)-ko.

c) Zuzkidura-bizitokiak: 2 plaza 100 m²(s)-ko.

d) Ekipamenduak: 3 plaza 100 m²(s)-ko.

e) Garraio publikoen terminalak edo geltokiak: Nahiz dagozkien mugikortasun-planetan, nahiz instalazio horiei buruzko proiektu espezifikoetan ezarritakoari jarraituko zaio.

B.- Bizitegi-eraikuntzen kasuan, plaza horiek lehentasunez behe-solairuan kokatuko dira. Sestrareko solairuetan ere kokatu ahal izango dira, garapen-plangintzan eta udal-ordenantzetan zehaztuko diren kasu eta baldintzetan. Era berean, sestra gainean ere ezarri ahal izango dira, eraikuntzaren kanpoaldean, baldin eta eraikuntzak berari lotutako lur-eremu eraikigabeak baditu.

C.- Beste erabilera batzuetara zuzendutako eraikuntza eta instalazioen kasuan, nahiz garapen-plangintzan nahiz aipatutako ordenantzetan ezarritako baldintzetan gaituko dira adierazitako plaza horiek..

D.- Oro har, behar bezala justifikatu ondoren, ordenantza horiek gorantz zein beherantz berregokitu eta osatu ahal izango dituzte goian adierazitako aurreikuspenak, egokitzat jotzen dituzten terminoetan.



Laugarren titulua: Lurzoru Urbanizaezineko erregimen orokorra.

LEHEN KAPITULUA: Xedapen Orokorrak.

44.artikulua.- Eraikuntzako eta erabilerako baldintza orokorrak.

1.- Irizpide orokorrak.

Oro har, lurzoru urbanizaezinean eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko, indarrean dagoen legerian, era berean indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnetan, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako aurreikuspenei jarraituko zaie, besteak beste..

2.- Kokalekuari buruzko baldintzak

Paisaiaren edo ingurumenaren gaineko inpaktu oro eta sor daitekeen beste edozein eragin kaltegarri murrizteko eta minimizatzeko, udalak eraikuntza baimenduak ezartzeko eta kokatzeko baldintzak ezarri ahal izango ditu, eta horri dagokionez planteatu daitezkeen proposamenak alda ditzake. Baldintza horiek dokumentu honetan izendatuki eta kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzen osagarriak izango dira.

Proiektatutako eraikuntza berrietan ez ezik, aurretik dauden eraikuntzak eta instalazioak ordeztzeko, handitzeko eta antzeko proposamenetan izan dezakete eragina baldintza horiek.

3.- Eraikuntzen eta instalazioen formari eta bolumenari buruzko baldintzak

Eraikuntza eta instalazio berrien formari eta bolumenari buruzko baldintzak:

- * Estalkiaren malda maximoa: %40.
- * Eraikuntzaren solairu kopuru maximoa:
 - Sestra gaineko 3 solairu.
 - Sestrapeko solairu bat.

Salbuespen gisa, sestrapean bi (2) solairu eraikitzea baimendu ahal izango da, baldin eta eraginpeko esparruaren topografiarekin edota planteatutako jardunaren berezko ezaugarri eta baldintzekin lotutako arrazoen edota bestelako arrazoen ondorioz komeni dela eta justifikatuta dagoela irizten bazaio.

Gainera, sestrapeko eraikuntza horiek sestra gaineko etxebizitzek dutenaz bestelako oinplanoko okupazioa izan dezakete, dokumentu honen 30. artikuluan ezarritako eraikigarritasun- muga maximoarekin.

* Eraikuntzaren altuera maximoa, haren edozein punturi buruz adierazia, estalkian ezarri behar diren instalazioak izan ezik: 9 metro.

Gainera, oro har, eraikuntzak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «28.4.c» artikuluan zein lege hori garatzeko promulgatzen diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira..

Estalki horretatik goitik ateratzen, tximiniak eta beste instalazioak gauzatzea baimenduko da, era berean gehienez 2,00 metroko aurrealdea duten txapitulak, horien artean gutxienez 3,00 metroko tartea egonez.

Zerbitzu azpiegiturekin lotuta dauden instalazioak eta etxebizitza osagarriari dagokionak ez ezik, aurreko baldintzak ez dira bete beharko, ezinbesteko funtzional-egokitzapen baldintzogatik gainditu beharko duten landa erabilerako zuzenduta dauden eraikin eta instalazioetan.

Edozein modutan, eraikin eta instalazio horiek hurrengo parametroetara egokitu beharko dira:

- Eraikuntzaren eta instalazioaren luzera maximoa: 50,00 m..
- Eraikinaren oinplanoko okupazio maximoa: 1.000,00 m².

Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuak, hala badagokio, ezarriko dituen baldintzetan finkatutakoa kontutan hartu beharko da.

- Eraikinaren sestra gainera sabai-azalera eraikigarri maximoa: 1.200,00 m²(s).

Salbuespen moduan, artikulua honetan ezarritako parametroak gorantz berregokitu ahal izango dira plan berezi bat landu eta izapidetu ondoren. Plan berezi horrek, beste hainbat alderdiren artean, alde batetik berregokitze hori planteatutako helburuak lortzeko komenigarria eta egokia dela justifikatu beharko du, bestetik, aurrekoak ordeztzeko planteatutako parametro berriak zehaztu beharko ditu, eta, azkenik, parametro berri horiek ingurunearen baldintzatzaile eta ezaugarriekin bat datozela eta bateragarriak direla justifikatu eta horien ondoriozko inpaktu kaltegarriarik ez dagoela bermatu beharko du

4.- Urbanizazioari eta inguruaren tratamenduari buruzko baldintzak..

Hala eraikuntza berriak ezartzea nola aurretik daudenak birmoldatzea eta/edo berrerabiltzea baimentzen den lursailen kasuan (salbuespen dira nekazaritza-erabilera profesionalizatu gabeetara eta zerbitzu-azpiegiturretara bideratzen diren lursailak, baldin eta objektiboki beharrezkoa ez bada), lursail horiek ibilgailu-sarbidea –kapitulu honetan, 65. artikuluan ezartzen diren baldintzetan– edukiko dute, baita gutxienez ur-hornidura, saneamendua eta elektrizitate-hornidura ere.

Zerbitzu horietakoren bat ez badago edo beharrezko baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak bere kargura ezarriko duela edo hobetuko duela bermatu beharko du. Hala egiten ez badu, eskatzen duen lizentzia uka diezaioke udalak. Landa-erabileraz bestelakoak ezartzen badira, betebeharrak hori sare orokorretara ere –bide-sarea eta zerbitzu-sarea– zabaldu ahal izango da, baldin eta eskatzen den jarduerara behar bezala garatzeko askiek baldin badira.

5.- Aireko lineak paisaian integratzea.

Udalak egokitzen dituen baldintzak ezarri ahal izango ditu aireko linea elektrikoaren eta telefono-lineen elementuen konfigurazioari eta trazadurari dagokionez, paisaiaren zein nekazaritza– eta baso-ingurunearen gaineko eragina minimizatzen.

6.- Erabiltzeko debekuak eta albuespen gisa onartutako erabilerak..

Lurzoru urbanizaezinean debekatzen da lurzoru horretan hiri-izaerako erabilerak ezartzea eta, zehazkiago, industriaerabilerak ezartzea. Salbuespena dira nekazaritza-industria baimenduak eta itsasertza ustiatzeko industria baimenduak, baldin eta, hala badagokie eta beharrezkoa den guztietan, esparruan eskumenekoa den arloko organismoak ontzat ematen badu aurretik. Aipatutako industriek, edozein kasutan, Plan Orokor honetan, berau garatzeko sustatutako plangintzan eta esparruan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzak eta mugak beteko dituzte..

Halaber, debekatuta daude etxebizitza kolektibora zuzendutako eraikuntza berriak. Halakotzat hartuko da bi etxebizitza-unitate baino gehiago hartzera zuzendutakoa. Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikuntzak finkatzen dira, etxebizitza kopuru handiagoa dutenak, bere garaian beharrezkoak ziren legezko baimen guztiak lortu ondoren ezarrita daudenak, barne hartuta. Plan Orokor honetan planteatutako irizpideen arabera lurzoru urbanizaezinean baimendu diren etxebizitzara zuzendutako eraikuntza berriek nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen bati loturik egon beharko dute edo, hala badagokio, haiek ezartzea justifikatzen duten baimendutako beste erabilera batzuei loturik. Izendatuki debekatuta dago etxebizitza autonomora, landa inguruneke ustiapen erabilera ez lotutakoa, zuzendutako eraikin berriak eraikitzea.

Baserriarekin lotura duten ostalaritza erabilpenak baimentzen dira, hala nola sagardotegiak, piknikguneak, etab, betiere, landa erabileren osagarri bezala planteatzen badira, aurretik dauden ustiapenekin lotuak, edo ostalaritza erabilerak (landa turismoa) hurrengo artikuluetan araututako baldintzekin.

7.- Herrigunea osatzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Debekatuta dago bizitegi-eraikuntza berri bat egitea, baldin eta eraikuntza horren ondorioz 75 metroko erradioko zirkulu batean bizitegi-erabilerako lau eraikuntza edo gehiago egon badaitezke.

Baldintza hori betetzen dela ulertuko da eraikuntza horiek guztiak oso-osorik zein zati batean zirkulu horren barruan daudenean.

8.- Elementu degradatzaileak ezabatzea.

Aurretik dagoen eraikuntza bat birgaitzeko, bere erabilera aldatzeko eta eraikuntza berriak eraikitzeko, horiek edozein erabileratara zuzentzen direla ere, aldeztu aurretik eraikuntza horiei loturik dauden lur-eremuetan dauden txabolak, teilapeak eta gainerako elementuak, prekarioak nahiz ez, ezabatu eta eraitsi egin beharko dira, izan ere horiek mantentzea ingurune naturala

natura, ingurumen eta paisaia alorreko baldintza egokietan begiratzearen eta, hala badagokio, lehengoratzearen aurkakoa baita.

9.- Lehentasunez aurretik dauden eraikuntzak erabiltzea.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak eta jarduerak, lehentasunez, aurretik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan kokatuko dira, baldin eta haiek ezartzeko egokiak badira.

Erabilera eta jarduera horietara zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzeke ezinbestekoa izango da aurretik dauden eraikinak horiek ezartzeko egokiak ez izatea.

Ondorio horietarako, aurretik dauden eraikuntzat joko dira lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikuntzak, bere garaian zegokien udal-lizentzia lortu ondoren eraiki zirenak eta/edo geroztik legeztatuak, eta Plan Orokor honek finkatzen dituenak.

10.- Eraikuntza kopurua mugatzea

Gaur egun dagoen eta/edo eraikitzekeoa den nekazaritza-ustiapen, landa-finka edo jarduera baimendu berari loturiko eraikuntza kopurua ahalik eta gehien murriztuko da.

Horretarako, elkarrekin bateragarriak badira, eraikuntzak edo instalazioak behar dituzten baimendutako erabilera eta jarduerak eraikuntza berean ezarriko dira.

Horrez gain, bi eraikuntza edo instalazio bakartu edo gehiago eraikitzea eta/edo gaitzea, nahiz gai horretan indarrean dauden lege-xedapenak (osasun arlokoak, etab.) nahiz hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak berak (eraikuntza eta instalazioen tamaina maximoa arautzen dutenak, etab.) justifikatu beharko da.

45.artikulua.- Landa-errepideak eta landa-bideak.

1.- Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean gaur egun dauden edo proiektatzen diren errepideak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren titulartasuneko sarea) eta bide publikoak, nahiz Plan Orokor honen garatzeko sustatutako plangintzan islatutakoak, udalerriko sistema orokorren sarean integratuta daudenak zein ez daudenak.

2.- Udalak eta Gipuzkoako Foru Aldundiak landa-eremuko errepideen eta bideen sarea hobetu edo zabaldu ahal izango dute. Zuzenean egin ahal izango dute hori obra arruntetako proiektuak formulatuz –kasu horretan herri-onurako deklaratuak dira eraginpean dauden lurak desjabetzearen–. Bestalde, bide horietaz baliatuko diren erabilera eta eraikuntza berriek lizentzia

lortuko badute, ezinbesteko baldintza izan dezakete beharrezko hobekuntzako lanak eta zabaltze-lanak egitea.

3.- Lurzoru urbanizaezinean altxatu nahi diren landa-erabileretara zuzendutako eraikuntza berriek aurreko artikuluan adierazten diren errepideetatik edo bideetatik izan beharko dute sarbidea.

4.- Lurzoru urbanizaezineko errepideetatik eta bideetatik paisaia ikustea babestuko da, eta eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukerak mugatu ahal izango dira.

5.- Eraikuntza horiek –gaur egun daudenak edo eraikuntza berrikoak– 2006ko ekainaren 6ko Gipuzkoako Errepideen eta Bideen Foru Arauan, besteak beste, ezarritako irizpideak beteko dituzte,.

46.artikulua.- Ibilgailuentzako pista.

Debekatuta dago pista berriak irekitzea, baldin eta aipatutako arrazoiei erantzuten ez badiote edo baimendutako obra edo eraikuntzaren baten parte ez badira.

47.artikulua.- Ibai-ibilguen babesa

Oro har, ibilgu horiek babestearen ondorioetarako, gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak ezarritakoari jarraituko zaio

Dena den, ezarpen berriko eraikuntzak gutxienez 15,00 m urrunduko dira ibai-ibilguetatik.

Distantzia hori ez da aplikatzekoa izango ibai-ibilguak erabiltzeko eta aprobetxatzeko eraikuntzen kasuan, ezta zuzkidura publikoei lotzen zaizkien kasuan ere –bideak, zerbitzuazpiegiturak eta abar–, baldin eta arlo horretan eskumena duen administrazioak baimentzen baditu, indarrean dauden xedapenetan ezartzen denaren arabera.

Adierazitakoa baino distantzia txikiagora dauden egungo eraikuntzak finkatu egingo dira, baldin eta indarrean dauden adierazitako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzen badira.

48.artikulua.- Eraikuntza mugikorak edo aurrefabrikatuak ezartzea.

Etxebizitza-erabilerara zuzendutako eraikuntza berrizat hartuko dira ondorio guztietarako eraikuntza aurrefabrikatuak, zurezkoak edo beste edozein materialez eginak, egonkorak edo mugikorak, karabanak, mobilhomeak edo gela, ostatu edo aisialdirako eremu gisa –jarraian edo

tarteka– erabil daitezkeen beste edozein elementu. Mota horretako eraikuntzei eskatuko zaizkien baldintza guztiak aplikatuko zaizkie..

49.artikulua.- Lurra, zaborteziak eta hondakindegia egokitzea..

Lurzoru urbanizazinean egiten diren mota orotako luregokitzapenak egiteko –horien artean, lurrarekin edo obra-hondakinekin betelanak egitea, edo hondakin geldoak isurtzea–, dagokien udal-lizentziaz gain, indarrean dagoen legerian aurreikusitako baimenak eskuratu beharko dira.

Dena den, jardun horiek baimentzeko alde aurretik ingurumenaren ikuspegitik zein ingurune naturalaren beraren ikuspegitik komenigarriak eta egokiak direla justifikatu beharko da.

Esku-hartze horiek gauzatzeko, nolahi ere, besteak beste urak behar bezala bildu eta kanalizatuko direla eta proposamena ingurumenara egokitzen dela justifikatuko duen proiektu teknikoa egin beharko da, adierazitako legerian ezarritako irizpideei jarraiki.

Salbuespen gisa, udalak baimendutako obren ondoriozko hondeaketetatik datozen lurak isurtzea baimendu ahal izango du. Hala gertatuko da lur-eremuen jabeak eskatzen duenean, nahiz nekazaritza eta abeltzaintzarako eta basogintzarako erabiltzeko aukerak hobetzeko, lurzoru urbanizazinean kokatzen direnean eta lur-eremu horiek gai horretan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) halakotzat aitortutako ustiapen bati loturik daudenean, nahiz bere jabetzako lur-eremuaren sestrak Plan Orokor honen, berau garatzeko sustatutako plangintzaren edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuen aurreikuspenetara egokitzeko.

Horretarako, adierazitako legerian ezarritako irizpideen arabera idatziko den proiektu teknikoa eginez eta udalari aurkeztuz, ziurtatu egin beharko da, besteak beste, egin beharreko betelanaren drainatzea egokia dela, eraginpean egon daitezkeen elementu natural edo eraikiak behar bezala babestuta daudela, emaitzako profilak ingurunean integratuta daudela, eta eraginpean hartutako lur-eremuaren azalera berreskuratzen dela. Azken kasu horretan, lur-eremua urbanizatzen zuzenduta ez badago, behar besteko lodierako landare-lurrezko geruza bat ezarriko da eta lurralde horren paisaia-ezaugarrietarako egokiak diren zuhaitzak, zuhaixkak eta belarkara-espezieak landatuko dira.

Lurzoru urbanizazinean egiten diren mota guztietako hondeaketetan, obraren titularrak berriro jarri beharko du landaredi naturala –beharrezko landare-lurrezko geruza barne– obren ondorioz landaredi naturala suntsitu den lurretan.

BIGARREN KAPITULA. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako Erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak Ezartzea arautzen duten xedapen Orokorrak.

50.artikulua.- Erauzteko erabilerak.

Meategi edo harrobi berriak irekitzeko planeamedu orokorra aldatu beharko da, jarduera horien erabilerarako eremuak mugatzeko.

51 artikulua.- Nekazaritza ustiapen arruntak.

1.- Definizioa.

Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta, zehazki, dagozkion eraikinak eta instalazioak ezartzeko, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arruntzat hartuko da gai horretan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) horretarako ezarritako baldintzak betetzen dituelako administrazio horrek halakotzat jotzen edo ezagutzen duena.

Izaera hori adierazitako administrazioak jaulkitako ziurtagiria edo egiaztagiria aurkeztuta justifikatu beharko da kasuankasuan.

Ildo horretan, oro har, nekazaritza, abeltzaintza eta basolanetako ustiapen arrunt berri bati edo aurretik dagoen bati lotzen zaizkion eraikuntza berriak ezartzeko, behar-beharrezkoa izango da, besteak beste, adierazitako ziurtagiria aldeztu aurretik aurkeztea. Ziurtagiri horretan egiaztatuko da titularrak nekazaritzako eta abeltzaintzako produktoreak direla, ustiapenak kasuan-kasuan eskatzen diren dimentsio eta produkzio bideragarritasuneko baldintzak betetzen dituela, instalazioak aplikatzekoa den eta indarrean dagoen araudiari egokitzen zaizkiola, eta indarrean dauden lege-xedapenetan –2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea barne–ezarritako gainerako baldintzak betetzen direla.

Ondorio horietarako, baserri gisa identifikatzen da nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilera integrala ustiatzeko oinarritzako unitatea, udalerriko landa-lurraldea ustiatzeko eredu tradizionala den aldetik..

2.- Lursail minimoa

Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen berri bat ezartzeko lursail minimoaren azalera zehaztuko bada, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio, baita arlo horretan eskumena duen administrazio-erakundeak, ezarri nahi den nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenaren ezaugarriak eta horrekin lotutako baldintzatzaileak kontuan harturik,

kasuan-kasuan ezartzen duenari ere –Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentua edo bere funtzioetan ordeztuko duen erakundea–.

Lursail minimo horren azalera, izatekotan ere, laborantzako unitate minimo gisa finkatutakoa baino handiagoa izango da.

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, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen berriei zein aurretik daudenei lotzen zaizkien baimendutako eraikuntza eta instalazio berriak eraiki ahal izateko ezinbestekoa izango da, besteak beste, hiri-plangintzan –Plan Orokor hau barne– kasu bakoitzean, proiektatutako eraikuntza edo instalazio mota zein den, horiek baimentzeko ezarritako lursail minimoaren baldintza eta indarrean dauden lege-xedapenetan zein plangintza horretan ezarritako gainerako baldintzak betetzea .

3.- Eraikuntzako eta urbanizazioko baldintza orokorrak

A.- Oro har, eraikuntzek titulu honen aurreko lehen kapituluan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte.

B.- Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatuko den plangintzan azaldutako salbuespenekin, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik dauden ustiapenei lotutako baserriak edo eraikinak, gauzatu zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eraiki eta/edo geroztik zegokien udal-lizentzia lortu ondoren legeztatu zirenak, finkatu egingo dira.

Eraikuntza gehigarriak eraikitzea baimenduko da. Eraikuntza horiek nahiz aipatutako eraikinari elkartuta (multzo bateratua osatuz) nahiz atxikita –harekin bat datozen materialak eta konponbide arkitektonikoak erabiliz–, nahiz bakartuta –osasun-arrazoien, hirigintzakoen edo behar bezala justifikatzen diren bestelakoen ondorioz beharrezkotzat jotzen bada– antolatuko dira.

Cuando la explotación cuente con una o varias viviendas auxiliares, éstas se consolidan asimismo. Se autoriza incluso la disposición exenta de estas construcciones auxiliares en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario, con la consiguiente disociación de aquella construcción respecto de los establos, granjas y otras instalaciones similares.

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 edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak hala behar badute, eraikuntza ukuilu, abeletxe eta antzeko beste instalazio batzuetatik bereiz ezarriz.

Adierazitako eraikuntzak finkatzeak berekin dakar osotasunean zaharberritzeko edo berritzeko aukera, eta are eraikuntzak ordeztekoa ere. Kasu horretan, eraikuntza hiri-plangintzan ezarritako baldintza orokorretara egokitu beharko da, betez gero ordezpena bera bideraezin bihurtuko luketen alderdietan izan ezik..

Horrez gain, balio arkitektonikoa edo historikoa duten elementuak eta udalerriko katalogoan sartuta daudenak errespetatu egin beharko dira; horretarako, iraunarazi eta/edo berrerabili egingo dira.

Handitze-gorputzen altuerak ez du jatorrizko eraikinaren batez bestekoa gaindituko. Edozein modutan, orokorrean landaerabileretara zuzendutako eraikinetarako ezarritako eraikuntzaren altuerari eta solairu kopuruari dagozkien muga maximoak bete beharko ditu..

Dena den, hiri-plangintzan –Plan Orokor hau barne– ezarritako lursailaren mugekiko eta/edo beste eraikuntza, elementu eta jabetza batzuekiko tarte minimoak arautzen dituzten baldintzak bete beharko dira. Tarte horiek ezin izango dira laburtu.

C.- Lehendik dauden edo eraikuntza berriko eraikuntzako ordezpenik egotekotan, Udalak baimendu ahal izango du (horrela eskatzen bada) edo erabaki, bai aurretiko eraikuntzak lehen hartutakoetara, bai bere ezarpenerako proposatutako berrietara kokapen desberdinetako bere ezarpena (posible diren kasuan beste konponbide planteatutakoak baino egokiagoak kontuan hartzearen), arrazoi paisajistikoengatik, inpaktuko, higieneko, segurtasuneko, edo edozeinetako, justifikatuki, egokiak direla kontuan harturik.

Hura baztertu gabe, Hirigintza-Ondare katalogoan bertakotutako eraikuntzetan, aukera horren bideragarritasuna eta/edo egokitasuna, aztertu behar izango da, aipaturiko eraikuntzen edo/eta haien baliozko elementuen mantentzearen eta basesaren gaineko eraginetik ikuspuntutik, helburu hori lortzeko aurkakoa izatekotan baztertuz. Edonola ere, aukera horren bideragarritasunak, bere kasuan, gaian eskumena duen Administrazioak egindako aldeko txostena behar izango due.

4.- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunt berriak ezartzeko artikuluko 1. eta 2. idatz zatietan ezarritako baldintzak bete beharko dira, hau da, Gipuzkoako Foru Aldundiaren egiaztagiria lortu beharko da eta artikuluko honetan aipatzen den eraikinari lotzen zaion lur-eremuaren azalera minimoa izan beharko du..

Oro har, eta aipatutako ustiapen berriak ezartzeko ondorioetarako lehenetsuz, lehenik dauden eta Plan Orokor honetan ezarritako irizpideen arabera finkatu direnak

Lurzoru Hiritarrezineko araudi eta erabileren antolamendu-matzizean ezarritako lurzoruetan, eraikuntza berriko nekazaritza-ustiapen berriekin lotutako nekazaritza-izaera instalazioen eraikuntzak baimenduko dira, indarrean dauden xedapenen, bai indarrean dauden lurralde antolamendu tresnak, bai Plan hau barne, baldintza guztiak aurrez betetzen badira, eta planteatutako helburuentzako lehenik dauden eraikuntzen ezegokitasuna aurretik justifikatuz. Bere ezartzeari dagokionez, osagarri gisa, Plan Orokor honetan erregulatutako hirigintza antolamenduren gainjarritako baldintzako eremuak behar den bezala eta errespetatu beharko dira.

Babes bereziko landa zonetan, baimendutako erabilerenerako eraikin, bere kasuan, eta instalazio berrien eraikuntza, Plan honetako edukietaz gain, lege xedapenetan, plan eta proiektuetan, ezarritako irizpideetara egokituko da

5.- Bizitegi-erabilerak, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen komunen osagarriak..

A.- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunten etxebizitza osagarriak ezartzea eta/edo eraikitzea baimenduko da, baldin eta alde aurretik justifikatzen bada ohiko bizileku iraunkorrera zuzentzeko beharrezkoak direla:

- Ustiapenaren titularrarentzat edo titularrentzat eta bere oinordekoentzat, Plan Orokor hau onartu aurretik erabilera horretara zuzenduta dauden eta planak finkatzen dituen eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.
- Ustiapenaren titularrarentzat edo titularrentzat:
 - Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eta planak finkatzen
 - dituen, eta une hori baino lehen bestelako erabileretara zuzenduta egon arren bizitegi-erabilerak hartzeko modukoak diren eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.
 - Erabilera horretara zuzendutako oin berriko eraikuntzetan gaitu beharreko etxebizitzaren kasuan.

Dena den, etxebizitza bat edo gehiago baimentzeko ezinbestekoa izango da, besteak beste, aldez aurretik justifikatzea nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenak betetzen dituela bere titularrari edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasu bakoitzean exijitzen diren dimentsio eta bideragarritasun produktibo eta ekonomikoko baldintzak.

B.- Aurreko 43. artikulua 9. eta 10. idatz zatietan azaldutakoaren arabera, adierazitako etxebizitza osagarriak eraikuntza batzuetan edo besteetan ezartzeko honako irizpide hauek hartuko dira aintzat

- Lehenik, eta lehentasunez, Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi-erabileretara zuzenduta dauden eta finkatzen diren eraikinetan ezarriko dira.
- Bigarrenik, adierazitakoak bezalako eraikuntzarik ez badago, etxebizitzak bizitegi-erabileraz bestelakoetara zuzendutako gaur egungo beste eraikuntza batzuetan ezartzea baimenduko da, baldin eta beren ezaugarriak kontuan izanik xede horretara zuzentzeko baldintzak betetzen badituzte.
- Hirugarrenik, eta betiere aurreko bi konponbideetako bakar bat ere gauzatu ezin bada, xede horretara zuzendutako eraikuntza berrietan ezartzea baimenduko da.
- Osagarri gisa, bideraezina dela justifikatzen denean izan ezik, baimentzen diren etxebizitzak eraikuntza bakar batean ezarriko dira, eraikin berean alegia.

Indarrean dauden legerian, lurraldea antolatzeko tresnetan eta hiri-plangintzan (Plan Orokor hau barne) ezarritako irizpideekin bat datorrenean, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntza horiek handitzeko baimenak lehentasuna izango du xede horretara zuzendutako eraikuntza berriak eraikitzeko baimenaren aldean.

c) Gehienez ere, eta egun daudenak edo berriak barne, nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapen arrunt bakoitzari lotutako bi (2) etxebizitza ezartzea baimenduko da. Etxebizitza horiek lehendik bizitegi-erabilerara zuzenduta dauden eraikuntzetan ezarri beharko dira eta bat etorri beharko dute Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenarekin.

D.- Nekazaritza ustiapen arrunta baten, berria edo aurretik zegoena, laguntza etxebizitzen ezarpena baimentzen da, berarekin lotuta dauden eta aurretik dauden eta finkatuak diren bizitegi eraikinetan, ondoren azaltzen diren baldintzak betez:

a) Beharrezkoak izan daitezkeen eraberritzeko eta birgaitzeko obren irispide handiago edo txikiagoaren kalterik gabe, etxebizitza horiek Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi-erabilerara zuzenduta zeuden eraikuntzetan gaitu beharko dira.

Ez da baimenduko eraikuntza horiek helburu horretarako handitzea, honako kasu hauetan ez bada:

- Bizitegi-eraikuntzak 175 m²(s)–tik beherako azalera baldin badu, muga horretaraino handitzea baimenduko da.
- Ustiapenaren titularrek horri loturiko bi (2) etxebizitza baimentzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen badituzte eta eraikuntzak 350 m²(s)–tik beherako azalera baldin badu, muga horretaraino handitzea baimenduko da

Beharrezkoak izan daitezkeen eraberritzeko eta birgaitzeko obren irispide handiago edo txikiagoaren kalterik gabe, etxebizitza horiek Plan Orokor hau onartu aurretik bizitegi-erabilerara zuzenduta zeuden eraikuntzetan gaitu beharko dira.

Lehenik, aurretik dagoen eraikuntzaren eta ingurunearen baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, handitzea egokia dela justifikatu beharko da.

Bigarrenik, handitzearen ondorio izan litezkeen edonolako inpaktu negatiboak prebenitzeko eta/edo minimizatzeko neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira..

Hirugarrenik, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikuluan solairu berriko bizitegi-eraikuntzetarako ezarritako baldintzak bete beharko dira, baldin eta planteatutako handitzearen oinplanoko okupazioa 50 m²–tik gorakoa bada, edo handitze horren sabai-azalera aurretik dagoen bizitegiko sabai-azaleraren %20 baino handiagoa bada.

b) Ondorio horietarako ez dira zenbatuko eraikin berean edo eraikuntza-multzo berean dauden beste etxebizitza batzuk, baldin eta erregistro mailan ustiapenari atxikitzen ez baz.

c) Aurreko idatz zatian xedatutakoaren kaltetan izan gabe, eta gaitu nahi den etxebizitza kopurua edozein izanik ere, ez da loturik dauden finken banantzerik edo zatiketarik baimenduko, baldin eta banantze edo zatiketa horren ondorioz 35.000 m² baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, nekazaritza, abeltzaintzako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

d) Finkatu egiten dira gaur egun 35.000 m² baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikinak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu.

e) Artikulu honetako «3.B» idatz zatian ezarritako baldintzak, besteak beste, bete beharko dira.

Era berean, baimentzen da, hai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak betetz, agroturismo edo antzeko erabilen ezarpena, eraikuntza horietan.

f) Dagokion eraikuntzan etxebizitza baimendu, lehendik dagoena baino etxebizitza-kopuru handiagoa gaitu edo lehendik dagoen eraikuntzaren mota guztietako handitzeak baimendu baino lehen edo aldi berean, bertan dauden txabolak edo eranskinak eta ingurunea degradatzen duten gainerako elementuak eraisteko proiektua aurkeztu beharko da.

E.- Jarraian aipatzen diren landa-zona globaletan nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenen etxebizitza osagarriaren erabilera lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan ezartzea baimenduko da, baldin eta lehendik erabilera horretara zuzendu ez badira baina zuzentzeko modukoak badira, hurrengo idatz zatian erabilera hori solairu berriko eraikuntzetan ezartzeko azaltzen diren baldintzetan, eta ondoren adierazten diren salbuespenekin.

Salbuespen horiek, besteak beste, "F.f" eta "F.h"-en ataletan eta hurrengoetan. adierazitako baldintzekin zerikusia dute. Baldin eta bere bideraezintasuna eta/edo egokitasuna justifikatzen bada, erabaki ahal izango da zein eragindako eraikuntza eta bere inguruneko ezaugarrietara egokitzeko baldintza horien birdoitzea, zein bere ez aplikazioa.

F.- Baratzezaintzako edo abeltzaintzako ustiapen baten –berria edo lehendik dagoena– etxebizitza osagarri bat (1) ezartzera zuzendutako oin berriko eraikuntza bat eraikitzea baimenduko da, lurzoru hiritarezineko erabileren antolaketa eta erregulazio matrizean ezarritako zonetan besterik ez, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira, besteak beste:

a) Artikulu honetako «1.» idatz zatian aipatutako baldintzak eta nekazaritza-ustiapenaren baratzezaintzako eta/edo abeltzaintzako izaera egiaztatzea..

b) Ustiapenari loturik dauden lur-eremuetan etxebizitzaerabilerara zuzendutako edo zuzentzeko moduko eraikuntzarik ez dagoela egiaztatzea.

c) Aurreko «a» «b» eta «c» idatz zatietan azaldutako gainerako baldintzak betetzen direla egiaztatzea.

d) Gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak, besteak beste 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31. artikuluan azaldutakoak, egiaztatzea.

e) Etxebizitza nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenaren titularraren edo titularkidearen ohiko bizilekua dela egiaztatzea. Aldez aurretik, beste hainbat alderdiren artean, titular(kide)tasun hori justifikatu beharko da.

f) Artikulu honetako «2.» idatz zatian aditzera emandakoari jarraituz, eta Gipuzkoako Foru Aldundiak ustiapenari lotzen zaizkion lur-eremuen azalerari eta hedadurari buruz erabakitzen

duenaren kaltetan izan gabe, bizitegi-erakuntza berriak gutxienez 35.000 m²-ko azalerako finka beharko du, eta finka horri lotu beharko zaio erregistroan. Bestalde, eraikuntza kokatuko den lursaila, jarraitu fisikoa dena, 20.000 m²-koa edo handiagoa eta ustiapenaren zati izango da. Ondorio horietarako, elkarren ondoan dauden edo bide edo ibilgu publikoren batek bereizten dituen finka bereko lursailak bateratutzat joko dira

g) Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenak gutxienez bost urteko jarduera garatu izana ziurtatu beharko da.

h) Eraikuntza-baldintzak::

- Tarte minimoak:
 - Lurzoru urbanizaezineko mugara: 100,00 m
 - Lursailaren mugetara: 10,00 m.
 - Berariaz babestu eta/edo arautu beharreko elementu naturaletara (zuhaiztiak, ur-ibilguak, errepideak, bideak eta abar): Orokorrean exijitzen direnak, bai indarrean dauden legexedapenetan- lurraldea antolatzeko tresnak barne-, bai Plan Orokor honetan bertan..
 - Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan. lehendik dauden bizitegi-erakuntzak: 50,00 m.
 - Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan lehendik dauden bizitegiekoez bestelako eraikuntzak: 50,00 m.
- Azalera eraikigarri maximoa: 250,00 m²(t)

i) Urbanizazio-baldintzak:

Nahiz eraikuntza-proiektuan bertan, nahiz horren osagarri gisa, lursailaren urbanizazio-baldintzak –beharrezkoak diren aparkalekuen eta sarbideen kokapena barne– eta paisaia-tratamenduarenak zehaztuko dira, eraikuntza berriak landa-lurzoruan ahalik eta ingurumen-inpakturik txikiena sor dezan.

Higiene– eta osasun-baldintzak bermatuta eta behar bezala tratatuta geratu beharko dira, isurketak arazteko sistemari dagokionez batik bat.

j) Etxebizitza kopuru maximoa: 1 viv.

k) Baimendu egingo da nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenetan eta ostatu-erabilerak (landa-turismoa).

Nekazaritza ustiapen arrunta baten etxebizitza osagarrien kopurua ez da inoiz izango etxebizitza bat (1) baino handiagoa, ez kotitulartasun arrazoiengatik, ez ustiapen jaraunsleak bertan bizitzeagatik, ezta edozein beste arrazoiengatik ere.

6.- Nekazaritza ustiapenetara zuzendutako eraikinak

A.- Halakotzat joko dira zuzenean nekazaritza-ekoizpenera edo ustiapeneko erabileretara edo horien erabilera osagarri eta lagungarrietara (kortak; abeletxeak; ukuiluak; lastategiak; siloak; nekazaritzako makineria eta baserriko eta nekazaritza-industriako pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikuntzak; ustiapenaren nekazaritza-industria osagarriekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak; nekazaritza-industria, eta abar) zuzendutako eraikuntza eta instalazio guztiak, etxebizitza izan ezik.

B.- Nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berak finkatutako plangintzan edo berau garatzeko finkatutakoan ezarritako irizpideekin bat eginez desadostzat edo antolamenduz kanpokotzat jo diren eraikuntzak eta instalazioak izan ezik,.

Bere handitzearen efektuetarako aplikagarritzat hartuko dira eraikuntza berrietarako jarraian adierazitako baldintzak, bete ezinak ez badira behintzak, kasu honeta udalak, justifikatuz, egokitzen duen erabakia hartuko baitu. Aipatutako eraikuntzen sendotzeak daramatza, izaera orokorrarekin lotua, txabolak zein gehigarri prekariorak eta tejabanak ezabatu behar izatea, konfigurazioa eta eraikuntzaren taldearen eta bere ingurunearen irudi orokorra hobetzeko asmoz

C.- Aipatutako erabileretara zuzendutako eraikuntza eta instalazio berriek, eta jarraian adierazten direnek, lehendik dauden nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapenekin lotuta daudenek zein berriak direnek, nahitaez bete beharko dituzte, beste batzuen artean, honako baldintza hauek:

a) Bereizketa minimoa:

- Orokorrak:
 - Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 50,00 m.
 - Erabilera ez-landatarra duten eraikuntzetara, beste finka batzuetan daudenetara: 20,00 m².
 - Lursailaren mugara: 10,00 m.
- Abeltzaintzaustiapen intentsibo eta abeltzaintzako nekazaritza-industriara zuzendutako eraikuntzen kasua:
 - Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 400,00 m.
 - Ustiapenetik kanpoko beste finka batzuetan dauden eraikuntza ez-landatarretara: 100,00 m.
 - Lursailaren mugara: 10,00 m.

b) Eraikuntza jasoko duen lursailaren azalera minimoa: 10.000 m²

c) Eraikuntza maximoa: 1.000 m²

d) Solairu kopurua: l/l

e) Eraikinaren altuera: 5,00 m.

f) Eraikinaren luzaera maximoa: 50,00 m.

Aurreko aurreikuspenak aplikatuko dira, era berean, lehendik dauden eraikinetan ezartzea planteatzen diren baserri eta abelazkuntza-ustiapen intensiboko zuzendutako instalazioetan.

D.- Zoruan jartzen dire landaketa zuzeneko negutegien ezarpenak, hurrengo baldintzak beteko ditu. La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

- Bereizketa minimoak:
 - Lursailaren mugara: 5,00 m.
 - Erabilera ez-landatarra duten eraikuntzetara, beste finka batzuetan daudenetara: 20,00 m.
- Solairuaren okupazio maximoa:
 - < 5.000 m² 20%
 - > 5.000 m² y < 20.000 m² 1.000 m² ó 10%
 - > 20.000 m² 2.000 m² ó 5%

E.- Bere ezarpenerako, beharrezkoa izango da, bere alderdi desberdinetan eskumena duten organismoek aldeko txostenak ematea.

F.- Bermatuta geratuko dira: higienikoa-osasunerako baldintzak eta bereziki, isurketa-arazketako eta saneamenduko sistema; ur-hornikuntza hornidura; elektrizitate-hornikuntza eta kanpoko argiteria; dokumentu honetan ezarritako baldintza orokorren testuinguruan, sarbidea; beharrezkotzat hartzen diren beste zerbitzu batzuk.

Hauetako edozein zerbitzu eta azpiegiturek, proiektatutako eraikin edo instalazioa eraikitzeke baldintzak eta aurrez ikusitako jardueretako bereko garapena, betetzen ez badituzte, baimena haien egokitze zuzen eta betea lortzeko beharrezkoak diren jokaeretan eta lanak egitera, eta baita eraikuntzako sustatzaileak ordaintzera baldintzatuko da. Helburu horrekin, beharrezkotzat jotzen diren abalak edo baldintzak eskatuko dira.

52.artikulua.- Nekazaritza-erabilera profesionalizatugabeak.

1.- Kokaleku-baldintzak..

Oro har, nekazaritza-erabilera profesionalizatugabeak erabilera hori onargarria den zonetan ezartzea besterik ez da baimenduko, baldin eta, besteak beste, hiriplangintzan arautzen diren

gainjarritako baldintzatzaileen xede diren espazioak eta espezieak begiratu edo babestuko direla bermatzen bada.

Aisialdiko baratzeak garatzeko eta gauzatzeko egiten diren proposamenak eta hartzen diren erabakiak dagozkien plan edo proiektuetan horri buruz zehazten diren irizpide espezifikoetara egokituko dira orokorrean.

2.- Lursail minimoa.

Lursail minimoa laborantzako unitate minimoa zehaztearen ondorioetarako finkatutakoa izango da Plan Orokor hau onartu aurretik azalera txikiagoa duten lursailen kasuan izan ezik, horietan jarduera hori ezarri ahal izango baita 2.000 m² baino handiagoak direnean.

Aisialdiko baratzeei dagokienez, dagozkien berariazko plan edo proiektuetan zehazten diren irizpideen arabera jardungo da..

3.- Eraikuntza-baldintzak.

A.- Aurreko 1. idatz zatian adierazitako besterik ez, lursail bakoitzean lanabesak gordetzeko edo korta txikiak edo ukuilu ez-profesionalak bezala erabiltzeko txabola berri bat eraikitzea baimenduko da. Dena den, titulu honen lehen kapituluan exijitzen diren baldintza orokorrak bete beharko dira..

B.- Halaber, adierazitakoak ez ezik, honako baldintza hauek ere bete beharko dira:

- Lursail jarraituaren azalera minimoa: 2.000 m².
- Sabai-azalera eraikigarri maximoa: 8,00 m²(t)
- Eraikuntzaren altuera: 2,50 m.
- Lursailaren mugarekiko tarte minimoak: 5,00 m.
- Lursailaz kanpoko edozein eraikuntzarekiko tarte minimoak: 50,00 m.
- Eraikuntza-ezaugarriak:
 - Lehentasunez, material ez-iraunkorrekin eraikiko dira, akabera pintatuarekin eta teilazko estalkiarekin, erraz desmuntatzeko modukoak izango dira, eta horretarako oso zimendu txikiak izango dituzte..

Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatutako arrazoen ondorioz, material iraunkorrekin eraikitzea baimenduko da.

- Ezin izango dute ur-hornidurarako edo hondakin-uren hustuketarako instalaziorik izan.
- Paisaiari egokitzearren, udalak paisaiaren gaineko interferentzia ahalik eta txikiena izango den lekuan koka daitezzen, egiturako edo fatxadako eta estaldurako material

jakin batzuk erabil daitezten eta inguruneari hobeto egokituko zaizkion kolore eta formak zehatz daitezten eskatu ahal izango du.

- Txabola bat eraikitzeko lizentzia jabetzarik gabe emango da beti..

C.- Aisialdiko baratzeak direla kontuan hartuta, aurreko A eta B idatz zatietan araututako alderdiei dagokienez, kasuankasuan dagozkien plan edo proiektuetan zentzu horretan zehazten diren irizpideak aplikatuko dira

4.- Beste gai batzuk.

Gaur egun dauden txabolak edo bizitegi-erabileraz bestelako eraikuntzak finkatu egiten dira, antolamenduz kanpokotzat jo ez badira eta/edo landa-ingurunea degradatzen ez badute behintzat. Ez da inola ere eraikin horietan bizitegi-erabilerak ezartzea baimenduko.

53.artikulua.- Baso-erabilerak.

1.- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenerako luraren egokitasuna urratuko ez duten lekuetan landatuko dira zuhaitzak.

2.- Zuhaitzi-landatze estentsiboak egin ahal izateko, aldez aurretik nekazaritzaren eta mendien arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentuaren txostena eskatuko da beti..

Ildo horretan bertan, baso-masak landatzean, edozein eremutan landatzen direla ere, besteak beste, gai horretan eskumena duen administrazioak (adierazitako Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentua barne) ezarritako irizpide orokorrak errespetatu beharko dira, are sail landatu horien eta lursail mugakideen artean zein beste finka batzuetan dauden eraikuntzetara utzi behar diren tarte minimoei dagozkionak ere..

54.artikulua.- Herri-lanei lotutako erabilerak eta instalazioak.

1.- Kontuan hartutako erabilerak eta instalazioak..

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 instalazio osagarriak hartuko dira halakotzat, betiere landa-ingurunean ezarri behar badira, eta beren ezarpenesparrua Plan Orokor honek sistema orokor gisa izendatuki definitu ez duenean..

2.- Kokatzeko irizpideak

Aipatutako erabilerak eta azpiegiturak Plan Orokor honetan baimenduta dauden zonetan kokatuko dira, bakarrik, eta haien trataera baldintzekin bat etorriko da.

Horrez gain, planteatutako helburuen izaerak horretarako aukera ematen duenean, espazio, instalazio eta elementu berak erabiliko dira, horiek lurraldean ezartzearen ondorio diren eraginak kontzentratzearen eta/edo minimizatzearen

3.- 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, aldez aurretik plan berezi bat formulatzeko behin-behineko eskakizuna ere..

Nolanahi ere, dagokion administrazioak haren funtzioen eta eskumenen indarrez formulatutako espedienteetan eta proiektuetan biltzen diren zehaztapenak hartuko dira aintzat..

4.- Lursail-ekarpena.

Oro har, laborantzako unitate minimoa arautzeko indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa izango da lursailaren azalera minimoa.

Azalera hori ondorio horietarako aurreikusitakoa baino txikiagoa izan daiteke, baldin eta adierazitako xedapenekin eta dagozkien azpiegiturak arautzen dituzten lege-xedapen espezifikoen bildutako exijentziekin bat badator eta, aldi berean, udalak egokitzen jotzen badu.

Dena den, azalera hori ez da 5.000 m²-tik beherakoa izango.

Horrez gain, lursaileko lur-eremuen multzoak osotasun jarraitua osatu beharko du.

Lursailen eta instalazioen arteko lotura Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da..

5.- Tarte minimoak:

Oro har, adierazitako obrak eta horien berezko instalazioak lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeko tresnak barne– ezarritako tarteei eta atzerapenari buruzko irizpideetara egokituko dira. Edonola ere, distantzia hori honakoa izango da gutxienez:

- Lursailaren mugara, bide publikoetara eta ur-ibilguetara: 15,00 m.
- Gaur egun dauden etxebizitza-erakuntzetara: 100,00 m.

Halaber, kapitulu honen gainerako artikuluetan mota guztietako eraikuntzetarako definitzen diren tartek ordainzka aplikatzekoak izango dira..

6.- Eraikuntza-baldintzak:

Udalak, arrazoitutako erabakiaren bidez, egokitzat jotzen dituen berariazko eraikuntza-baldintzak xedatuko ditu kasu bakoitzean. Edonola ere, dokumentu honetan lurzoru urbanizaezinerako ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

Arau orokor horiek betetzearen kalterik gabe, eraikigarritasuna eta proiektatutako instalazioen forma arautzen duten gainerako baldintzak behar bezala eta zorrotz justifikatu beharko dira egin nahi diren zerbitzuekin lotutako premia eta exigentzien ikuspegitik..

7.- Aparkalekua

Zuzkidura minimoa: Plaza bat (1)./ 100 m²(t)

8.- Azpiegiturak eta urbanizazioa:

Sarbideak, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, kanpoko argiak eta gainerako zerbitzuak ebatzi beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da – zoladurak eta lorategiak barne–, oro har ezarritako landa-ingurunean integratzeko arauen eta gomendioen barruan..

55.artikulua.- Nekazaritza-industriak lurralde-ustiapenera lotuta ez daudenak.

1.- Halakotzat joko dira lurzoru urbanizaezinean ezartzekoak diren eta nekazaritza, abeltzaintza lanetako ustiapen baten erabilera osagarriak ez diren nekazaritza-industriak, eta kasu guztietan 2.000 m²(t)ko zabai-azalera baino handiagoa edo aire zabalean maniobratzeko gunea edo bilegi gunea 5.000 m² (p)koa baino handiagokoa dutenak.

2.- Bere kokapena, matrizean adierazitako guneeetan baimenduko da bakarrik, beti ere, espazioen babesa eta gainjarritako planeatze urbanistikoan araututako baldintzatzaileak betetzera baldintzatuta gainera.

3.- Eraikuntzako eta urbanizazioko baldintzak:

- Ekarpen gisa jarritako lursail minimoa: 20.000 m²
- Eraikuntzek hala gai horretan indarrean dauden lege xedapenetan—behin betiko onartuta dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne— nola Plan Orokor honetan bertan eta, hala badagokio, berau garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako baldintza orokorrak beteko dituzte. Horri dagokionez, ibilgailu- sarbidea antolatzearen ondorioetarako landa-erabilerez bestelakotzat joko dira..

56.artikulua.- Bizitegi-erabilera autonomoak.

A.- HAPO hau indarrean sartu aurretik, legalki bertan bazeuden, jada bizitegi-erabilera bazuten eta antolamenduz kanpokotzat jo ez direnak, eta zigor espedienterik ez dutenak, finkatzen dira,

B.- Indarrean dauden lege-xedapenetan –lurraldea antolatzeko tresnak barne— ezarritako irizpideetara egokitzen denean, eraikuntza horiek ordezte baimenduko da, baldin eta horien egoerarekin lotuta dauden arazoiek edo behar bezala justifikatutako bestelako zirkunstantziak hala aholkatzen badute. Horretarako gauzatu beharreko jardunen multzoak lehendik dauden eraikuntzak eraberritzeko eta birgaitzeko jardunen berezko izaera edukiko du.

C.- Ez da baimenduko bizitegi-erabilera autonomora zuzendutako eraikuntza berrien eraikuntzarik. Eta ez da baimenduko erabilera horren ezarpena bestelako erabilera batera zuzendutako lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan.

D.- Ondorio horietarako, eraikuntza finkatutzat joko da, lehendik duen eraikigarritasunarekin – eraikuntza. Finkatze hori ez da hedatzen eraikuntza nagusitik hurbil edo berari atxikita dauden txabola, teilape eta gainerako eranskin prekarioetara; eta aipatutako elementu guztiak desagerraraziko dira adierazitako ordezteari ekin aurreko baldintza gisa, baita lehendik dagoen eraikuntzaren birgaitzeari ekin aurreko baldintza gisa. Jardun horietako edozein baimentzeko ezinbestekoa izango da eraikuntzak eta inguruneak osatzen duten multzoaren konfigurazioa eta irudia orokorrean hobetzea.

Ez da eraikigarritasun hori gehitzerik baimenduko.

E.- Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación física y jurídicamente diferenciada, siempre que ésta cuente con una superficie de techo superior a 400 m²(t). La autorización de ese número de viviendas queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 200 m²(t). En caso contrario se autorizará la implantación de una (1) vivienda.

Oro har, eta jarraian adierazten diren salbuespenen kalterik gabe, fisikoki eta juridikoki bereizitako eraikuntza bakoitzean gehienez ere bi (2) etxebizitza ezartzea baimenduko da, baldin eta eraikuntzak 400 m²(s)-tik gorako sabai-azalera badu. Etxebizitza kopuru hori baimendu ahal izateko ezinbestekoa izango da 200 m²(s)-ko etxebizitza-tamaina minimoa ahalbidetzeko beharrezkoa den eraikigarritasuna izatea. Bestela, etxebizitza bat (1) ezartzea besterik ez da baimenduko.

57.artikulua.- Baimen daitezkeen beste erabilera eta eraikuntza ez-landatar batzuk

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Lurzoru urbanizaezinean kapitulu honen gainerako artikuluetan aipatutakoez bestelako erabilerak eta eraikuntzak ere baimen daitezke, baldin eta orokorrean lurzoru horretan edo berariaz Plan Orokor honek bereizten dituen zona globaletariko bakoitzean ezartzea indarrean dauden legerian eta lurraldea antolatzeko tresnetan ezarritako irizpideekin bat badator.

Zehazki, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin bat datozen ingurumena babesteko erabilerak, aisialdiko eta atsedenaldirako erabilerak, ekipamendukoak, hirugarren sektorekoak eta azpiegiturei dagozkienak baimen daitezke (Besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28. artikulua 3. eta 5. idatzi zatietan etia indarrean dauden lurralde antolamendurako instrumentoetan.).

Lurzoru urbanizaezinean baimentzearen ondorioetarako, bertan ezar daitezkeen hirugarren sektoreko erabilerak ekipamendu- erabilerekin parekagarritzat joko dira.

B.- Erabilera horiek eta, hala badagokio, horiei lotutako eraikuntzak ezartzeko baimena emateko, ezinbestekoa izango da, kasu bakoitzean, hala adierazitako legerian eta lurraldea antolatzeko tresnetan, nola Plan Orokor honetan ezarritako irizpide material eta formalak betetzea. Plan Orokor honi dagokionez, baimen hori lortzeko behar-beharrezkoa izango da adierazitako erabilerak bertan bereizitako zona globalaren erregimen espezifikorara egokitzea eta erabilera horiek hirigintza-antolamendua arautzen duten baldintzatzaileekin bateragarriak izatea..

Testuinguru horretan, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren aipatutako Legearen 28. artikulua 5. idatzi zatietan arabera titulartasun pribatuko ekipamendu-erabilerak, hirugarren sektorekoak eta zerbitzu-azpiegituren erabilerak baimentzeko eta ezartzeko nahitaezkoa izango da landa-ingurunean ezarpena egiteko egokitasuna justifikatzea eta, era berean, interes publikoko aitorpena lortzea aurretik artikulua berdina eta garapen Dekretuan ezarritakoaren arabera..

C.- Adierazitako erabilerak baimentzeko, aldez aurretik haiek ezartzeko beharrezkotzat jotzen den plan berezia egitea eta onartzea eskatu ahal izango da..

Edonola ere, plan berezi hori derrigorrezkoa izango da eraikuntza eta instalazio berrien eraikuntza eta komunikazio-azpiegitura eta hiri-zerbitzuen azpiegitura berriak gauzatzeko behar duten ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak ezartzen direnean

D.- Plan berezi horrek eta kasu bakoitzean egin beharreko proiektu teknikoak edo proiektu teknikoek beharrezkoa den zehaztasunarekin eta horietako bakoitzaren berezko eskala eta irispidearekin definituko dituzte esku-hartzeak justifikatzen dituen jardun eta obra guztiak, urbanizazio-obra barne (lurmugimenduak, azpiegiturak, lorategiak, etab.), eta eraginpeko lur-eremuen eta ingurunearen izaera landatarra begiratzen dela bermatzeko eta ingurumen-inpaktu negatiboak, paisaia arlokoak edo beste edozein izaeratakoak ezabatzeko eta/edo minimizatzen neurriak.

E.- Aipatutako Plan Bereziak eta haren proposaketek Ingurumen Eraginaren baterako ebaluaketa baharko dute

2.- Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzea, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan

Hurrengo 3. idatz zatian araututako kasuaren kalterik gabe, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikuntzetan baimentzen dira erabilera hauek. Edozein modutan, horiek baimentzeko eta ezartzeko honako baldintza hauek bete beharko dira, beste batzuen artean:

A.- Ez dira halakotzat hartuko honako zirkunstantzia hauetan guztietan edo horietakoren batean dauden eta lehendik zeuden eraikuntzak:

- * Plan Orokor honek zein berak sustatutako edo berau garatzeko sustatutako plangintzak antolamenduz kanpokotzat jotzen dituenak.
- * Eraiki zirenean indarrean zegoen hirigintza-erregimenarekin eta Plan Orokor honetan ezarritakoarekin bat ez datozenak.
- * Eraiki zirenean zegokien udal-baimenik gabe, eta Plan Orokor honetan ezartzen den hirigintza erregimenarekin bat ez datotzenak.
- * Amaitu gabeko hirigintzako diziplina-espediteren baten xede diren edo izan diren eraikuntzak.

B.- Adierazitako erabilerak Plan Orokor hau onartu aurretik berez nagusiak edo autonomoak –ez beste batzuen osagarriak– ziren erabileretara zuzenduta zeuden eraikuntzetan ezartzea baimendu ahal izango da. Zehazki, ez da baimenduko besteak beste bordetan, txaboletan edo erabilera osagarrietara bideratzen diren antzeko eraikuntzetan ezartzea

C.- Eraikuntza horiek berreraikitzeke edo birgaitzeko, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak bete beharko dira, eta irizpide horiek betetzen ez badira ezin izango da halako esku-hartzerik gauzatu.

D.- Orokorrean, eraikuntza horiek Plan Orokor hau onartzen den unean dituzten ezaugarriekin –eraikuntzaren parametro formalak, hirigintza-erakigarritasuna, eta abar– finkatutzat hartuko dira, honako hauek izan ezik::

- Aurreko «A» idatz zatian azaldutako zirkunstantziaren baten edo batzuen eraginpean dauden eraikuntzak edo horien zatiak.
- Eraginpeko lur-eremuen eta eraikuntzen zein horien ingurunearen ingurumen-baldintzak, paisaiari dagozkionak eta abar begiratzea eta mantentzea bermatzeko eta multzoaren konfigurazioa eta irudi orokorra hobetzeko ezabatu behar diren eraikuntzak edo horien zatiak.

Hala, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta gainerako elementu degradatzaileak ez dira finkatutzat hartuko eta ezin izango dira zenbatu adierazitako eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako.

E.- Ez da eraginpean dauden finken banantzerik baimenduko, baldin eta banantze horren ondorioz 35.000 m² baino azalera txikiagoa duten lursailak edo finkak sortzen badira, egun dauden nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako beste ustiapen batzuei atxikiko zaizkiela bermatzen denean izan ezik.

F.- Ondorio horietarako, finkatu egiten dira gaur egun 35.000 m² baino azalera txikiagoko finketan dauden eraikuntzak; haatik, finka horiek ezin izango dira banandu

G.- Aldez aurretik, garatu eta ezarri nahi diren erabilera, eraikuntza eta instalazioen interes publikoa deklaratu beharko da, eta landa-ingurunean kokatu beharra justifikatu..

3.- Eraikuntza berrietan Ekipamendu komunitarioko erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzea.

Salbuespen gisa, eta proposatutako helburua aurretik dauden eraikinetan ezartzerik ez badago, aipatutako erabiletara zuzendutako eraikin berrien eraikuntza baimendu ahal izango da, besteak beste, hurrengo baldintza guztiak betetzen badira:

A.- Ezarpena baimentzen da Plan Orokor honen erabilera erregularizazioan baimendutako zonetan bakarrik

Gainera, zona horien barruan debekatuta dago hirigintzaantolamenduari gainjarritako baldintzazaileek eraginpean hartzen dituzten espazioetan ezartzea, bertan ezartzeak baldintzazaile horien berezko helburuak betetzen aktiboki eta eraginkortasunez laguntzen duela justifikatzen ez bada behintzat..

B.- Baimendu aurretik nahitaez justifikatu behar da erabileren eta haiekin lotuta dauden eraikuntzen interes publikoa, indarrean dagoen legearekin bat etorriz, eta landaingurunean ezartzea beharrezkoa edo komenigarria dela.

Edozein modutan, aipatutako justifikazioa eta aitortpena hurrengo idatz zatian aipatzen den plan berezia izapidetzean eta onartzean egiten direla eta/edo testuinguru horretan egiten direla ulertuko da.

C.- Halaber, hirigintza-arau hauetan adierazitakoaren arabera, aldeztu aurretik eta nahitaez plan berezia formulatu eta onartu beharko da. Plan horrek, beste hainbat alderdiren artean, honakoa justifikatu beharko du:

- Proposatzen diren erabileren eta eraikuntzen interes publikoa, betiere aldeztu aurretik aitortu ez bada.
- Proposatutako jarduerak eta eraikuntza landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa eta/edo egokia dela..
- Lehendik dauden eraikuntzetan osorik zein zati batean ezartzea bideraezina dela.

Plan berezi horrek, beste hainbat alderdiren artean, eraginpeko lur-eremuen eta horien ingurunearen ingurumen-baldintzak eta baldintza naturalak begiratzeko, mantentzeko eta, hala badagokio, lehengoratzeko egokitzat jotzen diren ingurumen eta paisaia alorrean esku hartzeko irizpideak zehaztuko ditu..

D.- Ekarpenean gisa jarritako lursailaren azalera minimoa: 50.000 m².

Jarritako lursailak, nahiz eta aipatutako azalera baino handiagoa izan, eremu espaziala eta fisikoki jarraitua osatu beharko du eta planteatutako eraikuntzei eta jardueri loturik geratuko da ondorio guztietarako –erregistro mailan eta abar–.

E.- Tarte minimoak:

- A los límites de la parcela: 10,00 m.
- Lurzoru urbanizaezinaren mugara: 250,00 m.
- Beste finka batzuetan dauden eraikuntza landatar edo ez-landatarretara: 250,00 m.

F.- Sabai-azalera eraikigarri maximoa:

- Lursaila < 6,0 Ha. 1.000,00 m²(t)
- Lursaila > 6,0 Ha. 1.200,00 m²(t)
- 6 Ha ko azalera duten lursaiek izanez eta aurrez justifikatzen bada, egingo den plan bereziak aipatutako sabai-azalera eraikagarria igo lezake.

G.- Aparkaleku-zuzkidura minimoa: 1 plz./100 m²(t).

H.- Etxebizitza osagarria: 1 etx./lurs. (maximoa).

Instalazioak ustiatzen edo zaintzen dituzten pertsoneri zuzenduko zaie, eta baimendutako eraikigarritasunaren barruan eraikiko da, eraikin nagusian integratuta.

I.- Planteatutako erabilera eta eraikuntzekin lotuta dauden beharrei erantzuteko neurri eta aurreikuspen egokiak zehaztu eta gauzatu beharko dira honakoak bezalako gaietan: Sarbideak; ur-hornidura; saneamendua; energia-hornidura eta kanpoko argiak; telefonia; eta komenigarritzat jotzen den beste edozein zerbitzu eta azpiegitura.

Zehaztu eta gauzatu diren neurriek eta aurreikuspenek multzo osoaren tratamendu eta urbanizazio egokia bermatuko dute, baita eraginpeko lur-eremu eta eraikuntzen eta horien ingurunearen ingurumen-baldintzak begiratzea, mantentzea eta, hala badagokio, lehengoratzea ziurtatu ere.

J.- Hirigintza-arau hauetan ezarritako aplikazio orokorreko gainerako baldintzak.

K.- berezi horrek ezartzen dituen gainerako baldintzak.

4.- Titularitate eta sustapen pribatuko zerbitzu azpiegituren erabilerak

Erabilera autonomo gisa ezarri ahal izateko, Hirigintza Arauetan ezarritako baldintza eta irizpide orokor guztiak bete beharko dira, eta baita ere aurreko artikuluetan obra publikoei lotutako erabileretarako eta instalazioetarako ezarritakoak ere.

Artikulu horretan xedatutakoari jarraiki, planteatzen diren helburuen izaerak ahalbidetzen duen heinean, espazio, instalazio nahiz elementu berdinak erabiliko dira operadore desberdinen premiei erantzuteko. Horrela, erabilera hori ezartzeak lurraldean izan dezakeen eragina kontzentratu eta, aldi berean, minimizatu egin nahi da.

Kasu horietan, debekatuta dago bi instalazio bereizi baino gehiago jartzea 1.000 m-ko radioan.

58. artikulua.- Laket guneak

Arlo honetan indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideak derrigor bete behar izateaz gain, baimena eman ahal izateko beharrezkoa izango da, beste batzuen artean, honako baldintza hauek ere betetzea:

A.- Aldez aurretik, proiektatutako erabilera eta instalazioak interes publikokoak direla aitortu beharko da, eta landa ingurunean ezarri beharra justifikatuko da.

B.- Plan Orokor honen erabileren araudian baimendutako eremuetan bakarrik ezarri daitezke.

C.- Laket guneak ezartzerakoan, kontuan hartuko da ingurunearen paisaia edo ingurumena degradatzea ekarriko ez duten baldintzatan ezarri behar direla, eta formalizaziorako beharrezkoak diren zuhaitzak landatuko direla.

D.- Sarbideei zein soluzio ematen zaion justifikatu beharko da; horrela, punta puntako sasoian, sarbideak ez dira arazo izango bide-sare orokorrerako edo tokiko bide-sarerako. Gainera, barrutiaren barrualdean kanpin-dendak edo "ruloteak" jartzeko plaza kopuru adina aparkaleku jarriko dira, bisitariarentzako aparkalekuez gain.

E.- Uraren hornidura, saneamendua, argindarraren hornidura, telefonoa, argiteria eta gainerako zerbitzuetarako soluzioak ere emango dira, bereziki azpimarratuz ur zikinak arazteko eta isurtzeko sistemari eman beharreko soluzioa, instalazioaren tamainaren eta gehieneko edukieraren araberakoa.

F.- Debekatuta dago kanpatzeko plazen multzoaren gainean elementu iraunkorrik jartzea, kanpin instalazioa egoitza iraunkorrerako eremu bilakatzea saihesteko.

G.- Proposatutako jarduketaren irismena nahiz tamaina kontuan hartuta, eta ukitutako eremuaren ezaugarriak eta baldintzak aintzat hartuta, Udalak esan dezake baimena eman aurretik Plan Berezi bat formulatu eta onetsi beharko dela.

59. artikulua.-Landaguneak

1.- Landagune hauek definitu dira Elgoibarren, eta "E.I.4-Lurzoruaren sailkapena. Areen eta alorren mugapena" planoan jaso dira:

- San Lorentzo.
- San Migel.
- San Pedro

2.- Definitutako landaguneen barruan dauden eraikinak finkatu egiten dira.

3.- Honako etxebizitza kopuru hau eraikitzea baimenduko da.

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| 3.1.- San Lorentzo landagunea: | 3 etxebizitza |
| 3.2.- San Migel landagunea. | 4 etxebizitza |
| 3.3.- San Pedro landagunea: | 3 etxebizitza |

4.- Eraikin berriek honako baldintzak beteko dituzte:

Baserriaren kokaleku izango den Lurzoru Hiritarrezinari esleitutako kategoriaren ondoriozko baldintzak errespetatuko dira.

Mugetarako tartea: 5 metroko tartea utziko da gutxienez lurzatiaren mugekiko, betiere ur-ibilguen, errepideen eta bideen babes arauetan ezarritako distantziak errespetatu beharko direlarik.

Etxebizitza kopurua: Etxebizitza kopurua dokumentazio grafikoan mugatzen da.

Eraikitako gehieneko azalera: 200 m² etxebizitza baten kasuan eta 400 m² bi etxebizitzen kasuan.

Baldintza bolumetrikoak: Gehienez ere bi oin eta estalkipea, bolumetria sinplearekin.

2, 3 edo 4 isurialdeko estalkia egingo da, % 30etik % 35era bitarteko maldarekin. Eraikinaren gehieneko altuera 7 m-koa izango da teilategalaren beheko ertzeraino eta 10 m-koa estalkiaren punturik altueneraino, lur naturalaren punturik baxuenetik neurtuta.

Eraikinaren baldintzak: Lurzoru Hiritarrezinean dauden etxebizitzaren baldintza berdinak beteko dituzte.

a) Saneamendua, instalazioak eta obra osagarriak: Eraikuntzarekin batera, lurzatiari tratamendu egokia emango zaio sarbideei, aparkalekuei, lorategiei, itxiturei eta abarri dagokienez. Garrantzi berezia emango zaio hondakin urak arazteko eta isurtzeko sistemari. Ez da lur naturala nabarmen aldatuko duen lur mugimendurik egingo.

b) Sarbideak eta kokalekua: Lehendik dauden azpiegituren gainean kokatuko da, bide berriak ireki beharrik gabe. Udalak, hainbat aukera aztertu ondoren, egokiena iruditzen zaiona hautatu beharko du, paisaia duen eraginaren arabera eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustategiari dagokionez izango duen funtzionalitatearen arabera.

V Bosgarren titulua. Gainjarritako baldintzak, Neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsagarriak.

LEHEN KAPITULUA Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzaileak.

60.artikulua.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak. Irizpide orokorrak.

1.- Hiri-plangintza orokorraren zein berau garatzeko sustatutakoaren emaitzako hirigintza-antolamendua hurrengo artikuluan identifikatzen diren elementuak eta errealitateak tratatzeko erregimena arautzen duten zehaztapenekin osatzen da. Izan ere, elementu eta errealitate horien ezaugarri eta zirkunstantziak bereziki kontuan hartzea justifikatzen dute, nahiz begiratzeko eta iraurazteko, nahiz lehengoratzeko edo hobetzeko, nahiz zuzentzeko edo ezabatzeko.

Errealitate eta elementu horiek, baita horien tratamendua arautzen duten parametroen multzoak ere, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile gisa identifikatzen dira.

2.- Gainjarritako baldintzatzaile horiek nahiz Elgoibarko hiri-plangintza baino goragoko maila arauemaileko lege-xedapenetan –behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne– nahiz plangintza horretan dute jatorria.

Horrexegatik, baldintzatzaile horien izaera eta/edo maila arauemailea edo orientagarria kasu bakoitzean nahiz lege-xedapen haietan –adierazitako lurraldea antolatzeko tresnak barne– nahiz aipatutako udalaren hiri-plangintzan ezarritakoa da..

3.- Salbuespenak salbuespen, baldintzatzaile horiek eraginpean hartzen dituzten lurralde-esparruak Plan Orokor honen «E. Planoak» dokumentuko «E.II.2. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» planoan islatutakoak dira.

Dena den, baldintzatzaile horien jatorria udalaren hiri-plangintzarena baino goragoko maila arauemailea duten xedapen eta/edo tresnetan badago, horien ondorio denari jarraituko zaio, are eraginpeko esparruak identifikatze eta mugatze zehatz eta ofizialari dagokionez ere. Horrexegatik, hain zuzen, Plan Orokor honen aipatutako planoan islatutako mugaketa beste xedapen edo tresna horietan bildutakoaren erreferentzia edo argigarri soiltzat hartuko da, izendatuki hala adierazten denean udal-plangintza horrek dagozkien baldintzatzaileek eraginpean hartzen duten esparruaren hedadura handiagoa planteatzen ez badu.

Aldi berean, baldin eta baldintzatzaile horiek jatorria Plan Orokor honetan bertan badute, ondorio guztietarako ulertuko da Plan Orokor honetan islatzen den horien mugaketa plana garatzeko sustatutako plangintzaren bitartez berregokitu eta/edo osatu ahal izango dela.

61.artikulua. - Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak sistematizatzeko erregimena

Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak tratatzeko erregimen orokorra baldintzatzaileen oinarrizko modalitate hauek bereiziz sistematizatzen da:

- Gainjarritako Baldintzak (Csp)

1.- Definizioa .

Kategoria honen barnean kartografiatzen eta definitzen dira baldintza gainjarri batzuk; beste antolaketa kategoria batzuei gainjartzen zaizkie, eta mugatu egiten dute jarduera zenbait garatzeko modua, kasu bakoitzean sor daitekeen arrisku motaren arabera.

2.- Bokaziozko erabilera.

Jarraian aipatuko ditugun baldintzatzaileen dagokienez, oro har horiek erasandako eremuak mugatuko ditu garapenplangintzak; eta lurzoruen kontserbazio eta egonkortasuna arriskuan jartzen duen edozein jarduera egiteko baimena emateko orduan bete beharreko irizpide eta baldintzak ezarriko ditu. Horren guztiaren helburua da, jarduera horrek, berme tekniko nahikoak izanda, arrisku naturalen kontrolerako eragin negatiborik ez sortzea; eta horrez gain, babestu nahi diren baliabideen kalitatea babestea, babes-funtzioak, landa-garapena eta kasu bakoitzean esparru natural babestuei ematen zaien erabilera publikoaren garapena gauzatzea..

3.- Nekazaritza eta Basozaintzako Alorreko Lurralde Planarekiko eta Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetako kategoriekiko lotura

Nekazaritza eta Basogintzako Alorreko Lurralde Planean eta Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetako izen bereko kategoriekin bat datoz

4.- Lurralde-garapena..

Funtsean, gainjarritako baldintza mota hauek bereizi dira:

1.- INTERES ARKEOLOGIKOA DUTEN AREAK

- Kultura-Intereseko Ondasunen Erregistroan, Monumentu- Multzoen Kategorian Bildutakoak.
- EAEK monumentu edo monumentu-multzo aitortzeko proposatutakoak.
- Euskal Autonomia erkidegoak balio arkeologikoa izan lezaketen zona gisa deklaraturakoak.
- Euskal kultur ondasunaren inbentario orokorrean monumentu multzoaren kategoriaz inskribatuta

2.- FAUNA BABESTUA ESPEZIEEN BANAKETA AREAK:

Interes bereziko Areak:

- Schreibers saguzara
- Saguzar mediterranea
- Bisoi europarra

Lehentasunezko banaketa areak

- Bisoi europarra
- Schreiber muskerra

Eraldatutako puntu-kalteberak

- Sai zuria

3.- URPEAN GERA DAITEZKEEN ZONAK

EAEko Uholdeen Prebentziorako Plan Integralak errepika-denboren arabera bereizitako zonak dira, honakoak:

- 10 urteko errepika-denboran urpean geratzeko arriskua.
- 100 urteko errepika-denboran urpean geratzeko arriskua.
- 1.000 urteko errepika-denboran urpean geratzeko arriskua

4.- KUTSATUAK EGON DAITEZKEEN LURZORUAK

Honetan sartzen dira lurzoria kutsa dezaketen jarduera edo instalazioak dituzten edo izan dituzten EAEko lurzoruen inbentarioan, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Sailak egindakoan, jasoak.

5.- INTERES GEOLOGIKO PUNTUAK

Euskal Autonomia Erkidegoko interes geologikoko areen mapan zehaztutako gunek dira. Horiei buruzko informazioa foru aldundiek eta Eusko Jaurlaritzak 1984 eta 1994 bitartean egindako azterketa geomorfologiko eta analitikoetatik dator.

6.- HIGADURA ARRISKUA DUTEN GUNEEK

Honetan sartzen dira EAeko lurzoruen higadura hidrikoaren (laminar eta uharka erakoaren) maila jasotzen duen mapak (2005) emandako sailkapenekoak (RUSLE ereduaren arabera kalkulatuta dago higadura). Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Sailak egina da mapa.

Larritasunari eta intentsitate mailari erreparatuta, kategoria hauek aukeratu dira:

- Muturreko higadura prozesuak dituzten zonak: lurzoru galera 200 (t/ha eta urte) baino handiagoa da, higadura gertatzen da, eta ageri-agerikoa da.
- Oso higadura prozesu larriak dituzten zonak: lurzoru galera 100 eta 200 (t/ha eta urte) bitartekoa da, higadura gertatzen da, eta ikuste hutsez ageri-agerikoa da.
- Higadura prozesu larriak dituzten zonak: lurzoru galera 50 eta 100 (t/ha eta urte) bitartekoa da, higadura gertatzen da, eta ikuste hutsez antzematen da.

5.- Erabilera erregimena.

1.- INTERES ARKEOLOGIKOA DUTEN AREAK

Erabilera eta jarduera sustatuak

- Babes integralera bideratutako erabilerak
- leheneratze lanak / Ingurugiro hobekuntza
- Jarduera zientifiko-kulturalak
- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea.

Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Populazioen jarraipena eta kontrola

Aurre baimena behar duten baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Nekazal ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Agrikultura ekologikoa
- Abeltzaintza ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.



Sektoreko araudiak erregulitzen dituen baimendutako erabilera eta jarduerak.

- Basogintza tratamendua.
- Aisialdi intentsiboa. senderismoa eta natura behatzea.
- Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Produktu tradizionalen ustiapena eta bilketa.
- Mendien ganadu ustiapena.
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Garraio bideak
- Lurreko seinaleak

Ingurumen inpaktuaren ebaluaketaren menpe dauden erabilera eta jarduerak baimenduak

- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Aurreko ataletan jaso ez diren beste jarduerak batzuk.

Udal ingurumen txostenaren menpe dauden erabilera eta jarduerak baimenduak

- Paisaia birgaitze edo birsortze
- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Basogintza ustiapenarekin erlazionaturiko eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.
- Landabideak

Erabilera eta jarduerak galaraziak

- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala
- Kirol jarduerak motordunak
- Agroaldeak
- Abezaintza ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Nekazal ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Lehendik dauden gunetan oinarritutako hirigintzako hazkundeak. .
- Lehendik dauden gunetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak..
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Nekazaritzako ustiategiari lotu gabeko etxebizitza bakana
- Nekazal turismoari lotutako eraikinak.
- Nekazal industriak
- Erauzketa jarduerak
- Industria edo biltegiatze arriskutsuak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak
- Airetiko lineak



- Lurpeko lineak
- Eguzki parkeak eta eguzki baratzak.
- Parke eolikoak.
- Hilerrri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak
- Hondakin solidoak zabortege eta hondakindegia.
- Deposituek

FAUNA BABESTUA ESPEZIEEN BANAKETA AREAK

Erabilera eta jarduera sustatuak

- Babes integralera bideratutako erabilerak
- leheneratze lanak / Ingurugiro hobekuntza
- Jarduera zientifiko-kulturalak
- Populazioen jarraipena eta kontrola

Aurre baimena behar duten baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Nekazal ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Nekazal ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Nekazaritza ekologikoa
- Agroaldeak
- Abelzaintza ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Basogintza ustiapenarekin erlazonaturiko eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.
- Basogintza ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea.
- Hilerrri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak

Sektoreko araudiak erregulatzen dituen baimendutako erabilera eta jarduerak.

- Basogintzako tratamenduak
- Aisialdi intentsiboa. senderismoa eta natura behatzea.
- Uretako jarduerak
- Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Kirol jarduera motordunak
- Produktu tradizionalen ustiapena eta bilketa.
- Abelzaintza ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Mendien abereen ustiapena.
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Nekazal turismoari lotutako eraikinak.



- Garraio bideak
- Landa bideak
- Ibaiak bideratzea eta ibilbidea aldatzea.
- Lurreko seinatze-sistema

Ingurumen inpaktuaren ebaluaketaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintzako hazkundeak. .
- Nekazal industriak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak
- Airetiko lineak
- Lurpeko lineak
- Eguzki parkeak eta eguzki baratzak.
- Hondakin solidoen zabortegei eta hondakindegia.
- Deposituak
- Ibaiak bideratzea eta ibilbidea aldatzea.
- Aurreko ataletan jaso ez diren beste jarduera batzuk.

Udal ingurumen txostenaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Paisaia birgaitze edo birsortze
- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak

Erabilera eta jarduera galaraziak

- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala
- Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak.
- Nekazaritzako ustiategiari lotu gabeko etxebizitza bakana
- Erauzketa jarduerak
- Parke eolikoak.

Erabilera eta jarduera desiragarriak, goi mailako ordenazio instrumentu baten babesean edo administrazioaren kontrola duen protokolo baten babesean egin daitezkeenak.

- Industria edo biltegiatze arriskutsuak

UHOLDE ARRISKUA DUTEN GUNEEK

Erabilera eta jarduera sustatuak

- leheneratze lanak / Ingurugiro hobekuntza

Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Babes integralera bideratutako erabilerak
- Jarduera zientifiko-kulturalak
- Populazioen jarraipena eta kontrola

Aurre baimena behar duten baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Nekazal ustiapenarekin lotutako praktikak.
- Nekazaritza ekologikoa
- Basogintza ustiapenarekin erlazionaturiko eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.
- Nekazal ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea.

Sektoreko araudiak erregulatzen dituen baimendutako erabilera eta jarduerak.

- Basogintzako tratamenduak
- Aisialdi intentsiboa. senderismoa eta natura behatzea.
- Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Kirol jarduera motordunak
- Produktu tradizionalen ustiapena eta bilketa.
- Nekazal ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Mendien abereen ustiapena.
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Nekazal turismoari lotutako eraikinak.
- Garraio bideak
- Lurreko seinatze-sistema

Ingurumen inpaktuaren ebaluaketaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintzako hazkunderak. .
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak .
- Airetiko lineak
- Lurpeko lineak
- Ibaiak bideratzea eta ibilbidea aldatzea.
- Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces
- Aurreko ataletan jaso ez diren beste jarduera batzuk.

Udal ingurumen txostenaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Paisaia birgaitze edo birsortze
- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Nekazaritzako ustiategiari lotu gabeko etxebizitza bakana
- Landabideak

Erabilera eta jarduera galaraziak

- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala
- Agroaldeak
- Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak..
- Nekazaritzako ustiategiari lotu gabeko etxebizitza bakana
- Nekazaritza industriak
- Erauzketa jarduerak
- Industria edo biltegiatze arriskutsuak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak
- Eguzki parkeak eta eguzki baratzak.
- Parke eolikoak.
- Hilerrri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak
- Hondakin solidoen zabortegei eta hondakindegia.
- Biltegiak

KUTSATUAK EGON DAITEZKEEN LURZORUAK

Erabilera eta jarduera sustatuak

- Leheneratze lanak / Ingurugiro hobekuntza
- Hondakin solidoen zabortegei eta hondakindegia.
- Biltegiak

Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Jarduera zientifiko-kulturalak
- Populazioen jarraipena eta kontrola

Sektoreko araudiak erregulatzen dituen baimendutako erabilera eta jarduerak.

- Aisialdi intentsiboa. senderismoa eta natura behatzea.
- Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Kirol jarduera motordunak
- Garraio bideak
- Lurreko seinatze-sistema



Ingurumen inpaktuaren ebaluaketaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak Usos y actividades permitidos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental

- Hondakin solidoen zabortegei eta hondakindegia.
- Biltegiak

Erabilera eta jarduera galaraziak

- Basogintzako tratamenduak
- Paisaia birgaitze edo birsortze
- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala
- Produktu tradizionalen ustiapena eta bilketa.
- Nekazal ustiapenarekin lotutako praktikak.
- Nekazal ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Nekazaritza ekologikoa
- Agroaldeak
- Abelzaintza ustiapenari lotutako praktikak.
- Abelzaintza ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Mendien abereen ustiapena.
- Basogintza ustiapenarekin erlazonaturiko eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.
- Basogintza ustiapenari lotutako praktikak.
- Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintzako hazkundeak. .
- Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak..
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Nekazaritzako ustiategiari lotu gabeko etxebizitza bakana
- Nekazal turismoari lotutako eraikinak.
- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea.
- Nekazaritza industriak.
- Erauzketa jarduerak
- Industria edo biltegiatze arriskutsuak
- Landabideak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak .
- Airetiko lineak
- Lurpeko lineak
- Eguzki parkeak eta eguzki baratzak.
- Parke eolikoak.
- Hilerri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak

- Aurreko ataletan jaso ez diren beste jarduera batzuk.

INTERES GEOLOGIKO PUNTUAK

Erabilera eta jarduera sustatuak

- Babes integralera bideratutako erabilerak
- leheneratze lanak / Ingurugiro hobekuntza
- Jarduera zientifiko-kulturalak

Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Populazioen jarraipena eta kontrola

Aurre baimena behar duten erabilera eta jarduera baimenduak

- Nekazal ustiapenarekin lotutako praktikak.
- Nekazal ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Nekazaritza ekologikoa
- Basogintza ustiapenarekin erlazonaturiko eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.
- Basogintza ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Ondarea zaharberritzea eta berreskuratzea.

Sektoreko araudiak erregulatzen dituen erabilera eta jarduera baimenduak.

- Basogintzako tratamenduak
- Aisialdi intentsiboa, senderismoa eta natura behatzea.
- Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Kirol jarduera motordunak
- Produktu tradizionalen ustiapena eta bilketa.
- Nekazal ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Mendien abereen ustiapena
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Nekazal turismoari lotutako eraikinak.
- Garraio bideak
- Lurreko seinaleak

Ingurumen inpaktuaren ebaluaketaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintzako hazkundeak. .
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Nekazaritza industriak



- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak .
- Eguzki parkeak eta eguzki baratzak.
- Parke eolikoak.
- Hondakin solidoen zabortegei eta hondakindegia.
- Deposituak
- Aurreko ataletan jaso ez diren beste jarduera batzuk.

Udal ingurumen txostenaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Paisaia birgaitze edo birsortze
- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Abeltzaintza ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Landabideak

Erabilera eta jarduera galaraziak

- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala
- Agroaldeak
- Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak..
- Nekazaritzako ustiategiari lotu gabeko etxebizitza bakana
- Erauzketa jarduerak
- Industria edo biltegiatze arriskutsuak
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak .
- Airetiko lineak
- Hilerri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak
- Lurpeko lineak

HIGADURA ARRISKUA DUTEN GUNEEK

Erabilera eta jarduera sustatuak

- leheneratze lanak / Ingurugiro hobekuntza
- Basogintza ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.

Mugarik gabe baimendutako erabilerak eta jarduerak

- Jarduera zientifiko-kulturalak
- Populazioen jarraipena eta kontrola

Aurre baimena behar duten erabilera eta jarduera baimenduak

- Nekazal ustiapenarekin lotutako praktikak.
- Basogitza ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.



Sektoreko araudiak erregulatzen dituen erabilera eta jarduera baimenduak.

- Basogintzako tratamenduak
- Aisialdi intentsiboa. senderismoa eta natura behatzea.
- Ehiza eta arrantza jarduerak.
- Kirol jarduera motordunak
- Produktu tradizionalen ustiapena eta bilketa.
- Abelzaintza ustiapenarekin lotutako hazkuntza praktikak.
- Mendien abelzaintza ustiapena.
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Nekazal turismoari lotutako eraikinak.
- Garraio bideak
- Lurreko seinalatze-sistema

Ingurumen inpaktuaren ebaluaketaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintzako hazkundeak. .
- Herriaren onurako eta gizartearen intereseko eraikinak
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza bakana
- Nekazaritza industria
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. A motakoak .
- Izaera ez linealeko zerbitzu instalazio teknikoak. B motakoak .
- Airetiko lineak
- Lurpeko lineak
- Eguzki parkeak eta eguzki baratzak.
- Parke eolikoak.
- Deposituak
- Aurreko ataletan jaso ez diren beste jarduera batzuk.

Udal ingurumen txostenaren menpe dauden erabilera eta jarduera baimenduak

- Paisaia birgaitze edo birsortze
- Aisialdi intentsiboa. Laket eremuak
- Nekazal ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Nekazaritza ekologikoa
- Agroaldeak
- Abelzaintza ustiapenari lotutako eraikuntzak.
- Basogintza ustiapenarekin erlazionaturiko eraikuntza, instalazio eta azpiegiturak.
- Landabideak

Erabilera eta jarduera galaraziak



- Espezie katalogatuen biltze oso edo partziala
- Lehendik dauden gunetan oinarritu gabeko hirigintzako hazkundeak..
- Nekazaritzako ustiategiari lotu gabeko etxebizitza bakana
- Erauzketa jarduerak
- Hilerrri berriak eta gorputzak errausteko eraikinak
- Hondakin solidoen zabortegei eta hondakindegia.

Erabilera eta jarduera desiragarriak, goi mailako ordenazio instrumentu baten babesean edo administrazioaren kontrola duen protokolo baten babesean egin daitezkeenak.

- Industria edo biltegiatze arriskutsuak

62.artikulua.- Gainjarritako baldintzatzaileen arauzko lotura eta horiek berraztertze erregimena

1.- Hiri-plangintzarena baino goragoko maila duten legexedapenetan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta abarretan jatorria duten gainjarritako baldintzatzaileek, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horietan ezartzen dieten maila arauemailea eta/edo orientagarria dute..

Horrexegatik, baldintzatzaile horiek eraginpean hartzen dituzten esparruak, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horietan bertan ezarritakoak eta/edo horien emaitzazkoak izango dira, eta horri dagokionez hiri-plangintzan ezarritakoak haien isla soiltzat hartuko dira..

2.- Hiri-plangintzan bertan jatorria duten gainjarritako baldintzatzaileek, kasu bakoitzean, plangintza horretan ezartzen dieten maila arauemailea eta/edo orientagarria izango dute.

Horri dagokionez, Plan Orokor honetan bilduta dauden izaera horretako baldintzatzaileek, oro har, antolamendu xehatuaren maila baliokidea dute, eta dagokien garapen-plangintza –eskuarki plangintza berezia– formulatuz osatu eta berregokitu ahal izango dira.

Baldintzatzaile horiek kasu bakoitzean behar bezalako arreta eman behar zaien, baloratu eta begiratu, lehengoratu eta/edo ezabatu behar diren esparruetan esku hartzeko neurritzat joko dira..

Hori dela-eta, kasu bakoitzean, planteatutako helburuak lortuko direla bermatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira

BIGARREN KAPITULUA Neurri babesleak eta zuzentzaileak

63.artikulua.- Neurri babesleen sistematizazioa

1.- Udalerriko natura-interes handiko areak babesteko neurri orokorrak

1.- Garrantzi komunitarioko lekuei dagokienez, 92/43/EEE Zuzentarauaren 6. artikulua 2., 3. eta 4. atalak eta 1997/1995 E. D.-aren 6 artikulua izango dira kontuan hartu beharreko legedia. Beraz, *'edozein planek edo proiektuk, lekuaren kudeaketarekin zerikusi zuzenik ez badu edo leku horretarako beharrezkoa ez bada, eta nabarmen eragin badiezaieke leku horiei, bai bere aldetik bai beste plan eta proiektu batzuekin batera, leku horretan dituen ondorioen ebaluazio egokia egin beharko da, leku hori kontserbatzeko helburuak aintzat hartuta'*.

2.- Europar bisoiarentzat eta europar desmanarentzat interes berezikoak diren areetan (CS.4b. Fauna-interes handiko areak) egiten den edozein plan edo proiektuk eragin nabarmena badu,

zuzenean edo zeharka, espeziearen kontserbazioan eta berreskurapenean, bai bere aldetik bai beste plan eta proiektu batzuekin batera, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuaren nahitaezko txostena beharko du. Ibilguari eragiten dioten lanak egiteko, saihestu egingo dira europar bisoiarentzat eta Pirinioko desmanarentzat kritikoak diren garaiak (martxoaren 15etik uztailaren 31ra, eta otsailaren 15etik uztailaren 31ra, hurrenez hurren).

3.- Arrain-hazkuntzaren migrazioa eragozten duten jarduketak saihestu egingo dira. Ibaiaren hondotik egiten diren lanak emaria ibilguan zehar etengabe igarotzeko moduan diseinatutako ataguía batetik egingo dira. Ibilguari eragiten dioten lanak egiteko, izokinarentzat kiritikoak diren garaiak eragotziko dira (irailetik martxora bitartean migratzen du).

4.- Fauna-espezieen mugimendu edo migrazioei mugak jartzen dizkien jarduketak ez dira baimenduko, eta horretan, faunaespezieen joan-etorriak ez oztopatzeko.

5.- Lur hiritarrezineko lur zatien itxiturak basa animalien zirkulazio librea ez eragozteko moduan egin behar dira.

6.- Lur hiritarrezinean bide berriak egiterakoan faunarentzako pasabide artifizialak jarri behar dira, animaliak ibili ohi diren inguruetan egiten badira.

7.- Aireko argindar sareak ezartzerakoan hegaztiak babesteko neurriak jarri behar dira, haiekin talka egin eta elektrokutatzea eragozteko..

8.- Hiritarezinezko lurzorua babesteko lurzoru-erreserbaren sorrera programatuko da, interes bereziko lursailak udal lurzoru ondarean sartuz.

2.- Udalerriko ibai-sistemak babesteko neurri orokorrak

1 Garapen-planeamenduak (zatikako planak, sektorekako planak, plan bereziak) antolamendu xehatuak zehaztuko ditu, ibilguek gaur egungo ibilbidea izaten jarrai dezaten, antolamenduan txertatuta, eta ibaiertzetan eragindako ibai- eta erreka-tarteen egoera ekologiko ona lortzea edo mantentzea helburu duten jarduketak zehaztu beharko ditu..

2.- Garapen-planeamendua (zatikako planak, sektorekako planak, plan bereziak) egokitu egingo da EAEko ibaien eta erreken ibaiertzak antolatzeko LAPak eraikuntzarako eta urbanizatzeko gutxieneko erretiroei buruz. ezarritakora. Horretarako, eragindako tartearen osagai hidraulikoa, hirigintza eta ingurumena hartuko dira kontuan.

3.- Intereseko landaretza babesteko neurriak

- 1.- Jarduketa-eremuan dauden intereseko zuhaitz-multzo sakabanatuak errespetatu egingo dira, baldin eta ez badira nahitaez antolamendu xehatuarekin bateraezinak.
- 2 Lurzoru ez-hiritargarran ezarri beharreko sarbide, azpiegitura, zerbitzu eta eraikin berriek interes handiko landaretza-komunitateei eragitea eragotziko da.
- 3.- Interes handiko landaretza-multzo sakabanatuen arteko loturak bultzatzeko, zuhaitziak, heskaiak, landaretzapantailak, erreken ibaiertzeko eta orlako landaretza eta lursailen mugak sortu eta mantenduko dira..

4.- Paisaia babesteko eta leheneratzeko eta habitat hobetzeko neurriak

- 1.- Landa-bide eta oihanbide berriak sortzeko proiektuetan, ingurumen-inpaktuaren azterketa sinplifikatu bat egin beharko da, nahitaez, otsailaren 27ko 3/1998 Legea betez..
- 2.- Hirigintza-proiektu bakoitzak Ingurumena eta paisaia leheneratzeko programa bat izango du, jarduketa bakoitzaren berezitasunera egokitua. Arreta berezia eskaini behar zaio paisaia-hauskortasun handiko eremutat identifikatutako areei/sektoreei dagokien garapen planeamenduari. Testuinguru horretan, errekuaratu egin behar diren (lur-erazketa-ezponda, betegarriko edo lubetako, metaketako edo makineria parkeetako, sarbideetako zonetako ezponda, eta abar) degradatutako zonak (hala aurretik daudenak, nola proposatutako antolamenduaren eta urbanizatzearen ondoriozkoak direnak) identifikatuko dira; eta bere integraziorako egokitzen hartzen diren neurriak planteatuko dituzte (proposamenen ondoriozko kalitate egoera sustapena; estaltze eta apantailatze begetala-teknikak; ezponda-ezgeometrizarazioa; jatorrizko forma eta ehundu-errekuperazioa; eta abar)
- 3.- Programa horretan jasoko dira jarduketa paisaian behar bezala txertatzeko egin beharreko ekintzak. Alderdi hauetan jarriko da arreta berezia: isurketa-uren drainatze-sare berria, sektorea orografia kontuan hartuta ongi txertatzea, area zolagarriak mugatzea, natura-interes handiko zuhaitziekiko eragina minimizatzea, zuhaitziak eta artifizialdu gabeko areak antolamenduan txertatzea, leheneratzean erabiliko diren landaretza-espezieen deskribapena.
- 4.- Paisaia errekuaratzeko, tokiko espezieak erabiliko dira batez ere, bai ubideak berrezartzeko, bai erasandako baso-eremuak errekuaratzeko ere
- 5.-Landaretza eta paisaiari dagokion leheneratzeko mantentze lanak, berme aldi guztian zehar egingo dira, ondoriozko marrak berriz ipiniz eta huts egindako azaletan berrereintza eginez.

- 6.- Basogintza-baliabideak arautzean, tokiko espezieen kontserbazio, errekupeazio eta hobekuntzari emango zaio lehentasuna..
- 7.- Malda dela-eta, edo lurzoruen hauskortasuna dela-eta, nekazaritza-jardueretatik basogintza-jardueretara aldatzeko eskaerak oso modu positiboan baloratuko dira.
- 8.- Laborantza-landetako itxitura gisa ezarritako harrizko hesiak babestu eta zaharberitzea sustatuko da..
- 9.- Lursailetakako ertzetan heskai biziak jartzea sustatuko da, horretarako bertako zuhaixka eta zuhaitz-espeziak erabiliz.
- 10.- Lurzoruak ahalik eta gutxien hondatzen dituzten lantze- teknikak erabiliko dira, ahal den heinean lurzoruak babesteko.
- 11.- Nekazaritza-jardunbide iraunkorrak sustatuko dira: Uztako hondakinei tratamendu egokia ematea, txandakatzeko sistema arrazionala eta hautabideak diseinatzea, ongari eta landare-osasunerako substantziak modu arrazionalan erabiltzea, nekazaritza-lurak babesteko jardunbideak.
- 12.- Jarduketarik gabeko eremuetan kokatutako ibaietan, ibaiertzeko landarediaren babesa sustatuko da.
- 13.- Ibaiertzetan landaredia berreskuratzea sustatuko da.
- 14.- Ibai-sareetako emari ekologikoak ezarri eta errespetatzeko beharrezko neurriak hartuko dira
- 15.- Hondatutako edo aldatutako lurzoruak dituzten eremuetan, berreskuratze-lanei lehentasuna emango zaie.
- 16.- Hondatutako eremuetan, landaredia berrezartzeko prozesuetan, tokiko landarediaren erabilera sustatuko da..
- 17.- Bide-azpiegiturekin elkarguneak dituzten eremuen kasuan, zeharkako langak iragazkortzeko eta animaliak harrapatzeko tasa gutxitzeko neurriak hartzea sustatuko da..
- 18.- Eremu arazotsuenetan, linea elektriko garrantzitsuenak lur azpian jartzeko aukera aztertuko da.

5.- Korridore ekologikoak babesteko neurriak

1.- Garapen-plangintzan eta sektoreko jardueretan Korridore Ekologikoen Sarearen osotasun ekologikoa babesteko bete behar diren baldintzak ezarri beharko dira, hain zuzen ere ondorengo hauek:

a) Bideak baimentzeko orduan, aldez aurretik egindako edo abandonatutako bideak errekueratu eta hobetzeari emango zaio lehentasuna, bide berriak egiteari baino. Halaber, aldez aurretik egindako bide publikoetan adar berriak eraikitzeari lehentasuna emango zaio, ibilbide luzeko bide berriak egin baino lehen.

b) Hiri-plangintzak, lurzoruaren hirigintza-kalifikazioa eta sailkapena egitean, bereziki kontuan hartuko ditu zehaztapenak, Ur Jabari Publikoa eta haren zortasun-zona zein jagoletza-zonak eta korridore ekologikoen sarean zehaztutako eremuak.

c) Lurzoru hiritarrezinean baimenik gabeko eraikinen ugaritzea kontrolatuko da.

d) Eraikin berriak egin ordez, eraikin zaharrak zaharberritzeari emango zaio lehentasuna..

6. Ingurumeneko zaratari buruzko neurriak

1.- Area eta sektore batzuetan, atzeman da soinu-mailak gainditu egiten duela kokatuta dauden soinu-areari dagokion kalitate akustikoari buruzko helburua. Area edo sektore horien garapen-planeamendua formulatzean, ingurumen-zaratari buruzko azterketa espezifiko bat egingo da, gune igorle guztien eragina aintzat hartuta, inpaktua gutxitzeko neurri babesleak eta zuzentzaileak zehazten dituen..

2 Ez badago ziurtatzerik bete egingo dela indarrean den legedian dagokion soinu-eremuaren kalitate-helburu gisa ezarritako mugak, neurriak hartuko dira barneko ingurumenetako helburuak bete daitezten. Soinu-kalitatearen helburuak finkatzeko, Zaratari buruzko 37/2003 Legean eta hura garatzen duen 1367/2007 Errege Dekretuan ezarritakoa hartuko da kontuan.

7.- Arriskuak minimizatzeko neurri babesleak

1.- **Urpean geratzeko arriskua** duten area edo sektoreetan egin beharreko jarduketak exekutatzeko, Uraren Euskal Agentziak (Eusko Jaurlaritzak) jarduketek bete beharreko baldintzak finkatu beharko ditu aurrez (kargen esleipena, udalerriko beste area/sektore batzuetako edo udalerritik kanpoko uholdeen aurkako jarduketekin koordinatutako programa), administrazio horrek unean-unean

onartutako Azterketa Hidrauliko Globalaren eta horren exekuziorako formulatu diren planen eta programen arabera. Area/sektore horien garapen-planeamenduan aipatutako baldintzei buruzko azken erabakiaren berri eman beharko da, eta planeamendu horretan baldintza horiek bete direla egiaztatzen duen memoria aurkeztu..

2.- Ibai-ibilguetatik hurbil egiten diren hirigintza-garapen berrietan, ibaiak eta errekek hiri-paisaia integratzen dituzten diseinuen alde egingo da, eta horien ertzetan urpean geratzeko arriskua duten zonetan onar daitezkeen erabilerak ezarriko dira, betiere larrialdietan ohartarazteko sistema egokiez hornituak: Espazio libreak, aire zabaleko kirol-eremuak, nekazaritza-eremuak, ahal bada behintzat, etab. Ibaitek hurbilen dauden eta, horrenbestez, urpean geratzeko arrisku handiena duten zonak lehentasunez jatorrizko ekosistemak lehengoratzeko eta erabilera publiko kontrolaturako erreserbatuko dira, betiere oso azpiegitura arinak erabiliz.

3.-Ibaiak bideratzeko proiektuek Paisaia Lehengoratzeko Plana eramango dute, ibai bazterren landaretza mantenduarekin bategarriak izanik, behintzat ezponden gainean, horrela ibilguan itzala egitea lortuz.

Egokitzat hatzen diren kasuetan, urbanizazio-obren proiektuak, gai horretan eskumena duen Administrazioak ezarritako jarraibideren arabera, aurreko eta/edo aldibereko hidrauliko-ikerketa egitearekin, osatuko dira.

4.- Ibaiertzetan hasten diren jarduketa hidraulikoak arau hauetan ezarritako irizpideetan oinarrituta arautuko dira: Iparra III Plan Hidrologikoan, 5. sekzioaren 'Azterketei, jarduketei eta lanei buruzko irizpideak, uholdeen eta beste fenomeno hidrauliko batzuen ondoriozko kalteak eragozteko eta haiei aurre hartzeko' izeneko 1. azpisekzioaren 2.1.5.1.1.-etik 2.1.5.1.17.-erako arauak..

5.- Bereziki **higagarriak diren eremuetan**, edo **higatze-arriskua** duten eremuetan, lur-erazketarik ez egitea gomendatzen da, baita gainazaleko eta lurrazpiko ur-sareak ez aldatzea, eta landaredirik ez kentzea ere; horren ordez, zuhaitzik gabeko eremuak basoberritzea sustatu behar da.

Inguru hauetan, lurzoruen baliabideen kontserbazioa sustatuko da, hazkunde ertain edo motelezko zuhaitzen ezarpena lagunduz, sastraka-kentze hedagarriak eta lur-mugimenduak alden gehien mugatuz, eta lehentasuna emanez eskuzko izaera landatzeari, bai mekanizatutakoaren eta mailakako mozteko metodoari, bai bakanketak edo arraseko mozketaren gaineko segidako bankatzeri gainekoari.

64.artikulua.- Neurri zuzentzaileen sistematizazioa

1.- Neurri zuzentzaile orokorrak

Atal honetan sartzen dira, aurretik aurkitutako inpaktu garrantzitsuen tratamendurako proposatutako neurri zuzentzaile orokorrak

1.- Udalak planen eta proiektuen ezaugarriak definitzen dituzten irizpideak hartuko ditu,

Udalak hartuko du planetako edo proiektuetako ezaugarriak definitzen duten irizpideak, bere tamainagatik eta lurralde eta ingurune eragina, sortutako higikortasun ikerketa gehitu behar dute, aurrekoa bere behin betiko onespenera, sortutako proiektuari egozteko moduko higikortasunaren analisi bat sar dadilan, tokialdatze sortzailea den zentroranzko tokialdatze alternatiben diagnostiko batean eta garraio publikoan tokialdatzeen ahalbidetzerako ezarritako neurrietan edo moduetan ez motordunetan.

2.- Azpieremuen antolamendu xehatua inguruko topografiara egokituko da, ahal den neurrian, ahalik eta lur mugimendu gutxien eta ahalik eta paisaia-inpakturik txikiena eragiteko. Eraikuntzarako erabilerak lur lauenetan kokatzeko eta zuhaitz-landaretza malda handieneko eremuetan mantentzeko ahalegina egingo da. Eremu horiek espazio libreen tokiko sistema osatzen dute.

3.- Landaketei buruzko xehetasunezko alderdiak (Hiria Antolatzeko Plan Orokorrean aurreikusitako jardueren arabera egin beharko diren landaketei buruzkoak) proiektu bakoitzarentzako propio erabaki beharko badira ere, HAPO honetan gomendio orokor batzuk egitea komeni da; besteak beste, honako hauek bereziki:

- a) Espezieak hautatzerakoan aintzat hartuko dira kasuan kasuko eremuaren ezaugarri edafiko eta klimatikoak; era berean, landaketa motak proiektatu beharreko eremuaren behin betiko itxuran eta irudian izango duen eragina ere kontuan hartuko da. Espezieak hautatzerakoan, halaber, beste hainbat faktore begiratu beharko dira; esate baterako, zuhaitzen kokaera eraikuntzei eta espazio irekiei dagokienez, hala nola eraikinen eta eremu horretan lehendik dauden espezien eskala. Ildo horretan, zuhaitz hostozabalak landatuko dira nagusiki, uda-partean itzal handia eman eta neguan eguzkia sartzen utziko dutenak.

- b) Zenbaitetan, landare mota jakin batzuk eraginkorrak gerta litezke hiritartze lanen ondorioz sortuko diren ezpondak hobeto egonkortzeko. Hori horrela, ahal dela behintzat estaldura emango duten landareak aukeratuko dira, sustraiak lurrian sartu eta lursaila trinkotzen lagunduko dutenak. Dena den, bestelako zuhaixka motak ere aukera daitezke.
- c) Soropila etenik gabeko eremuetan ereiniko da, oztopoko gutxiko sailetan. Soropila ez da gomendagarria malda bizietan eta bat-bateko desnibeletan. Halako eremurik izango balitz, soropilaren ordeztaldura sortzen duten landareak edo bestelako zuhaixkak landatuko dira. Estaldura sortzen duten landareek kontserbazio-lan gutxiago ematen dute baina eremu horietara sarrera debekatu egin behar da, zuhaixkak dauden lekuetan gertatzen den bezalaxe.
- d) Landaketa berrietarako, Elgoibarko klima gogorra jasateko gai diren landare-espezieak aukeratuko dira, etorkizunean, lurzoruan finkatzen direnean, horiek mantentzeko ur gehiegi erabili behar ez izateko..
- e) Momentu horretan izurriteak edo gaixotasun kronikoak jasan ditzaketen espezieak ez dira erabiliko, infekzio-foku izan baitaitezke.
- f) Landare horiek erabiltzeko orduan, egoera ezin hobean egon behar dira, ez dute ez kolpe ez ubeldurarik izan behar, horien ondorioz infekzioak garatu baititzakete. Landarearen tamaina haren garapenerako ezin hobea izan behar da, desoreka organikoen ondorioz gaixotasunik izan ez dezan, edo sare-sisteman ahulezia izateagatik ez iraultzeko.
- g) Landareak eraikinetatik gertu egin behar badira, tamaina edo altueragatik eraikinetan eguzkia edo argia gutxitzen ez dutenak aukeratuko dira, baita azpiegitura, espaloi edo zoladuretan kalterik sortzen ez dituztenak ere.
- h) Nolanahi ere, partikularren ekimenak direnean, lorezaintzan eta paisajismoan diharduten udal zerbitzuekin kontsultatzen bultzatuko dira sustatzaileak.
- i) Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatu egingo dira. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaez jarduketa baten eragina nozitu badu, beste nonbait birlandatzeko aukera aztertuko da, baldin eta gai honetan eskumena duen teknikari batek ziurtatzen badu zuhaitzak, beste nonbait birlandatu ondoren, bizirik irauteko aukera handia duela. Zuhaitza nahitaez moztu egin behar dela erabakitzen

bada, eragindako galera hori nolabait konpentsatuko duten neurriak finkatu beharko dira.

- j) Elkarrengandik aparte dauden landaretza autoktonoko eremuak elkarri lotzeko ahaleginak egingo dira; horrez gain, zuhaitziak, heskaiak, landare-pantailak, erreka bazterretako landaretza eta nekazaritzako finken nahiz belardien mugak mantendu edota sortuko dira; era berean, ahal delarik, landaketetan zuhaitzak eta zuhaixkak tartekatuko dira.

4.- Era berean, intereseko zuhaitz-aleak antolamendu xehatua txertatzeko ahalegina egingo da; batez ere, jarduteeremuan dauden tamaina eta itxura ederreko aleak, baldin eta ez badira nahitaez bateraezinak proposatutako antolamenduaren exekuzioarekin.

5.- Hirigintza-araudian, kalitate-bermearen bereizgarria eta ingurumen-ziurtagiriak dituzten materialak eta produktuak erabiltzea aurreikusiko da. Ahal den guztietan, iraupen luzeak, berrerabilgarriak edo birziklagarriak diren materialak erabiltzea sustatuko da..

6.- Areetako espazio publikoetan eta eraikuntza berrietako espazio komunean azaroaren 14ko 1890/2008 E. D.-aren xedapenak betetzen dituzten argiztapen-sistemak erabiliko dira. Errege-dekretu horren bidez, Kanpoko argiteria-instalazioen energia-eraginkortasunerako araudia eta bere EA-01etik EA-07rako jarraibide tekniko osagarriak onartzen dira.

7.- Inguruneke ingurumen-baldintzak kontuan hartuta, eta eraikuntzak inguruko paisaian txertatuz ikusmen-intrusioak eragozteko asmoz, udalerriko eraikuntza- eta estetika-tipologiarekin bat datozen zenbait eraikuntza-baldintza zehaztuko dira (morfologia, materialak, koloreak, altuerak...).

8 Beharrezkoa baldin bada, Eraikuntza sismoerresistenteterako araua: zati orokorra eta eraikuntza (NCSR-02) aplikatuko da, irailaren 27ko (NCSR-02) 997/2002 Errege Dekretuaren bidez onartua.

9 Eraikuntza-proiektuetan, zehaztu egingo da zer neurri hartuko diren ura, elektrizitatea eta gasa bezalako baliabideen erabilera ahalik eta eraginkortasun handienekoa izan dadin. Hurrengo epigrafe hauetan zehazten dira:.

- Eraikinek tratamendu termiko berezitua izatera joko dute, orientazioaren arabera: isolatuago iparraldean eta irekiago hegoaldean.
- Eraikinen barne-espazioen antolamenduan, gehien erabilitako espazioetan argiztapen-baldintzak eta eguzkiaren probetxua optimizatzen ahaleginduko da.

- Ura aurrezteko sistemak ezarriko dira: banantzeko bi sare aurreikusiko dira, bata hondakin-urentzat eta bestea euri-urentzat.
- Eraikinaren energia-efizientziaren ziurtagiria urtarrilaren 19ko 47/2007 E. D.-an ezarritako oinarrizko prozeduraren arabera lortuko da.
- Martxoaren 17ko 314/2006 E. D.-ren bidez onartutako Eraikuntza-kode teknikoaren 15. artikulua arabera, eraikuntza berriek eguzki-energiaren bidezko gutxienezko energia-ekarpen bat izan behar dute, etxeko ur berorako edo klimatizaziorako.
- Eraikuntza-materialak isolamendu termiko handikoak eta ahalik eta iraunkorrenak eta gutxien kutsatzen dutenak izan daitezten ahaleginduko da, Eraikuntza-kode teknikoan dioenari.

10.- Hirigintza-proiektuetan, akuiferoen zaurkortasun handiarekin lotutako babes-neurriak ezarri behar dira, horrela identifikatutako eremuetan.

11.- Area zolagarri iragazgaitzak mugatu egingo dira akuiferoak kutsatzeko zaurgarriak ez diren areetan, ibaian behera dauden areetarantz doan isurketaren emaria murrizteko.

12.- Hirigintza-proiektuetan, aurrez dauden balio handieneko lurzoru-horizonteak eraberritzeko lanetan berrerabiltzeko neurriak zehaztuko dira. Soberakinak egoten badira, ahalik eta erabilerarik eraginkrena emango zaie (berriz gertuko lanetan ezartzeko, lursailak hobetzeko...). Kosta ahala kosta, hondakindegietara ez eramateko eta lurrak betetzen ez erabiltzeko ahalegina egingo da..

13.- Paisaia eta ingurumena lehengoratzeko programek alderdi hauek bete behar dituzte:

- Lanen exekuzioak eta jarduketa osagarriek eragindako eremuei eragingo die; esate baterako: instalazio osagarriei, hondakindegia edo obra-hondakindegia berriei, lanetan erabili beharreko materialak ateratzeko eremuei, gainazaleko isurketa-uren drainatze-sareari, lanetarako irekitako sarbide eta bideei, eta abarri.
- Ezpondak eta harri-lubetak berriz landaretzaz estaltzeko neurriak ezarriko dira. Ezpondak berreskuratzeko eta lehengoratzeko lanak ahalik azkarren egingo dira, ezpondak gorri ikustea eta haien higadura eragozteko.
- Espazio berdeetako eta hiri-lorategietako landaretzan zer landare-espezia erabiliko diren zehaztuko da. Horrekin lotuta, landareta babesteko neurriei buruzko atalean landareta babesteko xedatutako neurriak beteko dira. Baldintza bioklimatikoei egokitutako espezieak ezarriko dira, artapen lan txikia eskatzen dutenak; batez ere, ureztaketara gutxi behar dutenak
- Lanek hurbileko landareta-eremuetan izan ditzaketan eraginak aztertu beharko dira, bai eta eremu horiek lehengoratzeko jarduketak ere.
- Laneko hondakin guztiak ezabatzeko, amaieran garbiketa-lana egiteko betebeharra duela adieraziko du.

14.- Hiritartze eta eraikuntza proiektuei eranskin espezifiko bat atxikiko zaie eta, horretan, praktika egokien gidaliburu bat garatuko da, obrek dirauten bitartean jendearen atsedinari ahalik eta kalte txikiena eragiteko: lanaldiak, makineria, behin-behineko desbideratzeak, kamioien eta bideen garbiketa, ahalik eta hauts nahiz lohi gutxien sortzea, eta abar.

15.- Industrialdeak helburu dituzten alorreko planetan edota plan berezietan, industriako hondakinak birziklatzeko eta tratatzeko behar diren lur erreserbak egingo dira.

16.- Hiritartze lanetarako proiektuetan eta eraikuntza proiektuetan, hiriko hondakin uren parekotzat har daitezkeen isurkin guztiak bildu egingo direla bermatuko da; isurkin horiek kolektore orokorretara bideratuko dira, araztegia trata daitezten.

2.- Neurri zuzentzaile bereziak

Atal honetan sartu dira aurrez antzemandako inpaktu nabarmenak tratatzeko proposatu diren berariazko neurri zuzentzaileak.

1.- Eragindako gainazalak seinaleztatzea

- a. Lanek eragindako gainazalak zuinkatu egingo dira, guztiz nahitaezkoa dena baino gainazal handiagoari ez eragiteko.
- b. Indusketaguneen kanpoko eremuak eta lanetarako instalazio osagarriak seinalen bidez adieraziko dira, makineria astunak lanen mugen barruan lan egin dezan eta bertan ibil dadin..
- c. Materialak zuinkatutako gainazaletatik kanpoko eremuetatik ateratzea edo bertara botatzea ekidingo da..

2.- Lurren mugimenduak:

- a. Oro har, indusketen ondorioz eskuratutako lurak, aldeztatik egin edo onartutako azterlan eta ordenantzek zehartutako lekuetan egingo diren betetzeetan erabiliko dira..
- b. Lurren mugimenduak eta zimenduak jartzea egiten diren txosten geoteknikoetan zehaztutako gomendioak kontuan hartuta egingo dira.
- c. Lurzoru-horizonte baliotsuenak selektiboki berreskuratzeko aukera emango duten prozesuak definituko dira. Lurren mugimenduak egin baino lehen, kendu egingo da

dagoen landare-lurra. Lurzoru emankorrak zenbait gunetan pilatuko dira, jarduketa-eremuetan zehar, 2 m-tik gorakoak ez diren tontorrak osatuz, eta gero, berreskuratu behar diren gainazaletan erabiliko dira Lurzoru begetala biltzean, objektu arraroak alde batera utziko dira, eta ezingo da indusketa edo betetzeetan lortutako beste materialekin nahastu.

3.- Erliebe-forma berriak oro har egokitzeko

Aldatutako topografia birmoldatzea sustatuko da, ere horretan, topografia naturalera ahalik eta gehien egokitzeko. Ezpondak, bai oinarrian bai altxaeran ere, borobildu egingo dira, ertzak eta gainazal lauak ekidinez.

Erliebe-aldaketak eragin ditzakeen inpaktuak arintzeko eta kokagune desberdinen arrisku geologikoak murrizteko neurriak aplikatuko dira.

4.- Mailegu eta harrobiak

Udal-lurzoruak erabiltzen badira, esaterako mailegu-eremu edo harrobi gisa, ekainaren 12ko 975/2009 Errege Dekretuak xedatutakoari jarraiki, beharrezko neurriak hartuko dira, lanak amaitzean, lanek sortutako kalteak zuzentzeko.

5.- Sarbideak:

- a. Jada badiren bideak erabiliko dira lanetara sartzeko. Lanetarako sarbideak lanei ekin aurretik zehaztuko dira eta, ahal bada, ez da lanetarako sarbide berriak sortuko.
- b. Lurzorura ahalik eta gehien egokituko dira bide horiek, era horretan, malda handiko ezpondarik ez edukitzeko, eta beraz, lur-erazketa edo lubeta handirik egin behar ez izateko..
- c. Bide berriak egiteko, azpiegitura horiek egiteko baimena lortzeko beharrezko dokumentazioan frogatu beharko da eremu bateko irisgarritasuna bermatzeko ez dagoela beste aukerarik; halaber aztertu beharko da bide horren trazatuaren aukera posibleak zein diren, eta trazatu horiei buruz udalak emandako ingurumen-txostenak zer dioten ere. Ingurumenean sor dezakeen eragina ere modu sinplifikatuan aztertu beharko da

Edonola ere, behar-beharrezkoak diren landabide eta basobide berriak bakarrik egingo dira; eta, baimena eman aurretik, bestelako irtenbiderik badagoen aztertuko da.

6.- Ezpondak landareztatu

- a. 3 H/1V baino eragin txikiagoa duten ezponden kasuan, ezponda horietan egindako lur-erazketa eta lubetak landareztatzea izango da neurri orokorra..
- b. Proiektu guztietan zehaztasun osoz adieraziko dira landare-lurra berriro erabiltzeko edo baztertzeko baldintzak, pilotzeko era, eta eremua landareztatzeko lanetan berriro erabili arte gordetzeko eta mantentzeko egin beharreko lan motak.
- c. Gero eremua berriro landareztatzeko prozesuetan beharko den landare-lurra pilatua dagoen bitartean, duen materia organikoa begiratu egingo da eta, ereiteari ekin aurretik, harri guztiak kendu egingo zaizkio
- d. Profilatutako gainazalaren azken metroa ez da trinkotuko, era horretan, landaredia errazago ezartzeko. Halaber, gutxienez 30 zentimetroko sakonera duen lur begetal geruza bat jarriko da gainean.
- e. Prozesu hori osatzeko, zuhaitz eta zuhaixkak landatzea sustatuko da, era horretan, ezpondak inguruko paisaiarekin bat egiteko. Lur-erazketen bidez egindako ezponden oinarrian zuhaixkak landatzea gomendatzen da, ezponda horretan sor daitezkeen higakinei eusteko, eta bertako elementu itsusiak ezkutatzeko.
- f. Landareztatze horretan erabili beharreko espezieak inguruan daudenak izan behar dira, hala, ezponda horiek Astigarragako ingurune naturalean integratzeko.

7.- Berdegune berrien, landaketari dagokionez:

- a. Landaketa berrietarako, Elgoibarko klima gogorra jasateko gai diren landare-espezieak aukeratuko dira, etorkizunean, lurzoruan finkatzen direnean, horiek mantentzeko ur gehiegi erabili behar ez izateko.
- b. Momentu horretan izurriteak edo gaixotasun kronikoak jasan ditzaketen espezieak ez dira erabiliko, infekzio-foku izan baitaitezke.
- c. Landare horiek erabiltzeko orduan, egoera ezin hobean egon behar dira, ez dute ez kolpe ez ubeldurarik izan behar, horien ondorioz infekzioak garatu baititzakete. Landarearen

tamaina haren garapenerako ezin hobea izan behar da, desoreka organikoen ondorioz gaixotasunik izan ez dezan, edo sare-sisteman ahulezia izateagatik ez iraultzeko.

- d. Landareak eraikinetatik gertu egin behar badira, tamaina edo altueragatik eraikinetan eguzkia edo argia gutxitzen ez dutenak aukeratuko dira, baita azpiegitura, espaloi edo zoladuretan kalterik sortzen ez dituztenak ere. Hori horrela, arau gisa, pila horiek eraikin, instalazio eta mehelinetatik gutxienez 5 metro baztertuko dira, zuhaitzak direnean, eta 0,5 metro gainerako landareen kasuan; betiere, jakina, bidearen trazadurak tarte horiek uzteko aukera ematen badu. Bestela, eskumena duen udal zerbitzuak emandako agindu teknikoei jarraituko zaie.

8.- Paisaia leheneratzea eta proiektua paisaian txertatzea

- a. Proiektu bakoitzean xehetasunezko atal bat sartuko da, eta bertan, neurri batzuk adieraziko dira, honako helburu hauek lortze aldera:
 - Higadura-prozesuen sorrera ekiditea, batez ere proposamenak gauzatzearen ondorioz sortuko diren azalera artifizial soilduetan.
 - Alteratu diren lursailei, obrei ekin aurretik zuten edota aldameneko inguruek duten itxuraren antzekoena ematea, eta landare berdintsuez hornitzea.
 - Paisaian bereziki arrotzak diren elementuak ezkutatzea eta begien bistarako paisaian txertatzea.
 - Landaretzaren galera beste kokagune egoki batzuetan landaketak eginez konpentsatzea.
- b. Proiektu bakoitzean, kapitulu berezi batean, eremua berriro landareztatzekeo jarraituko den prozesua adieraziko da xehetasun osoz; eta, ahal dela, espezie autoktonoak erabiliko dira horretarako. Ingurune egokian apaindurarako direnean bakarrik onartuko dira espezie arrotzak.
- c. Era berean, faunarentzako erakargarriak izan litezkeen espezieak ere erabiliko dira (babesa eta elikagaia ematen dietenak).
- d. Hidroereinketan erabiliko diren belar-espezieei dagokienez, berriz, espezie autoktonoak erabiltzeko irizpidea ez da hain inportantea; izan ere, kontua da eremua lehenbailehen landareztatzea lurrari eusteko eta materia organikoz aberasteko. Hau da, lortu nahi dena da lekuan lekuko landaretza bere kasa sortzeko ingurune egokia eratzea, denboraren joanean artifizialki ezarritakoa ordeztuko duen moduan.

Horretarako, tokian tokiko baldintza edafoklimatikoetara egokitutako espezieak erabiliko dira, inbaditzaileak ez direnak eta hidroereinketan eraginkorrak direla erakutsi duten espezieak.

- e. Burutu beharreko eraberritze-lanetan sartuko dira, esate baterako, era honetako jarduketa eremuak:
- Lubakietako ezpondak
 - Lubetetako ezpondak
 - Tunel ahoak
 - Biribilguneak eta lotuneak
 - Nagusiki diseinu bati jarraitzen dioten fabrikako obrak eta egiturak
 - Ukitutako ur ibilguen bazterrak
 - Bidezubien itzalpeak
 - Babes akustikorako ildo-bizkarrak
 - Horma landareztatuak eta fabrikakoak
 - Tratamendu espezifikoa eskatzen duten beste hainbat eremu; esate baterako, zaborteziak, instalazio lagungarriak ipintzeko eremuak, ekimen berriak proiektatzearekin abandonatuta geratuko diren errepide-zatiak...
 - Eta abar.

9.- Faunaren mugikortasuna

- a. Proiektu guztietan, faunaren mugikortasunean eragin daitekeen kaltea murrizteko jarduerak aurreikusiko dira; esate baterako:
- Zeharka drainatzeko obrak eta bideen azpiko pasabideak faunaren pasabiderako egokitzea, eta fauna ornodunaren joan-etorria sustatzeko landare-tratamendu berezia behar duten pasabideen ahoak identifikatzea, aldameneko ingurunea bezalaxe.
 - Luzerako eta zeharkako drainatze sistema egokitzea, ornodun txikiak putzu eta kutxetatik errazago irten daitezen. Irteera horretarako arrapalak aurreikusiko dira.
 - Obren itxiturak egokitzea, animalien sarrera oztopatu eta irteera erraztuko den moduan, ihes-bideak ere ipinita. Era berean, hesi gehigarri bat ipiniko da, ur ibilguak gurutzatzen diren guneetan anfibioak eta ugaztun txikiak sar ez daitezen.

10.- Gainazaleko ibai-ibilguak eta akuiferoak

- a. Proiektu guztietan, lur gaineko urak ez kutsatzeko neurri zuzentzaile egokiak adieraziko dira, eta neurri horiek ahalik eta eraginkorrenak izango dira. Esate baterako, honako neurri mota hauek sartuko dira:



- Lur-gaina geomintzez osatutako hesiekin iragazgaiztea, kutsagarriak izan litezkeen substantziak biltzea eta kentzea erraztuko duten hustubide eta atxikiguneak bezalaxe.
 - Sedimentuei eusteko aldi baterako hesiak ipintzea, proposamenen hurbileko ibilguak babesteko.
 - Solidoak atxikitzeko eta dekantatzeko behin-behineko putzuak.
- b. Era berean, proiektuaren eraginpeko eremuan dauden akuiferoak betetzeko zonak ez kutsatzeko neurriak hartuko dira eta, edozein kasutan ere, aldatzen diren ur-guneak beren onera ekartzeko hartu beharreko neurriak hartuko dira.
 - c. Urak ibai-sarera ahalik eta solido gutxien eramateko neurriak ezarriko dira; hala nola dekantagailuak, jalkinentzako tranpak edo filtroak (lastozko balak, metalezko sareak edo material plastikoak).
 - d. Berezko landaretza errespetatzeari eta landaretza hori sustatzeari lehentasuna emango zaio beti, uholde-arriskuak ekiditeko bestelako neurriak hartu behar direnean izan ezik.
 - e. Erregaien, olioien eta beste konposatu toxikoen isuriak ekiditeko behar diren neurriak hartuko dira, geroago adierazten den bezala.
 - f. Obretan sortutako hondakinen biltegia isurketen ondorioz ibai-ibilguez eragin diezaiekeen eremuetatik kanpo jarriko da; ahal bada, makineriaren parkerako bereizitako eremuan bertan.
 - g. Makineria konpontzeko gune bat instalatuko da; eta lurzorua eta ura kutsa ez daitezten, eremu bat mugarritu beharko da gutxienez 10 cm-ko lodierako hormigoizko zolataz, edo efluateak biltzeko sistema ziurtatuko duen beste edozein estalduraren bidez. Eremu hori ez da kokatuko ez jabari hidrauliko publikoan ez akuiferoak kutsatzeko zaurkortasun handiko eremuetan.

11.- Hondakinak

- a. Lanean sortutako hondakinak (eraiispenetatik sortutakoak barne) hondakinei buruzko abenduaren 27ko 1481/2001 Errege Dekretuak eta otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuak – hondakinak hondakindegian utzita hondakinak ezabatzea eta betelanean exekuzioa (EAEn) erregulatzen dituen – ezarritakoaren arabera kudeatuko dira.



- b. Izan litezkeen lur-soberakinak indarrean den araudiaren arabera tratatuko dira; bereziki, abenduaren 27ko 1481/2001 Errege Dekretuaren arabera –haren bidez, hondakinak hondakindegian utzita hondakinak ezabatzea eta betelaneen exekuzioa erregulatzen dira—. Proiektu-fasean, balizko lur-soberakin horren bolumena eta xedea finkatuko dira: legalki baimendutako egituretan utzita kudeatuko da, hala nola ‘betelanerako’ edo ‘lurraren egokitzapenerako’, aipatutako 1481/2001 Errege Dekretuak dioen bezala. Isurketa egin ondoren lurzoru hauek tentuz berdintzea, landare-lurrez estaltzea eta eremu osoa landareztatzea gomendatzen dugu. Horrela, eremua hobetu egingo da eta ingurunean errazago txertatuko da
- c. Bai erabilitako olioak bai galipota hondakin toxikotzat eta arriskutsutzat tratatuko dira, eta hondakinei buruzko 10/98 Legean eta irailaren 29ko 259/1998 Dekretuan eta horiekin bat datorren gainerako araudietan ezarritakoaren arabera kudeatu beharko dira. Dekretu horren bidez, erabilitako olioaren kudeaketa arautzen da EAEn.
- d. Lanetan hondakinak jasotzea behar bezala etiketatutako ontzien bidez egingo da. Ontzi horiek aurrez erabilera horretarako aurreikusitako guneetan utziko dira, eta gune horiek behar bezala iragazgaiztuta egongo dira, hormigoizko zolataren gainean, estalpean eta bilketa selektiboa bermatzeko moduan.
- e. Era berean, gune espezifiko batzuk izendatuko dira lanetako hondakin solidoak pilatzeko. Hondakinak pilatzeko guneetan zenbait su-itzalgailu egongo dira, sutze-iturriak, bero-iturriak eta abar ekidingo dira, suteak eragitea ekiditeko..
- f. Karburanteak, olioak edo bestelako konposatu toxikoak ezustean isurtzeko arriskua ekiditeko behar diren neurriak hartuko dira.
- g. Ezusteko isurketarik gertatuz gero, garbitu eta leku horri dagokion tratamendua eman beharko zaio, betiere isurkinaren izaera aintzat hartuz.

12.- Kultura-ondarea

- a. Proposamenak garatzerakoan ondareari eragin dakioken edozein kalte saihestearren, obra bat gauzatzen hasi aurretik proiektuaren gaineko kontrola egin beharko da derrigorrez, kautelazko neurri gisa; eta ondoren, obraren jarraipena egingo da. Hori horrela, xede horretarako zehaztapen espezifikoak jasoko dira kasuan kasuko proiektuan.

- b. Euskal kultura-ondareari buruzko 7/1990 Legearen beste xedapen batzuk betetzeari kalterik egin gabe, lanetan izaera arkeologikoa izan dezakeen aurkikuntzaren bat egingo balitz, bertan behera geratuko dira lanak eremu horretan, prebentziorako, eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura Sailari jakinaraziko zaio berehala, hark adieraz dezan zer neurri hartu behar diren.

13.- Eragozpenak giza habitatari

- a. Agiri guztietan, airearen kalitatea babesteko neurriak jaso beharko dira; esate baterako, esekiduran dauden hauts zatikien neurketak. Hain zuzen ere, atmosfera babesteari buruzko 38/72 Legea garatzen duen 833/75 Dekretuan, otsailaren 6koan, ageri dira zatiki horien gehieneko mugak. Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrak, otsailaren 27ko 3/1998 Legeak, gai honen inguruan xedatutakoa ere aintzat hartuko da.
- b. Bideak tarteka ureztatzean eta obren ingurunean pilatutako hautsa garbitzerakoan airea ahalik eta gutxien kutsa dadin begiratuko da, materialen zamaketa lanak egiterakoan ahalik eta hauts gutxien harrotzen saiatu beharko da, eta abar.
- c. Proposatutako obrak egiten diren bitartean, eta gero martxan jartzean, honako araudi hauek betearaziko dira, inguruko etxebizitzetan ahalik eta kalterik txikiena eragitearren: otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretua, aire librean erabiltzen diren hainbat makinek ingurunean eragindako soinua arautzen duena; honako Artezpideak: 79/113/CEE, 84/533/CEE (gero 85/406/CEE artezpideak aldatutakoa), 84/534/CEE (gero 87/405/CEE artezpideak aldatutakoa), 84/535/CEE (gero 85/408/CEE artezpideak aldatutakoa), 84/537/CEE (gero 85/409/CEE artezpideak aldatutakoa), 86/622/CEE (gero 89/514/CEE eta 95/27/CEE artezpideak aldatutakoa), hala nola Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrak, otsailaren 27ko 3/1998 Legeak, zatari buruzko 37/2033 Legeak, arazoaren 17koak, eta beste hainbatek gai honen inguruan xedatutakoa.
- d. Era berean egiaztatu egingo da, proiektuan jaso den ala ez proposamenak martxan jarri ostean zarata mailei jarraipena egitea, zarata murrizteko bidezko gailuak doitu ahal izan daitezen, lortutako mailek hala eskatzen dutenean.
- e. Zarata murrizteko gailuaren kokalekuaren eta eskatutako altueraren arabera, besteak beste honako neurriak har ditezke: Lurrezko ildo bizkar landareztatuak, soinua xurgatzeko hesi metaliko aurrefabrikatuak, pantaila mistoak (ildo-bizkarra azpian eta pantaila gainean), eta abar.



- f. Obrek dirauten bitartean ibilgailuen joan-etorria kontrolatuko da, gogaikarriak gerta ez daitezen eta trafiko gehikuntzak arriskuak areagotu ez ditzan. Jarduketa guneeetan abiadura mugak eta dabilen ibilgailu kopurua kontrolatuko da, eguraldi lehor eta haizetsuko egunetan batez ere.
- g. Proiektuetan, halaber, zeharkatutako lurraldearen iragazgarritasun baldintzak leheneratzea aurreikusiko da, gainean edo azpian pasabideak eginda, edo bestelako neurriak hartuta. Era berean, ukitutako zerbitzu guztiak berritzea jasoko da.
- h. Gainera, egingo diren desbideraketak, zerbitzu-eteteak eta abar inguruko biztanleei jakinarazteko modua zehaztu egingo da; eta, obren eraginik handiena jasango duten etxebizitzaren eta biztanleen intimitatea babesteko egon daitezkeen gainerako neurri guztiak ere aintzat hartuko dira.

HIRUGARREN KAPITULUA Neurri konpentsagarriak

65.artikulua.- Neurri konpentsagarriak aplikatzeko irizpide orokorrak

1.- Konpentsazio sistema hiri antolaketarako egingo diren dokumentu guztietara zabaldu beharko da (ezinbestean lurzoru hiritarrezinean kokatzen diren horien kasuan), baina baita lurzoru hiritarraren gainean eragina duten horietan ere. Izan ere, hazkunde prozesuek beren ekarpena egin dezakete, gutxienez horien ingurumen inguruak berreskuratzeari eta balioan jartzeari begira.

2.- Balio naturalistikoek, zenbait kasutan, hirigintzako erabileraren murrizpena ekarri dezakete, ingurune naturala babesteko eta kontserbatzeko; beste kasu batzuetan, berriz, kokatzen direneko arearen balio erantsi gisa hartu behar dira.

3.- Neurri zuzentzaileak hartuta ere jarduketak garatu ostean baliabideetan (naturalistikoak, estetiko-kulturalak, eta abar) egon daitezkeen galerak konpentsatuko dituzten neurriak artikulatuko dira.

66.artikulua.- Neurri konpentsagarriak xedatzea

1.- Hiri inguruko parkeak garatzeko eta finkatzeko esku-hartze irmoa

“Hiri inguruko parkeak” dira herriguneetatik gertu dauden espazioak, aisialdiko erabilerekin, erabilera didaktikoekin eta, azken buruan, naturaren gozamenarekin bateragarriak diren balio naturalak dituztenak. Espazio horien erabilera arrazionalak bermatu behar du bertako natur eta ondare balioak zaindu egingo direla, eta horiek hobetu ere egingo direla.

Helburu horietara egokitutako azpiegiturak onartzen dituzte eta, aldi berean, aire libreko erabilerak eta jarduerak hartzen dituzten eremuak izaten dira. Horregatik, beste funtzio garrantzitsu bat ere izaten dute; hau da, disuasorioak dira zaurgarriagoak diren edo harrera-ahalmen txikiagoa duten beste espazio naturalen erabilerari dagokionez.

Elgoibarren, eta Eibarko Eskualde Egiturako Lurraldearen Plan Partzialaren arabera, hauek daude:

- Aisialdirako Eremu Naturalak, sailkapen honen arabera:
 - Hiri ingurukoak: Ballegoitxi parkea
 - Eskualdekoak: Irumuga-Urko-Kalamua eta Karakate-Irukutzeta-Agerreburu parkeak.

2.-:

Egungo nekazaritza ustiategiak eta horiek paisaia nahiz gizarte osoaren kultura ondarean duten eragina balio elementutzat hartzen dira. Horregatik, neurri konpentsagarriak txertatu behar dira ustiategi horiek ukituko dituzten esku-hartze hiritarretan, bai ustiategiak desagerrarazten dituztelako, bai nekazaritza ondarearen zati handi bat galtzea ekartzen dutelako.

Hori dela eta, nekazaritza eta abeltzaintza ustiategi estrategikoak mantendu eta bultzatuko dira, aktibo sozial eta natural diren heinean, eta paisaia nahiz bizimodu bat eratzen duten elementuak direlako. Hori horrela, beharrezkotzat jotzen diren neurriak hartuko dira, ustiategi horiek bateragarriak izan daitezen, ahal den neurrian, inguruan planteatu daitezkeen hirigintzako garapenekin.

Proposatutako hirigintza garapenek, udal sustapeneko nahiz udalaz gaindiko sustapeneko azpiegiturek barne, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi estrategikoak ukitzen badituzte, horiek irautea ahalbidetu eta sustatuko da, betiere ustiategi-tako titularrek hala nahi badute.

Xede horrekin, ustiategi horiek udalerrian bertan mantendu ahal izateko baldintzak xedatuko dira, betiere hori bideragarria bada, jatorrizko kokalekutik gertu, ustiategiaren ahalmena eta baldintzak ahalik eta gutxien kaltetuz.

3.- Hirigintza-jardueretako eremuetan balio naturalistikoak babestu eta paisaiaren ezaugarri bereziak azpimarratzeko neurriak artikulatzea.

Eremu horietan, balio naturalek jarraipena izan dezaten bilatuko dute hirigintza-jarduerak, eta ingurune naturala errespetatzen duten formak hartuko dituzte. Gainera, proposamenak zuhaitzien, zuhaixken, ur ibilguen eta ingurunean balioa duten bestelako elementuen kontserbaziora egokituko dira eta balio horiek guztiak hobetzeko neurriak ekarriko dituzte.

Antzeko moduan, eta koordinatuki, ezinbestekoa da garrantzi paisajistikoko udal eremuak ezartzea. Gailurrean dauden eremu txikiak izaten dira, muinoak eta mendi gainak, biztanleria guneetatik gertu dagoen muino mailan daudenak.

Eremu horiek oso garrantzitsuak dira, landa paisaia modulatzeko duten elementuak baitira. Mendi gainek arro bisual itxiak definitzen dituzte, mazelak eta ibaiarteek eratutako arro bisual zabalak dituen eremuaren barruan. Horrela, gure lurraldean ohikoa den hondo eszeniko menditsuaren gainean irtengune txikiak erakusten dituen paisaia mota bat perfilatzen da.

4.- Eskualde-mailan Natura-Gune Babestuko aurre-parke gisa babes berezia duten espazio berriak ezartzea

Karakate inguruak interes naturalistiko handia du; LAJetan interes naturalistikoko area gisa sailkatuta dago jada, eta baita paisaia berezi gisa ere. Gainera, aztarna arkeologikoak aurkitu dira bertan, eta kontserbazio egoera onean dagoen landaredia du. Eremu hori nahikoa araututa dago. Hortaz, Kalamua mazizoan eta San Lorentzo bailaran ikuspegi birsortzaitetik eta babesletik eskuhartzea proposatzen da.

Horregatik guztiagatik, lurzoru hiritarrezinaren zonakatzean espazio horien babesa kontuan hartu eta txertatu da. Gainera, dagokien Plan Berezia ere idatzi beharko da. Bertan, erabilera eta jarduera nagusiak, baimendutakoak eta debekatutakoak xedatuko dira.

Neurri konpentsagarri horren izaera kontuan hartuta, eta azalerari dagokionez ere duen hedadura kontuan hartuta, hau da Elgoibarko HAPOren behin-behineko onespren agiriak egiten duen ekarpenik garrantzitsuena. Izan ere, horrela lurzoru kopuru handia bermatzen da, udalerriko biodibertsitate erreserba gisa, eta, horrela, eskualdeko lurralde plangintzari ekarpena egitea ere bermatzen da.

5.- Ibai parke bat, ibilbide ekologiko eta interpretatibo bat eta Elgoibarko ingurune natural eta kulturala interpretatzeko zentroa sortzeko proiektu bat sustatzea.

Kultur parkeen xedea izaten da natura, ingurumen, giza eta paisaia inguru baten barruan txertatutako elementu kulturalen multzoa babestea, multzo horiek beren ezaugarri historikoetatik bereizi gabe.

Era berean, bisita turistikoak antolatu eta arrazionalizatu nahi dira, balio hezitzaile, zientifiko eta sozial hori bateragarri eginez degradazioa saihestea xede izango duen babes egokiarekin. Zentzu horretan, garrantzitsua da azpimarratzea parke natural batek udalerrinari eta Eibarko Eskualde Egiturari emango liekeen garrantzi turistikoa.

Argi dago Elgoibarren badagoela ondare balioengatik kultur parke gisa artikulatzea merezi duen multzo bat: **Elosua-Plazentziako estazio megalitikoa**. Tumulu eta dolmen asko daude bertan, eta Irukurutzeta-Agerreburu inguruan dago. Azpimarratzekoa da, baita ere, Moruko herrixka, San Pedrotik gertu eta, baita ere, Kalamua inguruan dauden aztarnak. Nabarmendu egin behar dira, gainera, Elgoibarren, San Lorentzo bailaran, egon ziren errota ugarien aztarnak. Horietako asko, gaur egun, baserriak dira. Hala ere, bereizten dira, oraindik ere, errota egitura zaharrak. Kultur ondare baliotsua da eta udalerrian dagoen kultur eskaintza (Makina Erremintaren Museoa) osatu dezake.

Espazio hori babestu beharra baloratzen den unetik, ezinbestekoa da honako jarduketa hauek artikulatuko dituen Plan Zuzendari bat egitea:

- a) Kultur estazioa osatzen duten elementuen edo hondar materialen inbentario osoa.
- b) Historiaren, arkeologiaren, faunaren, ingurumenaren edo geologiaren ikuspegitik interesgarrienak diren aldeak, babesteko edo balio turistikoa handitzeko jardueren xede izan daitezkeenak, perimetratzea.
- c) Eremuan irisgarritasun mailaren arabera eta esku hartzeko moduen arabera zonakatzea, oinarritzko premisa batzuk kontuan hartuta.
- d) Erabilerarako eta kudeaketarako plan zuzendariak eginez, baliabideak behar bezala kudeatzea ahalbidetuko duen araudi juridiko eta legegilea inplementatzea.
- e) Balioan jartzeko beharrezkoak diren azpiegiturez hornitzea.

6.- Ibilbide biguin sarea diseinatu eta seinalizatzeko programa.

Ibilgune biguinen sarea ibilbide berezi batzuen sistema da, nukleo urbanoen arteko lotura bermatzeko, eta ingurune naturalarekiko sarbidea bermatzeko baita, lurralde mailan zentzu zabal batean.

Naturaz gozatzea eta bere balioak gordetzea bateratzen dituen sistema da, lurraldearekiko sarbidea zenbait puntu eta modu desberdinetan gauzatzea, era difuso batean, beste motako lotura fokatu edo gogorragoek sortzen dituzten eraginak murriztuko dituelako. Sare honen erabiltzaile nagusiak pertsonak eta bizikletak izango dira.

Planteatutako ibilbideek herriguneak lotuko dituzte, eta ingurunearekiko lotura egingo dute, barruko espazioen bidez, bai muino mailan bai ibaiertzetan ere; bigarren kasu horretan, ibilbideak garatzerakoan, kontuan hartuko dira, batetik, ibilbideen lotura funtzioa eta naturaz gozatzeari lotutako helburua eta, bestetik, ibaiertzak hobetzeko helburua, paisaia lehengoratzeko berariazko ekintzen bidez.

Jarduketa hau behar bezala garatzeko eman behar den lehenengo urratsa da udalerriko “bideen inbentarioa” egitea.

Agiri hori aztertu ondoren, ibilbide bigunen sare bat diseinatzeko eta seinaleztatzeko programa gauzatu behar da. Sare horretan, garrantzia eman behar zaie lehen aipatu diren helburuak betetzen dituzten ibilbide horietako batzuei. Programa honek, aurreproiektu modura, pasabideak, hesiak, begiratokiak, seinaleak eta abar non kokatuko diren ezarri beharko du.

Era berean, sastrakak kentzeko, bidezorua konpontzeko eta bidea fisikoki egonkortzeko –harea, hartxintxarra, ezpondak eta abar erabiliz- beharrezkoak diren lanei dagozkien neurketak eta aurrekontuak egingo dira.

Programaren barruan bidezoruak egonkortzeko eta, gainera, ibiltariari gerizpeko egonlekuak bermatzeko birlanaketak aurreikusiko dira.

Ingurumenari eta historiari buruzko gida bat ere sortuko da; bertan, ingurumenarekin lotutako aldagai garrantzitsuenak azalduko dira, eta euskarri digitalean eta webgunean ere argitaratuko da.

7.- Hiri-parkeak sustatu, eta paisaia-eremu berriak sortzea.

Aurreko proposamenak gauzatzeak eta artikulatzeak ez du esan nahi hiri barruan lehendik dauden parkeak edota antolaketa proposamenean planteatzen diren garapen berrien ondoriozkoak ahantzi edo baztertu behar direnik.

Kasu gehienetan, espazio horiek diseinatzerakoan lorezaintzako diseinu autonomoak hartu ziren kontuan eta, hortaz, ez dago parkeen arteko konektibotasunik, edo parkeen antolaketa integralaren ardatz izango litekeen ideiarik.

Dokumentu honetatik planteatzen dena da proiektu orokor bat artikulatzea, modu harmoniatsuan egon badauden nahiz sortuko diren berdegune guztiak tematizatu ahal izateko. Horrela, bertako jendearentzat parke erabilera tradizionala izateaz gain, beste erabilera batzuk ere har ditzakete, hala nola ekipamendu kulturalak.

Parke guztiak ardatz komun bat baldin badute, bisitarien fluxuak areagotu egingo dira, eta hiriak itxura berri bat, lurraldearen kultura berri bat, izatea indartuko da.

8.- Baso Baliabideak Antolatzeko Plana

Plan honek proposatu dezake bere jabetzako mendiak birlandatzea eta basoberritzea. Baso autoktonoak birsortzeak udalerrriaren iraunkortasuna sustatuko du, eta baita udalerrriaren balio

paisajistiko eta ekologikoak bultzatuko ditu. HAPOk, bere xedapenen artean, birlandaketak egiterakoan espezie autoktonoak landatu beharra bezalako alderdiak ere jasotzen ditu.

Gipuzkoako Mendiei buruzko 7/2006 Foru Arauak, 3. Artikuluan, hau dio: *Gipuzkoako Foru Aldundiaren ahalmena izango da Lurralde Historikoaren araudia garatu eta betearaztea ondorengo gaietan: baso politika eta plangintza, mendien artapena, zaintza eta babes, basoberritze lanak, ustiapenak, baso zerbitzuak, larreak, abelbideak eta basoko eraikuntzak eta azpiegiturak; basozaintzaren erregulazioa eta kudeaketa, nekazaritza eta basogintzako lurren zaintza eta hobekuntza, baita herri erabilerako mendien eta probintziako nahiz udal mailako gainerako herri jabariko mendien eta mendi pribatuen erregimena eta kudeaketa, eta zigor ahalmena.*

Hortaz, *Foru Aldundia da Basoak Antolatzeko Planak eta Basoaren Kudeaketa Iraunkorrerako plan teknikoak onesteko eskumena duen organoa*, baina HAPOtik adierazi nahi da jarduketara mota hori sustatzeko borondatea dagoela.

9.- Nekazal gunearen eragina zuzentzeko osabidezko neurriak

Nekazal gunearen eragina zuzentzeko hartu beharreko osabidezko neurrien artean, nekazal eta basogintzako baldintzak hobetzen dituztenak hartu behar dira, adibidez, jarraian zerrendatzen direnak:

- Ustiapenen neurria edo tamaina aztertzea.
- Lekuz aldatu diren ustiapenak ordezko lurretan kokatzea.
- Agroaldeak sortzea.
- Eragindako ustiapenen errentagarritasuna handitzea (ureztatzeko azpiegiturak, sarbideak, eguneraketak...).
- Lurrak hobetu, proiektuak egiterakoan lur mugimenduak erabiliz. Alegia lur marjinaleri balioa emanaz.
- Landalurreko gizarte zerbitzuak hobetzea.
- Landa guneari azpiegitura eta komunikabideez hornitzea.

Proposatutako neurriak behar bezala aplikatzeko ezinbesteko alderdiak

Neurri zuzentzaileak, babesleak eta konpentsagarriak nahiz ondorengo kapituluetan xedatzen diren adierazleak benetan eta behar bezala aplikatu ahal izateko, ezinbestekoa da neurri eta adierazle horiek beste hainbat neurri orokorrekin osatzea. Azpimarragarriena da datozen urteetan

Elgoibarren egingo den hirigintza prozesuan inplikaturik dauden administrazio guztiak batera eta modu koordinatuan jardun beharra.

Bestalde, ezinbestekoa da, baita ere, ingurumen eta lurralde arloko informazio geografikorako sistema bat eraikitzea eta antolatzea. Sistema horrek etengabeko eguneratze prozesuan egon behar du.

Zalantzarik gabe, aurreko premisa horiek lortzeko ezinbestekoa da tokiko administrazioa, hirigintzari eta ingurumenari dagokienez behintzat, proposatutako helburuak betetzeko beharrezkoak diren eskakizunetara eta premietara egokituta egotea. Horri dagokionez, gomendagarria da berriazko udal zerbitzuak sortzea, agiri honetan adierazitako gomendioak inplementatuko direla bermatzeko.

VI Seigarren titulua. Hirigintzaantolamendua gauzatzeko erregimena eta erregimen juridikoa

LEHEN KAPITULUA. Lurzoruaren sailkapena

67.artikulua.- Lurzorua sailkatzeko erregimena

Elgoibarko udalerrian honako lurzoru-mota hauek bereizten dira:

- * Hiri-lurzorua.
- * Lurzoru urbanizagarria.
- * Lurzoru urbanizaezina.

Plan Orokor honen planoetan («E. Planoak» dokumentuko «E.I.» plana eta arau partikularretako 1. Gaurko Egoera, mugaketa, sailkapena eta lurzoruaren kategorizazioa”.

68.artikulua.- Hiri-lurzorua eta bere kategoriak..

1.- Irizpide orokorrak.

Hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira indarrean dagoen hirigintzako legerian halako motako lurzorutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Legeria horretan xedatutakoaren arabera, hiri-lurzoruan honako bi kategoria hauek bereizten dira:

- * Hiri-lurzoru finkatua.
- * Hiri-lurzoru finkatu gabea.

Hiri-lurzoruak kategoria batean edo bestean integratzeak antolamendu xehatuko zehaztapenaren izaera izango du ondorio guztietarako.

2.- Hiri-lurzoru finkatua.

Hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Lurzoru horien behin betiko identifikazio grafikoa, nahiz dagokien antolamendu xehatua zehaztuko duen hiri-plangintzan, nahiz hirigintza-antolamendua gauzatzeko ondorengo fasean islatuko da.

Azken kasu horretan, izaera hori behar bezala grafiatuko da nahiz berdinbanatzeko proiektua nahiz eraikuntza-proiektua izapidetzen den aldi berean eta/edo horren osagarri gisa. Aldez aurretik batera ebaluatuko dira, alde batetik hiri-plangintzan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak eta, bestetik, gauzatzeko fase horretan egiaztatzen diren informazioa eta datuak, adierazitako proiektuak ere barne direla.

Aipatutako kategorizazioa hiri-plangintzan izendatuki grafiatuta dagoenean, horren behin betiko identifikazio grafikoa adierazitako gauzatzeko fasean egiaztatzen diren informazioaren eta datuen emaitzako ondorioen mende egongo da. Informazio horrek eta datu horiek hiri-plangintzan grafiatutakoez bestelako ondorioei bide ematen badiete, horiekin bat datorrena hartuko da aintzat lur-eremuak dagokien hiri-lurzoruko kategorian sartzeko, baina horrek ez du esan nahi plangintza horretako egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren aurreikuspenak aldatuko direnik.

3.- Hiri-lurzoru finkatu gabea..

Hiri-lurzoru finkatugabetzat hartzen dira adierazitako legerian hala hiri-lurzoru gisa sailkatzeko nola bere kategoria horretan integrazteko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak.

Kategoria horren barruan honako bi azpikategoria hauek bereizten dira: Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua; eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorua.

4.- Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzen dira, indarrean dagoen hirigintza-legerian, horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituztelako, izendatuki halakotzat identifikatzen eta/edo identifikatu behar direnak nahiz Plan Orokor honen arau partikularretako «1. Gaurko Egoera, mugaketa, sailkapena eta lurzuaren kategorizazioa» planoetan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan

5.- Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hirilurzorutzat hartzen dira indarrean dagoen hirigintza-legerian, hala hiri-lurzoru gisa sailkatzeko nola lurzoru-azpikategoria horretan integratzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituzten lur-eremuak..

Zehazki, baldintza horien arabera, halakotzat hartzen dira aurreko kategorian eta azpikategorian sartzeko baldintzak betetzen ez dituzten hiri-lurzoruak. Lurzoru horietan eraikigarritasuna gehitzea aurreikusten da, nahiz sestra gainean, nahiz sestrapean, nahiz bietan.

Finkatu gabeko hiri-lurzoruaren izaera horren behin betiko identifikazio grafikoa, nahiz dagokion antolamendu xehatua zehaztuko duen hiri-plangintzan bertan, nahiz antolamendu hori gauzatzeko ondorengo fasean islatuko da.

Azken kasu horretan, izaera hori behar bezala grafiatuko da nahiz eraikuntza-proiektua izapidetzen denean, nahiz indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideen arabera, berdinbanatzeko proiektua izapidetzen den aldi berean eta/edo horren osagarri gisa. Aldez aurretik batera ebaluatuko dira, alde batetik hiri-plangintzan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak eta, bestetik, gauzatzeko fase horretan egiaztatzen diren informazioa eta datuak, adierazitako proiektuak ere barne direla..

Aipatutako (azpi)kategorizazioa hiri-plangintzan izendatuki grafiatuta dagoenean, horren behin betiko identifikazio grafikoa adierazitako gauzatzeko fasean egiaztatzen diren informazioaren eta datuen emaitzako ondorioen mende egongo da. Informazio horrek eta datu horiek hiri-plangintzan grafiatutakoez bestelako ondorioei bide ematen badiete, horiekin bat datorrena hartuko da aintzat lur-eremuak dagokien hiri-lurzoruko kategorian sartzeko, baina horrek ez du esan nahi plangintza horretako egitura-antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren aurreikuspenak aldatuko direnik.

69.artikulua.- Lurzoru urbanizagarria.

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dira, baliabide naturalak –lurzorua barne– zentzuz erabiltzeko printzipioaren eta Plan Orokor honetan ezarritako hirigintza alorreko helburu eta irizpideen arabera, hiri-lurzoru gisa sailkatzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituzten eta udalerraren premia hiritarrei erantzun egokia emateko planteatzen diren hirigintza-garapenek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak.

70.artikulua.- Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dira, indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera, eta alde batetik berezko balioak –hala badagokio horientzat ezarritako babes-erregimena barne– eta, bestetik, Plan Orokor honetan ezarritako helburuak eta irizpideak aintzat harturik, hiri-garapenetatik begiratzen diren lur-eremuak.

71.artikulua.- Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lur-eremuen jabeen eskubideak eta betebeharrak.

Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lur-eremuen jabeen eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza- legerian ezarritakoa da. Testuinguru horretan, lur-eremuek orubetzat hartzeko baldintzak betetzen ez badituzte, horien jabeek honakoak egin beharko dituzte, besteak beste:

- Indarrean dagoen hirigintza-antolamenduaren arabera lur-eremu horiek orubetzat hartu ahal izateko beharrezkoak diren urbanizazio-obrak ordaindu eta gauzatu.
- Hala badagokio, jardunari lotutako gainerako urbanizazio- kargak ordaindu.
- Administrazioari doan laga zuzkidura publikoetara zuzendutako eraginpeko lur-eremuak.

Betebehar horiek eraikitzeko eta/edo eraikuntza gauzatzeko udal-lizentzia eman eta/edo eraikuntza gauzatu aurretik edo aldi berean zehaztu eta beteko dira.

72.artikulua.- Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako eskubideak eta betebeharrak.

1.- Eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen legerian ezarritakoa da.

2.- Testuinguru horretan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen garapenean sustatuko diren xedapen legalek esaten dutenaren kalterik gabe, honako hauek izango dira betebeharrak

A.- Udalari lagatzea sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak, aipatutako lege-xedapenetan ezarritako terminoetan eta irispidearekin, baldin eta Plan Orokor honetan sartutako aurreikuspenekin berekin betetzat jo behar ez bada edo ezin bada. Zehazki, horri dagokionez, aurreikuspen horiek aipatutako sareko espazio libreetara zuzendutako lur-eremuak lagatzeko betebeharra betetzea dakartela iritziko zaio. Gainerakoan, lagapen horren ordez lur-eremu horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da.

B.- Tokiko sistemen sareko zuzkiduretarazuzendutako lur-eremuak lagatzea, indarrean dagoen hirigintza-legerian araututako estandarren arabera, baldin eta dokumentu honetan azaldutako irizpideak aplikatzearen emaitzazko lurralde-esparruaren barruan lortu behar badira. Lagapen horren ordez lur-eremu horien balio ekonomikoa ordaindu ahal izango da, udalak eskuratzearen ondorioetarako..

Testuinguru horretan, adierazitako lege-xedapenek horri buruz ezartzen dutenaren kalterik gabe, landaredia landatzeko edo iraunarazteko betebeharra eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza sestra gainera bizitegiko hirigintzaeraikigarritasuna gehitzearen ondorio denean besterik ez da aplikatuko

En ese contexto, sin perjuicio de lo que a ese respecto establezcan, en su caso, las referidas disposiciones legales, el deber de plantación o conservación de vegetación se entenderá de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante.

C.- Zuzkidura-bizitokietara bideratutako lur-eremuen lagapenari dagokionez, indarrean dagoen legerian xedatutakoa beteko da.

D.- Honako irizpide hauek aplikatzearen emaitzako urbanizazio- obrak eta –kargak ordaintzea:

Urbanizazio-obren proiektuetan zehaztutako obrak eta gainerako urbanizazio-kargak, hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, eraginpean hartutako lur-eremuak bere baitan hartuko dituen eta zuzkidura-jardunaren xede den esparruaren testuinguruan sustatu behar direnak.

- Mota horretako proiekturik ez badago, urbanizazioobrak etxebizitza babestuetan jasanarazteko kostuaren baliokidea den zenbatekoa ordainduko da gutxienez.

E.- Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzeko eta tratatzeko neurriak betetzea, baldin eta planteatutako hiri-garapenek horien gainean eraginik badute..

F.- Indarrean dagoen legerian ezarritako gainerakoak.

G.- Birpartzelazio proiektu bat egitea beharrezkoa bada, bertan aurreko betebeharrak zehaztu eta gauzatuko dira. Bestela, eraikuntza proiektuarekin batera, aldi berean edo/eta osagarri gisa, beteko dira, udal-lizentziaren aurretik eta/edo udal-lizentzia egokiaren ematea bere gauzatzearen baldintzapean jarritz.

73.artikulua.- Urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza- garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak..

1.- Garapen hauekin lotutako hirigintzako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa da..

Zehazki, halako betebehartzat hartuko dira, legegintzako esparru horretan, hiri-plangintzan zein dagozkien urbanizatzeko jardun-programetan, urbanizazio-proiektuan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak. Testuinguru horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honakoekin lotutakoak:

- Tokiko sistemen sarearen berezko zuzkidurak gauzatzea, hirigintza legerian ezarritako irizpideen arabera, eta haiek eraginpean hartutako lur-eremuak lortzea
- Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak, espazioak, elementuak eta abar begiratzea eta/edo dagozkien neurri konpentsatzaileak gauzatzea, baldin eta planteatutako

garapenek eraginpean hartzen badituzte, Plan Orokor honetan bertan ezarritako terminoetan eta irispidearekin, neurri horiek gauzatu behar diren lur-eremuen kokapena eta hirigintza-sailkapena.

Betebehar horiek beren baitan hartuko dituzte, besteak beste, adierazitako neurri konpentsatzaileak gauzatzeko beharrezkoak diren lur-eremuak lortzearen kostuak eta neurriok gauzatzearenak berarenak..

2.- Horrez gain, halako betebehartzat hartu ahal izango dira honako hauek:

A.- Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera dagozkien hirigintza-garapenen berezko betebehartzat har badaiteke.

B.- Zuzkidura publikoetara zuzenduta eta beste lurzoruma batzuetan –urbanizaezina barne– sartuta dauden lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta zuzkidura horiek hiri-lurzoru horri zerbitzu egingo badiote.

C.- Zuzkidura horiek gauzatzeko obrak ordaintzea.

Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, betebehar horien ezarpena behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagokion hiri-garapenari egingo dion zerbitzuaren arabeko jasanarazpenaren beraren egokitasunaren ikuspegitik. Bestetik, jasanarazpen horrek garapen horretan izango duen irismena eta/edo ehunekoa zehatzmehatz finkatzearen ikuspegitik..

3.- Dena den, betebehar horiek nahiz planteatutako hirigintza- garapenen osotasunari, nahiz horien zati handiagoari edo txikiagoari, nahiz lur-eremu edo finka espezifikoaren titular batzuei jasanarazteko, indarrean dauden lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak beteko dira.

74.artikulua.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-garapenekin lotutako hirigintzako eskubideak eta betebeharrak.

1.- Garapen hauekin lotutako hirigintzako eskubide eta betebeharren erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoa da.

Zehazki, halako betebehartzat hartuko dira, legegintzako esparru horretan, hiri-plangintzan zein dagozkien urbanizatzeko jardun-programetan, urbanizazio-proiektuan eta berdinbanatzeko edo desjabetzeko proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak. Testuinguru horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honakoekin lotutakoak:

- Tokiko sistemen sarearen berezko zuzkidurak gauzatzea, hirigintza legerian ezarritako irizpideen arabera, eta haiek eraginpean hartutako lur-eremuak lortzea
- Plan Orokor honetan arautzen diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak eraginpean hartzen dituzten lur-eremuak, espazioak, elementuak eta abar begiratzea eta/edo dagozkien neurri konpentsatzaileak gauzatzea, baldin eta planteatutako garapenek eraginpean hartzen badituzte, Plan Orokor honetan bertan ezarritako terminoetan eta irispidearekin, neurri horiek gauzatu behar diren lur-eremuen kokapena eta hirigintza-sailkapena.

Betebehar horiek beren baitan hartuko dituzte, besteak beste, adierazitako neurri konpentsatzaileak gauzatzeko beharrezkoak diren lur-eremuak lortzearen kostuak eta neurriok gauzatearenak berarenak..

2.- Horrez gain, halako betebehartzat hartu ahal izango dira honako hauek:

A.- Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera dagozkien hirigintza-garapenen berezko betebehartzat har badaiteke.

B.- Zuzkidura publikoetara zuzenduta eta beste lurzoru mota batzuetan –urbanizaezina barne– sartuta dauden lur-eremuak lortzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea, baldin eta zuzkidura horiek lurzoru urbanizagarri horri zerbitzu egingo badiote..

C.- Zuzkidura horiek gauzatzeko obrak ordaintzea.

Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, betebehar horien ezarpena behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagokion hiri-garapenari egingo dion zerbitzuaren araberako jasanarazpenaren beraren egokitasunaren ikuspegitik. Bestetik, jasanarazpen horrek garapen horretan izango duen irismena eta/edo ehunekoa zehatzmehatz finkatzearen ikuspegitik.

3.- Dena den, betebehar horiek nahiz planteatutako hirigintza-garapenen osotasunari, nahiz horien zati handiagoari edo txikiagoari, nahiz lur-eremu edo finka espezifikoaren titular batzuei jasanarazteko, indarrean dauden lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak beteko dira.

BIGARREN KAPITULUA. Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Erregimen Juridiko Orokorra.

75.artikulua.- Irizpide orokorrak.

1.- Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatuko den plangintzan bildutako antolamendu-aurreikuspenak gauzatzeko, indarrean dagoen hirigintzako legerian zein plan horietan bertan xedatutakoari jarraituko zaio.

2.- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko horrekin bateraezinak diren higiezinak okupatzen dituzten eta/edo bertan kokatzen diren legezko biztanleak eta abian dauden jardura ekonomikoak bertatik atera behar direnean, horiei beste bizileku edo kokaleku bat emateari buruz indarrean dagoen hirigintzako legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

3 Aldez aurretik dagoen eta orain finkatzen den plangintzan biltzen diren aurreikuspenak gauzatzeko, eta zehazki Plan Orokor honetan zein aurreko plangintzan zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lur-eremuak eskuratzeko eta jabari publikora eskualdatzeko, nahiz plangintza horretan nahiz indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

76. artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-antolamendua gauzatzeko erregimena..

1.- Hirigintza-antolamendua gauzatzeko modalitateak.

Hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-antolamendua gauzatzeko, indarrean dagoen legerian araututakoaren artean eta planteatutako helburuak lortzearen ondorioetarako, kasu bakoitzean egokitzat jotzen den jardun-motari jarraituko zaio.

2.- Jardun bakartuak.

A.- Jardun bakartuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian hiri-lurzoru finkatutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan, nahiz hirigintza-antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza-proiektua formulatu eta izapidetzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere, haiei lotzen zaizkien eraikitze moduko orubeak eta lursailak.

B.- Testuinguru horretan, eraikuntza-jarduna udalari zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lagatzearekin osatu behar denean, lagapen hori honela formalizatuko da:

- Nahiz sustatu eta onartu beharreko lursailak berriz zatitzeko proiektuaren esparruan, eraikitze udal-lizentzia eman baino lehen.
- Nahiz dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta nahitaezko udal-lizentzia eman baino lehen, aldi berean eta/edo horren osagarri gisa, helburu hori lortzeko egokitzat jotzen den legezko mekanismoaren bitartez.

C.- Modu berean jardungo da eraikuntza-jarduna eraginpeko lur-eremuak orubetzat hartu ahal izateko beharrezkoak diren urbanizazio-obrak eta/edo urbanizazio-kargak gauzatu eta ordaintzearekin osatu behar denean.

Testuinguru horretan, komenigarritzat jotzen bada, urbanizazio- obra osagarrien proiektua formulatuko da, eta obra horiek gauzatu direla bermatzeko egokitzat jotzen diren neurriak edo abalak finkatuko dira.

3.- Zuzkidura-jardunak.

A Zuzkidura-jardun deritzenen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartzeko ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintzan, nahiz aurreikusitako antolamendua gauzatzeko fasean, baita dagokien eraikuntza-proiektua formulatu eta izapidetzen den aldi berean edo horren osagarri gisa ere, haiei lotzen zaizkien lur-eremuak eta lursailak.

B.- Planteatutako antolamenduaren egiteari ekiteko asmoz, birpartzelazio proiektua egitea egokitzat jotzen bada, proiektu horren eremua edo gauzatze unitatea aurrez mugatuko da.

Hura egiteak eta onartzeak eta, bere kasuan, urbanizazio-lan proiektuarenak, eraikuntza-proiektukoarena baino lehenago izan behar du, baita eraikuntza-udal-lizentziaren ematearen aurrekoa ere.

Kasu horietan, aipatutako birpartzelazio proiektuak beharrezko betebeharrak argituko ditu, lurralde lagapenak barne.

C.- Aipatutako birpartzelazio eta urbanizatzeko lan proiektuak egitea eta onartzea beharrezkoa ez denean, aurreko artikuluan aipaturiko betebeharrak bete beharko dira eraikuntza udal lizentzia lortu baino lehen eta/edo momentu berdinean.

4.- Jardun integratuak.

A.- Jardun integratuen erregimenaren mendekotzat hartuko dira, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarrita dauden baldintzak betetzen dituztelako, nahiz Plan Orokor honetan –zehazki, bertan mugatutako hirigintza-esparruetako arau partikularretan–, nahiz berau garatzeko sustatuko den plangintzan, edo baita urbanizatzeko jardun-programan bertan ere, haietan sartzen diren eta/edo atxikitzen zaizkien lur-eremuak eta lursailak..

B.- Jardun-mota horren mendeko esparru bakoitza –horiei atxikitako lur-eremuak barne– dagokion urbanizatzeko jardun-programaren xede izango da.

C.- Zergatikoaren arrazoiak zorrotz justifikatu eta azaldu ondoren, programa hori izapidetzen denean bere xede den esparruaren –aldeaz aurretik hiri-plangintzan mugatua– mugaketaren berregokitzea planteatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek dokumentu hori sustatzean eragin, hauteman eta/edo ezagutu diren lur-eremuen baldintzatzaile orografikoekin, titulartasunekoekin eta abar zerikusia izan dezakete.

Dena den, berregokitze hori egokia den jakiteko, kasu bakoitzean behar bezala baloratu eta justifikatu beharko da indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarrita dauden irizpideekin bat datorrela.

D.- Jardun integratuko esparruan sartuko dira edo berari atxikitako zaizkio, kasu bakoitzean eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, lotzen zaizkion zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak. Horien artean egongo dira, kasu bakoitzean eta ezaugarrien arabera, indarrean dagoen legerian tokiko zuzkidura publikoen estandarrei buruz –landarediari buruz aurreikusitakoa barne– ezarritako baldintzak betetzeko beharrezkoak diren lur-eremuak..

Esparru horien identifikazioak eta mugaketak dokumentu honetan azaldutako irizpideei erantzungo diete, besteak beste. Eta irizpide horiekin bat etorriz, zuzkidura horiek gauzatzearen eta zehaztearen ondorioetarako, hiri-plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

E.- Adierazitako irizpideak aplikatzearen emaitzazko gauzatze-esparruak nahiz jarraituak nahiz etenak izan daitezke.

F.- Oro har, jardun integratuko esparruetako gauzatze-unitateak adierazitako programak mugatuko ditu. Mugaketa horrek adierazitako unitateetan integratutako lur-eremuen zein horiei atxikitakoen identifikazioa hartuko du bere baitan. Era berean, gauzatze-unitate bakoitzean jarduteko sistema zehaztuko du programak.

Edozein zirkunstantziaren ondorioz erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat hiri-plangintzak hartu badu, adierazitako programak berregokitu ahal izango ditu.

5.- Zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzeko desjabetze-jardunak.

Beharrezkoa eta/edo komenigarria dela eta, aldi berean, justifikatuta dagoela irizten zaion guztietan.

6.- Beste gai batzuk.

Zuzkidura publiko orokorretara eta tokikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzeko, adierazitako hirigintzako legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

Oro har, lorpen hori lagapen bidez formalizatuko da zuzkiduren lur-eremu horiek lotzen zaizkien hirigintza-garapenak gauzatzearen testuinguruan.

Beharrezkotzat jotzen denean desjabetze bidez jardungo da, bereziki xede hori duten lur-eremuak arestian adierazitako jardun- mota bakar batean ere integratzen ez badira eta/edo horiei atxikitzen ez bazaizkie.

77.artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza-antolamendua gauzatzeko erregimena.

1.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako lur-eremuetan planteatutako hirigintza-antolamendua gauzatzean, Plan Orokor honen arau partikularretan zein formulatu beharreko garapen-plangintzan xedatzen denari jarraituko zaio.

Testuinguru horretan eta beti antolamendu xehatuaren berezko mailarekin, dagozkien jardun integratuko esparruak mugatu eta identifikatuko dira.

Esparru horietako bakoitza bertan integratu behar diren lur-eremuek eta, hala badagokio, atxiki behar zaizkionek eta, oro har, dagozkien urbanizatzeko jardun-programaren xede izan behar dutenek osatuko dute.

2.- Zergatikoaren arrazoiak zorrotz justifikatu eta azaldu ondoren, programa hori izapidetzen denean bere xede den esparruaren –aldez aurretik hiri-plangintzan mugatua– mugaketaren berregokitzea planteatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek dokumentu hori sustatzean eragin, hauteman eta/edo ezagutu diren lur-eremuen baldintzatzaile orografikoekin, titulartasunekoekin eta abar zerikusia izan dezakete

Dena den, berregokitze hori egokia den jakiteko, kasu bakoitzean behar bezala baloratu eta justifikatu behar da indarrean dauden legerian eta hiri-plangintzan ezarrita dauden irizpideekin bat datorrela..

3.- Oro har, dagozkien unitateak adierazitako programak mugatuko ditu. Mugaketa horrek adierazitako unitateetan integratutako lur-eremuen zein horiei atxikitakoen identifikazioa hartuko du bere baitan. Era berean, gauzatze-unitate bakoitzean jarduteko sistema zehaztuko du programak. Edozein zirkunstantziaren ondorioz erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat hiri-plangintzak hartu badu, adierazitako programak berregokitu ahal izango ditu.

4.- Aurreko idatz zatian xedatutakoaren kaltetan izan gabe, zuzkidura publiko orokorretara eta tokikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzeko, adierazitako hirigintzako legerian ezarritakoari jarraituko zaio, eta beharrezkotzat jotzen denean desjabetze bidez jardungo da, lur-eremuak jardun integratuko esparruetan sartuta edo horiei atxikita dauden ala ez kontuan hartu gabe..

78. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinean plangintza gauzatzeko erregimena..

1.- Zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak lortzea eta dagozkien obrak gauzatzea.

A.- Oro har, eta hala badagokio indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera beste tratamendu-motaren baten xede izan litezkeen salbuespenen kalterik gabe, Plan Orokor honetan zein berau garatzeko formulatuko diren plangintzan eta proiektuetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen diren eta zuzkidura publikoetara zuzentzen diren lur-eremuak desjabetze bidez lortuko ditu administrazioak.

B.- Orokorrean halaber, eta dagozkion salbuespenen kalterik gabe, adierazitako zuzkidura publikoak gai horretan eskumena duen administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu.

C.- Adierazitako lur-eremuak lortzeko eta/edo horien kostu ekonomikoa ordaintzeko betebeharrak, baita dagozkien obrak gauzatzekoak eta/edo ordaintzekoak ere, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planteatutako hirigintza-garapenetan jasanarazi ahal izango dira, baldin eta ezarri behar diren eta/edo lur-eremu haietan eragina duten zuzkidura, azpiegitura eta abarren antolamendua beharrezkoa bada garapen haiek dagozkien hiri-zerbitzuak izan ditzaten

Nolanahi ere, horri ekiten bazaio, jasanarazpen hori behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, zuzkidurak dagokion hiri-garapenari egingo dion zerbitzuaren arabeko jasanarazpenaren beraren egokitasunaren ikuspegitik. Bestetik, jasanarazpen horrek garapen horretan izango duen irismena zehatz-mehatz finkatzearen ikuspegitik.

2.- Lurzoru urbanizaezinean lursailak zatitzea.

A.- Orokorrean, lurzoru urbanizaezinean kokatzen diren finken lursailak zatitu edo banandu aurretik, dagokien udallizentzia eskuratu beharko da. Horretarako indarrean dagoen legerian zein Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, berau garatzeko formulatuko den plangintza berezian ezarritako zatiketa- irizpideetara eta gainerako baldintzetara egokitu beharko da.

B.- Hurrengo idatz zatietan aipatzen diren baldintzak betetzearen kalterik gabe, eta idatz zati horietan azaldutako salbuespenekin, Plan Orokor hau onartu ondoren lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-eremuetan egin nahi diren lursailen zatiketek honako irizpide orokor hauek bete beharko dituzte:

- a) 20.000 m²—tik beherako azalera duten finkak: Ezin izango dira banandu.
- b) 20.000 m² eta 60.000 m² bitarteko azalera duten finkak: Emaitzako finken kopurua ezin izango da bitik gorakoa izan.
- c) 60.000 m² eta 120.000 m² bitarteko azalera duten finkak: Emaitzako finken kopurua ezin izango da hirutik gorakoa izan.
- d) 120.000 m² eta 200.000 m² bitarteko azalera duten finkak: Emaitzako finken kopurua ezin izango da lautik gorakoa izan.
- e) 200.000 m²—tik gorako azalera duten finkak: Emaitzako finken kopurua ezin izango da bostetik gorakoa izan.

Oro har, eta hurrengo idatz zatian azaldutakoaren kalterik gabe, dagokien banantzearen emaitzako finken azalera minimoa ez da laborantzako unitate minimoarena baino txikiagoa izango.

C.- Salbuespen gisa, finketan lursailak aurreko idatz zatian azaldutakoez bestelako irizpideen arabera zatitzea baimenduko da, baita idatz zati horretan bertan adierazitako azalera baino txikiagoa izango duten finka berriak konfiguratzeko ere, baldin eta emaitzako lursail-zatiketak honako irizpide guztietara edo horietakoren batera egokitzen badira:

a) Finkako lur-eremuetako batzuk hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa eta gainerakoak lurzoru urbanizaezin gisa –horien azalera dena dela ere– sailkatzea dakarten hirigintzako jardunen emaitza izatea (hiri-garapenak; komunikazioazpiegiturak eta hiri-zerbitzuei dagozkienak, etab.).

b) Gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan –behin betiko onartutako lurraldea antolatzeko tresnak barne– eta indarrean dagoen hiri-plangintzan bertan ezarritako aurreikuspenekin bat datozen jardunen emaitza izatea (komunikazioazpiegiturak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; lurzoru-ondare publikoari gehitzeko lur-erreserbak; nekazaritza arloko proposamenak gauzatzea; ingurumen arloko proposamenak gauzatzea; arriskuei –uholdeak, luiziak – aurrea hartzeko eta horiek ezabatzeko neurriak gauzatzea; etab.), finkako lur-eremuen hirigintza-sailkapenaren aldaketekin lotuta egon ala ez, eta are horiek guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta badaude, eta hala sailkatuta jarraitzen badute ere.

c) Indarrean dauden lege-xedapenetan zein hiri-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, aipatutakoa baino azalera txikiagoa duten lur-eremuetan baimendutako erabilera, eraikuntza eta/edo instalazioei lotzea nahikoa eta/edo egokia dela irizten bazaio.

D.- Zonetan eta lur-eremuetan baimentzen diren eraikuntzak eta erabilerak ezartzeko, kasu bakoitzean exijitzen den lursail minimoa ekarpen gisa jartzeko baldintza bete beharko da. Lursail hori ondorio guztietarako –erregistrarako, eta abar– eraikuntza eta erabilera horiei lotuko zaie.

E.- Horien xedea edozein izanik ere, Plan Orokor hau onartu ondoren egin nahi diren lursail-banantzeek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- Nekazaritza, abeltzaintza eta baso-lanetako ustiapeneko erabilerei edo baso-erabilerei – horien erabilera osagarriak barne– lotzen zaizkien lursailak espazioari dagokionez jarraian ez dauden lur-eremuz osatuta egon daitezke.

Dena den, edozein arrazoiengatik erabilera jakin batzuk eta horiei lotutako eraikuntza eta instalazioak ezartzea jarraitutasun espazialeko baldintza jakin batzuk betetzearen baldintzapean jartzen bada, horiei loturik dauden lur-eremuak banantzeko baimena kasu bakoitzean horri buruz ezarritako baldintzak bete direla egiaztatzen denean baizik ezin izango da eman.

- Lurzoru horretan baimendutako beste erabilera batzuei loturik dauden lursailek osotasun espazialki jarraitua osatu beharko dute, gutxienez ere horri buruz nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko formulatuko den plangintzan, nahiz berariaz baimentzeko unean, haiei lotu beharreko lur-eremuen azalerari zein beste zenbait alderdiri buruz ezarritako baldintza minimoak betetzeko beharrezkoa den zatian. Esparru espazialki jarraitu horretan kokatu beharko da, hala badagokio, baimendutako eraikuntza edo instalazioa.

F.- Ezin izango dira baimendutako erabilerei eta/edo eraikuntzei lotutako finkak banandu, baldin eta sortzen den finkaren azalera ez bada iristen Plan Orokor honetan zein berau garatzeko sustatutako plangintzan haiek ezartzeko arautzen den lursail-azalera minimoaren mugara.

Aurrekoak baino azalera-muga handiagoak murriztea dakarten banantzeak ere ezin izango dira egin, baldin eta erabilera eta/edo eraikuntza horien baimena oro har ezarritako minimoak baino lur-azalera handiagoak lotzearen baldintzapean eman bada.

G.- Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako eraikuntzei atxikitako finkak, kasu bakoitzean aplikatzekoak diren ekarpen gisa jarritako lursail minimoaren baldintzak edo eraikitako hirigintza-eraikigarritasunerako beharrezkoa den ekarpen gisa jarritako lursailarena betetzen ez dituztenak, kasu bakoitzean aurreikusitako eta baimendutako egoeran finkatzen dira.

Hala udalaren hiri-plangintzan nola goragoko maila arauemaileko lege-xedapenetan –indarrean dauden lurraldea antolatzeko tresnak barne– baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira eraikuntza horietan. Nolanahi ere, lursail horiek ezin izango dira banandu.

H.- Plan orokor hau onartu eta indarrean jarri ondoren, lurzoru urbanizaezinean artikulua honetan xedatutakoaren aurka egiten diren banantzeak gauzatu gabekotzat joko dira eraikuntza eta erabilera baimenduak ezartzeko ondorioetarako; hortaz, eskatzaileak jatorrizko finka nagusia finka bakarra bailitzan jarri beharko du ekarpen gisa edo, egiterik baldin badago, aurrez lursail-zatiketa egiteko baimena eskatu beharko du, Plan Orokor honetan ezarritakoari jarraituz.

HIRUGARREN KAPITULUA. Eraikigarritasuna Esleitzeko Erregimen Orokorra.

79.artikulua.- Irizpide orokorrak.

1.- Indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritakoarekin bat etorritz, eraikigarritasun haztatutzat hartzen da esparru jakin batean aurreikusten den eta bertan proiektatutako irabazizko erabileretara zuzentzen den hirigintza-eraikigarritasuna horietako bakoitzari esleitutako haztapen-koefizientearekin biderkatzearen emaitzazkoa.

2.- Legeria horretan ezarritakoa kontuan harturik, batez besteko eraikigarritasuntzat hartzen da esparru jakin batean aurreikusten den eraikigarritasun haztatua, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera, banaketaren ondorioetarako zenbakarritzat jotzen den esparru horren azalerarekin zatitzearen emaitzazkoa..

Dena den, hori kalkulatzeko, behar bezala kontuan hartuko dira hala kasuan kasuko esparruan sartuta dauden lur-eremuak nola hirigintza-antolamendua gauzatzearen ondorioetarako esparruari atxikitakoak.

3.- Nahiz antolamendu xehatuko esparru baten (eremua edo sektorea) nahiz jardun integratuko esparru baten nahiz gauzatze-unitate baten batez besteko eraikigarritasuna honako hauek zatitzearen emaitzakoa izango da kasuan-kasuan:

- Alde batetik, esparru bakoitzean aurreikusitako guztizko eraikigarritasun haztatua (zatikizuna).
- Bestetik, gauzatzearen ondorioetarako esparruan sartutako edo berari atxikitako lur-eremuen guztizko azalera, horri dagokionez zenbakarriak ez diren lur-eremuak baztertuta (zatitzailea).

lido horretan, gaur egun dauden zuzkidura publikoetarako lur-eremuak zenbatzeko edo ez zenbatzeko, hirigintzako legeria horretan xedatutakoari jarraituko zaio.

4.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak zehazteari eta aplikatzeari dagokionez, alde batetik, indarrean dagoen hirigintza- legerian eta, bestetik, dokumentu honetan ezarritakoari jarraituko zaio.

5.- Adierazitako eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna, nahiz hirigintza antolatzeko esparru bati, nahiz hirigintza gauzatzeko esparru bati buruz adierazita egon daitezke, dela esparru hori gauzatze integratuko esparru bat, dela gauzatze-unitate bat.

6.- Erreferentzia gisa hirigintza antolatzeko esparru bat baldin badute, horren barruan bi gauzatze-unitate edo gehiago bereiztea planteatzen duen hiri-plangintzako dokumentuan definituko dira eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna.

7.- Erreferentzia gisa hirigintza gauzatzeko esparru bat baldin badute, hala badagokio eta indarrean dagoen legeriaren arabera egokitzen jo daitezkeen beste aukera batzuk baztertu gabe, eraikigarritasun haztatua eta batez besteko eraikigarritasuna hirigintza-antolamendua gauzatzeko prozesuaren testuinguruan definituko dira, honako irizpide hauen arabera:

- Hirigintzako jardun-programan edo berdinbanatzeko proiektuan, jardun integratuen mende dauden esparruen kasuan.
- Hala badagokio eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera, zuzkidura-jardunetan sustatu beharreko berdinbanatzeko proiektuan, baldin eta formulatzea eta onartzea beharrezkotzat jotzen bada.

- Eraikuntza-proiektuaren osagarri gisa, edo are horren barruan ere, zuzkidura-jardunen kasuan, baldin eta jardun horiek adierazitako berdinbanatzeko proiektua formulatu beharrik ez badute eta/edo ezin badute.
- Jardun bakartuen kasuan, baldin eta beharrezkotzat jotzen badira, nahiz lursailak berriz zatitzeko proiektuaren, betiere halakorik formulatzen bada, nahiz eraikuntza-proiektuaren osagarri gisa..

Hiri-plangintzan zehaztuz gero, aurreikuspen horiek nahiz urbanizatzeko jardun-programak nahiz lursailak berriz zatitzeko proiektuak berregokitu ahal izango ditu, tresna horien berezko irismenarekin eta esku hartzeko tartearekin.

80.artikulua.- Hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

1.- Oro har, hiri-lurzoruan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-transformazioko jardunei loturik egon edo ez..

2.- Hirigintza-transformazioko jardunei urbanizazio-jardun deritzenen modalitate konkretuan loturik dauden hirigintza- garapenen kasuan, jabeei hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kopuruan, jardun horietan esku hartu beharko dute adierazitako legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

81.artikulua.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena.

1.- Oro har, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hirigintza-transformazioko jardunei loturik egon edo ez.

2.- Hirigintza-transformazioko jardunei urbanizazio-jardun deritzenen modalitate konkretuan loturik dauden hirigintza- garapenen kasuan, jabeei hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko eskubidea aitortzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako kopuruan, jardun horietan esku hartu beharko dute adierazitako legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

82. artikulua.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

1.- Adierazitako koefizienteak aplikatzekoak izango dira proiektatutako eraikigarritasuna eraginpeko lur-eremuen jabeen eta administrazioaren artean banatzeko, baldin eta, hirigintza-

transformazioko jardunei lotutako hirigintza- garapenak izanik, jabeek horien sustapenean esku hartzen badute, indarrean dagoen hirigintza-legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

2.- Plan Orokor honetan planteatutako aurrekoetz bestelako hirigintza-garapenei dagozkien erabilera haztatzeko koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko, besteak beste honako irizpide hauek hartuko dira aintzat:

A.- Oro har, auzo berean mugatutako hirigintza-esparruen multzoak erreferentziako lurralde-esparru bakar bat osatzen du koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako.

Koefiziente horiek auzo bereko hirigintza-esparruen multzoan generikoki aplikatzekoak izango dira, hala lur-eremuen hirigintza-sailkapena nola horietan antolamendu xehatua zehaztearen zein gauzatearen ondorioetarako sustatzen diren dokumentuak direnak direla ere.

Hurrengo «B» idatz zatian adierazitakoaren kalterik gabe, hiriaren osotasunean modu global eta bateratuan aldatu eta/edo eguneratuko dira generikoki.

B Aurreko A idatz zatian azaldutako irizpideen arabera definitutako haztate-koefizienteak, ondorio guztietarako, erreferentziako parametro orokortzat hartuko dira, eta dagozkien erabilerek kasuan-kasuan eraginpean hartutako auzoaren osotasunean duten balio ekonomiko orokorra eta, aldi berean, batez bestekoa eta/edo bateratua adieraziko dute.

Horrexegatik, koefiziente horiek dagokien auzoaren zati jakin baten edo batzuen errealitate ekonomikora eta hirigintza alorrekora egokitzen ez direla irizten bazaio eta justifikatzen bada, errealitate horretara egokitu eta/edo eguneratuko dira eta haien ordezkio berriak zehaztuko dira. Nahiz eraginpeko esparruetako eta/edo azpiesparruetako antolamendu xehatua zehazteko esparruan (hala Plan Orokor honen beraren arau partikularretan, nola horretarako sustatu beharreko garapen-plangintzan), nahiz hura gauzatzeko sustatu beharreko dokumentuen esparruan (berdinbanatzeko espedienteak; eraikitze lizentzia ematearen osagarri moduan, bereziki zuzkidura-jardunei lotutako garapenen kasuan; etab.) ekingo zaio zeregin horri.

C.- Aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideen arabera definitutako haztate-koefizienteak honako kasu hauetan aplikatzekoak izango dira:

- Zuzkidura-jardun deritzenei lotutako hirigintza-garapenetan.
- Hirigintza-transformazioko jardunei urbanizazio-jardun deritzenen modalitate konkretuan loturik dauden hirigintzagarapenetan, baldin eta lur-eremuen jabeek jardun horien sustapenean parte hartzen badute, adierazitako legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

- Jardun integratuei loturik dauden eta aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen dituzten garapenetan..

D.- Orokorrean halaber, koefiziente horiek zehaztearen ondorioetarako erabilera-tipologia bakar eta konkretu bat hartuko da erreferentzia gisa (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza), konparatzeko erreferente orokor bezala. Horri, aurreko A idatz zatian aipatutako esparru orokorrean, 1 koefizientea esleitzen zaio, nahiz eta dagokion esparruan antolatzen ez den.

E.- Plan Orokor honetan aurreko idatz zatietan azaldutako irizpideen arabera eta plan horren «D. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa» dokumentuan definitutako haztatze-koefizienteak hurrengo taulan adierazitakoak dira:

HAZTATZE KOEFIZIENTEEN ZERRENDA

ERABILERA	KOEFIKIENTEA
EGOITZA EREMUAK	
Etxebizita kolektiboa babes publikoa gabekoa	1
Familia bakarreko edo biko etxebizitza	0,90
Etxebizitza tasatua erregimen orokorrean	0,65
Hotel-ekipamendu pribatua	0,50
Beste ekipamendu pribatuak	0,10
Hirugarren sektoreko bulegoak eta goi-teknologia	0,21
Hirugarren sektoreko merkataritza	0,51
Egoitza erabilerako zonekin bateragarriak diren produkzio erabilerak	0,13
Garaje eta aparkaleku lokalak eta ekipamendu pribatua aparkaleku autonomoak	0,085
Trastelekuak	0,065
Babestutako etxebizitzari lotutako garajeak eta trastelekuak	0,04
JARDUERA EKONOMIKO EREMUAK	
Produktiboa	1
Hirugarren sektoreko bulegoak eta goi-teknologia	1,80
Lursail zabalean hirugarren sektoreko merkataritza	3
Hotel-ekipamendu pribatua	4,25
Beste ekipamendu pribatuak	0,085
Garaje eta aparkaleku lokalak eta ekipamendu pribatua aparkaleku autonomoak	0,38

3.- Oro har, eta aurreko idatz zatietan ezarritakoaren kalterik gabe, aurreko taulan adierazitako erabilerak haztatze koefizienteek indarrean dagoen hirigintza-legerian horientzat ezarritako maila arauemailea izango dute.

LAUGARREN KAPITULUA. Urbanizazioa gauzatzeko erregimen orokorra.

83.artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko erregimena.

1.- Kasu bakoitzean gauzatu beharreko urbanizazio-obrak hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzeko honako proiektu hauetakoren batean definitzen direnak izango dira:

A.- 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazioproiektuak..

B.- Urbanizazioko obra osagarrien proiektuak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1. artikuluan arautuak eta jardun isolatuetan beharrezkoak diren urbanizazio-obrak zehazteko sustatuak.

C.- Herri-lanen proiektuak eta/edo zuzkidura orokorrak eta tokikoak gauzatzekoak, adierazitako legearen 195.2. artikuluan arautuak..

2.- Nahiz Plan Orokor honetan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan, nahiz indarrean dagoen legerian ezarritako edozein mekanismoen bitartez mugatzen diren jardun integratuko esparruak eta/edo gauzatzeko-unitateak aurreko «1.A» idatz zatian aipatzen diren proiektuen xede izango dira, oro har.

Osagarri moduan, baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen badute, adierazitako esparruetan integratuta edo horiei atxikita dauden lur-eremuetan eragina duten obra eta zuzkiduretarako, bestelako proiektuak, aurreko "1C" atalean aipatuak, egin ahal izango dira

3.- Oro har, urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten eta zuzkidura-jardunen xede diren esparruak, haien irismenaren arabera, hurrenez hurren aurreko «1.A» eta «1.B» idatz zatietan aipatzen diren nahiz urbanizazio-proiektuen nahiz urbanizazio-obra osagarrien proiektuen xede izango dira».

Dena den, eraikuntza-proiektua egin eta eraikitzeke udal-lizentzia eman baino lehen eta/edo aldi berean egin eta onartu beharko dira.

4.- Urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko dituzten eta jardun bakartuen xede diren esparruak aurreko «1.B» idatz zatian aipatzen diren urbanizazio-obra osagarrien proiektuen xede izango dira

Dena den, eraikuntza-proiektua egin eta eraikitzeke udallizentzia eman baino lehen eta/edo aldi berean egin eta onartu beharko dira.

5.- Sistema orokorren eta tokikoen sarean integratutako herri-lanak eta, zehazki, zuzkidura publikoak aurreko «1.» idatz zatian aipatzen diren proiektuetako edozeinen bitartez definitu eta tratatu ahal izango dira..

Testuinguru horretan, «1.C» idatz zatian aipatutako proiektuak, are adierazitako obrak eta/edo zuzkidurak jardun integratuko esparruetan eta/edo gauzatzeko-unitateetan integratzen direnean ere sustatu ahal izango dira, baldin eta beren ezaugarriek eta izaerak bereiz tratatzea justifikatzen badute, hots, esparru horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio-obretatik bereizita.

84.artikulua.- Urbanizazio-obren proiektuek antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.

1.- Aurreko artikuluan aipatutako urbanizazio-obren proiektuek espazio libre, komunikazio eta zerbitzu-azpiegituretarako zuzkidura-elementuak antolatzeko konfigurazioa, lerroakadurak eta sestrak berregokitu ahal izango dituzte. Behar izanez gero, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, plangintzak zuzkidura horietarako ezarritako zonifikazio xehatuan eragina izan dezakete, hurrengo 2. idatz zatian azaldutako salbuespenekin.

Ildo horretan, izendatuki ulertuko da plangintzak definitzen dituen zerbitzu-azpiegituren sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarria duela. Hori dela-eta, horiek dagozkien urbanizazio-obren proiektuen bitartez zehaztuko dira behin betiko.

2.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, aurreko idatz zatian aurreikusitako berregokitzeak ez ditu honakoak bere baitan hartuko:

- Lursail eraikigarrien zonifikazio xehatua.
- Indarrean dagoen legerian gai horretan araututako estandarra betetzearen ondorioetarako zenbakarriak diren espazio librean zonifikazio xehatua. Kasu horretan, urbanizazioproiektuek mugaketa berregokitu ahal izango dute, baldin eta horrek azaleraren murrizketarik ekartzen ez badu, ezta bere baldintza kualitatiboen galerarik ere.
- Plangintzak aurreikusten ez dituen bide-sareko elementuak irekitzea.
- Plangintzan aurreikusten diren bide-sareko elementuak ezabatzea, plangintzak ahalbidetzen ez badu behintzat.

3.- Bide-komunikazioen sistema orokorrari eta tokikoari dagokionez, urbanizazio-proiektuek, kasu bakoitzean eraginpean hartutako esparrua urbanizatzeko tratamendu orokorra zehazteaz gain, dagokien bide-zerrendaren barruan kasu bakoitzean erabil daitezkeen mugikortasun-moduei zuzendutako berariazko espazioak eta espazio horietako bakoitzaren tratamendu berezia identifikatu ahal izango dituzte. Horrek ez du inongo aldaketarik ekarriko hirigintza-antolamenduan, horren zeregina bide-zerrenda hori identifikatzera mugatzen baita oro har.

85.artikulua.- Urbanizazio-obren edukia eta baldintza tekniko minimoak.

Urbanizazio-obren proiektuak, hala indarrean dauden lege xedapenetan –irisgarritasuna arautzen dutenak barne– ezarritako edukira eta baldintza teknikoetara, nola udalerrian sustatu beharreko urbanizatzeko udalordenantzetan zehazten direnetara egokituko dira

Behar adina zehaztapenik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean definitu ahal izango dituzte aplikatzekoak izango diren zehaztapenak. Horretarako, zuzeneko udal-sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate-estandarrei jarraituko zaie..

Horretarako, proiektua egiteko lanei ekin baino lehen, jarraitu beharreko norabideak eskatu beharko ditu obren sustatzaileak.

Dena den, urbanizazio-obren proiektuek, hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzeko eta bertan gai horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritz, planteatutako proposamenen emaitzazko urbanizazioaren kotak eta sestrak zehaztuko dituzte, koordinatu digitalizatu egokien bitartez..

86.artikulua- Udalaz bestelako sustatzaileek urbanizazio-obren proiektuak gauzatzea.

Aurreko artikulua «1.A» eta «1.C» idatz zatietan aipatzen diren eta behar bezala onartuta dauden proiektuetan aurreikusitako obrak egiteko, ez da aldez aurretik udal-lizentzia eskatu eta lortu beharrik izango.

Dena den, obra horien sustatzaileak eta/edo esleipendunak obren hasieraren eta amaieraren berri eman beharko dio udalari, baita etapen berri eman ere, halakorik badago behintzat.

Horri dagokionez, udalak aurrerantzean obrak kontrolatzeko gauzatuko dituen ekintzetan, indarrean dauden xedapenetan ezarritako dokumentu-baldintzak eta prozedurakoak bete beharko dira.

BOSGARREN KAPITULUA. Eraikuntza gauzatzeko erregimen orokorra

87.artikulua- Hiri-lurzoruan eraikuntza gauzatzea

1.- Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak definitu beharra.

A.- Hiri-lurzoru gisa sailkatutako hirigintza-esparruetan edo horien zatietan barne hartzen diren lur-eremuetan ezin izango da eraikuntza berriko lizentziarik eman, baldin eta esparru horietan proposamenak gauzatu aurretik nahiz plangintza xehatua nahiz xehetasun-azterlan bat formulatu behar bada.

Kasuan-kasuan arau partikularretan irizpide murriztaileagoak ezartzen direnean izan ezik, garapen-plangintza formulatzea aurreikusten den esparruetan lehendik dauden eraikuntzek dagozkien udal-lizentziak beharko dituzte obrak egiteko eta eraikuntza horiek behar bezalako segurtasuneko eta osasungarritasuneko baldintzetan erabiltzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren jarduerak ezartzeko.

Dena den, baimendu ahal izateko, obra eta/edo jarduera horiek esparru horretan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat etorri beharko dute eta baimena, betiere, indarrean dagoen legerian behin-behineko erabilerak baimentzeko ezartzen diren baldintzetara egokituko da.

Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzeko baimena lehendik erabilera horietara zuzenduta zeuden eraikuntzetara mugatuko da.

B.- Aurreko idatz zatian deskribatutako egoeran ez dauden eta dagozkien antolamendu xehatua duten lursailek hiri-plangintzan definituta izan beharko dituzte fatxada guztien lerrokadurak, altuerak, solairu-kopurua eta eraikuntza-sakonera, baita eraikuntzaren lur-eremu urbanizatuko berme-sestren kotak ere, dagozkien urbanizazio-obrak egin ondoren orubetzat hartu ahal izateko

Adierazitako lerrokadurak eta berme-sestren kotak dagozkien koordenatu digitalizatuen bitartez definitu beharko dira..

Udalak lizentzia emateari uko egingo dio baldintza horiek oso-osorik betetzen ez direnean, eta nahiz xehetasun-azterlan bat nahiz antzemandako hutsuneak zuzentzeko egokitutak jotzen den hirigintza-dokumentua alde aurretik izapidetzeko exijituko du.

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

A.- Ezin izango da jardun integratuen xede diren esparruetan eta/edo gauzatze-unitateetan sartuta dauden eraikuntza berriak gauzatzeko lizentziarik eskatu, ezta eman ere, besteak beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

- a) Urbanizatzeko jardun-programa egitea eta behin betiko onartzea.
- b) Lursaila bere baitan hartzen duen gauzatze-unitateko onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea, hala egin behar den guztietan.
- c) Kasu bakoitzean urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den proiektua egitea eta behin betiko onartzea.
- d) Aldez aurretik urbanizazio-obrak egitea. Dena den, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, bidezkoztat jo daiteke obra horiek eta eraikuntzakoak aldi berean egitea. Kasu horretan, obrak aldi berean egiteko baimena komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jar dezake udalak.

Baldintza horiek guztiak betetzen ez diren artean, lur-eremuek eta lursailek orubetzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak betetzen ez dituztela ulertuko da.

B.- Oro har, eta idatz zati honetan bertan aipatzen den salbuespenaren kalterik gabe, ezin izango da eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan lehendik dagoen eraikigarritasuna gehitzea dakarten obrak –aurrekoak ordeztuko eraikuntza berriak eraikitzea barne– gauzatzeko lizentziarik eskatu, ezta eman ere, besteak beste honako baldintza hauek betetzen ez diren artean:

- a) Lursaila bere baitan hartzen duen gauzatze-unitateko onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea, hala egin behar den guztietan
- b) Hala badagokio, urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den proiektua behin betiko onartzea.
- c) Aurreko proiektuak formulatzea beharrezkoa ez bada, dokumentu honen 103. artikulua 2. idatz zatian azaldutako betebeharrak, dagozkien bermeak eta abalak gordailatzea barne, aldez aurretik edo aldi berean betetzea

C.- Jardun bakartuen mendeko eraikuntza berriak eraikitzeke udal-lizentzia emateko, aldez aurretik edo aldi berean eraikuntza horiek zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den urbanizazio-obra osagarrien proiektua egin eta onartu beharko da..

Ahal izanez gero, urbanizazio-obra horiek eraikuntzakoak baino lehen gauzatuko dira. Dena den, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan harturik, urbanizazio-obra eta eraikuntzakoak aldi berean egiteko baimena emango du udalak, eta komenigarritzat jotzen dituen bermeak kontsignatzearen baldintzapean jarri.

Era berean, udal-lizentzia hori emateko, adierazitako jardunari lotutako zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak aldeztu aurretik eta/edo aldi berean udalari lagatzea ezarriko da baldintza gisa.

3.- Eraikitze-udal-lizentzia eskatzeko eta obrak hasteko eta amaitzeko epeak.

A.- Gauzatze-unitateetan eta/edo jardun integratuko esparruetan sartzen ez diren lursail eraikigarrien kasuan, proiektatutako eraikuntza berriak egiteko lizentzia eskatzeko eta dagozkien obrei hasiera emateko epea lau (4) urtekoa izango da, dagozkien antolamendu xehatua onartzen denetik hasita.

B.- Jardun integratuen xede diren esparruetan sartzen ez diren gauzatze-unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, eraikitze lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea bi (2) urtekoa izango da, onurak eta kargak berdinbanatzeko proiektua onartzen denetik hasita.

C.- Jardun integratuen xede diren esparruetan sartzen diren gauzatze-unitateetan kokatutako lursail eraikigarrien kasuan, eraikitze lizentzia eskatzeko eta eraikitzen hasteko epea kasu bakoitzean urbanizatzeko jardun-programan finkatutakoa izango da.

D.- Industria-lursailetan epe horiek enpresa-egoerara egokituko dira.

E.- Aldeztu aurretik definituta ez dauden guztietan, dagozkien udal-lizentzia ematen den unean finkatuko dira proiektatutako eraikuntza-obra hasteko epea, gehienez eteteko epea, eta amaitzeko epea.

F.- Aipatutako epeak urbanizazio-obra dagokionez ere ezarriko dira, hots, eraikuntzarekin batera eta eraikuntza osatzeko egin beharko diren urbanizazio-obra dagokienez.

G.- Bestalde, garapen-plangintza formulatzea erabakitzen den guztietan, garapen-plangintza horrek finkatuko du zein epetan eskatu beharko diren lizentziak, eta zein diren proiektutako eraikuntzei hasiera eta amaiera emateko epeak.

4.- Obrak gauzatzea eta jarduerak egitea hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetako gaur egungo eraikinetan (plangintza berezia formulatzea aurreikusten da esparru horietan).

A.- Oro har, eta dagokien plan berezia formulatzen eta onartzen ez den artean, esparru horietan dauden eraikuntzak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «101.3.c» artikuluan adierazten diren lehendik zeuden eraikuntzen berezko izaera edukiko dute..

B.- Plan berezi hori onartzen ez den artean, eraikuntza horietan ezin izango dira ordezteko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-eraikigarritasuna gehitzeko obrak egin. Nolanahi ere, horiek mantentzeko eta iraunarazteko obrak egin ahal izango dira, baita bertan erabilera eta jarduera baimenduak garatzeko lanak ere.

C.- Plan berezia onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

5.- Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak garatzea eta gauzatzea.

Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko, indarrean dagoen legerian zein berau garatzen duen hiri-plangintzan –Plan Orokor hau bera barne– horri buruz ezarritako irizpideei jarraituko zaie..

88.artikulua.- Lurzoru urbanizagarrian eraikuntza gauzatzea.

1.- Oro har, eta dagokien plan xehatua formulatzen eta onartzen ez den artean, urbanizagarri gisa sailkatutako esparruetan dauden eraikuntzak, baldin eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «101.3.c» artikuluan adierazten diren lehendik zeuden eraikuntzen berezko izaera edukiko dute.

2.- Plangintza xehatu hori onartzen ez den artean, eraikuntza horietan ezin izango dira ordezteko, jasotzeko, handitzeko edo hirigintza-eraikigarritasuna gehitzeko obrak egin. Nolanahi ere, horiek mantentzeko eta iraunarazteko obrak egin ahal izango dira, baita bertan erabilera eta jarduera baimenduak garatzeko lanak ere.

3.- Plangintza xehatua onartzen ez den artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzea baimenduko da, bertan araututako behin-behinekotasuneko baldintzetan.

4.- Plangintza xehatu horrek eta, hala badagokio eta hura garatzeko, bertan mugatutako jardun integratuko esparruetako bakoitza urbanizatzeko jardun-programak, eraikitze lizentziak eskatzeko epeak definituko dituzte, baita dagozkien obren hasierari eta amaierari dagozkionak ere.

5.- Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoak garatzeko eta gauzatzeko, indarrean dagoen legerian zein berau garatzen duen hiri-plangintzan –Plan Orokor hau bera barne– horri buruz ezarritako irizpideei jarraituko zaie.

89.artikularia.- Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza gauzatzea eta baimendutako jarduerak ezartzea

1.- Irizpide orokorrak.

Lurzoru urbanizaezinean eraikitze eta jarduerak ezartzeko ahalmena indarrean dagoen hirigintza-legerian zein Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko den plangintzan xedatutakora egokituko da..

2.- Landa-erabilerak eta herri-lanei lotzen zaizkien erabilerak ezartzea.

A.- Erabilera horiek ezarriko badira, erabilera horiek aplikatzekoa den arloko legeriara egokitzen direla egiaztatu beharko du eskumena duen administrazioaren organismoak.

B.- Nekazaritza-ustiapen profesionalizatugabeak baldintza horretatik salbu geratzen dira, horiek ezartzeko aski izango baita udal-lizentzia zuzenean eskatzea.

3.- Beste erabilera baimendu batzuk ezartzea.

A.- Plan Orokor hau onartu aurretik dauden eraikuntzetan

Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatuko diren plangintzan eta proiektuetan azaldutako salbuespenekin, eraikuntza horiek finkatuzat hartuko dira, dagozkien baldintzatzaileekin – eraikuntzaren parametro formalak: Altuera, solairu kopurua, oinplano-okupazioa, eta abar; lotzen zaion lursaila; bideetarako distantzia; etab.-.

Salbuespen horiek antolamenduz kanpokotzat jo diren edo joko diren eraikuntzak hartzen dituzte eraginpean besteak beste, txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta ingurunea degradatzen

duten gainerako elementuak barne. Ondorio horietarako, eraikuntza horiek ez dira lehendik dauden eraikuntzat hartuko.

Finkatutako eraikuntza horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzera zuzendu ahal izango dira eta, izendatuki kontrakorik adierazi ezean, ez da eraikuntza berrietarako ezarrita dauden baldintzak bete beharrik izango –lursail minimoa; distantziak; eraikigarritasuna; eta abar–

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

B.- Eraikuntza berrietan.

Lurzoru urbanizaezinean baimen daitezkeen landa-jardueraz bestelako jardueretara zuzendutako eraikuntza berrietan erabilera berriak ezarri ahal izateko –interes publikoko erabilerak (ekipamendu-erabilerak eta hirugarren sektorekoak; zerbitzu- azpiegitura pribatuak; etab.)–, behar-beharrezkoa izango da eraikigarritasuneko, eraikuntzako eta erabilerako baldintzatzaile espezifikoak definituko dituen plan berezia aldeztetik formulatzea eta onartzea.

Espediente hori indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal izanez gero, espediente hori izapidetzeko prozesuan 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «28.5.a» artikuluan aurreikusitako jardunaren interes publikoa deklaratzeko beharrezkoak diren jardunak txertatuko dira. Horretarako, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko da, deklarazio hori jaulki dezan. Testuinguru horretan, plan berezia eta adierazitako deklarazioa jendaurrean jartzeko izapideak ahal den heinean aldi berean egiteko beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira..

Dena den, zona horretan ezarri nahi diren erabilera onargarriekin guztiz edo zati batean bateraezinak diren landa-erabilera bereizgarriak –edota horien erabilera osagarriak– ezartzeko beste lizentzia-eskaera batzuen emaitzako baldintzak bete behar dira, erabilera horiek baimendu eta ezarri ahal izango badira. Hirigintza-arau hauetan ezartzen diren bereizteko baldintzak hartuko dira aintzat horretarako..

Ez da beharrezkoa izango plan berezia egitea, uneko edo garrantzi gutxiko zerbitzu azpiegiturak ezartzeko

4.- Lehendik dauden eraikuntzak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikuntzat hartuko dira, adierazitako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako irizpideetara egokitzen diren eta aurreko egoeran ez dauden edo hurrengo artikuluen arabera antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikuntzak.

Eraikuntza horietan obrak egiteko edota jarduerak garatzeko edo ezartzeko edozein esku-hartze mota planteatzen denean, behar bezain zehatz eta zorrotz egiaztatu eta justifikatu beharko dira honako alderdi hauek:

A.- Eraikuntza badela.

Eraikuntza badela egiaztatzeko, honako alderdi hauek egiaztatu beharko dira, besteak beste:

- 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako baldintzak betetzea.
- Bere garaian indarrean zegoen hirigintza-erregimenaren arabera eta zegokion udal-lizentzia lortu ondoren eraiki izana.
- Plan Orokor honek zein berau garatzeko sustatutako plangintzak antolamenduz kanpokotzat ez jo izana eta horien emaitzazko hirigintza-erregimenaren aurkakoa ez izatea.

B.- Bere kokapena eta kontserbazio-egoera, ezaugarri formalak (oinplanoko okupazioa, lerrokadurak, altuera, solairukopurua, etab.) eta hirigintza-eraikigarritasuna.

C.- Gaur egun zein iraganean zein erabilera eta jardueratara zuzenduta egon den.

Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzea planteatzen bada, Plan Orokor hau onartu aurreko aldirian ere erabilera horretara lege zuzenduta egon dela egiaztatu beharko da.

Horri dagokionez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldirian eraikuntza jakin bat esplizituki zein inplizituki bizitegi-erabileraz bestelako erabileretara zuzentzea ekarri duten administrazio-erabakiak hartu badira, iraganaldi horretan beste erabilera horietara eta ez bizitegi-erabileretara zuzendu dela ulertuko da.

D.- Indarrean dagoen hiri-plangintzan zein aplikatzekoak diren gainerako lege-xedapenetan – lurraldea antolatzeko tresnak barne– ezarritako hirigintza-erregimenera egokitzen dela.

5.- Erregistroko egiaztapenaren exigentzia.

Hirigintza-arau hauek lehendik dauden eraikuntzetan edo berrietan erabilera bereizgarriak edo onargarriak ezartzeko jardunak baimentzea horiei lur-azalera jakin bat esleitzearen baldintzapean jartzen dutenean, dagokien lehen erabilerako lizentzia emateko eta/edo lizentzia hori baliozkoa izateko, adierazitako lotura hori formalizatu izana egiaztatzen duen Jabetza Erregistroaren ziurtagiria aurkeztu beharko da aldez aurretik eta/edo ondoren.

6.- ngurumen-ebaluazioa.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako obrak eta jardunak, baimenduta dauden jarduerak ezartzekoak ere barne, dagokien ingurumen-ebaluazioaren xede izango dira gai horretan indarrean dagoen legerian ezarritako kasu eta baldintzetan.

90.artikulua.- Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak, eta/edo plangintzarekin bat ez datozenak.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Oro har, eta hala badagokio izendatuki ezartzen diren salbuespenen kalterik gabe, plangintzan, nahiz Plan Orokor honetan bertan, nahiz berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenarekin ados ez dauden eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak antolamenduz kanpokotzat eta/edo hirigintza-antolamenduaren aurkakotzat jotzen dira.

B.- Egoera hori dagoela ulertuko da, hala adierazitako plangintzan izendatuki eta banan-banan adierazten denean, nola, zehaztasun hori ematen ez bada ere, dagozkion eraikuntzak eta erabilerak bertan onartu eta ezarritako hirigintza-erregimenarekin ados ez daudenean.

C.- Horiek guztiak, oro har, indarrean dagoen hirigintzalegerian ezarritako hirigintza-erregimenaren mendekotzat hartuko dira (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikulua). Orokorrean halaber, horietan baimen daitezkeen obra eta jardunek artikulua horren 5. idatz zatian ezarritako irizpideak bete beharko dituzte, besteak beste.

2.- Hiri-lurzoria eta lurzoru urbanizagarria

A.- Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eta/edo antolamenduz kanpoko eraikuntzak eta instalazioak izango dira, baldin eta horiek mantentzeko lanek hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak gauzatzea eragozten badute. Horien artean daude Plan Orokor honetan mugatutako hirigintza-esparruen arau partikularretako «4. Hirigintza gauzatzeko baldintzak »

planoan adierazten direnak (Plan Orokorren «B.2.» dokumentua) eta, hala badagokio, horiek garatzeko formulatzen diren plangintza-espeditentek definitzen dituztenak.

B.- Testuinguru orokor horretan, eta 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «101.3.a» artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat jotzen dira:

- a) Jardun integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren esparruetan dauden eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta dagokien antolamendu xehatua Plan Orokor honetan definitzen bada eta haiek antolamendu xehatu horrekin bat ez badatoz.
- b) Gauzatzeko epe edo horizonte jakin bat finkatzen zaien zuzkidura publiko orokorrak zein tokikoak gauzatzeko aurreikuspenek eraginpean hartzen dituzten lur-eremuetan dauden eraikuntzak eta instalazioak.
- c) Aurreko lur-eremu eta eraikuntzetan garatutako erabilerak.

Eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea besterik ez da baimenduko, baldin eta nahiz Plan Orokor hau nahiz beronek finkatutako plangintza onartu aurreko ondo-ondoko aldian eta adierazitako deklarazioak jatorri duenean eraikuntza horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

C.- Ondoren adieraziko den salbuespenarekin, lehendik dauden elementutzat hartuko dira jardun integratuen erregimenpeko hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-esparruetan eta esparru urbanizagarrietan ezarrita dauden eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, baldin eta horien antolamendu xehatua zehaztearen ondorioetarako plangintza xehatua formulatzea aurreikusten bada..

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikuluko 5. idatz zatian haientzat ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea baimenduko da, baldin eta Plan Orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian eraikuntza horietan xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu bada.

Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoetara zuzentzen diren esparru horietan dauden eraikuntza, instalazio eta erabileretan eta bertan kokatutako lur-eremuetako garapenetan du eragina adierazitako salbuespenak. Horiek guztiak aurreko «B» idatz zatian aipatu den antolamenduz kanpoko erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

D.- Bidezkotzat jo daitezkeen salbuespenen kalterik gabe, plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen gainerako eraikuntzak eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen «101.3.b» artikuluan araututako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira.

3.- Lurzoru urbanizaezina

A.- Plangintzaren aurkakotzat joko dira lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntzak eta erabilerak, baldin eta Plan Orokor honetan lurzoru horretarako bereizten diren erabilera globaleko zonetarako ezarritako eraikuntzako eta erabilerako erregimen orokorrarekin bat ez badatoz.

B.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak eta instalazioak izango dira, baldin eta horiek mantentzeko lanek Plan Orokor honetan aurreikusten diren zuzkidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarrerako aurreikuspenak gauzatzea eragozten badute. Beren ezaugarriak direla medio, izendatuki debekatutako erabilerak ezartzera soilik zuzen daitezkeen eraikuntzak eta instalazioak ere ez datoz bat plangintzarekin.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako erregimenari atxikiko zaizkio.

C.- Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira txabolak, teilapeak, eranskin prekarioak eta landa-ingurunean dauden gainerako elementuak. Izan ere, horiek mantentzea ingurune hori natura, ingurumen eta paisaia alorreko baldintza egokietan begiratzearen eta, hala badagokio, lehengoratzearen aurkakoa da eta, horrexegatik, ezabatu egin behar dira.

D.- Plan Orokor honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez duten eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan eta instalazioetan, udalak zehaztapen horietara guztiz edo zati batean egokitzea eskatu ahal izango du. Eraikin edo instalazio horiek hartzen dituen fincan eragina duen edozein hirigintza-lizentzia emateko alde aurreko edo aldi bereko baldintza izango da.

E.- Eraikin bat gaur egun dagoen edo ez dagoen zehazteko, eta eraikin hori finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotzeko, aurreko artikulua 4. idatz zatian xedatutakoari jarraituko zaio.

4- Beste gai batzuk.

Complementariamente a lo expuesto en los apartados anteriores, se entenderán disconformes con el planeamiento urbanístico y/o asimilables a esa situación, las plantas y/o partes de las edificaciones, así como los usos desarrollados en los mismos, no acordes con el régimen

urbanístico establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, siempre que,

Orokorrean eta aurreko idatz zatietan azaldutakoaren osagarri moduan, hiri-plangintzan ezarritako hirigintza-erregimenaren aurkakotzat eta/edo egoera horrekin parekatzeko modukotzat joko dira, hiri-plangintzan –Plan Orokor hau bera ezarritako hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen eraikuntzen solairuak eta/edo zatiak eta horietan garatutako erabilerak, baldin eta horrez gain osagarri gisa: bere desagetzea ez da aurreikusten aipatutako planeamenduak ezarritako epe zehatz batzuetan; bere izate eta/edo legezkotasunaren helburua duten diziplinako espedienterik hasita ez duten guztietan; hala indarrean dagoen legeriak horretarako ezarritako epeen igarotzeagatik, nola hirigintza legeria leheneratzeko neurriak ematea egokia ez dadin edozein baldintza desberdinengatik.

Zehazki, lehentasunez bizitegi-erabileretara edo jarduera ekonomikoen erabileretara edo ekipamendukoetara zuzendutako lursailetan dauden eta horientzat baimendutako altuera eta solairu kopurua arautzen duten parametroekin bat ez datozen eraikuntzen solairuak eta/edo zatiak egongo dira egoera horretan, baldin eta epe jakin batean ezabatzea aurreikusten ez bada.

Eraikuntzaren solairu eta/edo zati horiek artikuluko honetako «2.D» idatz zatian adierazitako desadostasun-erregimenaren mendekotzat hartuko dira..

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikuluko 5. idatz zatian haientzat ezarritako hirigintza-erregimenaren testuinguruan, eraikuntza horietan beren xedearen arabera erabiltzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jardunak gauzatzea baimenduko da, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badira: Plan Orokor hau onartu aurreko ondo-ondoko aldian xede edo erabilera hori benetan eta eraginkortasunez gauzatu izana.; Indarrean daude lege-xedapenetan –hiri-plangintza barne– dagozkien erabilerak ezartzeko ezarritako kalitate, biziegokitasun eta abarreko baldintza minimoak betetzea.

91.artikulua.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian behin-behineko erabilerak ezartzea.

1.- Hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako titulartasun pribatuko edo publikoko lur-eremu betegabeetan plangintza aurrerago gauzatzea oztopatuko ez duten interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki dezake udalak, horiek garatzeko eskatzen diren hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren artean. Erabilera horien artean, besteak beste, automobil, autobus eta kamioien aparkalekuak aintzat har daitezke.

2.- Horretarako, lur-eremuak aurreikusitako erabilerara egokitzeko proiektua onartu beharko du, eta proiektu horrek eraginpeko esparruan izango duen eraginaren azterlana barne hartuko du.

Gainera, lur-eremuen aldi baterako erabilera desjabetzeko espedientea bideratu beharko du, eraginpean dauden jabeekiko bidezko akordioaren kaltetan izan gabe.

3.- Udalak lur-eremuen erabilera beste titular batzuei eskualdatu badie, lur horiek erabiltzeari utz diezaioten ezarri ahal izango du, eta horretarako hilabeteko epea izango dute. Eraikuntzako edo urbanizazioko obrei hasiera emateko, berriz, titularrek okupazioa eskatzen dutenean emango zaio hasiera epe horri, plangintzaren aurreikuspenei jarraituz –idatziz bidalitako jakinarazpenaren bitartez eskatuko dute titularrek okupazioa–.

4.- Udalak bere kontura ezabatu beharko ditu lur okupatuetan egindako eraikuntzako edo urbanizazioko elementu guztiak, horiek plangintza garatzeko egingo diren obrak oztopatu eta obren kostua gehitzen badute. Haatik, horren ordainez, lurren behin betiko urbanizazioan berriro erabili ahal izango diren egokitzapen-obren kostua kendu ahal izango du eman beharreko kalte-ordainetatik.

VIII Zazpigarren titulua. Eraikuntza arautzen duten Ordenantzak.

92.artikulua.- Bizitegi-eraikuntzaren ordenantzak.

Ordenantza Orokor hauek, bizitegi-erabilera duten eraikuntza multzoetan izango dira aplikagarriak.

Dentsitate baxuko bizitegi-areetarako edo orokorroan udalerriko sektore desberdinetarako hirigintza fitxetan zehaztutakoak, Alde Zaharrerako zehaztutako Ordenantza Partikularrak Ordenantza Orokorren aurretik gailenduko dira.

1.-Erabilerak

Erabilera-erregulazioa "Hirigintza Arau" hauetako 38 eta 39. artikuluetan egiten da. Erabilerak, "Hirigintza Arau" hauek 38 eta 39. artikuluetan xedatzen dira.

2.- Lerrokadurak

Area bakoitzeko Hirigintza Arau Partikularren "3- Zonakatze Xehekatua" planoetan grafikoki azaldutakoak dira.

3.- Lur zatiketak

Espresuki baimendutako esku-hartzeak izan ezik, ez da baimenduko eraikuntza fatxada 8 metrotako baino altuago diren lursailetan edo bere goi-solairuetako eraikigarritasun azalera 110m²(t) baino txikiagoa izanez.

4- Eraikinen altuera.

Hirigintza fitxetan zehazten diren hegaldaren altuerak, etxebizitza solairu bakoitzeko 3 metrotako altuera hartuz zehaztu dira, forjaketa barne eta beheko solairuetan 3,20metrotako altuerarekin.

Atari bakoitzeko fatxada bakoitzaren eta kale publikoaren altueren neurketa, haien erdi puntutik egingo da eta ezpaloiatik azken solairuko teilaturaino.

Solairuen gutxienezko altuerak honakoak izango dira

Sotoak: Bukatutako paramenturaren gaikaldearen arteko altuera librea 2,20 metrokoa izango da gutxienez eta 2 metrokoa habeak jartzeko pasabiderako erabiltzen diren gune puntualetan.

Erdisotoa: Aparkalekuetarako bakarrik erabiltzen baldin bada, sotoei emandako altuerak eman ahal izango zaizkio, Merkatal erabileretara xedatzen bada, 3 metrokoa izango da bukatutako paramentuaren eta sabai faltsuaren artean.

Behe solariua: Gutxienez 3,20 metrokoa izango da bukatutako paramentuaren eta sabai faltsuaren artean. Eraikuntza berriak badira eta fatxadak aldapako bideetara eman eta ataripeak baldin baditu gutxienezko altuera 2,60 metrokoa izango da.

Behe solairuetako goitegiak: Eraikuntza berrietan, azalera erabilgarriaren %50 batean baimenduko dira, behe solairu eta erdisotoetako altuera librea, solairu horien artean neurtutakoa 5 metrotik gorakoa denean.

Lehendik eraikitako eraikinak direnean, azalera erabilgarriaren %30 batean baimenduko dira goitegiak, behe solairu edo erdisotoetako altuera librea 4,60 metrotik gorakoa denean.

Fatxadaren lehen lerroan koka daitezke goitegiak, inguruko atxaden osaketa orokorrari eragiten ez badiote.

Edozein lokalen gutxienezko altuera librea 2,20 metrotakoa izango da.

Goi solairuak: Amaitutako zoladura eta solairuen arteko gutxienezko altuera librea 2,50 metrotakoa izango da. Iraganbide, bainugela, garbigela eta trasteleketan 2,30 metrotara murriztu daiteke.

5- Estalkiak.

Estalkiaren eta azken solairuko sabaiaren forjatuen elkarguneak 0,25metrotako gehienezko aurrekalda izango du eta 1,20 metrotako gehienezko hegalkina fatxadaren lerrotik.

Estalkipeko solairupean duplex motako etxebizitzan erabilera baimentzen den sektoreetan, azken forjatuen gainetik metro 1 altza daiteke teiletegalala.

Estalkiaren profila, teiletegalaren muturretik trazatutako %35ko gehienezko aldapako lerro batek zehaztuko du.

Tximiniak, argizuloak, tximistorratzak eta luzernarioak bakarrik irten daitezke estalkitik gora. Makina gela eta instalazioetako beste elementuei dagokionean, ahal dela estalkiaren profilaren barruan sartuko dira. Orokorrean, erremateak taitu eta estalkitik ateratzen diren elementuak kentzeko ahalegina egingo da. Sekzio, altxatu eta solairuen planoetan zehaztasunez adieraziko dira.

6- Hegalkinak.

Gorputz irtenak eraiki daitezke gune publiko edo lurzati eraikigarrien gaineko fatxaden lerrokaduretatik hasita.

Hegalkin itxiak metro 1 atera daitezke fatxadaren lerrotik, eta fatxadaren luzeraren %40a hartuko dute gehienez.

Hegalkin irekiak 0,8 metro atera daitezke fatxadaren lerrotik, eta fatxadaren luzeraen %60a hartuko dute gehienez.

Bi hegalkinen baturak itxiak eta irekiak ez dute fatxaden luzeraren %60a gaindituko.

7- Irtengune elementu iraunkorrak.

Gorputz-irten itxiak dituzten etxaurreen zatietan, teilatu-hegalen hegalkinak gehienez 20 cm nabarmendu ahal izango dira.

Gorputz-irten irekiak edo ez inolako gorputz-irtenarik ez duten zatietan, teilatu-hegalek gehienez metro bateko helgalkina eduki ahal dute.

Pilastrak, zokaloak eta etxaurreak osatzen dituzten elementuak, ezin izango dira nabarmendu etxaurreko-planotik 10 cm baino gehiago beheko solairuan, ezta 20 cm baino gehiago goi solairuetan ere.

Behe solairuetan beira-arakak jartzea debekatzen da

Argidun errotulu edo iragarkiak fatxadaren osaketa orokorrera egokitu beharho dute eta nolana ere ez dira 0,20 metro baino gehiago irtengo, gutxienez 2,50 metrotako altueran jarriko dira.

Fatxaden perpendikularrean jar daitezkeen errotuluak bakarrik baimenduko dira farmazietako gurutze berdea metro bateko gehienezko irtengunez eta gutxienezko 2,80 metrotako altueran.

8- Argi-patioak.

Neurri eta ezaugarriak Babes Ofizialeko etxebizitzaren Ordenantzei dagokienak izango dira orokorrean.

Aireztapen eroanbideak jar daitezke patioetan, horietan kasu bakoitzean eskatutako neurri diametroko zirkunferentzia egiterik balego.

9- Bizigarritasun baldintzak. Programa eta etxebizitzaren gutxienezko neurriak.

Eraikuntza berriko etxebizitza edo apartamentu orok honakoak izango ditu gutxienez: jangela-egongela, logela bikoitza, sukaldea, esekitegia eta bainugela. Jangela-egongela eta sukaldea areto baten gisa aldatu daiteke, egongela-jangela-sukaldea izenekoak. Bainugelak gutxienez honakoak behar dituzte: dutxa, konketa eta komun ontzia.

Etxebizitza baten gutxienezko neurriak honakoak dira:

.....- 1 logela	gutxienezko azalera erabilgarria 40 m ² .
.....- 2 logela	gutxienezko azalera erabilgarria 55 m ² .
.....- 3 logela	gutxienezko azalera erabilgarria 70 m ² .

Gelen gutxienezko neurriak:

Gelek gutxienez ondorengo neurriak izango dituzte:

- Sukaldea: 6 m². Aldeetako batek gutxienezko 1,60 metrotako luzera libre izango du.
- Egongela-jangela.. 16 m². 3 metrotako diametroko zirkuluan inskribatu ahal izan beharko da.
- Egongela-jangela-sukaldea. 20 m². 3 metrotako diametroko zirkuluan inskribatu ahal izan beharko da..
- Logela bikoitza 10 m². 2,40 metrotako diametroko zirkuluan inskribatu ahal izan beharko da.
- Bakarrentzako logela 6 m². 2 metrotako diametroko zirkuluan inskribatu ahal izan beharko da.
- Bainugela 3,50 m². Etxebizitzak bigarren komun bat izanez gero, honen azalera gutxienez 2m²-koa izan beharko da.

Esekitegiak patioetan jarri beharko dira. Terrazak izanez gero, sareta edota fatxada osatzen duen trataerarekin ondo egokitzen den eraikuntza irtenbideen bitartez behar bezala babestuta egon beharko dira. Inoiz ez dute fatxadaren lerrokadura gaindituko.

Etxebizitzaren zatietan gutxienezko altuera librea 2,50 metrotakoa izango da. Altuera hau 2,25 metrotaraino gutxitu ahal izango da, bainugeletan, korridoretan eta pertsonen egongelarako zuzendutako beste espazioetan.

Etxebizitza guztiek 2,01 metrotako altuera eta 0,825 metrotako zabalera librea duen sarrerako atea izango dute.

Etxebizitzako zatietan sartzeko ateen gutxienezko neurriak honako hauek izango dira: bainugeletan 2,01 metrotako altuera eta 0,625 metrotako zabalera eta beste zatietan 0,725 metrotako zabalera.

Logela bakoitzarako sarbidea atondotik korridoretik edo egongelatik egin beharko da, inolaz ere sukaldetiz edo beste logelatik.

Bainugelerako sarbidea atondotik edo korridoretik egin beharko da. Etxebizitza logela bakarra badu, sarbidea hemendik egin ahal izango da. Etxebizitzak bainuegela bat baino gehiago baditu, hauetariko batek sarbidea zirkulazio lekuetatik egitea nahikoa izango da, besteak logeletan egon daitezke haietatiko zuzeneko sarbidearekin.

10- Segurtasun baldintzak Sarbideak eta eraikinen elementu komunak.

Eraikinen sarbideak bide publikotik egin beharko dira, nahiz eta espazio libre pribatua zeharkatuz izan, kasu honetan aipaturiko espazioak gutxienez 5 metrotako mugakidea izan beharko du zuzenean bide publikoarekin. Edozein kasutan, beharrezkoa izango da, anbulantzien zerbitzua eraikuntzara sarbidea edukitzea.

Eraikinek sarrera-ate bat izango dute kanpoko espaziotik, gutxieneko 1,30metrotako zabalarekin eta gutxieneko 2,11metrotako altuarekin, edozein solairu berdinarekin beste baotik argi eta garbi bereizgarria izanik.

Eraikin barruko zirkulaziorako elementu komunek hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

- Atariak 2x2 metrotako karratu librea izango dute bere sarbidean
- Elementu komunak azalera eta tamainak, edozein etxebizitzatik bide publikoraino pertsona bat esku-ohere batean eramateko moduko izango da.

Eskaileren zabalera erabilgarria ezin izango da metro bat baino txikiagoa izan. Ezin izango dute eskailera-buru zatiturik eduki, ez eta garapenik helikoidala, konpenstatutako mailarik edo erabiltzailari arriskua sortuko dion beste konponbiderik.

Eskailera-buru tiroaren zabalera berdina edo handiagokoa izango du. Eskaileren zabalera berdina izango da ibilbide osoan zehar. Mailaren tabikako gutxieneko neurriak 18,5 zentimetrotakoak izango dira eta oinatzekoa 28 zentimetrotakoa.

Aireztapena eta argi naturala gabeko eskailerak ez dira onartuko, sestra azpiko solairuetan kokatutako zatietan izan ezik, eta hauetan aireztapen tximinia edo antzeko baliabidea izango dute.

Aireztapen bakoitzeko gutxienezko neurriak Babes Ofiliazeko Etxebizitzen diseinurako Ordenantzetan arautzen dira.

Etxebizitza-eraikinek atarira hurbil aurkituko den eta bere sarbidea barruko zirkulazioko elementutik egingo den ume-kotxe eta bizikletak gordetzeko zerbitzu komuneko gela izango dute. Gela honen azalera, etxebizitza bakoitzerako 0,75 m²koa izango da, eta gutxienez 5 m²koa izango da.

11- Erakinetako aparkalekuak.

Eraikin berri bakoitzak gutxienez aparkaleku bat izango du etxebizitza bakoitzeko eta gainera

beste ibilgailu bat merkatal lokaletako 50m² bakoitzeko.

Lehenengo eraikinetako aparkalekuen erabilera, bere edukieragatik gutxienez 6 ibilgailu gorde ahal izango dituzten lolaletan baimenduko da.

Antolaketa berriko eraikuntzetan, ahal den gehiena murriztuko da aparkaleku pribatuetarako sarreren kopurua.

Bigarren mailako edo trafiko gutxiagoko kaleetatik ezarri beharko dira sarrerak, zirkulazioa ez oztopatzeko. Nolanahi ere, Xehekapen Azterketetan edo Plan Berezietan sarreren kokapen bidezkoa zehaztu beharko da.

Sotoetarako arrapalek inolaz ere ez dute jabetza publikoko lurzorua hartzerik izango. Fatxadaren lerrotik barnekalderako gehienezko aldapa %6koa izango da 5 metrotako luzeran eta %18koa gainontzekoan.

Aparkaleku pribatuen sabaian erabilera publikoko zortasuna eginez gero, egiturak sendotu beharko dira osagarriko gainkargadunen eskulturak, iturriak, lorategiak horiek gutxienez mila kilokoak izango direlarik metro karratuko. Egitura eta iragazkaiztasuna pribatuak izango dira, jabeek ademinstrazio prozeduraren bidez erantzun beharko dute horiek itxuragabetu eta andeatuz gero. Mantenimenduaz, akaberako materialaz eta zoladuraz Udala arduratuko da. Ezaugarri horiek, hala behar izanez gero Plan Berezietan edo Xehekapen eta Birzatiketa Azterketetan zehaztu beharko dira eta Jabetza Erregistroan inskribatu.

12- Estetika baldintzak.

Udalak du hiriko irudiarentzako antiestikoa kaltegarria edo desegokia izango den edozein jarduera ukatu edo baldintzatu ahal izango. Honen baldintzapena, erabilera, eraikinaren neurriak, etxaurrekoaren ezaugarriak, estalkiak, baoak, kalitatea eta kolorea, landaretza, eta orokorrean hiriko irudia osatzen duen edozein elementutara egon ahal izango da

Katalogatuta ez dauden eraikinetan, aurretik daukan etxaurrearen ezaugarriak aldatu daitezke, talde arkitektonikoaren emaitza homoginoa eta mugakideekiko bere erlazioa berma dezakeen proiektu egokiaren arabera.

Nolanahi ere, fatxadak bere altuera guztian aztertu beharko dira, behe solairuko hutsartean neurriak eta iragankorrak izango diren elementuen trataerak sartuz.

Fatxaden edozein aldaketak, goi solairuei dagokienak – material aldaketa, balkoi eta lehioetako pintura- trataera homogeneoa izango du eraikinaren osotasunean.

Era berean, berregokitu nahi den eraikin zatiaren egoeraren argazkia ere aurkeztu beharko da lizentzia eskaeran eta lanak behi amaitu ondoren behin betiko egoerarena; bi argazki horiek kolorezkoak eta 12x18 neurrikoak izango dira.

13- Zuzkidura eta zerbitzu baldintzak.

Baldintza hauek aplikagarriak izango dira, nagusiki etxebizitza-erabilera duten eraikin guztietan, eraikin berrietako bizitegi-guneetan, eta birgaitzerako lanak gauzatu nahi diren aurretik dauden eraikinetan.

- Edateko ur kantitatea, gutxienez 460litro biztanlegatik eta egunero.
- Ur beroko kantitatea, etxeko garbiketa eta bainugela guztietan.
- Energia. Hornikuntza orokorrera edo berezko sorkuntzako sistema egokira konektatutako energia elektrikoa .
- Kontagailu eta kontrol-gela, bereizitako kontagailuak barne hartzeko egokitutako ezaugarri teknikoekin.
- Estructura eta instalazioak lurrera jartzea.
- Energetiko gasa. Energia-iturri bezala gasa jartzen bada, araudi espezifikoak ezarritako baldintzak bete beharko dira.
- Erregai likidoak. Energia-iturri bezala petrolioaren eratorriak jartzen badira , araudi espezifikoak ezarritako baldintzak bete beharko dira.
- Erregai solidoak. Galdarak eta erregailuek araudi espezifikoak ezarritako baldintzak bete beharko dituzte
- Ordezko energiak. CTE DB-HE kodigoan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte..
- Telefonía
- Irratia eta telebista
- Posta zerbitzuak
- Euri-uren, eta hiri-estolderiarekiko bere konexioaren ebakuazioa.
- Kutxatilaren edo putzuaren bidez sare orokorrera hondakin-uren ebakuazioa. Garaje-urak edo behar duten jarduerak jasotzen badira, sare-hartunea egin baino lehen, koipe eta lohía banatzeko sistema jarriko da.
- Kearen ebakuazioa. inolaz ere fatxadetatik eta patio komuna edo lehioetatik. Hodiek isolatuta eta estalita egon behar izango dute bero-erradiazioa saihesteko. Ez dute ikusgai pasatu behar izango aurrealdeagatik eta metro bat igoko dira estalkirik altueneko gainetik

- Hondakin solidoen ebakuazioa. Aurrekusi beharko da zaborrak jasotzeko lokal baten kokapena CTE DB-HS kodigoaren arabera.
- Igogailuak: .10 metro (sestraren azpiko solairuak barne) baino gehiagoko kota desberdintasuna salbatu behar duten eraikin guztiek igogailua izango dute, familia bakarreko etxebizitzak izan ezik.

Hirigune Zaharrerako Ordenantza Partikularrak (a.10)

Ondorengo artikuluen Ordenantzak Hirigune Zaharrean ezartzekoak dira eta lehentasuna izango dute etxebizitzetarako lurzoruentzat ezarritako Ordenantza Orokorrekiko horiek ezartzerakoan inolako kontraesanik sortuko balitz.

Hirigune Zaharraren hirigintz garapenerako futsezko erabakiak Plan Orokor honetan bidezkotuak baldin badaude ere, Hirigune Zaharraren Antolaketa, Artapen, Babes eta Hobekuntzarako Plan Berezia idatziko da Antolaketa aurrikuspenak zehaztasun handiagoz osatu eta garatzeko eta Deba ibaiaren gaineko Hirigune Zaharraren irudia artatu edo hobetzeko, egingo diren saneamendu orokorreko instalazioekin eta azpiegitura sareekin koordinatuz.

1- Lurzatiak eta Eraikuntzak

Lurzatiak eta eraikuntzen artean gaur egun dagoen harremana gorde egin beharko da. Lurzati batzuen gainean eraikitzen diren eraikuntzek lehendik dauden mehelin hormak horretan gorde eta eraikin independente bezala osatu beharko dute, horietako bakoitzak bere sarrera eta portak independenteak izanik. Udaltzaren bidezko jotzen dituen zenbait arrazoiengatik zaila izango balitz hori burutzea, elkarren ondoko bi lurzatiak amankomunak izango diren irispide bertikal, portal eta barne patioa duten multzoak eraikitzea baimenduko luke, ahal dela mehelin horma barnean utziz eta bi fatxaden kanpokaldera adieraziz.

6 metrotik beherako fatxada aurrea duten eraikinek egungo neurriekin berregokitu edo berreraiki dezakete.

2- Erabilerak arautzea.

Erabilera-erregulazioa zehatza dator Hirigintza Arau hauetako 38 eta 39 artikuluetan

3- Lerrokadurak.

Hirigune Zahar osoaren lerrokadurak finkatzen dira, 1.A-Erdigunea eremuaren barruan dauden azpierrezuetan kokatutako eraikinak ezik.

4- Eraikinen altuerak.

Behe solairuen altuera 3,20 metrotakoa izango da gehienez, kalearen sestratik lehen solairuko forjaturaino neurtuta.

Baimendutako gehienezko altuera 14,40 metrotakoa izango da kaletik azken forjatuaren beheko planoraino behe solairua eta lau goi solairu direnerako.

Foruen Plaza osatzen duten San Bartolome eta Nuestra Sra. del Rosario kaleei dagozkien eraikinek izango duten tailategalerainoko altuera erainkin portikatuak duen berdina izango da. Nafarroako Plaza osatzen duten eraikinen teilategalak Alzola Dorrearen teilategalak duen altuera berdina izango dute.

Aita Agirre Plazara eta Pedro Miguel de Urruzuno kalera ematen duten fatxadetan eta San Bartolome eta San Francisco kaleei dagozkien eraikinen atzekaldeko fatxadan teilategalerainoko gehienezko altuera 14,40 metrotakoa izango da dagokion Kale edo Plazatik neurtuta.

Jarduera ekonomikoetako altuera libreak normatiba sektorialen bidez arautuko dira, edo bestelako udal ordenantza bidez, beti ere altuera hau 2,80 metro baino gutxiagokoa izango ez delarik publikorako guneeetan ekitaldi publiko guneeetan, eta 2,50 metro baino gutxiagokoak bulego, estudio eta antzekoetan. Lokala insonorizatzeko justifikatutako arrazoiengatik baldin bada, altuera 2,70 metrotara murriztera ahalbidetuko da. Ez da onartuko erabilera komertzialarik 2,50 metroko altuera baino gutxiagoko lokaletan.

5- Solairu kopurua.

Behe solairu eta lau goi solairutakoa izango da Herrigune Zahar osorako, ondorengo eraikinetan ezik:

28 eta 48 zenbakien artean dauden San Francisco kaleko eraikinek behe solairua eta lau goi solairu izan ditzakete, atzekaldeko bide berritik neurtuta, hau da, kale horretatik teilategalak izan dezakeen altuera 2,80 metro gehiagokoa izango da San Francisco kaletik baimendutako teilategalarena baino.

Baimendutako altuera egun gainditzen duten eraikinetan artapen lanak bakarrik baimenduko dira altuera hori gainditzen duten solairuetan.

6- Estalkia.

Estalkian bi isurialde izango ditu, bi plazak eta Magdalena Parkea osatu eta mugatzen duten eraikinek ezik, horiek hiru izango bait dituzte.

Estalkiaren gehienezko aldapa %35ekoa izango da.

Erreten eta zorrotanak agerikoak izango dira eta azken hori burdinurtuzkoa izango da eta gutxienez behe solairutik lehen solairuko sabairainokoa.

Teilategalak 0,60 metrotako gehienezko hegalkina izango du Hirigune Zaharreko kaleetara eta 1 metrotakoa Deba ibaia, Plazak eta Pedro Miguel Urruzuno kalera aldekoak. Teilategalak zurezko egitura izango du Foruen Plaza eta Nafarroako Plaza aldera, eta gainerakoan, hormigoizkoa izan daiteke, baina gehienez 15 zentimetrotako lodiera izango du fatxada aurrean. Inolako terrazarik ez da baimenduko estalkian.

Estalkitik gora luzernarioak, horren paraleloak izango dira eta 0,30 zentimetrotako gehienezko irtengunea izango dute, eta eraikinaren beharrezko instalazioen elementuak eraikitzea bakarrik baimenduko da. Aita Agirre Plazara, Deba Ibaia ematen Rosario Kaleko 1zk., Pedro Miguel Urruzuno kaleko eta bere luzapenera ematen duten duplex etxebizitzetan exik, horietan txapitula errematea baimenduko bait da aireztapen hutsarteak egiteko.

7- Hegalkinak.

Kale eta plazetara baimendutako hegalkin bakarrak balkoiei dagozkienak izango dira, horiek 0,50 metrotako gehienezko irtengunea izango dute eta metalezko baranda kalatua izango dute. Fatxadaren luzeraren %60 batetan hegaldak daitezke gehienez, azken solairuko balkoian izan ezik, hor jarraikoa izan bait daiteke, baina bete ere mehelinetik 0,80 metro bereituz gutxienez.

Deba ibairantz, hegalkinak fatxadaren luzetarakoak izan daitezke, tradizio gehiagoko tipologiako eraikinen fatxadetako itxiturekin egokituzko.

8- Trataera estetiko.

Egingo diren eraikuntza berriak Hirigune Zaharraren tradiziozko tipologia eta eraikuntzara egokituko dira.

Eraikuntza berriak eraikitzeko lizentzia eskatzerakoan fatxadak ondoko eraikinekin batera marraztu behar dira. 1:100 eskalara. Mazizoak eraikin osoarekin lotura izatea zainduko da bereziki, eta baita elementu iraunkortzat hartuak.

Lehendik dauden eraikinetan ez da baimenduko behe solairuko hutsarteak handitzea. Lehendik dauden harlanduzko elementuak berri egin beharko da.

Esekitegiak eta saretak ez dira baimenduko fatxadetan; karkaba izeneko gunean bakarrik onartuko dira.

Argidun errotulu edo iragarkiak fatxadaren osaketa orokorrera egokitu beharko dute eta nolana ere ez dira 0,20 metro baino gehiago irtengo fatxadatik, gutxienez 2,50 metrotako altueran jarriko dira. Fatxaden perpendikularrean jar daitezkeen errotuluak bakarrik baimenduko dira farmazietako gurutze berdea 0,80 metrotako gehienezko irtengunez eta gutxienezko 2,80 metrotako altueran.

9- Materialak.

Behe solairuak edota eraikinak berak berritzeko lanetan materialen egoera aztertu beharko da lanak hasi aurretik, interesgarriak diren elementuak berreskuratu edo hobetzeko. Proiektuetan horiei buruzko nahikoa informazio ez balego, Udalak, komenigarri edo beharrezko erizten duen informazio osagarria eskatu aha izango du.

Fatxaden kanpoaldeko aroztegi lana, ate, balkoi, leiho, pertsiana etabarrei dagokiena, zur naturalezkoa izango da edo margotzeko, barnizatze edo lakatzeko antzeko materialezkoa Herrigune Zahar osoan, eta beti ere Udalaren onospena izanez. Ordezko aukera gisa, eta behe solairuetako fatxaden itxituretan bakarrik, itxuraz eta diseinuz zurari egokitzen zaizkion materialak onartuko dira, hori gertatzen denean, Udalak horiek onartu aurretik laginak aurkeztea eskatuko du.

Foruen Plazara eta Nafarroa Plazara ematen duten behe solairuetan, erabiltzen diren aroztegi itxiturek derrigorrez zurezkoak izango dira.

Pertsiana kaxak kanpokaldean jartzea ez da baimenduko. Ahal dela zurezko listoitxoak dituzten pertsianak utziko dira.

Kolore gorriko zeramikazko ehuna jarriko da estalkian, eta uralitak edo hormigoizko teilak ez dira baimenduko.

Orokorrean, Herrigune Zaharrean oraindik nagusitzen direnak erakutsiko dute zernolako akabera material erabili.

Eraikuntza berrien fatxadak harriz eta entokadura margotuz bakarrik bukatuko dira. Ordezko

aukera gisa, bere egindura eta akaberagatik harri naturalari egokitzen zaizkion materialak onartuko dira. Hori gertatzen bada, Udaltzak langinak aurkeztea eskatuko du hori onartu aurretik.

10- Patioak.

Patioak 3x3 metrotakoak izan daitezke. Eskailera kaxen aireztapena eta argiztapena goitik datorrena izan daiteke. Horrelakoetan, lau goi solairuetan eskailerek 1,50x1,50 metrotako barne hutsarteak izan beharko dute eta 2x2 metrotako luzernarioa gutxienez.

Garapen Baxuko erainkintzako Ordenantza partikularrak. (a.30)

1- Ezarpena.

Dentsitate baxuko etxebizitzetarako lurzoru guztian ezarriko dira Etxebizitzetarako Eraikuntzarako Ordenantza Orokorrak, Ordenantza Partikular hauei dagozkien artikuluen aurka ez doanean.

2- Erabilerak

Erabilera-erregulazioa zehatza dator "Hirigintza Arau" hauetako 38 eta 39 artikuluetan.

3- Lerrokadurak eta sestrak.

Hiri lurzoruan jarritako lerrokadurak bere horretan gorde beharko dira, gutxienezko aldaketak izan ditzaketelarik idazten diren Xehekapen Azterketetan, beti ere bidezkotzen bada eta gune publikoak hobetzeko eta terrenora egokitzeko irizpideei erantzuten badie. Bide eta lorategi pribatuentzat jarritako sestrak errespetatu egin beharko dira.

4- Lurzatiak eta eraikinak.

Plan Partzial eta Xehekapen Azterketetan lurzati zehatzak adieraziko dira. Eraikinen osaketa librea izango da, baina irizpide zehatzak eta antzekoak gorde beharko dituzte iladako etxebizitzentzako multzo baten barruan.

Lurzati pribatuen gutxienerako sakonera 5 metrotakoa izango da. Planetan proposatutako eraikinen aurrea aldatzea ezinbestekoa balitz merkatuaren beharretara egokitzeko, aurrikusitako lurzatiaren kopurua %10ean alda daiteke.

Lurzatiaren aurrea, 5,50 metrotakoa izango da gutxienez.

5- Eraikin osagarriak.

Dentsitate baxuko eraikinen inguruan izaera pribatu edo publikoko zerbitzu osagarriak baimenduko dira, adibidez:

Plan horietan zehaztu, paisaiara derrigorrez egokitu eta nolahi ere hiri gune kualifikatuak osatuko dituzten Frontoi eta Lokal sozialak.

93. artikulua.- Erabilera industrialeko eraikuntza Ordenantzak(b.10 y b.20)

Izaera orokorra duten Ordenantza hauek Udalerri osoan ezarriko dira. Hirigintza fitxetan zehazten diren partikularrak lehentasuna izango dute kontraesanen bat dagoenetan.

1- Erabilerak.

Erabilera-erregulazioa zehatza dator "Hirigintza Arau" hauetako 41 artikuluan.

2- Lerrokadurak eta sestrak.

Hirigintza fitxetan eta onartutako Plan Partzialetan adierazitakoak izango dira. Plan Berezietan horretan bertan gorde beharko dira adierazitako lerrokadura eta sestrak, horiek zertxobait alda daitezke, beti ere arrazoizkoa eritzi edo gune publikoak hobetzen badira.

Espaloitik fatxaden edo eraikinen lerrorainokoa gutxienezko distantzia 6 metrotakoa izango da.

3- Altuerak eta solairu kopurua.

Gehienezko altuera 11 metrotakoa izango da fatxadaren erdian neurtuta

Terreno mailakatuetan edo aldapetan ere, gehienezko altuera, 11 metrotakoa izango da, terrenoaren behin betiko sestraren edozien puntuatik neurtuta; hau da, nabeak mailakatu daitezke, dagokion bidetik sarrera zuzena baldin badute.

Aipatutako altuerengatik zehaztutako profilen barruan, eraikuntza osagarri guztiak kokatu

beharko dira, hala nola bulego, etxebizitza eta beste lokalak.

4- Aparkalekuak.

Industri bakoitzeko lurzatiaren barruan aparkaleku bat gaituko da eraikitako azalera 100 m² bakoitzeko, aparkalekuen % 20 gutxienez sarbide publikoko bideko sarean jarriz

5- Itxiturak.

Industrialde guztiek beren instalazioen itxitura perimetrala izan dezakete. Bideetatik dauden sarrerek bateratuta egongo dira eta lizentziak eskatzerakoan zehaztu beharko dira.

Itxiturak harri hormaz egingo dira nagusiki, eta gehienezko altuera 1,30 metrotakoa izango da eta gutxienezkoa 0,60 metrotakoa. Itxitura kalatuz gehitu ahal izango da 2,40 metrotako gehienezko altueraino. Itxitura horiek bateratu egin beharko dira industri sektore bakoitzean.

6- Erabilera, segurtasun, higiene eta ingurugiro baldintzak.

Erabilera, segurtasun, higiene eta ingurugiro alorrak derrigorrez ezarri beharreko indarreango xedapenez arautuko dira.

7- Aldaketa estetikoak.

Eraikinen eta industri instalazioen baldintza estetikoek, paisaia eta ingurugiroan behar bezala egokitzeko beharrezko osaketa eta material ezaugarriak jaso beharko dituzte. Udalak, eraikuntza lizentzia ukatu eta arrazoi estetikoengatik proiektua aldatzea eska dezake.

8- Lehendik dauden pabilioiak handitzea.

Antolaketatik kanpo daudela aitortzen duten pabilioi edo industri instalazioetan ez dira baimenduko handitze lanak eta hobekuntzak.

Lehendik dauden industri pabilioietan probetxamendua gehitzea baimenduko da, baimendutako Orube eta profilaren barruan.

94. artikulua.- Eraikuntza ordenantzak hirugarren sektoreko erabilerako eremuetan (d.10)

Adierazitako baldintzak nagusiki hirugarren sektoreko erabileretako eraikin guztietan aplikatu

beharko dira, ostalaritzakoak edo merkataritzakoak direlarik ere; hau da, hirugarren sektoreko erabilerako eremuetan kokatuak dauden eraikin berri eta birgaitu guztietan.

Arau hauek, hala nola hirugarren sektoreko erabilerei buruz etorkizunean ematen diren ordenantza eta araudi guztiak derrigorrez bete beharrekotzat joko dira, banan-banan jakinarazi edo exijitu beharrik gabe. Eta horrela izango da, bai eraikin berriak ezartzean edo lehengoak eraberritzean, bai lehendik zutik daudenetan, baldin eta sortzen duten zaratak, bibrazioak, ke emisioek, eta abarrek, arau horietan ezarritako mugak gainditzen badituzte. Ildo horretan, besteak beste honakoak aipa daitezke: ikuskizun publikoak eta aisialdiko jarduerak kontrolatzeko erregelamendu orokorra, irisgarritasuna sustatzeko legea, edota suteen aurka babesteko araudiak.

1- Seinaleak.

Erabilera publikoko eraikinen barruan, bai ohikoan eta bai larrialdi kasuetan erabili beharreko irteeren eta eskaileren seinaleak, hala nola su-itzalgailuen, ezbeharretan irteteko sistemen edo mekanismoen, sarreren eta zerbitzuen lekuen, eta makinaren gelen seinaleak ipiniko dira, eraikin horren barruan jendea orientatzeko beharrezkoak diren gainerako seinale guztiak bezalaxe.

2- Ostatu baldintzak.

Familia etxebizitzentzako ezarritako neurrietara iristen ez den logelarik ez da ipiniko, eta logela guztiek gutxienez 1,50 metro luzeko armairu bat izango dute arropa gordetzeko. Barruko sarbideek, familia etxebizitzentzako adierazitako baldintzak beteko dituzte.

Establezimendu baten barruan 8 metrotik gorako desnibela gainditu behar bada, gutxienez igogailu bat ipiniko da altuera horretatik gora dauden 30 logelako edo 15 logelatik gorako zatiki bakoitzeko, edo 500 m² bakoitzeko edo 250 m²-tik gorako zatiki bakoitzeko.

Aparkaleku bat ipini beharko da ostatura bideratutako lokalaren 100 m² bakoitzeko edo 3 logelako, baldin eta kopuru handiagoa ondorioztatzen bada.

3- Merkataritza baldintzak.

Batez ere merkataritzarako erabiltzen diren eraikinetan, zorutik sabaira gutxienez 3 metroko altuera izango da, solairu guztietan.

Bi solairuren arteko eskailerek, “eraikinetako suteen aurkako babes baldintzei” eta “ikuskizun publikoak eta aisialdiko jarduerak kontrolatzeari” buruz indarrean dauden araudiek ezarritakoa bete beharko dute kokalekuari eta eskailera kopuruari dagokienez.

Establezimendu baten barruan 8 metrotik gorako desnibela gainditu behar bada, gutxienez igogailu bat ipiniko da altuera horretatik gora dagoen 1.000 m² bakoitzeko. Horren ordez, dena den, eskailera mekanikoak ipini ahal izango dira, baldin eta igogailu bat behintzat badago; baina, nolanahi ere, “ikuskitun publikoak eta aisialdiko jarduerak kontrolatzeari” buruz indarrean dagoen araudia eta irisgarritasuna sustatzeko legeria bete beharko dira.

Higiene zuzkiduren kokalekuari eta kopuruari dagokionez, “laneko segurtasuna eta higiena” gaietan, eta “ikuskitun publikoak eta aisialdiko jarduerak kontrolatzeari” buruz indarrean dauden araudiak, eta kasuan-kasuan aplikatu beharreko gainerako legeria sektoriala bete beharko dira.

Gutxienez aparkaleku-plaza bat ipini beharko da salmentarako azaleraren 50 m² bakoitzeko.

Garaje jarduera erregulatzerakoan, egoitza erabilerako eremuetarako ezarritako xedapen berberak bete beharko dira.

Karga eta deskarga antolatzea.

Salmentarako azalera 1.500 m²-ra iristen bada —edo 750 m²-ra, janari-denden kasuan— dartsena bat ipiniko da lokalaren barruan. Horrek, 3,40 m-ko altuera izango du, eta beste unitate bat erantsiko zaio 1.000 m² bakoitzeko edo 500 50 m²-tik gorako zatiki bakoitzeko. Dartsena horiek gutxienez 7 metro luze eta 4 metro zabalekoak izango dira, eta, ibilgailuen sarrera oztopatu gabe dartsena bakoitzean zamalanak egiteko moduan ipiniko dira.

Elikagaiak biltegitratzea:

Elikagaien salmentarako lokalek biltegi edo gela bat izango dute, elikagaiak gordetzeko eta kontserbatzeko behar bezala moldatua. Biltegi horren azalera, merkantzia horiek saltzeko lokalaren azaleraren % 10 izango da gutxienez; nolanahi ere, inolaz ere ez 3 m²-tik beherakoa.

95. artikulua.- Eraikuntza eta erabilera ordenantzak komunitatearen ekipamenduko sistema orokorren lurzatietan (g.00)

Adierazitako baldintzak, nagusiki komunitatearen ekipamenduko erabileretara bideratutako eraikin guztietan aplikatu beharko dira, bai berrietan, eta bai egokitze-lanak edo berregituratzeak jaso behar dituzten eraikinetan ere.

Era berean, lehendik zutik dauden eraikinetan ere baldintza horiek aplikatu egingo dira, baldin eta udal teknikarien iritziz, baldintza horiek ezartzearen ondorioz, obra horien bitartez lortu nahi diren helburuak neurritz kanpo desbideratuko ez badira.

1- Komunitatearen Ekipamendua kalifikazioaren helmena

Kalifikazio orokorra, komunitatearen ekipamenduko lurzati bakoitzari buruz ezarritako erabilera-esleipen zehatzari dagokionez, erabilera nagusi bat ematearen parekotzat hartu behar da.

Hirigintza baldintzek, esleitutako erabilera horren ordezkari komunitatearen ekipamenduko beste erabilerekin bat ematea agintzen badute, aldatze hori ez da araudi-aldaketatzat hartuko.

2. Erabilerekin bateragarritasuna

Zuzkiduretarako izendatutako lurzatietan, erabilera nagusiaz aparte, aurreikusitako helburu lagungarrietarako baliagarria izan litekeen beste edozein erabilera ere onartuko da, nahiz eta egoitza erabilera mugatua egongo den. Hain zuzen ere, onartuko den familia-etxebizitza, zerbitzu-eragileak hartzeko instalazioa edo egoitza komunitarioa zaintzeko ardura duen pertsonarekin izango da.

VIII Zortzigarren titulua. Katalogatutako hirigintza ondarea babesteko arauak

96.artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko erregimenaren formulazioa..

1.-Elgoibarko Hirigintza Ondarea babesteko kataloguak hurrengo helbideak ditu:

* Batetik, interes arkitektonikoagatik, kulturalagatik, historikoagatik, arkeologikoagatik eta abar balizko esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileen aurrean babestu eta zaindu behar diren udalerriko multzo, ondasun eta elementu eraikien zerrenda.

* Bestetik, interes kulturalagatik, historikoagatik, naturalagatik, ekologikoagatik, eta abar babestu eta katalogoan txertatu behar diren udalerriko hiri-ingurunekeo parke, lorategi eta zuhaitzi interesdunen zerrenda

* Azkenik, aipatutako ondasun guztien eta bakoitzaren tratamendua eta babesa arautzeko irizpideak...

2.- Plan Orokor honen «3. Katalogoa» dokumentuan barne hartzen da aurreko aurreikuspenen eraginpean dauden ondasunen zerrenda.

Edonola ere, zerrenda hori birdoitu ahal izango da, bai hurrengo artikuluan aipatzen diren plan berezien ondorioz, bai indarrean dagoen legerian arlo horretan ezarritako irizpideen arabera.

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

Plan Orokor honen garapenean sustatu beharreko plan berezian edo plan berezietan ezarriko da Katalogo horretan sartzen diren ondasunak eta elementuak tratatzeko eta babesteko erregimena.

1) Katalogatutako ondasun eta elementuak ezingo dira lanekin deuseztatu edo hondatu, elementu eta ondasun horien izaera hutsaltzen duten osagarriak, edo baliorik gabeko osagarriak kentzeko lanak eragotzi gabe.

2) Dagokion udal-baimena eskatu baino lehen, erasandako jabe edo sustatzaileak, udaletxeari babestu beharreko objektuen testuinguruan aurreikusitako jarduketan egokitasunari buruzko kontsulta egiteko aukera izango du; baita eraikina eta haren elementu ezberdinak babesteko betebeharrak gauzatzeari buruzkoa ere.

Horretarako, aurreproiektu bat edo egin beharreko lanen oinarrizko alderdiak zehatz azaltzen dituen agiri bat aurkeztu beharko du udaletxean.

Kontsulta horren aurrean, udalak, baimen horri buruzko ebazpena onartzean, baldintza osagarriak ezartzeko aukera dago.

Edonola ere, jabeak edo sustatzaileak baimena zuzenean eskatu ahal izango du, eta horrek ez du eragozten hark aurkeztutako proiektua, beharrezkoa bada, udalaren ebazpenak xedatutako baldintzatarara egokitu beharra, benetan balioduna izan dadin; edo txosten teknikoek xedatutako babes-irizpideetara egokitzen ez denez, jarduketa egiteko eskaera egin duen proiektuari uko egitea..

3) Bai kontsulta bai eraikuntza-proiektua edo lan-proiektua dagokion erakundeetara bidaliko da (Eusko Jaurlaritzara edo Gipuzkoako Foru Aldundira), baldin eta proiektu horietan aurreikusitako jarduketek beren tutoretza eta jarduketapean dauden ondasunei kalte egiten badie.

4) Katalogatutako ondasunetan egin beharreko lanek, aurreko ataletan aipatutako ebazpenetan zehaztutako xedapenetako babes-baldintzak bete beharko dituzte.

5) Euskal Kultura Ondareari buruzko Legean xedatutako erregimenaren barne dauden eraikin edo elementuak aurrerik deklaratzeko prozedura aipatutako Legeko 36. artikuluan xedatutako erregimen eta prozeduraren arabera izango da.

6) 1997ko irailaren 11ko Eusko Jaurlaritzak Kulturaren Sailaren ebazpenak eragindako guneak eta elementuak, bere kasuan, ebazpen honen bidez ezarritako espedientearen testuinguruan ezartzen den babes arkeologikoko erregimeneraren menpean geratzen dira.

Proiektu honetan ezarritako araudia ez da aplikagarria izango ondasun eta elementu horietan.

98.artikulua.- Katalogatutako ondasun eta elementuak babesteko erregimen orokorra.

1. Katalogatuta dauden ondasun eta elementuak, kasu bakoitzean, Plan Orokor honen II.2 idatz zatian "Babes erregimen baten mende dauden eraikinak" 3. Katalogoa dokumentuaren barruan dagoena, aipatutako babes mailaren menpe geldituko dira.



2. Eusko Jaurlaritzaren edo Foru Aldundiaren babesean dauden lan eta esku-hartzeak, indarrean dagoen legeriak aurreikusten dituen txostenak eta baimenak behar bezala kontuan hartuko ditu

Era berean, babesa horren menpe ez dauden lana eta esku-hartze horien gorabehera eta ondorioei dagokienez, udalak aipatutako erakundeen elkarkidetza eska dezake, lana eta esku-hartze horien bidegarritasuna zehazteko.

Babes maila bakoitzean egin beharreko ekintzak ezarritakoaren arabera izango dira, halanola Ondare urbanizatu eta eraikiaren berriztapenaren ekintza babestuen inguruan Abenduaren 30-eko 317/2002 dekretuak azaltzen duenaren moduan, Eraberritze Zientifiko, Eraberritze Kontserbadore eta Kontsolidazioa hain zuzen.

Eraberritze Zientifikoa

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko balioak dituela-eta hiri-ehunean berebiziko garrantzia duen eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberitze zientifikoa, bere nolakotasunak zaintzera eta balioa ematera bideratutakoa, bere barnean aipatutako balio horiei dagokienez egoki izango den edo diren erabilerak ahalbidetuko dituena.

2. Eraikuntzaren gai tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuz egindako zaharberitze zientifikoak honako obrak har ditzake barne:

a) Arkitektura-itxura zaharberitzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoerara lehengoratzea honako hauek eginez:
Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberitzea.

Barruko espazioak zaharberitzea.

Eraitsi edo erraustutako eraikinaren zati baten edo batzuen berreraikitze filologikoa.

Jatorrizko espazioen banaketa eta antolaketa zaintzea edo lehengoratzea.

Eraikuntza-unitatearen zati diren eraikitako lurren (patio, klaustro, plaza, baratze, lorategi eta abarren) jatorrizko egoera zaintzea edo lehengoratzea.

b) Berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatzuz sendotzea, ondoren adierazitako egituraren inguruko elementuen kokapena edo kotak aldatu gabe:

Kanpoko eta barruko sostengu-hormak.

Forjatuak eta gangak.

Eskaierak.

Estalkia, estaltzeko jatorrizko materiala lehengoratzea.

c) Eranskin itsusgarriak eta orain gutxiko interesik gabeko obra-motak edo eraikuntzaren, eraikuntza-unitatearen edo bere inguruaren jatorrizko arkitekturaezaguarriekin bat ez datozenak kentzea.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higienezko eta osasunaren ingurukoak jartzea, aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean.

Zaharberitze kontserbatzailea

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko baliorik izan ez arren eraikitako ondarearen alderdi interesgarria den eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberitze kontserbatzailea. Alderdi interesgarri izan ohi dira tipologiaren ikuspuntutik garrantziko elementua delako, barruko banaketa, banaketa bertikaleko elementuen antolaketa, lur-zatikoko kokapena eta antolaketa edo beste edozein ezaugarri morfologikori dagokienez.

2. Zaharberritze kontserbatzailea eraikuntza zaintzera eta bere funtzionalitatea ziurtatzera bideratutakoa izan ohi da. Horretarako betiere eraikuntzaren elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuko dituzten obrak egingo dira eta horien barnean ez da baimenduko horiekin bat ez datorren erabilerarik.

Esku-hartze horrek eraikuntza osatzen duten elementuak sendotzea, zaharberritzea eta berriztatzea, baimendutako erabilerak egiteko beharrezko elementu berriak gehitzea eta eranskin itsusgarriak kentzea hartuko ditu barne.

3. Zaharberritze kontserbatzaileak honako kategorietan sailka ditzakegu:

- 1) A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.
- 2) B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.
- 3) C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

4.– Honako eraikin hauei aplikatuko zaie A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: beren kontserbazio- egoera dela eta, eraikinaren alderdi tipologiko, formal eta egiturazkoen balioa ematea ahalbidetzen duten eta erabat berreskuratzeko aukera eskaintzen duten eraikuntzei.

Honako obra hauek barne har ditzake:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, hau da, jatorrizko balioak berreskuratzea, ondoren adierazitakoak eginez: Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietako zati batzuk aldatzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen diren bitartean.

Barneko espazioak zaharberritzea, arkitektura edo kulturaren inguruko garrantzi nabarmena duten elementuak direnean.

b) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko b), c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

5.– Honako eraikin hauei aplikatuko zaie B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: kontserbazio-egoera txarra edo erdipurdikoa duten eta, balio berezia duten elementu arkitektonikorik izan ez arren, ondare eraikiaren zati interesgarritzat har daitezkeen eraikuntzei.

Honako obra hauek har ditzake barne:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, honako hauek eginez: Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietan baoak irekitzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den bitartean.

Barneko espazioak zaharberritzea. Horietan bertako forjatuen kotak aldatzea ahalbidetuko da, betiere leihoen kotei eta erlaitzen lerroei bere horretan eusten zaien bitartean.

b) Egoera txarrean dauden egitura-elementuak sendotzea eta, beharrezkoa denean, ordezkatzeta. Eraikuntzaren zati handi batean forjatuen kotak aldatzeko aukera izango da.

c) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

6. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: zaharberritze zientifikoan barne hartu ezin diren erdi erraustutako eraikuntzei, baina jatorrizko eraikuntzako tipoa berrezartzeko aukera eskaintzen dutenei, aurkitutako agiri fidagarriari esker badugulako jatorrizko eraikuntzako tipoaren antolamenduaren berri.

Ondorio horietarako, honako obra hauek egin ahal izango dira, arkitekturaren alderdiari balioa emateko helburuarekin:

Elementu bertikalak eta horizontalak —atariak, eskailera- blokeak, arkupeak, galeriak eta abar— jatorrizko egoerara lehengoratzea.

Eraikuntza-unitatearen forma, dimentsioak eta eraikuntzaren eta eraikuntza-unitatearen zati irekien —patio, klaustro eta abarren— arteko erlazioa jatorrizko egoerara lehengoratzea.

Eraikuntzako tipoa osatzen duten gainerako elementu guztiak lehengoratzea.

Kontsolidatzea

1.– Sendotzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honako helburuetara bideratutakoa: zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitako helburuetara, batetik, eta eraikuntzaren egonkortasuna hobetzera, bestetik. Hori egitura-elementuak berriztatuz eta ordezkatzuz egingo da.

2.– Sendotzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak honakoak izango dira, zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitakoez gain: egoera txarrean dauden egitura-elementuak ordezkatzeko, nahiz eta berriak beste material batekoak izan, eta egonkortasuna eta segurtasuna areagotzea ondorio izango duten egituraren eta zimentazioaren osaketaren inguruko gainerako lanak.

3.– Egitura-elementuak ordezkatzeko obrek forjatuen kotak aldatu ahal izango dituzte pixka bat, erlaitzaren eta leihoen kotei bere horretan eutsiz.

4.– Egitura sendotzeko obrak egin ondoren, eraikinaren gainerako elementuak berregin beharko dira jatorrian zituzten formaren eta banaketaren inguruko ezaugarrien arabera, aipatutako obra horiek berriz egiteko erraustea eskatzen duten kasuetan.

99.artikulua.- Katalogoaren eta bertan sartzen diren ondasunen tratamendu eta zaintzarako aurreikuspenen maila arauemailea.

A.- Zaindu eta babestu beharreko zerrenda gisa jotzen den Katalogoak indarrean dagoen hirigintza-legerian horretarako ezarritako maila arauemailea izango du.

B.- Katalogoan sartzen diren ondasunak tratatzeko eta zaintzeko erregimena arautzen duten aurreikuspenek, bestalde, aurreko artikuluan aipatzen den plangintza berezien horietarako ezarritako maila arautzailea izango dute.

IX Bederatzigarren titulua. Bizitegi eremu finkatuetan merkataritzako lokalen erabilera egoitzazko erabilerara aldatzeko jardunak arautuko dituen Udal ordenantza

100.artikulua.- Arrazoen azalpena

Azken urte hauetako egoeraren ondorioz, merkatal lokalak etxebizitza bihurtzeko eskariak biderkatu egin dira, bizitoki baten jabe egin ahal izateko.

Horrek, esku-hartze horiek normalizatu beharra ekarri du berarekin, ematen diren lizentziak, betiere, araudi honetan legez ezarritako irizpide objektiboetan oinarrituak izan daitezzen.

Helburua da etxebizitzaren kopurua handitzea, lurzoru berria kolonizatu gabe; eta, duten kokalekuarengatik edo merkataritza-dinamika berrien kariaz, gaur egun hutsik dauden merkatal lokalei erabilera berria ematea.

Bestetik, ordenantza honetan mantendu egin beharko dira esparru jakin batzuetan behe-solairuek gaur egun dituzten erabilerak, bai lokal horietan sortzen den herritarren arteko harreman handiagatik, bai udalerriarentzako estrategikoak diren hirugarren sektoreko erabilerak hartzen dituztelako, edo bai lokal horietan etxebizitza ez dela egokia pentsarazten duen beste edozein arrazoi dagoelako.

Hori horrela, Elgoibarko behe-solairuen azterlan bat egin da, eta horretan, lokalen egoera fisikoa, erabilera eta ingurunea aztertu dira, ordenantza hau behar bezala aplikatuko dela bermatzearen.

Azkenik, aintzat hartu beharko dira erabilera aldatzeak ekarriko dituen hirigintza zamak: alde batetik, espazio libreak eta berdeguneak areagotu egin behar dira, birkalifikazioak eragindako gainbalioetan komunitateari dagokion partaidetza erabilita; eta bestetik, aldameneko espazio publikoa birmoldatu egin behar da, behe solairuan etxebizitza ezartzeari dagokion proportzioan parte hartuz hiritartze lanen kostuan eta ekipamendu osagarriaren kostuan.

101. artikulua.- Aplikazio eremua eta araudi aplikagarria

Ordenantza honen aplikazio eremua, berau indarrean jartzen den unean bizitegi eremu finkatuetako eraikuntzetan dauden eta azaltzen den baldintzak betetzen dituzten etxabeei dagokiena da:

1/ Ordenantza hau aplikatzeko, lokalak jarduera-zonetako behe-solairuan kokatuta egon beharko dute.

2/ Lokalek aurrez utzita egon behar izango dute eta 6 urtetatik beherako aldian zehar aldaketaren data arte, inongo merkataritza-jarduerarik edo aurreikusitako erabilerarik egin gabe, premisa hau betetzen ez bada ordenantza honen ezarpena debekatuta geratuz.

3/ Ondorio horietarako, behe solairutzat, eraikitako azalera ehuneko berrogeita hamar baino gehiagotan eraikuntzaren erreferentziako kotarekin bat datorrena hartzen da. Espresuki debekatua geratzen da ordenantza hau aplikatzea soto oinetan eta, beste lokal batzuekin loturan ez dauden, kanpoaldeko perimetroaren itxituren %50 baino proportzio handiagoan erdi soto izaera duten lokaletan edozein izanda ere haien erabilera. Hori dela eta, erdi sototzat hartuko da, beheko solairutik behera dagoena eta metro bat baino gehiago irteten duena, eraikinarekin lotura duen lur sailaren edozein sestratan.

4/ Ordenantza honen aplikazio-eremutik eta, beraz, etxebizitza gisa erabiltzeko aukera horretatik kanpo geratzen dira honakoak:

a) Soto itxura duten lokalak.

b) Iharduera sailkatuen bat (industria, ibilgailuak konpontzeko tailerra edo indarreko Ingurumen-legeriak horrela jotzen dituen beste batzuk) ezarria duten beste batzuekin horizontalean nahiz bertikalean mugakide diren lokalak.

Ez sailkatutako jarduerarekin mugakidea izatekotan, bizitegi-erabilera garapenerako legalki aurreikusitako neurri zuzentzaileak hartu beharko dira.

c) Indarreko Hirigintza planeamenduan garaje / parking erabilera bereziko xedatuta geratzen diren lokalak edo etxebizitza-erabileraren baimen-eskaera egiten den unean eginkizun horretarako erabiltzen ari direla egiaztatzen den lokalak..

Lokalen erabilera etxebizitzenera aldatzeko baimena ondorenean zehaztuko diren irizpide eta baldintzak betetzearen menpe egongo da.

Ordenantza honek arautzen ez dituen aldeetan, Plan Orokor honen "2A-Hirigintza Arau Orokorrak" Dokumentuan ezarritakoa kontutan hartu beharko da.

102.artikulua.- Lokalen baldintza tekniko eta bizigarritasunezkoak

1/ Etxebizitza baten gutxieneko neurria:

Etxebizitzako gutxieneko azalera erabilgarria ezingo da 40 m² baino txikiagoa izan, eta etxebizitza osatzen duten gelek ondorengo baldintzak beteko dituzte:

- Egonleku-jantokia: 16 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko moduko itxura izango du
- Sukaldea: 6 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta aldeetako batek 1,60 m baino txikiagoa ez den zabalera.
- Egonleku-sukalde-jantokia: 20 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du. Honelako forma izango du: Barrualdean 3 m-ko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.
- Logela bikoitza: 10 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta alde bateko zabalera ez da 2,50 m. baino txikiagoa izango..
- Banakako logela: 6 m² baino txikiagoa ez den azalera erabilgarria izango du, eta zabalera ez da 2 m-koa baino txikiagoa izango.
- Bainu gela: Gutxienez 2,50 m²-ko azalera erabilgarria izango du, betiere, konketa, komuneko taza eta dutxa izango duelarik.. Bainugela izanez gero komun gehiago jarri ahal izango da, 1,3 m²-ko gutxieneko azalera izango dutelarik.
- Sarrera: 1,10 m-ko gutxieneko zabalera izango du.
- Pasabideak: 0,90 m-ko gutxieneko zabalera izango dute.

2/ Gelen gutxienerako altuera librea:

Gutxienerako altuera librea etxebizitzaren geletan 2,50 m-koa izango da. Altuera hori 2,30 m-raino murriztu ahal izango da komunetan, bainu geletan, korridoretan, atarteetan, armairu geletan, trastelekuetan eta pertsonak luzaroan egoteko ez diren beste gela batzuetan.

Salbuespenez onartu ahal izango da murrizte hori altueran egonleku, sukalde edo logeletako baten zati batean, egiturazko elementuak edo instalazio batzuk pasatzeko behar denean. Halako kasuetan, murriztutako altueraz dagoen egonlekuaren azalera ezingo da izan azalera osoaren %10 baino handiagoa.

3/ Etxebizitzetan gelak banatzeko baldintzak:

Etxebizitzara ezin izango da sartu bainu gelatik, logeletatik, atarteetatik, trastelekuetatik edo antzekoetatik; kokatuta dagoen eraikinaren komunikazio elementuetatik sartuko da etxebizitzara.

Atartetik, korridoretik edo egonlekutik bakarrik sartuko ahal izango da logela bakoitzera, eta inoiz ezingo da sartu sukaldetik eta beste logela batetik.

Atartetik edo korridoretik sartuko da bainu gela. Bainu gela bat baino gehiago izanez gero etxebizitzak, nahikoa izango da horietako batera atartetik edo korridoretik sartzea, eta gainerakoak logeletan egon ahal izango dira, eta handik sartu ahal izango da bainu gelara zuzen-zuzenean.

4/ Etxebizitzetako geletako argiztapen eta aireztapen baldintzak::

Etxebizitzak gutxienez bizitzeko bi gela izango ditu eraikineko kanpoaldeko fatxadetan tarte irekiekin. Gela horietatik, bata behintzat, egonlekutzat hartuko da, berdin diolarik zein modalitatetan.

Egonleku, sukalde, jantoki eta logela izateko diren gelek argiztapen naturaleko tarteak eta aireztatze tarteak izango dituzte, kanpora zuzenean irekita. Gelaren azalera erabilgarriaren 1/8 baino txikiagoa ez den azalera izan behar du tarte horiek eta inoiz ez da 1 m²-koa baino txikiagoa izango. Tartearen azalera gunea, aireztatzeko, gutxienez gelaren azalera erabilgarriaren 1/12koa izango da.

Komunak eta bainu gelak, etxebizitza barruan eraiki daitezkeen trastelekuak, tarte irekiak izan behar dituzte zuzenean kanpora irekita edo argi edo aireztatze patioetara, eta aireztatzearen gutxienerako azalera 0,30 m²-koa izango da, eta onartu egingo dira, haien ordean, (DB-HS 3) «Eraikuntzako Kode Teknikoa» betetzen duen eroanbidezko aireztatze sistemak, edo aireztatze

bortxatu bidez baliabide mekanikoak, eta bermatuko dute gutxienez orduko 30 m³-ko emaria ateratzea

Edozein etxebizitzak edo apartamentuk sukaldeko lurrinak ateratzeko bidea izango du, eraikinaren estalkira edo goiko aldera irteerarekin. Sistema hau aparteko hodi bertikalera konektatutako erauzgailu mekanikoa izango da. Ezinezkoa bada ikatz-iragazkiarekiko ke irteerarik gabeko talde iragazlea jartzea eskatuko da.

Berokuntza eta ur beroa gas-berogailu baten bidez egiten bada, galdarak estankoa eta tiro behartutakoa izan beharko da, eta errekontzatik datozen keak iragazteko hodi bat eduki beharko dute.

Errekuntzako ke-irteera salbuespen gisa etxaurretik egin ahal izango da, behar den bezala justifikatuta badago eta aplikagarria den araudi sektorialean ezarritako espezifikazio teknikoak betetzen bada (Industria, Merkataritza eta Turismo Sailaren 2000 ko uztailaren 12ko Agindua)

5/ Etxebizitzaren baldintza akustikoak:

Etxebizitza berri honen intsonorizazioa bermatu eta teknikoki justifikatu beharko da, aurrez dauden ondoko jardueretik eta kanpoko zaratarekiko.

Horretarako Ordenantza, Eraikuntzaren kode teknikoan (DB-HR) ezartzen dena egokitzen da,, eraldatutako etxebizitzaren eskakizun akustikoak arau honetan ezarritakoaren berdina izango direnez gero. .

6/ Sarbideen baldintzak:

Etxebizitzan bihurtu nahi diren lokalek, eraikineko komunikazio bertikalaren gunetik sarbidea eduki behar dute, hau da, ezin izango dute bide publikotik sarbide zuzena eduki, gutxienez 2,50 metrotako zabalera duen jabe pribatuko kanpoko gunetik (lorategia edo antzekoa) izan ezik. (Salbuespenak: galeriak edo hiri inguruko auzoetan kokatutako habilitazioak, egoera inguruko eraikuntza motarekin bat badator, kasu honetan zuzenean kaletik sartzea posible izango baita).

7/ Pribatutasun eta segurtasun baldintzak:

Espazio publikora isurtzen duen fatxadaren forjatuak kaleko kotaren gainetik 50 zentimetroko altuera, izan beharko du, mugikortasun murriztuarekin erabiltzaile batek eskatzen badu ezik, zeinen kasuan baldintza hau ezabatu ahal izango da, udal-teknikarien irizpidearen arabera beti..

Etxaurrean, bere behealderainoko neurrian, irekitako leihoetako edozeinaren espazio publikoaren gaineko altuera txikiena 2,00 m.koa izango da.

Kalerako etxaurreko bikoitzarekiko lokalen kasuan, haietako bat garai ez dadila kale-kotari buruz gera onartzen da. Kasu honetan, ez da onartuko leihoak irekitzea, baina bai aireztapen-sareta.

Lehio-babes, lamak, burdin-hesi eta abar moduko seguritate elementuak onartuko dira, etxaurreko limitetik ateratzen ez badira, eta baldintza estetikoak errespetatzen badute.

8/ Instalakuntzetarako baldintzak.:

Saneamendua:

Etxebizitza berriak zorrotan nagusietara atxiki beharko zaizkie, baino lehenagoko saneamendu sareko puntu bati edo eraikinaren erregistro putzuari.

Saneamendu elementuak zorrotetik urrun dauden kasuan, orokorrean, puntu hauek hartu beharko dira kontuan:

- harraska, garbitoki, konketa eta bidetak, eta zorrotenaren arteko distantzia, ezingo da izan lau metro (4 m) baino handiagoa %2,5 eta 5aren arteko maldekin
- bainuontzi eta dutxak bezalako gailuen eta zorrotenaren arteko distantzia ezingo da izan lau metrokoa (4 m) baino handiagoa, %10eko maldarekin edo gutxiagorekin.
- Komuna :metro batekoa hodiari gutxieneko %2ko maldarekin
- sifoi potoa: Gailu sanitarioaren eta sifoi potoaren arteko distantzia ez da bi metro eta bi metro eta berrogeita hamar zentimetrokoa (2,5 m) baino handiagoa izango

Euri urak:

Etxebizitzaren obrak egin eta gero, euri uren instalazioa birjartzea bermatu beharko da.

Kontadore eta postontziak:

Etxebizitzara sartzeko bidea elementu komunetik egiten bada, kontadoreak kokatu beharko dira, une horretara arte bertan egondakoekin batera edo haiek dauden modu berean, horiek zerbitzuaren arduradun diren konpainiek ezarritako irizpideen arabera banatuta dauden kasuan.

Sarbidea lokalarena propioa bada, ezingo dira gai horiek fatxadaren planotik atera

Esekilekuak:

Debekatuta dago arropak bide publikoan edo sarbide publikoko patioan esekitzea, eremu horietara ematen duten balkoi eta terrazetan esekitzea bezalaxe (behar den bezala bistetatik babestuta ez badaude, eta babes horrek dagokion gelaren aireztapen eta argiztapen egoeran eragina ez badu).

Arroparen zabalpena partzelako patioan edo barrualdeko patio argietan. Horrelakorik egongo ez balitz, derrigorrezkoa izango litzateke esekitokirako lokal bat izatea, bi metro koadroko (2 m²) edo gehiagoko azalerarekin, eta laurogei eta metro bat eta hogeitazentimetro (1,20m) zabalerarekin. Lokal horren diseinuak erabat babestuko du arropa kaletik edo etxe uharteko patiotik, inork ez ikusteko.

9/ Baldintza estetikoak:

Etxebizitza berriaren fatxadak, kokatua deneko eraikinaren osotasuna errespetatuko du materialei eta osaketari dagokionez.

Emango den proiektuak fatxada guztien osotasuna adierazi beharko du, emandako konponbideak justifikatuz.

10/ Ordezko aplikazio araudia:

Ordenantza hauetan arautzen ez diren aspektu guztietan, ordezko aplikazio araudietan xedatzen dena egongo da. (AGINDUA, 2002ko abenduaren 30ekoa, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuarena, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección oficial. 2002/12/30 ko 249 zenbakidun EHAA, babes ofizialezko diseinuaren ordenantzak onartzen duena.).

Era berean, lokalaren bizilekurako egokitzapen proiektuak Eraikuntzako Kode Teknikoak onesten duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuaren erabakiak bete behar ditu.

103.artikulua.- Erabilera aldatzeko prozedura

Prozedura, lokalaren jabeak horretarako aurkeztu beharko duen eskabidearen bidez hasiko da.

Udal Zerbitzu Teknikoek, txosten tekniko bidez, lokalak etxebizitza bat hartzeko duen gaitasuna baloratuko dute, betiere. azaldutako artikuluetan ezarritako irizpideen arabera..

Etxebizitza bat jartzeko lokalak eskatzen diren baldintzak betetzen baditu Udalak erabilera aldatzeko lizentzia emango du.

Hau guztia jardunaren ondorioz beharrezkoak izan daitekeen jabetza horizontaleko tituluaren aldaketan eta hirugarren baten eskubideen kalterik gabe egingo da.

Etxebizitza berria egokitzeko obra lizentzia lortu nahi duen interesatuak eskabidearekin batera proiektu tekniko bat aurkeztu beharko du.

Lanak bukatuta egon beharko du, lehenengoz okupatzeko lizentzia lortuta, eta etxebizitza okupatuta, udal-baimenatik kontatzen hasita urte baten epean.

Erabilera-aldaketaren gauzatzeko behin-betiko ziurtagiriak emango dira, etxebizitzaren lehenengoz okupatzeko lizentzia eman ondoren eta okupatuta dagoela ziurtatuz.

104.artikulua.- Etxebizitzen erregimen juridiko eta legala.

Ordenantza hau aplikatuz emandako baimenen bidez ateratzen diren etxebizitzak sustapen libreko etxebizitzaren berezko araubideari lotuko zaizko.

1.- Hirigintza kargak, tasak eta zergak

Lokalak etxebizitzan erabilera-aldaketak leku honen balioa gehitzen badu, dagozkion erabileren lurzorua hondar-balioarekin bat etorri, Udalarik gehikuntza horren %10a dagokio indarrean dagoen legearen arabera. Lagapen hau, kasu bakoitzean kalkulatu, diruz gauzatuko da udal obra-lizentzia ematearekin.

Bizitegi erabilerako merkataritza-lokalak prestatzeko lanak egiteko, obra-lizentziak emateko udal tasak eta zergak ordaintzearen mendean egongo dira

Hala ere, lokala etxebizitza erabilerara egokitzeko lanak egiterakoan Irisgarritasuna Sustatzeko Legean ezartzen diren parametroak betetzen badira eta, zehazki, 68/2000 Dekretuaren III. Eranskinaren 10.2.2 eta 10.2.3 artikuluetan ezartzen dena betetzen bada, kasu hauetan %50eko kenkaria aplikatuko zaio tasari.

2.- Etxebizitarako moldatutako lokalen Erregistroa

Udalak Erregistro bat sortuko du eta han jasoko ditu etxebizitza erabilerara aldatzeko baimendu dituen lokal guztiak.

3.- Ziurtagiriak egitea

Interesatuak ziurtatzeko eska ditzaketen ziurtagiri guztiak egingo dira.

4.- Katastroa jakinaren gainean jartzea.

Jatorrian lokalerako utzitako tokia etxebizitza egiteko baimena lortuta, Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri Katastroa jakinaren gainean jarriko du, dagozkion xedeetarako.

5.- Jabekide Komunitatearen estatutu edo jabetza horizontalaren aldarazpena

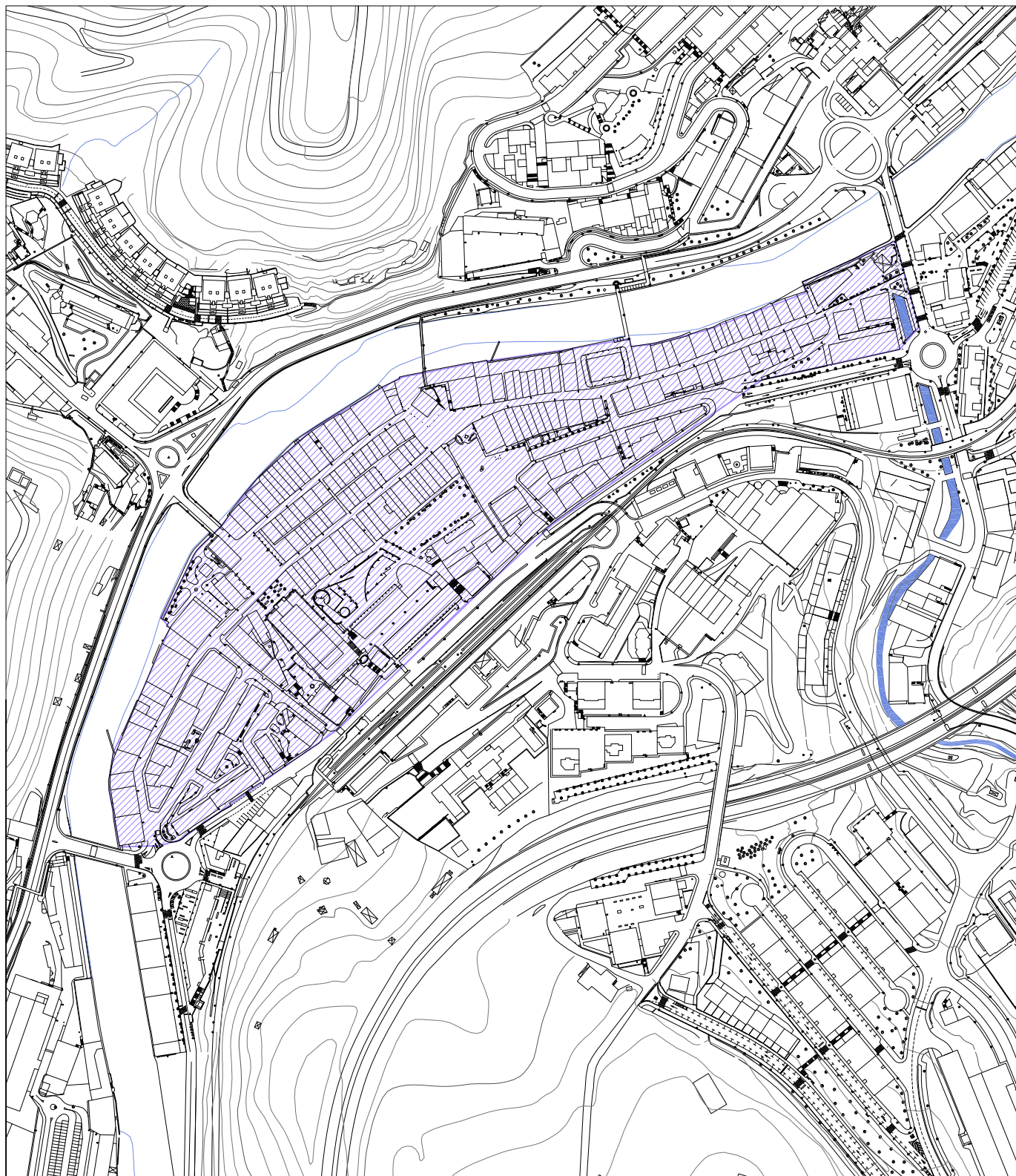
Eraldaketarako udal baimena hirugarren batzuen eskubideen eta Jabekide Komunitatearen estatutuen aldarazpenen edota esku-hartzea eska dezakeen jabetza horizontaleko tituluaren kaltetan izan gabe emango da. Horien aurrean eraldaketaren sustatzailea izango da erantzulea.

105.artikulua.- Erabilera-aldaketa aplikatzeko modukoa diren eraikinak

Lehen ezarritako baldintza guztiak betetzen dituen edozein higiezinak, erabilera aldaketa izan dezake, hurrengo planoan islatzen diren hirigune historikoaren kaleetan kokatutakoak izan ezik, hauek hirugarren sektoreko erabilearekin mantenduz.

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar



2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL URBANISMO

E: 1 / 4.000

Ambito en el que se prohíbe la transformación de uso terciario a residencial.

X Hamargarren titulua. Eraginkortasun energetikoa erregulatzeko kanpoko argiteriaren argi-poluzioaren aurkako prebentzioa garatzeko Udal-ordenantza

106.artikulua.- Xedapen Orokorrak

1.- Arrazoiak eta helburuak

Ordenantza honen helburua da Elgoibarren kokatzen diren kanpoko argiteriaren instalazioek bete beharreko baldintzak arautzea, instalazio horiek publikoak nahiz pribatuak izan, instalazio horiek kontsumitzen duten energiaren erabilera efiziente eta arrazionalaren bitartez eta gaueko argi-distira murriztuz ingurumena babesteko; hori guztia, halere, ez da eragozpen izanen instalazio horiekin oinezkoak, ibilgailuak eta jabetzak argizatzeko eta, beraz, horiei segurtasuna emateko. Hona hemen Ordenantza honen helburuak:

- a) Kanpoko argiteriaren eraginkortasun eta aurrezki energetikoa sustatzea eta, ondorioz, gastu ekonomikoa, erregaien kontsumoa eta kutsadura atmosferikoa murriztea, erabiltzaileen segurtasuna arriskuan jarri gabe.
- b) Gaueko ingurumena babestea, iluntasun orduak ahal den neurrian mantenduz, ekosistemen mesederako.
- c) Etxe inguruetan intrusio luminikoa saihestea eta, hortaz, herritarrengan sortutako kalteak eta eragozpenak murriztea.
- d) Bide publiko erabiltzaileak argiekin itsutzea saihestea, bide segurtasuna areagotuz.
- f) Kanpoko argiteria instalazioen ezaugarriak eta eskakizunak European indarrean dauden araudietara, gomendioetara eta azterlan zientifikoetara egokitzea.

2.- Aplikazio esparrua

Ordenantza hau Elgoibarko udalerrriaren esparruan aplikatuko da, instalazio berrietako kanpoko argiteriako proiektuetan, diseinuko txosten teknikoetan eta obretan, publikoetan nahiz pribatuetan, bai eta egun dauden argiteriak birmoldatu edo zabaltzeko proiektuetan ere.

Irismena: Kanpoko argiteria izango da kanpoan eta barruti irekietan dagoen argiteria-mota oro, jabari publikoko nahiz pribatuko eremuetan egon, eta gauean erabiltzekoa denean, instalazio egonkorrekin edo aldi baterakoekin egina egon.

Definizio horren arabera, kanpoko argiteriak honako argi instalazio mota hauek hartuko ditu barruan:

Bideetako argiteria

Gaueko segurtasunerako argiteria

Publizitate argiak eta seinaleak

Jaietako argiak

Leku ilunetarako argiak

Bideen sailkapena:

Bideak sailkatzeko irizpide nagusia da bide horren zirkulazio abiadura:

Sailkapena	Bide mota	Ibilgailuen trafikoaren abiadura (km/h)
A	Abiadura handikoa	$v > 60$
B	Abiadura erdikoak	$30 < v \leq 60$
C	bidegorriak	--
D	Abiadura motelakoak	$5 < v \leq 30$
E	Oinezkoen bideak	$v \leq 5$

107.artikulua. - Kanpoko argi instalazioen ezaugarriak eta funtzionamendua

1.- Argiztapen mailak

Argi motak

Taula honetan aurreko bide sailkapenaren arabera proiektu egoerentako argi motak definitzen dira..

Proiektu egoerak	Bide motak	Argi motak(*)
A1	<ul style="list-style-type: none"> Galtzada banandutako errepidea, maila desberdinetako bide-gurutzekin, eta sarbide kontrolatuak (autobide eta autobiak). Trafiko-intensitatea Altua (IMD) ≥ 25.000 Batez bestekoa (IMD) ≥ 15.000 y < 25.000 Behea (IMD) < 15.000 <ul style="list-style-type: none"> Galtzada bakarreko errepideak, zirkulazioaren bi noranzkoetako eta sarbide mugatuekin (bide lasterra) Trafiko-intensitatea Altua (IMD) > 15.000 Batez bestekoa eta baxua (IMD) < 15.000 	ME1 ME2 ME3a ME1 ME2
A2	<ul style="list-style-type: none"> Hiriarteko errepideak espaloia edo bidegorrien banantzerik gabekoak. Tokiko errepideak zerbitzu bide gabeko landa zonetan. Trafiko-intensitatea IMD ≥ 7.000 IMD < 7.000	ME1 / ME2 ME3a / ME4a
A3	<ul style="list-style-type: none"> Bide biltzaileak eta ingurubideak . Hiriarteko errepideak sarbide ez mugatuekin. <ul style="list-style-type: none"> Trafiko altuko hiriko bideak, lasterrak, erradialak eta barrutietara hiri banaketa. Hiriko bide nagusienak eta herrien zeharbideak. Trafiko intensitatea eta errepide-trazatuaren zailtasuna IMD ≥ 25.000 IMD ≥ 15.000 y < 25.000 IMD ≥ 7.000 y < 15.000 IMD < 7.000	ME1 ME2 ME3b ME4a / ME4b
(*) Proiektuaren egoera guztietan (A1, A2 y A3), hurbil dauden zonak argiak direnean (atzekoak argiak), trafiko-bide guztiek berehalako goiko argiteria-klasekoetarako bere eskaerak areagotuta ikusiko dute.		
B1	<ul style="list-style-type: none"> Trafiko altuko hiribiderekin lotzeko hiribide sekundarioak Toki-banatzeko bideak eta bizitegi eremu eta finketara sarbideak.. Trafiko intensitatea IMD ≥ 7.000	ME2 / ME3c



Proiektuaren egoera	Bide motak	Argi motak(*)
IMD < 7.000	ME4b / ME5 / ME6	
B2	<ul style="list-style-type: none"> Tokiko errepideak landa zonetan. Trafiko intensitatea eta errepide-trazatuaren zailtasuna . IMD ≥ 7.000 IMD < 7.000 	ME2 / ME3b ME4b / ME5
(*) Proiektuaren B1 eta B2 egoera guztietan, hurbil dauden zonak argiak direnean (atzekoak argiak), trafiko-bide guztiek berehalako goiko argiteria-klasekoetarako bere eskaerak areagotuta ikusiko dute.		
C1	<ul style="list-style-type: none"> Galtzada osoan zehar bidegorriak, eremu irekiko hirien artekoa, eta hiri eremuetan loturakoak. Txirrindularien trafiko fluxua Altua Normala 	S1 / S2 S3 / S4
D1 - D2	<ul style="list-style-type: none"> Autobide eta autobietan aparkalekuak. Aparkalekuak orokorrean. Autobus geltokiak. Oinezkoen trafiko fluxua Altua Normala 	CE1A / CE2 CE3 / CE4
D3 - D4	<ul style="list-style-type: none"> Galtzadan zeharreko oinezkoentzako espaloiekiko hiri inguruko bizitegi-kaleak Abiadura oso mugatua duten zonek Oinezkoen eta txirrindularien trafiko fluxua Altua Normala 	CE2 / S1 / S2 S3 / S4
(*) C1-D1-D2-D3 y D4 argien egoera guztietan, hurbil dauden zonak argiak direnean (atzekoak argiak), trafiko-bide guztiek berehalako goiko argiteria-klasekoetarako bere eskaerak areagotuta ikusiko dute.		
E1	<ul style="list-style-type: none"> Lotzeko oinbide esparruak, oinbideak, eta galtzadan zeharreko ezpaloiak. Autobus geltokiak, itzarongunekin. Merkataritza eta oinbide guneak. Trafiko eta oinezkoen fluxua Altua Normala 	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4
E2	<ul style="list-style-type: none"> Merkataritza zonak sarbide mugatuarekin eta oinezkoentzat lehentasunezko erabilerarekin.. Oinezkoen trafiko fluxua Altua Normala 	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4
(*) E1 y E2, argien egoera guztietan, hurbil dauden zonak argiak direnean (atzekoak argiak), trafiko-bide guztiek berehalako goiko argiteria-klasekoetarako bere eskaerak areagotuta ikusiko dute		

Proiektu egoera eta trafiko intentsitate jakin batetarako argi mota bat baino gehiago aukeratu daitezkeenean, eraginkortasun energetiko handieneko argi mota hautatuko da, betiere kontuan hartuta trazatuaren konplexutasuna, trafikoaren kontrola, erabiltzaile mota desberdinen arteko bereizketa eta berariazko beste parametro batzuk

Bideetako argiztapen mailak

Taula hauetan jasotzen dira argi mota desberdinei dagozkien bideei aplikagarri zaizkien eskakizun fotometrikoak. Ordenantza honen xede diren instalazioen batezbesteko iluminantziak ez ditu gaindituko, inolaz ere, taula hauetan zehaztutako erreferentziatzeko mailak:

Argi mota	Galzada azalaren iluminantzia, lehor baldintzetan		
Batez besteko iluminantzia <i>Em</i> (lux)	Berdintasun globala <i>U_o</i> [gutxieneko]	Luzera berdintasuna <i>U</i> [gutxienekoa]	
ME1	30,00	0,40	0,70
ME2	22,50	0,40	0,70
ME3a	15,00	0,40	0,70
ME3b	15,00	0,40	0,60
ME3c	15,00	0,40	0,50
ME4a	12,00	0,40	0,60
ME4b	12,00	0,40	0,50
ME5	7,50	0,35	0,40
ME6	5,00	0,35	0,40

Argi mota bakoitzerako gomendatzen den gutxieneko batezbesteko iluminantzia aurreko argi motaren batezbesteko iluminantziaren balioa izango da. Arreta berezia jarriko da ordenantza honetan xedatutako uniformetasun mailak betetzen direla bermatzeko.

Argi mota	Galzada arean iluminantzia horizontala	
Batez besteko iluminantzia <i>Em</i> (lux)	Gutxieneko iluminantzia <i>E_{min}</i> (lux)	
S1	15	5
S2	10	3
S3	7,5	1,5
S4	5	1



Argi mota	Galzada arean iluminantzia horizontala	
Batez besteko iluminantzia Em (lux)	Gutxieneko iluminantzia Emin (lux)	
S1	15	5
S2	10	3
S3	7,5	1,5
S4	5	1

Argi mota	iluminantzia horizontala	
Batez besteko iluminantzia Em (lux)	Batez besteko berdintasuna Um [gutxienekoa]	
CE1A	25	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40
<i>Taulen mailak zerbitzuan gutxieneko baloreak dira, argien instalazioaren mantenduarekin . Era berean, aplikagarriak dira oinekoak eta txirindulariek erabiltzen duten esparruetan.</i>		

Berariazko argien argiztapen mailak

Berariazko argiak izango dira honakoetan jartzen direnak: oinezkoentzako pasabideetan, eskailera eta arrapaletan nahiz oinezkoentzako azpitiko pasabideetan, oinezkoentzako igarobideetan, parke eta lorategietan, trenbideak zeharkatzen dituzten pasabideetan, irteerarik gabeko kaleetan, biribilguneetan, tuneletan eta azpitiko pasabideetan, estali gabeko aparkalekuetan eta kanpoko lan-eremuetan

Bete beharreko baldintza fotometrikoak ondoko hauek dira:

1/Oinezkoentzako pasabideetako, eskaileretako eta arrapaletako argiak

CE2 motako argiak jarriko dira eta, herritarren segurtasuna arriskuan baldin badago, CE1A motako argiak jarriko dira. Horietara iristeko eskailera edo arrapalak daudenean, plano bertikaleko iluminantzia plano horizontaleko balioaren % 50ekoa izango da gutxienez, eskailera-mailak ondo ikusten direla bermatzeko.

2/ Oinezkoentzako lurpeko pasabideetako argiak

CE1A motako argiak jarriko dira, 0,5eko batezbesteko uniformetasunarekin. Era berean, oinezkoentzako lurpeko pasabidearen luzerak hala eskatzen duenean, egunez ere jarriko dira argiak, 100 lux-eko argi-mailarekin eta 0,5-eko batezbesteko uniformetasunarekin.

3/ Oinezkoentzako pasabideetako argi gehigarriak

Oinezkoentzako pasabideetarako argi gehigarriak jarri beharko dira, ahal dela, semafororik gabeko pasabideetan. Horietan, erreferentziazko gutxieneko iluminantzia, plano bertikalean, 40 lux-ekoa izango da, eta argiaz itsutzea G2 mailara mugatuko da, ibilgailuen zirkulazio noranzkoan, eta G3 mailara, berriz, oinezkoen noranzkoan (ondoko taulan adierazten denaren arabera). CE1A argi mota erabiliko da merkatal guneeetan eta industria guneeetan, eta CE2 mota, berriz, biziguneeetan.

Intensitate mota		Gehieneko intentsitatea (cd/klm)(1)		
$70^\circ \leq < 80^\circ$	$80^\circ \leq < 90^\circ$	$90^\circ \leq < 95^\circ$	$95^\circ <$	
G2	-	150	30	30
G3	-	100	20	20

(1) Intentsitate guztiak lanpararen fluxuarekin proportzionalak dira 1.000 lm-etarako.

4/ Parkeetako eta lorategietako argiak

Gaueko orduetan irekita dauden parke eta lorategietako bide nagusietan, hala nola sarbideetan, pasealekuetan eta biribilguneetan, atsedenekuetan eta eskaileretan, E motako bideei jartzen zaizkien argiak jarri beharko dira (4. artikuluko 1. puntuko taula).

5/ Trenbideak gurutzatzen dituzten pasabideetako argiak

Trenbideak gurutzatzen dituzten eremuetan, 40 m lehenago hasita eta 40 m ondoren amaituta, CE2 motako argiztapen maila jarriko da; gainera, CE1A motako argiak gomendatzen dira.

6/ Irteerarik gabeko kaleetako argiak

Irteerarik ez duen galtzada batean argiak jartzerakoan, kontuan hartuko da gidariei zehaztasunez erakutsi behar zaiela non dauden galtzadaren mugak. Erreferentziazko argiztapen maila CE2 izango da.

7/ Biribilguneetako argiak

Biribilgunearen argiztapenaz gain, argiak biribilgunera iristen diren bideetara ere zabaldu behar dira, gutxienez 200 metro lehenago eta 200 metro ondoren.

Biribilguneetarako argiztapen mailak sarbideetako argiztapen mailak baino % 50 gehiagokoa izango dira gutxienez, honako erreferentziazko balio hauekin:

Batezbesteko iluminantzia horizontala: $E_m \geq 40$ lux

Batezbesteko uniformetasuna: $U_m \geq 0,5$

Gehieneko argi-itsutzea: $GR \leq 45$

Argiteria publikoz hornitutako hiri eremuetan edo errepedeetan, biribilguneetako argiztapen maila biribilgunean bat egiten duten bideetatik argiztapen maila handiena duenak baino gutxienez maila bat gehiagokoa izango da.

8/ Leku berezietako argiak

Leku berezietan, hala nola beirazko zoru argiztatuetan, kontuan hartuko da zerurantz zuzentzen den batezbesteko iluminantzia, 2 metroko altuerara neurtuta, 5 lux baino gutxiagokoa izango dela.

9/ Ibilgailuentzako aparkaleku estali gabeetako argiak

Estali gabeko aparkalekuetako argiek D1-D2 proiektu egoerentzat ezarritako argi moten baldintza fotometrikoak beteko dituzte, 124. artikuluko 1. puntuan jasotako taulan xedatutakoari jarraiki.

108.artikulua. - Gaueko argi-distira murriztea

Kanpoko argiteria instalazioetan erabiltzen diren luminarietan, instalatutako goi hemisferioaren fluxuak, FHSinst, ez du % 0,2 gaindituko 5 metroko edo gehiagoko altuerara dagoen euskarrian jarritako argietan.

5 metroko edo gutxiagoko altuerara dauden euskarrien gainean jarritako argientzat, FHSinst ez da izango % 5 baino gehiagokoa. Ingurune ilunetan, FHSinst %0,2koa izango da gehienez ere, argi instalazioen altuera edozein delarik ere.

Honako muga hauek ezartzen dira:

Kanpoko argiteria instalazioek ezingo dute sortu 5 lux baino gehiagoko batezbesteko iluminantzia, zorutik islatuta; hori lurretik 2 metroko distantziara neurtuko da, neurgailua zorurantz begira jarrita.

109.-artikulua Instalazioen eraginkortasun energetikoa

Kanpoko argiteria instalazioak, seinaleetako, iragarkietako eta jaietako argiak salbu, kalifikazio energetikoko etiketa bat eramango dute, Atik Gra bitartera, 1890/2008 Errege Dekretuan edo hori ordeztuko duen arauan zehaztutakoaren arabera. Etiketa hori proiektuaren dokumentazioan bidaliko da, eta titularrek entregatuko zaizkien jarraibideetan ere agertuko da, 1890/2008 Errege Dekretuan xedatzen denari jarraiki.

Udalerriko argiteria instalazio berriek nahiz zaharrek, titularitate publikokoak izan zein pribatuak izan, B kalifikazio energetikoa izango dute gutxienez bideetako argi funtzionalentzat (5 m baino gehiagoko altueran), eta A kalifikazio energetikoa gutxienez gainerako instalazioentzat, baita bideetako giro argientzat ere.

Kalifikazioari dagokion baldintza hori D mailara arte jaitsi daiteke, betiere teknikoki erakusten bada proposatzen den soluzio luminotekniko alternatiboak, dagokion argiztapen motaren batezbesteko iluminantzia maila berdina mantenduz, kontsumo energetiko global txikiagoa suposatzen duela, W/m²-tan neurtuta.

110.artikulua.- Luminariak eta ekipa laguntzaileak

Ekipo laguntzaileek UNE-EN 60921 araua bete beharko dute, lanpara fluoreszenteentzako balastoen kasuan; UNE-EN 60923 araua beteko dute deskarga lanparentzako balastoen kasuan; eta UNE-EN 60929 araua, azkenik, lanpara fluoreszenteentzat korrante alfernoaz elikatutako balasto elektronikoen kasuan.

Lanparen eta luminarien ezaugarri fotometrikoak neurtzeko eta aurkezteko, UNE-EN 13032 serieko araua, edo arau hori eguneratuko duen besteren bat, hartuko da kontuan.

Kanpoko argi instalazioetan erabiltzen diren lanparek izango duten argi eraginkortasuna 40 lum/W-ekoa izango da gutxienez, gaueko segurtasunerako eta zaintzarako argiteriatan, eta baita seinale eta iragarki argidunetan ere; 65 lum/W-koa izango da, berriz, bideetako argietan, berariazko argietan eta argi apaingarrietan.

Instalazio berrietako luminarien errendimendua % 65 baino gehiagokoa izango da. Gainerako instalazioentzat, luminariak % 60 baino gehiagoko errendimendua eduki behar dute, eta proiektoreek, berriz, % 55 baino gehiagokoa. Instalazio mota ororen erabilera faktorea 0,25ekoa izango da gutxienez proiektoreentzat, eta 0,3koa, berriz, luminarietzat.

Ahal dela, presio handiko sodio-lurrunezko (PHSL) lanparak, LED lanparak edo merkatuan daudenetik argi eraginkortasun handiagoa, kutsadura luminiko txikiagoa eta eraginkortasun energetiko handiagoa bermatzen dituen beste teknologiaren batetako lanparak jarriko dira.

Luminariak lerro horizontalaren gainean izango duen gehieneko malda 10^0 -koa izango da itxitura laua duten luminarien kasuan eta 5^0 -koa, berriz, itxitura kurboa duten luminarien kasuan.

111.artikulua.- Kutsadura luminikoa eragiten duten ekipoa debekatzea

Debekatuta dago herri osoan honako ekipo hauek erabiltzea:

- Argia plano horizontaletik gorantz igortzen duten laserrak, kanoiak edo LED argiak.
- Errotulu argidunak E1 eremuetan.
- Publizitate, aisialdi edo kultur helburua duten aerostato argidunak, gauez.
- Publizitate, aisialdi edo kultur helburua duten aparatu edo gailu argidunak, gauez.
- Merkurio-lurreneko lanparak.
- Goritasun-lanparak.

Ezingo da kanpoaldean behin betiko argi instalaziorik jarri, ordenantza honetan xedatutakoa betetzen dela justifikatzen duen memoria aurkezten ez bada eta Udalak baimenik ematen ez badu.

Debekatuta dago zoruan sartutako argiak edo proiektoreak jartzea, argiztatu beharreko elementuaren (zuhaiztia, fatxada, eta abar) gehieneko kotan jarritako plano horizontaletik gora igortzen den argi fluxua argi-puntuak igortzen duen argi guztiaren % 5 baino gehiagokoa denean.

Ezarritako muga horietan guztietan salbuespenak aplikatu daitezke, arauz xedatutako baldintzatan, honako arrazoi hauengatik:

- Herritarren segurtasunagatik, salbamendu operazioetarako eta bestelako larrialdi egoeretarako.
- Gizarte, kultur edo kirol arloko interes berezia duten aldi baterako ekitaldietarako, Udalak baimena ematen duenean.

112.artikulua.- Ordutegiak

Bideetako argi instalazio funtzionalek zein girokoek erloju astronomikoak izango dituzte, eguneko, asteko, hilabeteko edo urteko zikloen arabera programatu ahal izateko.

Kanpoko gainerako instalazioetarako, hala nola argi apaingarrietarako, iragarki argidunetarako nahiz estali gabeko kirol eta lan eremuetarako, Instalazio horien funtzionamendu ziklo egokiak (itzali eta piztu) ezarriko dira, erloju astronomikoen bidez edo antzerako sistemen bidez.

Kanpoaldeko argien intentsitate luminikoa murriztu egingo da, gaueko ordu jakin batetatik aurrera, ordu horietan herritarren jarduna minimoa izaten baita.

Murrizketa hori bi erataraz egingo da: zenbait argi-puntu itzaliz edo, bestela, argi-emisioa murriztuz, argi maila erregulatzeko sistemen bidez. Bigarren kasuan, murrizpena ibilgailuen zirkulazioa eta oinezkoen zirkulazioa segurtasun baldintzatan egin ahal izateko gomendatzen den mailara arte aplikatuko da.

Intentsitate luminikoaren murrizpena gaueko 23.00etan hasiko da neguko ordutegi ofiziala indarrean dagoen bitartean; 00.00etan hasiko da, berriz, urtearen gainerakoan. Udalak erabaki dezake murrizpena hasten deneko ordua aurreratzea, instalazioen eraginkortasun energetikoa areagotzea xede duten irizpide teknikoaren arabera.

XI Hamaikagarren titulua. Etxebizitza tasatuen erregulazioa.

113.artikulua.- Helburua

Etxebizitza Tasatuaren (UET) babes publikoko erregimena Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak dioena garatuz ezarri da.

114.-artikulua Udal Etxebizitza tasatuaaren kontzeptua.

Elgoibarren Udal Etxebizitza Tasatutzat (UET) hartuko dira saltzeko edo alokatzeko prezioa mugatua dutelako eta ordenantza hauetan ezarritako gainerako eskakizunak betetzen dituztelako Udalak hala jotzen dituen etxebizitzak. Udal Etxebizitza Tasatuaren (UET) izaera etxebizitza bakoitzari atxikitako garaje eta trastelekuetara ere zabaltzen da.

Babes erregimen honen mendean egongo dira:

a) Izaera berdineko elementuez, atari osoz , osatuta dagoen eraikin bizitegi-multzo baten zatia eratzen duten etxebizitzak hurrengo edozein suposamenduetan:

a. Plangintza urbanistikoak erabilera honetarako kalifikatutako lurzoruen gainean sustatu daitezzenak

b. Etxebizitzetako sustatzailearen eta Udalaren arteko akordioa edo hitzarmena egonez, bizitegi-lurzoru libreen gainean bultza daitezzenak

c. Udal-titulartasun lurzoruen gainean sustatu daitezzenak, gainbalio urbanistikoetako komunitatearen parte-hartze kontzeptuak lortu dituenean

b) Izaera berdineko elementuz, atari osoz konposatuta dagoen bizitegi-multzo baten zatia eratu gabe ere, dauden etxebizitzak erregimen honi heltzera behartuta,:

a. Merkataritza lokala etxebizitzan transformazioaren emaitza izatea, dokumentu honetan aurautzen den Ordenantzaren baldintzekin eta irismenarekin.

b. Etxebizitza baten bi edo etxebizitza gehiagotan banantzearen emaitza izatea.

115.artikulua.- Motak.

Elgoibarko Udal Etxebizitza Tasatuak era honetakoak izan daitezke:

- Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuak (EOUET).
- Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET).

Erregimen Bereziko Udal Etxebizitza Tasatuak (EBUET) Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuak ordezkatu ahal izango dituzte, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako gutxienezko estandarrak betetzeari begira.

116.artikulua.- Elgoibarko Udal Etxebizitza tasatuaren eskakizun orokorrak.

Udal Etxebizitza Tasatuak ezingo dute 90 m²(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, bereziki familia ugarietzat xedatuak izan ezean, eta horiek ezingo dute 120 m²(t) erabilgarri baino azalera handiagoa eduki, eta sustapen bakoitzean gehienez ere kopuru osoaren 100eko 3 xedatu ahal izango dira horretarako

UET guztiek aparkaleku plaza bana eta trasteleku bana izango dute atxikita, eta horiek ezingo dute, hurrenez hurren, 30 m²(t) eta 10 m²(t) baino azalera handiagoa eduki; horrez gain, atxikitako izaera hori Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

UETek, beren garaje eta trastelekuekin batera, bizitegi eraikinen udal ordenantzak eta/edo Erkidegoko Administrazioiko Babes Ofizialeko Etxebizitza Tasatuarako (BOET) ezartzen diren baldintza teknikoak eta diseinukoak bete beharko dituzte, eta horiek ezartzen ez diren bitartean, Erregimen Orokorreko BOEei eska dakizkiekeenak.

Hala ere, baldintza tekniko hauentzako eta diseinuko lotura ez da galdagarria izango bizitegi-erabilera libreko kalifikatutako lurzoruen gainean eta Ordenantza hau indarrean egon baino lehen dauden etxebizitza-sustapen suposizioetan, baita lokalak etxebizitzetan transformazioen edo edo jatorrizko etxebizitza bateko etxebizitza bitan edo gehiagotan zatiketako suposizioetan

117. artikulua.- Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza espezifikoak.

VTM guztietarako ezarritako orokorreko baldintzez gain, Erregimen Orokorreko VTM-ek (VTMG), hurrengo baldintzak bete beharko dituzte:

1. EOUETen gehienezko salmenta-prezioak, horiei atxikitako garaje eta trastelekuak ere bilduz, ezingo du 2. Indizea gainditu behin-behineko udal Kalifikazioa erdiesteko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOEen gehienezko prezioari dagokionez edozein Administrazioak sustatutakoei dagokienez, Udalak eratu eta, gero, laga duen azalera-eskubidearen arabera enpresa publikoek edo partikularrek sustatutakoak ere barne hartuz. Sustapen pribatuko etxebizitzak direnean, 2,2ko indizera iritsi ahal izango da.
2. Alokaturaz gero, EOUETen gehienezko salmenta-prezioaren %2,5 izango da gehienez ere urteko errenta.
3. EOUETen onuradunen gehienezko diru-sarrera haztatuak, euskal autonomia erkidegoko arautegian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira 1,5 indizea baino handiagoak izan, Erregimen Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerari dagokienez.
4. EOUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezin daitezke gizarte-etxebizitzak eskuratzeko ezarritako gehienezko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

118.artikulua.- Erregimen berexiko Udal Etxebizitza Tasatuen baldintza bereziak.

Erregimen Bereziko UETek (EBUET), UET guztientzat izaera orokorrez ezarritako baldintzez gain, hurrengoak bete beharko dituzte.

- 1.. EBUETen gehienezko salmenta-prezioa, BOETei aplikagarria zaien arautegi autonomikoan ezarritakoa izango da. Nolanahi ere, ezingo dute 1,7 indizea gainditu, udal behin-behineko kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzaren gehienezko prezioari dagokionez.
- 2.. Alokaturaz gero, EBUETen gehienezko salmenta-prezioaren %2,5 izango da gehienez ere urteko errenta.
- 3.. EBUETen onuradunen gehienezko diru-sarrera haztatuak, euskal autonomia erkidegoko arautegian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira 1,3 indizea baino handiagoak izan, Erregimen Orokorreko BOEak eskuratzeko indarrean dauden gehienezko diru-sarrerari dagokienez..
- 4.. EBUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak ezin daitezke gizarte-etxebizitzak (Erregimen Bereziko BOE) eskuratzeko ezarritako gehienezko diru-sarrerak baino txikiagoak izan.

119.artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuen sustatzeko erak.

Etxebizitza Tasatuak, edozein eratakoak izanik ere, sustatuko ditu:

- a) Udalak, berak zuzenean.
- b) Etxebizitza gaietarako enpresa entitate publikoak,
- c) Udalak lursailen titularitatea, eraikitzeko xedez, osorik edo hein batean eskualdatu dien edonolako enpresa publiko edo pribatuek,
- d) Enpresa pribatuek edo kooperatibek, beren jabetzako lurretan,
- e) Beste Herri Administrazio batzuek edo horien mendeko erakundeek.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Zortzigarren Xedapen gehigarrian ezarritakoari jarraituz, Eusko Jaurlaritzak edo honi atxikitako sozietateak, hirigintza antolamenduan udal etxebizitza tasatuetara bideratzeko kalifikatuta dauden lursailen titularrak badira, lur horiek babes ofizialeko etxebizitzak edo bestela babes ofizialeko etxebizitza tasatuak eraikitzeko erabili ahal izango dituzte.

120.artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuak lagatzeko erak

Sustaturiko udal etxebizitza tasatuak alokairuan, edo lursailaren jabetzan, edo jabetza osoan edota zuzenbidez onartua dagoen beste edozein formula erabiliz lagako dira. Nolanahi ere, beste administrazioek edo hauen tresna-erakundeek sustatutako udal etxebizitza tasatuak, hala nola kooperatibek edo enpresa pribatuen beren jabetzako lurretan sustatutakoak, ezin izango dira jabetza osoan laga, baldin eta lurzoruaren hirigintza kalifikazioak edota udalarekin adostutako hitzarmen batek, bestelakorik agintzen badu.

Enpresa publiko edo pribatuek sustatutako udal etxebizitza tasatuen lagapena alokairuan egiten bada, eta Udalak lurzoruaren jabetza osoa edo hein bateak eskualdatzen badie, gero bertan eraikitzeko, alokairuak 15 urtekoa izan beharko du gutxienez. Urte horiek igarotakoan, babestutako etxebizitza eske daudenen pertsoneri saldu ahal izango die, 2/2006 Legean ezarrita dauden herri administrazioen aldeko eskubideak (lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea) baldintzatu gabe.

Sustapena udalak berak zuzenean edota enpresa entitate publikoaren bitartez egin badu, etxebizitzak alokairu erregimenean egongo dira beti.

121.artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuen Onuradunen baldintzak

Udal etxebizitza tasatuaren onuradun izateko, halakotzat harturik bizikidetzaren unitateko kide guztiak, kide horietako batek behintzat adinez nagusia izan behar du. Adiskidetasun edo komenigarritasun arrazoiak ondorioz eraturiko unitateak ez dira bizikidetzaren unitateatzat joko; gainera, bizikidetzaren unitatea osatzen duten adinez nagusiko kide guztiek titularrak izan behar dute, zuzeneko ondorengoak edo seme-alabak izan ezik.

Udal etxebizitza tasatuen onuradun guztiek, aurreko bi urteetan beste etxebizitza baten jabe ez izatearen baldintza bete beharko dute; hau da, ez dute beste etxerik izango ez jabetza osoan, ez azalerakoan, ezta biziarteko gozamen eskubide errealaeren bidez ere, autonomia erkidegoko araudiak ezarritako salbuespen kasuetan izan ezik. Era berean, beste etxebizitzarik ez dutela pentsatuko da, lehendik duten etxebizitzak ez baditu betetzen Astigarragako udal ordenantzak gutxienerako etxebizitzaren programari buruz ezarritako baldintzak.

Ondasun-banaketako erregimenean ezkonduetako senar-emazteek eta egitatezko bikoteetako kideek, udal etxebizitza tasatua eskatzeko eskubidea izango dute, indarrean dagoen araudia betez eta Etxebidek edota Eusko Jaurlaritzak onartutako araudi osagarriarekin bat etorritik. Gainera, hori aplikatuko da, baldintzen agiri honetan gerta daitekeen zehazgabetasun edo akats orotan. Kasu horretan, formalizatu beharreko eskrituran, %50eko jabetza-proportzioa ezarriko zaio ezkontide edo bikote kide bakoitzari.

Etxebizitzaren titular izanik, ebazpen judicial irmo baten indarrez etxebizitza horretan bizi ez diren eskatzaile dibortziatuen kasuan, Etxebidek edota Eusko Jaurlaritzak ezarritako araudiari jarraituko zaio.

Gainera, udal etxebizitza tasatu baten onuradun izateko, bizikidetzaren unitatea osatzen duten kideetako batek behintzat, baldintza hauetakoren bat bete beharko du gutxienez:

a) Gutxienez azkeneko 2 urteetan ohiko bizilekua Elgoibarren izatea eta Elgoibarren erroldatua egotea

Etxebizitzak esleitzerakoan, lehentasuna izango dute a) puntu honetan adierazitako ohiko bizilekuari eta erroldatzeari buruz ezarritako eskakizuna betetzen dutenek. Eta, esleipena egin ondoren etxebizitzarik geratzen bada, orduan onartuko dira b) puntuan adieraziko diren baldintzak betetzen dituztenak, geratu diren etxebizitza horiek esleitzeko.

b) Azkeneko 5 urteetan lana Deba Behean egitea, eta gutxienez 2 urtez eskualde horretako udalerriren batean erroldatua egotea..

122.artikulua.- Kalifikazioa

Bai erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuaren kalifikazioa, bai erregimen bereziko kalifikazioa Tokiko Gobernu Batzarraren ebazpenaren bidez ezarriko dira, sustatzaileak eskatuta.

Hirigintza plangintzan berariaz erabilera horretarako kalifikatutako lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak behin-behineko kalifikazioarekin batera, eraikitzeko baimena eskuratu behar da; eta baimen hori ez da emango, baldin eta eskatu ez bada, edota kalifikazioa ez bada egokitzat jotzen.

Lokalak etxebizitza bihurtzetik sortuko diren etxebizitzak behin-behineko kalifikazioarekin batera, dagozkion obrak egiteko baimena eskuratu behar da; eta baimen hori ez da emango, baldin eta eskatu ez bada, edota kalifikazioa ez bada egokitzat jotzen.

Etxebizitza bakoitzaren gehieneko salmenta prezioa behin-behineko kalifikazioaren dokumentuan zehaztuko da, garaje eta trasteleku atxikiak aintzat hartuta..

Lehen erabilerako hirigintza lizentzia eskuratzeko, aurreko pasartean adierazitako kasuetan, aldeztu aurretik edo aldi berean, eta sustatzaileak hala eskatuta, erregimen orokorreko edo erregimen bereziko udal etxebizitza tasatu direla adierazten duen behin betiko kalifikazioa eskuratu behar da. Horrez gain, etxebizitza behin-behineko kalifikazioan zehaztutakoaren arabera egin dela egiaztatzea behar da.

Hirigintza plangintzak berariaz etxebizitza librerako kalifikatu dituen lurzoruetan sustatzen diren etxebizitzak, erregimen orokorreko edota erregimen bereziko udal etxebizitza tasatutzat jo ahal izango dira, behin betiko, edozein unetan, eta sustatzaileak hala eskatuta. Eta, kalifikazio hori lortutakoan, udal etxebizitza tasatuen erregimen juridikoa aplikatu ahal izango zaie.

Udalak, hiru hilean behin, behin-behineko edo behin betiko kalifikazioak zein promozio edo etxebizitzetarako eman diren jakinaraziko dio, komunikazio formalaren bitartez, Eusko Jaurlaritzan etxebizitza gaietan eskumena duen Sailari..

123.artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatu gisa kalifikatzearen ondorioak.

Legeak ezarritakoarekin bat etorriz, udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutako guztiak, etxebizitza babestutzat kalifikatuko dira behin betiko, dagozkien garaje eta trastelekuarekin batera. Horrela bada, ordenantza honetan ezarritako gehieneko prezioari lotuta egongo dira behin betiko; baita lehentasunez erosteko eta atzera erosteko eskubideari ere, Udalaren edo administrazio jardulearen alde, lehendabizi eta betiere, Autonomia Erkidegoko administrazio orokorraren alde, ondoren.

Bizien artean bigarrenez edo aldi gehiagotan eskualdatutako udal etxebizitza tasatuen gehieneko prezioa, kasuan kasuko babes erregimeneko etxebizitzari une horretan dagokion gehieneko salmenta prezio eguneratua izango da. Prezio hori, erregimen orokorreko babes

ofizialeko etxebizitzentzat indarrean dagoen gehienezko prezioak izandako bilakaeraren arabera eguneratuko da

Etxebizitzak lurrazaleko jabetzaren erregimenean lagatzen badira, bigarren eskualdatzeetan nahiz geroagokoetan, prezioa hau izango da, gehienez: Hasierako erosketan ordaindutakoa, aurreko paragrafoan adierazitakoaren arabera eguneratuta, eta honako kopuru hauek kenduta::

- Urteko %0,5, lehen 30 urteetan.
- Urteko %1, hurrengo 20 urteetan.
- Urteko %2,6 azkeneko urteetan.

Aurreko paragrafoetan adierazitakoa hala izanik ere, eraikinean egindako hobekuntza edota mantentze lanek salmenta prezioa igoko dute, baldin eta lan horiek udal administrazioak ondorio hauetarako aurrez onartuak badira, haien balorazioa eta izan lezaketen balio galera zehaztuz.

124.artikulua.- Lehentasunez erostea eta atzera eskuratzea.

Udal etxebizitza tasatuen titularrek, edozein delarik ere haien erregimena, Udalari edo administrazio jarduleari eta Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorrari –lehtasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen titular subsidiarioa diren aldetik– besterentzeko erabakia jakinarazi beharko die. Lehentasunez erosteko eskubidea gauzatu ahal izan dadin, honako hauek ere adierazi beharko ditu: Aurreikusitako prezioa eta ordainketa modua, aurreikusitako eskualdatzearen gainerako oinarrizko baldintzak, eta jakinarazpenak jasotzeko helbidea. Eskubide hori bi hilabeteko epean gauzatu ahal izango da, jakinarazpena Udalaren edo administrazio jardulearen erregistroan eta Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren erregistroan sartzen den egunaren biharamunetik hasita.

Aurreko paragrafoan adierazitako epean ez bada lehentasunez erosteko eskubidea gauzatzeari buruzko berariazko ebazpenik jakinarazi, aurreikusitako besterentzea nahi bezala gauzatu ahal izango da.

Artikulu honetan eskatutako jakinarazpena ez bada egin, edo artikulu horretan ez bada adierazi legez nahitaezkoa den edukiren bat, edo eskualdaketarengatik ordaindutako diru kopurua txikiagoa bada, edota baldintzak dagokion administrazioari jakinarazitakoak baino kostu bidez gutxiagokoak badira, Administrazio horrek atzera eskuratzeko eskubidea gauzatu ahal izango du bi hilabeteko epean, besterentzearen ezagutza osoa izan duen egunaren biharamunetik aurrera

125.artikulua.- Kontratuen Oniritzia.

Udal etxebizitza tasatuak lagatzeko kontratu guztiek, erabateko jabetzakoek, bai azalera jabetzakoak direnek zein alokairuan daudenek, udal administrazioaren oniritzia jaso beharko dute. Oniritzirik gabe, ezin izango dira Jabetza Erregistroan sartu.

126.artikulua.- Jabetza Erregistroan inskribatzea.

Udal etxebizitza tasatuen behin betiko kalifikazioan jasoko da etxebizitzen —eta etxebizitzei atxikitako garajeen eta trastelekuen—erregimena eta gehienezko prezioa. Udalak kalifikazio hori jakinaraziko dio dagokion Jabetza Erregistroari, eragindako ondasunetan jasota gera dadin eta erregistroaren publikotasuna era egokian egin dadin. Publikotasun hori, alde batetik, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari (Udalaren edo administrazio jardulearen alde, edo horren orde, Autonomia Erkidegoko Administrazio orokorraren alde) aplikatuko zaio; eta bestetik, ordenantza honetan ezarritako eskualdatzeko gehieneko prezioari era iraunkorrean atxikita egoteko duten mugari.

127.artikulua.- Babestutako Etxebizitzen Erregistroan Inskribatzea.

Udalak, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Babestuen Erregistroan inskribatuko ditu udal etxebizitza tasatuen erregimenpean sustatutako etxebizitzak. Inskripzio horrek, honako alderdi hauei buruzko udal egiaztagiria jasoko ditu: Etxebizitza hauei behin-behineko eta behin betiko kalifikazioa emateko burutu diren egintzak, zein babes mota esleitu zaien eta zein datatan adieraziz, eta esleipenaren nahiz esleipendunaren baldintzak esanez. Hori guztia, aurreko paragrafoan ezarritako kontratuen oniritzien bidez jakinaraziko zaio Erregistroari.

128.artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatua esleitzeko Prozedura.

Lokalak etxebizitzetan bihurtzearen ondorioz sortutako udal etxebizitza tasatuak, edota etxebizitza bat bi etxebizitza edo gehiagotan banantzearen ondorioz sortutakoak, legezko titularrenak izango dira beti. Atari osoak sustatzearen ondorioz udal etxebizitza tasatu gisa kalifikatutako etxebizitzak, ondorengo pasarteetan ezarritakoari jarraituz esleitu beharko dira.

Nolanahi ere, Udalak, bidezko hitzarmenaren bitartez, esleipena egiteko ardurua Eusko Jaurlaritzaren esku utz dezake, bi erakundeek hitzartutako baldintzetan.

Udal etxebizitza tasatuak udal sustapenetan edo sustapen pribatuetan esleitzeko prozedura —Udalak azalera eskubidea lagatzen etorriko dira esleipen horren eskubideak— zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako

oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Deialdi bakoitzerako oinarriak Udaltzarak ezarriko ditu, publikotasun eta gardentasun printzipioak bermatuz eta lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak ziurtatuz. Nolanahi ere, zozketaren deialdia jende orori zabalduko zaio; beraz, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN emango dira argitara eta zozketa bera Udaleko idazkariaren aurrean edo ordezkari gisa fede-emaile publiko denaren aurrean egingo da. Prozedura honi berari jarraitu ahal izango zaio Udalarekin hala hitzartutako sustapenetan.

Gainerako sustapen pribatuetan ere, udal etxebizitza tasatuak esleitzeko prozedura zozketa bidezkoa izango da. Zozketa horretan parte hartu ahal izango dute hurrengo artikuluan aipatutako udal erregistroan sartuta dauden eta ordenantza honetan zein deialdi bakoitzerako onartutako oinarrietan eskatutako baldintzak betetzen dituztenek. Oinarri hauek garaiz jakinaraziko dira, eta prozesu osoan zehar, gorago aipatu diren publikotasun eta gardentasunaren, hala nola lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak errespetatuko dituzte. Nolanahi ere, zozketaren deialdia jende orori zabalduko zaio; beraz, zozketa eta haren oinarriak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN emango dira argitara eta zozketa bera fede-emaile publiko baten aurrean egingo da.

Udalaz bestelako sustatzaile publikoen kasuan, haiek ezarriko dute esleipen prozedura, betiere publikotasun eta gardentasun printzipioei jarraituz eta lehia askearen eta diskriminaziorik ezaren printzipioak betez..

Udal etxebizitza tasatuak esleitzeko egingo diren zozketen oinarrietan, kupoak ezarri ahal izango dira. Horrela, etxebizitza eskuratzeko zailtasun edo premia bereziak dituen gizarte talderen bateko pertsonen etxebizitza kopuru jakin bat esleitzea erraztuko da. Edozein kasutan ere, aipatutako oinarrietan honako kupoak ezarriko dira gutxienez:

- a) Ezgaituentzako kupoak, egokitutako etxebizitza bat behintzat izanez gero.
- b) Gazteentzako kupoak, zozketa egiten den urtean 18tik 35 urte bitarte dituztenentzat.
- c) Banakako pertsonentzako kupoak.

Aparteko kasuetan, sustapen bakoitzeko zozketatik etxebizitza kopuru bat bereiztea erabaki daiteke, Udalak, tutoretzapeko alokairuaren bidez edo prekarioan lagata, premia sozialei erantzuna eman diezaien. Hori guztia bizilekua berriro hartzeko eskubidea baldintzatu gabe egingo da, xede horretara bideratutako etxebizitzak ez baitira zozkatuko.

129.artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuen Eskatzaileen Erregistroa.

Udalak erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen erregistro iraunkorra izan dezake udal egoitzan. Edonola ere Udalak, hitzarmenaren bidez, Eusko Jaurlaritzaren esku

utzi ahal izango ditu, ETXEBIDE sistemaren bitartez, aipatutako eskatzaileen zerrendaren osaketa eta eguneratzea.

Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuaren eskatzaileen zerrenda, esleitzeko prozedura bakoitzean egin eta berrituko da, eta eginkizun hori etxebizitzaren sustatzaileak edota Udalak berak gauzatu dezake.

130.artikulua.- Udal Etxebizitza Tasatuak Bizilekutzat Hartzeko Betebeharra.

Udal etxebizitza tasatuak, jabearen edo maizterren ohiko bizileku iraunkor izan behar du; hau da, ezin izango dira inolaz ere beste pertsoneri laga, edota hutsik geratu, edota bigarren bizileku izan. Era berean, ezin izango dira bizitzeko ez den beste zerbaitezarako erabili.

Udalak eskumena du aurreko paragrafoan esandako horiek egiaztatzeko. Aurreko baldintzak betetzen ez badira, kontratua bertan behera geratuko da eta Udalak eskumen osoa izango du etxebizitza lege ezarritako baldintzetan desjabetzeko.

Ikuskatzeko, zigortzeko eta desjabetzeko eskumena Eusko Jaurlaritzaren esku utz daiteke, hitzarmen baten bidez, bi administrazioek hitzartutako baldintzetan.

Salerosketako eskriturak edota alokairurako kontratua sinatu ostean, esleipendunak etxe horretan jarri beharko du bizitzen, eta bertan erroldatu beharko du, bi hilabeteko epean. Baldintza hori bete ezean, Udalak –edo Eusko Jaurlaritzak, haren ordezkari– lehentasunez erosteko eskubidea eta atzera eskuratzeko eskubidea izango du. Edozein kasutan ere, ez-betetze hori zigortu egingo da, etxebizitzaren eta honen eranskinen eskrituratze balioaren %30aren baliokide izango den isunaz, atzeratzen den hilabete bakoitzeko.

131. artikulua.-

Desjabetze edo hainbanatze prozesuetan balioztapenak egiteko, lurzoru hiritartuaren kostuaren gehieneko jasanarazpenak ez du gaindituko udal etxebizitza tasatuaren gehieneko salmenta prezioaren %30 (erregimen bereziko udal etxebizitza tasatuak direnean) eta %30 (erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatuak direnean). Beste daturik izan ezean, hiritartu gabeko luraren balioa eta etxebizitza horien hiritartze kostuak balio berekotzat joko dira..



Hamabigarren titulua. Aplikagarriak diren beste ordenantza batzuk

132.artikulua.- Deba ibaira fatxada ordenantza.

Debegesak, Debabarreneko Garapen Ekonomirako Elkartek, idatzitako Deba ibaira fatxada ordenantzaren dokumentua aplikagarria izango da, Deba ibaiaren irudiaren hobekuntza programa Elgoibarrean.

133.artikulua.- Terraza ordenantza.

Aplikagarria izango da Elgoibarko Udalaren terraza Ordenantza dokumentua.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
Aprobación Definitiva



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Behin-betiko Onarpena

AYTO. DE ELGOIBAR
Depart. de Urbanismo



Izaskun Larzabal
Arquitecto



ARAUDI

Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL URBANISMO