

ORIOKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Hasierako onespina. 2022.

“2. HIRIGINTZA-ARAUAK” dokumentua.

“2.1. HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK”

AURKIBIDE OROKORRA

“1. MEMORIA” dokumentua

- 1.1. Hiri-antolamenduaren eta egikaritzearen justifikazio-memoria.
- 1.2. Gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzearen eta Plan Orokorra indarrean den lurralde plangintzara egokitzearen justifikazio memoria.**
- 1.3. Ingurumen azterketa estrategikoa.
- 1.4. Genero-eraginaren ebaluazioa.
- 1.5. Eragin linguistikoaren ebaluazioa.

“2. IRIGINTZA ARAUAK” dokumentua

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak.
- 2.2. Hirigintza-esparruetako hirigintza-arau partikularrak
- 2.3. Katalogoa.

“3. AZTERKETA EKONOMIKOA” dokumentua

- 3.1. Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterketa.
- 3.2. Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria.
- 3.3. Jarduketa-programa.

“4. PLANO OROKORRAK” dokumentua

“5. EGIKARITZE-LABURPENA” dokumentua

Dokumentua
“2.1. HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK” dokumentua

AURKIBIDEA..... Or..

LEHEN TITULUA 1
XEDAPEN OROKORRAK.

1. artikulua.- Aplikazio-eremua.
2. artikulua.- Indarraldi-baldintzak.
3. artikulua.- Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak eta haien izaera arauemailea edo orientatzailea.
4. artikulua.- Plan Orokorraren zehaztapenen maila eta lotura arauemailea.
5. artikulua.- Plan Orokorraren aldaketak.
6. artikulua.- Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.
7. artikulua.- Udal-ordenantzak.
8. artikulua.- Plan Orokorra eta emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna.

BIGARREN TITULUA 7
EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

LEHEN KAPITULUA 7
KALIFIKAZIO OROKORRA.

Lehen atala.

Hirigintza-erabilerak.

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

Bigarren atala.

Eraikigarritasuna.

- 11.- artikulua.- Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta arautzeko araubide orokorra.
12. artikulua.- Eraikigarritasuna zenbatzeko modua.
13. artikulua.- Sestra gaineko eta sestra azpiko eraikigarritasuna.

Hirugarren atala.

Zona globalak eta haien hirigintza-araubidea.

14. artikulua.- Zona globalen motak eta haien mugak.
15. artikulua.- "A. Bizitegi-zona" zona globalaren hirigintza-araubidea.
16. artikulua.- "B. Jarduera ekonomikoen zona" zona globalaren hirigintza-araubidea.
17. artikulua.- "C. Komunikazio- eta garraio-sareak (Sistema Orokorra)" zona globalen hirigintza-araubidea.
18. artikulua.- "D. Espazio libreak (Sistema Orokorra)" zona globalen hirigintza-araubidea.
19. artikulua.- "E. Ekipamendu komunitarioa" (Sistema Orokorra)" zona globalaren hirigintza-araubidea.
20. artikulua.- "F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (Sistema Orokorra)" zona globalaren hirigintza-araubidea.
21. artikulua.- Landa-eremuetako hirigintza-araubidea (G).
22. artikulua.- Gainjarritako zonakatze globala.

AURKIBIDEA. (jarraip)..... Or.

BIGARREN KAPITULUA.....35
LURZORU URBANIZAEZINARI BURUZKO ARAUBIDE OROKORRA.

Lehen atala.

Xedapen orokorrak.

- 23. artikulua.- Eraikitze, urbanizatzeko eta partzelatzeko baldintza orokorrak.
- 24. artikulua.- Elementu itsusgarriak kentzea.
- 25. artikulua.- Eraikuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea.
- 26. artikulua.- Ibilgailuentzako bideak eta pistak eta oinezkoentzako bidezidorrak.
- 27. artikulua.- Aireko lineak paisaian integratzea.
- 28. artikulua.- Intereseko zuhaitzi eta landaretza autoktonoa babestea.
- 29. artikulua.- Fauna babestea.
- 30. artikulua.- Higadura-arriskuko edo higadura aktiboko eremuak.
- 31. artikulua.- Lurpeko uren babes-eremuak.
- 32. artikulua.- Ibai-ibilguak babestea.
- 33. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinen araubidea arautzen duten aurreikuspenen lotura arauemailea.

Bigarren atala.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko xedapen arauemaileak.

- 34. artikulua.- Baldintza orokorrak.
- 35. artikulua.- Erauzketa-jarduerak.
- 36. artikulua.- Nekazaritzako ustategiak eta jarduerak.
- 37. artikulua.- Nekazaritzako ustategiei lotutako nekazaritzako jardueretarako eraikuntzak eta instalazioak.
- 38. artikulua.- Nekazaritzako ustategien egoitza-erabilera lagungarriak. Sasoikako langileentzako ostatu-erabilerak.
- 39. artikulua.- Nekazaritza-turismoko establezimenduak, aterpetxeak edo antzeko jarduerak eta eraikuntzak.
- 40. artikulua.- Nekazaritza-industriak.
- 41. artikulua.- Nekazaritzako ustategiei lotuta ez dauden nekazaritzako jarduerak eta instalazioak.
- 42. artikulua.- Nekazaritzako ustategiei lotuta ez dauden etxebizitzak.
- 43. artikulua.- Azpiegiturak.
- 44. artikulua.- Onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilerak, eraikinak eta instalazioak.

HIRUGARREN KAPITULUA64
HIRI-ANTOLAMENDUA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.

- 45. artikulua.- Hiri-bilakaeraren estrategia.
- 46. artikulua.- Lurzoruaren hirigintza-sailkapena.
- 47. artikulua.- Plan Orokorraren bateragarritasunaren eta garapenaren plangintza formulatzea.
- 48. artikulua.- Sistema orokorren sarea eta haren exekuzioa.
- 49. artikulua.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenen arau-lotura eta horren balizko doikuntza.

AURKIBIDEA. (jarraip.)..... Or.

HIRUGARREN TITULUA68
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHAZTAPENAK.

LEHEN KAPITULUA68
HIRIGINTZA-ERABILERA XEHATUAK.

- 50.- artikulua.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak eta edukia.
- 51.- artikulua.- Bizitegi-erabileraren eduki xehatua (1. erabilera).
- 52.- artikulua.- Jarduera ekonomikoetarako erabileren eduki xehatua (2. erabilera).
- 53.- artikulua.- Ekipamendu komunitarioetarako erabileren eduki xehatua (3. erabilera).
- 54.- artikulua.- Espazio libreetarako erabileren eduki xehatua (4. erabilera).
- 55.- artikulua.- Komunikazio- eta garraio-erabileren eduki xehatua (5. erabilera).
- 56.- artikulua.- Zerbitzu-azpiegituren erabileren eduki xehatua. (6. erabilera).

BIGARREN KAPITULUA94
AZPIZONA XEHATUAK.

- 57.- artikulua.- Kalifikazio xehatua eta azpizona xehatuen motak.
- 58.- artikulua.- Zonakatze xehatu gainjarria.
- 59.- artikulua.- Azpizona xehatuetakoa hirigintza-araubidea arautzeko oinarritzko zehaztapenak.

HIRUGARREN KAPITULUA103
ERAIKUNTZA-ARAU BIDE XEHATUA.

Lehen atala.

Zehaztapen orokorrak.

- 60.- artikulua.- Parametroen definizioa.
- 61.- artikulua.- Partzelari eta/edo lurzoruari buruzko parametro orokorrak.
- 62.- artikulua.- Eraikinen altuera eta eraikinetako solairuen altuera fatxadan neurtzeko irizpideak.
- 63.- artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.
- 64.- artikulua.- Aplikazioa.

Bigarren atala.

Azpizona xehatuei buruzko zehaztapen espezifikoak.

- 65.- artikulua.- Herrigune Historikoko bizitegi-partzelaren (a.1) eraikuntza-araubidea.
- 66.- artikulua.- Bizitegi-partzela komunaren (a.2) eraikuntza-araubidea.
- 67.- artikulua.- Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-partzelaren (a.3) eraikuntza-araubidea.
- 68.- artikulua.- Industria-erabilerako partzelaren (b.1) eraikuntza-araubidea.
- 69.- artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilerako partzelaren (b.2) eraikuntza-araubidea.
- 70.- artikulua.- Komunikazio- eta garraio-sareetarako espazioen ("c.1.1", "c.1.2" eta "c.2") eraikuntza-araubidea.
- 71.- artikulua.- Espazio libreen ("d.1" eta "d.2") eraikuntza-araubidea.
- 72.- artikulua.- Ekipamendu komunitarioetarako partzelen (e) eraikuntza-araubidea.
- 73.- artikulua.- Hiri-zerbitzuen azpiegituretarako espazioen (f) eraikuntza-araubidea.

Hirugarren atala.

Beste zehaztapen batzuk.

- 74.- artikulua.- Irisgarritasuna hobetzea.

AURKIBIDEA. (jarraip.)..... Or.

LAUGARREN KAPITULUA.....130
AZPIZONA XEHATUEN ERABILERA-ARAU BIDEA.

- 75. artikulua.- "a.1 Hirigune Historikoa" tipologiako bizitegi-partzelaren erabilera-araubidea.
- 76. artikulua.- "a.2 Bizitegi komuna" motako bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.
- 77. artikulua.- Dentsitate txikiko ("a.3") bizitegi-partzelen erabilera-araubidea..
- 78. artikulua.- Industria-erabilerako partzelen erabilera-araubidea ("b.1").
- 79. artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilerako partzelen erabilera-araubidea ("b.2").
- 80. artikulua.- Ekipamendu komunitarioko (c.) partzelen erabilera-araubidea.
- 81. artikulua.- Espazio libre-erabilerako azpizona erabiltzeko araubidea ("d.1" eta "d.2").
- 82. artikulua.- Azaleko uretarako azpizona erabiltzeko araubidea (hiri-ingurunea) ("d.3").
- 83. artikulua.- Bide-sarea erabiltzeko araubidea ("c.1.1").
- 84. artikulua.- Aparkalekuekiko partzelen erabilera-araubidea ("c.1.2").
- 85. artikulua.- Portuko azpizona ("c.2") erabiltzeko araubidea.
- 86. artikulua.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturarako partzelen erabilera-erregimena (SO/TS) ("f").
- 87. artikulua.- Espazio libre-erabilerako, ibilgailuentzako aparkalekuak eta sistema lokalen sareko beste zuzkidura batzuk.
- 88. artikulua.- Azpizona xehatuaren erabilera-araubidea arautzen duten aurreikuspen osagarriak.

BOSGARREN KAPITULUA152
ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHATZAPENEN- ETA ALDAKETEN-BALDINTZA FORMALAK

- 89. artikulua.- Antolamendu xehatuaren zehatzapenen eta aldaketen modalitateak.
- 90. artikulua.- Xehetasun-azterlanen formulazioa.
- 91. artikulua.- Komunikazio-sareen eta hiri-zerbitzuen azpiegituren eraikuntza-parametroak, erabilera-araubidea eta konfigurazioa.

LAUGARREN TITULUA156
HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.

- 92. artikulua.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaille gainjarriak. Irizpide orokorrak.
- 93. artikulua.- "BG.1 Paisaia-intereseko eremuak" eta "BG.2 Kontserbazio bereziko eremuak" baldintzatzailleak arautzeko araubide orokorra.
- 94. artikulua.- "BG.3 Herri Onurako Mendiak (HOM)" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 95. artikulua.- "BG.4 Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak" eta "CS.5 Uholde arriskua duten eremuak" baldintzatzailleak arautzeko araubide orokorra.
- 96. artikulua.- "GB.6 Intereseko landaredia" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 97. artikulua.- "BG.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruek" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 98. artikulua.- "BG.8 Eremu Akustikoak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 99. artikulua.- "BG.9. Indarrean dauden legeko xedapenetan araututako bestelako baldintzatzailleak" baldintzatzaillea arautzeko araubide orokorra.
- 100. artikulua.- Baldintzatzaille gainjarrien maila, arautegi lotura eta berriro aztertze araubidea.

AURKIBIDEA. (jarraip.)..... Or.

BOSGARREN TITULUA163

ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK ETA EGIKARITZEARI BURUZKOAK.

- 101. artikulua.- Hiri-lurzoruen kategorizazioa.
- 102. artikulua.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko modalitateak.
- 103. artikulua.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta hirigintza-eskubideak eta -kargak zehazteko baldintzak.
- 104. artikulua.- Egikaritze-epeak.
- 105. artikulua.- Erabileren haztapenerako koefizienteak.
- 106. artikulua.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio nahiz erabilerak, eta beste hainbat egoera.
- 107. artikulua.- Partzelaziorako baldintzak lurzoru urbanizaezinean.

SEIGARREN TITULUA179
ORDENANTZAK.

LEHENENGO KAPITULUA179

ERAIKINGINTZA-ORDENANTZAK.

Lehen atala.

Bizitegi-eraikuntzei buruzko ordenantzak.

Lehen Azpiatala.

Lokalen bizigarritasun-baldintzak.

- 108. artikulua.- Baldintza orokorrak.
- 109. artikulua.- Baldintza espezifikokoak.
- 110. artikulua.- Etxebizitzak beheko solairuan ezartzeko baldintzak.
- 111. artikulua.- Baimendutako beste erabilera batzuetara bideratutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.
- 112. artikulua.- Garajera zuzendutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

Bigarren Azpiatala.

Instalazioen eraikuntza-kalitateari eta funtzionaltasunari buruzko baldintzak.

- 113. artikulua.- Baldintza orokorrak.

Hirugarren Azpiatala.

Bizitegirako eraikinen segurtasun-baldintzak.

- 114. artikulua.- Baldintza orokorrak.
- 115. artikulua.- Baoen babesa.
- 116. artikulua.- Teilatu eta estalkietarako irteerak.
- 117. artikulua.- Bizitegirako partzela eta eraikinetarako sarbidearen baldintzak.
- 118. artikulua.- Bizitegi-finken sarbidearen baldintzak.

Laugarren Azpiatala.

Estetika-tratamenduari buruzko baldintzak.

- 119. artikulua.- Homogeneotasuna eraikinen kanpoaldeko tratamenduan.
- 120. artikulua.- Estalkien tratamendua.
- 121. artikulua.- Mehelinen tratamendua.
- 122. artikulua.- Arropa zabaltzeko tokien tratamendua.
- 123. artikulua.- Behe-solairuko fatxaden tratamendua.
- 124. artikulua.- Errotuluak eta iragarki argidunak.
- 125. artikulua.- Finken arteko hesiak eta itxiturak.

126. artikulua.- Sestra-gaingan eraikinik ez duten erabilera pribatuko eremuen kontserbazioa eta apainketa.

AURKIBIDEA. (jarraip.)..... Or.

Bosgarren Azpiatala.

Jabari-baldintza orokorrak.

127. artikulua.- Jabariaren araubide orokorra.
128. artikulua.- Erabilera publikoko zortasunen gaineko baldintzak.
129. artikulua.- Fatxadetan zerbitzu eta seinaleztapeneko elementuak jartzea.
130. artikulua.- Partzelen arteko zortasunak.
131. artikulua.- Derrigorrezko jabetzaren loturak.

Bigarren Atala.

Industria-eraikinei buruzko ordenantzak.

132. artikulua.- Funtzionaltasun, higie, segurtasun, eraikuntza-kalitate eta tratamendu estetikoaren baldintza orokorrak.

Hirugarren Atala.

Hirugarren sektoreko eraikinei buruzko ordenantzak.

133. artikulua.- Bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, segurtasunari, estetika-tratamenduari eta jabariari buruzko baldintza orokorrak.

Laugarren Atala.

Ekipamendu komunitarioko eta zerbitzuen azpiegituretarako partzelen eraikuntzarako eta erabilerarako ordenantzak.

134. artikulua.- Eraikinen funtzionaltasunari, eraikuntzari, osasun eta higieari eta segurtasunari buruzko baldintzak.

BIGARREN KAPITULUA.....196
EREMU PUBLIKOARI ETA HAREN URBANIZAZIOARI BURUZKO ORDENANTZAK.

135. artikulua.- Urbanizazio-baldintza orokorrak.

HIRUGARREN KAPITULUA.....204
TELEKOMUNIKAZIO-SARE ETA -ZERBITZUEI BURUZKO ORDENANTZAK.

136. artikulua.- Komunikazio elektronikoaren sareak.
137. artikulua.- Telekomunikazio elektronikoaren sare publikoak hedatzeko baldintzak.
138. artikulua.- Zuntz optikoa.

LAUGARREN KAPITULUA.....205
LURZORU URBANIZAEZINEAN ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK.

139. artikulua.- Eraikinen oinarritzko konfigurazioa arautzeko baldintzak.
140. artikulua.- Eraikin eta instalazioen kanpoaldean tratamendu-baldintzak.
141. artikulua.- Bizigarritasun-baldintzak, eraikuntza-kalitatea, instalazioen funtzionaltasuna. Eraikinen eta haien atal ezberdinen estetika eta segurtasunak.
142. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua. Haien tratamendua arautzen duten baldintzak.
143. artikulua.- Ingurune eta lurzoru higagarrietan esku hartzeko irizpideak.

AURKIBIDEA. (jarraip.)..... Or.

BOSGARREN KAPITULUA.209
INGURUMENA BABESTEKO ORDENANTZAK.

- 144. artikulua.- **Ingurumenaren babeserako eta integraziorako irizpide orokorrak.**
- 145. artikulua.- **Babes- edo prebentzio-neurriak.**
- 146. artikulua.- Neurri zuzentzaileak.
- 147. artikulua.- Konpentsazio-neurriak.
- 148. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua.
- 149. artikulua.- Abeltzaintza-jardueren ezarpena.

SEIGARREN KAPITULUA.217
LIZENTZIAK ESKATU ETA TRAMITATZEA ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK.

- 150. artikulua.- Lizentzia behar duten egintzak. Jardueraren aldez aurreko jakinarazpena.
- 151. artikulua.- Jardueraren udal-lizentzia behar duten jarduketa-modalitateak.
- 152. artikulua.- Lizentzia-eskaeren eduki orokorra eta espezifikoa.
- 153. artikulua.- Lizentzien titulartasuna eta haren transmisioa. .
- 154. artikulua.- Lizentziak izapidetzea.
- 155. artikulua.- Lizentzien eraginkortasunerako baldintza eta berme orokorrak.
- 156. artikulua.- Lizentzia mota ezberdinen eraginkortasunerako baldintza espezifikoak, betebeharrak eta bermeak.
- 157. artikulua.- Zergak, tasak eta eskubideak ordaintzea.
- 158. artikulua.- Erregistro-bermeak.
- 159. artikulua.- Zuinketa.
- 160. artikulua.- Obrako zuzendaritza aldatzea.
- 161. artikulua.- Lizentzien edukia aldatzea.
- 162. artikulua.- Lizentziak luzatzea
- 163. artikulua.- Lizentzien iraungipena.
- 164. artikulua.- Lekua lehengoratu eta garbitu beharra.
- 165. artikulua.- Obrak bertan behera uztea.
- 166. artikulua.- Obrak amaitzea, eraikinak eta instalazioak erabileran jartzea eta jarduera abiaraztea.
- 167. artikulua.- Obrak eta erabilerak ikuskatzea.
- 168. artikulua.- Obra-hondakinak atera, bildu eta garraiatzea.
- 169. artikulua.- Eraikitzeako, obrak gauzatzeko eta jarduerak ezartzeko proiektuak udalean aurkezteko eta emateko baldintza formalak, udal-lizentzia eskatu ahal izateko.

ZAZPIGARREN TITULUA.236
KATALOGATUTAKO ONDAREAREN BABESA.

- 170. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko araubidea zehaztea.
- 171. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.
- 172. artikulua.- Katalogatutako ondasunak eta elementu eraikiak babesteko araubidea.
- 173. artikulua.- Arkeologia-intereseko elementuak eta eremuak babesteko araubidea.
- 174. artikulua.- Natura-intereseko ondarea babesteko araubidea.

LEHEN TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.

1. artikulua.- Aplikazio-eremua.

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau Orioko udalerrian aplikatuko da, indarrean jartzen denetik aurrera.

2. artikulua.- Indarraldi-baldintzak.

- 1.- Plan Orokor honek 2012ko maiatzaren 8ko Foru Ebazpenaren bidez behin betiko onartu zen Orioko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra indargabetzen du (haren testu bategina 2012ko urriaren 4ko Ebazpenaren bidez onartu zen), bai eta haren ondorengo aldaketak eta osagarriak, hirigintza-planak (plan bereziak eta partzialak) eta hura garatzeko sustatu eta onartutako xehetasun-azterketak ere, horietan guztietan jasotako zehaztapienak barne.

Indargabetze horretatik salbuesten dira Plan honek berariaz finkatu dituen hirigintza-dokumentuak ("2.2 Hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularrak" dokumentua).

- 2.- Plan Orokor honetako zehaztapienetako bat deuseztatzeak, indargabetzeak edo aldatzeak ez die eragingo gainerako baliagarritasunari, non eta haiekiko interrelazioa edo mendekotasuna tarteko, haiekakoren bat aplikaezina gertatzen ez den.

3. artikulua.- Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak eta haien izaera arauemailea edo orientatzailea.

- 1.- Plan Orokorraren dokumentuak.

Plan Orokor honek dokumentu hauek ditu:

- * 1. Memoria.
 - 1.1. Hirigintza-antolamenduaren eta horren egikaritzearen justifikazio-memoria.
 - 1.2. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarreko lurralde-plangintzarekin bat datorrela adierazten duen justifikazio- memoria.
 - 1.3. Ingurumen-azterketa estrategikoa.
 - 1.4. Genero-inpaktuaren ebaluazioa.
 - 1.5. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa.
- * 2. Hirigintza-arauak
 - 2.1. Hirigintza-arau orokorrak.
 - 2.2. Hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularrak.
 - 2.3. Katalogoa.
- * 3. Azterketa ekonomikoa. Jarduera-programa.
 - 3.1. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.
 - 3.2. Ekonomia-jasangarritasunaren azterketa.
 - 3.3. Jarduera-programa.
- * 4. Plano orokorrak.
 - I. Informazioa.
 - II. Proiektua.
- * 5. Egikaritze-laburpena.

2.- Dokumentuen izaera arauemailea.

Plan Orokor hau onartzeak indarrean dagoen hirigintza-legerian aurreikusitako ondorioak ditu.

Oro har, dokumentu guzti-guztietan jasotako zehaztapenak osatzen dute edukia. Zentzu hertsian, "2. Hirigintza-arauak" eta "4.II Proiektua" planoak dokumentuetan jasotakoak dira izaera arauemaileko zehaztapenak. Gainerako dokumentuen helburua, berriz, batez ere informatiboa eta erreferentziala da, bai eta justifikatzea ere.

Azken dokumentu horien eta lehenbizikoen artean kontraesanik egonez gero, lehenbizikoek izanen dute lehentasuna, baldin eta edukian akats nabarmenik ez badute.

3.- Dokumentuak bat ez etortzea.

- * Plan Orokor honen dokumentu arauemaileetako zehaztapenen artean planteatutakoak bat ez etortzeak indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera ebaztuko dira¹.
- * Plan Orokor honetan digitalizatuta dauden plano arauemaileen gainean egindako zehaztapenak eta neurketa fisikoak (eremuak, zonen, partzelen eta abarren mugatzeak eta neurketak) lehentasuna izango dute, baldin eta bat ez etortzeak badaude eta haietan akats nabarmenik ez badago, papereko edizioetan eskuz egindako zehaztapenak eta neurketa fisikoak aldean.

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

1.- Maila arauemailea eta eragin materiala kontuan harturik, zehaztapen-mota hauek bereizten dira:

- * Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenak.
- * Hirigintza-antolamendu xehatuaren zehaztapenak.
- * Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.
- * Hirigintza-antolamenduaren egikaritzea arautzeko zehaztapenak.
- * Beste zehaztapen batzuk.

2.- Zehaztapen horiek aldatu nahi badira, zehaztapen bakoitzaren maila arauemaileak eta eduki materialak beharrezkoa duen prozedura-izapidea bete behar da, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta Plan honetan horri buruz ezarritakoari jarraituz.

3.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren berezko maila arauemailea dute honako hauetan jasotako zehaztapenak:

- * "2.1 Hirigintza-arau orokorrak" dokumentu honetako Bigarren titulua.
- * "2.2 Hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularrak" dokumentuko "III. Egiturazko hirigintza-erregimena" epigrafea.
- * "4. Plano orokorrak" dokumentuko "II. Egiturazko antolamendua" planoak.

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, plangintza orokorreko maila duen espedienteak egin beharko da, dokumentu honetan ezarritako tolerantzia-marjinekin bat datozen berrakizketak izan ezik (33., 49. artikulua, etab.); espediente hori egiteko, horri buruz propio ezarritako irizpideak bete behar dira.

4.- Hirigintza-antolamendu xehatuaren berezko maila dute honako hauetan bildutako zehaztapenak:

¹ 2/2006 Legearen 7. artikulua eta beste batzuk.

- * "2.1 Hirigintza-arau Orokorrak" dokumentu honetako Hirugarren eta Bosgarren tituluak.
- * "2.2 Hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularrak" dokumentuko "IV. Antolamendu xehatua" epigrafea.
- * "4. Plano orokorrak" dokumentuko "III. Antolamendu xehatua" eta "VI.2. Hiri-ingurune eraikinetako beheko solairuetan etxebizitzak edo beste erabilera batzuk ezartzeko baldintzak" planoak.
- * Zuzkidura publikoetara bideratutako zona global eta azpizona xehatueta eraikigarritasun fisikoa arautzeko zehaztapenak (sistema orokorrak eta tokikoak).
- * Gainerako zehaztapenak, baldin eta indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera maila berekoak badira.

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, plangintza xehatuko maila duen espediente egin beharko da (plan berezia edo partziala) edo xehetasun-azterketa bat (birdoitzeak bere esku-hartze eremuarekin bat baldin badatoz, indarrean dauden legerian eta hirigintza-plangintzan ezarritakoaren arabera).

Era berean, aldaketa plangintza orokorreko espediente baten bidez egin ahal izango da, eta horrek ez du eragingo haren maila eta izaera xehatua aldatzea.

Salbuetsita daude "4. Plano orokorrak" dokumentuko "III.3. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak" plano guztietako zehaztapenak (ur-horniduraren, saneamenduaren, energia elektrikoaren banaketaren, argiteria publikoaren, gas-horniduraren eta komunikazio elektronikoaren sareei buruzko eskemak); izan ere, haien edukia kontuan harturik, aldatu ahal izango dira, komenigarria dela justifikatu ondoren, eta urbanizazio-obren proiektuen eta/edo bestelako proiektu espezifiko bidez.

5.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko zehaztapenak dokumentu hauetan daude:

- * "2.1 Hirigintza-arau orokorrak" dokumentu honetako Bosgarren titulua.
- * "2.2 Hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularrak" dokumentuko "III. Egikaritze xehatuaren araubidea" epigrafea.
- * "4. Plano orokorrak" dokumentuko "VII. Hirigintza-antolamendua egikaritzeko baldintzak" planoak.
- * Gainerako zehaztapenak, baldin eta indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera maila berekoak badira.

Maila arauemailea, kasuan kasu, honako hauetan ezarritakoa da: indarrean dagoen legeria; hirigintza-plangintza, Plan Orokor hau barne; eta hirigintza-antolamendua egikaritze aldera sustatutako proiektuak (urbanizatzeko jarduera-programa; birpartzelazio-proiektua, desjabetze-proiektua, etab.; urbanizazio-obren proiektuak, etab.).

Zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak bete behar dira kasuan kasu, hirigintza-plangintzan eta Plan Orokor honetan ezarritako tolerantzia-marjinekin bat datozen egokitzapenak izan ezik.

6.- Plan honetan zehaztutako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen maila arauemailea, kasuan kasu, jatorrizko xedapenean, tresnan edo proiektuan ezarrita duen hura izango da.

Zehaztapen horiek aldatzeko eta/edo osatzeko kontuan hartu beharko da, kasuan kasu, jatorrizko xedapen, tresna edo proiektuan zuten hura, eta, hala badagokio, Plan honetan bertan kasu bakoitzerako ezarritakoa (dokumentu honetako 101. artikulua).

7.- Aurreko zehaztapenei beste espezifiko batzuk gehitu zaizkie (hirigintza-ondarearen katalogoa, urbanizazio- eta eraikuntza-ordenantzak, etab.), eta horietako bakoitzaren maila indarrean dauden legerian, hirigintza-plangintzan eta Plan Orokor honetan ezarritakoa da.

Horiek aldatzeko edo osatzeko, legeri edo plangintza horietan horretarako propio ezarritako irizpideak bete behar dira.

- 8.- Plan Orokor honetan jasota dauden eta jatorria indarrean dagoen beste legezko xedapen bat, lurralde-antolamenduko tresna bat edo bestelakoren bat duten aurreikuspenak, bai idatzizkoak eta bai grafikoak, haien arabera egokitutakotzat hartuko dira.

Horrenbestez, haien edukia eta irismena zein den zehatz-mehatz zehazteko, jatorrizko legezko xedapenean, lurralde-antolamenduko tresnan edo kasuan kasu dagokionean ezarritakoa izango da.

Aurreikuspen horiekin zerikusia duen desadostasunik edo kontraesanik izanez gero, alde batetik, Plan honen eta, bestetik, beste xedapen edo tresna horien artean, azken horietan ezarritakoari jarraituko zaio.

- 9.- "2.2. Hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularrak" dokumentuan, eremu bakoitzeko hirigintza-araubide espezifikoak zehaztu da, "2.1. Hirigintza-arau orokorrak" dokumentuko aurreikuspenak garatzeko edo zehazteko. Hori dela eta, eremu bakoitzean, dokumentu horretako aurreikuspenak aplikatzerakoan lehentasuna izango dute haren aurreikuspenek.

5. artikulua.- Plan Orokorraren aldaketak.

1.- Aldaketen justifikazioa.

- A.- Plan Orokor honen aldaketak indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira, bai edukiari dagokionez, bai izapidetzeari dagokionez.
- B.- Interes orokorreko arrazoiak oinarrituko dira, eta arrazoiak eta helburuak berariaz justifikatzea eskatuko dute, bai eta edukia eta irismena egoki eta behar bezala deskribatzea ere, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorritik¹.
- C.- Horiek justifikatzen dituen arrazoiarekin zerikusia izango dute, eta espedientearen ezin izango dira sartu arrazoi horiekin zerikusirik ez duten planeamendu-aldaketak, ez eta egindako deskribapenetan eta justifikazioetan berariaz aipatzen ez direnak ere, non eta ez duten bigarren mailako garrantzia eta/edo berariaz adierazi eta justifikatu diren beste batzuen ondorio zuzena.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna handitzea.

- A.- Eraginpeko eremuaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten duen Plan Orokor hau aldatzeko proiektu orok indarrean dagoen legerian kasu horietarako ezarritako irizpideak bete beharko ditu.
- B.- Udalak erabaki ahal izango du zenbatekoa eta zer-nolakoa izango den Plan Orokor honetako aurreikuspenetatik ondorioztatutako espazio libre orokorreko gehiegizko zuzkidura (sistema orokorra), gai honetan, bizitegi-eraikigarritasuna handitzea eragingo duten Plan honen etorkizuneko aldaketen esparruan, ezarritako legezko estandarra betetzeko.

Kasu horietan, legezko estandar hori bete dela ulertuko da, baina, hala ere, espediente bakoitzean honako hauek justifikatu eta zehaztu beharko dira, besteak beste: aurreikusitako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzari estaldura emateko dagoen gehiegizko zuzkiduraren nahikotasuna; zuzkidura horri dagokion karga-jasotzea, hala badagokio, balio ekonomikoa ordainduz.

¹ 2/2006 Legearen 105. artikulua eta beste batzuk.

3.- Aldaketen irismena eta edukia.

Planaren egiturazko zehaztapenen aldaketak, modu autonomoan edo aurreko beste aldaketa batzuekin batera hartuta, baldin eta aldaketen irismenak eta edukiak indarrean dagoen hirigintza-legeriak horri buruz ezarritako erreferentzia-mugak gainditzen baditu, Plan Orokorraren berrikuspenaren bidez tramitatu beharko dira.

4.- Plan Orokorra bateratzea edo eguneratzea.

Plan Orokor honi zenbait aldaketa egiten bazaizkio, gero bateratzeko eta/edo eguneratzeko indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio¹.

6. artikulua.- Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.

1.- Plan Orokorra osorik berrikusiko da:

- A.- Indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritako kasuetan².
- B.- Eraikitzekeko lizentziak eman direnean Plan honetan aurreikusitako etxebizitza berri guztien %70entzat.
- C.- Egoeraren analisia egin ondoren, Plan Orokor honetan definitutako hiri-bilakaeraren estrategia eta lurzorua okupatzekoa funtsezko eran aldarazi dela edo aldaraztea bidezkoa dela ondorioztatzen denean.
- D.- Udalbatzak hala erabakitzen duenean, bai legezkotasun-arrazoiengatik (lege-aldaketak; lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitzea; etab.), bai egokia eta/edo beharrezkoa iruditzeagatik.

2.- Bestalde, partzialki berrikusiko da, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, edozein arrazoi dela medio, udalerriko multzo homogeen baten antolamendua partzialki berraztertzea komeni den kasuetan, baldin eta, alde batetik, haren baldintzek eta ezaugarriek azterketa eta tratamendu orokor eta bateratua justifikatzen badute, eta, bestetik, berrikuste horrek eragina badu eraginpeko eremuaren egiturazko antolamendu espezifikoan, baina ez udalerriko osoarenean. Plan Orokor hau zati batean berraztertzeke edozein proiektu, baldin eta eraginpeko eremuaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten badu, indarreko legerian kasu horietarako ezarritako irizpideetara egokitu beharko du.

3.- Osorik edo zati batean berrikusteko erabakietako edozein hartzeko, alde aurretik kasuan kasu eragiten zaien eremuen eta gaien egoera ebaluatuko da, bai eta berrikusketak egitea komeni den ala ez ere; horretarako, behar beste txosten egin beharko dira.

7. artikulua.- Udal-ordenantzak.

1.- Ordenantza hauek indarrean jarraituko dute, indargabetzen edo ordeztzen diren arte, 2. paragrafoan adierazitako baldintzetan:

- * Elektrizitatea ekoizteko eguzki-plakak jartzea arautzen duen udal-ordenantza (behin betiko onepena: 2006; 2011n aldatua).
- * Orioko udal-etxebizitza tasatuak arautzen dituen udal-ordenantza (behin betiko onepena: 2007; 2012an aldatua).

¹ 2/2006 Legearen 107. artikulua eta beste batzuk.

² 2/2006 Legearen 102. artikulua, 105/2008 Dekretuaren 33. artikulua, etab.

- * Bizitegitarako lurzoruko zenbait eremu finkatutan kokatutako lokaletan hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara aldatzeko jarduerak arautzen dituen udal-ordenantza (behin betiko onespina: 2005; 2006an, 2008an eta 2014an aldatua).
- * Orioko gazteen aisialdirako lokalei buruzko udal-ordenantza (behin betiko onespina: 2013).
- * Orioko udalerriko aparkalekuak arautzen dituen udal-ordenantza (2022).
- * Pertsona eta ibilgailuen zirkulazioari eta Orioko herri barruko bideen erabilerari buruzko zenbait alderdi arautzen dituen udal-ordenantza (2022).
- * Uraren ziklo osoa arautzen duen ordenantza (2022).

2.- 1. paragrafoko ordenantzen eta horien aurreikuspenen indarraldia baldintza hauen mende egongo da:

- * Oro har, Plan Orokorreko zehaztapenekin bateragarriak izatea. Bateriaezintasunik izanez gero, Plan honetako zehaztapenak lehenetsiko dira.
 - * Bizitegitarako lurzoruaren zenbait eremu finkatutan kokatutako lokaletan hirugarren sektoreko erabilera bizitegitara aldatzeko jarduerak arautzen dituen udal-ordenantzari dagokionez:
 - 6., 8., 9. eta 10. artikuluetan erabilera-aldaketa eskatzeko, baimentzeko eta kudeatzeko prozedura arautzen duten aurreikuspenak indarrean daudela joko da, baita hirugarren sektoreko erabilera bat edo beste erabilera bat bizitegi-erabilerara aldatzeko hitzarmen-kontratu motaren ereduari buruzko eranskina eta gai horiekin lotutako gainerako artikulua ere.
 - Indargabetutzat joko dira ordenantzaren aplikazio-eremua arautzen duten aurreikuspenak (2. artikulua), etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak (3. artikulua), baldintza estetikoak (4. artikulua), irisgarritasun-baldintzak (5. artikulua) eta mota horretako gainerako aurreikuspenak.
- Kasu horietan, aurreikuspen horien orde, indarrean dauden legezko xedapenetan eta Plan honetan ezarritakoak aplikatuko dira.

3.- Plan hau garatzeko, egokitze eta justifikatutzat jotzen diren ordenantzak sustatuko dira, espazio publikoa urbanizatzeko baldintzak zehaztearekin zerikusia dutenak barne, bai orokorrak bai, bereziki, espazio horren segurtasunarekin eta inklusibotasunarekin zerikusia dutenak.

8. artikulua.- Plan Orokorra eta emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna.

Plan Orokorrak, bere baitan hartzen dituen proposamenen bidez, lagundu egiten du emakumeen eta gizonen arteko berdintasun eraginkorra lortzen, hiri- eta landa-inguruneak eta horietan antolatutako hirigintza-baliabideak erabiltzeari, haietarako irrisgarritasunari eta haietaz gozatzeari dagokionez.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetara egokitzen da, udalerrriaren antolamenduan genero-ikuspegia kontuan hartzen baita.

BIGARREN TITULUA
EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK.

LEHEN KAPITULUA.
KALIFIKAZIO GLOBALA.

Lehen atala.
Hirigintza-erabilerak.

9.- artikulua.- Hirigintza-erabilera motak.

1.- Hirigintza-erabileren oinarritzko motak.

Erabilera-moten ezarpena arautzeko, hirigintza-erabilera mota oinarritzko hauek bereizten dira:

A.- Izaera edo edukia kontuan hartuta.

- * Bizitegi-erabilera (1. erabilera).
- * Jarduera ekonomikoetarako erabilera (2. erabilera).
- * Ekipamendu komunitarioetarako erabilera (3. erabilera).
- * Espazio libreetarako erabilera (4. erabilera).
- * Komunikazio- eta garraio-erabilera (5. erabilera).
- * Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilera (6. erabilera).
- * Landa-erabilera eta itsasertzen ustiapeneko erabilera (7. erabilera).

B.- Zona globalean duen garrantzia, bideragarritasuna edo bideragarritasunik eza eta ezartzeko baldintzak kontuan hartuta:

- * Berezko erabilera edo erabilera egokia:
Zona global jakin bateko erabilera nagusia hartzen da halakotzat, haren hirigintza-kalifikazioaren arabera.
- * Erabilera onargarria:
Zona global batean baimendu daitekeen berezko erabilera ez dena hartzen da halakotzat, kontuan hartuta berezko erabilerarekin, eta, azken batean, zonaren izaerarekin eta helburu funtzionalarekin bateragarria eta/edo osagarria den.

Erabilera onargarriaren ezarpena hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetara egokituko da, bai zenbatekoari eta/edo ehunekoari dagokionez, bai zona globalean duen kokalekuari dagokionez.

- * Erabilera debekatua.
Zona global batean baimendu ezin den erabilera hartzen da halakotzat, haren izaerarekin eta helburu funtzionalarekin bateraezina delako.

E.- Araubide juridikoa kontuan hartuta:

- * Erabilera publikoa:
Titulartasun publikoko edo pribatuko ondasunetan (lursailak, eraikinak...) garatzen den erabilera da, baldin eta, azken kasu horretan, erabilera publiko hori hirigintza-plangintzan aurreikusita badago, dagokion zortasuna edo bestelako aurreikuspen egokia zehaztuz, eta berariaz adierazita badago plangintza horretako dokumentazio grafikoan edo idatzian. Nolanahi ere, aurreikuspen hori ondasun pribatuaren gaineko erabilera publikoa formalizatzearekin osatu behar da, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoarekin bat.

- * Erabilera pribatua:
Erabilera publikorik ez duten titulartasun pribatuko ondasunetan (lursailak, eraikinak...) garatzen den erabilera da.

Urbanizazio pribatua egin, mantendu, konpondu eta berritzea jabetza pribatuari dagokio oso-osorik, lehendik dagoen eraikina iragazgaiztea eta babestea barne, halakorik bada, sestra azpian. Salbuespen dira erabilera publikoko zortasunari lotutako urbanizazio pribatuaren mantentze-lana, konponketa, berriketa eta garbiketa, Udalari baitagokio.

2.- Oinarrizko zerbitzuen erabilerak

A.- Hauek dira oinarrizko zerbitzuen erabilerak:

- * Hirigintza-plangintzak eta Plan honek antolatutako sistema orokorren eta tokiko sistemen sareen zuzkidura-erabilera eta -elementu publiko eta pribatuak, zuzkidurako hirigintza-estandarrek betetzearekin lotuta egon edo ez, eta eraikigarritasun fisikorik behar ez dutenak.

Oinarrizko zerbitzuetako erabilera horien artean honako hauek sartzen dira: komunikaziorako erabilera eta garraio publikoaren erabilera (oinezkoen, bizikletazaleen, ibilgailu motordunen zirkulazioa, aparkalekua eta abar); espazio libre publikoaren erabilera; ekipamenduen erabilera; hiri-zerbitzuko azpiegituren erabilera; indarreko legeriak aurrekoekin parekatzen duen beste edozein erabilera, zona globalak eta azpizona xehatuak beharrezkoak diren hiri-zerbitzuak izan ditzaten.

- * Eraikin edo aparkaleku berrietan, bide publikoetan, zabor-geletan, bizikletentzako aparkalekuetan edo indarrean dauden legezko xedapenek eta plangintzak eskatzen dituzten bestelako leku batzuetan ibilgailu elektrikoa kargatzeko beharrezkoak diren zuzkidurak eta ekipamendu eta instalazio publiko zein pribatuak (elektro-hornigailuak...).

B.- Baimena ematen da zona globaletan eta hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko azpizona xehatuetan oinarrizko zerbitzuen erabilerak ezartzeko, inguruabar hori berariaz adierazi beharrik gabe eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzan berariaz bestelakorik adierazi ezean.

Eraikigarritasun fisikoa behar izanez gero, dagokion hirigintza-dokumentuan aurreikusita egon behar du.

3.- Baimendu daitezkeen erabilerei (berezkoak eta onargarriak) aplikatzekoak diren baldintzak.

A.- Baimendu daitezkeen hirigintza-erabileratzat hartzeak ez du baztertzen, indarrean dauden legezko xedapenetan eta Plan honetan bertan hala ezarritako kasuetan, haren ezarpena legeztatuko duen udal-lizentziaren izapide, txosten eta baimen espezifiko osagarriak eskatzea, ez eta haietan guztietan zehaztu daitezkeen betekizun funtzional eta operatiboak betetzea ere.

B.- Era berean, nahiz eta erabilera jakin bat, oro har, hirigintza-plangintzan baimendu daitezkeen erabileratzat hartu, udal-zerbitzu teknikoek txostena egin ondoren, premia bereziak planteatzen dituzten instalazioak ezartzea eragotzi edo baldintzatu egin ahal izango da, baldin eta beren tamaina edo ezaugarri funtzionalen ondorioz indarrean dagoen plangintzak ezarritako antolamenduaren esparruan egoki konpondu ezin badira. Horretarako, honako hauek hartuko dira kontuan:

- * Ibilgailuen eta oinezkoen irisgarritasun-baldintzak.

- * Aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriak.
- * Kargarako eta deskargarako espazio osagarrien antolaera.
- * Zaratak eta dardarak.
- * Eraginpeko eremurako zehaztutako baldintzekin nabarmen nahasgarri edo bateraezin egiten dituzten beste alderdi batzuk.

4.- Erabilera-motak egokitzea edo osatzea.

Artikulu honetan eta hurrengoan azaldutako erabilera-motak erreferentzia-esparru ireki eta ez-baztertzaila dira, egiturazko hirigintza-antolamenduaren eskalari lotua. Mota horiek antolamendu xehatuaren eskalako berezko erabilerekin osatzen dira, 50. artikuluan eta hurrengoetan azaldutakoak.

Udalak testuinguru horretan berariaz sartu gabeko erabilerak adierazitako erabileren hirigintza-eraginekiko analogiaz tipifikatu eta tratatu ahal izango ditu (erabilera ezartzea baimendu edo debekatu).

Horrezaz gain, Plan hau garatzeko sustatutako hirigintza-plangintza xehatuak berregokitu eta/edo osatu ahal izango ditu erabilera-mota horiek, bai eta haien edukia ere, justifikatuta egokitzen den moduan eta irismenarekin. Kasu horietan, plangintza xehatu horrek justifikatu beharko du bere proposamenen eta plan honetako aurreikuspenen arteko koherentzia.

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

1.- Bizitegi-erabilera (1. erabilera).

Ostatu egonkorra da, eta ez dago pertsona, familia edo bizikidetzaren unitatearen kontraprestazio komertzialik; nolana ere, hirigintza-plangintzan eta indarrean dauden legezko xedapenetan baimendutako beste erabilera batzuekin osa daiteke.

2.- Jarduera ekonomikoetarako erabilera (2. erabilera).

Jarduera ekonomiko industrialak (biltegiak barne, besteak beste), hirugarren sektorekoak (merkataritza, bulegoak, turismo-jarduerak...), teknologikoak (hala nola informazioaren eta komunikazioaren teknologiekin –IKTa– zerikusia dutenak) eta aurrekoen parekoak diren beste guztiak hartzen ditu barne.

Kanpo geratzen dira landa-erabileren artean sartzen diren lehen mailako baliabideen (nekazaritzakoak, abeltzaintzakoak, erauzketakoak...) arobetxamendurako erabilerak.

3.- Ekipamendu komunitarioetarako erabilerak (3. erabilera).

Honako hauekin zerikusia duten helburuak behar bezala betetzeko eta horiei erantzuteko beharrezkoak diren zerbitzuak herritarrei emateko jarduerak sartzen dira: hezkuntza; osasuna; aisia; kultura aberastea; kirola; ongizate pertsonal eta kolektiboa; ostalua eta laguntza; bizi-kalitatea hobetzea; Administrazioaren eta erakundearen jarduerak; aurrekoen parekoak diren beste guztiak.

Jarduera horiek honela garatu daitezke (hirigintza-ikuspegitik):

- * Titulartasun publikoko erregimenean eta irabazi asmorik gabe (ekipamendu publikoa).
- * Titulartasun pribatuko erregimenean, irabazizko izaerarekin.
Horien artean sartzen dira Gurutze Gorriak egindako jarduerak, elizak egindakoak, etab.

4.- Espazio libreetarako erabilerak (4. erabilera).

Jabari publikoko eta sarbide libreko espazio libreen berezko erabilerak dira, biztanleen aisia eta atsedenerako direnak, bai hiri-ingurunean bai landa-ingurunean kokatuak.

Beste erabilera batzuk ere sartzen dira, zerikusia dutenak lurralde-elementu esanguratsuak (ibai-ibilguak, hondartzak, itsasertza...) izatearekin, babestearekin eta erabiltzearekin, eta lursail eta ingurune jakin batzuen errealitate naturala eta paisaia-balioak zaintzearekin.

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

Pertsonen eta salgaien joan-etorrietara, garraiara eta antzekoetara bideratutako jarduerak dira, edozein dela ere garraio-bidea, ibilgailua eta horretarako erabiltzen den sarea edo azpiegitura: publikoa edo pribatua; oinez, bizikleta; gurpil-aulkia, ibilgailu motorduna, etab.; bide-sarea (oinezkoentzako edo bizikletazaleentzako ibilbideak; kaleak; errepideak; etab.), trenbidea, aireko edo ibaiko garraioa, etab.

6.- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak (6. erabilera).

Herritar guztiei zerbitzuak (energia elektrikoa, ur-hornidura, saneamendua, komunikazio elektronikoak, hondakinen tratamendua...) emateko sare eta instalazioen erabilera eta ustiapena biltzen ditu, baita horiei dagozkien erabilera lagungarriak ere.

7.- Landa-erabilera eta itsasertzen ustiapeneko erabilera (7. erabilera).

Lehentasunezko helburutzat lurzoru urbanizaezinaren eta itsasertzaren ingurumen-, aisialdi- edo ekoizpen-erabilera eta/edo -gozamena duten jarduerak biltzen ditu. Modalitate hauek bereizten dira:

A.- Ingurumenaren babesa:

- a) Kontserbazioa.
- b) Ingurumenaren hobekuntza.
- c) Jarduera zientifikoak eta kulturalak.

Natur ingurunearen natura- eta ingurumen-balioak zaindu, indartu eta/edo berreskuratzea helburu duten erabilerak dira. Ez da inolako eraikuntza edo instalaziorik sartzen.

B.- Aisia eta atsedena.

- a) Aisia estentsiboa.
Natur ingurunearen erabilera eta gozamena helburu duten erabilerak, aisialdiaren eta turismoaren zein naturaren interpretazioaren ikuspegitik gauzatuak. Ez da inolako eraikuntzarik, instalaziorik edo azpiegiturarik sartzen, oinezkoentzako bidexkak eta parekoak izan ezik.
- b) Aisia intentsiboa.
"34.3" artikuluan aipatutako bi erabilera-modalitateak hartzen ditu.
- c) Ehiza- eta arrantza-jarduerak.
Ehiza- eta arrantza-jarduera arautuak sartzen dira.

C.- Lehen mailako baliabideen ustiaketa.

- a) Nekazaritza (berotegiak barne). Honako hauek hartzen ditu:
 - * Nekazaritzako jarduerarekin zerikusia duten lanak eta praktikak, jarduera hori hobetzeko beharrezkoak diren eta/edo justifikatuta dauden landa-azpiegiturako obrak barne.
 - * Nekazaritzako jarduerarekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak:

- Nekazaritzako jarduerekin zuzeneko lotura duten eraikuntzak eta instalazioak, nekazaritzako ekoizpena lagundu eta bultzatzeko direnak barne.
- Nekazaritzako produktuen lehen eraldaketarako eraikuntzak eta instalazioak (kontserben ekoizpena, dolareak, upeltegiak).
- Nekazaritzako jardueren inguruko jarduera osagarriak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza osagarria.

b) Abeltzaintza. Honako hauek hartzen ditu:

- * Abeltzaintzako ustiategi konbentzionalarekin zerikusia duten lanak eta praktikak, baita honako hauek ere: erlategiak, abeltzaintzako ustiategi alternatiboak, ehiza-haztegiak, arrain-haztegiak (arrain eta itsaskien hazkuntza edo bilketa, itsasokoak zein kontinentalak).
- * Abeltzaintzako ustiategiekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak:
 - Abeltzaintzako jarduerekin zuzeneko lotura duten eraikuntzak eta instalazioak.
 - Abeltzaintzako produktuen lehen eraldaketarako eraikuntzak eta instalazioak (gastandegiak eta bestelako esnekiak egiteko; haragi-produktuak, hestebeteak eta halakoak egiteko; eztia eta erlezaintzako beste produktu batzuk ontziratzeke).
 - Abeltzaintzako jardueren inguruko jarduera osagarriak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza osagarria.

c) Basogintza.

- * Basogintzarekin zerikusia duten lanak eta praktikak.
- * Baso-ustiategiekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak:
 - Basoko jarduerekin zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak (tresnak, makineria... biltegitratzeko eta gordetzeko).
 - Abeltzaintzako produktuen lehen eraldaketarako eraikuntzak eta instalazioak (gastandegiak eta bestelako esnekiak egiteko; haragi-produktuak, hestebeteak eta halakoak egiteko; eztia eta erlezaintzako beste produktu batzuk ontziratzeke).
 - Abeltzaintzako jardueren inguruko jarduera osagarriak garatzeko eraikuntzak eta instalazioak.
 - Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza osagarria.

d) Nekazaritza-industriak.

40. artikuluan araututakoak hartzen dira nekazaritza-industriatzat.

e) Erauzketa-jarduerak.

Baliabide geologikoak erauzteko jarduerak: meategiak, harrobiak, legar-hobiak, gatzagak, dragatze bidezko ustiapenak, putzuak, etab.

Jarduerak garatzeko behar diren eraikinak eta instalazioak sartzen dira.

Jarduera eta modalitate horiek, definizioa eta edukia barne, indarrean dauden lurralde-planetan ezarritakoak dira¹.

Erabilera horiek, indarrean dauden lurralde-antolamenduko planetan horri buruz ezarritakoarekin bat etorritik, horietako bakoitzarekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta

¹ Une honetan indarrean dauden lurralde-planak dira, zehazki, EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onartua 2014ko irailaren 16ko Dekretuaren bidez).

azpiegiturak hartzen dituzte bere baitan eta/edo horiekin osatzen dira¹. Nolanahi ere, baimena eman eta ezartzea Plan honetako aurreikuspenetara egokitu beharko da.

Gainera, lurzoru urbanizaezinean baimentzeko edo ez baimentzeko, landa-erabilera horiek eta itsasertza ustiatzeko erabilera horiek indarrean dauden lurralde-antolamenduko plan horietan araututako azpiegitura- eta eraikuntza-erabilerekin osatutzat jo behar dira. Artikulu honetako aurreikuspenen testuinguruan, erabilera horiek aurreko apartatueta araututako erabilera-modalitate baliokideetan sartu behar dira.

Bigarren atala. **Eraikigarritasuna.**

11.- artikulua.- Eraikigarritasuna sistematizatzeko eta arautzeko araubide orokorra.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, hona hemen zenbait definizio:

- a) Eraikigarritasun fisikoa: hirigintza-plangintzak sestra gainean eta sestra azpian aurreikusten duen eta eraikita edo eraiki gabe dagoen irabazizko eta ez-irabazizko sabai-azalera osoa.
- b) Hirigintza-eraikigarritasuna: hirigintza-plangintzak sestra gainean eta sestra azpian aurreikustako irabazizko eraikigarritasun fisikoa.

Ez da sartzen zuzkidura publikoei lotutakoa (ekipamenduak...), ez lehendik daudenak, ez finkatuak, ez berriak.

B.- Edozein zona globali eta azpizona xehatari esleitutako eraikigarritasuna honela zehaztu daiteke:

- a) Zeharka, sestra gainean eta sestra azpian baimendutako eraikinaren forma arautuz, edo, bestela, lehendik dauden eraikinaren forma finkatuz.

Halakoetan, Plan Orokorrak honetan ezarritako zenbaketa-irizpideei jarraituko zaie oinarritzko magnitude arautzaileak neurtzeko —oinplanoko okupazioa eta eraikinaren altuera eta solairu-kopurua—.

- b) Zuzenean, sestra gainean baimendutako guztizko eraikigarritasuna zehaztuz edo eraginpeko eremuaren azalerari dagokion eraikigarritasun-indizea $m^2(s)/m^2$ -koa zehaztuz.

Kasu horretan, sestra azpian baimendutako eraikigarritasuna zuzenean zehaztu ahal izango da, edo, bestela, zeharka, sestra azpiko eraikinaren forma arautuz.

Eraikigarritasuna zuzenean arautzeko eta zenbatzeko, neurtzeko unitatea sabai eraikigarriko metro koadroa $-m^2(s)-$ izango da.

- c) Zona edo partzela bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneousotasunik gabeko zehaztapen-multzo batek definitzen duenean —guztizko eraikigarritasuna, eraikigarritasun-indizea eta eraikinaren forma arautzen duten zehaztapenak—, zehaztapen horiek guztiak elkarri gainjarrita aplikatzearen emaitza izango da baimendutako maximoa, eta zehaztapen murriztaileenek mugatuko dute.

¹ EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak, Nekazaritza eta Basozainzako Lurralde Plan Sektoriala (2014ko irailaren 16ko Dekretuaren bidez behin betiko onetsia), etab.

Nolanahi ere, zehaztapen horietako edozeinek izaera arauemailea aitortua badu eta gainerakoak orientagarriak badira, hura aplikatzearen ondorio denari jarraituko zaio.

2.- Egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna.

- A.- Hirigintza-plangintzak eta Plan honek antolatutako zona global bakoitzean sestra gainean eta sestra azpian aurreikusitako irabazizko eraikigarritasun fisiko guztiak osatzen du.

Ez da sartzen zuzkidura publikoei lotutakoa (ekipamenduak...), ez lehendik daudenak, ez finkatuak, ez berriak, zona horietan antolatuak.

- B.- Plan honetan araututako egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna gehienezkoa da, eta beherantz birdoitu ahal izango da planteatutako antolamendua garatzean eta egikaritzean, baldin eta behar bezala egiaztatutako arrazoiek justifikatzen badute.

Arrazoi horiek honako hauei lotuta egon daitezke: baldintzatzaile geoteknikoak; urbanizazioaren eta eraikuntzaren sestraren eta lerrokaduren zehaztapenak; legezko xedapenen eta/edo txosten sektorialen ondoriozko baldintzak betetzea (errepideak, ibai-ibilguak, itsasertzak, uholde-arriskua, etab.); paisaiaren, soinuaren eta abarren gaineko eraginak ezabatzea edo minimizatzea.

- C.- Eraikigarritasuna 4. atalean azaldutako irizpideen arabera zenbatuko da.

3.- Eraikigarritasun xehatua.

- A.- Hirigintza-plangintzak eta Plan honek antolatutako azpizona xehatu bakoitzean sestraren gainean eta sestra azpian aurreikusitako eraikigarritasun fisiko, irabazizko eta ez-irabazizko guztiak osatzen du.

Azpizona hori hirigintza-plangintzak eta Plan honek zehaztutako antolamendu xehatuaren emaitza da.

Hor sartzen dira bai azpizona horietan antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna bai zuzkidura publikoei lotutakoa (ekipamenduak...).

- B.- Plan honetan araututako eraikigarritasun xehatua gehienezkoa da, eta beherantz birdoitu ahal izango da bere antolamendu-proposamenak garatzean eta egikaritzean, baldin eta honako hauekin lotutako arrazoiak badaude: eraginpeko lurren baldintza geoteknikoetara egokitu beharra, urbanizazioa eta proiektatutako eraikuntza ezartzeko sestraren eta lerrokaduren zehaztapen jakin batera egokitu beharra, legezko xedapen sektorialetan ezarritako baldintzak (errepideak, trenbide-sareak, ibai-ibilguak, uholde-arriskua...) eta administrazio sektorialek igorritako txostenetan adierazitako baldintzak bete beharra (paisaiaren, soinuaren eta abarren gaineko eraginak ezabatzea edo minimizatzea), edo justifikatzen duen beste edozein arrazoi.

Birdoitze hori eraikigarritasuna baimendutako erabileretara (bizitegiatarako, merkataritzarako...) bideratzeari dagokionarekin osatu ahal izango da, ondoriozko egoerara egokitze behar diren eta justifikatzen diren baldintzetan.

- C.- Hirigintza-eraikigarritasuna m²(s)-ko zenbateko jakin batean finkatzen den kasuetan eta eraikuntza-parametroak (oinplanoko okupazioa, solairu-kopurua...) islatzen dituzten grafikoekin osatzen bada, eraikigarritasun hori arautzailea da, baztertu gabe Plan honetan eta/edo plangintza xehatuan baimendutako doikuntzak.

- D.- Eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako ere lehendik dauden eraikinak beren eraikuntza-parametroekin finkatzen diren kasuetan, arauzko eraikigarritasuna beherantz doitu dagoena izango da, betiere indarrean dauden legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan (Plan hau barne) ezarritako nahitaezko betekizunetara egokitzeko behar diren baldintzetan eta irismenarekin (patioen konfigurazioa...).

Ondorio horietarako, lehendik dagoen eraikigarritasun gisa hartuko da dagokion eraikuntza-lizentzia duena eta/edo legeztatu dena. Era berean, birdoitze hori dagoen eraikuntza ordezkatzeko, osorik erreformatzeko eta/edo erabilera osorik aldatzeko gauzatuko da.

Kasu horietan, Plan hau garatzeko sustatzen diren proiektuek eta, bereziki, eraikuntza-proiektuek lehendik dauden eta finkatuta dagoen edo dauden eraikuntzak kentzea jasoko dute, eta, horrez gain, eraikigarritasun osoa eta aldea zehaztu beharko dute, kontuan hartuta kasuan kasuko erabilera eta sestra gaineko eta sestra azpiko kokapena. Plan honek finkatzen duen eraikigarritasuna testuinguru horretan zehazten dena izango da, betiere justifikatuta.

- E.- Sistema orokorreko eta tokiko sistemetako sareetako zuzkidura-erabilera publikoetara bideratutako zona globalen eta azpizona xehatuen eraikigarritasuna arautzen duten zehaztapenek antolamendu xehatuaren berezko izaera dute.

Hori dela eta, Plan honetan zona eta azpizona horietarako ezarritako eraikigarritasuna handitu ahalko da; horretarako, plangintza xehatuaren espedienteak formulatu behar da.

Izaera eta tratamendu hori bera izan ahalko du ekipamendu pribatura (irakaskuntza...) bideratutako zona globalen eta azpizona xehatuen eraikigarritasunak, baldin eta ekipamendu publiko batekin pareagarriak diren funtzioak eta eginkizunak betetzen baditu, eta hala egiaztatzen eta justifikatzen bada gai horretan eskumena duen administrazioak edo erakundeak emandako dokumentazioaren bidez.

- F.- Azpizona xehatu bati esleitutako eraikigarritasuna "1.B" apartatuan aurreikusitako edozein modutan zehaztu ahal izango da.

12. artikulua.- Eraikigarritasuna zenbatzeko modua.

- A.- Eraikin baten eraikigarritasun fisikoa zehazteko (baita hirigintza-eraikigarritasuna zehazteko ere, baldin eta izaera hori badu), espazio hauek hartuko dira kontuan:

- * 1,50 metro baino gehiagoko altuera erabilgarria duten espazio estaliak eta itxiak, alde guztietatik edo erabat itxiak.
- * Eraikuntzaren elementu trinkoak.
- * Atarape-mota oro, erabilera publikoko zortasunen mende ez daudenak izan ezik, haien azaleraren % 50 zenbatuko da.

- B.- Eraikigarritasun fisikoa zehazteko ez dira espazio hauek zenbatuko:

- * 1,50 metrotik beherako altuera duten espazio estaliak eta itxiak.
- * Igogailuen eta goragailuen baoak.
- * 1,50 metrotik gorako diametroa duten patioak.
- * Erabilera publikoko ataripeak beheko solairuan.
- * Hegalkin irekiak, eguterak barne, gehienez ere 10 m²(s) etxebizitzako edo zuzkidura-bizitokiko edo bizitegitarako ez diren erabileretarako 100 m²(s) bakoitzeko.
- * Baimendutako solairuarteak.
- * 100 cm² baino gutxiagoko sekzio horizontala duten kanalizazio edo hodiatarako bao libreek hartzen duten azalera eta espazioak.
- * Estalkipean dauden erabilera lagungarrietarako espazioak (trastelekuak, instalazioak...), baimendutako azken solairutik gora kontuan hartuta.

- * Honako hauetan ezarriko diren eraikuntzak eta instalazioak:
 - Plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik zeuden partzelak eta/edo eraikinak, hauek bermatzeko:
 - . Irisgarritasun unibertsala (igogailuak edo beste elementu batzuk), ibilgailuen sarbidea barne, betiere irisgarritasun hori lortzeko justifikatzen badu.
 - . Eraginkortasun energetikoa, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan eskaria murriztuz¹.
 - Plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik zeuden bizitegirako partzelak eta/edo eraikinak, haietan kokatutako etxebizitzek indarrean dauden xedapenetan ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete eta/edo eduki ditzaten. Horretarako, kontuan hartu behar dira, alde batetik eta besteak beste, gainokupatutako etxebizitzei edo antzeko egoerei dagozkien berezitasunak, eta, bestetik, kasuan kasu sustatu beharreko etxebizitza-tamaina eta/edo -programa, zeina udalerrian bultzatu beharreko etxebizitza-neurri eta/edo -politikak arautzeko Udalak eta/edo erakunde eskudunak zehaztutako irizpideen arabera finkatu dena.
- * Lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinen beheko solairuan kokatutako pasabideak edo igarobideak ixtearen ondoriozko lokalak edo espazioak, puntu beltzak edo segurtasunik gabeak osatzen dituztelako, alde aurretik puntu hori badela eta ixtea komeni dela justifikatzen duen udal-ebazpena emanda.

Pasabide edo igarobide horiek mugakide edo inguruan dauden erabilera publikoko espazioak edo elementuak lotzeko eta/edo oinezkoentzako ibilbideei jarraipena emateko balio badute, horiek ixteko alde aurretik Udalaren ebazpena beharko da, segurtasunik ezaren eta mugikortasunaren inguruan planteatutako arazoen ebaluazio bateratua egin ondoren.

Pasabideak edo igarobideak itxiz gero, eraikinaren lerroak horren ondoriozkoak izango dira.

Itxituraren ondoriozko lokalak Plan honetan beheko solairuetarako ezarritako erabilera araubideari lotuko zaizkio.
- * Eraikin- edo eraikuntza-izaera ez duten instalazioak, produktuak edo salgaiak biltegitzeko erabiltzen direnak (apalategik, logistika-instalazioak...) eta ez pertsonak ibiltzeko espazioak zein egonlekuak edo lan-jarduera iraunkorretarako, zerbitzuetarako, aldageletarako eta abarretarako direnak.

13. artikulua.- Sestra gaineke eta sestra azpiko eraikigarritasuna.

1.- Sestra gaineke eraikigarritasuna.

Eraikinen beheko solairuetako eta goiko solairuetako espazioen eta elementuen azalerak haren zati gisa zenbatuko dira, bai eta Plan honetan horri buruz ezarritako aurreikuspenei jarraituz eraikigarritzat zenbatzen diren estalkipeko espazioak ere.

2.- Sestra azpiko eraikigarritasuna.

A.- Erdisotoko eta sotoko solairuetako espazioen eta elementuen azalerak haren zati gisa zenbatuko dira.

B.- Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian aplikatzekoak diren irizpide orokorrak:

- * Sestra azpian baimendutako eraikigarritasuna, orokorrean eta mota guztietako partzela eta/edo azpizona xehatuetan (sestra gaineke eraikigarritasuna baimenduta

¹ 2015eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 24. artikulua (7/2015 LED).

izan zein ez), sotoko bi (2) solairuri lotutakoa izango da, hura berriz doitzea baztertu gabe:

- Gorantz edo beherantz Plan Orokor honetako arau partikularretan hala aurreikusitako kasuetan, dela aipatutako parametro formalak gainditzen dituzten lehenagotiko eraikinak finkatzeari lotutako arrazoiengatik, dela bestelako arrazoi batzuegatik.
- Gorantz edo beherantz plangintza xehatuan aurreikusitako kasuetan, titulartasun publikoko zuzkidura-partzeletan.
- Beherantz Plan Orokorraren garapenean, edonolako lurzoruan eta irabazizkoak diren zonetan edo partzeletan, sustatutako edo sustatu beharreko plangintza xehatuaren formulazioaren eta onepenenaren testuinguruan.
- Gorantz edo beherantz eraikuntza-arrazoiak, arrazoi geoteknikoak, partzelaren konfigurazioari lotutakoak edo aurrekoen parekoak diren beste batzuk kontuan hartuta, eta betiere behar bezala justifikatuta. Birdoitze horiek zuzenean aplikatuko dira.

- * Sestra azpiko aipatutako solairuekin lotzen den eraikigarritasuna zehazteko, antolamendu xehatuaren emaitzazko partzela garbian eraiki daitekeen oinplanoaren osotasuna hartuko da erreferentzia gisa, betiere eraikinaren atzerapena arautzen duten aurreikuspenak eta aplikatzekoak diren beste aurreikuspen batzuk betetzearen salbuespenarekin.

Nolanahi ere, Plan Orokor honen hirigintza-arau partikularretan edo hura garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan beste aurreikuspen-mota batzuk zehazten direnean, horiek aplikatuzetik ondorioztatzen denari jarraituko zaio.

- * Eraikuntza katalogatuen kasuan, aurreko aurreikuspenak berregokitu egingo dira kasuan kasu ezarritako babes-helburuak lortzen eta gauzatzen direla bermatzeko beharrezko neurrian eta irismenarekin. Ezarritako babes-araubideak justifikatzen duen heinean, helburu horiek lortzeak sestra azpiko eraikigarritasuna murriztea edo are ez baimentzea ere ekarri ahal izango du.

- * Aurreko irizpideak aplikatzearen emaitzazko sestra azpiko eraikigarritasuna baimendu, gauzatu... eta esleituko bada, eraikigarritasuna gauzatzeko aukera eman beharko dute eraginpean dauden lur-eremuen eta ingurunearen baldintzatzaile materialek, geoteknikoek eta abarrek. Baimentzen den eraikigarritasuna baldintzatzaile horien testuinguruan benetan gauzatu daitekeena izango da.

Horrenbestez, sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna, behin betikoa eta arauemailea ondorio guztietarako (hura zehaztea eta gauzatzea; eraginpean dauden lur-eremuen jabeen artean banatzea; lur-eremu horien, hala badagokio, ondare-balioa zehaztea, baita lur-eremu horiei lotzen zaizkien hirigintza-eskubideak zehaztea ere; etab.), honako alderdi hauek aurretik eta zorrotzasunez ebaluatzearen emaitza izango da:

- Sestra azpiko kasuan kasuko eraikinaren bideragarritasun teknikoa, hedadura eta irismen osoan kontuan hartuta, dagozkion azterketa geotekniko zorrotzak egitea ere barne dela.
- Nahiz eraikuntza edo partzela bakoitzean banan-banan nahiz partzela- eta eraikuntza-multzo baterako orokorrean ezarritako eraikuntza horretarako sarbideak egokitzearen bideragarritasuna.
- Eraikuntzen edo haien zatien katalogazioarekin eta haiek zaintzearekin lotzen diren baldintzak.

Ebaluazio hori dagokion plangintza xehatua, urbanizatzeko jarduera-programa, urbanizazio-proiektua, ekitatez banatzeko proiektua edo eraikuntza-proiektua egiten den aldi berean edo haren osagarri planteatu ahal izango da.

Dena den, hirigintza-eraikigarritasuna banatzean erabaki egokiak hartzeko, behar bezala justifikatutako kasuetan izan ezik, birpartzelazio-proiektua formulatu baino lehen eta/edo aldi berean, dagokion urbanizazio-proiektua egin beharko da, edo xede horretarako beharrezkotzat jotzen den berariazko azterlana, eta proiektu edo azterlan horrek adierazitako erabakiak hartzeko aukera emango duen azterketa geotekniko zorrotza hartuko du barruan.

Xede horretarako egindako azterketek aipatutako gehieneko eraikigarritasuna gauzatzea ezinezkoa dela adierazten badute, eraginpeko eremuaren edo partzelaren sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna azterketa horien ondorioz finkatzen dena izango da.

C.- Lurzoru urbanizaezinean sestra azpian baimendutako eraikigarritasuna, eraikitzea baimentzen den kasu eta baldintzetan, sestra azpiko solairu bati (1) lotutakoa da.

Hirugarren atala. **Zona globalak eta haien hirigintza-araubidea.**

14. artikulua.- Zona globalen motak eta haien mugak.

1.- Kalifikazio orokorra.

Kalifikazio orokorra udal-mugartea zona globaletan banatzean datza, eta horietako bakoitzari erabilera- eta eraikuntza-araubide jakin bat esleitzean, eremu osoan modu homogeneoan aplikatu daitekeena.

Zona global mota hauek bereizten dira:

- * A. Bizitegi-zona.
- * B. Jarduera ekonomikoen zona.
- * C. Komunikazio- eta garraio-sareak (SO)
 - C.1. Bide-sarea (SO).
 - . C.1.1. Bide-sarea (SO) (ILJPn dago).
 - . C.1.2. Bide-sarea (SO) (Proposamena ILJPn).
 - . C.1.3. Bide-sarea (SO).
 - C.2. Portuko zona (SO).
- * D. Espazio libreak (SO)
 - D.1. Hiri-espazio libreak (SO).
 - . D.1.1. Hiri-espazio libreak (SO) (ILJPn daude. Ez dira kontuan hartuko hirigintzako estandarra betetzeko).
 - . D.1.2. Hiri-espazio libreak (SO) (Proposamena ILJPn. Ez dira kontuan hartuko hirigintzako estandarra betetzeko).
 - . D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO) (Kontuan hartuko dira hirigintzako estandarra betetzeko).
 - D.2. Landa-ingurune espazio libreak (SO).
 - D.3. Hondartzak eta kostaldeko zonak (SO) (ILJP).
- * E. Ekipamendu komunitarioa (SO).
 - E.1. Ekipamendu komunitarioa (SO) (ILJPn dago).
 - E.2. Ekipamendu komunitarioa (SO).
- * F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (SO).
- * G. Landa-zonak:

- G.1. Babes berezia.
 - . G.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS).
 - * G.1.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS) (ILJP).
 - * G.1.1.2. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS).
 - . G.1.2. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS).
 - * G.1.2.1. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS) (ILJP).
 - * G.1.2.2. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS).
 - . G.1.3. Babes berezia. Intereseko landaredia.
 - * G.1.3.1. Babes berezia. Intereseko landaredia (ILJP).
 - * G.1.3.2. Babes berezia. Intereseko landaredia.
- G.2. Ingurumenaren hobekuntza.
 - . G.2.1. Ingurumenaren Hobekuntza (ILJP).
 - . G.2.2. Ingurumenaren hobekuntza.
- G.3. Baso-zona.
- G.4. Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala.
 - . G.4.1.1. Balio estrategiko handia (ILJP).
 - . G.4.1.2. Balio estrategiko handia.
 - . G.4.2. Trantsizioko landa-paisaia.
- G.5. Azaleko uren babesa.
 - . G.5.1. Azaleko uren babesa (ILJP).
 - . G.5.2. Azaleko uren babesa.

2.- Zona globalen mugatzea.

Plan honetan mugatutako zona globalak plano hauetan ageri dira: "II.1 Zonakatze orokorra (lurzoru urbanizaezina)", "II.2 Zonakatze orokorra (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria)" eta "II.3. Zonakatze orokorra sestra azpian edo gainjarritako elementuen azpian".

3.- Zona globalen hirigintza-araubidea.

Zona globalen hirigintza-araubidea (eraikina, erabilera...) dokumentu honetako hurrengo artikuluetan ezarritakoa da, Plan Orokor honetako "2.2. Hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularrak" dokumentuan adierazitako moduan doitua edo osatua.

15. artikulua.- "A. Bizitegi-zona" zona globalaren hirigintza-araubidea.

1.- Definizioa.

Udalerriko hiri-lurzoruan kokatutako edo proiektatutako bizitegi-erabileretarako diren kokaguneek osatzen duten zona globala, haien morfologia eta tipologia edozein dela ere, Plan honetan baimentzen diren gainerakoekin osatuta.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Zona globala dagoen eremuko hirigintza-arau partikularretan zehaztutakoa.

3.- Erabilera-erregimena.

- * Berezko erabilera: bizitegi-erabilera.
- * Erabilera onargarriak:
 - Jarduera ekonomikoen erabilerak, Plan honetan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan, bai eta Planak finkatutako plangintza xehatua edo Plana garatzeko sustatu beharrekoan ezarritakoak ere.
 - Ekipamenduetarako erabilerak, Plan honetan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan, bai eta Planak finkatutako plangintza xehatua edo Plana garatzeko sustatu beharrekoan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan ere.

- Oinarrizko zerbitzuen erabilerak (espazio libreak, komunikazio- eta garraio-sareak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.).
- * Erabilera debekatuak: berezko erabileren eta erabilera onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta erabilera berezkoen edo onargarrien oinarrizko zerbitzuen edo lagungarrien erabileratzat hartzen ez direnak.
- * Erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: sestra gaineko hirigintza-erakigarritasunaren gehieneko ehunekoa, irabazizko erabilera onargarrietara bideratutakoa, dagokion hirigintza-eremuko edo -azpierzemuko zona globalean sestra gaineko hirigintza-erakigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

4.- Araubide juridikoa.

Titulartasun eta erabilera pribatuko eta/edo ondarezko zona da, zona horretan antolatzen diren zuzkidura publikoen titulartasun publikoa baztertu gabe.

16. artikulua.- "B. Jarduera ekonomikoen zona" zona globalaren hirigintza-araubidea.

1.- Definizioa.

Udalerriko hiri-ingurunean (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria) kokaturik dagoen eta edozein dela egoera (industria, hirugarren sektorea...) jarduera ekonomikoetarako soilik edo nagusiki erabiltzen den zona globala.

2.- Hirigintza-erakigarritasuna.

Zona globala dagoen eremuko hirigintza-arau partikularretan zehaztutakoa.

3.- Erabilera-erregimena.

- * Berezko erabilera: jarduera ekonomikoetarako erabilerak, Plan honetan aurreikusitako modalitateetan, bai eta, hala badagokio, Planak finkatutako plangintza xehatuan edo Plana garatzeko sustatu beharrekoan aurreikusitako modalitateetan ere.
- * Erabilera onargarriak:
 - Bizitegi-erabilerak: hirigintza-eremuetako arau partikularretan ezarritako kasuetan (Plan honetako "2.2" dokumentua).
 - Ekipamenduetarako erabilerak, Plan honetan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan, bai eta Planak finkatutako plangintza xehatuan edo Plana garatzeko sustatu beharrekoan ezarritako modalitateetan eta baldintzetan ere.
 - Oinarrizko zerbitzuen erabilerak (espazio libreak, komunikazio- eta garraio-sareak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.).
- * Erabilera debekatuak: berezko erabileren eta erabilera onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, erabilera berezkoen eta onargarrien lagungarritzat hartzen ez diren erabilerak, eta oinarrizko zerbitzuen erabilerak.
- * Erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: sestra gaineko hirigintza-erakigarritasunaren gehieneko ehunekoa, irabazizko erabilera onargarrietara bideratutakoa, dagokion hirigintza-eremuko edo -azpierzemuko zona globalean sestra gaineko hirigintza-erakigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.

4.- Erregimen juridikoa.

Titulartasun eta erabilera pribatuko eta/edo ondarezko zona da, zona horretan antolatzen diren zuzkidura publikoen titulartasun publikoa baztertu gabe.

17. artikulua.- "C. Komunikazio- eta garraio-sareak (Sistema Orokorra)" zona globalen hirigintza-araubidea.

1.- Zona globalen modalitateak.

- * C.1. Bide-sarea (SO).
- * C.2. Portuko zona (SO).

2.- "C.1. Bide-sarea (SO)" zona.

A.- Modalitateak.

- * C.1.1. Bide-sarea (SO) (ILJPn dago).
- * C.1.2. Bide-sarea (SO) (Proposamena ILJPn).
- * C.1. Bide-sarea (SO).

B.- Definizioa.

Udalerriko egiturazko bide-azpiegituren multzoak osatutako zona.

C.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

- * Zona global honetako berezko erabilerei eta erabilera onargarriei lotutakoa, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan, Plan honetan eta Planak finkatutako plangintzan edo Plana garatzeko sustatu beharrekoan ezarritako baldintzetan.
- * "C.1.1. Bide-sarea (SO) (ILJPn dago)" modalitatean eta "C.1.2. Bide-sarea (SO) (ILJPn proposatua)" modalitatean, eraikigarritasuna, nolanahi ere, kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua) ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.

D.- Erabilera-erregimena.

- * Berezko erabilera: komunikazio- eta garraio-erabilerak, bide-sarearen berezko modalitateetan (ibilgailu motordunen zirkulazioa, oinezkoen zirkulazioa, bizikleta-zirkulazioa, aparkalekua eta abar).
- * Erabilera onargarriak: espazio libreak; industriako erabilerak (gasolindegia), merkataritzakoak eta ekipamendukoak, bide-sarearen osagarri edo lagungarri.
- * Erabilera debekatuak: berezko erabileren eta erabilera onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta bide-sarearen lagungarritzat edo oinarritzat zerbitzuen erabileratzat hartzen ez direnak.
- * "C.1.1. Bide-sarea (SO) (ILJPn dago)" modalitatean eta "C.1.2. Bide-sarea (SO) (ILJPn proposatua)" modalitatean, eraikigarritasuna, nolanahi ere, kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua) ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.

E.- Araubide juridikoa.

- * Titulartasun eta erabilera publikoko eremua da: Gipuzkoako Foru Aldundia eta beste administrazio batzuk.
- * Zona honetan sartzen diren itsaso eta lehorren arteko jabari publikoko lursailak zonaren berezko erabileretara bideratzeko, kostaldean arloan eskumena duen administrazioak horretarako propio eskumena ematen duen baimena eta/edo titulua igorri beharko du, indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen kasuetan eta baldintzetan.

Horri dagokionez, ILJPren lursailak zona global honetan sartzeko proposamenak ez du Kostaldeen Administrazio hori baldintzatzen edo lotzen, eskumena emateko aipatutako titulua igortzeari dagokionez.

- * Titulartasun pribatukoak dira edo izan daitezke bide-sareen ertzetan kokatutako eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta sare horien erabilera osagarri edo lagungarrietarako badira eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat badatoz (ostatua, zerbitzuguneak edo gasolindegia, merkataritza-erabilerak...).

3.- "C.2. Portuko zona (SO)" zona.

A.- Definizioa.

Orioko portuari lotutako portuko zona.

B.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Berezko erabilerei eta erabilera onargarriei lotutakoa, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan, Plan honetan eta Planak finkatutako plangintzan edo Plana garatzeko sustatu beharrekoan ezarritako baldintzetan.

C.- Erabilera-erregimena.

- * Berezko erabilera: portukoa.
- * Erabilera onargarriak: arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak.
Jarduera ekonomikoetarako, ekipamenduetarako eta hiri-zerbitzuen azpiegituretarako erabilerak sartzeko dira, aipatutako legezko xedapenetan ezarritakoarekin bat datozen edo bateragarriak diren neurrian.
- * Erabilera debekatuak: arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak.

D.- Araubide juridikoa.

Titulartasun eta erabilera publikoko eremua da (titularra: Erkidegoko administrazioa). Zona horretan eraikinak, instalazioak eta erabilerak ezartzeko araubidea arlo horretan indarra duten legezko xedapenetan ezarritakoa izango da.

18. artikulua.- **"D. Espazio libreak (Sistema Orokorra)" zona globalen hirigintza-araubidea.**

1.- Espazio libre orokorren modalitateak.

- * D.1. Hiri-espazio librea (SO).
- * D.2. Landa-ingurune espazio librea (SO).
- * D.3. Hondartzak eta kostaldeko zonak (SO).

2.- "D.1. Hiri-espazio librea (SO)" zona.

A.- Modalitateak.

- * D.1.1. Hiri-espazio librea (SO). (ILJPn dago. Ez da kontuan hartuko hirigintzako estandarra betetzeko).
- * D.1.2. Hiri-espazio librea (SO). (ILJPn proposatua. Ez da kontuan hartuko hirigintzako estandarra betetzeko).
- * D.1.3. Hiri-espazio librea (SO) (Kontuan hartuko da hirigintzako estandarra betetzeko).

B.- Definizioa.

Jabari publikoko espazio librea, herritar guztien aisiarako eta atsedenerako, hiri-ingurunean kokatua.

Espazio libreen sistema orokorreko sarearen hirigintzako estandar publikoa betetzeari atxikia egotea dagokion ala ez (indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritako estandarra),¹ A apartatuan aipatutako kasuan kasuko modalitatearen baitan dago.

C.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

- * Plan honetan zona global honen berezko helburuekin bat etorrira zehaztutakoa.
- * Zona global honetarako ezarritako hirigintza-araubidearekin bat datozen eta berezko erabilerak eta erabilera onargarriak ezartzeko eta garatzeko egokiak diren eraikinak eta instalazioak finkatu dira.
- * Berezko erabileretarako eta erabilera onargarrietarako eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzea baimenduko da, Plan honetan eta Planak finkatutako plangintza xehatuan edo Plana garatzeko sustatu beharrekoan ezarritako baldintzetan eta kasuetan.
- * "D.1.1. Hiri-espazio librea (SO) (ILJPn dago. Ez da kontuan hartuko hirigintzako estandarra betetzeko)" modalitatean eta "D.1.2. Hiri-espazio librea (SO) (ILJPn proposatua. Ez da kontuan hartuko hirigintzako estandarra betetzeko)" modalitatean, eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea, nolanahi ere, kostaldeen arloan indarrean dauden legezko xedapenetan (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua) ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.

D.- Erabilera-araubidea.

- * Berezko erabilerak: espazio libreen erabilerak, bai eta haien erabilera lagungarriak ere.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Berezko erabileren merkataritza-erabilera osagarriak edo lagungarriak (denboraldi baterako edo behin-behineko kioskoak, etab.
 - Ekipamenduetarako erabilerak, espazio librearen erabilerarekin bateragarriak diren modalitateetan.
 - Oinarrizko zerbitzuen erabilerak.
- * Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak, eta berezko erabileren eta erabilera onargarrien lagungarritzat edo oinarrizko zerbitzuen erabileratzat hartu ez direnak.
- * "D.1.1. Hiri-espazio libre (SO) (ILJPn dago. Ez da kontuan hartuko hirigintzako estandarra betetzeko)" modalitatean eta "1.2. D. Hiri-espazio librea (SO) (ILJPn proposatua. Ez da kontuan hartuko hirigintzako estandarra betetzeko)" modalitatean, erabilera-araubidea, nolanahi ere, kostaldeen arloan indarrean dauden legezko xedapenetan (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua) ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.

E.- Araubide juridikoa.

- * Titulartasun eta erabilera publikoko zona da (titularrak: Orioko Udala eta beste administrazio batzuk).
- * Zona honetan sartzen diren itsaso eta lehorren arteko jabari publikoko lursailak zonaren berezko erabileretara bideratzeko, kostaldeen arloan eskumena duen administrazioak horretarako propio eskumena ematen duen baimena eta/edo titulua igorri beharko du, indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen kasuetan eta baldintzetan.
Horri dagokionez, ILJPren lursailak zona global honetan sartzeko proposamenak ez du Kostaldeen Administrazio hori baldintzatzen edo lotzen, eskumena emateko aipatutako titulua igortzeari dagokionez.

¹ Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 54.2.a eta 78. artikulua, etab.

2.- "D.2. Landa-inguruneko espazio librea (SO)" zona.

A.- Definizioa.

Udalerriko lurzoru urbanizaezinean dauden espazio libreak daude zona honetan, eta izaera horretako sistema orokorren sarean sartuta daude.

B.- Eraikuntza- eta erabilera-erabilera araubidea.

Araubide hori, hala egokituz gero, hura zehazteko sustatu beharreko Plan Berezian ezarritakoa izango da. Haren formulazioa egin bitartean, debekatuta dago eraikin berriak egitea, eta espazio libre publikoaren zonarekin zerikusia duten jarduerak baino ez dira baimentzen.

C.- Erabilera-araubidea:

- * Berezko erabilerak: espazio librean erabilerak, bai eta haien erabilera lagungarriak ere.
- * Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - Berezko erabileren merkataritza-erabilera osagarria edo lagungarria (denboraldi baterako edo behin-behineko kioskoak, etab.
 - Ekipamenduetarako erabilerak, espazio librearen erabileraren osagarriak edo lagungarriak.
 - Onura publikoko edo gizartearen intereseko erabilerak, 44. artikuluan ezarritako baldintzetan.
- * Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez direnak, eta berezko erabileren eta erabilera onargarrien lagungarritzat edo oinarritzko zerbitzuen erabileratzat hartu ez direnak.

D.- Jabari-araubidea: titulartasun publikoa.

3.- Zona "D.3 Hondartzak eta kostaldeko zona (SO)" zona.

A.- Definizioa.

Zona honetan udalerriko hondartzak eta haien pareko diren beste zona batzuk daude.

B.- Eraikuntza-araubidea:

Zona hauetan eraikuntzak salbuespen gisa baimentzen dira, Kostaldee buruzko Legeak eta Itsasertzaren Babes eta Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialak ezarritakoarekin bat.

C.- Erabilera-araubidea:

- * Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren erabilera eta haren inguruko eremuetan esku-hartzea, dagokion babes-zortasuneko eremuan esku-hartzea barne (obrak edo eraikuntzak egin, edo erabilerak ezarri, bai lehendik dauden eraikinetan, bai berrietan), arlo horretan indarrean dagoen legerian xedatutakora egokituko dira (Kostaldee buruzko 1988ko uztailaren 28ko Legea, 2013ko maiatzaren 29ko Legeak aldatua, Itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzkoak; eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa), bai eta indarrean dagoen Itsasertzaren Babes eta Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialean xedatutakora ere. Hain zuzen:
 - Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoko lursailek Kostaldee buruzko Legearen III. tituluaren xedatutakoa bete beharko dute, eta, lursail horietan jardueraren bat planteatzeko, horretarako eskumena emango duen titulua beharko du.

- Babes-zortasuneko eremuko erabilerak Kostaldee buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta eremu horretan baimendutako erabilerak Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
- Bide-zortasunak eta itsasorako sarbidea errespetatu behar dira, Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarritakoa, hurrenez hurren.
- Kostaldee buruzko Legea indarrean jartzean jabetza publikoko eremuan edo zortasun-eremuan zeuden obrak eta instalazioak, lege horren Laugarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoaren arabera arautuko dira.

Testuinguru horretan, berezko erabilerak eta erabilera onargarriak kostaldeen arloan indarra duen legerian baimendutakoak izango dira.

- * Horrezaz gain, araubide orokor hori zehaztuta eta/edo osatuta ulertuko da Torretxoko hareatzen eremuari dagokienez (Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialak antolatuta), plan horretan adierazitako moduan, hauek aipatzen baititu, besteak beste:

- Berezko erabilerak: kontserbazio aktiboa eta ingurumen-hobekuntza.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: jarduera zientifikoak zein kulturalak eta aisiarako eremu kontzentratua, harrera-ahalmenaren arabera arautua.
- Erabilera debekatuak: aipatutako Lurralde Plan Sektorialean halakotzat jotakoak.

Ondorio horietarako, kontuan hartu behar da, eremua hori izanik, aipatutako Lurralde Plan Sektorialak esku hartzeko helburu hauek proposatzen dituela, besteak beste: egungo aisia-erabilerari eustea erregulazio baten bidez eta produktu fitosanitarioen erabilera kontrolatzea.

D.- Jabari-araubidea: titulartasun publikoa.

19. artikulua.- "E. Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona globalaren hirigintza-araubidea.

1.- Modalitateak.

- * E.1. Ekipamendu komunitarioa (SO) (ILJPn dago).
- * E.2. Ekipamendu komunitarioa (SO).

2.- Definizioa.

Modu eksklusiboan edo nagusiki ekipamendu komunitarioko aldaera guztietako erabileretarako zona globala (irakaskuntza, osasuna, kirola, kultura...), udalerriko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizaezinean kokatua edo proiektatua, titulartasun publiko edo pribatukoa eta udalerriko sistema orokorren sarean integratua.

3.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

- * Hirigintza-arau orokor hauetan eta zona globala dagoen eremuko arau partikularretan zehaztutakoa.
- * "E.1. Ekipamendu komunitarioa (SO) (ILJPn dago)" modalitatean, eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea, nolanahi ere, kostaldeen arloan indarrean dauden legezko xedapenetan (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua) ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.

4.- Erabilera-araubidea:

- * Hiri-lurzoruan kokatutako "E. Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona globalak:
 - Berezko erabilera: ekipamendu komunitarioetarako erabilerak, aldaera guztietan.
 - Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

- Etxebizitza-erabilera, berezko erabileren lagungarri gisa soilik, Plan honetan eta, hala badagokio, Planak finkatutako plangintza xehatuan edo Plana garatzeko sustatu beharrekoan ezarritako kasu eta baldintzetan.
 - Jarduera ekonomikoetarako erabilerak, Plan honetan eta, hala badagokio, Planak finkatutako plangintza xehatuan edo Plana garatzeko sustatu beharrekoan ezarritako kasu eta baldintzetan.
 - Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetako sartu ez diren guztiak.
 - Erabilera onargarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintza orokorrak: sestra gaineko eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa, erabilera onargarrietara bideratutakoa, dagokion hirigintza-eremuko edo -azpieremuko zona globalean sestra gaineko eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da.
 - "E.1. Ekipamendu komunitarioa (SO) (ILJPn dago) modalitatean, erabilera-araubidea, nolanahi ere, kostaldeen arloan indarrean dauden legezko xedapenetan (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; eta Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua) ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.
- * Lurzoru urbanizaezinean kokatutako "E. Ekipamendu komunitarioa (SO)" zona globalak:
- Berezko erabilera:
 - Lehendik dagoena eta plan honek finkatzen duena.
 - Beste erabilera batzuetarako erabili ahal izateko, aldez aurretik justifikatu beharko da beharrezkoa dela lurzoru urbanizaezinean ezartzea eta onura publiko eta gizartearen interesekoa dela, jarduera-mota horietarako eskatzen diren baldintzetan (44. artikulua).
 - Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
Berezko erabilerekin erabilera osagarriak eta/edo lagungarriak.
 - Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartu ez diren guztiak.
- 5.- Araubide juridikoa:
- * Titulartasun publikoa edo pribatua, kasuan kasuko arau partikularrean edo plangintza xehatuan ezartzen denaren arabera.
 - * Lurzoru urbanizaezinean dauden ekipamendu orokorrak (SO) titulartasun eta erabilera pribatukoak, ondarekoak eta/edo jabari publikokoak dira.
 - * Zona honetan sartzen diren itsaso eta lehorren arteko jabari publikoko lursailak zonaren berezko erabileretara bideratzeko, kostaldeen arloan eskumena duen administrazioak horretarako propio eskumena ematen duen baimena eta/edo titulua igorri beharko du, indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen kasuetan eta baldintzetan.
Horri dagokionez, ILJPren lursailak zona global honetan sartzeko proposamenak ez du Kostaldeko Administrazio hori baldintzatzen edo lotzen, eskumena emateko aipatutako titulua igortzeari dagokionez.

20. artikulua.- "F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (Sistema Orokorra)" zona globalaren hirigintza-araubidea.

1.- Definizioa.

Hiri-zerbitzu orokorren azpiegiturak edukitzeko edo ezartzeko zona. Halakotzat jotzeko, kontuan hartu behar da ezarpen horrek eragina izango duela lurren sestran, zona global bereizitaz jotzeko moduko baldintzetan.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Berezko erabilerei eta erabilera onargarrii lotutakoa, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan, Plan honetan eta Planak finkatutako plangintzan edo Plana garatzeko sustatu beharrekoan ezarritako baldintzetan.

3.- Erabilera-araubidea.

- * Berezko erabilera: hiri-zerbitzuen azpiegiturak, Plan honetan ezarritako modalitateetan, bai, eta, hala badagokio, Planak finkatutako plangintzan edo Plana garatzeko sustatu beharrekoan ezarritako modalitateetan.
- * Erabilera onargarriak: gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak.
- * Erabilera debekatuak: gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak.

4.- Araubide juridikoa.

Erabilera publiko edo pribatuko zona da, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera.

21. artikulua.- **Landa-eremuetako hirigintza-araubidea (G).**

1.- Landa-zona globalen modalitateak.

- * G.1. Babes berezia.
- * G.2. Ingurumenaren hobekuntza.
- * G.3. Baso-zona.
- * G.4. Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala.
- * G.5. Azaleko uren babesa.

2.- "G.1. Babes berezia" zona globala.

A.- Modalitateak.

- * G.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS).
 - G.1.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS - ILJP).
 - G.1.1.2. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS).
- * G.1.2. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS).
 - G.1.2.1. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS - ILJP).
 - G.1.2.2. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS).
- * G.1.3. Babes berezia. Intereseko landaredia.
 - G.1.3.1. Babes berezia. Intereseko landaredia (ILJP).
 - G.1.3.2. Babes berezia. Intereseko landaredia.

B.- "G.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS)" eta "G.1.2. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS)" zonak.

a) Definizioa.

Zona honetan hauek daude:

- * Udalerriko itsaslabarrak, itsasorantz, beren luzera osoan.
- * Itsasertzaren Babes eta Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialean mugatutako babes bereziko eremuak.

b) Eraikuntza-araubide orokorra.

- * Itsasertzaren Babes eta Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialean eta indarrean dauden gainerako lurralde-planetan ezarritakoa.

- * "G.1.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS - ILJP)" modalitatean eta "G.1.2.1. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS - ILJP)" modalitatean, eraikigarritasuna, nolanahi ere, kostaldeen arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da (Kostaldeei buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua).
- * Plan eta legedi espezifiko horietan ezarritako irizpideetara egokitzen diren neurrian, egungo eraikinak finkatu egiten dira, betiere eraiki zirenean lortuta bazeukaten kasuan kasuko udal-lizentzia. Eta eraikin berriak egitea debekatzen da, plan eta legedi espezifiko horietan espresuki baimenduta zeuden kasuetan eta moduan izan ezik.

c) Erabilera-araubide orokorra.

- * Itsasertzaren Babes eta Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialean eta indarrean dauden gainerako lurralde-planetan ezarritakoa.
- * "G.1.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS - ILJP)" modalitatean eta "G.1.2.1. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS - ILJP)" modalitatean, erabilera-araubidea, nolanahi ere, kostaldeen arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da (Kostaldeei buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua).
- * Legedi eta plan horietan ezarritako araubidea haietan jasotako irizpideekin bateragarria den neurrian osatzen da, modu honetan:
 - Berezko erabilera: ingurumena hobetzeko erabilerak.
 - Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
 - . Nekazaritza-jarduera estentsiboak eta baso-jarduerak, betiere babestutako elementuak ez aldatzeko baldintzapean eta elementu horiekin bateragarriak baldin badira.
 - . Aisia estentsiborako erabilera.
 - . Ingurumena hobetzeko erabilerak.
 - . Orain dauden azpiegiturak finkatuko dira, egungo baldintzetan, eta garraio- eta bide-azpiegiturak hobetzea baimentzen da, betiere zirkulazioari segurtasun handiagoa ematearren.
 - . Bakar-bakarrik oinezkoentzat diren bideak edo bidexkak egokitzeko jarduerak.
 - . Jarduera zinegetikoak eta arrain hazkuntzakoak.
 - Erabilera debekatuak: aurreko modalitateetan sartzen ez diren gainerako erabilerak.

d) Araubide juridikoa.

- * Indarrean dauden Plan Orokorraren honen goragoko mailako legezko xedapenen, planen eta proiektuen eraginpean dauden eremuetako eta lursailietako araubide juridikoa —pribatua edo publikoa— xedapen, plan edo proiektu horietan biltzen diren aurreikuspenen emaitzazkoa izango da. Zona horretako gainerako eremuek eta lursailek, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatuko eta/edo ondarezko eremuen eta lursailen berezko erabilerako zein erabilera publikoko eremuen eta lursailen berezko izaera dute. Horretarako, zonaren hirigintza-helburua eta titulartasuna batera eta modu osagarrian hartuko dira aintzat.
- * "G.1.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS - ILJP)" zonan eta "G.1.2.1. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS - ILJP)" zonan dauden lursailen araubide juridikoa, nolanahi ere, kostaldeen arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da (Kostaldeei buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldeei

buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua).

C.- "G.1.3.1. Babes Landaredi interesgarria (ILJP)" zona eta "G.1.3.2. Babes berezia. Landaredi interesgarria" zona.

a) Definizioa.

Babestu eta zaindu beharreko udalerriko landa-ingurune eremuek eta espazioek osatzen duten zona, kontuan hartuta bertako baldintza eta balio naturalak (zuhaitz autoktonoak, interes komunitarioko habitatakoak...), paisaiakoak... Indarreko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (2019-07-30) dokumentuan araututa dago. Hor sartzen dira espezie autoktonoen edo baliokideen basoak.

b) Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, zona babesteko helburuekin bat.

Zona global honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren eraikinak eta instalazioak finkatu dira.

"G.1.3.1. Babes berezia. Intereseko landaredia (ILJP)" modalitatean, eraikuntza-araubidea, nolanahi ere, kostaldean arloan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da (Kostaldeei buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua).

c) Erabilera-erregimena.

* Berezko erabilera:

- Ekosistemaren kontserbazioa, babesa eta ingurumen-hobekuntza.
- Basogintzako erabilerak.

* Erabilera onargarriak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta haren erabileren matrizean aurreikusitakoak (Aplikatzeko Arauak dokumentuko 3. artikulua).

Horien artean sartzen dira aisia eta atsedenaldea, gainerako landa-erabilerak, onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilerak eta hiri-zerbitzuen azpiegitura-erabilerak, zona babesteko helburuekin bateragarriak diren baldintzetan.

Lehen mailako baliabideen aprobetxamendurako erabilerak (nekazaritzakoak, etab.) eta onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilerak lehendik dauden eta Plan honek finkatutako eraikinetan eta instalazioetan bakarrik daude baimenduta.

Halaber, beharrezkotzat jotzen diren jarduerak baimenduko dira lurzoruak deskontaminatzeko, ingurumena lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurzoruak hobetzeko, eta hori guztia bermatzeko, lehengoratzear gain, berezko helburuetarako erabiliko dela zona.

Erauzketa-jarduerak baimentzeari dagokionez, arlo horretan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoari jarraituko zaio, bai eta lurralde-antolamenduko tresnetan (LAG, LPP...) eta kasuan kasu emandako meatze-emakidetan eta/edo -baimenetan ezarritakoei ere.

* Erabilera debekatuak: berezko erabileren eta erabilera onargarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta horien lagungarritzat hartzen ez direnak.

* "G.1.3.1. Babes berezia. Intereseko landaredia (ILJP)" modalitatean, erabilera-araubidea, nolanahi ere, Kosten arloan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da (Kostaldeei buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua).

d) Araubide juridikoa.

Erabilera pribatuko eta/edo publikoko zona da.

3.- "G.2. Ingurumenaren hobekuntza" zona globala.

A.- Modalitateak.

- * G.2.1. Ingurumenaren hobekuntza (ILJP).
- * G.2.2. Ingurumenaren hobekuntza.

B.- Definizioa.

Zona hau araututa dago, besteak beste, indarrean dagoen Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (behin betiko onetsia 2019ko uztailaren 30ean), bai eta indarrean dauden Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean eta Itsasertzaren Babes eta Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialean ere. Udalerriko landa-inguruneke eremu degradatuei eta lurzoru marjinalak lotuta dago, eta, horientzat, ingurumen-kalitate maila handiagorantz eboluzionatzea proposatzen da.

Kategoria honetan sartzen dira, halaber, erauzketa-jarduerak (harrobiak), aktiboak nahiz abandonatuak. Horien antolamendua eta tratamendua arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu behar da, kasuan kasu emandako meatze-emakida eta/edo baimenen ondoriozkoak barne.

C.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

- * Lurralde-antolamenduko aipatutako planetan eta Plan honetan zehaztutakoa, zonako ingurumenaren hobekuntzako helburuekin bat.
Zona global honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren eraikinak eta instalazioak finkatu dira.
Erauzketa-jarduerak (harrobiak), aktiboak nahiz abandonatuak, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenen ondoriozko eraikuntza-araubidea bete behar dute, kasuan kasu emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.
- * "G.2.1. Ingurumenaren hobekuntza (ILJP)" modalitatean, eraikuntza-araubidea, nolanahi ere, kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da (Kostaldeen buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldeen buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua).

D.- Erabilera-araubidea.

- * Berezko erabilera: ingurumena hobetzea.
- * Erabilera onargarriak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta haren erabilaren matrizean, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean eta Itsasertzaren Babes eta Antolamendurako Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoak, horietan guztietan eta Plan honetan ezarritako baldintzetan.
Besteak beste, honako erabilera hauek sartzen dira: aisia eta atsedena; abeltzaintzako eta basogintzako jarduerak (eraikuntza edo instalazio lagungarriak gabe); landabideak eta pistak; aireko eta lurpeko lineak; hondakin solidoen hondakindegia eta zaborteak; azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak izan ezik); nekazaritzako ustategiei lotutako edo lotu gabeko etxebizitzak, eta onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilerak, bakar-bakarrik lehendik dauden eta erabilera-mota horretarako diren eraikuntzetan; instalazio arriskutsuak; eta abar.
Erauzketa-jarduerak (harrobiak...) arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan baimenduko dira, lurralde-antolamendurako tresnak eta kasuan kasu emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.

- * Erabilera debekatuak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta haren erabileren matrizean (Aplikatzeko Arauak dokumentuko 3. artikulua) eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuak.
- * Aipatutako LAG eta LPS horietan ezarritako erabilera-araubidea aldatzen bada, aldaketa horren ondoriozko araubidea aplikatuko da.
- * "G.2.1. Ingurumenaren hobekuntza (ILJP)" modalitatean, nolanahi ere, kosten arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da erabilera-araubidea (Kostaldeei buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua).

E.- Araubide juridikoa.

- * Erabilera pribatuko eta/edo publikoko zona da.
- * "G.2.1. Ingurumenaren hobekuntza (ILJP)" zonek hartzen duten lurzoruen araubide juridikoa, nolanahi ere, kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da (Kostaldeei buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua).

F.- Beste aurreikuspen batzuk.

Zona honetan bertan planteatutako ingurumenaren hobekuntzako helburuak lortzeko beharrezkotzat jotzen diren jarduerak egiteko baimena ematen da, bai eta, hala badagokio, han egon daitezkeen lurzoru kutsatuak deskontaminatzeko beharrezkoak direnak ere.

Jarduera horiek zona horretatik kanpoko lurzoruetara ere zabaltzea ahalko dira, zona global mugakideetan kokaturik badaude (Babes Berezia, Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabala, Baso-zona, etab.) eta, betiere, ingurumena hobetzeko eta deskontaminatzeko helburuak lortzeak justifikatzen badu.

4.- "G.3. Baso-zona" zona globala.

A.- Definizioa.

Zona hau araututa dago, besteak beste, indarrean dagoen Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (behin betiko onetsia 2019ko uztailaren 30ean), bai eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean ere. Beren egungo erabilerragatik batez ere, eta, batzuetan, gerora begirako erabilera-gaitasunengatik, zuhaitz-estalki izateko joera nabarmena duten lurzoruak dira. Baso autoktonoak eta espezie aloktonoen zuhaitz-sailak daude, eta hedaduragatik intentsiboki pinua nabarmentzen da.

Plan honetan zehaztutakoa, aipatutako Lurralde Plan Sektorialean ezarritako irizpideekin bat etorrita.

B.- Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea.

Plan honetan zehaztutakoa, zona globalean planteatutako helburuekin bat etorrita. Zona global honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren eraikinak eta instalazioak finkatu dira.

C.- Erabilera-araubidea.

- * Berezko erabilera: basogintza.
- * Erabilera onargarriak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta haren erabileren matrizean (Aplikatzeko Arauak dokumentuko 3. artikulua) eta

aipatutako Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoak, horietan guztietan eta Plan honetan ezarritako baldintzetan.

Besteak beste, erabilera hauek sartzen dira: ingurumen-babesa; aisia eta atsedena; nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako lehen mailako baliabideak ustiatzeko landa-erabilerak; azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak izan ezik); nekazaritza-ustiapenei lotutako edo lotu gabeko etxebizitzak eta onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilerak, bakar-bakarrik lehendik dauden eta erabilera-mota horretarako diren eraikuntzetan; eta abar.

Halaber, beharrezkotzat jotzen diren jarduerak baimenduko dira lurzoruak deskontaminatzeko, ingurumena lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurzoruak hobetzeko, eta hori guztia bermatzeko, lehengoratzear gain, berezko helburuetarako erabiliko dela zona.

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

- * Erabilera debekatuak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuak.

D.- Araubide juridikoa.

Erabilera pribatuko eta/edo ondarezko zona da.

5.- global "G.4. Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabala" zona globala.

A.- Modalitateak.

- * G.4.1.1. Balio estrategiko handia (ILJP).
- * G.4.1.2. Balio estrategiko handia.
- * G.4.2 Trantsizioko landa-paisaia.

B.- "G.4.1.1." Balio estrategiko handia (ILJP)" zona eta "G.4.1.2. Balio estrategiko handia" zona.

a) Definizioa.

Baldintza naturalak kontuan hartuta, nekazaritza garatzeko bereziki egokiak diren lurzoruek osatutako zona.

Indarrean dagoen Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan araututa dago, bai eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean ere.

b) Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, aipatutako LAGetan eta LPSean ezarritako irizpideekin bat etorrira.

Zona global honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren eraikinak eta instalazioak finkatu dira; ez dago baimenduta eraikin berririk eraikitzea.

"G.4.1.1. Balio estrategiko handia (ILJP)" modalitatean, nolanahi ere, eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da beti (Kostaldeei buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua).

c) Erabilera-erregimena.

- * Berezko erabilera: nekazaritzako erabilerak.
- * Erabilera onargarriak: aipatutako lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoak, horietan guztietan eta Plan honetan finkatutako baldintzetan. Besteak beste, erabilera hauek sartzen dira: ingurumenaren hobekuntza; aisia eta atsedena (ez dira baimentzen aisia intentsiboko jarduerarik, ez eraikuntza edo instalazio berririk); gainerako landa-erabilerak edo lehen mailako baliabideen aprobetxamendukoak; lehendik dauden eraikuntzetan dauden nekazaritza-ustiapenekin lotutako etxebizitzak; landa-bideak eta pistak; azpiegiturak (A motako instalazio teknikoak izan ezik); nekazaritza-ustiapenekin loturarik ez duten etxebizitzak eta onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilerak, bakar-bakarrik lehendik dauden eta erabilera-mota horretarako diren eraikinetan, etab. Halaber, beharrezkotzat jotzen diren jarduerak baimenduko dira lurzoruak deskontaminatzeko, ingurumena lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurzoruak hobetzeko, eta hori guztia bermatzeko, lehengoratzear gain, berezko helburuetarako erabiliko dela zona. Erauzketa-jarduerak (harrobiak...) arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan baimenduko dira, lurralde-antolamendurako tresnak eta kasuan kasu emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.
- * Erabilera debekatuak: lurralde-antolamenduko tresna horietan ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuak.
- * "G.4.1.1. Balio estrategiko handia (ILJP)" modalitatean, erabilera-araubidea, nolanahi ere, kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua).

d) Araubide juridikoa.

Erabilera pribatuko eta/edo ondarezko zona da.

C.- "G.4.2. Trantsizioko landa-paisaia" zona.

a) Definizioa.

Baso-zonaren eta balio estrategiko handiko nekazaritzako lurzoruen arteko trantsizioko lursailek osatutako zona. Hau ere indarrean dagoen Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (behin betiko onetsia 2019ko uztailaren 30ean) araututa dago, bia eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean ere.

b) Eraikuntza- eta eraikigarritasun-araubidea:

Plan honetan zehaztutakoa, aipatutako Lurralde Plan Partzialean eta Lurralde Plan Sektorialean ezarritako irizpideekin bat etorrira.

Zona global honetarako ezarritako hirigintza- eta erabilera-araubidearekin bat datozen eta erabilera horiek ezartzeko egokiak diren eraikinak eta instalazioak finkatu dira.

Baimenduta dago erabilera baimenduetarako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea, Plan honetan aurreikusitako moduan eta kasuetan.

c) Erabilera-erregimena.

- * Berezko erabilera: nekazaritzako erabilerak.

- * Erabilera onargarriak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta haren erabileren matrizean (Aplikatzeko Arauak dokumentuko 3. artikulua) eta aipatutako Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoak, horietan guztietan eta Plan honetan ezarritako baldintzetan. Besteak beste, erabilera hauek sartzen dira: ingurumenaren babesa; aisia eta atsedena; landa-erabilerak edo lehen mailako baliabideen aprobetxamendukoak; landa-bideak eta pistak; azpiegiturak; nekazaritza-ustiapenei lotutako bizitegi-erabilerak; nekazaritza-ustiapenei lotuta ez dauden etxebizitzak, bakar-bakarrik erabilera horretarako diren eraikuntzetan; onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilerak; eta abar.
Halaber, beharrezkotzat jotzen diren jarduerak baimenduko dira lurzoruak deskontaminatzeko, ingurumena lehengoratzeko eta hobetzea behar duten lurzoruak hobetzeko, eta hori guztia bermatzeko, lehengoratzear gain, berezko helburuetarako erabiliko dela zona.
Onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilerak baimendu egiten dira lehendik dauden eta erabilera-mota horretarako edo beste erabilera onargarri batzuetarako erabiltzen diren eraikinetan (bizitegitarako eraikinetan...), kanpinak, zaldi-jarduerak (kiroletakoak nahiz terapiakoak) edo antzeko beste batzuk (Plan honetan aurreikusitakoak) izan ezik. Horiek eraikin eta instalazio berrietan ezarri ahal izango dira, baldin eta, lurzoru urbanizaezinean ezartzeko beharraz gain, horretarako propio eraikuntza edo instalazio egokirik ez dagoela eta/edo daudenak egokiak ez direla justifikatzen bada. Gainera, mota horretako jarduera bat, hari lotutako eraikinak eta instalazioak barne, lurzoru urbanizaezineko zona global batean edo gehiagotan ezarri ahal izango da, zona horietan baimena ematen bada.
Erauzketa-jarduerak (harrobiak...) arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan baimenduko dira, lurralde-antolamendurako tresnak eta kasuan kasu emandako meatze-emakidak eta/edo -baimenak barne.
- * Erabilera debekatuak: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoak, Plan honetan ezarritako baldintzetan osatuak.

d) Araubide juridikoa.

Erabilera pribatuko eta/edo ondarezko zona da.

6.- "G.5. Azaleko uren babesa" zona globala.

A.- Modalitateak.

- * "G.5.1. Azaleko uren babesa (ILJP)"
- * "G.5.2. Azaleko uren babesa".

B.- Definizioa.

- * Indarrean dagoen Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean araututako zona. Udalerriko landa-ingurunetik igarotzen diren ibai-ibilguei eta horien babes-bandei eragiten die, aipatutako Lurralde Plan Sektorialean horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorrira.
- * "G.5.1. Azaleko uren babesa (ILJP)" zona, bestalde, Kostaldee buruzko 22/1988 Legearen eta 2014ko Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorraren eraginpean daude. Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren eta bere zortasun-eremuen parte da.

C.- Eraikigarritasuna: ez da aurreikusten.

D.- Erabilera-araubidea.

- * Berezko erabilera: aipatutako Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoak, arrain-hazkuntzako jarduekin osatuak.
 - * Erabilera onargarriak: aipatutako Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoak.
 - * Erabilera debekatuak: aipatutako Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoak.
- Zona global honetako erabilera-araubidea, nolanahi ere, indarrean dauden eta zona globalean aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoari egokituko zaio. Hala, itsaso eta lehorren arteko jabari publikoko zonako lursailetan [zehazki, "G.5.1. Azaleko urak" zatian (ILJP)] edo babes-zortasunaren eraginpeko lursailetan, araubide hori Kostaldee buruzko Legean eta hura garatzeko sustatutako Erregelamenduan ezarritakoari egokituko zaio, eta debekatuta dago legeria horrekin bat ez datozen erabilerak ezartzea.

E.- Araubide juridikoa.

Erabilera publikoko zona (itsaso eta lehorren arteko jabari publikoarekin eta jabari publiko hidraulikoarekin bat datorren zatian) eta erabilera pribatuko zona da (ibaiaren ibilgua babesteko eremuarekin bat datorren zatian).

22. artikulua.- Gainjarritako zonakatze globala.

- 1.- Plan Orokor honetan antolatutako bi zona global edo gehiago sestra gainean eta/edo sestra azpian gainjartzearen ondoriozko zonakatze orokorreko araubidea.
- 2.- Zona global horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea Plan honetan bertan ezarritakoa da, baztertu gabe kasuan kasuko higiezin-komplexuaren konfigurazioaren eta formalizazioaren esparruan gainjartze horren bidez justifikatzen diren doikuntzak, betiere komenigarriak eta beharrezkoak badira.

**BIGARREN KAPITULUA.
LURZORU URBANIZAEZINARI BURUZKO ARAUBIDE OROKORRA.**

**Lehen atala
Xedapen orokorrak.**

23. artikulua.- Eraikitze, urbanizatzeko eta partzelatzeko baldintza orokorrak.**1.- Aurretiazko baimena.**

Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza berriak ezartzeko eta lehendik dauden eraikinak eta instalazioak ordeztzeko obrak egin ahal izateko, beharrezkoa izango da, indarrean dauden

legezko xedapenetan ezarritakoarekin bat etorritz, nahitaezkoak diren txosten edo baimenak aldez aurretik lortzea, hirigintza-arlokoak lortzeaz gain.

2.- Lehendik dauden eraikinak eta instalazioak.

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

- * Berezko erabileretara edo nagusiki eta ez modu lagungarrian erabilera onargarrietara bideratutako eraikinak (baserriak eta/edo nekazaritza-ustiapenei lotutako edo lotu gabeko bizitegi-eraikuntzak; erabilera publikoko eta gizartearen intereseko edo antzeko erabileretarako eraikinak, sistema orokor gisa kalifikatutakoak barne; etab.) egungo eraikuntza-parametroekin finkatzen dira (kokalekua, solairu-kopurua, altuera...), baldin eta:
 - Indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara (lurralde-antolamenduko tresnak barne) eta kokatuta dauden zona globalerako Plan honetan ezarritako hirigintza-araubidera egokitzen badira.
 - Eraikitzeo lizentzia badute.

Eraikin horietan birgaitzeko jarduerak egin ahalko dira, edo eraisteko eta ordeztzeko ere bai, justifikatuta betiere, baldin eta katalogatuta ez badaude.

- * Beste erabilera nagusi batzuen erabilera lagungarrietara bideratutako eraikinak eta instalazioak lagungarri gisa finkatuko dira, erabilera horietara bideratzen diren heinean. Eraikin eta instalazio horien erabilera nagusia azkentzeak berekin dakar eraikinak antolamenduz kanpokotzat jotzea. Hori horrela izanik:
 - Lehendik dauden nekazaritzako ustiategiak azkentzeak edo kentzeak haien eraikin lagungarriak antolamenduz kanpokotzat jotzea ekarriko du. Besteak beste, hauek sartzen dira: haztegiak; berotegiak; tresnak eta produktuak biltegitzeko establezimenduak; ibilgailuak gordetzeko garajeak eta guneak; ukuiluak; jezteko eta/edo esnea kontserbatzeko, manipulatzeko eta antzekoetarako lokalak, esnearekin produktu eratorriak egiteko (gazta, jogurta...); simaurtegiak eta minda-biltegiak; siloak; aterpeak eta bordak; askak; gaztandegiak; erlategiak; aurrekoen antzekoak. Horien artean ez dira sartzen ustiategi horiei lotutako etxebizitzak, finkatu egin baitira.
 - Lehendik dauden nekazaritzako industriak edo erauzketa-jarduerak azkenduz gero edo kenduz gero, horien eraikin eta instalazio lagungarriak antolamenduz kanpokotzat joko dira.
 - Bizitegi-erabilerak (onura publikokoak zein gizartearen interesekoak eta abar) azkentzeak edo kentzeak berekin ekarriko du haien eraikin eta instalazio lagungarriak (garajeak, lanabesak gordetzeko tokiak, txabolak, biltegiak, etab.) antolamenduz kanpokotzat jotzea.

Ez da inola ere baimenduko eraikin horietan erabilera nagusiak ezartzea, ezta haien eraikigarritasuna zenbatzea ere, eraikinak kokaturik dauden finkan erabilera berriak ezartzeko.

Horrezaz gain, eraikin horiek edukitzea eta mantentzea 24. artikuluan azaldutako irizpideetara egokituko da.

Kasu horietan, erabilera lagungarrietara bideratutako eraikin edo instalazio horiek antolamenduz kanpokotzat deklaratzeko ez die eragingo, aurreko erabilera nagusia azkendu ondoren, Plan honek edo Plan hau garatzeko sustatutako plangintzak gerora baimendutako erabileretarako bideratzen direnei, erabilera horiek edozein izanda ere. Horretarako, aurreko erabilera nagusia azkentzen denetik urtebeteko epean bideratu beharko dira erabilera berrietara.

- * Erabilera lagungarrietara bideratzen diren eraikinak (ukuiluak, garajeak, lanabesak gordetzeko tokiak, biltegiak, siloak, txabolak, etab.), modu autonomoan garatuak (erabilera nagusiari lotu gabe) eta eraikitze kasu kasuko udal-lizentzia dutenak, izaera eta helburu horrekin finkatzen dira.

Ez da baimenduko eraikin horietan beste erabilera batzuk ezartzea, ez eta haien eraikigarritasuna zenbatzea ere, eraikin horiek kokatuta dauden finkan erabilera berriak ezartzeko.

Mota horretako eraikinak, eraikitze kasu kasuko udal-lizentziarik ez badute, antolamenduz kanpokotzat joko dira, baita lizentzia hori izanda ere sei hilabete baino gehiagoz dagozkien erabileretarako erabiltzeari uzten diotenak ere.

- B.- Zona globaleko legezko xedapenen aurreikuspenetara eta/edo hirigintza-araubidera egokitzen ez diren eraikinak eta instalazioak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira, eta araubide horren berezko eraikuntza- eta erabilera-araubidearen mende geratzen dira.

Era berean, ez dira finkatzen diziplina-espedienteek eragindako eraikinak edo horien zatiak, baldin eta legez kontratatzat edo legeztatzea bideraezintzat jotzen badira, eta espediente horietan hartutako erabakien mende geratzen badira.

3.- Kokalekuari buruzko baldintzak.

- A.- Mota guztietako eraikuntza berriek partzelaren mugetik eta/edo beste eraikin, elementu eta jabetza batzuekiko gutxieneko tarteen inguruko baldintzak bete beharko dituzte, zehazki, Plan honetan eta Plan hau garatzeko sustatuko den hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzak.

Lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikuntzak baldintza horietara egokituko dira, aipatutako xedapen eta planetan eraikuntza horietarako propio ezarritako moduan.

- B.- Paisaia- edo ingurumen-inpaktu oro murrizteko eta minimizatzeko, eta irisgarritasun-, higie-, osasungarritasun- eta segurtasun-arazoei aurre egiteko, eta/edo beste era batera gerta litekeen edozein ondorio kaltegarri desagerrarazteko, Udalak, salbuespen gisa, Plan honetan berariaz eta kasu kasu ezarritako kokaleku- eta kokapen-baldintzez gain beste baldintza osagarri batzuk ezarri ahal izango ditu, horretarako egin daitezkeen proposamenak aldatuz.

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

- C.- Lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikuntzak eraitsiz eta ordeztuz gero, Udalak baimendu (hala eskatzen bada) edo erabaki (beste irtenbide batzuk planteatutakoak baino egokiagoak direla uste bada) ahal izango du, salbuespen gisa, beste kokapen batean eta lehendik zegoenaren ahalik eta hurbilenean ezartzea, helburu hauetakoren bat edo batzuk lortzeko lotutako arazoak tarteko: irisgarritasun-, higie-, osasungarritasun- eta segurtasun-arazoei eta/edo -arriskuei aurre egitea; ibai-ibilguak babestea; paisaia- edo ingurumen-inpaktuak minimizatzea; etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak betetzea, bizitegitarako eraikuntzen kasu; behar bezala justifikatuta egokitzen jotzen den beste edozein.

Kasu horietan guztietan, eraikuntzaren unean uneko kokalekua aldatzeko baimena behar bezala eta zehaztasunez justifikatu beharko da kasu kasu.

4.- Herrigunea eratze arriskua saihesteko baldintzak.

Herrigunea eratzeko arriskua dagoela ulertuko da, eta, beraz, ez da baimenduko bizitegi-erabilerako eraikin berririk eraikitzea, baldin eta 75 metroko erradioko zirkunferentzia batean erabilera hori duen laugarren eraikina bada gutxienez eraikin berria.

Baldintza hori betetzen dela ulertuko da, baldin eta eraikinak zirkunferentzia horren barruan osorik edo zati batez badaude.

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

A.- Baimendutako nekazaritza-ustiapen eta/edo nekazaritza-jarduera berari lotutako eraikinen eta instalazioen kopurua mugatzeko:

- * Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak eta jarduerak lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikin eta instalazioetan kokatuko dira, baldin eta egungo egoeran edo birgaitze- eta egokitze-obren bidez horiek ezartzeko eta garatzeko egokiak badira betiere.
- * Eraikin berriak baimendu eta eraikitzeko, aldeztu aurretik justifikatu beharko da planteatutako jarduerak garatzeko egokiak diren eraikinak eta instalazioak (egungo egoeran edo behar bezala eraberrituta) ez daudela eta/edo ez direla egokiak.

B.- Eraginpeko partzelan beste eraikin batzuk baldin badaude, lizentzia-eskaerak inguruabar hori adierazi beharko du, eta zer erabilera izango duen ere bai, eta, hala badagokio, behar bezala justifikatu proposatutako erabilerak bertan ezin direla kokatu. Udalak aurkeztutako justifikazioa baloratuko du, eta justifikazio hori nahikoa edo egokia ez dela interpretatzen badu, lizentzia ukatu ahal izango du.

C.- Partzela batean bi eraikuntza edo instalazio exentua edo gehiago eraikitzeko eta/edo gaitzeko, honako hauekin lotutako arrazoi bidez justifikatu behar da: aplikagarri diren legezko xedapen sanitarioak edo beste batzuk betetzea; eraikinen eta instalazioen gehieneko tamaina arautzeko hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak edo beste batzuk betetzea; proiektatutako helburu eta jardueren eskakizun funtzionalak eta/edo programaziokoak; eta hirigintzan eragina duten bestelako arrazoiak, Udalak egokitzen eta nahikotzat jotzen baditu.

6.- Eraikinen forma eta bolumena arautzen dituzten baldintzak.

A.- Eraikinen eraikuntza-bolumena eta -konfigurazioa Orioko lurzoru urbanizaezinean dauden eraikuntza tradizionalen berezko eraikuntza-tipologietara egokituko dira. Testuingurua hori izanik:

- * Eraikinen gehieneko profila sestra gaineko bi solairukoa izango da; hala ere, horrez gain, sestra azpian gehienez ere solairu bat eraiki ahal izango da eta estalkipean gelditzen diren espazioak erabili.
- * Bolumenak soila eta ingurura egokitua izan beharko du, teilatua barne; azken hori inklinatua izango da (%35eko malda gehienez ere), 2, 3 edo 4 isurkikoa. Debekatuta daude forma mantsardatuak.
- * Eraikuntzaren altuera 7,00 metrokoa izango da gehienez ere, teilatu-hegal horizontaletaraino neurtuta.

B.- Aurreko aurreikuspenak betetzetik salbuesten dira landa-erabileretarako (nekazaritzarako, abeltzaintzarako eta basogintzarako) eraikuntzak eta instalazioak, baimendutako zerbitzu-ekipamendu eta -azpiegiturak, nekazaritza-industriak eta horiekin parekatzen diren beste batzuk, baldin eta ezinbestez eta behar bezala justifikatuta gauditu behar badituzte egokitzapen funtzional saihestezinengatik.

- C.- Aurreko aurreikuspenak gainditzen dituzten eta lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinak zein instalazioak baliozkotu egin dira.

7.- Eraikinen kanpoaldearen tratamendu-baldintzak.

- A.- Estalkirako, berezko koloreko teilak izango du lehentasuna, bestela, antzeko koloreko eta testurako beste material batzuk erabili ahal izango dira.
- B.- Fatxadaren, entokatua (zuriz edo kolore argitan) eta harria erabiliko dira. Berariaz debekatzen da ageriko hormigoizko blokeko akaberak edo ageriko adreilu hutsezkoak. Salbuespen gisa eta azalera txikietan erabili ahalko da bistako adreilua, baina ezingo du fatxada bakoitzeko azalera osoaren %20 gainditu.
- C.- Arotzeria zurez edo antzeko testura eta koloreko materialez egingo da; berariaz debekatzen dira aluminioa berezko kolorean, edo aluminio anodizatua kolore bizietan.
- D.- Oro har, ez da erabiliko inguruko landa-eraikuntza tradizionalen koloretik, egituratik eta formatik nabarmen bereiziko den materialik.

Aurreko baldintzak orokorrean betetzekoak badira ere, Udalak kanpoaldearen tratamendurako beste irtenbide batzuk baimendu ahal izango ditu, xede horretarako txosten teknikoak egin ondoren, elementu horiek lurzoru urbanizaezineko ingurumen- eta paisaia-ezaugarrietara behar bezala egokitzen direla bermatzeko, batez ere, landa-erabilerarako, ekipamenduetarako eta zerbitzu baimenduen azpiegiturarako eraikuntzak eta instalazioak badira.

8.- Urbanizatzeko eta ingurunea tratatzeko baldintzak

- A.- Finka-itxiturek, eginez gero, harrizkoak edo material bereko kofratu galduzkoak izan beharko dute, ahal bada. Orobat, metalezko, burdina-harizko edo egurrezko hesiak, landare-hesiak edo horien konbinazioak jarri ahal izango dira. Nolanahi ere:
- * Obrako itxitura itsuen gehieneko altuera 1,20 metrokoa izango da.
 - * Landarezko itxitura jarraituek edo burdina-harizko itxiturek ez dute gaindituko 1,80 metroko altuera.
 - * Itxitura oro finkak espazio publikoarekin duen mugatik metro bateko distantziara kokatu beharko da.
- B.- Eustormek bistako harlangaitzezko akaberak izango dituzte, nagusiki; bistako hormigoia ere baimenduko da kalitatezko akaberak baditu, baina azalera txikietarako soilik.
- C.- Oin berriko eraikuntzek paisaian duten inpaktua murrizte aldera, Udalak zuhaitz-espezie autoktonoak landatzea eskatu ahal izango du, kasuan kasu egokitzen jotako eta behar bezala arrazoitutako modu eta kopuruan.
- D.- Eraikuntza berriko esku-hartzeetan, partzela eta/edo jabetza berean kokatutako eraikinek ingurumenera egokitu beharko dute.

9.- Lokalen bizigarritasunerako, eraikuntza-kalitaterako zein instalazioen funtzionaltasunerako baldintzak, eta estetika- eta segurtasun-baldintzak.

- A.- Lurzoru urbanizaezinean eraikiko diren eraikin guztiek bete beharko dituzte dokumentu honetan lurzoru urbanizagarrietan kokatutako eraikin eta antzeko espazioentzat ezarritako bizigarritasunerako, eraikuntza-kalitaterako, segurtasunerako eta instalazioen funtzionaltasunerako baldintzak, eta estetika- eta segurtasun-baldintzak. Orobat bete beharko dute Eraikuntzaren Kode Teknikoa.

- B.- Bizitegi- edo ekipamendu-erabilerara edota hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako eraikinei aplikatuko zaizkien baldintza estetikoak hiri-lurzoruko edo lurzoru urbanizagarriko eraikin isolatuei aplikatzen zaizkien antzekoak izango dira.
- C.- Nekazaritza-ustiapenera bideratutako eraikuntzenak, berriz, industria-erabilerako baldintzen antzekoak izango dira, eta arlo horretan aplikagarriak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara moldatu beharko dira.

10.- Hondakin-uren saneamendua.

- A.- Inguruan saneamendu-sarerik ez duten eraikuntzek hondakin-urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte, eta instalazio horiek garbitu eta horien mantentze-lana egin beharko dute.
- B.- Etxebizitzetara bakarrik edo nekazaritza-abeltzaintzako familia-ustiategi tradizionaletara bideratutako eraikinetako saneamendu-instalazioek hobi septiko bat edo antzeko putzu bat eta bakterio-iragazki bat eduki beharko dituzte. Arazketaren isurkia lurrean infiltratu ahal izango da, edo ur ibilgu natural batera isuri, ezarritako baldintzei jarraituz. Lurrean infiltratu ahal izateko, ur freatikoa kutsatuko ez dela ziurtatu beharko da; horretarako, material iragazkorrez betetako zangak edo hodi porotsudunak erabiliko dira.
- C.- Putzu septikoen tipologia, neurriak eta eraikuntza-diseinua arlo horretako xedapen aplikagarrietan ezarritako irizpideen arabera izango dira.
- D.- Etxebizitzetarako edo nekazaritza-abeltzaintzako familia-ustiategietarako ez diren eraikinetarako eskatzen diren instalazioek proiektu bat beharko dute. Proiektu hori Udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dute, isurketak indarrean dagoen legediak eskatzen dituen baldintzak betetzen dituela bermatzeko.

11.- Landare-geruza berrezartzea.

Lurzoru urbanizaezinean egiten diren era guztietako hondeaketetan, obren titularrak berriz jarri beharko du landaretza naturala, beharrezko den landare-lurra barne, obren eraginez landaretza hondatu den lur-azaleretan.

12.- Lursailaren egokitzapena eta zabortegeak.

- A.- Honako kasu hauetan bakarrik baimenduko dira lursailaren egokitzapenak:
 - * Baimendutako azpiegituraren erabilera edo elementu bat ezartzeko obra lagungarri gisa.
 - * Nekazaritza-, abeltzaintza- edo basogintza-ustiategi bati atxikitako lursailen erabilera-aukerak hobetzeko, arlo horretan eskumena duen Foru Aldundiak hala aitortuta.
 - * Lursailen sestrak Plan Orokor honetan, Plan hau garatzeko sustatutako plangintzan edo baimendutako beste plan eta proiektu batzuetan aurreikusitakora egokitzeko.
 - * Indarrean dagoen ingurumen-legeriarekin bat etorritik baimendutako zabortege baten eraketaren zati gisa.
- B.- Baimena eman aurretik, indarrean dagoen legerian (hirigintzakoak, ingurumenekoak...) aurreikusitakoak lortu beharko dira, eta alde aurretik justifikatu beharko da komenigarria eta egokia dela ingurumenaren, paisaiaren, natura-ingurunearen edo beste edozein motatako eraginen testuinguruan.

Horri dagokionez, kasuan kasuko eskabidean, aipatutako legerian ezarritako irizpideen arabera egindako proiektu tekniko bat aurkeztu beharko da. Proiektu horrek honako hauek justifikatu beharko ditu: proposamena ingurumenaren aldetik egokia dela, kaltetu daitezkeen elementu naturalak edo eraikiak behar bezala babestuko direla, jariatze-urak

jaso eta kanalizatuko direla, eta, horrez gain, paisaia integratzeko eta lehengoratzeko neurriak, lur azaleko landare-geruza eta landaredia, bidezko direnak, jasoko ditu.

24. artikulua.- Elementu itsusgarriak kentzea.

1. Lehendik dauden eraikinak birgaitzeko, haien erabilera aldatzeko eta eraikin berriak eraikitzeko, edozein erabilera dutela ere, aldeztu aurretik, txabolak, teilapeak eta haiei lotutako lursailetan dauden gainerako elementuak, modu prekarioan eraikitakoak, kendu egin beharko dira, baldin eta Udalak horiek dauden inguruneke natura-, ingurumen- eta paisaia-baldintzetarako negatibotzat eta itsusgarritzat jotzen baditu.
2. Eraikin berriak egiteko baimena lortzeko baldintza elementu itsusgarriak ereistea bada, eraisteko lanak eraikuntza berriko obrak hasi baino lehen egin beharko dira, salbu eta Udalak berariaz beste baldintza batzuk ezartzen baditu eraitsi beharreko eraikuntzek hartzen dituzten jardueren funtzionamendua baimentzeko, eraikin berrietan birkokatu arte.

25. artikulua.- Eraikuntza mugikorrek edo prefabrikatuak ezartzea.

- 1.- Eraikuntza aurrefabrikatuak edo logela, bizitoki edo atsedenerako lekutzat erabilia izan daitekeen beste edozein elementu modu egonkorrean ezartzea, hala modu jarraituan nola aldizka, etxebizitza-erabilera duen eraikin berritatzat hartuko da, eta eraikuntza-mota horri exijitutako baldintza guzti-guztiak izango zaizkio aplikagarri.
- 2.- Honako hauek salbuetsita daude, eta adierazitako baldintzetan baimenduko dira eraikuntzak:
 - A.- Kanpin bati edo antzeko jarduera bati lotutako eraikuntzak edo instalazioak. Hala badagokio, kanpin edo jarduera horretarako baimenaren testuinguruan zehazten diren baldintzetan baimenduko dira.
 - B.- Nekazaritzako ustategi bati lotutako erabilera lagungarri gisa. Arlo horretan indarrean dauden legeetako xedapenetan, hirigintza-plangintzan eta Plan honetan zehaztutako baldintzetan baimenduko dira¹.

26. artikulua.- Ibilgailuentzako bideak eta pistak eta oinezkoentzako bidezidorrak.

- 1.- Baimendutako erabilerek, eraikuntzek eta instalazioek ibilgailuentzako sarbidea izan beharko dute egungo bide-saretik, lurzoru urbanizaezinean dauden bide eta pistak barne.
- 2.- Lurzoru urbanizaezinean ibilgailuentzako bide eta pista berriak (aldi baterakoak edo egonkorrak) irekitzeko baimena emango da salbuespen gisa eta bakar-bakarrik landa-ingurunea ustiatzeko beharrezkoak direnean, edo eraikin, instalazio edo erabilera baimendu bati (egon dagoena edo berria) zerbitzua ematen zaionean.

Baimena eman aurretik, indarrean dagoen legerian aurreikusitako baimenak lortu beharko dira, baldintza hauekin:

* Sustapen pribatua baldin bada:

- Aipatutako helburu bat edo batzuk direla eta, bidea edo pista beharrezkoa dela justifikatzea.

¹ Mota horretako adibide bat da sasoiko langileentzako ostaturako erabil daitezkeen eraikuntza mugikor edo prefabrikatuak, nekazaritzako ustategietako lagungarriak, ostatu-mota horren gutxieneke baldintza material eta funtzionalak arautzen dituen azaroaren 28ko 248/2006 Dekretuan araututakoak. Hala ere, beste mota bateko eraikuntzetan ere (iraunkorrek edo egonkorrek) jar daitezke.

- Eskatzaileak bere eskaera justifikatzeko proposatutako arrazoen baliozkotasuna Udalak baloratzea. Arrazoi horiek nahikoak ez direla iritziz gero, lizentzia ukatu ahal izango du.
 - Kasuan kasu dagokion dokumentazio teknikoa aurkeztea.
 - Udalak trazadurari, haren eraikuntza-ezaugarriei eta/edo paisaian edo natura-ingurunean duen inpaktua zuzentzeko neurriei dagokienez ezartzen dituen baldintzak betetzea.
- * Sustapen publikoa baldin bada:
- Aipatutako helburu bat edo batzuk direla eta, bidea edo pista beharrezkoa dela justifikatzea.
 - Kasuan kasu dagokion dokumentazio teknikoa prestatzea eta onartzea (obra-proiektua...).

Onesteak berekin ekarriko du, besteak beste, proiektua onura publikokoa eta gizartearen interesekoa delako deklaratzeko hura egikaritzeko, eraginpeko lursailen desjabetzea barne.

- 3.- Lehendik dauden bideak eta pistak hobetzeko eta/edo handitzeko baimena ematen da, baita berriak irekitzeko ere, lehendik dauden eraikinen eta instalazioen irisgarritasun-arazoei aurre egiteko.

Baimena eman eta egikaritzeko, horretarako beharrezkoa den proiektu teknikoa prestatu beharko da (obra publikoaren proiektua edo parekoa), eta Udalak onetsi beharko du.

Onesteak berekin ekarriko du, besteak beste, proiektua onura publikokoa eta gizartearen interesekoa delako deklaratzeko hura egikaritzeko, eraginpeko lursailen desjabetzea barne.

- 4.- Lehendik dagoen oinezkoentzako bide eta bidezidorren sarea hobetzeko eta/edo zabaltzeko baimena ematen da, berriak gaitzea barne, baldin eta berezko baldintzatzaileak direla-eta natura-ingurunea erabiltzeak eta hartaz gozatzeak justifikatzen badu, eta naturaren, paisaiaren, nekazaritzaren eta abarren balioak (lehendik dituenak) babestuko direla ziurtatzen bada.

Baimena eman eta egikaritzeko, Udalak beharrezko proiektu teknikoa prestatu eta onetsi beharko du (obra publikoaren proiektua edo parekoa).

Onesteak berekin ekarriko du, besteak beste, proiektua onura publikokoa eta gizartearen interesekoa delako deklaratzeko hura egikaritzeko, eraginpeko lursailen desjabetzea barne.

27. artikulua.- Aireko lineak paisaian integratzea.

- 1.- Linea elektrikoaren eta komunikazio-sare elektroniko edo parekagarrien aireko lineak ezarriko dira, aurretik justifikatuta beharrezkoak direla eta bestelako irtenbideak (lurpekoak...) ez direla bideragarriak eta/edo desproporzionalak direla, betiere kasuan kasuko lurraldeko edo inguruneko paisaian eta nekazaritza- eta baso-ingurunean eragin kaltegarriak desagerrarazteko eta/edo minimizatzeko baldintza egokiak beteta.

Horretarako, linea horiek ezartzeko proiektuek justifikatuko dute linea horien trazadura- eta konfigurazio-proposamenak irizpide horietara egokitzen direla, eta, horrezaz gain, aipatutako inpaktuak prebenitzeko eta/edo zuzentzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriak ere jasoko dituzte.

- 2.- Telekomunikazio-azpiegiturak, ahal dela, paisaiaren aldetik degradatuta dauden eremuetan kokatuko dira, eragozpenik eragin gabe kultura-intereseko ondasunen eta naturagune babestuen ikuseremuetan; horrez gain, paisaian integratzeko mimetizazio-teknikak erabiliko dituzte. Arlo horretan indarrean dagoen legedian ezarritakoarekin bat

etorriz, azpiegiturak (lursailak, sarbideak, eraikinak, euskarri-dorreak, linea elektrikoak, transformazio-zentroak...) lehendik daudenekin partekatzeko betebeharra ezar daiteke.

28. artikulua.- Intereseko zuhaitzi eta landaretza autoktonoa babestea.

- 1.- Zuhaitzak botatzeko, indarrean dauden legezko xedapenetan aurreikusitako baimenak lortu beharko dira aldez aurretik.
- 2.- Landaredi babestuko eremutzat hartzen dira Plan honetan edo Plan hau garatzeko sustatuko den plangintzan babes bereziko landa-eremu global gisa edo antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile gisa identifikatutako landaredi autoktonoko zuhaitziak, intereseko landaredi hori edukitzearekin zerikusia duten arrazoiengatik.

Eremu horietan debekatuta daude mozketak eta esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileak, salbu eta horiek hobetzeko garbiketa eta bakanketak eta/edo baso-baliabidearen arrazoizko ustiapena justifikatzen dutenak.

- 3.- Hirigintza-plangintzako proposamenak egikaritzearekin zerikusia duten eta behar bezala justifikatutako arrazoiak tarteko, zuhaitz-espezie autoktonoak bota behar badira, zuhaitz-kopuru bera eta espezie berak edo antzekoak landatuko dira, ahal dela eraginpeko eremu edo inguru berean edo, bestela, udalerriko eremu degradatu edo hondatueta, ingurumena lehengoratzeko.
- 4.- Udal-mugarte osoan dauden landare inbaditzaileak kenduko dira, batez ere honako hauek: panpa-lezka (*Cortaderia selloana*), banbu japoniarra (*Fallopia japonica*), sasiakazia (*Robinia pseudoacacia*), tximeleten zuhaixka (*Buddleja davidii*) eta kanabera (*Arundo donax*).

Horretarako, behar diren kontrol-neurriak hartuko dira, iraulitako lursailetan edo landarerik gabeko lursailetan landare espezie inbaditzaileak sartzeko bide izan ez dezaten (prestatutako azalerak berehala landatu eta erein, landare-lurra pilatu eta babestu, etab.). Gainera, espezie horien propaguluak izan ditzakeen landare-lurra beste lurretatik bereizita kudeatuko da.

- 5.- Paisaia lehengoratzeko eta espazio libreak diseinatzeko proposamenak, ahal den neurrian, irizpide hauei lotuko zaizkie:
 - * Ahal dela, inguruko baldintza bioklimatikoetara egokituta eta mantentze-lan txikia behar duten landare-espezie autoktonoak erabiliko dira.
 - * Ura ahalik eta gehien aurrezteko sistemak jarriko dira, eta ura berrerabiltzeko aukera ematen dutenak sustatuko dira.
 - * Esku-hartze geometrikoak saihestuko dira, eta basoberritzeak eta landaketak ertz lausoarekin egingo dira, oro har.

29. artikulua.- Fauna babestea.

- 1.- Fauna babesteko eremutzat hartzen dira lurzoru urbanizaezinean dauden izaera horretako intereseko espezieekin lotutako eremuak.
- 2.- Linea elektrikoak, ahal dela behintzat, lurpekoak izango dira; nolana ere, aukera guztiak ondo aztertu ondoren, ingurunean inpakturik txikiena eragingo duten moduan ipiniko dira.

Hori horrela, energia elektrikoaren garraio-sareak instalatzean, hegaztiak linea horiek jo eta elektrokutatzeak arriskua ekidingo duten babes-neurriak jarriko dira.

- 3.- Bide berriak egiterakoan, faunarentzako pasabide artifizialak eraikiko dira, bide horiek fauna maiz ibiltzen den tokietan egiten badira behintzat.

- 4.- Lurzorua urbanizaezineko jarduerak kontuan hartu beharko dituzte intereseko fauna-espezieekin zerikusia duten garai kritikoak, kudeaketa-planak aplikatzen diren eta baso-masa autoktonoak erabiltzen diren eremuetan, eta, bereziki, ur-ibilguetan jarduerak egin behar direnean.

30. artikulua.- Higadura-arriskuko edo higadura aktiboko eremuak.

- 1.- Baldintza hori betetzen dute "CS.3 Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak" gainjarritako baldintzatzailearekin lotutako eremuak, Plan honetan identifikatu eta mugatutakoak.
- 2.- Eremu horietan jarduerak egitekotan, berezko ezaugarrietarako beharrezkoak eta egokiak diren neurriak hartu beharko dira, eta, bereziki, behar bezala diseinatuko dira lur-erazketak egiteko eta lur gaineko zein lurpeko drainatze-sareak aldatzeko jarduerak; horrez gain, landaretza naturala zaintzen saiatu beharko da, higadura-arriskua egonkortzeko elementua den aldetik.
- 3.- Baso babesgarriak ezartzea sustatuko da, ustiapen estentsiboa/selektiboa (bakanketak eta mehaketak) izango dutenak, hazkunde moteleko zuhaitzak landatuz; nolana ere, arlo horretan eskumena duen administrazioak erabakitakoa bete beharko da. Abeltzaintzarako baimena lortzeko, helburu horiek bete beharko dira.

31. artikulua.- Lurpeko uren babes-eremuak.

Debekatuta dago lurpeko urak kutsatzeko arrisku nabarmena duten isuriak —beren toxikotasunagatik edo konposizio kimiko edo bakteriologikoagatik— sor ditzaketen jarduerak ezartzea eremu horietan; esate baterako, hondakindegia, gasolina-zerbitzuguneak eta antzeko eraginak dituztenak.

Era berean, eremu horietan lurpeko urak kutsa ditzaketen hondakinak sortzen dituzten beste erabilera baimenduak ezartzeko (nekazaritzako eta abeltzaintzako instalazio baimenduak edo etxebizitzaren saneamendurako putzu septikoak), beharrezko babes-neurriak hartu beharko dira, eta, horrezaz gain, proposatutako neurriek aipatutako arriskuaren aurrean duten eraginkortasuna frogatzeko ikerketa hidrologikoaren dokumentua aurkeztuko beharko da lizentzia-eskaerarekin batera.

32. artikulua.- Ibai-ibilguak babestea.

- 1.- Ibai-ibilguak tratatzeko eta babesteko irizpideak Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurralde Plan Sektorialean ezarritakoak izango dira. (Isurialde kantauriarra).
- 2.- Abeltzaintzako hondakinen kasuan, bai biltegitratzeko (simaurtegiak edo minda-putzuak), bai ureztatzen erabiltzeko, arlo horretan aplikatzekoak diren legeko xedapenetan ezarritakoari jarraituko zaio.

33. artikulua.- Lurzoru urbanizaezinaren araubidea arautzen duten aurreikuspenen lotura arauemailea.

Kapitulu honetan lurzoru urbanizaezinaren araubideari buruz ezarri diren aurreikuspenek egiturazko antolamenduari dagozkion maila eta izaera arautzailea dute, ondoren aipatzen diren gaiak arautzen dituztenak izan ezik, horiek antolamendu xehatuaren berezko maila baitute:

- * Urbanizatzeko eta ingurunea tratatzeko baldintzak (23.8 artikulua).
- * Ibilgailuentzako bideak eta pistak eta oinezkoentzako bidezidorrak (26. artikulua).

- * Nekazaritzako ustiatziei lotutako nekazaritzako jardueretarako eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko baldintza orokorrak (37.2 artikulua), gai hauei buruzkoak:
 - Tarteak uzteko baldintza orokorrak ("B.e" apartatua).
 - Gehieneko solairu-kopurua ("B.f" apartatua).
 - Gehieneko altuera ("B.g" apartatua).
 - Gehieneko azalera ("B.h" apartatua).
- * Berotegi berriak edo antzeko beste eraikuntza eta instalazio batzuk baimendu eta ezartzeko baldintza espezifikoak. (37.3 artikulua).
- * Abeltzaintzako jardueretarako eraikuntza eta instalazio berriak baimendu eta ezartzeko baldintza espezifikoak (37.4 artikulua).
- * Nekazaritzako produktuak eraldatu eta merkaturatzeko eraikuntzak eta instalazioak, bai eta artisautzako produktuak eta bertakoak egin eta merkaturatzekoak ere (37.5. artikulua).
- * Nekazaritzako ustiatziei lotuta ez dauden nekazaritzako jarduerak eta instalazioak (41. artikulua).

Gai horiek guztiak arautzen dituzten aurreikuspenak birdoitu edo osatu ahalko dira, kasuan kasuko plangintza berezia formulatuz. Halaber, 41. artikuluan (nekazaritza-industriak), 43. artikuluan (azpiegiturak) eta 44. artikuluan (onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilera, eraikuntzak eta instalazioak) aurreikusitako plan bereziek haietan jasotako hirigintza-aurreikuspenak zehaztu edo doitu ahal izango dituzte, artikulua horietan adierazitako moduan.

Bigarren atala.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko xedapen arauemaileak.

34. artikulua.- Baldintza orokorrak.

- 1.- Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak bigarren tituluko lehen kapituluko hirugarren atalean zona globaletarako adierazitakoak dira (modu horretan sailkatutako lursailak ere sartzen dira), bai eta atal honetan adierazitakoak ere, horietan guztietan zehaztutako baldintzetan.
- 2.- Ingurumenaren babeserako erabilerak eta aisiarako eta atsedenerako erabilerak (aisia estentsibokoak) landa-zona global guztietan baimenduko dira. Sistema orokorretarako zonetan ere baimenduko dira, baldin eta haien berezko erabilerekin bateragarriak badira.

Zona horietan dauden eraikuntzak erabilera horietarako erabiltzea baimenduko da, baldin eta horietarako ezarritako hirigintza-araubidearekin bat badatoz eta, justifikatu ondoren, helburu horietarako erabili behar badira. Ez da baimenduko erabilera horietarako bakarrik edo nagusiki erabiliko diren eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzea.

- 3.- Aisia intentsiboko modalitateak bere baitan hartzen dituen aisiarako eta atsedenerako erabileren barruan, bi azpimodalitate hauek bereizten dira:

A.- Natura-ingurunea aisiarako, turismorako, hezkuntzarako eta interpretatzeko erabilerak, eraikuntzarik edo instalaziorik behar ez duten jolas-eremuei edo antzeko eremuei lotutakoak, edo, baldin badaude, azpiegitura iraunkor txikiei lotutakoak: mahaiak, bankuak, barbakoak, jolasguneak, iturriak, osasun-zerbitzuak, aparkaleku puntualak, etab. Horien artean sartzen dira hiri- edo aisia-baratzeak.

Landa-zona global guztietan ezartzea baimentzen da. Halaber, zona horietan dauden eraikuntzak eta instalazioak erabilera horietarako erabiltzea baimenduko da, baldin eta horietarako ezarritako hirigintza-araubidearekin bat badatoz, eta, justifikatu ondoren, helburu horietarako erabili behar badira. Ez da baimenduko erabilera horietarako bakarrik edo nagusiki erabiliko diren eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzea.

- B.- Eraikuntza eta instalazio bereziak edo handiak behar dituzten erabilerak. Horien artean honako hauek sartzen dira: kanpinak, golf-zelaiak, ibilgailu motordunen zirkulazioari lotutako jarduerak (zirkuitu espezifikotik edo egokituetatik edo ohiko bide sareetatik), aire zabaleko kirol-instalazioak (futbol-zelaiak edo bestelako kirol-jardueretarako direnak, igerilekuak, etab.) eta antzeko beste edozein.
- Baimena ematea eta ezartzea 44. artikuluan ezarritako aurreikuspenetara egokitu beharko da.
- 4.- Erauzketa-jarduerak, nekazaritza-ustiatzeko lotutako nekazaritza-jardueretarako eraikuntzak eta instalazioak, nekazaritza-ustiatzeko bizitegi-erabilera lagungarriak, nekazaritza-turismoko establezimenduak, nekazaritza-industriak, nekazaritza-ustiatzeko loturarik ez duten nekazaritza-erabilerak, nekazaritza-ustiatzeko loturarik ez duten etxebizitzak, zerbitzuetarako zein erabileretarako instalazio teknikoak, eta onura publikoko eta gizartearen intereseko eraikuntzak eta instalazioak baimentzeko eta ezartzeko, indarrean dauden lurralde-antolamenduko legezko xedapenetan eta planetan nahiz hirigintza-arau orokor hauetako hurrengo artikuluetan eta, halakorik balego, Plan honen garapenerako sustatutako plangintza berezian ezarritako aurreikuspenak bete behar dira.
- 5.- Ez da baimenik emango lurzoru urbanizaezinean dauden bizitegi-eraikinetan eta etxebizitzetan (bai nekazaritza-ustiatzeko eraikin lagungarrietan, bai horiei lotuta ez daudenetan) turismo-ostatuak jarduerak edo establezimenduak (erabilera turistikorako etxebizitzak, erabilera turistikorako etxebizitza partikularretako geletan ostatua, apartamentu turistikoak edo antzeko beste modalitate batzuk) ezartzeko, indarrean dauden lurralde-antolamenduko planek lurzoru-mota horretan baimendutako nekazaritza-turismoko establezimenduei, landa-etxeei eta aterpetxeei dagozkien salbuespenekin, eta horiek ezartzeko arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideak bete beharko dira.
- 6.- Lurzoru urbanizaezinean igerilekuak jartzeko baimena ematen da, baldintza hauetan:
- A.- Onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilera berriei, ekipamenduetarako erabileren modalitateei, hirugarren sektoreko edo antzeko beste erabilera batzuei lotutako igerilekuak, lurzoru-mota horretan baimendu daitezkeenak: kasuan kasuko plangintza berezian zehazten diren egoera eta baldintzetan.
- B.- Onura publikoari eta gizartearen intereseko erabilerei lotutako igerilekuak, ekipamenduetarako erabileren, hirugarren sektoreko erabileren edo antzeko erabileren modalitatekoak, lehendik daudenak:
- * Susta daitekeen plangintza berezian kasuan kasu zehazten diren egoera eta baldintzetan.
 - * Plangintza berezi hori sustatzen ez den bitartean, lurzoru urbanizaezinean baimendutako etxebizitzetarako ezarritako baldintzetan.
 - * Lehendik dauden igerilekuak finkatu egingo dira, baldin eta kasuan kasu behar den udal-lizentzia badute.
- C.- Etxebizitza baimendutako lotutako igerilekuak (nekazaritzako ustiatzeko lotuta edo ez):
- * Helburu horretarako igerilekuak betetzeko euri-ura edo jatorri naturaleko beste ur-mota bat erabiliko da. Ez da inola ere ur-hornidura publikoko ura erabiliko.
 - * Igerilekua eta bere instalazioak estali gabekoak izango dira. Horiek estaltzea baimenduko da, baldin eta Planak partzelan aurreikusi eta baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna erabili eta horretarako kontuan hartzen bada.

35. artikulua.- Erauzketa-jarduerak.

- 1.- Lehendik dauden erauzketa-jarduerak.

Lehendik dauden erauzketa-jarduerak, arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera garatuak eta bukatuak, ingurumen- eta paisaia-alderdiak integratzeko eta lehengoratzeko kasuan kasu zehaztutako jardueren xede izango dira.

2.- Erauzketa-jarduera berriak.

Erauzketa-jarduera berriak abiarazteko, kasuan kasuko baimen sektorialak lortzeaz gain, Plan Orokor hau aldatzeko espediente egin beharko da; espediente horretan, jardueraren egokitasuna ebaluatuko da, zer eremuri eragingo dion identifikatu eta zehaztuko da eta abiarazteko hirigintza-baldintzak zehaztuko dira.

Hirigintza-baldintza horien artean sartuko dira, betiere, ingurumena eta paisaia integratzeko eta berreskuratzeko beharrezkoak diren neurriak, bai ustiatzen ari diren bitartean, bai jarduera amaitu ondoren ezarri beharrekoak.

36. artikulua.- Nekazaritzako ustiategiak eta jarduerak.

A.- Indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera (Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikari buruzko abenduaren 28ko 17/2008 Legea, etab.) eta artikulua honen ondorioetarako:

- a) Nekazaritzako ustiategitzat hartuko da titularrak, pertsona fisikoak edo juridikoak, nekazaritzako jarduerak garatzeko enpresa gisa antolatutako ondasun eta eskubideen multzoa.
Ustiategitzat hartzeko, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Ustiategien Erregistroan inskribatuta egon beharko du.
- b) Nekazaritzako jardueratzat hartzen dira nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako produktuak lortzeko egin beharreko lanak eta jarduerak, bai eta produktu horiek guztiak eraldatzeko, ontziratze eta merkaturatzeko jarduerak ere, baldin eta nekazaritzako ustiategian bertan egiten badira.

B.- Orioko nekazaritzako ustiategiak une honetan daudenek eta etorkizunean sor daitezkeen berriek osatzen dituzte. Horretarako, guztiek Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritzako Ustiategien Erregistroan inskribatuta egon beharko dute.

C.- Nekazaritza ustiategi berri bat eratze, indarrean dauden legeetan, lurralde-antolamenduko planetan eta Plan honetan bertan ezarritako irizpideak bete beharko dira, baita gutxieneko partzelari dagozkionak ere. Hauek dira irizpideak:

- a) Irizpide orokorra: nekazaritzako ustiategi berriari atxiki beharreko lursailen gutxieneko azalera 4 hektareakoa izango da gutxienez.
- b) Irizpide osagarria: nekazaritzako ustiategi berriari atxikitako lursailen gutxieneko azalera 4 hektareatik beherakoa izan daiteke, eta, nolanahi ere, laborantzako gutxieneko unitateari dagokiona baino handiagoa, baldin eta, alde batetik, teknika intentsiboak edo antzekoak erabiliz ustiategiaren errentagarritasuna egiaztatzen bada, eta, bestetik, inguruabar hori justifikatzen bada Gipuzkoako Foru Aldundian nekazaritzaren arloan eskumena duen sailaren aldeko ziurtagiri edo txostenaren bidez.

37. artikulua.- Nekazaritzako ustiategiei lotutako nekazaritzako jardueretarako eraikuntzak eta instalazioak.

1.- Definizioak.

A.- Nekazaritzako jardueri lotutako eraikuntzak eta instalazioak Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean halakotzat hartzen direnak dira, eta, zehazki, nekazaritzarekin, abeltzaintzarekin eta basoko jarduerekin zerikusia duten honako hauek:

- a) Nekazaritzako jarduerekin lotutako edo horietara zuzendutako eraikuntzak eta instalazioak, nekazaritzako produktuen lehen eraldaketa bultzatzeko edota jarduera horien praktika osagarriak egiteko. Besteak beste, honako hauek: tresnak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea; berotegiak; mintegiak; barazki-kontserbak, marmeladak eta konfiturak ekoiztea; sagardoa egiteko dolareak; ardoa eta txakolina ekoizteko upeltegiak; ustiategiko produktuak eraldatzea, dastatzea eta zuzenean saltzea; herrialdeko produktuen artisau-tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak...); landa-eremuko hipikak; energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak; eta horien guztien antzeko beste batzuk.
- b) Abeltzaintzako jarduerekin lotutako edo horietara zuzendutako eraikuntzak eta instalazioak, abeltzaintzako produktuen lehen eraldaketa bultzatzeko edota jarduera horien praktika osagarriak egiteko. Besteak beste, honako hauek sartzen dira: ukuiluak; jecteko aretoak eta esnea kontserbatzeko lokalak; tresnak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea; pentsu- eta bazka-siloak; abereentzako janlekuak; abeltegiak; aziendari lotutako osasun-instalazioak; gaztandegiak; ezti eta erlezaintzako beste produktu batzuk ekoiztea eta ontziratzea; ustiategiko beste produktu batzuk eraldatzea, dastatzea eta zuzenean saltzea; euskal produktuen artisau-tailerrak (saskigintza, zeramika, ebanisteria, ogi-labeak...); landa-eremuko hipikak; energia berriztagarria ekoizteko azpiegiturak; abeltzaintzako ustiategi bereziekin zerikusia duten eraikuntzak eta instalazioak [erlategiak; nekazaritzako ustiategi alternatiboak; ehiza-haztegiak; arrain-haztegiak (arrain eta itsaskien hazkuntza edo bilketa, itsasokoak zein kontinentalak); eta horien guztien antzeko beste batzuk].
- c) Baso-jarduerekin eta/edo horien osagarriekin lotuta dauden eta jarraian azaltzen diren eraikuntzak eta instalazioak: tresnak eta produktuak biltegitratzea eta kontserbatzea, eta abar.

Horien artean ez da sartzen nekazaritzako eta/edo abeltzaintzako ustiategiko etxebizitza lagungarria.

B.- Aipatutako Lurralde Plan Sektorialean ezarritako irizpideak aldatzen badira, horiek ordeztu dituzten irizpideen arabera jokatu da.

2.- Ezartzeko baldintza orokorrak.

A.- Lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinetan eta instalazioetan nekazaritzako erabilerak ezartzeko baimena ematen da, baldin eta erabilera horiek garatzeko egokiak badira eta dagokion zona globalerako ezarritako hirigintza-araubidearekin bat badatoz.

B.- Salbuespen gisa eta eraikin egokirik ez dagoela eta/edo lehendik daudenak desegokiak direla justifikatu ondoren, erabilera horietarako eraikuntza eta instalazio berriak ezartzeko baimena ematen da; horretarako, besteak beste, baldintza hauek bete behar dira:

- a) Lehen atalean azaldutako baldintza orokorrak.
- b) Nekazaritzako ustiategi batekin lotura duela egiaztatzea aldez aurretik.
- c) Eraikuntzak eta instalazioak hartuko dituen partzelaren gutxieneko azalera: 5.000 m².

Azalera horrek espazio fisikoki jarraitua osatu beharko du. Eta osorik egon beharko du nekazaritzako eraikuntza eta instalazio horiek ezartzea baimentzen den zona globaletan.

- d) Kokalekuari buruzko baldintzak.
Hemen adierazten diren zona globaletan baino ez da baimenduko haiek kokatzea, hirigintza-araubidearekin eta haietako bakoitzaren berezko helburuekin bat datozen baldintzetan eta irismena kontuan hartuta: "G.3. Baso-zona", "G.4.1. Balio estrategiko handia" eta "G.4.2. Trantsizioko landa-paisaia".
- e) Tarteak uzteko baldintza orokorrak:
 - * Lurzoru urbanizaezinaren mugarako tarteak: 100 m.
 - * Beste finka batzuetan dauden landa-erabileraz bestelako eraikuntzetara: 50 m.
 - * Partzelaren mugara: 10 m.
 - * Lehendik dauden landa-bideetara: 10 m.
 - * Foru-sareko errepideetara: aplikatzekoa den foru-araudian ezarritakoa.
 - * Ibai-ibilguetara: arlo horretan indarrean dauden legezkako xedapenetan ezarritako ubide-atzeratzea.
 - * Itsaso eta lehorren arteko jabari publikora: arlo horretan indarrean dauden legezkako xedapenetan ezarritako tarteak.
 - * Monumentu megalitikoetara: 25 m.
- f) Gehieneko solairu-kopurua:
 - * Solairu 1 sestra gainean.
 - * Salbuespen gisa eta beharra justifikatu ondoren: solairu 1 sestra azpian.
- g) Gehieneko altuera: 7,00 m.
Aluera hori handitu ahal izango da, baldin eta lehendik dagoen edo proiektatu den jarduerari eta eraikuntza edo instalazioari lotutako arrazoi teknikoak, funtzionaltasuna eta abar tarteko beharrezkoa dela justifikatzen bada.
- h) Gehieneko azalera: partzelaren % 15, baina azalera ezingo da inola ere 1.000 m² baino handiagoa izan.
- i) Sestra gaineke gehieneko eraikigarritasuna: okupatu daitekeen partzelaren 1 m²(s)/m², "h" apartatuan adierazitakoarekin bat zehaztua.
- j) Plan honetan araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileei eta/edo kasu kasu aplikatzekoak direnei lotutako esku-hartzeen helburuak eta irizpideak bete behar dira.
- k) Hurrengo apartatuetan aipatutako eraikuntza eta instalazio espezifikokoak, ahal dela, haietan ezarritako baldintzetara egokituko dira, eta, osagarri gisa eta aurrekoekin bateragarriak diren heinean, "B" apartatu honetan azaldutakoetara.

3.- Berotegi berriak edo antzeko eraikuntza eta instalazioak baimendu eta ezartzeko baldintza espezifikokoak.

A.- Berotegiak behin-behineko edo behin betiko instalazioak dira; sarbideren bat izaten dute eta material gardenekin artifizialki estalita eta babestuta daude, nekazaritzako laboreak babesteko edo laboreei hazten laguntzeko ziklo begetatibo osoan edo zati batean. Haztegiak, itzaltegiak eta mintegiak haien osagarri izan daitezke. Bi mota hauek bereizten dira:

- * 1. mota. Tunel moduko berotegia:

Bereizirik dauden pabiloiez edo bata bestearen ondoan elkarri lotuta dauden pabiloiez eratutakoak dira. Haien itxitura plastikozko xafla malgu bat da, eta oinazpiko batzuen bidez lurrari lotuta dauden metalezko arku batzuen gainean jarrita dago (gutxieneko zimenduak); bolumenaren eta azaleran arteko erlazioa 1/1 eta 3/1 artekoa da.

* 2. mota. Kapera moduko berotegia:

Pabiloi batek osatzen du, edo elkarren ondoan jarritako eta horma bertikal batek bereizitako pabiloi batek baino gehiagok; estalkia bi isurkikoa edo kurbatua izan daiteke, eta bolumenaren eta azaleran arteko erlazioa 3/1 baino handiagoa da. Itxitura hainbat materialetakoa izan daiteke: kristalezkoa, polikarbonatozkoa, PVCkoa eta abar. Egitura, berriz, zutikoez, habeez, gapirioez, kontragoi habeez eta beste batzuez eratuta dute, eta material horiek metalezkoak edo berotegientzako egokiak diren beste edozein materialetakoak dira. Berotegi hauek aireztatzeko zein berotzeko instalazioak izan ditzakete, bai eta ureztapen ongarriduna egiteko instalazioak ere.

Gainera, muturretako batean modulu tekniko bat izan dezakete, berotegiaren beraren ezaugarri eta egitura berekoa dena baina sandwich panelen hormak eta estalkia dituen, klimatizatzeko eta ureztapen ongarriduna egiteko gaur egun erabiltzen diren teknologia berrien kontrol-sistemak jartzeko.

Konposta egiteko instalazio bat izan behar dute, sortzen diren edo ustez sortuko diren landare-hondakin guztiak tratatzeko moduko gaitasuna duena.

B.- Berotegietan, nekazaritzako produktuak hainbat eratarik landu daitezke: zuzenean lurraren gainean; loreontzietan, edukiontzietan edo mahaietan jarritako substratu organiko, mineral edo sintetikoaren gainean; uretako edo aireko laborantza-sistemen bidez (hidroponikoak edo aeroponikoak); eta abar.

Nolanahi ere, nekazaritzako balio handiko lurretan eragiten bada, zuzenean lurrean landuko da, nekazaritzarako daukan edo izan dezakeen balioa zaintzeko eta ez galtzeko.

C.- Tarteak uzteko baldintza espezifikoak:

Eraikuntza eta instalazio horiek 2. apartatuan azaldutako baldintza orokorretara egokituko dira, baina, hemen aipatzen direnei dagokienez, hauek dira utzi beharreko tarteak:

* Tunel moduko berotegia:

- Lurzoru urbanizaezinaren mugarako tarteak: 20,00 m.
- Ustiatetik kanpoko beste finka batzuetan dauden eta nekazaritzaz bestelako erabilerak dituzten eraikinetarako eta instalazioetarako tarteak: 20,00 m.
- Ustiatetik bereko beste berotegi batzuetarako tarteak: 5,00 m.
- Ustiatetik bereko beste eraikin eta instalazio batzuetarako tarteak: 10,00 m.

* Kapera moduko berotegia:

- Lurzoru urbanizaezinaren mugarako tarteak: 50,00 m.
- Ustiatetik kanpoko beste finka batzuetan dauden eta nekazaritzaz bestelako erabilerak dituzten eraikinetarako eta instalazioetarako tarteak: 30,00 m.
- Ustiatetik bereko beste berotegi batzuetarako tarteak: 5,00 m.
- Ustiatetik bereko beste eraikin eta instalazio batzuetarako tarteak: 15,00 m.

D.- Forma eta bolumena arautzen dituzten baldintza espezifikoak:

- * Eraikuntza edo instalazio bakoitzak oinplanoan hartu dezakeen gehieneko azalera: 3.600 m².
- * Eraikuntza edo instalazio bakoitzeko gehieneko luzera: 60,00 m.
- * Gehieneko altuera:

- Tunel moduko berotegiak: 3,50 m.
- Kapera moduko berotegiak:
 - . Teilatu-hegalerraino: 5,00 m.
 - . Gailurrerraino: 7,00 m.

E.- Berotegien azalera eta gehieneko kopurua:

- * Berotegiaren gehieneko azalera, partzelaren azalerarekiko (fisikoki eta espazioan jarraitua): partzelaren azaleraren %72.
- * Nekazaritzako ustiategi bakoitzeko berotegien gehieneko kopurua Plan hau aplikatzeko aurreikuspen guztietatik ondorioztatutakoa izango da, eta honako irizpide hauekin osatuko da:
 - Nekazaritzako jardueretarako 40.000 m² edo gutxiagoko azalera duten nekazaritzako ustiategietan: 3 berotegi.
 - Nekazaritzako jardueretarako 40.000 m² baino gehiagoko eta 60.000 m² baino gutxiagoko azalera duten nekazaritzako ustiategietan: 5 berotegi.
 - Nekazaritzako jardueretarako 60.000 m² baino gehiagoko azalera duten nekazaritzako ustiategietan: 7 berotegi.

F.- Kapera moduko berotegiak "2.b.h" apartatuan ezarritako eraikigarritasunaren esparruan zenbatuko dira, eta tunel moduko berotegiak ez.

4.- Abeltzaintzako jardueretarako eraikuntza eta instalazio berriak baimendu eta ezartzeko baldintza espezifikoak.

A.- Halakotzat hartuko da abeltzaintzako jarduerekin lotuta dagoen, eta ganadua zein abereak edukitzeko, hazteko, ustiatzeko, erabiltzeko eta abarretarako den eraikuntza eta instalazio oro; bai eta ustiatetik produktuak lehenbizikoz eraldatzeko eta merkaturatzeko erabiltzen direnak ere. Horien artean sartzen dira, halaber, aipatutako jardueren lagungarri edo osagarri diren eraikuntzak eta instalazioak.

B.- Ezaugarriak eta baldintzak kontuan hartuta:

- * Helburu horietarako eraikuntza eta instalazio desmuntagarriak jartzea lehenetsiko da.
- * Eraikuntza finko edo iraunkorrak ezartzeko, aldeztu aurretik justifikatu beharko da desmuntagarriak ez direla egokiak edo bideragarriak aurreikusitako xedeetarako.

C.- Tarteak uzteko baldintza espezifikoak:

Horri dagokionez, arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoari jarraituko zaio (515/2009 Dekretua, abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituenak), bai eta, halakorik gertatuz gero, aurrekoak ordeztzen dituzten xedapenetan ezarritakoari ere.

D.- Eraikitze baldintza espezifikoak:

Eraikuntza eta instalazio horiek 2. apartatuan azaldutako baldintza orokorretara egokituko dira, baina doikuntzak eginda, gai hauei dagokienez:

- * Eraikuntza-profila: solairu 1 sestra gainean eta, salbuespen gisa eta beharra justifikatu ondoren, solairu 1 sestra azpian.
- * Eraikuntzaren altuera: 5 m teilatu-hegalerraino eta 7 m eraikinaren gailurrerraino; altuera hori handitu ahal izango da, lehendik abian den edo proiektatu den jardueretarako eraikuntza edo instalazioa arrazoi teknikoak, funtzionaltasuna eta abar direla-eta handitzea beharrezkoa dela justifikatzen bada.
Altuera hori egungo lurzoruan eraikuntza ezartzeko punturik baxuenetik neurtuko da.
- * Arazketa: derrigorrezkoa izango da hondakin-urak eta ur beltzak arazteko sistema bat instalatzea; sistema hori abeltzaintzako berriak eraikitze proiektuan jaso beharko da. Era berean, HAPO hau idatzi aurretik zeuden abeltzaintzaren ere jarri beharko da arazketa-sistema.

- * Instalazio eta eraikin osagarriak: toberak, siloak, deposituak eta abar eraiki ahal izango dira (eraikinari atxikiak); horiek guztiak eraikuntza-proiektuetan adierazi beharko dira, eta eraikuntzari baimendutako eraikigarritasunaren barruan zenbatuko dira.

E.- Simaurtegiak eta mindak biltegitzeko putzuak ezartzea.

- * Jarduera-lizentzia eskuratu behar duten abeltzaintzako ustiategi berriek nahitaez beteko dute irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan xedatutakoa (abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen ditu Dekretuak). Arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenen arabera jarduera-lizentzia eskuratzetik salbuetsita dauden abeltzaintzako ustiapenek, berriz, dekretu horren beraren IV. eranskinean ezarritakoa bete beharko dute.
- * Abeltzaintzako ustiategietarako eraikuntzen kasuan, hondakinak biltegitzeko eta kentzeko sistemai buruzko proposamen xehatu bat aurkeztu beharko dute; proposamen horrek zehaztu beharko ditu beste gai batzuen artean, eta gutxienez ere, simaurtegi eta minda-putzuentzat proposatutako tokiak, ur-ibilguetatik urruti egon beharko dutela aintzat hartuta. Horren harira, zuhurtzia handia izan beharko da kareharri-eremuetan, lurpeko urak kutsa ez daitezen, eta debekatuta dago gorozkiak isurtzea akuiferoak babesteko eremuetan.
- * Nekazaritzako jardueren ondorioz sortzen diren hondakin organikoak, solidoak badira, esparru estali eta iragazgaitzetan bilduko dira, eta lixibiatuak putzu estankoean biltzea aurreikusiko da. Hondakin likidoak eta mindak putzu iragazgaitzetan bilduko dira; putzu horiek nahikoa edukiera izango dute abeltzaintzako jardueraren ondorioz 90 egunetan sortutako gorozkiak hartzeko; hau da, 1,5 eta 2 m³ artekoa, abere larri bakoitzeko eta bilketa-hilabete bakoitzeko.
- * Simaurtegiak eta minda-putzuak abeltzaintzako instalazioen inguruan kokatu beharko dira, eraikuntza nagusia dagoen lursailaren barruan, beti ere.

Aurreko baldintzak lehendik dauden abeltzaintzako ustiategietan aplikatuko dira, justifikatu eta proportzionatutzat jotzen diren modu eta irismenarekin.

- F.- Abeltzaintzako ustiategi bereziei lotutako eraikuntzak eta instalazioak [erlategiak; abeltzaintzako ustiategi alternatiboak; ehiza-haztegiak; arrain-haztegiak (arrain eta itsaskien hazkuntza edo bilketa, itsasokoak zein kontinentalak); aurrekoekin pareagarriak diren beste batzuk] ustiategi horiek garatzeko eskatzen diren baldintzetara egokituko dira, eta ez dira inolaz ere aurreko apartatuetan azaldutakoak baino gehiago izango.

5.- Nekazaritzako produktuak eraldatu eta merkaturatzeko eraikuntzak eta instalazioak, baita artisau-produktuak eta bertako produktuak egin eta merkaturatzekoak ere.

A.- Honako hauek ezartzeko baimena ematen da:

- * Nekazaritzako produktuak lehen aldiz eraldatzeko jarduerak, nekazaritzako ustiategien bertan sortuak, eta produktuak merkaturatu eta zuzenean saltzeko jarduerak.
- * Artisau-produktuak eta bertako produktuak egin eta merkaturatzeko jarduerak. Horiek guztiak nekazaritzako ustiategien jarduera osagarrien berezko izaera izango dute.

- B.- Lehendik dauden eraikuntzetan nahiz jarduera horietara erabat edo hein batean bideratuta dauden beste eraikuntza batzuetan ezarri ahal izango dira.

Xede horretarako eraikuntza edo instalazio berriek baldintza hauek bete beharko dituzte:

- * Eraikigarritasuna: 250 m²(s).
Eraikigarritasun hori 2. apartatuan ezarritakoaren esparruan zenbatuko da, eta, beraz, han ezarritako aurreikuspenen emaitzaren esparruan.
- * Gailurrerainoko gehieneko altuera (lursailarekin bat egiten duen edozein tokitatik neurtua): 6 m.
- * Eraikuntza horiek aipatutako erabileretarako bakarrik erabili ahal izango dira, edo nekazaritzako ekoizpenari lotutako beste batzuetarako.
- * Udalak eraikuntza ezartzeko lekurik egokiena erabaki dezake.

6.- Beste baldintza batzuk.

Eraikuntza eta instalazio horiek baimendu eta ezartzeko, halaber, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, ingurumen-arlokoak, sanitarioak, uren arlokoak eta kostaldeei buruzkoak barne.

38. artikulua.- Nekazaritzako ustiategien egoitza-erabilera lagungarriak. Sasoikako langileentzako ostatu-erabilerak.

1.- Bizitegi-erabilerak eta sasoikako langileentzako ostatuak.

- A.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (2/2006 Legearen 31. artikulua eta beste artikulua batzuk) eta indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoaren arabera (Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala...), nekazaritzako ustiategien bizitegi-erabilera lagungarriak (eta helburu horri lotutako eraikuntzak) nekazaritzako ustiategiaren titularren eta kudeatzailearen ohiko etxebizitza iraunkor gisa erabiltzen direnak dira.
- B.- Arlo horretan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoaren arabera (azaroaren 28ko 248/2006 Dekretua, etab.), sasoikako langileentzako ostatuak Orioko udalerrian dauden nekazaritzako ustiategietan sasoiko zerbitzuak ematen dituzten edo eskainiko dituzten langileak hartzeko dira.

2.- Nekazaritzako ustiategien egoitza-erabilera lagungarriei buruzko baldintza orokorrak.

- A.- Lehendik dauden nekazaritzako ustiategiei lotuta lehendik dauden bizitegi-erabilera lagungarrietarako eraikuntzak finkatu egin dira, betiere "23.2.A" artikuluan ezarritako baldintzak betetzen badituzte.
- B.- Lehendik dauden edo berriak diren nekazaritzako ustiategiei lotutako bizitegi-erabilera berriak baimentzeko eta ezartzeko lehendik dauden eraikinetan edo berrietan, baldintza hauek bete beharko dira:
- a) Horiek ezartzeko, 2/2006 Legean eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean ezarritako baldintzak bete beharko dira ("B. Antolamendu-arauak" dokumentuko 12. artikulua); horrez gain, aurrez justifikatu behar da jarduera osoko unea baino aurreko hiru urteetan gutxienez ustiapenak titularri edo titularrei estaldura ekonomikoa emateko kasuan kasu eskatzen diren dimentsio-eta bideragarritasun-baldintzak betetzen dituela.
 - b) Lehentasunez, lehendik dauden bizitegi-erabileretarako eraikinetan ezarriko dira, eta, ezinbestekoa izanez gero, beharrezko handitze-lanak baimenduko dira, gaur egungo eraikigarritasunaren % 20 gehienez.

- c) Horrelako eraikuntzarik ez badago, baimendu egingo da, beharrezko egokitze-lanak egin ondoren, bizitegitarako ez diren eta lehendik dauden beste eraikin batzuetan ezartzea.
- d) Aurreko irtenbideak ez badira baliagarriak, edo komenigarritzat jotzen bada bizitegi-erabilerak bereiztea lehendik dagoen eraikuntzako ukuiluetatik, abeltzietatik eta antzeko instalazioetatik, eraikuntza berri batean ezartzeko baimena emango da.
- e) Kasu horietan, gehienez ere etxebizitza/ustiategi 1 gaitzeko baimena ematen da.

3.- Nekazaritzako ustiategien bizitegi-erabilera lagungarrietarako eraikin berriak baimentzeko eta ezartzeko baldintzak.

- A.- Bizitegi-eraikin berriak eraikitzeko baimena ematen da, baldin eta, lehendik dauden eta/edo berriak diren nekazaritza-ustiategiei lotuta egoteaz gain, indarrean dauden legezko xedapenetan horri buruz ezarritako baldintzak betetzen badituzte (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 31. artikulua).

- B.- "G.4.1 Balio estrategiko handia" eta "G.4.2. Trantsizioko landa-paisaia" tipologiako landa-zona globaletan soilik daude baimenduta.

- C.- Gutxieneko partzela (materialki jarraitua edo etena): 40.000 m²; horiek guztiak aipatutako "G.4.1" eta "G.4.2" landa-zona globaletan egon beharko dute.

Nekazaritzako ustiategi berriei lotutako bizitegi-erabilerak izanez gero, eskatutako gutxieneko partzelaren azalera 40.000 m² da. Azalera horren erdia adierazitako landa-zona global horietan egongo da, eta gainerakoa landa-zona globaleko beste edozein tipologiaren parte izan daiteke.

- D.- Gehieneko etxebizitza-kopurua: etxebizitza 1.

- E.- Eraikuntza-baldintzak:

- * Gehieneko eraikigarritasuna: 300 m²(s).
- * Gutxieneko azalera oinplanoan: 100 m².
- * Eraikuntzaren gehieneko altuera:
 - 7,00 m teilatu-hegalaren beheko ertzer.
 - 10,00 m gailurraren punturik altuenera.

Altuera hori eraikuntza egingo den lurzoruaren punturik baxuenetik neurtuko da.

- F.- Gehieneko solairu-kopurua: soto edo erdisoto 1 + 2 solairu sestra gainean (estalkiaren azpiko espazioekin osatuak).

- G.- Estalkiaren gutxieneko malda: % 35.

- H.- Mugekiko tarteak: 34. artikuluko 2. apartatuan ezarritakoak.

- I.- Aurreko apartatueta aipatutako etxebizitzak kasuan kasuko nekazaritzako ustiategiari eta ustiategi horretako lursailei lotetsiak geratu behar dute, beti, Jabetza Erregistroan. Lotura hori zehaztu eta formalizatzerakoan, indarrean dauden xedapenetan eta Plan honetan adierazitako irizpideei jarraituko zaie.

4.- Sasoikako langileentzako ostatuak ezartzeko baldintzak.

- A.- "G.4.1. Balio estrategiko handia" eta "G.4.2. Trantsizioko landa-paisaia", tipologiako landa-zona globaletan lehendik dauden eraikinetan soilik ezarri ahalko dira.

Ez da baimenduko xede horretarako eraikin berririk eraikitzea, ezta lehendik daudenak handitzea ere.

- B.- Bizigarritasun-, argiztapen-, aireztapen-, suteen aurkako babes-baldintzetara eta beste baldintza batzuetara egokitu beharko dira; baldintza horiek arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarrita daude (azaroaren 28ko 248/2006 Dekretua, etab.).
- C.- Bizigarritasun-, argiztapen-, aireztapen-baldintzetara eta beste baldintza batzuetara egokitu beharko dira; baldintza horiek arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarrita daude (azaroaren 28ko 248/2006 Dekretua, etab.).
- D.- Horiek ezartzeko, gainera:
 - * Beharrezkoa dela justifikatu behar da.
 - * Ostatuena izaera eta aldi baterako erabilera bermatuko duten baldintzak kasuan kasu zehaztu behar dira.
 - * Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan aurreikusitako baimenak eskatu eta lortu behar dira (azaroaren 28ko 248/2006 Dekretua, etab.).
 - * Kasuan kasu beharrezko Udal-baimena edo -baimenak (lizentziak...) eskatu eta lortu behar dira.

39. artikulua.- Nekazaritza-turismoko establezimenduak, aterpetxeak edo antzeko jarduerak eta eraikuntzak.

- 1.- Nekazaritza-turismoko establezimenduak baimentzeko eta ezartzeko, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideak bete beharko dira, turismoarekin zerikusia dutenak barne, bai eta Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, Plana garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritakoak ere.

Zehazki, mota horretako establezimenduak ezartzeko, Plan honetan nekazaritzako ustiatzearen bizitegi-erabilera lagungarrietarako ezarritakoari jarraituko zaio, eta ustiatze horiei lotutako bizitegi-eraikigarritasun lagungarriaren barnean zenbatuko dira.

- 2.- Lurzoru urbanizaezinean aterpetxeak edo antzeko jarduerak ezartzeko, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideak betetzeaz gain, Plan Orokor honetan onura publikoko eta gizartearen intereseko eta landa-eremuak ez diren erabilerak eta eraikuntzak ezartzeko adierazitako irizpideak bete behar dira (44. artikulua).
- 3.- Ezartzeko, hura ezarri eta garatzeko beharrezkoak diren zerbitzu guztiak jarri beharko dira.

40. artikulua.- Nekazaritza-industriak.

- 1.- Halakotzat hartzen dira bai nekazaritzako elikagaien eta basogintzako elikagaien lehen eraldaketako industriak, bai estabulazio iraunkorreko araubideko abeltzaintzako ekoizpen intentsiboei lotutakoak, indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean araututakoak, baldin eta baldintza hauek betetzen badituzte:

- A.- Nekazaritzako ustiatze bati lotuta ez egotea.
- B.- Lurzoru urbanizaezinean ezarri behar dira, arrazoi funtzionalengatik, sanitarioengatik, tamainagatik, jatorrizko deiturarekin edo eskualdeko edo beste mota bateko produkzioarekin zerikusia dutelako.

Industria horiek ezarri eta garatzeko behar diren eraikuntzak eta instalazioak sartzen dira, betiere justifikatuta.

- 2.- Lurzoru urbanizaezinean baimendu eta ezartzeko, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, eta, horrez gain, lurzoru urbanizaezinean ezartzeko beharra justifikatu behar da.
- 3.- "G.3 Baso-zona" eta "G.4.2. Trantsizioko landa-paisaia" zona globaletan soilik daude baimenduta.
- 4.- Lehendik dauden eraikuntzak eta instalazioak xede horretarako (berriro) erabiltzea eragingo duten baldintzetan lehentasunez baimendu eta ezarriko dira, eta, salbuespen gisa, lehendik dauden eraikuntzak edo instalazioak egokiak ez direlako edo ez daudelako, nahitaez eraikuntza eta instalazio berrietan baimendu behar direla justifikatu ondoren. Baimena lortzeko, halaber, kokapen-, eraikuntza- eta urbanizazio-baldintza hauetara egokitu behar dira:
 - a) Kapitulu honetako lehen atalean azaldutako irizpide orokorrak bete behar dira.
 - b) Lehendik dauden eraikinetan zein eraikin berrietan baimendu eta ezartzeko, aldezturik onartu beharko da proiektatutako jarduera eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak zehaztuko dituen plan berezia.

Plan berezi hori arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideen arabera onesten bada, aurreko 2. apartatuan azaldutako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da.

- c) Honako parametro hauek:
 - * Gutxieneko partzela: 40.000 m².
Gainazal hori fisikoki etena izan daiteke. Nolanahi ere, aipatutako azaleraren %50 gutxienez "a" apartatuan aipatutako zona globaletan egon beharko da.
 - * Gehieneko eraikigarritasuna: 1.000 m²(s).
 - * Gehieneko azalera: partzelaren % 15, baina azalera ezingo da inola ere 1.000 m² baino handiagoa izan.
 - * Gehieneko altuera: 5 metro; altuera hori handitu ahal izango da, arrazoi tekniko edo funtzionalengatik beharrezkoa dela justifikatzen bada.
 - * Tarteak:
 - 500 metro hirigunetik.
 - Gutxienez 100 metro lurzoru urbanizaezinean dagoen eta jardueratik kanpo dagoen edozein etxebizitzatitik.

Plan bereziak, behar bezala justifikatuz gero, aurreko parametroak doitu ahalko ditu, bai gorantz bai beherantz.

41. artikulua.- Nekazaritzako ustiatzei lotuta ez dauden nekazaritzako jarduerak eta instalazioak.

1.- Definizioa.

Nekazaritzako ustiatzeiekin zerikusia ez duten nekazaritzako jardueren garapenarekin lotura dute; jarduera horiek aisiarekin, atsedenearekin eta antzekoekin dute zerikusia. Bestek beste, honako hauek sartzen dira: baratzeak, mahastiak, fruta-arbolak, animalia txiki gutxi batzuk zaindu eta ustiatzea (gehienez ere 10 oilo, 5 untxi edo baliokideak, etab.), eta horien guztien antzeko beste batzuk.

2.- Ezartzeko eremua.

- * Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta "G.4.1. Balio estrategiko handia" eta "G.4.2. Trantsizioko landa-paisaia" tipologiako zona globaletan dauden lursailetan ezarri ahalko dira.

- * Txabolak edo antzeko elementuak baimentzeko, hurrengo 3. apartatuan adierazitako baldintzak bete beharko dira.

3.- Baimendutako eraikuntzak edo instalazioak.

A.- Eraikuntza- edo instalazio-motak:

- * Txabolak.
Nekazaritza-zereginetarako baliagarriak diren behin-behineko eraikuntza txikiak dira, tresnak, lanabesak, laborantzako tresnak eta animalia txikiak gordetzeko (gehienez ere 10 oilo, 5 untxi edo parekoak).
- * Kutxak.
Lanabesak gordetzeko kaxak edo edukiontziak.

B.- Txabolak eraikitze eta ezartzeko baldintzak:

- * Gutxieneko partzela: 2.000 m²
- * Sabai eraikigarriaren gehieneko azalera: 15,00 m²(s)
- * Eraikuntzaren altuera: 2,50 m.
- * Finkatutako eta partzelatik kanpo dagoen eraikuntza ororekiko gutxieneko tartea: 50,00 m.
- * Eraikuntza-ezaugarriak:
 - Iraunkorrak ez diren materialekin eraikiko dira, eta erraz desmunta daitezkeenak izango dira; zimenduak ahalik eta txikiak izango dira.
 - Ezin izango dute ur-hornidurarako edo hondakin-urak husteko instalaziorik izan.
 - Paisaiara egokitze aldera, Udalak egiturarako edo teilaturako material jakin batzuk erabiltzeko eska dezake, baita ingurura hobeto egokitzen diren koloreak eta formak erabiltzeko ere.
- * Gehieneko txabola-kopurua partzelako (azalera edozein dela ere): 1.

C.- Kutxak ezartzeko baldintzak:

- * Gutxieneko partzela: 2.000 m²
- * Kutxa horizontalen gehieneko neurriak:
 - Oinplanoa: 2,50 m x 0,80 m.
 - Altuera: 0,50 m.
- * Kutxa bertikalen gehieneko neurriak:
 - Oinplanoa: 0,80 m x 0,80 m.
 - Altuera: 2,00 m.
- * Aurreko parametroak modu justifikatuan doitu ahal izango dira, baldin eta parametro berrien ondoriozko bolumen edo dimentsio orokorra haien emaitzaren baliokidea bada.
- * Materialak: zurezko estaldurak.
- * Gehieneko kutxa-kopurua partzelako (azalera edozein dela ere): 1.

D.- Baimentzeko eta tramitatze baldintzak.

- * Eraikuntza eta instalazio horiek eraikitze baimena prekarioan emango da beti, gehienez ere 2 urterako. Epe hori igaro ondoren, bata bestearen ondoren berritu ahal izango dira. Udalak, baimena berritzearekin batera, paisaiaren gaineko inpaktua edo eragin ditzaketen bestelako kalteak murrizteko neurriak egikaritzeko eskatu ahal izango du. Nolanahi ere, erabilerarekin, neurriekin eta oinplanoko zein sekzioko azalerarekin zerikusia duten baldintzak bete beharko dira, baita instalazioen gehieneko hornidura eta erabili beharreko materialak eta koloreak ere.

Horrezaz gain, banku-abal bat eskatu ahal izango du udalak, lizentzia berritzen ez bada titularrek txabolak kentzeko gastuei aurre egingo dietela bermatzeko.

- * Txabola eta kutxa horiek jartzeko, dagokien udal-lizentzia lortu behar da, baina ez da beharrezkoa Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostena.

42. artikulua.- Nekazaritzako ustiatzei lotuta ez dauden etxebizitzak.

1.- Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zeuden bizitegi-eraikinetan baino ez dira baimenduko, baldin eta baldintza hauek betetzen badituzte:

- * Bizitegi-erabileretarako izatea, Plan hau indarrean jarri aurretik ere.
- * 23. artikuluan ezarritako baldintzetara egokitzea, dagokion eraikuntza-lizentziaren xedapenari dagokiona barne.
- * Landa-zona global hauetan kokatuta egotea: "G.2.2. Ingurumenaren hobekuntza", "G.3. Baso-zona", "G.4.1. Balio estrategiko handia" eta "G.4.2. Trantsizioko landa-paisaia".
- * Aipatutako landa-zona global horietako zeinetan egon, ezarritako hirigintza-araubidera egokitzea.
- * Legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea, lurralde-antolamendurako planetan eta indarrean daudenetan ezarritakoetara (urak, etab.) barne.
- * Eraikuntzari eta/edo bizitegi-xedeari lotutako diziplina-espedienterik ez izatea.

2.- Gehienez baimendu daitekeen etxebizitza-kopurua:

- * Irizpide orokorra: 3 etxebizitza/eraikin ezartzea baimentzen da, baldin eta etxebizitza bakoitzaren gutxieneko azalera 200 m²((s)/etxebizitza edo handiagoa bada. Aurreikuspen hori bizitegi-eraikin horietan aplikatuko da, edozein dela ere dagokien lursailaren azalera. Nolanahi ere, egun dauden baino etxebizitza gehiago baimentzeko, eragiten dien eraikinek eta etxebizitzek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - Ibilgailuentzako sarbidea izatea, Plan Orokor honetan ezarritako baldintzekin bat.
 - Plan Orokor honetan etxebizitzetarako ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzea.
- * Irizpide osagarria: finkatu egiten dira lehendik dauden eta etxebizitza gehiago dituzten bizitegi-eraikinak.

3.- Egungo azalera edozein dela ere, 1. apartatuan aipatutako bizitegi-eraikinak ezin dira handitu.

4.- Etxebizitzek, nolanahi ere, kasuan kasu dagokion eraikuntza dagoen finkan integratutako lursailei lotetsiak geratu behar dute, beti, Jabetza Erregistroan.

43. artikulua.- Azpiegiturak.

1.- Definizioa.

Indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan (Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala...) arautzen diren mota horretako instalazioak dira. Tresna horietan adierazitakoaren arabera, bi modalitate hauek bereizten dira:

A.- A motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.

Instalazio-mota hauek dira: ura araztu eta edangarri egiteko instalazioak, urtegi edo ur-biltegi handiak, energia elektrikoa ekoizteko zentralak, 100 metro koadro baino gehiagoko transformazio-estazioak, gasa hartzeko edo ekoizteko zentralak, hondakin solidoak araztu eta tratatzeko instalazioak eta ingurune fisikoan antzeko eragina daukaten onura publikoko bestelako instalazioak.

B.- B motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.
Instalazio-mota hauek dira: dorreak, antenak eta irrati, telebista eta satellite bidezko komunikazioaren seinalea igorri eta jasotzeko estazioak; faroak, irrati-faroak; antzeko eragina duten komunikazio-instalazioak; haize-sorgailuak eta energia berriztagarrien beste instalazio batzuk (hidroelektrikoa, fotovoltaikoa, geotermikoa eta antzekoak).

C.- Obra-hondakindegia eta hondakin solidoak biltzeko espazioak.
Obra-hondakinak, hiri-hondakin zein industria-hondakin solidoak, obra zibileko harrien eta lurren betelaneko materiala (soberakinen biltegiak) eta obra-hondakindegia tratatzeko espazioak.

2.- Ezartzeko baldintza orokorrak.

A.- Zona global hauetan ezartzeko baimena ematen da:

- a) A motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.
"F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (SO)" eta "G.4.2 Trantsizioko landa-paisaia" zonetan.
- b) B motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.
Landa-zona global guztietan.
- c) Obra-hondakindegia eta hondakin solidoak biltzeko espazioak.
"G.2.2. Ingurumenaren hobekuntza", "G.3. Baso-zona" eta "G.4.2. Trantsizioko landa-paisaia" zona globaletan.

B.- Horiek ezartzeko, baldintza hauek bete behar dira:

- a) A motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.
 - * Indarrean dauden eta aplikatzekoak diren lurralde-antolamenduko planetan ezarritakoak.
 - * Instalazioak ezartzeko baldintzak, hala egokituz gero, baldintza horiek zehazteko sustatu beharreko plan berezian ezarritakoak izango dira.
- b) B motako zerbitzu linealen instalazio teknikoak.
Legezko xedapenetan eta indarrean dauden zein aplikatzekoak diren lurralde-antolamenduko planetan ezarritakoak.
 - * Instalazioak ezartzeko baldintzak, hala egokituz gero, baldintza horiek zehazteko sustatu beharreko plan berezian ezarritakoak izango dira.
- c) Obra-hondakindegia eta hondakin solidoak biltzeko espazioak.
 - * Indarrean dauden eta aplikatzekoak diren lurralde-antolamenduko planetan ezarritakoak.
 - * Instalazioak ezartzeko baldintzak, hala egokituz gero, baldintza horiek zehazteko sustatu beharreko plan berezian ezarritakoak izango dira.

3.- Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak:

Aipatutako legezko xedapenetan eta indarrean dauden lurralde-antolamenduko planetan eta sustatu beharreko plan berezietan zehaztutakoak.

44. artikulua.- **Onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilerak, eraikinak eta instalazioak.**

1.- Definizioa.

A.- Indarrean dauden lurralde-antolamenduko planetan ezarritakoaren arabera, honako hauek sartzen dira:

- a) Gune zoologikoak (ekipamendu-erabilera, 9. egoera).

- b) Ekipamenduak (kiroletakoak, soziokulturalak, aisialdikoak, osasunekoak, erlijiosoak, zerbitzu publikoetakoak, etab.) eta hirugarren sektoreko erabilerak (hotelak, ostatu turistikoak, aterpetxeak...), indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialean aipatuak.

- B.- Lurzoru urbanizaezinean baimendu eta ezartzeko, erabilera publikoko eta gizartearen intereseko jardueren berezko baldintzei lotuko zaizkie aisialdi intentsiboko jarduerak (aisiaren eta atsedeenaren modalitatekoak), helburu hauek dituztenak: aisia, turismoa, naturaren interpretazioa eta hari buruzko hezkuntza, kirola, etab., baldin eta eraikin eta instalazio bereziak edo tamaina handikoak behar badituzte.

"34.3.B" artikuluan aipatutakoak dira, eta horien artean sartzen dira kanpinak, golf-zelaiak, ibilgailu motordunen zirkulazioari lotutako jarduerak (zirkuitu egokitueta edo egokitu gabeetan), aire zabaleko kirol-instalazioak, etab.

2.- Baldintza orokorrak.

- A.- Baimena eman aurretik, lurzoru urbanizaezinean ezarri behar dela justifikatu beharko da, eta, horrez gain, aurretik interes publikoa adierazi beharko da, indarrean dagoen hirigintza-legerian horri buruz ezarritakoarekin bat etorritik¹.

Interes publikoaren adierazpen hori arlo horretan indarrean dagoen legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da².

- B.- Landa-zona global hauetan ezartzeko baimena ematen da:

- * "D.2. Landa-ingurune espazio librea (SO)", lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinetan soilik. Hirugarren sektoreko erabileretarako eta espazio librearen eta neurri puntual edo mugatuko erabileraren ekipamendu lagungarrietarako eraikuntzak ez daude artikuluko honetako baldintzen mende, eta baimena zuzenean eman ahal izango zaie, haien izaera osagarria justifikatu ondoren.
- * "E.2. Ekipamendu komunitarioa (SO)", Plan honek lurzoru urbanizaezinean antolatutakoak. Kasu horietan, lurzoru-mota horretan ezartzeko beharra justifikatuta dagoela ulertuko da, baita lehendik dauden, finkatuta dauden eta/edo finkatzea aurreikusten diren erabileren, eraikuntzen eta instalazioen interes publikoa ere. Beste erabilera batzuetara bideratutako eta/edo eraikin eta instalazio berriak ezartzeko, 3. eta 4. apartatueta ezarritako irizpideei jarraituko zaie.
- * "G.2. Ingurumenaren hobekuntza", lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikuntzetan eta instalazioetan soilik.
- * "G.3. Baso-zona". Jarduerak ezarri eta garatzeko eraikinak eta instalazioak behar badira, horiek lehendik daudenetara egokituko dira, eta ez da berriak eraikitzea baimenduko.
- * "G.4.1. Balio estrategiko handia". Jarduerak ezarri eta garatzeko eraikinak eta instalazioak behar badira, horiek lehendik daudenetara egokituko dira, eta ez da berriak eraikitzea baimenduko.
- * "G.4.2. Trantsizioko landa-paisaia". Jarduerak ezarri eta garatzeko eraikuntzak eta instalazioak behar direnean, horiek lehendik daudenetara egokituko dira eta, salbuespen gisa eta beharra justifikatu ondoren, 4. apartatuan ezarritakoaren arabera eraiki daitezkeen berrietara.

- C.- Finkatu egin dira 1. apartatuan adierazitako erabilerak, bai eta Plan hau indarrean jarri aurretik lurzoru urbanizaezinean erabilera horiei lotuta zeuden eraikinak eta instalazioak

¹ 2/2206 Legearen "28.5.a" artikulua, 105/2008 Dekretuaren 4. artikulua, etab.

² 105/2008 Dekretua ("4.3" artikulua), 82/1998 Foru Dekretua (2. artikulua), eta, hala badagokio, haien ordezkoko xedapenak.

ere, baldin eta horiek guztiak bere garaian indarrean zegoen legerian ezarritako irizpideen arabera ezarri baziren, kasuan kasuko udal-lizentzia badute eta Plan honetan ezarritako hirigintza-araubidearekin bat badatoz.

- 3.- Onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilera berriak ezartzea lehendik dauden eta hirigintza-plangintzan planteatutako hirigintza-araubidearekin bat datozen eraikinetan eta instalazioetan.

Erabilera horiek Plan Orokor hau onetsi aurretik zeuden eta antolamenduz kanpokotzat jo ez diren eraikinetan eta instalazioetan ezartzea baimentzen da, baldintza hauetan:

- A.- Erabilera horiek ezartzeko egokiak dira "23.2" artikuluko aurreikuspenekin bat datozen eta lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinak eta instalazioak, baldin eta nagusiki berezko erabileretara edo erabilera onargarrietara bideratuta badaude edo egon diren (baserriak eta/edo nekazaritzako ustategiei lotuta dauden edo ez dauden bizitegi-eraikinak; erabilgarritasun publikoko eta interes sozialeko edo antzeko erabileretarako eraikinak, interes orokorrekotzat kalifikatutakoak barne; etab.).

Erabilera horiek ezartzeko ez dira egokiak, berriz, lehendik dauden eraikinak eta eraikuntzak, baldin eta, "23.2" artikuluan adierazitakoaren arabera, beste erabilera nagusi batzuen erabilera lagungarrietara, aurreko paragrafoan aipatutakoak barne, bideratuta badaude edo egon badira.

- B.- Horien ezarpena arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara eta aurreko 2. apartatuan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Horrenbestez, xedapen horietan adierazitakoaren arabera, horiek ezartzeko beharrezkoa izango da, kasu guzti-guztietan, landa-ingurunean ezartzearen justifikazioa eta interes publikokoa delako adierazpena eta, gainera, hala badagokio, aurretiazko plangintza bereziaren formulazioa¹.

- C.- Indarrean dauden legezko xedapenetan xedatutakoa eta horien ondorioak baztertu gabe, eraikuntza horiek handitzea baimentzen da, baina egungo eraikigarritasunaren %20 gehienez ere.

Lehentasunez, handitze horiek egungo eraikin nagusiari atxikiko zaizkio. Osagarri gisa, beste irtenbide-mota batzuk baimenduko dira (eraikin exentuat barne), aurrez justifikatuta egokiak eta onuragarriak direla eraginpeko lurralde-ingurunean izango dituen eraginei dagokienez, honako hauekin zerikusia dutenak barne: handitzea edo eraikin berria ezartzea aurreikusten den partzelarako eta/edo partzelaren eremu baterako sarbideak; partzelaren orografia eta horrek eragindako aldaketarena; paisaia eragingo duen inpaktua; lehendik dagoen edo dauden eraikinak, baldin eta horietako batzuk edo denak katalogatuak badaude; eta beharrezkotzat hartzen diren gainerakoak.

Aipatutako %20 baino gehiago handitzea baimentzeko, 4. apartatuan azaldutako baldintzak bete beharko dira.

- D.- Inoiz ere ez da baimenduko eraginpeko finkak bereizterik, horretatik ateratzen diren partzela edo finka berrien azalera 40.000 m² baino txikiagoa bada, non eta ez den bermatzen beste nekazaritzako ustategi batzuei atxikiko zaizkiela.
- E.- Finkatu egiten dira, ondorio horietarako, 40.000 m² baino gutxiagoko azalerako finketan lehendik dauden eraikinak, baina horiek ezin izango dira inoiz banandu.

¹ Horri dagokionez, 105/2008 Dekretuan xedatutakoa (4. artikulua) eta haren ordeaz, halakorik gertatuz gero, ematen diren xedapenetan ezarritakoa bete beharko da. Artikulu horretan ezarritakoaren arabera, plan berezia ezinbestez egin behar da proposamenez 5.000 m² baino gehiagoko azalerako lursaileri eragiten badiete.

F.- Piknikguneak, jatetxeak, sagardotegiak edo horiekin pareka daitezkeen beste ostalaritza-jarduera batzuk lehendik dauden eraikinetan baino ez dira ezarriko, baldin eta, besteak beste, baldintza hauek betetzen badituzte:

- * Ezartzea baimentzen den landa-zona globaletan kokatuta egotea.
- * A apartatuan adierazitako eskakizunak betetzen dituzten eraikinak izatea eta ezartzeko ezaugarri eta baldintza egokiak edukitzea.
- * Plan Orokor honetan ezarritako baldintzak betetzen dituen ibilgailuentzako sarbidea izatea.

4.- Onura publikoko eta gizartearen intereseko erabilera berriak ezartzea eraikin eta instalazio berrietan.

Salbuespen gisa, eta betiere proposatutako helburua lehendik dauden eraikuntza horietan ezin bada ezarri, eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimendu ahal izango da, honako baldintza hauetan:

- A.- Xede hauetarako izatea: kanpinak; golf-zelaiak; zaldi-jarduerak (kiroletakoak nahiz terapiakoak); baserri-eskolak; gune zoologikoak; aurrekoen antzeko beste erabilera batzuk. Erabilera horiek eraginpeko zona globalaren hirigintza-araubidearekin bat etorri behar dute, eta Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko plan bereziak zehaztu behar ditu, plan horretan formulatzea berariaz aurreikusita egon edo ez.
- B.- "E.2 Ekipamendu komunitarioa (SO)" eta "G.4.2. Trantsizioko landa-paisaia" " tipologiako zona globaletan ezartzea baino ez da baimenduko.
- C.- Baimena eman eta ezartzeko, hirigintza-araubidean ezarritako irizpideen arabera dagokion plan berezia egin eta onartu beharko da alde zuzenetik, eta plan berezi horretan, gainera, "2.A" apartatuan adierazitako baldintzak betetzen direla justifikatu beharko da.

Plan berezi horrek, besteak gai batzuen artean, Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Plan bat jaso beharko du. Azken hori egiteko, honako babes-neurri eta neurri zuzentzaile hauek hartu beharko dira aintzat, besteak beste:

- * Obrek eta jarduera osagarriek (instalazio osagarriak, zabortegei edo hondakindegiei berriak, azaleko isurketa-urak drainatzeko sarea, sarbideak eta obretarako egindako bideak) eragindako eremuen analisia.
- * Jarduera paisaian integratzeko eraginpeko eremuan zer jarduera gauzatuko diren zehaztea, eta, bereziki, eremuan dauden, halakorik balego, ubideen eta horien ertzen tratamenduari buruzkoak; lursaila zonako orografian integratzeko gauzatuko diren jarduerak (ezponda etzanak, ezpondak finkatzeko teknika biziak, etab.); ahalik eta eremu txikiena zolatzeko gauzatuko direnak; intereseko baso-masei ahalik eta kalterik txikiena eragiteko gauzatuko direnak eta leheneratzeko erabiliko diren landare-espezieak deskribatzea.
- * Beti ere, jarduerak %50eko malda baino gutxiago duten lursailetan bakarrik egingo dira. Oso malda handiko (%50etik gorakoa) eremuetan zuzentzaile dagoen bezala utzi beharko da, eta babes-basoak utziko dira malda handiko (%30etik gorakoa) eremuetan.
- * Kontuan izan eta behar bezala konpondu beharko da hiri-zerbitzuen zein beharrezko azpiegituren (ur-harguneak, elektrizitatea, telefonia eta saneamendua, sarbideak, garraio publikoa) eta udaleko zerbitzu orokorren arteko lotura.
- * Obren faseak iraun bitartean, kontuan hartuko dira Plan honetako ingurumen-ebaluazio estrategikoan zehaztutako neurri zuzentzaileak.

D.- Baimendutako erabilerak ezartzeko baldintzak, gune zoologikoak izan ezik:

- * Gutxieneko partzela: 40.000 m².
- * Baimendutako eraikinak:
 - Planteatutako jarduerari lotutako eraikinak eta instalazioak, horiek garatzeko beharrezkoak eta justifikatuak.
 - Etxebizitza 1 instalazioa zuzentzen duen pertsonarentzat; harrerarako eta janak zein edanak saldu eta biltzeko eraikina; higie-nezerbitzuak, jarduera komunak, biltegia eta jatetxea.
- * Etxebizitzaren eraikina alde batera utzita (horrek 150 m² (s)-ko azalera izango du, gehienez ere), gainerako instalazioek justifikatutako beharren arabera neurriak izango dituzte. Horiei lotutako gehieneko eraikigarritasuna 500 m²(s) izango da sestra gainean.
- * Eraikin guztiek beheko solairua besterik ez dute izango, eta teilatu-hegalaren altuera 4,00 metrokoa izango da, gehienez ere.
- * Eraikinetatik partzelaren mugetara 10,00 metroko tartea egon beharko da.
- * Beharrezko ur-, elektrizitate- eta argiteria-azpiegiturak jarri beharko dira, besteak beste.

Baldintza horiek aipatutako Plan Berezian birdoitu ahal izango dira, komenigarritasuna eta beharra justifikatu ondoren.

E.- Gune zoologikoak ezartzeko baldintzak.

- a) Halakotzat hartuko dira, gai honetan aplikagarri diren indarreko xedapenetan horretarako ezarritako baldintzak bete arren, erabilera autonomo gisa planteatzen diren erabilerak, eta ez nekazaritzako ustategien osagarri edo lagungarri gisa planteatutakoak.
- b) Dauden gune zoologikoak gaur egungo ezaugarrieekin finkatzen dira, dauden eraikin eta instalazioak barne, beren eraikuntza-parametroekin.

Komenigarritasuna eta beharra justifikatu ondoren, eraikin eta instalazio horien egungo eraikigarritasuna handitzea baimenduko da, baina gehienez ere %20. Handitze horren eraikuntza-parametroak lehendik dauden parekoak izango dira.

- c) Gune zoologiko berriak baimendu eta ezartzeko, besteak beste, baldintza hauek bete beharko dira:
 - * Artikulu honetako 2. apartatuan adierazitako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da (landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa dela justifikatzea; onura publikokoa eta gizartearen interesekoa delako adierazpena).
 - * Gutxieneko partzela: 10.000 m²(a).
 - * Partzelan dauden eta Plan honek finkatzen dituen eraikinak erabili ahal izango dira xede horretarako. Osagarri gisa, halakorik ez bada, eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimenduko da, irizpide hauei jarraituz:
 - "G.3.2. Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala. Trantsizioko landa-paisaia" tipologiako landa-zona globalean ezartzea besterik ez da baimenduko.
 - Tarteak:

. Partzelaren mugetara:	10 m.
. Lurzoru urbanizaezinaren mugara:	300 m.

- . Beste finketan dauden eraikinetara, landa-erabilerakoak edo bestelakoak direlarik ere: 300 m.
 - . Lurzoru urbanizaezinean dauden etxebizitza-eraikinetara, proposamenak eragiten ez dien finketan: 300 m.
 - Eraikigarritasun baimendua: $0,05 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{a})$ indizearen emaitza da, eta ez da inola ere $500 \text{ m}^2(\text{s})$ baino handiagoa izango, gune zoologikoari lotutako lursailen azalera edozein dela ere.
 - Eraikuntza-parametroak:
 - . Gehieneko solairu-kopurua: solairu 1 sestra gainean.
 - . Gehieneko altuera: 4 m.
 - . Aurreko parametroak, salbuespen gisa, gorantz doitu ahal izango dira, baldin eta garatu nahi den jarduerarekin zerikusia duten arrazoi funtzionalek edo bestelako arrazoiek justifikatzen badute.
 - Planteatutako eraikinen eta instalazioen, eragindako ingurunearen eta abarren ezaugarriak eta baldintzak kontuan hartuta, Udalak baimena emateko eta ezarri ahal izateko baldintza gisa jarri ahal izango du aurretik Plan Berezi bat prestatu eta onartzea.
- c) Erlezaintzako jarduerak eta horiekin parekagarriak diren beste jarduera batzuk baimentzea eta ezartzea, horiek ere autonomoak eta/edo nekazaritzako ustategiei lotuta ez daudenak, gune zoologikoetarako ezarritako irizpideetara egokituko da.

HIRUGARREN KAPITULUA.

HIRI-ANTOLAMENDUA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA.

45. artikulua.- Hiri-bilakaeraren estrategia.

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

46. artikulua.- Lurzoruaren hirigintza-sailkapena.

1.- Lurzoru-motak.

A.- Orioko udal-mugarteko lurak lurzoru-mota hauetan banatzen dira:

- * Hiri-lurzorua.
- * Lurzoru urbanizagarria.
- * Lurzoru urbanizaezina.

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

2.- Lurzoru-motak mugatzea.

Lurzoru-mota horien mugatzea Plan honetako "4. Plano orokorrak" dokumentuko "II.4. Lurzoruaren sailkapena" planoan jasotakoa da.

47. artikulua.- Plan Orokorraren bateragarritasunaren eta garapenaren plangintza formulatzea.**1.- Garapen-plangintza, hiri-lurzoruari dagokionez.**

Plan hau garatzeko hiri-lurzoruan sustatu beharreko plan berezien zerrenda eta horiek formulatzeko irizpide orokorrak eraginpeko hirigintza-eremuetako kasuan kasuko hirigintza-arau partikularretan ezarritakoak dira.

Osagarri gisa, finkatu egiten dira Plan Orokor hau onetsi eta indarrean sartu aurretik indarrean zeuden plan bereziak, hirigintza-eremuetako kasuan kasuko hirigintza-arau partikularretan aipatutakoak, arau horietan adierazitako moduan eta irismenarekin.

2.- Garapen-plangintza, lurzoru urbanizagarri sektorizatuari dagokionez.

Finkatu egin dira Plan Orokor hau onetsi eta indarrean sartu aurretik indarrean zeuden plan partzialak, hirigintza-eremuetako kasuan kasuko hirigintza-arau partikularretan aipatutakoak.

3.- Garapen-plangintza, lurzoru urbanizaezinari dagokionez.

Plan hau garatzeko lurzoru urbanizaezinean sustatu behar diren plan bereziak, hala badagokio, eta horiek formulatzeko irizpide orokorrak honako hauek dira:

- * Sarikola eremuko eta inguruko Plan Berezia.
Plan horren xede den eremua plana formulatzen denean zehaztuko da.
- * Beharrezkotzat jotzen diren beste plan berezi batzuk, zehazten diren helburuak lortzeko.

4.- Beste gai batzuk.

Plan honetako aurreikuspenak, udalerriko sistema orokorren sarean dauden zuzkidura publikoen hirigintza antolamendua arautzen dutenak eta beste administrazio batzuen eskumenekoak direnak (foru-errepideak, etab.) orientagarriak dira. Kasuan kasu eskumena duen administrazioak indarrean daude lege sektorialen arabera sustatzen dituen planen, proiektuen eta abarren bidez zehaztuko dira aurreikuspen horiek.

48. artikulua.- Sistema orokorren sarea eta haren egikaritzea.

Udalerriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak egikaritzea eta finantzatzea, eraginpeko lursailak lortzea barne, Plan honetan eta bere dokumentuetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, "2.2. Hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularrak" dokumentuan ezarritakoetara barne. Testuinguru horretan:

- 1.- Antolatutako hiri-zerbitzuen azpiegituren sare orokorrak (saneamendua, ur-hornidura, energia elektrikoa, telekomunikazioak...) egikartzeko eta finantzatzeko, indarrean dauden legezko xedapenetan, indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan, Plan honetan eta plan zein dokumentu finkatuetan eta/edo horiek garatzekoetan ezarritako irizpideak bete beharko dira.
- 2.- Hiri-lurzoru gisa sailkatuta dauden eta Plan honetan antolatutako espazio libre orokor (SO) berrietarako diren eta hirigintza-garapenak aurreikusten diren hirigintza-eremuetan edo -azpieremuetan dauden lursailak Udalak lortuko ditu, garapen horiek egikartzeko egiten dituen lagapenen bidez.

Lagapen horiek ez dute eraginik izango itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan dauden lursailek eratzen dituzten espazio libre orokorretan. Espazio horiek kostaldean

arloan indarrean dagoen legerian ezarritako araubide juridikoaren mende egongo dira (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra onartzen duen 876/2014 Errege Dekretua).

Espazio libre horiek guztiak (ILJPn daudenak barne) urbanizatzeko kostuak garapen horietan aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek ordainduko dituzte, legezko lagapenaren %15 izan ezik.

- 3.- N-634 errepidearen saihasbide berria Gipuzkoako Foru Aldundiak egikaritu eta finantzatuko du.

Erantzukizun horren barruan honako hauek sartzen dira: eraginpeko lurra eskuratzea, saihasbidea egikaritzea eta ordaintzea eremu osoan, Oria ibaiaren gaineko zubia barne.

- 4.- Orioko hilerria handitzeko lanak Orioko Udalak egikaritu eta finantzatuko ditu.

Erantzukizun horren barnean sartzen dira eraginpeko lurra lortzea eta lur horiek xede horretarako egokitzeko obrak egikaritu eta finantzatzea.

49. artikulua.- Egiturazko hirigintza-antolamenduaren zehaztapenen arau-lotura eta horren balizko doikuntza.

- 1.- Irizpide orokorra.

Egiturazko hirigintza-antolamendua arautzen duten zehaztapenek zehaztapen-mota horien berezko maila dute, eta horiek aldatu edo berrikusi ahal izateko, plangintza orokorreko espediente egin beharko da, hurrengo 2. eta 3. apartatuetan ezarritako tolerantzia-erregimena eta/edo balizko doikuntzak baztertu gabe.

- 2.- Egiturazko hirigintza-eraikigarritasuna.

- A.- Plan honetan araututako hirigintza-eraikigarritasuna gehienekoaren izaera du eta beherantz doitu ahal izango da bere antolamendu-proposamenen garapenaren eta egikaritzearen esparruan, baldin eta eraginpeko lurren baldintzatzaile geoteknikoetara egokitzeari, proiektatutako urbanizazioan eta eraikuntzetan ezarri beharreko sestrak eta lerroakadurak zehazteari, legezko xedapen sektorialetan ezarritako eskakizunak betetzeari (errepideak, trenbide-sareak, ibai-ibilguak, uholde-arriskua...), paisaia-inpaktuak edo inpaktu akustikoak ezabatzeari edo minimizatzeari lotutako arrazoiek edo beste edozein arrazoik justifikatzen badute.

Doitze hori eraikigarritasunaren kasuan kasuko erabileren ingurukoekin osatu ahal izango da, ondoriozko egoerara egokitzeko beharrezko eta justifikatutako baldintzetan.

- B.- Eraikigarritasuna zehazteko xedeetarako ere lehendik dauden eraikinak beren eraikuntza-parametroekin finkatzen diren kasuetan, arauzko eraikigarritasuna lehendik dagoenak eratuko duela ulertuko da, indarrean dauden legezko xedapenetan, hirigintza-plangintzan eta Plan honetan ezarritako nahitaezko eskakizunetara (patioen konfigurazioa) egokitzeko behar diren baldintzetan eta irismenarekin beherantz doituta.

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

- A.- Udalaz gairik planek eta proiektuek (lurralde-antolamenduko tresnak, etab.) eragiten dieten sistema orokorren (bideen eta abarren) mugatze zehatza eta behin betikoa proiektu horietan eta/edo horiek garatzeko sustatuko diren proiektuetan zehaztuko da. Kasu horietan, Plan honetako proposamenak plan eta proiektu horien ondoriozkoekin zuzen-

zuzenean doituatzat joko dira, baztertu gabe plan hau garatzeko sustatu behar den, hala badagokio, plangintza xehatua zehatz-mehatz eta behin betiko mugatzea.

B.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorri¹, plangintza xehatuak eta sistema orokorrak zuzenean egikartzeko obra-proiektuek doitu ahal izango dituzte Plan honetan ezarritako eremu, sektore eta zona globalen hirigintza-sailkapeneko eremu espazialen mugatzea, irizpide hauei jarraituz:

- * Doitzeak Plan Orokorrak ezarritako esku-hartzearen helburuak errespetatu beharko dituzte eta, hala badagokio, helburu horiek lortzeko modu hobea eta eraginkorragoa ahalbidetu.
- * Doitzeak Plan Orokorreko aurreikuspenak egokitzeko edo moldatzeko premiari lotutako interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dira, interes orokorreko arazo tekniko, ekonomiko edo juridikoak konpontzeko eta planteatutako hirigintza-helburuak modu hobe eta eraginkorragoan lortzea ahalbidetzeko.
- * Ezin izango dute eremuen, sektoreen eta zona globalen hirigintza-sailkapenaren eremu espazialen azaleraren %5etik gorako gehikuntzarik edo murrizketarik egin.
- * Sistema orokorren azaleraren murrizten eragiten badute, Plan Orokorrak haienezako ezarritako zuzkidura- edo eragiketa-helburuak eta betekizunak beteko direla bermatu beharko da, eta, hala badagokio, men egin beharko zaio eraginpeko administrazioaren nahitaezko txostenari. Ez da onartuko espazio libreen sistema orokorreko elementuen azalera murriztea.
- * Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile aplikagarriek ezarritako muga barruan, hirigintza-plangintzak eta lurzoru urbanizaezinean sistema orokorrak garatzen dituzten obra-proiektuek sistema horien okupazio-eremua aldatu eta/edo zabaltzeko ahal izango dute, eta eragina izango dute landa-zona global mugakideetan, haien trazadura eta elementuen xehetasun-konfigurazioan doitzeak ahalbidetzeko.

C.- Aurreko 9. eta 10. artikuluetan ezarritako hirigintza-erabilerak sistematizatzeko eta karakterizatzeko irizpideak eta beren edukia zehazteko irizpideak plangintza xehatuak birdoitu, egokitu eta osatu ahal izango ditu, kasuan kasu justifikatutako moduan eta irismenarekin, betiere plangintza horretan aurreikusitako erabilerak artikuluko horietan araututakoekin bat ez badatoz nabarmen.

Nolanahi ere, egokitzen horiek honelakoak izan beharko dute:

¹ 2/2006 Legearen "53.1. h" artikulua eta beste batzuk.

HIRUGARREN TITULUA.
HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHAZTAPENAK.

LEHEN KAPITULUA.
HIRIGINTZA-ERABILERA XEHATUAK.

50.- artikulua.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak eta edukia.

1.- Hirigintza-erabilera xehatuen motak.

A.- Izaerari edo edukiari erreparatuta.

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

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

ERABILERA-MOTA	ERABILERA-EGOERA		ERABILERA-MODALITATEA		ERABILERA-AZPIMODALITATEA	
1. erabilera: Bizitegia	1	Etxebizitza	---	---	---	---
	2	Egoitza komunitarioa	---	---	---	---
	3	Etxebizitzarekin pareka daitekeen ostatua	---	---	---	---
2. erabilera: Jarduera ekonomikoak	1	Industria-erabilerak eta antzekoak	1.1	1. kategoria	---	---
			1.2	2. kategoria	---	---
			1.3	3. kategoria	---	---
			1.4	4. kategoria	---	---
	2	Hirugarren sektoreko erabilerak	2.1	Turismo-ostatuko erabilerak	2.1.1	Turismo-erabilerako etxebizitzak
					2.1.2	Turismo-ostatuko establezimenduak: hotel-apartamentuak; apartamentu turistikoak; hotelak, pentsioak, aterpetxeak (turistikoak eta ez laguntzakoak), hostelak eta antzeko beste batzuk
					2.1.3	Turismo-ostatuko establezimenduak: nekazaritza-turismoko establezimendua, landetxea, kanpina eta antzeko beste batzuk
			2.2	Bulego-erabilera, erabilera teknologikoak eta antzekoak	---	---
			2.3	Merkataritza-erabilera	2.3.1	1. kategoria
					2.3.2	2. kategoria
					2.3.3	3. kategoria



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

ERABILERA-MOTA	ERABILERA-EGOERA		ERABILERA-MODALITATEA		ERABILERA-AZPIMODALITATEA	
3. erabilera: Ekipamendu komunitarioa.	1	Kirol-erabilera	---	---	---	---
	2	Irakaskuntzako erabilera	---	---	---	---
	3	Osasun-laguntzako erabilera	---	---	---	---
	4	Erabilera erlijiosoa	---	---	---	---
	5	Ostatu-erabilera – Laguntza emateko erabilera	5.1	Zuzkidura-bizitokia (Lurzoruaren Legea)	---	---
			5.2	Laguntza ematekoa	---	---
	6	Soziokulturala eta entretanimendukoa.	---	---	---	---
	7	Elkarteena	---	---	---	---
	8	Hiri- eta administrazio- zerbitzuak	---	---	---	---
	9	Gune zoologikoak eta antzekoak				
4. erabilera: Espazio libreak	---	---	---	---	---	---
5. erabilera: Komunikazioa eta garraioa	1	Oinezkoen zirkulazioa	---	---	---	---
	2	Bizikletazaleen zirkulazioa	---	---	---	---
	3	Ibilgailu motordunen zirkulazioa	---	---	---	---
	4	Tren-zirkulazioa	---	---	---	---
	5	Portu-erabilera	---	---	---	---
	6	Ibai-erabilera	---	---	---	---
	7	Aire-erabilera	---	---	---	---
	8	Aparkaleku-erabilera	---	---	---	---
6. erabilera: Hiri- zerbitzuen azpiegiturak	---	---	---	---	---	---





Orioko Udala

B.- Azpizona xehatuan duen garrantziari eta ezartzeko aukerari erreparatuta:

- * Berezko erabilera:
Kasuan kasu zehaztutako azpizonakatze xehatuaren erabilera nagusia edo berezkoa.
- * Erabilera baimendua:
Azpizona xehatu batean baimendutako berezko erabilera ez den beste erabilera alternatibo bat.
Behin ezartzea erabakitakoan, erabilera baimendua azpizona xehatuaren berezko erabilera izango da, erabilera osagarriak eta debekatuak zehazteko.
- * Erabilera osagarria:
Azpierrezu xehatu batean baimendutako erabilera, berezkoa eta baimendua ez dena, beste arrazoi batzuegatik horiei lagundu ahal eta/edo behar duena: indarrean dauden lurralde- eta/edo hirigintza-legeriaren eskakizunak, jardueraren sustatzaileak hartutako erabakia eta abar.
Erabilera osagarriaren ezarpena hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetara egokituko da, bai zenbatekoari eta/edo ehunekoari dagokienez (sestra gainea aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren %40 gainditu gabe), bai partzelaren eta/edo eraikinaren zati bakoitzean duen kokalekuari dagokionez.
- * Erabilera onartua:
Plan hau indarrean jarri aurreko hirigintza-egoerarekin bat datorren erabilera, baina Planean aurreikusitako berezko erabileren, erabilera baimenduen eta erabilera osagarrien artean ez dagoena, aldi baterako finkatzen dena Plan honetan edo Planak finkatutako plangintza xehatuan edo Plana garatzeko sustatu beharreko plangintzan ezarritako baldintzetan eta moduan.
- * Erabilera debekatua:
Zona global batean baimendu ezin den erabilera hartzen da halakotzat, haren izaerarekin eta helburu funtzionalarekin bateraezina delako.

C.- Bere autonomia eta/edo beste erabilera batzuekiko mendekotasunari erreparatuta, ezartzeari dagokionez:

- * Erabilera nagusia:
Hirigintzako azpizona batean modu independente eta autonomoan ezartzen den erabilera da.
- * Erabilera lagungarria:
Beste erabilera nagusi bati lotutako erabilera da, bai hari ematen dion zerbitzuagatik (aparkalekua, trastelekua, eraikinetako instalazio orokorrak edo komunak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak eta abar), eta bai, aurreko xedearekin parekagarria edo antzekoa izanik, lotura fisikoa izateagatik eraginpeko eraikinarekin, haren elementu komunitatik sartzen delako bertara.
Kontrakoa espresuki adierazten ez bada, erabilera nagusi bat baimentzeak haren erabilera lagungarrien baimen inplizitua ekarriko du.

D.- Araubide juridikoari erreparatuta:

- * Erabilera publikoa:
Titulartasun publikoko edo pribatuko ondasunen gainean (lursailak, eraikuntzak...) garatzen den erabilera da, baldin eta, bigarren kasu horretan, erabilera publiko hori hirigintza-plangintzan aurreikusita badago dagokion zortasunaren zehaztapenaren bidez eta dokumentazio grafikoan edo planoan berariaz adierazita badago. Nolanahi ere, aurreikuspen hori ondasun pribatuaren gaineko erabilera publikoa ezartzearekin osatu behar da, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoarekin bat.
- * Erabilera pribatua eta/edo ondarezkoa:
Erabilera publikoari lotuta ez dauden titulartasun pribatuko eta/edo ondarezko ondasunen gainean (lursailak, eraikuntzak...) garatzen den erabilera da. Urbanizazio pribatua egikaritzea, mantentzea, konpontzea eta berritzea jabetza pribatuari dagokio oso-osorik, eta sestra azpian lehendik dagoen eraikina, halakorik bada, iragazgaiztea eta babestea barne.

2.- Ekipamendu pribatuko tokiko hirigintza-estandarra betetzea.

Estandar hori antolatutako partzela xehatueta edozeinetan aurreikusitako ekipamenduetarako erabileren edo hirugarren sektoreko erabileren bidez beteko da, baldin eta aurreikusitako eraikigarritasuna ekipamendu horien berezko erabileretara bideratzen bada materialki.

3.- Erabilera xehatuaren modalitateak eta haien edukia doitzea edo osatzea.

Artikulu honetan azaltzen diren erabilera xehatuaren modalitateak eta horien edukia, hurrengo artikuluetan ezarria, erreferentzia-esparru irekia eta ez-baztertzalea eratzten dute.

Udalak testuinguru horretan espresuki sartu gabeko erabilerak adierazitako beste erabileren hirigintza-eraginekiko analogiaz tipifikatu eta tratatu ahal izango ditu (horien ezarpena baimenduz edo debekatuz).

Gainera, Plan hau garatzeko sustatutako hirigintza-plangintza xehatuak erabilera-mota horiek eta horien edukia doitu eta/edo osatu ahal izango ditu, justifikatuta egoki irizitako baldintzetan eta irismenarekin. Kasu horietan, plangintza xehatu horrek bere proposamenen eta plan honetako aurreikuspenen arteko koherentzia justifikatu beharko du.

4.- Beste aurreikuspen batzuk.

A.- Azpizona xehatu batean baimenduta dagoen erabilera bat edo berezko erabilera bat izaera bereko beste erabilera batekin aldatzeko, baldintza hauek betetzen direla justifikatu behar da aldez aurretik:

- * Ezarri nahi den erabilera berriaren egokitasuna, berezko erabileratzat edo erabilera baimendutzat hartzeko.
- * Erabilera berriarekiko lotura, gutxienez, azpizonan sestra gainean lehendik dagoen edo aurreikusten den eraikigarritasun osoaren %60 izatea.
- * Lehendik dauden gainerako erabilerak edo aurreikusita daudenak aurreikusitako berezko erabilera berriaren edo baimenduaren erabilera osagarrien araubidera egokitzea.

- * Horretarako eta kasuan kasu beharrezkotzat jotzen den beste edozein gai.

Justifikazio hori egin eta Udalarari aurkeztu beharko zaio, kasuan kasu dagokion aldeaz aurreko jakinarazpenaren edo baimen-eskaeraren testuinguruan; horrez gain, eraginpeko eraikuntzari, sestra gaineko guztizko eraikigarritasunari eta kasuan kasuko erabilerarako bideratuko den eraikigarritasunari edo aurreikusten denari buruzko analisi orokorra ere egin beharko da.

- B.- Azpizona xehatu batean erabilera osagarriak handitu edo aldatzeko edo mota horretako berriak ezartzeko, baldintza hauek betetzen direla justifikatu behar da aldez aurretik:

- * Erabilera horien egokitasuna, berezko erabileraren edo erabilera baimenduaren osagarritzat hartzeko.
- * Lehendik dauden edo aurreikusten diren erabilera osagarri guztiekiko lotura, gehienez, azpizonan sestra gainean lehendik dagoen edo aurreikusten den eraikigarritasun osoaren % 40 izatea.
- * Horretarako eta kasuan kasu beharrezkotzat jotzen den beste edozein gai.

Justifikazio hori egin eta Udalarari aurkeztu beharko zaio, kasuan kasu dagokion aldeaz aurreko jakinarazpenaren edo baimen-eskaeraren testuinguruan; horrez gain, eraginpeko eraikuntzari, sestra gaineko guztizko eraikigarritasunari eta kasuan kasuko erabilerarako bideratuko den eraikigarritasunari edo aurreikusten denari buruzko analisi orokorra ere egin beharko da.

51. artikulua.- Bizitegi-erabileraren eduki xehatua (1. erabilera).

1.- Bizitegi-erabileraren modalitateak.

A.- 1. egoera: etxebizitza.

- * Etxebizitzaren erabilera bera hartzen du, pertsona, familia edo bizikidetza-unitateen ostatu hartze egonkorrari lotuta.
- * Barne hartzen du etxebizitza partikularretako logeletan erabilera turistikorako ostatu ematea. Halakoetan, araudi sektorialeko zehaztapenak bete beharko ditu, zehazki, eraikuntza-baldintzei, etxebizitzaren azaleraren arabera okupatzaileen gehieneko kopuruari eta alokairuan eskaini beharreko gehieneko plaza-kopuruari buruz ezarritako zehaztapenak.

Gehieneko okupazioa gaindituz gero, jarduera kasuan kasuko turismo-ostatuko modalitateari lotuta dagoela ulertuko da.

Ostatu-jardueraren titularrak etxebizitzan erroldatuta egon behar du eta etxebizitzan bizi behar du.

Beti ere, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan aldez aurretik inskribatuta dagoela egiaztatu beharko da.

- * Etxebizitzaren ezaugarrien eta baldintzen arabera, etxebizitza-modalitate hauek bereizten dira:

- Etxebizitza kolaboratiboa.
Bizitegitarako eraikin batean dagoen etxebizitza, etxebizitza osoan edo zati batean familia-nukleorik eratu gabe zerbitzuak partekatzen dituzten eta araubide komun baten mende dauden pertsona-talde bat bizitzeko dena.
Egitura material eta juridikoa indarrean dauden eta/edo arlo horretan sustatzen diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitu behar da.
- Etxebizitza produktiboa.
Etxebizitza, zeinak bizitegitarako zatiaz gain, aldamenean edo alboan espazio bat duena, erregistroari dagokionez etxebizitzari lotua, bertan bizi diren pertsonen hirugarren sektoreko jarduera profesionala garatzeko aukera emango diona, aplikatzekoa den araudiaren arabera.
- Etxebizitza konbentzionala.
Indarrean dauden legezko xedapenetan horretarako ezarritako baldintzak bete eta aurreko modalitateetako batean sartzeko baldintzak bete gabe, etxebizitza horren berezko bizitegi-erabilerarako dena.

B.- 2. egoera: bizitegi komunitarioa.

Familiakoak ez diren edozein motatako pertsonaren edo kolektiboren ostatu egonkorra, laguntza ematekoa ez dena; honako mota hauetako eraikinak edo instalazioak dira: komentuak; apaizetxeak eta/edo egoitza erlijiosoak; egoitzak, tutoretzapeko apartamentuak, etxebizitza komunitarioak edo adineko pertsona autonomo edo mendekotasunik ez dutenentzako bestelako instalazioak; unibertsitate-egoitzak; ikastetxe nagusiak; aurrekoen parekoak diren beste edozein.

Bizitegi-erabilera espresuki baimentzen den eraikinetan, lokaletan edo espazioetan baino ez da baimenduko bizitegi komunitarioa ezartzea.

C.- 3. egoera: etxebizitzaren pareko ostatuak.

Bizitegitarako eraikuntzetan eta etxebizitzarekin parekagarriak diren baldintzetan hainbat kolektibori (babesik gabe dauden haurrak eta nerabeak, bazterturik edo gizarte-larrialdiko egoeran dauden pertsonak, indarkeriaren biktima diren emakumeak, adineko pertsonak eta abar) harrera- eta ostatu-zerbitzuak emateko ostatu-modalitate guztiak sartzen dira (harrera-etxebizitzak, emantzipazio-etxebizitzak, tutoretzapeko etxebizitzak eta apartamentuak, etxebizitza komunitarioak...), baldin eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera garatuak badira (urriaren 6ko 135/2105 Dekretua, gizarte-zerbitzuen euskal sistemaren prestazio eta zerbitzuen zorroari buruzkoa, etab.).

Nolanahi ere, tutoretzapeko apartamentuak etxebizitzarekin parekatzearen ondorioetarako, ezin izango da gaintitu indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako biztanle / azalera indizea (Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legearen 62. artikulua eta hura garatzeko edo ordeztzeko sustatzen diren xedapenak).

D.- 4. modalitatea: sasoikako langileentzako ostatua.

Nekazaritzako ustiattegietan sasoiko lanak egiten edo zerbitzuak ematen dituzten langileentzako ostatuak (azaroaren 28ko 248/2006 Dekretua). Konfigurazioari eta moldaerari dagokienez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitu behar dira.

2.- Erabilera lagungarriak.

Bizitegi-erabileraren erabilera lagungarritzat hartzen dira honako hauek:

- * Trastelekuak [gehieneko azalera: 13,50 m²(s)], instalazio-gelak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk.
- * Aparkaleku-erabilera edo ibilgailuak gordetzekoa, motordunak zein motor gabeak izan.
- * Estalitako eta estali gabeko kirol-instalazioak (igerilekua, frontoia, gimnasioa, etab.) partzelaren etxebizitzari edo etxebizitzetara lotuak.
- * Etxebizitza-komunitatearen erabilera komunetarako lokalak eta espazioak (funtzionalak, aisialdikoak, etab.), baldin eta juridikoki haiei loturik badaude.
- * Partzelako etxebizitzaren erabilera pribatiboko gas likidotuen deposituak.
- * Etxebizitzetara loturiko beste instalazio eta azpiegitura batzuk (igogailuak, eguzki-plakak, instalazio termikoak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak, komunikazio elektronikoaren azpiegiturak, etab.).

Erabilera horiek inplizituki baimendutzat joko dira etxebizitza erabilerarekin batera, berariaz kontrakoa adierazten den kasuetan izan ezik. Horiek ezartzeko, Plan honetan eta Plana garatzeko sustatu beharreko hirigintza-plangintzan, ordenantzetan eta abarretan horri buruz ezarritako baldintzak bete behar dira.

52. artikulua.- Jarduera ekonomikoetarako erabileren eduki xehatua (2. erabilera).

1.- 1. egoera: industria-erabilerak eta antzekoak.

A.- Definizioa.

Honako jarduera hauekin edo horien antzekoak direnekin loturiko materialak eta produktuak fabrikatzea, eraldatzea, konpontzea, garraiatzea eta biltegitratzea hartzen da industria-erabileratzat:

- * Era guztietako produktuak lortzeko eta eraldatzeko industriak.
- * Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko biltegiak, mezularitzak barne.
- * Makinak, txatarra, ibilgailuak edo materialak aire zabalean gordetzeko biltegiak eta gordailuak.
- * Ekoizpen-, ikerketa-, garapen- eta berrikuntza-laboretegiak edo -zentroak, haien ezaugarri eta baldintzatzaileak kontuan hartuta (manipulatutako materialak eta produktuak, zarata, salgaien mugimenduari, garraioari eta biltegitratzeari buruzko premia handiak, etab.) eragozpen bereziak sortzen badituzte.
- * Era guztietako ibilgailuak, makinak eta tresneria konpontzeko lantegiak.
- * Gasolina-zerbitzuguneak, erregaia hornitzeko unitateak eta ibilgailuak garbitzekoak, edozein dela ere hornitutako erregaia (petrolioaren deribatuak edo ez, gasa, etab.).
- * Era guztietako erregai-deposituak eta biltegiak.
- * Errepideko garraio-agentziak, eta kamioiak, autobusak eta beste ibilgailu edo makina-ibilgailu batzuk gordetzeko garajeak.
- * Nekazaritzako elikagaiak edo basogintzakoak eraldatzearekin lotutako nekazaritza-industriak.
- * Industria-erabilerarekin parekatu daitezkeen oinarritzko zerbitzuen erabilerak: garajeak, makineria-parkeak, hiri-zerbitzuen sareen zentroak eta antzekoak.

- * Erabilitako, manipulaturako edo zerbitzatutako materialengatik edo erabilitako elementu teknikoengatik pertsonetan eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak edo ondasunetan kalteak eragin ditzaketen produktuak fabrikatzeko eta eraldatzeko jarduerak, oro har.

Kanpo geratzen dira landa-erabileren artean sartzen diren lehen mailako baliabideen ustiapen-erabilerak (10. artikulua), nekazaritza-industriei dagozkien salbuespenekin.

Merkataritza edo, oro har, hirugarren sektoreko izaerako funtzioak beren baitan hartzen dituzten industria-jarduerak, industria-erabilerako lokaletan edo partzeletan ezartzeko ondorioetarako, industria-erabilera bakartzat hartuko dira. Hala ere, aipaturako erabileretara berariaz bideratzen diren sabai-azaleraz apartekotzat hartu ahal izango dira, horiei aplika dakiekeen araubidearen ondorioetarako.

B.- Modalitateak:

Baimendutako beste erabilera batzuei edo, oro har, pertsonen nahiz ingurumenari begira eragin ditzaketen deserosotasunak, kaltegarritasuna, osasungaitzasuna edo arriskugarritasuna aintzat harturik, kategoria hauetan sailkatzen dira industria-erabilerak:

a) 1. kategoria.

Norbanakoarenak diren nahiz izaera familiarra duten eta instalaturako potentzia mekaniko finkorik ez duten jarduera produktiboak biltzen ditu, 10 kW baino potentzia gutxiagoko makineria dutenak; hau da, inolako enbarazurik edo arriskugarritasunik sortzen ez dutenak. Jarduera gauzatzean erabilitako azalera kasu guztietan 125 m²(erabilgarri) baino txikiagoa izango da. Kanpoan honako soinu-maila hau eragingo dute gehienez: 40 dB(A) egunez eta 30 dB(A) gauez.

Kategoria honetako industria-erabilerak bizitegi-erabilerei, hirugarren sektorekoei eta ekipamendu komunitariokoei parekatutzat joko dira, eta nagusiki erabilera horietarako partzeletan eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

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

b) 2. kategoria.

Bizitegi-erabilerarekin, hirugarren sektoreko erabilerarekin edo ekipamendu komunitarioetarako erabilerarekin bateragarriak diren industria-erabilerak barne hartzen ditu, inguruko erabilerei konponezina den arriskurik, eragozpenik edo deserosotasunik eragiten ez dietenak (usainak, gasak, hautsa, zarata, dardarak, su-karga, etab.) eta, gainera, baldintza hauek guztiak betetzen dituztenak: 4 ZP baino gutxiagoko potentzia unitarioko makinak edo motorrak erabiltzea, 0,135 ZP/m²-tik gorakoa ez den potentzia instalatuko dentsitatea izatea, eta 250 m²-tik beherako azalera erabilgarria okupatzea.

c) 3. kategoria.

Tamaina ertain edo handiko industria-erabilerak eta biltegiatze-erabilerak jasotzen ditu, bete beharreko baldintzaren bat ez betetzeagatik lehen eta bigarren kategoriakotzat hartu ezin direnak, eta, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, bere produkzio-jarduera dela eta sortzen dituzten eragozpenengatik edota jarduera horretatik ondorioztatzen diren trafiko-eskakizunengatik (aparkalekua, produktuen karga, deskarga eta biltegiatzea...) egoitza-erabilerarekin bateraezinak direnak.

Zehazki, kategoria honetan sartuko dira ibilgailuak eta makineria konpontzeko lantegiak, guztira 100 m²(s) baino gehiago hartzen badute; txapa- eta pintura-lantegiak; materialak, txatarra, makineria eta aurrekoekin pareka daitezkeen beste elementu eta produktu batzuk aire zabalean biltegiatzeko eta gordetzeko jarduerak; gasolina-zerbitzuguneak; erregaia hornitzeko unitateak; automobilak aire zabalean garbitzeko instalazioak.

Plan honetan adierazitako salbuespenak baztertu gabe, bai eta hala badagokio eta aurretiaz behar bezala justifikatuta Plana garatzeko sustatutako plangintzan zehaztutako salbuespenak ere baztertu gabe, 3. kategoriako industria-erabilerak, oro har, ezarriko dira:

- * Jarduera ekonomikoetarako erabileretara bideratutako zona globaletan, Plan honetan zein plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan.
- * Nekazaritza-industriak landa-zona globaletan ere ezarri ahal izango dira, hirigintza-plangintzan eta Plan Orokor honetan bertan ezarritako baldintzetan, betiere aplikatzekoak diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileekin bateragarriak badira, eta hala badagokio, aplikatzekoak badira.

Bestalde, hauek dira aipatutako salbuespen horietako batzuk:

- * Gasolina-zerbitzuguneen (autoak garbitzeko instalazioak horiei parekatutako erabileratzat joko dira) eta erregaiz hornitzeko unitateen aldaeretan, erabilerak horiek lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailetan ezarri ahal izango dira, betiere bide-sistema orokor gisa kalifikatuta badaude. Era berean, eta salbuespen gisa, hirigintza-planeamenduak (Plan Orokor honek edo Plan honen garapenean sustatutako plangintza xehatuak) baimentzen dituen kasuetan, jarduera ekonomikoetara bideratuta ez dauden hiri-izaerako zona globaletan ere ezarri ahal izango dira.
- * Txapa eta pintura konpontzeko zerbitzuak dituzten motozikletak eta automobilak konpontzeko lantegiak eta aroztegiak bezalako jarduerak eta haien izaera eta hiri-inguruneari egiten dioten zerbitzua kontuan hartuta egokitzen jotzen direnak jarduera ekonomikoetara bideratuta ez dauden zona globaletan ezartzeko baimena eman ahal izango da, are bizitegi-zonetan ere, baldin eta osagarri gisa eta beste hainbat alderdiren artean:
 - Plan honetan edo Plan hau garatzeko sustatutako plangintzan osotasunean aipatutakoak bezalako erabilerak eta/edo horiekin bateragarriak direnak – besteak beste, bizitegi-erabilerak izan ezik– hartzea helburu duten eraikinetan ezartzea espresuki aurreikusten bada.

- Jarduera horiek garatzeak eta gauzatzeak ingurunearentzat ondorio kaltegarriak ekarriko ez dituela bermatzeko beharrezkoak diren neurriak zehaztu eta aplikatzen badira.

Horretarako, hirigintza-plangintzak (Plan honek berak edo Plan hau garatzeko sustatutakoak) eta, hala badagokio, dokumentu honen 5. artikuluan aipatutako udal-ordenantzek, adierazitako helburuak lortzeko kasuan kasu egokitzen jotzen diren eraikuntza eta erabilera horiek antolatze, eraikitze eta ezartzeko neurriak zehaztuko dituzte.

- * Zerbitzu publikoko industriak (hala nola errausketa-labeak eta, hala badagokio, beilatokiak) ezin izango dira inola ere ezarri bizitegi-partzeletan —lursail horietan baimentzen den eraikuntza oso-osorik bizitegiak bestelako askotariko beste erabilera batzuetara zuzentzen direnean izan ezik, eta, betiere, jarduera horiek haiekin bateragarriak badira—.

d) 4. kategoria.

Kategoria honetan sartzen dira bakar-bakarrik kokaleku espezifikoetan (ezartzeko haien egokitasuna justifikatu ondoren) onartu ahal izango diren industria-jarduera bereziki arriskutsu, kaltegarri eta osasungaitzak (produkzioak nahiz biltegiatzeko edo gordetzekoak).

Oro har, industria-erabilerako zona edo partzela espezifikoetan ezarri beharko dira.

Horrez gain, kategoria horretako nekazaritza-industriak eta itsasertza ustiatzeko industriak landa-zona globaletan ezarri ahal izango dira, hiri-plangintzan (Plan Orokor honetan, Plan Orokor honek finkatzen duen plangintzan, eta plangintza horren garapenean sustatzen den plangintzan) aurreikusten diren kasuetan, baldintzetan eta modalitateetan, betiere bateragarriak badira aplikatzekoak diren hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileekin.

Testuinguru horretan, itsasertza ustiatzeko industria-erabilerak, halaber, itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta harekin muga egiten duten lursailak integratzen diren landa-zona globaletan ezarri ahal izango dira, betiere lehen aditzera emandako baldintzak betetzeaz gain, kosta-arloan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzen badira —horiek aplikatzekoak diren neurrian eta irismenarekin—.

Kasu horietan guztietan, jarduera bera zein dagozkion erabilera lagungarriak (biltegiatzea, zamalanak, aparkatzea, etab.) partzelaren barruan eta/edo haiei lotzen zaizkien lursailetan garatu beharko dira oso-osorik.

Jardueraren baimena eta garapena osatzeko, beharrezko neurri zuzentzaileak ezarriko dira beti.

Industria-instalazioetako zaintzailearen etxebizitza (etxebizitza 1 partzelako) kategoria honetako industria-erabileren erabilera lagungarritzat jo ahal izango da. Nolanahi ere, berariaz aurreikusita egon beharko da horretarako baimena, bai Plan honetan, bai Plan hau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan.

C.- Industria-jarduera bat industria-erabileretako kategoria jakin batera esleitzean, instalatutako potentziaren gehieneko mugez gainera eta kasuan kasu ezarritako azalera eraiki (s) edo erabilgarri maximoaz gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak baloratuko dira orokorrean:

* Eragozpenak:

- Zarata sortzea (batik bat, lokalaren kanpoaldean eta inguruko lokaletan eragina duena).
- Beroa sortzea.
- Dardara sortzea.
- Hautsa sortzea.
- Hondakin-urak sortzea.
- Industria-hondakinak sortzea.
- Salgaien kargen eta deskargen bolumen handia.
- Aparkalekuen premiak.
- Ageriko instalazioak eta biltegiak.
- Langileen pilaketa.

* Ondorio kaltegarri eta osasungaiztasuna:

- Atmosferarako jaurtiketak.
- Industrietako hondakin-urak sortzea.
- Materia toxikoak manipulatzeko.
- Erradiazioak sortzea.
- Hondakin arriskutsuak sortzea.

* Arriskugarritasuna:

- Materialugarriak, sukoiak edo lehergarriak erabiltzea.
- Presio arriskutsuko ekoizpen-prozesuak eta ontziak erabiltzea.
- Erasotzaile kimikoen jario eta isurketak izateko arriskua izatea.
- Su-karga.

D.- Jarduera batean instalatutako potentziazat hartzen da elementu mekaniko mugikorak dituzten makina finko guztien potentziaren batura, ZP-tan neurtua. Zenbaketa horretatik kanpo geratzen dira jardueraren beraren berezko xedeaz bestelako funtzioa duten aire-erazgailuak, igogailuak edo antzeko instalazio mekanikoak, betiere horiek lokalaren giro-egokitzapen hobea eta egokitzapen funtzional hobea lortzea helburu badute, eta bertako langileek edo kanpoko jendeak erabiltzekoak badira. Nolanahi ere, instalazio horiei instalazio osoari eskatzen zaizkion neurri zuzentzaileak ezari ahal izango zaizkie.

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

F.- Industria-erabilerak kategoria jakin batean sailkatzeko, beti zenbatuko dira zama-lanak egiteko edo ibilgailuak konpontzeko tailerretan horiek jasotzeko erabiltzen dituzten espazio estaliak. Ez dira zenbatuko, aitzitik, garaje lagungarriko erabileretara bideratutako lokalen azalera.

2.- 2. egoera: hirugarren sektoreko erabilerak.

A.- Definizioa.

Merkataritzarekin, turismoarekin, zerbitzu pertsonalekin (herritarren bizi-kalitatea hobetzeko helburua dutenak), finantzekin eta profesionalekin zerikusia duten jarduerak biltzen ditu, bai eta aurrekoekin parekagarriak diren beste batzuk ere, mota horretako zerbitzuak emateko helburua dutenak.

B apartatuan aipatzen diren modalitateak eta azpimodalitateak sartzen dira.

Salbuetsi egiten dira hirigintza-plangintzan eta Plan honetan beste erabilera-mota batzuetan sartzen diren jarduerak (ekipamenduak...).

B.- Modalitateak:

Hirugarren sektoreko erabileren modalitate hauek bereizten dira:

a) 2.1. Turismo-ostatuko jarduerak.

Helburu horretarako diren ostatueta turismo-zerbitzuak erabiltzen dituzten pertsonen ostatu ematearekin edo aldi baterako egonaldia eskaintzearekin zerikusia duten jarduerak dira.

Arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan halakotzat hartzen direnak dira, modalitate guztietan: turismo-ostatuko establezimenduak (hotel-establezimenduak, apartamentu turistikoak, nekazaritza-turismoko establezimenduak eta landa-etxeak, aterpetxeak, kanpinak eta aurrekoen antzekoak) eta turismo-erabilerako etxebizitzak. Horien artean ez dira sartzen sorospen-ekipamendutzat hartzen diren eta ostatu egonkorretarako edo laguntza emateko soilik diren ostatu-jarduerak (3. erabilera, 5. egoera), ez eta erabilera turistikorako etxebizitza partikularretako geletan ostatu hartzea ere, salbu eta, araudi sektorialean ezarritakoaren arabera, ostatu gisa eskainitako plaza-kopuru maximoa gainditzen bada; kasu horretan, jarduera hotel-erabilera gisa garatu ahal izango da, eta mota horretako establezimenduei eskatzen zaizkien baldintza eta betebeharrak guztiak bete beharko dira.

Azpimodalitate hauek bereizten dira:

- * 2.1.1. Erabilera turistikorako etxebizitzak.
- * 2.1.2. Turismo-ostatuko establezimenduak, esaterako: hotel-apartamentuak, apartamentu turistikoak; hotelak, pentsioak, aterpetxeak (turistikoak eta ez laguntzakoak), hostalak eta antzeko beste batzuk.
- * 2.1.3. Turismo-ostatuko establezimenduak, hala nola nekazaritza-turismoko establezimenduak, landa-etxeak eta kanpinak eta horien parekoak.

Horiek baimendu eta ezartzeko, baldintza hauek bete behar dira:

- * Oro har:
 - Turismo-jardueren modalitate guztiak sektoreko legerian ezarritakoaren arabera garatuko dira, ustiapen-unitatearen printzipioaren arabera, eta titular bakar baten mende egongo dira. Pertsona horrek izango du administrazioaren aurrean jarduteko erantzukizuna, eta ostatu-unitate guztiak eta horien zati independenteak eta homogeneousak turismo-ostatuaren zerbitzuari lotuta egongo dira.
 - Nolanahi ere, Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan aldez aurretik izena emanda dagoela egiaztatu beharko da.
 - Erabilera xehatu nagusia bizitegia duten eraikinetan, turismo-ostatuko jardura oro bizitegi-erabilera etxebizitzetan azpian kokatu behar da. Hala ere, solairu berean ostatu emateko establezimenduak eta bizitegi-erabilera etxebizitzak egon daitezke, baldin eta sarbide eta komunikazio-gune independenteak badituzte.
 - Horrezaz gain, Plan Orokor honen beste artikulua batzuetan, hirigintza-arau partikularretan eta hura garatzeko sustatuko den plangintza xehatua ezarritako aurreikuspen orokor eta espezifikoetara egokituko dira.
- * "2.1.1. Erabilera turistikorako etxebizitzak" azpimodalitateari dagozkionak:
 - Erabilera turistikorako etxebizitzat hartuko dira arrazoi turistikoengatik edo oporregatik aldi baterako ostatu gisa eskaintzen edo merkaturatzen diren etxebizitzak, baldin eta Euskadiko Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroan hala inskribatuta badaude eta, azpiegitura-, hirigintza-, eraikuntza- eta eraikigarritasun-baldintzak bete arren, hirigintza-txostena lortu badute Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetan aurreikusitako erabilera araubideari jarraituz.
 - Erabilera nagusia bizitegi-erabilera duten eta lehendik dauden eraikinetako etxebizitzetan soilik baimenduko da horiek ezartzea; hau da, baldintza hauek betetzen dituzten etxebizitzetan: bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedulan onetsia izatea, lehen erabilera baimena edo haren baliokidea izatea, bai eraikuntzaren hasieratik, bai etxebizitzetan baimendutako erabilera bat aldatu ondoren eduki beharrekoa. Solairu bakar batean ezarri ahal izango dira, eta beti bizitegi-erabilera bat garatzen den solairuen artean behean dagoen solairuan. Hala ere, solairu berean erabilera turistikorako etxebizitzak eta bizitegi-erabilera etxebizitzak egon daitezke, sarbide independenterik gabe.
 - Erabilera nagusia bizitegi-erabilera duten etxebizitzetan, modu alternatiboan eta/edo modu osagarriak garatu ahal izango da turismo-ostatuko jardura hau.
- * "2.1.2. Turismo-ostatuko establezimenduak, hala nola: hotel-apartamentuak; apartamentu turistikoak; hotelak, pentsioak, aterpetxeak (turistikoak eta ez laguntzakoak), hostalak eta antzeko beste batzuk" azpimodalitateari dagozkionak:
 - Ezin izango da inola ere modu egonkor eta iraunkorrean bizi turismo-ostatuko establezimenduetan, eta, beraz, ezinezkoa izango da haietan erroldatzea.

- Gelak eta/edo logelak ezin izango dira beheko solairuan egon, Plan honek edo Plana garatzeko plangintzak solairu horretan etxebizitza-erabilera baimentzen duen kasuetan izan ezik.
- Jabetza horizontaleko erregimenean edo antzeko figuretan eraturako turismo-ostatuko establezimenduen kasuan, Jabetza Erregistroko ziurtagiriaren bidez egiaztatu beharko da establezimendua, osorik eta ostatu-unitate bakoitza, jabea edozein dela ere, hirugarren sektoreko erabilera-erabilera ekonomiko gisa atxikita dagoela turismo-erabilera, bai eta erabilera-eskubidea utzi diola enpresa ustiatzaileari ere.
- Egongela eta jangela-sukaldea duten eta logela edo logelak bereiziak dituzten apartamentu turistikoek, hotel-apartamentuek eta antzekoek, gela horietako batek, gutxienez, etxebizitzetako bizitzeko espazioek behar dituzten argi- eta bista-baldintzak bete beharko ditu.

- * "2.1.3.Turismo-ostatuko establezimenduak, hala nola nekazaritza-turismoko establezimenduak, landa-etxeak eta kanpinak eta horien parekoak" azpimodalitateari dagozkionak:

Horiek baimendu eta ezartzeko, indarrean dauden legezko xedapenetan eta lurralde-plangintzan, Plan Orokor honetan eta hura garatzeko, hala badagokio, sustatzen den plangintzan ezarritako aurreikuspenetara egokitu beharko da.

b) 2.2. Bulego-erabilera, erabilera teknologikoak eta antzekoak.

- * Bulego-erabilera:

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

- * Erabilera teknologikoak eta antzekoak.

Informazioaren eta komunikazioaren teknologien (IKT) sektorearekin zerikusia duten jarduerak ekonomiko emergenteak dira, bai eta, sektore ekonomiko zehatza edozein dela ere, ikerketarekin, diseinuarekin, argitalpenarekin, kulturarekin, multimedia-jarduerarekin, datu-baseen kudeaketarekin eta ezagutzarekin zerikusia dutenak ere. Besteak beste, honako hauek sartzen dira:

- Bioteknologiarekin, material berrien ikerketarekin, ingurumen-teknologiekin, ikerketa zientifikoko eta teknologikoko beste laborategi (hortz-protesiak egiten dituztenak eta abar barne) eta zentro batzuekin, irrati- eta telebista-ekoizpeneko zentroekin, soinua eta irudia grabatzeko estudioekin eta beste batzuekin zerikusia duten jarduerak.
- Honako hauen fabrikazioa: ordenagailuak eta beste ekipamendu informatiko batzuk; telekomunikazio-sistemak eta -ekipamenduak; material elektronikoak eta irrati-, telebista- eta komunikazio-ekipamenduak eta -aparatuak.

- Euskarri grabatuen erreprodukzioa (diskoak, disko trinkoak, programa informatikoak...).
- . Programa informatikoen (sofwarea...) garapena, produkzioa, hornidura eta dokumentazioa.
- . Telekomunikazio-sareen kudeaketa-, kontrol- eta adimen-softwarearen produkzioa.
- . Irrati-difusioa eta telekomunikazioak.
- . Kable bidezko transmisioaren garapena.
- . Internetaren sektorea.
- . Multimedia-sektorea.
- . Ikus-entzunezkoen sektorea.
- . Datuak prozesatzeko zerbitzuak, etab.
- . Posta elektronikoarekin zerikusia duten jarduerak.
- . Balio erantsiko zerbitzuak ematea (posta elektronikoa, datu-truke elektronikoa, EDI funtsen transferentzia elektronikoa, EFT, bideokonferentzia).
- . Ondasun eta zerbitzu digitalizatuen hornidura digitala.
- . Ekipamendu informatikoen mantentze-lana eta konponketa; zerbitzu teknikoaren prestazioa: hot-line (zuzeneko lerroa), laguntza, mantentzea, outsourcing, saldu osteko zerbitzuak.
- . Beste telekomunikazio-zerbitzu batzuk: telefonia mugikorrarekin zerikusia duten jarduera guztiak, satelite bidezko komunikazioak eta beste sektore batzuetako aplikazioak, esaterako, garraio- eta banaketa-sektoreetakoak.
- . Enpresa berriak sortzeko zerbitzuak.
- . Ezagutza oinarritutako eta lehiakortasuna hobetzeko beste jarduera batzuk (arlo teknologikoa, komertziala, finantzarioa, administratiboa, etab.).

Beren ezaugarri eta baldintzatzaileei erreparatuta (isuri kutsatzaile esanguratsuak; manipulaturako produktuetatik eratorritako kalteak eta eragozpenak; premia garrantzitsuak salgaiak mugitzea, garraiatzea eta biltegiratzea dagokionez, etab.), eragozpen bereziak sortzen dituzten aurreko jarduerak industria-erabileratzat joko dira.

c) 2.3. Merkataritza-erabilera:

* Honako hauek hartzen ditu barnean:

- Era guztietako gaiak eta produktuak merkaturatzea eta jendeari zuzenean saltzea: janari-edariak; ehunak, lurrindegiak, drogeriak, etxeko ekipamendua, liburutegiak, paper-dendak, inprimategiak eta abar. Elikadura-produktuak merkaturatu eta saltzeko instalazioak beste batzuekin osatu ahal izango dira, ekoizteko.
- Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, dastalekuak, pubak, jatetxeak, diskotekak eta dantzalekuak, jolas-aretoak, elkarte gastronomikoak, "txokoak", etab.
- Jendearentzako zerbitzu profesionalak eskaintzea: ile-apaindegiak; apaindegiak; masajistak; tindategiak; ikuztegiak; jantziak egin eta konpontzea; makina txikiak, etxetresna elektrikoak eta kontsumo-ondasunak konpontzeko lantegiak; eta abar.

- 750 m²(s) edo gutxiagoko azalera duten mezularitzak edo salgaien garraio-agentziak.
- Lagun egiteko etxe-abereen saltzea.
- Aurrekoen antzeko beste jarduera batzuk.
- Aurrekoen erabilera lagungarriak.

* Jendearentzako sarbideen, jendearentzako aparkaleku-zerbitzuaren eta maniobrak egiteko nahiz salgaien zamalanak egiteko behar duten espazioa kontuan hartuta, merkataritza-erabileren azpimodalitate edo kategoria hauek bereizten dira:

- 1. kategoria.
Hainbat merkataritza-jarduera biltzen ditu, 200 m²(s) baino gutxiago hartzen dutenak, bizitegi-erabilerekin, industrialekin, hirugarren sektorekoekin edo ekipamendu komunitariokoekin bateragarriak direnak, eta nagusiki horietarako diren partzeletan aparteko eskakizunik gabe ezar daitezkeenak.
- 2. kategoria.
Merkataritza-jarduerak, 200 m²(s) baino gehiago eta 1.000 m²(s) baino gutxiago hartzen dutenak; horiek bizitegi-erabilerak, industrialak edo hirugarren sektorekoak hartzeko partzeletan ezartzeko, kasuan kasuko arau partikularrak, plangintza xehatuak edo, horrelakorik ezean, Udalak lizentzia ematean ezarri ahal izango ditu baldintza espezifikoak jendearentzako sarbideei, merkantziei, aparkaleku-hornidurari edo zamalanetarako espazioen erabilgarritasunari buruz. Nolanahi ere, bide publikotik sarbide zuzen eta independenteaz ezarriko dira; sarbide hori, dena den, hainbat merkataritza-instalaziotarako izan ahal da batera, galeria komertzialen kasuan, esate baterako.
- 3. kategoria.
1.000 m²(s)-tik gorako azalera erabiltzen duten merkataritza-jarduerak. Horiek baimentzeko eta ezartzeko, beharrezkoa izango da berariaz aurreikusita egotea Plan honetako hirigintza-arau partikularretan, eta bete beharreko baldintza izango dute barruan beharrezko sarbide, aparkaleku eta maniobretarako guneak izatea. Era berean, zamalanak irizpide hauei jarraituz egingo dira:
 - Merkataritza-jarduera bizitegitarako eraikin batean badago, jarduera horiek eraikinaren kanpoaldean egingo dira, Udalak kasuan kasu ezartzen dituen baldintza espezifikoekin bat etorritik.
 - Merkataritza-jarduera hirugarren sektoreko eta/edo industriako erabileretarako den eraikin batean badago, jarduerak eraikinaren barruan egingo dira, Udalak kasuan kasu ezartzen dituen baldintza espezifikoekin bat etorritik.

Lehen eta bigarren kategoriako merkataritza-erabilerekin parekatutzat hartuko dira 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak, bulegoak, aisialdirako elkarteak edo elkarte gastronomikoen egoitzak, ausazko jokoaren aretoak, lokal itxietako kirol instalazioak, sendagile eta albaitarien kontsultak, hirugarren sektoreko hainbat erabilera, titulartasun pribatu nahiz publikoko irakaskuntza, osasun- edo sorospen- ekipamendua, erabilera soziokulturalak, aisialdi- edo erlijio- arlokoak.

Beraz, nagusiki merkataritza-erabilerak ezartzera bideratutako partzela edo lokaletan ezarriko dira beti, merkataritza-erabileretarako finkatutako baldintza beretan eta inguruabar hori berariaz definitu beharrik gabe, nahiz eta kasuan kasuko baldintza partikularrak ezarri ahal izango diren.

Beren ezaugarriak eta erabilitako, manipulaturako edo biltegitratutako material edo baliabideak direla eta eragozpen handiak sortzen edo pertsonen edo gauzen osasungarritasun edo segurtasunerako arriskuak dakartzaten merkataritza-erabilerak industria-erabilerari aplikatzen zaizkien ezarpen-arauak bete beharko dituzte, ingurumen- eta jardueren ezarpen-esparruan indarrean dauden xedapenek finkatutako irizpideen mende egon beharraz gain, inola ere.

C.- Beste zehaztapen batzuk:

- * Hirugarren sektoreko edo ekipamenduko (kiroletakoak, osasunekoak, aisialdikoak...) beste erabilera batzuei lotutako ostalaritza-erabilerak bai beste erabilera horien erabilera lagungarritzat, bai erabilera autonomotzat har daitezke, haien izaera eta baldintza espezifikoak kontuan hartuta.
Lehenengo kasuan (erabilera lagungarria), lokal eta/edo establezimendu osoa dagokion erabilera nagusiari lotuta dagoela ulertuko da. Bigarrenean (erabilera autonomoa), erabilera horretarako lokalaren zatia modu bereizian tratatuko da, esku hartzeko kasuan kasuko neurriak zehazteko.

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

- * Espazio berean batera garatutako merkataritza-jarduera bati edo gehiagori lotutako eraikigarritasuna, instalazioak, azalerak eta abar zehaztea honako irizpide hauetara egokituko da:
 - Jarduera horiei lotutako azalera eta instalazio guztiak modu unitarioan hartuko dira kontuan, beste jarduera osagarri batzuetara bideratutakoak barne (industriakoak, ekipamendukoak...), azken horietara modu espezifikoan bideratutako azalerak beraiei aplikatu beharreko baldintzak betetzeari dagokionez modu independentean kontuan hartzea baztertu gabe.
 - Jarduera horiei atxikitako espazio estali guztiak zenbatuko dira, honako hauek barne: galeriak eta oinezkoentzako espazio estaliak; bulego lagungarriak; biltegitratzeko guneak; lantegi lagungarriak; etab. Zamaletarako eta aparkaleku osagarriko azalerak, ordea, ez dira kontuan hartuko.
- * Hirugarren sektoreko erabilera lagungarritzat hartzen dira zerbitzu-instalazioak (ura ponpatzeko instalazioak zein biltegiak eta ur-saneamenduko, airea aireztatzeko eta egokitzeko instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak, etab.) aparkalekuak eta aurrekoen antzekoak.

- * Okupazio handiko ikuskizunen eta ostalaritzaren erabilerak, hala nola diskotekak, dantza-salak eta dantzalekuak, ikuskizun publikoen eta jolas-jardueren arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa betetzen duten lokaletan bakarrik kokatu ahal izango dira.

53. artikulua.- Ekipamendu komunitarioetarako erabileren eduki xehatua (3. erabilera).

1.- 1. egoera: kirol-erabilera.

- A.- Kirol edo kultura fisikoko jarduerak egin, irakatsi eta/edo erakustearekin zerikusia duten jarduerak biltzen ditu, bai eraikinetan garatutakoak (lokal itxietako kirol instalazioak: kiroldegia; gimnasioak; igerilekuak; etab.) bai horretarako berariaz egokitutako espazio libre edo estali gabeetan garatutakoak.

Jarduera osagarri hauek ere biltzen ditu: kirol-entitateen eta -kluben egoitzak, ostalaritza, aparkalekuak, etab.

- B.- Egoera honetan ez dira sartzen beste batzuen kirol-jarduera lagungarriak (irakaskuntzako ekipamenduak, bizitegi komunitarioak, laguntza ematekoak...), ez eta, beren ezaugarri eta baldintzatzaileak kontuan hartuta, beste egoera batzuetan sartzen direnak ere (erdi-eta goi-mailako kirol-irakaskuntzako jarduerak, etab., hezkuntza sistema ofizialean integratuak eta, horrenbestez, irakaskuntzako ekipamenduko erabileratzat hartzen direnak).

2.- 2. egoera: irakaskuntzako erabilera.

Pertsonen giza heziketarako eta heziketa intelektualerako irakaskuntza biltzen du, maila eta modalitate guztietan: Haur Hezkuntza, Lehen Hezkuntza, Bigarren Hezkuntza, Batxilergoa, Lanbide Heziketa, unibertsitateko irakaskuntza, arte- eta diseinu-ikasketak, musika- eta dantza-irakasle izateko ikasketak, arte plastikoetako eta diseinuko ikasketak, goi-mailako arte-ikasketak, kirol-ikasketak, helduen hezkuntza, akademiak, lanerako prestakuntzako lantegiak, kontserbatorioak, arte- eta lanbide-eskolak, irakaskuntzari lotutako ikerketa zientifikoko eta teknikoko zentroak eta aurrekoen antzekoak, modu ofizialean tipifikatuta egon ala ez.

Aurrekoen ikerketa-, zaintza-, garapen- eta administrazio-jarduera lagungarriak (jantokiak, kafetegiak, lanerako prestakuntzako lantegiak, aparkalekuak...) sartzen dira, bai eta funtzionamendurako beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak ere (irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

3.- 3. egoera: osasun-laguntzako erabilera.

Gaixotasun fisiko eta mentalen orientazio-, prebentzio-, informazio- eta zaintza-jarduerak biltzen ditu, horretarako beharrezkoak diren zerbitzu mediko, kirurgiko eta ospitalekoak eman eta antolatzeak barne, honako hauek garatuak (besteak beste eta adibide gisa aipatuak): ospitaleak, klinikak, gaixoen egoitzak, anbulatorioak, kontsultategiak, lehen mailako arretako eta prebentzioko osasun-zentroak, sorospen-guneak, kontsultak, psikiatria-zentroak, analisi

kliniko eta erradioterapiako zentroak, anbulantzia-zentroak, hematologia-zentroak eta, oro har, osasun-laguntzako zentro-mota guztiak.

Honako hauek ere erabilera honen parte dira: farmaziak; animaliekin zerikusia duten osasun-jarduerak (albaitaritzako kontsultategiak...), baldin eta landa-erabileratzat hartu behar ez badira.

Ez dira sartzen bulego edo kontsulta profesionaletan garatutako zerbitzu-medikoak, baldin eta, beren zerbitzu eta instalazioen arabera, ezin badira osasun-zentro edo -klinikekin parekatu (nahiz eta tamaina txikikoak izan); zerbitzu horiek bulego-erabileratzat hartuko dira (2. egoerako "2.2.1" modalitatea).

Jarduera horien guztien erabilera lagungarriak ere sartzen dira, beren funtzionamendurako beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak barne (irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

4.- 4. egoera: erabilera erlijiosoa.

Erljio katolikokoan artean eliza, basilika, katedral, ermita, kapera eta parrokia-zentroetan garatzen diren kultu-jarduerak edo erljio-prestakuntzako jarduerak hartzen ditu, bai beste edozein erlijiori lotutako zentroetan gara litezkeenak ere.

Era berean, jarduera horien guztien erabilera lagungarriak ere sartzen dira: komentuak, apaizetxeak, egoitza erlijiosoak eta antzeko beste batzuk, bai eta horien funtzionamendurako beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak ere (irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

5.- 5. egoera: ostatu-erabilera – laguntza emateko erabilera.

Honako hauek hartzen ditu bere baitan:

- * 5.1. Indarrean dagoen legerian araututako zuzkidura-bizitokiak, haien erabilera lagungarriak eta guzti.
- * 5.2. Laguntza emateko erabilerak:
 - Biztanle-sektore babesgabeei eta/edo mendekotasuna dutenei ostatu eta laguntza emateko erabilerak, laguntza ematea xede nagusi dutenak, baztertu gabe beste erabilera eta xede lagungarri batzuekin (sanitarioak...) osatzeko aukera hala badagokio.
Horien artean sartzen dira: gizarte-zerbitzuen euskal sistemari lotutako sorospen-instalazioak (ostatu-zerbitzuak; eguneko zentroak; honako hauentzako egoitzak: mendekotasuna duten adinekoak, desgaitasuna dutenak, gaixotasun mentala dutenak, arrisku- eta bazterketa-egoeran daudenak; babesik gabeko egoeran dauden adingabeak; etxean tratu txarren biktima diren emakumeak eta emakumeentzako beste bizitegi-zerbitzu batzuk, etab.); aterpetxe publikoak eta iragaitzazko bidaiarien etxeak; toxikomanoen orientazioa eta sorospena emateko instalazioak (informazio-zentroak, errehabilitazioa...).
 - Ongintza- eta gizarte-xedeetara bideratutako beste instalazio batzuk: Gurutze Gorria; DYA; Errepideko laguntza; aurrekoen antzeko beste entitate eta/edo jarduera batzuk.
 - Aurrekoen erabilera lagungarriak, funtzionamendurako beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak barne (irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

Aipatutako ostatu-erabilera eta laguntza emateko erabilera horiek modu berezitu edota nahasian ezar daitezke.

Gainera, zuzkidura-bizitokien eta ostatu-erabileren ezarpena eta garapena ustiapen-unitatearen printzipioari egokituko zaio, eta titular bakar baten mende egongo da. Administrazioaren aurrean izango du bere funtzionamenduaren ardura, eta ostatu-unitate guztiak eta haien zati independente eta homogeenak ostatu-zerbitzuaren prestazioari atxikita egongo dira. Irizpide horiek, halaber, ostatu-erabilerak dituzten laguntza emateko erabileretan ere aplikatuko dira.

6.- 6. egoera: erabilera soziokulturala eta entretenimendukoa.

Honako hauek hartzen ditu bere baitan:

- * Harremanetarako, aisiarako, dibertsiorako, atsedenerako eta/edo denbora libreaz gozatzeko eta antzekoetako aisialdiko jarduerak, honako hauetan garatzen direnak: zinema-aretoak, antzokiak; kontzertu-aretoak eta musika-entzunaretoak; bilera-aretoak; kasinoak; eskualdeko etxeak eta elkarguneak, egoitza gastronomikoak; gazte-lonjak; jolas-parkeak; zoologikoak; lorategi botanikoak; akuarioak; zezen-plazak; zirkoak, etab.
- * Ezagutzak zaindu, transmititu eta kontserbatzeko jarduerak, kultura sustatu eta erakusteko jarduerak, arte-sorkuntza eta -ikerketako jarduerak eta abar, honako hauetan garatzen direnak: liburutegiak, museoak, artxibategiak, erakusketa-aretoak, hitzaldi- eta kongresu-aretoak eta aurrekoen antzeko beste instalazio batzuk.

Jarduera horien guztien erabilera lagungarriak sartzen dira, beren funtzionamendurako beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak barne (irisgarritasun-instalazioak, ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak, etab.).

7.- 7. egoera: elkarteen erabilera.

Alderdi politikoek, sindikatuak, bizilagun-elkarteak, kultura- eta kirol-erakundeak, klubak, elkarte zibikoak, elkargo profesionalek, enpresa-, gremio- eta artisau-elkarteak eta abarrek taldean erabiltzeko egiten dituzten jarduerak biltzen ditu, eta jarduera horien erabilera lagungarriekin osatzen dira (haien funtzionamendurako beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak irisgarritasunekoak, ibilgailu elektrikoak kargatzekoak...).

Ez dira sartzen beste egoera batzuetan (kirola, soziokulturala...) sartzen diren elkarteen jarduera lagungarriak.

Klub edo elkarteentzako lokalak, baldin eta erretzaileentzako aretoak badituzte, beheko solairuan kokatuko dira, sarrera baino lehen atarte bat izango dute eta estalkiraino hodi eksklusibo bat ere bai kea ateratzeko.

8.- 8. egoera: hiri-eta administrazio-zerbitzuetarako erabilerak.

- A.- Jarduera instituzionalak, administratiboak eta herritarrei hiri-zerbitzu publikoak emateko jarduerak biltzen ditu, bai administrazio publikoak eta bere erakunde autonomoak garatutakoak, bai ekimen pribatuak garatutakoak.

Horien artean honako hauen instalazioak, egoitzak, bulegoak, ordezkaritzak eta abar sartzen dira: Toki Administrazioa, Foru Administrazioa, autonomia-erkidegoko administrazioa eta Estatukoa, eta horien erakunde autonomoak; enplegu-bulegoak; justizia-auzitegiak; auzitegiko institutu anatomikoak; informazio turistikoko zentroak; suhiltzaileak; merkatuak; postetxeak eta telegrafoak; hilerriak; aterpetxe eta kanpaleku turistikoko publikoak; hiltegi publikoak; babes zibila; Ertzaintzaren, udaltzaingoaren eta bestelako poliziaren polizia-etxeak eta egoitzak; kuartel militarra; espetxea; ibilgailuen udal-gordailua; bide-garbiketa; hileta-zerbitzuak (errausketa-labeak, beilatokiak...); aurrekoen antzeko erakunde eta/edo jarduera oro; aurrekoen erabilera eta instalazio lagungarriak, haiek ezartzeko eta garatzeko beharrezkoak (beren funtzionamendurako beharrezkoak diren instalazioak eta azpiegiturak —irisgarritasunekoak, ibilgailu elektrikoak kargatzekoak eta abar—).

Errausketa-labeak beti ezarriko dira industria-erabileretarako partzeletan.

- B.- Ez dira horien artean sartzen Plan honetan araututako hiri-zerbitzuen azpiegiturretako erabilerak.
- C.- Modalitate honetako ekipamenduetarako erabilerak azken horien antzeko baldintzetan ezarriko dira, baldin eta erabilera horien ondorioak eta eraginak (eragozpenak, zaratak eta bestelakoak), industria-erabileren parekoak badira (errausketa-labeen kasuan gertatzen den bezala).

9.- 9. egoera: gune zoologikoak eta antzekoak.

Animaliei ostatu eman, haiek mantendu, hazi eta/edo saltzeko jardueri dagozkien, gune zoologikoak izan ala ez, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera.

Lurzoru urbanizaezinean ezarriko dira, baina lagun egiteko etxeko animaliak saldu, zaindu eta/edo bizitzeko jarduerak izan ezik. Horiek ere hiri-lurzoruan ezarri ahal izango dira, baldintza hauetan:

- * Ekipamenduetarako erabilerak baimentzen diren bizitegi-eraikinetako eta hirugarren sektoreko eraikinetako beheko solairuetan:
 - Xede horretarako gehieneko azalera garbia: 20 m² (erabilgarri).
 - Txakur, katu eta antzeko animalien gehieneko kopurua: 10
- * Ekipamenduetarako erabilerak baimentzen diren industria-erabileretarako eraikinetan, baldin eta xede horretarako gehieneko azalera garbia 200 m² (erabilgarri) bada.
- * Hiri-espazio publikoetan:
 - Gehieneko azalera: 1.000 m².
 - Eraikinekiko gutxieneko distantzia: 50 m.
 - Instalazio lagungarri desmuntagarriak jarri ahal izango dira animaliak zaintzeko eta babesteko, bai eta espazioak behar bezala zainduta edukitzeko beharrezko tresnak gordetzeko eta babesteko ere.
- * Baimendutako zaintza- eta/edo egoitza-jarduerak egunez (eguneko zerbitzua edo garapena) soilik baimenduko dira.

54. artikulua.- Espazio libreetarako erabileren eduki xehatua (4. erabilera).

Honako hauek hartzen ditu bere baitan:

- * Aisiarako eta atsedenerako erabilera.
Biztanleen aisiara eta atsedenera bideratutako plaza (lorategiz hornituak eta/edo zolatuak), oinezkoentzako eremu, jolasgune, pasealeku, lorategi eta parkeei dagokiena da, bai eta hiri-ingurunean zein landa-ingurunean dauden eta apaintzera eta ikusiz goatzera bideratutako zuhaitzietan eta landarediari dagokiena ere.
Espazio horien erabiltzaileentzako zerbitzu-erabilera lagungarriak barne hartzen ditu: komun publikoak; baratzeak (lurzoru urbanizaezinean antolatutako espazio libreetan soilik); ostalaritza-erabilerak eta erabilera nagusiari lotutako eta/edo laguntzeko ekipamenduetarako erabilerak; sarbidea; aparkalekua; zerbitzu-azpiegiturak eta antzekoak.
- * Lurraldeko elementuen erabilera.
Ibai-ibilguz, itsaso eta lehorren arteko jabari publikoak, mendiez eta antzekoez gozatzearekin lotutako erabilera (aisia, atsedena...), espazio libreetarako erabileraren modura.

55. artikulua.- Komunikazio- eta garraio-erabileren eduki xehatua (5. erabilera).

1.- 1. egoera: oinezkoen zirkulazioa.

Pertsonak beren kabuz edo gorpil-aulkien bidez (eskuzkoak nahiz motordunak), haur-kotxez edo antzekoez kale, espaloi, pasealeku, bidexka, bide (hirikoak eta landakoak) eta abarretan mugitzeko jarduerak dira, mugimendu edo joan-etorri horiek eskusiboki, lehentasunez eta/edo beste mugikortasun-modalitate batzuekin batera baimenduta daudenean. Horien artean sartzen dira mugitzeko bitarteko mekaniko publikoak eta pribatuak: igogailuak, arrapalak, eskailerak, etab.

Oinarritzko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da erabilera orokorreko zonetan eta erabilera xehatuko azpizonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe.

2.- 2. egoera: bizikletazaleen zirkulazioa.

Pertsonak bizikleta bidez bidegorrien, pisten, kaleen, pasealekuen, bidexken, bideen (hirikoak eta landakoak) eta abarren barrena mugitzeko jarduerak dira, mugimendu edo joan-etorri horiek eskusiboki, lehentasunez eta/edo beste mugikortasun-modalitate batzuekin batera baimenduta daudenean.

Oinarritzko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da erabilera orokorreko zonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe.

3.- 3. egoera: ibilgailu motordunen zirkulazioa.

Pertsonak eta salgaiak kale, errepide eta antzeko bide batzuen barrena bitarteko eta ibilgailu motordunen bidez mugitzeko jardura da, bai publikoak (garraio publikoa bere zentzu zabalenean; taxia eta tranbia barne, beteak beste) eta bai pribatuak (autoa, furgoneta, kamioia, motorra...).

Modalitate horretatik kanpo geratzen dira mugikortasun urriko pertsonentzako mugitzeko bitartekoak, hala nola oinezkoen zirkulazio-erabileran sartzen diren gurpil-aulki motordunak edo horien antzeko beste batzuk.

Oinarrizko zerbitzu-erabileraren izaera du eta baimendutzat joko da erabilera orokorreko zonetan, inguruabar hori berariaz adierazteko premiarik gabe. Landa-eremu globaletan, oinarrizko zerbitzu-erabileratzat jotzeko, besteak beste, dokumentu honetan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

4.- 5. egoera: tren-zirkulazioa.

Sestra gainean zein sestra azpian dauden trenbideak eta tren-azpiegiturak (geltokiak, garelekuak, zerbitzu-eremuak, trenbide-maniobrak egiteko eta/edo garraio intermodala egiteko eremuak...) erabiliz joan-etorriak egitea (pertsonak) eta salgaiak garraiatzea da, honako azpiegitura hauen bidez, besteak beste, osatuta: trenbide-materiala eta -makinak gordetzeko eta konpontzeko lantegiak eta horien garapenarekin eta jarduerarekin lotutako gainerako instalazioak, horien guztien erabilera lagungarriak barne.

Barne hartzen dira tren metropolitarraren (metroa) eta tranbiaren bide eta instalazioak (bide sarean ezarri daitezkeela baztertu gabe).

5.- 5. egoera: portu-erabilera.

Itsasontziak atrakatzeko, ainguratzeko eta itsasontziak kargatzeko eta deskargatzeko jarduerak dira, bai eta indarrean dauden legeko xedapenek portu-espazioetan baimendutako erabilera eta jardura lagungarriak ere.

6.- 6. egoera: ibai-erabilera.

Udalerriko itsasadarraren eta ibi-ibilguen barrena pertsonen joan-etorria eta salgaien garraioa sartzen dira, horretarako beharrezkoak diren ontziak, elementuak eta abar erabiliz.

Jarduera horiek garatzeko behar diren plataformak, instalazioak eta erabilera lagungarriak ere sartzen dira.

7.- 7. egoera: aire-erabilera.

Aireko baliabideen bidezko pertsonen joan-etorria eta salgaien garraioa sartzen dira.

Jarduera horiek garatzeko behar diren plataformak eta instalazioak ere sartzen dira (helikopteroak lurreratzekoa...).

8.- 8. egoera: aparkaleku-erabilera.

A.- Sestra gainean edo azpian kokatutako eta jabari publiko edo pribatuko espazio estali gabe edo estalietan, ireki edo itxietan ibilgailu motordunak eta ez motordunak (automobilak, autobusak, kamioiak, motorrak, bizikletak, haur-kotxeak, gurpil-aulkiak, etab.) aparkatzea da. Aparkaleku konbentzionalak nahiz robotizatuak hartzen ditu erabilera horrek.

B.- Aparkaleku-modalitate mota hauek bereizten dira:

- * Titulartasun- eta erabilera-erregimena kontuan hartuta, bertakoentzako aparkalekuak eta txandakako aparkalekuak, eta espazio eta instalazio bereizi edo mistoetan ezar daitezke. Modalitate horiek egokitzen jotzen diren beste batzuekin osatu ahal izango dira (aldirietako aparkalekuak, etab.).
- * Beste erabilera batzuekin lotura duen edo ez kontuan hartuta:
 - Aparkaleku lagungarriak, izaera horrekin antolatzen direnak eta/edo beste berezko erabilera baimenduen eta abarren zuzkidura osagarri gisa antolatzen direnak erabilera horietarako diren azpizona xehatueta¹.
 - Aparkaleku-erabilera autonomoak, bai azpizona xehatu batean berezko erabileratzat edo erabilera baimendutzat antolatzen direnak, bai aurrekoen izaera lagungarria gainditzeko duten eskaera orokorreari erantzuteko antolatzen direnak.

C.- Espazio itxietan kokatutako aparkalekuen erabilera lagungarritzat jotzen dira komunak, instalazio-gelak eta antzekoak, baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak ere. Ez dira halakotzat jotzen erregai-hornidurarako erabilerak, gasolina-zerbitzuguneak eta ibilgailuak konpontzeko lantegiak.

Instalazio horietako batzuk ere (komunak, etab.) espazio estali gabeetan kokatutako aparkalekuen erabilera lagungarritzat jo ahal izango dira, halakotzat jotzen direla eta horien premia dagoela justifikatzen den kasu guztietan.

56. artikulua.- Zerbitzu-azpiegituren erabilera eduki xehatua. (6. erabilera).

1.- 1. Egoera: ur-hornidurarako azpiegiturak.

Edateko uraren urtegiak, araztegiak, hornidura-arteriak, biltzeiratzeko deposituak eta banaketa-sareak hartzen ditu, baita aurrekoen erabilera lagungarriak ere.

Halaber, ur beroa edo hoztua ekoizteko eta banatzeko instalazioak ere (eguzki-plakak...) sartzen dira.

2.- 2. Egoera: saneamendurako eta hondakin-urak arazteko azpiegiturak.

Honako hauek hartzen ditu: euri-urak edo hondakin-urak drainatzeko eta biltzeko sareak; saneamendu-sareak eta hondakin-urak araztekoak (kolektoreak...); hondakin-urak tratatzeko eta arazteko instalazioak; aurrekoen erabilera eta elementu lagungarriak (ponpatze-estazioak, gainezkaideak, jariatze-tangak, torlojuak, erpinak, etab.).

3.- 3. egoera: energia ekoizteko eta hornitzeko azpiegiturak.

Honako hauek hartzen ditu: askotariko energiak ekoizteko eta biltzeko instalazioak eta sareak (plaka fotovoltaikoak eta eguzki-plakak eta instalazio eolikoak barne...); energia elektrikoaren transformazio- eta banaketa-estazioak, -azpiestazioak eta -zentroak; energia elektrikoa hornitu eta banatzeko aireko eta lur azpiko sareak, baita argiteria publikoarenak ere; ibilgailu elektrikoak kargatzeko instalazioak edo elektro-hornigailuak; aurrekoen erabilera lagungarriak.

¹ Bizitegirako, industriarako, hirugarren sektorerako, ekipamendurako eta abarretarako partzeletan aurreikusitako aparkalekuen kasua da, betiere erabilera horiei lotutako zuzkidura gisa ezartzea aurreikusten bada.

Sare fotovoltaikoei konektatutako instalazioak sartzen dira.

4.- 4. egoera: komunikazio elektroniko edo antzekoetarako eta seinalizaziorako azpiegiturak.

Honako hauek hartzen ditu: telefono-zentralak; instalazio igorgailuak eta era guztietako antenak; faroak eta antzeko beste batzuk; instalazio-mota horri lotutako sareak, datuak transmititzekoak barne; aurrekoen erabilera lagungarriak.

5.- 5. egoera: erregai-hornidurarako azpiegiturak.

Honako hauek hartzen ditu: gasbideak eta jendeari zuzenean hornitzeko gasaren banaketa-sareak eta ekoizpen-, tratamendu-, erregulazio- eta biltegitratze-instalazio erantsiak.

Zuzeneko erabiltzaileentzako erregai-biltegiak ere sartzen dira, bai petrolioaren eratorri astunen (gasolioa, fuel-olioa...) biltegiak, bai gas likidotuen edo bestelako erregaien batzuen biltegiak.

Salmenta helburu duten era guztietako erregaiak ekoizteko eta biltzeko instalazioak, edozein modalitatekoak direla ere, industria-erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

6.- 6. egoera: hondakinak kudeatzeko azpiegiturak.

Hiri-hondakin solidoak bildu eta tratatzeko behar diren instalazioak hartzen ditu, hala nola edukiontziak eta bilketa-guneak, bilketa-sare pneumatikoak eta horien elementu lagungarriak, hiri-hondakin bereziak biltzeko zentroak (garbiguneak), hainbat eratako biltegitratze- eta tratamendu-instalazioak (konposta egiteko instalazioak, erraustegiak, zabortegeak eta bestelakoak), eta xede bererako beste instalazio batzuk, bai eta horiei dagozkien erabilera lagungarriak ere.

7.- Beste zehaztapen batzuk.

Era guztietako zerbitzuak (ura, saneamendua, energia elektrikoa, komunikazio elektronikoak, datuak, argiteria, gasa, hondakin-bilketa, eta beste batzuk, baita horien elementu lagungarriak ere) jendeari banatzeko sareak oinarrizko zerbitzu-erabileratzat hartzen dira, eta zona global eta azpizona xehatu guztietan baimentzen dira, inguruabar hori berariaz definitu beharrik gabe.

Zerbitzu-azpiegituren sareetako elementuak zonakatzean adieraziko dira, bakar-bakarrik lurzorua nabarmen hartu behar dutenean eta hartutako lurzoru horrek beste erabilera gainjarri batzuk ezartzeko aukera eragozten duenean.

**BIGARREN KAPITULUA.
AZPIZONA XEHATUAK.**

57. artikulua.- Kalifikazio xehatua eta azpizona xehatuen motak.

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehakatua udalerriko hiri-inguruneke zona globalak (hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria) azpizona xehatueta banatzean datza. Plan honek berak edo Planak

finkatutako edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuak zehazten du azpizona horiei dagokien eraikuntza- eta erabilera-araubide xehatua.

2.- Azpizona xehatuen motak.

Azpizona xehatuen mota hauek bereizten dira:

- a.- Bizitegi-partzelak:
 - * a.1. Alde Zaharreko bizitegi-partzela.
 - * a.2. Bizitegi-partzela komuna.
 - * a.3. Dentsitate txikiko bizitegi-partzela.
- b. Jarduera ekonomikoetarako partzelak:
 - * b.1 Industria.
 - * b.2 Hirugarren sektorea.
- c. Komunikazio- eta garraio-sareak.
 - * c.1.1. Bide-sarea.
 - * c.1.2. Aparkalekua.
 - * c.2. Portuko azpizona.
- d. Espazio libreak:
 - * d.1. Hiri-espazio libreak (SO).
 - * d.2. Hiri-espazio libreak (TS).
 - * d.3. Azaleko urak (hiri-ingurunea).
- e. Ekipamendu komunitarioetarako partzela.
- f. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Plan hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuak azpizona xehatu mota horiek birdoitu edo osatu ahal izango ditu, justifikatuztat jotzen diren modu eta irismenarekin.

3.- Azpizona xehatuen mugatzea.

Plan honen proposamenetik eta Plana garatzeko sustatutako plangintzatik ondorioztatzen diren azpizona xehatuak honako hauek dira:

- * Lehendik dauden partzela finkatuak, ikuspegi juridikotik eta hirigintzakotik berezituak eta hirigintza-tratamendu independentea izan dezaketenak (eraikitzeari edo osorik berreraikitzeari dagokionez).
Eraikitzeo unean eraikuntza-proiektu eta udal-lizentzia independenteak izan zituzten partzelak dira, gerora behar bezala baimendu edo justifikatutako bereizketak izan dituzten edota hirigintza-proposamenen ondorioz doitzea justifikatuta zuten kasuetan izan ezik. Horiez gain, egungo katastro-partzelak ere badira, haietan akatsak daudela justifikatzen den kasuetan izan ezik.
- * Plan honetan mugatutako partzela berriak.
- * Plan honetako antolamendu-proposamenak (birpartzelazio-proiektuak, etab.) egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuetan mugatzen diren partzela berriak.

Horri dagokionez, hirigintza-arau partikularretako "3. Zonakatze xehatua" planoan adierazitako mugatzeak ez badatoz bat irizpide horiekin, haien mugatze zuzena horien ondoriozkoa dela ulertuko da, eta plano horretan jasotako mugatzea egokituko da, haiekin bat.

4.- Bizitegi-partzelen araubide juridikoa eta hirigintza-alorrekoa.

Araubide hori honako irizpide hauen ondorio da:

- * Plan honetan mugatutako eremu eta azpieremuetan aurreikusitako garapen berrietan antolatutako bizitegi-partzela xehatuak etxebizitza babestuen edo sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotzen zaizkio, han ezarritako baldintzetan.
- * 2012ko Plan Orokorraren esparruan sustatutako eta hark finkatutako plangintza xehatuan antolatutako bizitegi-partzelak etxebizitza babestuen edo sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotzen zaizkio, plangintza xehatuan ezarritako moduan.
- * Plan hau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan antolatzen diren bizitegi-lursailen araubide juridikoa eta hirigintza-alorrekoa plangintza horretan zehazten dena izango da.
- * Plan honen bidez finkatu eta behin betiko edo behin-behinekoz etxebizitza babestu gisa kalifikatutako bizitegi-partzelak, eraikitakoak edo eraikitzen ari direnak, etxebizitza horien berezko araubideari lotzen zaizkio, kalifikazio horren esparruan etxebizitza bakoitzarentzat ezarritako moduan.

58. artikulua.- Zonakatze xehatu gainjarria.

- 1.- Plan Orokor honetan, Plan horrek finkatutako plangintzan eta/edo haren garapenean sustatu beharrekoan antolatutakoaren desberdinak diren bi azpizona xehatu edo gehiago sestra gainean eta/edo azpian gainjartzearen ondoriozko zonakatze xehatuaren araubidea.
- 2.- Azpizona xehakatu horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea aipatutako plangintzan bertan ezarritakoa da, baztertu gabe gainjartze horrek justifikatuta zehaztu diren eta/edo kasuan kasuko higiezin-konplexua konfiguratzearen eta formalizatzearen esparruan zehaztuko diren doitzeak, horien konfigurazioa egokia edo beharrezkoa den kasuetan.

59. artikulua.- Azpizona xehatueta hirigintza-araubidea arautzeko oinarritzko zehaztapenak.

1.- Alde Zaharreko bizitegi-partzela (a.1).

A.- Definizioa.

Bizitegi-kokagune zaharren berezko partzelak. Beren berezitasun eta interes historiko, kultural eta hirigintzakoa dela-eta zaindu behar diren eraikuntzak daude, bai eta nahiz eta berezitasun hori ez izan ordezka daitezkeen beste eraikuntza batzuk ere; nolanahi

ere, eraikuntza berriak ezinbestez egokituko dira bizitegi-kokagune horien berezko baldintza orokorretara.

B.- Hirigintza-araubidea.

Plan honetan ezarritakoa (dokumentu honen hirugarren tituluko lehen, bigarren, hirugarren, laugarren kapituluak, etab.), Plan honek finkatutako edo Plan honen garapenean sustatuko den plangintza xehatua ezarritako moduan osatua eta/edo birdoitua.

C.- Araubide juridikoa:

- * Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- * Erabilera publikoko zortasunaren mende dago, plangintza xehatu finkatua ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

2.- Bizitegi-partzela komuna (a.2).

A.- Definizioa.

Zabalgune zaharretako edo garapen berriko bizitegi-partzela bereizgarriak dira, sarbide bertikaleko gune komun baten edo gehiagoren gainean bertikalki eta horizontalki elkartutako bizitegi-erabileretara lehentasunez bideratutako eraikuntza-unitate batek edo gehiagok hartzen dituzten edo har ditzaketenak, "a.3" bizitegi-tipologiari dagokiona baino etxebizitza-kopuru handiagoa ezartzeko.

Eraikuntzak etxe-uhartearen tipologiakoak (itxia edo zati bat irekia, zenbaitetan patioa duena), irekiak (bloke edo dorre exentuat, atxikita ez daudenak) edo antzeko tipologiakoak dira edo izan daitezke.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (hirugarren tituluko lehen, bigarren, hirugarren, laugarren kapituluak, etab.), hirigintza-arau partikularretan eta/edo arau horietan finkatutako edo arau horien garapenean sustatuko den plangintza xehatua ezarritako moduan osatua eta/edo birdoitua.

C.- Araubide juridikoa:

- * Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- * Erabilera publikoko zortasunaren mende dago, Plan honetan, plangintza xehatua eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

3.- Dentsitate txikiko bizitegi-partzela (a.3).

A.- Definizioa.

Garapen txikiko eraikuntza irekiek, bakartuak edo atxikiak, hartzen dituzten edo hartu ditzaketen partzelak, batez ere etxebizitza-erabilerarako direnak, sarbidea nukleo komun bertikal baten bidez dutenak edo etxebizitza bakoitzeko sarbide bat dutenak, eraikuntza-unitate bat edo gehiago dituztenak, eta azaleran eraiki gabeko espazio erantsiak dituztenak, Planak aurreikusitako kasuetan izan ezik.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (hirugarren tituluko lehen, bigarren, hirugarren, laugarren kapituluak, etab.), hirigintza-arau partikularretan eta/edo arau horietan

finkatutako edo arau horien garapenean sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako moduan osatua eta/edo birdoitua.

C.- Araubide juridikoa:

- * Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- * Erabilera publikoko zortasunaren mende dago, Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

4.- Industria-erabilerako partzela (b.1).

A.- Definizioa.

Lehentasunez tipologia intentsiboko edo bakartuko industria-eraikinak ezartzeko partzelak, funtzionalki eta juridikoki enpresa batentzat edo batzuentzat direnak.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (hirugarren tituluko lehen, bigarren, hirugarren, laugarren kapituluak, etab.), hirigintza-arau partikularretan eta/edo arau horietan finkatutako edo arau horien garapenean sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako moduan osatua eta/edo birdoitua.

C.- Araubide juridikoa:

- * Erabilera pribatuko partzela da.
- * Erabilera publikoko zortasunaren mende dago, Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

5.- Hirugarren sektoreko erabilerako partzela (b.2).

A.- Definizioa.

Lehentasunez tipologia intentsiboko edo bakartuko hirugarren sektoreko erabilerak dituzten eraikuntzak ezartzeko partzela (turismo-ostatuko jarduerak, bulegoak, jarduera teknologikoak eta antzekoak, etab.), funtzionalki eta juridikoki enpresa batentzat edo batzuentzat direnak.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (hirugarren tituluko lehen, bigarren, hirugarren, laugarren kapituluak, etab.), hirigintza-arau partikularretan eta/edo arau horietan finkatutako edo arau horien garapenean sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako moduan osatua eta/edo birdoitua.

C.- Araubide juridikoa:

- * Titulartasun eta erabilera pribatuko partzela da.
- * Erabilera publikoko zortasunaren mende dago, Plan honetan, plangintza xehatuan eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

6.- Bide-sarea (c.1.1).

A.- Definizioa.

Bide-komunikazioko azpiegiturek eratutako azpizona, edozein dela ere mugitzeko erabiltzen den bitartekoa (ibilgailua izan edo ez; motorduna izan edo ez; oinezkoa, bizikleta, automobila; garraio publikoa edo pribatua; etab.), garraio-modu jakin batera modu eskusiboan edo lehentasunezkoan bideratua izan edo ez izan, eta baldin eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide-ardatz edo -elementu lineal bat behar badute eta erabiltzen badute (errepidea eta kaleak, galtzada eta espaloi eta guzti, hala badagokie; oinezkoentzako sarea; bidegorria; etab.).

B.- Hirigintza-araubidea.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Planak berak finkatutako plangintzan edo hura garatzeko sustatuko den plangintzan ezarritako moduan osatua.

Araubide hori, betiere, indarrean dauden eta aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoari egokituko zaio. Hori horrela, itsaso eta lehorren arteko jabari publikoan sartzen diren edo babes-zortasunak eragiten dien azpizonetako lursailetan, Kostaldeei buruzko Legean eta hura garatzeko sustatutako Erregelamenduan ezarritakoari egokituko zaio, eta debekatuta dago legeria horrekin bat ez datozen erabilerak ezartzea.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.

Araubide hori, betiere, indarrean dauden eta aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoari egokituko zaio. Hori horrela, itsaso eta lehorren arteko jabari publikoan sartzen diren edo babes-zortasunak eragiten dien azpizonetako lursailetan, Kostaldeei buruzko Legean eta hura garatzeko sustatutako Erregelamenduan ezarritakoari egokituko zaio.

Azpizona honetan sartzen diren itsaso eta lehorren arteko jabari publikoko lursailak zonaren berezko erabileretara bideratzeko, kostaldean arloan eskumena duen administrazioak horretarako propio eskumena ematen duen baimena eta/edo titulua igorri beharko du, indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen kasuetan eta baldintzetan. Horri dagokionez, ILJPren lursailak azpizona xehatu honetan sartzeko proposamenak ez du Kostaldean Administrazio hori baldintzatzen edo lotzen, eskumena emateko aipatutako titulua igortzeari dagokionez.

7.- Aparkalekuen azpizona (c.1.2).

A.- Definizioa.

Sestra gainean eta/edo azpian aparkaleku-erabileretara bideratutako eraikinak ezartzeko azpizona.

Gainazalean, sestra gainean aurreikusitako aparkalekuak haiei lotutako azpizona xehatuaren tipologiari atxikiko zaizkio ("a", "b", etab.).

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (hirugarren tituluko lehen, bigarren, hirugarren, laugarren kapituluak, etab.), hirigintza-arau partikularretan eta/edo arau horietan finkatutako edo arau horien garapenean sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako moduan osatua eta/edo birdoitua.

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

8.- Portuko azpizona (c.2).

A.- Definizioa.

Portuko erabileretarako azpizona.

B.- Hirigintza-araubidea.

* Eraikuntza-araubidea.

Araubide hori portuen arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoa da.

* Erabilera-araubidea:

- Berezko erabilerak: portuko erabilerak.
- Erabilera baimenduak eta osagarriak: portuen arloan indarrean dagoen legerian eta, osagarri gisa, plangintza xehatuan ezarritakoak.
- Erabilera debekatuak: portuen arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoak.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.

9.- Hiri-espazio libre orokorretara (SO) (d.1) edo tokikoetara bideratutako azpizonak (d.2).

A.- Definizioa.

Herritarren aisiara eta atsedenera bideratutako eta, hurrenez hurren, sistema orokor (d.1) edo tokiko (d.2) gisa kalifikatutako lorategi bihurtutako edo zuhaitzez estalitako espazioak (parkeak, lorategiak...) edo espazio zolatuak (plazak, jolasguneak, pasealekuak, oinezkoentzako beste eremu batzuk...).

Orioko Udalaren titulartasunekoak indarrean dauden hirigintza-xedapenetan araututako espazio libreen sistema orokorreko eta tokiko sistemako sareen kasuan kasuko estandarrak betetzera atxikita daude, Plan honek eta Planak finkatutako plangintza xehatuan edo hura garatzeko sustatutakoan ezarritako kasuetan. Horien artean sartzen dira erakunde horrek helburu horrekin lortu behar dituenak eta/edo aurreikusitako hirigintza-garapenak egikaritzeko testuinguruan esleitu behar zaizkionak.

Xede horretarako ez dira zenbatuko azpizona hauetan sartzen diren itsaso eta lehorren arteko jabari publikoko lursailak.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (hirugarren tituluko hirugarren, laugarren kapituluak, etab.), hirigintza-arau partikularretan eta/edo arau horietan finkatutako edo arau horien garapenean sustatuko den plangintza xehatuan ezarritako moduan osatua eta/edo birdoitua.

Araubide hori, nolanahi ere, indarrean dauden eta azpizona hauetan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoari egokituko zaio. Hori horrela, itsaso eta lehorren arteko jabari publikoan sartzen diren edo babes-zortasunak eragiten dien azpizonetako lursailetan, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio (Kostaldeei buruzko 22/1988 Legea eta 2014ko Erregelamendua), eta debekatuta dago legeria horrekin bat ez datozen eraikinak eta erabilerak ezartzea.

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

Araubide hori, betiere, indarrean dauden eta aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoari egokituko zaio. Hori horrela, itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan sartzen diren edo babes-zortasunak eragiten dien azpizonetako lursailetan, Kostaldeei buruzko Legean eta hura garatzeko sustatutako Erregelamenduan ezarritakoari egokituko zaio.

Azpizona honetan sartzen diren itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoko lursailak zonaren berezko erabileretara bideratzeko, kostaldeen arloan eskumena duen administrazioak horretarako propio eskumena ematen duen baimena eta/edo titulua igorri beharko du, indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen kasuetan eta baldintzetan. Horri dagokionez, ILJPren lursailak azpizona xehatu honetan sartzeko proposamenak ez du Kostaldeen Administrazio hori baldintzatzen edo lotzen, eskumena emateko aipatutako titulua igortzeari dagokionez.

10.- Azaleko urak babestera bideratutako azpizona (hiri-ingurunea / d.3).

A.- Definizioa.

Udalerriko hiri-ingurunean dauden ur-ibilguek osatutako azpizona.

B.- Hirigintza-araubidea.

Arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa, Plan honetan eta Planak berak finkatutako plangintzan edo hura garatzeko sustatutako den plangintzan ezarritako moduan osatua.

C.- Araubide juridikoa: erabilera publikoko azpizona da.

11.- Ekipamendu komunitarioetarako partzela (SO / TS).

A.- Definizioa.

Ekipamendu komunitarioko erabileretarako partzelak.

B.- Hirigintza-araubidea.

Dokumentu honetan ezarritakoa (hirugarren tituluko hirugarren, laugarren kapituluak, etab.), hirigintza-arau partikularretan eta/edo arau horietan finkatutako edo arau horien garapenean sustatutako den plangintza xehatua ezarritako moduan osatua eta/edo birdoitua.

Partzela honetako hirigintza-araubidea, betiere, indarrean dauden eta azpizonan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoari egokituko zaio. Hori horrela, itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan sartzen diren edo babes-zortasunak eragiten dien azpizonetako lursailetan, Kostaldeei buruzko Legean eta hura garatzeko sustatutako Erregelamenduan ezarritakoari egokituko zaio, eta debekatuta dago legeria horrekin bat ez datozen erabilerak ezartzea.

C.- Araubide juridikoa:

* Erabilera publikoko edo pribatuko partzela da (titulartasuna mota batekoa edo bestekoa izatearen arabera).

Araubide hori, betiere, indarrean dauden eta aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoari egokituko zaio. Hori horrela, itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan sartzen diren edo babes-zortasunak eragiten dien azpizonetako lursailetan, Kostaldeei buruzko Legean eta hura garatzeko sustatutako Erregelamenduan ezarritakoari egokituko zaio.

Partzela honetan sartzen diren itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoko lursailak zonaren berezko erabileretara bideratzeko, kostaldeen arloan eskumena duen administrazioak horretarako propio eskumena ematen duen baimena eta/edo titulua igorri beharko du, indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen kasuetan eta baldintzetan. Horri dagokionez, ILJPren lursailak azpizona xehatu honetan sartzeko proposamenak ez du Kostaldeen Administrazio hori baldintzatzen edo lotzen, eskumena emateko aipatutako titulua igortzeari dagokionez.

- * Titulartasun pribatuko ekipamendurako partzelak erabilera publikoko zortasunaren mende daude, Plan honetan, plangintza xehatua eta/edo hura egikaritzeko sustatutako dokumentuetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

12.- Zerbitzu-azpiegituren azpizona (SO / TS).

A.- Definizioa.

Hurrenez hurren, sistema orokor edo tokiko sistema gisa kalifikatutako modalitateetan hiri-zerbitzuen azpiegituren erabileretara bideratutako azpizona.

B.- Hirigintza-araubidea.

- * Eraikuntza-araubidea.

Kasuan kasu indarrean dagoen legerian aurreikusitako eraikinak eta instalazioak eraikitze baimena ematen da, antolamendu xehatua ezarritako baldintzetan eta/edo Orioko Udalak justifikatuta zehazten dituen baldintzetan.

- * Erabilera-araubidea:

- Berezko erabilerak: zerbitzu-azpiegituren erabilerak eta/edo zentroak.
- Erabilera baimenduak eta osagarriak: indarrean dagoen legerian ezarritakoak.
- Erabilera debekatuak: gainerakoak.

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

D.- Saneamendu-sareak eta haiei lotutako instalazioak, bai lehendik daudenak bai berriak, indarrean dauden eta kasuan kasu aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira, kostaldeen arloan indarrean daudenak barne (22/1988 Legearen 44.6 artikulua; 876/2014 Errege Dekretua; eta abar).

Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoko lursailetan eta jabari publikoko babes-zortasuneko eremuan dauden sareak eta instalazioak eskumena emateko dagokion tituluari, halakorik badago, ezarritako araubidearen mende eta Kostaldeen inguruko legezko xedapen horietan haientzat ezarritako araubide iragankorraren mende daude. Nolanahi ere, sare eta instalazio horiek itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoko lursailetan egon eta ezartzeko, eskumena edo baimena emateko dagokion titulua eskatu eta lortu beharko da, xedapen horietan aurreikusitako kasuetan eta moduan.

13.- Beste aurreikuspen batzuk.

Azpizona xehatutako eraikuntzaren eta erabileraren gaineko hirigintza-araubidea dokumentu honetako hurrengo artikuluetan ezarritakoa da, honela birdoituta edo osatuta:

- * Plan Orokor honetako "2.2. Hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularrak" dokumentuan adierazitako baldintzetan.
- * Plan honi erantsitako indarreko plangintza xehatuan eta/edo hura garatzeko sustatzen den plangintzan ezarritako baldintzetan.
- * Indarrean dauden legezko xedapen sektorialetan ezarritako aurreikuspenak eta baldintzak aplikatzearen ondoriozko baldintzetan eta irismenarekin.
- * Eraikin finkatuei eta/edo antolamenduzkoei dagokienez, egungo eraikuntza- eta erabilera-parametroekin baliozkotzen direnak.
Eraikin horiek Plan honetan azpierreku xehatuaren tipologiarako ezarritako hirigintza-araubidera egokituko dira:
 - Bere osotasunean, eraikina ordeztzen denean, birgaitze integrala egiten denean eta/edo berezko erabilera edo erabilera baimenduaren ordeztze, izaera bereko beste bat ezartzen denean.
 - Planteatzen diren birgaitze-jardueren eta/edo erabilera partzial edo puntualeko aldaketen irismenarekin eta ezaugarriekin justifikatutzat eta proportzionaltzat hartzen diren neurrian eta baldintzetan.

HIRUGARREN KAPITULUA. ERAIKUNTZA-ARAUBIDE XEHATUA.

Lehen atala. Zehaztapen orokorrak.

60. artikulua.- Parametroen definizioa.

1.- Partzelari dagozkion parametroak.

- * Hirigintza-partzela.
Sestra gainean eta/edo sestra azpian, lurgainean eta/edo lurpean honako helburu hauekin edo batzuekin hirigintza-tratamendu unitario eta berezituaren xede den lurzoru-unitatea: bere hirigintza-araubidea zehaztea (eraikigarritasuna, eraikuntza-parametroak, erabilera-araubidea...), bere hirigintza-konfigurazioa, -erabilera eta -funtzionamendua zehaztea (sarbideak eta irteerak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.) eta aurrekoen antzeko beste batzuk edo osagarriak.
Eta hori guztia baztertu gabe haren barruan tratamendu berezitua izan dezaketen eraikinak, finkak eta abar egon daitezkeela, haien proiektzio, eraikuntza, erregistro-konfigurazio, titulartasun eta abarren xedeetarako.
- * Partzela-lerrokadura.
Lurraren gainazalean zehaztuta, partzela mugatzen duen lerroa, beste partzela edo espazio (publikoak edo pribatuak) mugakide batzuetatik bereizteko.
- * Gutxieneko partzela.
Gutxieneko partzelazio-unitatea, indarreko legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan, eta plangintza hori garatzeko sustatutako dokumentuetan (birpartzelazio-proiektuak, etab.) ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa.

- * Partzelaren espazio librea.
Sestra gaineko eta/edo azpiko eraikinak hartu gabeko edo hartu ezin duen partzelaren azalera.

2.- Eraikuntzari dagozkion parametroak.

- * Eraikuntza-lerrokadura edo inguratzailearen planoa (sestra gainean eta azpian).
Sestra gaineko nahiz sestra azpiko eraikuntzaren oinplanoko okupazioa zehazten duen lerroa, baztertu gabe eraikuntzatik irteten diren elementu espezifikoaren antolamenduarekiko ezartzen diren tolerantziak. Lerrokaduraren bi aldaera hauek zehaztu dira:
 - *Nahitaezko lerrokadura.*
Eraikuntza edo fatxada-planoa antolatzeko nahitaez erabili behar den lerroa, baztertu gabe, ezarriz gero, mugimendu partzialen tolerantziak.
 - *Gehieneko lerrokadura.*
Eraikuntzak edo fatxada-planoak gainditu ezin duten lerroa, baztertu gabe, ezarriz gero, mugimendu partzialen tolerantziak.
- * Fatxada.
Gehienetan bertikala izan ohi den paramentu edo planoa, gehiago edo gutxiago inklinatutakoa ere izan daitekeen arren, eraikuntza kanpoaldetik ixten duena, hegalki gabe.
- * Tartea.
Alde batetik, partzela-lerrokaduraren eta, bestetik, sestra gaineko eta sestra azpiko eraikuntza-lerrokaduraren arteko distantzia.
Beste era bateko berariazko zehaztapenik ez badago, tartea sestra gaineko eraikuntza-lerroa edo fatxada-planoa du erreferentziazat, hegalki barne hartuta.
- * Atzeraemangunea.
Eraikuntza-lerroaren edo fatxada-planoaren barrualderantz sartzen den fatxadaren zatia edota azalera horren eta fatxada atzeratuaren arteko distantzia.
- * Hegala.
Goiko solairuetan eraikuntza-lerroa edo fatxada-planoa gainditzeko duen eta pertsonak okupatzeko posible egiten duen plataforma zapalgarria duen eraikuntzako elementua.
Aurrealdea eta alboak irekiak zein itxiak izan daitezke.
Ez dira halakotzat hartuko eraikuntza-lerroa edo fatxada-planoa gainditzeko duten plataforma okupagarriak ez duten erlaitzak edo elementu apaingarriak.
Hegal-sakonera esaten zaio, alde batetik, kanpoan dagoen ertzaren eta, bestetik, eraikuntza-lerroaren edo fatxada-planoaren artean dagoen distantziari.
Honako aldaera hauek bereizten dira:
 - *Balkoia.*
Fatxada-planotik abiatzen den hegala, pieza bakarrerako dena eta forjatu edo erretilu irten batean kanporantz luzatzen dena.
 - *Balkoi jarraitua.*
Fatxada-planoko zenbait piezatarako den balkoia.
 - *Terraza.*

Eraikuntzaren azken solairuan edo solairuetan eta, hala denean, beheragoko solairuetan atzeraemanguneen ondorioz eratzen den sargunea, itxi gabea eta estali gabea.

- *Egutera.*

Barrunbe estalia, eraikuntzaren fatxadaren atzeraemangunearen ondorioz eratua, fatxada irekia eta perimetroaren beste hiru aldeetatik itxia, edo bi aldeetatik itxia ertzean badago, fatxadatik irteten den zatia barne, halakorik balego.

- *Begiratokia.*

Hegal itxia, fatxada-planotik abiatzen dena eta pieza bakarreko edo batzuetarako dena.

* Eraikuntza-lerroa edo fatxada-planoa.

Eraikuntzaren itxitura bertikalari dagokion planoak eta gehieneko bolumen inguratzaileak eratzen duten fatxadaren kanpoko azalera, hegalak kanpo utzita.

* Sakonera eraikigarria.

Alde batetik, eraikuntzaren fatxada nagusiaren edo kanpokoaren lerrokaduraren eta, bestetik, atzeko edo barruko fatxadaren lerrokaduraren arteko distantzia.

* Azalera:

- *Okupagarria.*

Sestra gainera eraikuntzak eta, hala badagokio, sestra azpiko eraikuntzak okupa dezakeen partzelaren azalera, hegalak kanpo utzita.

- *Okupatua.*

Fatxadaren azalerak edo eraikuntza-lerroak osatutako perimetro barruan geratzen den partzelaren azalera, hegalak kanpo.

- *Eraikigarria.*

Sestra gainera eta/edo sestra azpian eraiki daitekeen eraikigarritasuna, kontu horren inguruan hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa eta han ezarritako irizpideen arabera zenbatua.

- *Eraikia.*

Benetan egikaritutako eraikigarritasuna edo azalera, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan horri buruz ezarritako irizpideen arabera zenbatuta.

- *Erabilgarria.*

Lokal edo pieza baten paramentu bertikalen barruan geratzen den eraikigarritasuna edo azalera, xede duen erabilerarako zuzenean erabil daitekeena, eguteren azalera barne, halakorik bada.

Solairu edo eraikuntza baten azalera erabilgarria hura osatzen duten lokal edo piezen azalera erabilgarriaren baturak osatzen du.

* Altuera:

- *Eraikuntzarena.*

Eraikin baten eraikuntza-lerrotik eta/edo fatxada-planotik dagokion erreferentzia-elementura (erlaitza, gailurra...) doan altuera da, 62. artikuluan ezarritako irizpideen arabera neurtua.

- *Solairuarena.*

Ondoz ondoko bi solairuren forjatuen goiko aldean arteko distantzia bertikala da.

- *Altuera librea.*

Solairu bateko forjatuaren goiko aldearen eta solairu bereko sabaiko forjatuaren beheko aldearen arteko distantzia bertikala, egiturari neurtua.

- *Erabilgarria.*
Zoladuraren eta solairu bereko sabaiaaren akaberaren arteko distantzia bertikala.
- * Eraikuntza-profila.
Eraikuntzaren solairu-kopurua. Sestra gaineko eta azpiko solairu-kopurua har dezake.
- * Eraikuntzaren solairuak:
 - *Sotoko solairua:* beheko solairuaren azpian, erdisotoaren azpian edo sestra gainean eraiki gabeko eremu baten sestra azpian dauden solairuak dira. Altuera fatxadaren kasu guztietan, 1,00 metrotik beherakoa izango da solairuaren perimetroaren %50ean gutxienez; baldintza hori betetzen ez badu, erdisotoko solairutzat hartuko da.
 - *Erdisotoko solairua:* perimetroaren erdian gutxienez fatxadaren 2,00 metroko altuera duen solairua da.
 - Beheko solairua: perimetroaren %50 baino gehiagoan lurzorua muga hauen barnean duen solairua da: bide publiko edo espazio libre publiko zein pribatu perimetralen sestratik gehienez 1,00 metro gorago eta gutxienez 0,50 metro beherago, hain zuzen.
 - *Behegaina:* sotoaren gainetik dagoen solairua, beheko solairutzat hartzeko baldintzak betetzen ez dituen.
 - Solairuarte: beheko solairuetan, fatxadara iritsi gabe, ezar daitekeen solairu edo forjatu gehigarria, horietatik ez funtzionalki ez juridikoki bereizi ezin dena. Haren azalera ez da kontuan hartuko eraikigarritasunaren eta eraikuntza-profilaren ondorioetarako.
 - *Goiko solairua.*
Beheko solairuaren edo, baldin badago, behegainaren gainean kokatutako solairu oro. Horietan, goiko solairu komunez gain, bi aldaera espezifiko hauek bereizten dira:
 - *Atikoa:*
Eraikinaren goiko aldean dagoen edo dauden solairu atzeraemanak; parametro hauek dagozkie:
 - * Fatxadaren altuera 1,50 metrotik gorakoa.
 - * Fatxada-planoa eraikinaren plano orokorretik atzeraemana.
 - *Teilatupekoa:*
Eraikinaren azken solairua, forjatuaren edo estalki inklinatuaren taularen azpian zuzenean dagoena, altuera fatxadaren 1,20 metro baino gutxiago dena.
- * Estalkia.
Eraikinaren goiko aldearen itxitura, babestera bideratutakoa eta plano horizontalen, inklinatuen edo beste forma geometriko batzuen bidez konfiguratu daitekeena.
- * Estalkiaren malda.
Malda, partzelaren barrualderantz igotzen dena, estalkiaren bolumenaren inguratzaile baimendua konfiguratzeko duena, eraikuntzaren altuera neurtzeko goiko erreferentzia-mailak definitutako plano horizontalaren eta fatxadaren azaleraren arteko elkargunetik abiatuta.
- * Patioa.
Eraikuntza baten edo gehiagoren barruan edota fatxadaren lehendik dauden edo proiektatuta dauden espazio eraiki gabeak, bermatzeko, besteak beste, eraikuntza horietako etxebizitzaren, lokalen eta abarren bizigarritasun-baldintzak. Kasu batzuetan, patio horiek beheko solairuan eraiki ahal izango dira. Modalitate hauek bereizten dira:

- Fatxadara irekitako patioak
- Uharte-patioak
- Partzela-patioak
- Argi-patioak

Patio-mota horietako bakoitzak bat egiten du EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 80/2022 Dekretuan ezarritako ezaugarriekin eta baldintzekin.

Bi partzela edo gehiago hartzen dituzten eraikuntzek patio bera badute (lehen aipatutako edozein patio-modalitate dela ere) patio komun gisa kalifikatzen dira; eta partzela bakar bateko patioa bada, berriz, partzela-patio gisa.

61. artikulua.- Partzelari eta/edo lurzoruari buruzko parametro orokorrak.

1.- Urbanizazio-mailak.

- A.- Hiri-lurzoru finkatuen baliozkotu egin dira lehendik dauden urbanizazio-mailak (sestrak...), baztertu gabe birdoitu egin daitezkeela egungo eraikuntza ordeztzeko eta/edo, beharrezkoa balitz, xehetasun-azterketak edo urbanizazio-obren proiektuak formulatu ondoren behar bezala justifikatutako arrazoiak (irigarritasuna hobetzea...) badaude.
- B.- Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan (zuzkidura-jarduketaren mende), lehendik dauden urbanizazio-mailak (sestrak...) baliozkotu egin dira, baztertu gabe birdoitu egin daitezkeela honetarako: irigarritasun-arazoei, uholde-arriskuko arazoei eta bestelako batzuei aurre egiteko; Plan honetan, Planak finkatutako plangintzan edo Plana garatzeko plangintzan ezarritako antolamendu xehatua egokitzeko, xehetasun-azterketetan edo, hala badagokio, haietan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuetan ezarritakoarekin bat etortzeko.
- C.- Hiri-ingurunean egin beharreko jardueren lotutako hiri-lurzoruan, lehendik dauden urbanizazio-mailak baliozkotu egin dira, baldin eta jarduera horien lotutako helburuak lortzeko ez badu justifikatzen horien birdoitzea, planteatutako birgaitze-, leheneratze- eta berritze-helburuak lortzeko sustatzen diren plan eta proiektuetan ezarritako moduan eta irismenarekin (plangintza berezia, xehetasun-azterketak, urbanizazio-obren proiektuak, bestelako dokumentu eta proiektuak, etab.).
- D.- Urbanizazioa (eta, hala badagokio, urbanizazio berria) eraberritzeko eta berritzeko jarduerak eta/edo jardura integratuak egingo diren hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektoretan, urbanizazio-mailak antolamendu xehatua eta sustatuko diren xehetasun-azterketetan eta urbanizazio-obren proiektuetan zehaztuko dira.

2.- Gutxienerako partzela.

Plan honen ondorioetarako, gutxienerako partzela da Plan honetan edo Plana garatzeko sustatuko den plangintza xehatua partzelan eraikitzeko ezarritako gutxienerako baldintzak betetzen dituen.

3.- Titulartasun eta erabilera pribatuko partzelaren espazioak, ez-eraikigarriak sestra gainean.

Ez da baimenik emango titulartasun eta erabilera pribatuko partzela-zatietan sestra gainean eraikuntzak ezartzeko, baldin eta, partzelarako ezarritako hirigintza-araubidearen arabera,

sestra gainean eraikigarriak ez badira, salbuespen bakar batekin: ezarri ahal izango dira elementu desmuntagarriak eta/edo tolesgarriak, ainguraketa finko iraunkorrik gabeak, egunero kendu edo tolesteko aukera ematen dutenak (olanak, eguzkitakoak, etab.) eta komunitatearen barruan erabiltzeko den lokalaren eta/edo erabileraren zerbitzura daudenak.

62. artikulua.- Eraikinen altuera eta eraikinetako solairuen altuera fatxadaren neurtzeko irizpideak.

1.- Eraikinaren altuera neurtzeko irizpide orokorra.

Lur-eremuaren kotarik baxuena adierazten duen fatxadaren erdiko puntutik fatxada eta estalki-planoaren arteko elkarguneraino neurtuko da eraikuntzaren altuera. Neurketa egiterakoan ez dira kontuan hartuko horma-atalen eta teilatuaren elkargunea desitxura dezaketen erlaitzaren elementuak.

2.- Goiko erreferentzia-maila kasu berezietan:

- * Eraikinak hegaldun estalkia badu, neurketarako erabiliko den goiko erreferentzia-maila hegal horizontalaren barnealdeko aldea izango da.
- * Hegalkinak edo atzeraraemandako elementuak (atikoak) baldin badaude, hegalkinaren edo atzeraemandako elementuaren fatxada-azaleraren arabera egingo da neurketa.
- * Eraikuntzako elementuak edo apaingarriak badaude, baina haien guztien baterako luzerak ez badu fatxadaren perimetroa %15ean gainditzen, elementu horiek ez dira aintzat hartuko eraikuntzaren neurketa egiteko edo altuera zehazteko.
- * Plangintzak baimena ematen badu teilatupeko solairuan txapitulak eraikitzeo, txapitula horiek ez dira kontuan hartuko eraikinaren altuera neurtzeko.
- * Industria-erabilera edo hirugarren sektoreko erabilerak dituzten eraikinetan, sestra konputagarriaren gaineko azken solairuaren goiko maila (forjatuaren goiko aldea) hartuko da eraikinaren altuera neurtzeko erreferentzia-mailatzat, eta eraikinaren egiturako eta teilatuko elementuek hartzen duten altuera kanpoan utziko da.

3.- Eraikineko solairuen fatxadako altuera:

- * Erdisotoetan eta beheko solairuetan, haien sabaiko forjatuaren gaineko aldea hartuko da neurketa egiteko goiko erreferentziatzat, eta beheko erreferentziatzat, berriz, aurreko apartatuan eraikinaren altuerarako adierazitakoa.
- * Behegainetan eta goiko solairuetan, lurzoruko eta sabaiko forjatuen goiko aldean artean neurtuko da altuera.
- * Ganbara eta teilatupeetan, zoruko forjatuaren goiko aldea hartuko da beheko erreferentziatzat fatxada neurtzeko, eta goiko erreferentziatzat, berriz, eraikinaren altuera neurtzeko zehaztutakoa.

63. artikulua.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.

1.- Sestra azpiko eraikuntzak edo solairuak.

A.- Solairu horiek sotoa eta erdisotoa dira.

B.- Honako hauek eraikitzea baimentzen da:

a) Oro har:

- * Sestra azpian bi (2) solairu udal-mugarteko hiri ingurunean (hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatua) egiten diren eraikuntzetan.
 - * Sestra azpian solairu bat (1) lurzoru urbanizaezinean.
- b) Osagarri eta salbuespen gisa, komenigarria edo beharrezkoa dela justifikatu ondoren, aurreko aurreikuspenak birdoitu ahal izango dira Plan honetako hirigintza-arau partikularretan eta/edo antolamendu xehatua zehazteko edo beste helburu batzuetarako Plana garatzeko sustatu beharreko plangintzan ezarritako moduan.
- c) Gainera, "a" apartatuko aurreikuspenak gorantz birdoitu ahal izango dira, behar bezala justifikatuta, honako arrazoi hauek direla eta: teknikoak, geoteknikoak, hirigintzakoak (aparkaleku-eskaerei erantzutea, etab.), lehendik solairu gehiago izatea, etab.
- d) Sestra azpiko solairuen gutxieneko altuera erabilgarria hau izango da:
- * Erabilera nagusietarako solairuak: oro har, kasuan kasu ezartzeko ezarritakoa.
 - * Erabilera osagarrietarako solairuak (aparkalekua, trastelekua eta beste batzuk): 2,30 m; 2,00 m baimenduko dira habeak eta instalazioak jartzeko edo antzeko arrazoiengatik.
- e) Sestra azpiko solairuetarako sarbidea, baldin eta partzela sestra gainean eraikigarria bada, kasuan kasuko eraikinaren barruan edo beste eraikin mugakide baten barruan egongo da, eta ez da baimenduko xede horretarako alboko zuzkidura-espazio publikoak okupatzea.

Salbuespen gisa, orografiaren eta/edo eraikuntzaren baldintzek aurreko irizpidea aplikatzea eragozten eta/edo kaltetzen badute eta sotoa erabiltzeko irtenbide ez-eraginkorrak sortzen badituzte, beste sarbide-mota batzuk baimendu ahal izango dira, hirigintza-plangintzan, xehetasun-azterketetan eta/edo eraikuntza-proiektuetan horri buruz eta justifikatuta zehazten diren irizpideen arabera.

Eraikigarriak ez diren sestra gainea azpizona xehatueta, kasuan-kasuan egokitzen jotzen diren sarbideak baimenduko dira. Horretarako, justifikatu beharko da haiek egiteak ez duela eragin negatiborik ekarriko eremu publikoan eta haren ingurunean.

2.- Sestra gainea eraikuntzak edo solairuak.

A.- Halakotzat hartuko dira, adierazitakoarekin bat etorrira, sestra azpiko solairuen berezko baldintzak betetzen ez dituzten eraikineko solairuak. Zehazki, beheko solairua eta goiko solairuak dira, modalitate guztietan (arrunta edo konbentzionala, behegaina, atikoa).

B.- Solairuen altuera-baldintzak:

- a) Baldintza orokorrak:
- * Eraikin berriei dagozkienak.

- EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxiengoaren bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 80/2022 Dekretuan eraikin-mota horietarako ezarritakoak.
- * Lehendik dauden eta birgaitu behar diren eraikinei eta lehendik dauden eta erabilera aldatu behar zaien eraikinei dagozkienak.
EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxiengoaren bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 80/2022 Dekretuan jardueramota horietarako ezarritakoak.
 - * Lehendik dauden eta finkatuta dauden eta ordeztu behar diren eraikinei dagozkienak.
Lehendik dauden solairuek adierazitakoa baino altuera txikiagoa badute, eraikinaren guztizko altuera handitzea baimenduko da, solairu horiek adierazitako gutxiengoaren altuera izan dezaten. Irizpide hori ez da aplikatuko teilatupeko solairuen altueran, salbu eta solairu horiek eraikuntza erregularreko solairu badira eta baimendutako eraikuntza-profilaren parte badira.
- b) Beheko solairuari dagozkionak:
- * Eraikin berriei dagozkien irizpide orokorrak:
 - Gehieneko altuera libre: 5,00 m.
 - Gutxiengoaren altuera libre; 3,00 m.
 - Aurreko altuerak goitik edo behetik birdoituko dira, solairuaren erabilera eta horretarako ezarritako baldintzak kontuan hartuta.
 - Beheko solairua industriarako, hirugarren sektorerako edo ekipamenduetarako erabiltzen bada eta, gainera, goiko edo beheko solairuetan lokalak baditu, erabilera horietara bideratutako solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira, beharrezkoak izan daitezkeen egokitzapen funtzionalak egiteko, betiere ezarritako gutxiengoaren altuerak errespetatzen badira eta beheko solairu horrek aurrean duen kalearen maila (hogei zentimetro gora-behera) badu, gutxienez bost (5) metroko sakoneran.
 - * Lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira, baldin eta gehieneko edo gutxiengoaren altuera adierazitakoak baino handiagoa edo txikiagoa badute, baita birgaitu edo ordezkatzeko ere, salbu eta ordezeko eraikin berria eraikin mugakideen eraikuntza-parametroetara edo aurreko irizpide orokorretara egokitzen dela justifikatzen bada; nolana ere, horrek ez du inolako kalterik edo eragin negatiborik sortuko eraginpeko eraikuntzan.
- c) Goiko solairuei dagozkienak:
Altuera hori solairuaren erabilaren arabera ezarritako irizpideetara egokitu da.
- d) Okupazio handiko ikuskizunetara edo ostalaritza-erabileretara (diskotekak, dantza-salak, dantzalekuak...) bideratutako beheko solairuko lokalek, bai eta jardueraren horiei lotutako goiko edo beheko solairuetan dauden gainerako lokalek ere, ikuskizun publikoen eta aisia-jardueren arloan indarrean dagoen araudian ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, gutxiengoaren altuerari dagozkionak barne.

- C.- Bizitegitarako ez diren beheko solairuko lokalek sarbide independentea eta zuzena izan beharko dute, bai mugakide den espazio publikotik, bai eraikina dagoen partzelaren espazio libretik.
- D.- Indarrean dagoen antolamendu xehatuaren esparruan berariaz bestelakorik ezarri ezean, beheko solairuetan jarduera ekonomikoetarako eta/edo ekipamenduetarako solairuarteak egikaritzeko baimena ematen da, eraikin berrietan zein lehendik daudenetan.

Solairuarte horiek, betiere, erabilera nagusirako edo erabilera nagusiaren osagarrietarako erabiliko dira.

Horrezaz gain, baldintza hauek bete beharko dituzte:

- a) Solairuartearen azalera eraikia ezin izango da izan lokalaren azalera eraikiaren ehuneko hogeita bost (% 25) baino handiagoa. Lehendik dauden lokaletan, baldin eta solairuarteak badute eta ehuneko hori gainditzeko badute, haren ordezkapena dakarten obrak egin ahal izango dira, betiere haren neurriak eta antolamendua errespetatuz, eta hirugarren apartatu honetan eskatzen diren gainerako baldintzak betetzen badira.
- b) Kokatuta dagoen beheko solairuko lokalari modu zatiezinean lotuko zaio.
- c) Beheko aldean zein goialdean geratzen diren lokalen altuera erabilgarria ez da 2,20 metro baino txikiagoa izango.
- d) Solairuarteak ezin izango da fatxadaren islatu; beraz, gutxienez metro bat eta berrogeita hamar zentimetroko (1,50 m) tarteak utzi beharko dira fatxadaren barneko paramentutik.

4.- Baimendutako profiletik gorako eraikuntzak.

A.- Eraikinen estalkiaren gehieneko malda %35 izango da.

Gailurrak ez du ezein puntutan hiru metro eta erdi (3,5 m) gaindituko gehieneko altuera baino.

Aurreko aurreikuspenak fatxada guztietan aplikatuko dira, bai kanpokoetan bai barrukoetan, eraikinaren partzela-patioek eratzen dituztenetan barne.

B.- Ezarritako gehieneko eraikin-profila eta -altuera betetzen duten eraikuntzetan, estalkiaren gainetik honako hauek baino ezin izango dira ezarri eta/edo atera:

- a) Sabai-leihoak; eguzki-plakak eta -panelak.
- b) Tximiniak; aireztatzeko edo hozteko hodiak; antenak; telefoniako oinarri-estazioak eta komunikazio elektronikoetarako beste azpiegitura batzuk.
- c) Igogailuen instalazio-gelak, kasetoiak edo estalkira eta/edo aipatutako instalazioetara sartzeko elementuak.
- d) Igerilekuak eta antzeko kirol-instalazioak.
- e) Txapitulak, baimendutako kasuetan.

- f) Karelak, barandak eta apaindurazko erremateak, gehienez ere 1,5 metroko altuerarekin.
- g) Indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, estalkian jarri beharreko beste edozein elementu tekniko.

Elementu horiek bi baldintza-mota hauetara egokituko dira, behar bezala frogatutako arrazoiek beste irtenbide batzuk justifikatzen dituztenean izan ezik:

- * Horietako bakoitzaren gehieneko altuera 5,00 metrokoa izango da, eraikinaren gehieneko altueraren gainean neurtuta.
- * Osagarri gisa, eta komenigarria edo beharrezkoa dela justifikatu ondoren, estalki inklinatuan ezarriko diren "b" apartatutako elementuen gehieneko altuera 7 metrokoa izan daiteke, eraikinaren gehieneko altueraren gainean neurtuta.

Antenaren gehieneko altuera 7,00 metro baino handiagoa izan daiteke, betiere, hura beharrezkoa dela justifikatzeaz gain, hegazkineria zibilaren arloan eskumena duen administrazioaren aldeko txostena eskatu eta lortzen bada.

Eraikinaren gainerako elementu teknikoak, bai eta haiek gaitzeko espazioak ere, eraikinaren beraren barruan integraturik gelditu beharko dira, inolako arrazoirengatik haren itxura deformatzen duten irtengunerik ezarri gabe.

Estalkiaren eta haren instalazio eta elementuen multzoari proiektzio eta tratamendu bateratua emango zaio, inpaktu negatiborik (ikusmenekoa, paisaiakoa...) ez duela eragingo eta kalitate arkitektoniko orokorra bermatzeko baldintzetan.

Estalki lauko eraikuntzak ere aurreko irizpideetara egokituko dira.

Debekatuta dago teilatu-hegaletan petoak edo antzeko elementuak ezartzea.

- C.- Estalkiak estalki berdeen berezko konponbideen bidez tratatzeko baimena ere ematen da, baratzak edo antzeko elementuak ezartzeko barne, horiek ezartzeko behar diren instalazioekin osatuta.

Kasu horretan ere, estalkiaren multzoari proiektzio eta tratamendu bateratua emango zaio, inpaktu negatiborik (ikusmenekoa, paisaiakoa...) ez duela eragingo eta kalitate arkitektoniko orokorra bermatzeko baldintzetan.

- D.- Estalkian aireztatzeko eta argiztatzeko zabaltzen diren baoak estalki-planoan egokitu beharko dira, eta berariaz debekatuko da bertikalki egokitzea, kasu hauetan baimentzen diren txapitulak izan ezik:
 - * "a.3 Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-partzela" tipologiako eraikinak.
 - * Lurzoru urbanizaezinean dauden edo baimenduta dauden bizitegi-eraikinak.
 - * Aurrekoak ez bezalako tipologietako etxebizitza-eraikuntzetan dauden txapitulak, Plan honek finkatuak.

Horrezaz gain, bereziki zehazten diren eremu jakinetan, onartzen da terrazak teilatupeko espazioan zabaltzea, baldin eta elementu guztiak baimendutako estalki-profilaren azpian geratzen badira. Gehienez terraza bat egingo da etxebizitza bakoitzeko, 3,00 metroko zabalerakoa gehienez ere, eta mugakide izan daitekeen terrazarekiko 1,50 metroko tartera. Sakonerak estalkiaren maldaren arabekoak izango dira: gutxienez 1,00

metrokoak eta gehienez 2,50 metrokoak. Terraza-espazio horiek bizitegi-espazioen jarraipena izango dira, inoiz ez trastelekuena.

- E.- Estalki laua jartzea erabakitzen bada, gainean baimendutako elementu lagungarriak jarri ahal izango dira bakar-bakarrik; zehazki, estalki inklinatueta estalki-profilaren gainean oro har baimentzen direnak.
- F.- Hirugarren sektoreko erabilera edo/eta industria-erabilera duten partzeletan eginiko eraikinetan elementu bereziak egokitu ahal izango dira. Elementu horiek eraikinak hartzen duen azaleraren %20 hartu ahal izango dute gehienez ere, eta horretarako beste solairu bat eraiki ahal izango da kontuan hartutako oinarritzko profilaren gainean. Nolanahi dela ere, solairu hori konputagarria izango da baimendutako eraikigarritasunaren ondorioetarako.
- G.- Teilatupeko espazioan terrazak jartzeko baimena ematen da, hirigintza-arau partikularretan edo plangintza xehatuan hala adierazitako hirigintza-eremuetan, baldintza hauetan:
 - * Gehienez ere terraza bat baimenduko da etxebizitza bakoitzeko.
 - * Terrazaren elementu guztiek baimendutako estalki-profilaren azpitik geratu behar dute.
 - * Gehienez ere 3,00 metro izango da zabal.
 - * Jabegoaren mugatik gutxienez 1,50 metro banatuta egongo da; horrenbestez, bi terrazaren arteko gutxienerako tartea 3,00 metrokoa izango da.
 - * Sakonerak estalkiaren maldaren arabera izango dira: 1,00 metroko gutxienerako altueratik 2,50 metroko gehienerako altuerara.
 - * Terraza-espazioak etxebizitza-espazioen jarraipena izango dira, inoiz ez trastelekuena.
 - * Fatxadako baoen ardatz berean kokatuko dira. Elementu horren altuera teilatu-hegal horizontalaren bizkarrarekiko 3,00 metrokoa izango da gehienez, eta horren gainean jarriko dira estalkiko elementuak; estalkia berezia izango da kasu honetan, gehienez ere %70eko maldakoa, elementuaren diseinuaren arabera.

5.- Patioak.

A.- *Patio-motak.*

Patio-mota hauek bereizten dira:

- a) Fatxadara irekitako patioa.
- b) Uharte-patioa.
- c) Partzela-patioa.
- d) Argi-patioa.

B.- Bizitegi-eraikinetako patioak:

- a) Irizpide orokorra.

Patioak, edozein dela ere patio-mota, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan¹ eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzan eta Plan honetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.

b) Irizpide osagarriak.

* EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko Dekretua indarrean sartu baino lehen eraikitako eta finkatutako bizitegi-eraikinen dekretu horretan bertan jasotako aurreikuspenetara egokituko dira (bigarren xedapen iragankorra...).

* Aipatutako dekretuan ezarritako aurreikuspenek edo salbuespenek [10. artikulua, Lehen Xedapen Iragankorra (2. apartatua), etab.] eta dokumentu honen 133. artikuluan ezarritakoek eragiten dieten bizitegi-eraikinek, bai lehendik dauden eta finkatuak bai berriak, aurreikuspen eta salbuespen horiei lotutako patioak arautzen dituzten zehaztapenak bete beharko dituzte.

C.- Bizitegi-erabilera ez duten eraikinetako patioak:

a) Horien antolamendua eta moldaketa indarrean dagoen hirigintza-plangintzan eta Plan honetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da.

b) Aurreko aurreikuspenak bizitegi-eraikinetako patioak arautzen dituzten aurreikuspenekin osatuko dira, horiek aplikatzea bideragarria edo egokia edo neurritzkoa ez dela justifikatzen duten kasu eta egoeretan izan ezik.

D.- *Beste baldintza orokor batzuk.*

a) Estalkiko teilatu-hegalaren hegala, halakorik bada, hegal-mota guztietarako ezarritako dimentsiora egokituko da, ezarritako gutxieneko bista zuzena edozein dela ere.

b) Patioetako zoruak ura aise ibiltzeko moduan jarri behar dira, eta, horretarako, hustubideak jarriko dira. Debeak dago uren erabateko estankotasuna eta jariaketa bermatzen ez duen estaldura-material oro.

c) Partzela-patioek irisgarriak izan behar dute, patioak garbitzeko eta kontserbatzeko, zehazki, etxe edo eraikineko komunikazio-elementu komunetatik sartzeko aukera izan behar dute, salbu eta erabilera-eskubidea etxebizitza edo lokal jakin bati edo batzuei lotuta badago; kasu horretan, haietatik sartuko da.

d) Patioetako fatxadak estaltzeko materiala estetika-baldintzei buruz 131. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakora egokitu beharko da.

6.- Hegalak, atzeraemanguneak, teilatu-hegalak eta beste elementu batzuk.

1.- Hegalak izan daitezke itxiak (begiratokiak, galeriak) edo irekiak (balkoiak eta terrazak).

Plan Orokor honetako hirigintza-arau partikularretan, Planak finkatutako plangintzan eta Plana garatze aldera sustatu beharreko plangintza xehatua edo xehetasun-azterketetan eremu bakoitzerako zehaztutako neurriak bete beharko dituzte elementu horiek.

¹ EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, etab.

Dokumentu horietan bertan finkatuko da bai hegal horiek eta bai teilatu-hegalek gehienez ere zenbat atera ahal izango duten fatxadatik.

Aipatutako hirigintza-arau partikularretan zehaztuta ez dagoen kasuetan, hegaleen sakonera eta/edo gehienezko irtengunea baldintza hauek aplikatzearen emaitza izango da:

- * 1,20 metro, eraikuntza-lerrotik edo fatxada-planotik hasita.
- * Betiere, kale edo espazio publiko berera ematen duten eraikinen hegaleen sakonera orokorrari eta/edo estandarri egokituko zaio. Kasuan kasuko eraginpeko kale edo espazio publikoko hegaleen baldintza orokorretara egokitzen dela justifikatu ondoren, sakonera hori arestian aipatutakoa baino handiagoa edo txikiagoa izan daiteke.

Elementu irtenak eraikinaren lehen solairutik gora eraikiko dira beti, eta elementu horien eraikitako zati guztiak lurzorua edo espazio publikoaren sestraren gainetik 2,50 metroko altuerara kokatuko dira, gutxienez.

Hegaleen irtenguneak atzera egin beharko du gutxienezko bat ondoko eraikinetik edo mehelinetik, non eta ez den lehendik dauden hegaleen jarraipen modura egokitzen, etxebizitzaren artean mehelina eratuz.

B.- Atzeraemanguneak libreak izango dira; hala ere, haien sakonera ez da aurrealdearen erdia baino handiagoa izango.

C.- Esekitoriak espazio publikotik ez ikusteko moduan egokituko dira.

D.- "1. Herrigune Historiko" eremuko eraikinek eremu horretarako Birgaitze Plan Berezian xedatutako irizpideak bete beharko dituzte.

7.- Etxebizitza babestuei eta haiei lotutako eranskiniei dagozkien eraikuntza-parametroak eta -baldintzak.

Etxebizitza babestuak eta modu berean babesten diren eranskinak (aparkalekuak eta trastelekuak) horiei buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako eraikuntza-parametro eta -baldintzetara egokituko dira.

Egokitze horrek eragina izango du xedapen horietan araututako gaien multzoan, honako hauekin lotutakoak barne: sestra gaineko eta sestra azpiko eraikinen solairuen altuera; eraikinetarako eta sestra gaineko eta sestra azpiko solairuetarako sarbideak (oinetakoentzat, ibilgailuentzat...), garajeetarakoak barne; patioak eta hegaleak arautzeko baldintzak; etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak; garajeak eta aparkaleku-plazak arautzeko baldintzak, haien tamaina eta forma barne; eta abar.

Plan honetan gai horiek arautzeko ezarritako aurreikuspenak, aurreko apartauek jasotakoak barne, xedapen horiekin bateragarriak diren kasu eta baldintzetan aplikatuko dira, hala egitea badagokie.

8.- Eraikin katalogatuei dagozkien parametroak.

Aurreko apartatuetan azaldutako aurreikuspenak aplikatuko dira, kasuan kasu eskatutako eta/edo justifikatutako baldintzetan birdoituta, eraginpeko eraikinaren babes-araubidera egokitzeke.

9.- Lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinak.

Eraikin horiek eraisteko eta ordezteko, osorik birgaitzeko eta, era berean, erabilera erabat aldatzeko sustatzen diren eraikuntza-proiektuek lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinen planoa jasoko dute, eta honako hauen inguruko zehaztapenak eta azterketa zehatzak ere jasoko dituzte: guztizko eraikigarritasuna zein bereizia, kasuan kasuko erabilerak eta sestra gainean eta azpian duten kokapena kontuan hartuta; eraikuntza-parametroak; Plan honetako aurreikuspenetara egokitzen diren ala ez; eraikitzeke, erabilerak ezartzeko eta beste gauza batzuetarako emandako udal-lizentziak; eta intereseko bestelako alderdiak.

Nolanahi ere, Plan honek finkatutako eraikigarritasuna, testuinguru horretan zehaztu ondoren, dagokion udal-lizentzia eta/edo legeztatze-espeditatea duena izango da.

64. artikulua. Aplikazioa.

- 1.- Dokumentu honetan zehaztutako eraikuntza-arau orokorrak eraikuntza berriak eraikitzeke (oin berrikoak eta/edo lehendik daudenak ordeztekoak), lehendik dauden eraikinen birgaitze integralerako eta/edo berezko erabilera edo erabilera baimendua aldatzeko obretan aplikatuko dira.

Eraikin finkatuak eta/edo antolamenduan daudenak egungo eraikuntza-parametroekin baliozkotzen dira (patioen konfigurazioarekin zerikusia dutenak barne, besteak beste). Birgaitze partziala edo puntuala eta/edo erabilera partziala edo puntuala aldatzeko jarduerak parametro horietara egokituko dira, salbu eta justifikatuta eta/edo proportzionalki eraikuntza-arau orokor horietara egokitu behar denean.

Azken obra-mota horretan, malgutasun-irizpide bat aplikatuko da ingurumen- eta jasangarritasun-baldintzak hobetzearekin zerikusia duten elementuak ezartzeko (eguzki plakak, etab.) edo teknologia berriekin zerikusia dutenak ezartzeko, hala nola fatxada aireztatuak jartzeko. Halaber, egiturazko segurtasun-arrazoiak edo pertsonen osotasun fisikorako arrisku-arrazoiak direla-eta, errefortzu-elementuak ezartzeko ere aplikatuko da malgutasun-irizpidea.

- 2.- Babestu eta kontserbatu beharreko eraikin katalogatuak babes hori arautzen duten aurreikuspenetara egokituko dira. Kapitulu honetan ezarritako aurreikuspenak modu subsidiarioan aplikatuko dira eraikin horietan, aipatutako babes-araubidearekin bateragarriak diren heinean.
- 3.- Babes publikoko araubideren baten mende dauden eraikinek (etxebizitza babestuak...), bai oin berriko eraikinek, bai birgaitutakoek, dagokien araudi espezifikoan ezarritakoa beteko dute. Arautu gabeko orotan eta araudi espezifiko horrekin bateragarria den neurrian, Plan honetan jasotakoa aplikatuko da subsidiarioki.

- 4.- Hirugarren kapitulu honetako aurreikuspenak Plan honetako hirigintza-arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan birdotitu ahal izango dira, arau horien xede diren hirigintza-garapenen baldintzatzaile espezifikoetara egokitzeko behar diren baldintzetan eta irismenarekin.

Birdoitze horiek eragina izango dute eremu edo azpierreu bakoitzean komenigarritzat jotzen diren gaitan, barne direla eraikuntza-parametroen arauak, eraikitze-solairuen zehaztapena eta/edo identifikazioa, solairuek eraikinean duten kokapena (behekoa, goikoa...) eta eraikinen erabilera-araubidea.

Bigarren atala.

Azpizona xehatuei buruzko zehaztapen espezifikoak.

65. artikulua.- Herrigune Historikoko bizitegi-partzelaren (a.1) eraikuntza-araubidea.

Partzela horien eraikuntza-araubidea "1. Herrigune Historikoa" eremuari dagokion plangintza xehatuan zehaztutakoa da, Plan honetan ezarritako baldintzen eta egoeren arabera berregokitua.

66. artikulua.- Bizitegi-partzela komunaren (a.2) eraikuntza-araubidea.

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

- * Partzelaren eraikigarritasun fisikoa indarrean dagoen antolamendu xehatuaren esparruan kasuan kasu ezarritakoa da.
- * Dagoeneko eraikita eta finkatuta dauden partzeletan, haiek okupatzen dituzten eraikuntzen formari lotutako eraikigarritasuna ere finkatu da, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtua, baztertu gabe antolamendu xehatuan horri buruz zehaztuko dena.
- * Sestra azpiko eraikigarritasuna bai Plan honetan, bai Plan honek finkatutakoan edo Plan hau garatzeko sustatuko beharrekoan horri buruz ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

- * Baldintza horiek indarrean dagoen antolamendu xehatuaren eta hura egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan kasuan kasu ezarritakoak dira.
- * Dagoeneko garatuta dauden hirigintza-eremuetan eta/edo haien zatietan, lehendik dagoen partzelazioa finkatu da, baldin eta antolamendu xehatuan bestelako aurreikuspenik ezartzen ez bada behintzat.
Partzelazio hori aldatu ahal izango da, indarrean dagoen hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileak kontuan hartuta, kasuan kasu egokitut jotzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua formulatuz (plangintza xehatua, xehetasun-azterketak, birpartzelazio-proiektuak, partzela banantzeko lizentzia...).
- * Ez da baimenduko partzela eraikiezinak sor ditzakeen banantzerik.

Plan hau onetsi aurretik dauden eta eraiki diren partzelak finkatu egin dira, baldintza hori betetzen ez badute.

3.- Eraikuntza-parametroak.

A.- Eraikuntzaren lerrokadurak.

- * Lerrokadura horiek, sestra gainean eta azpian, antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- * Sestra gainean dauden eraikinen lerrokadurak finkatu egingo dira, bai kanpoko fatxadei dagokienez, bai uharte-patioei dagokienez, baztertu gabe antolamendu xehatuan horri buruz zehazten dena.

Era berean, partzela osoa sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da, baztertu gabe antolamendu xehatuan horri buruz ezar daitezkeen mugak.

B.- Eraikinaren altuera (sestra gainean).

a) Parametro orokorrak:

- * Altuera hori antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoa da.
- * Lehendik dauden eta, halaber, finkatuta dauden eraikinen altuera finkatu da, baztertu gabe horri buruz aipatutako antolamendu xehatuan zehazten dena.

b) Eraikinaren solairu bakoitzari dagozkion parametroak.

- * Bizitegi-erabilerara bideratutako beheko solairuaren altuera: goiko solairuetarako ezarritakoa.
- * Beste erabilera baimendu batzuetara bideratutako beheko solairuaren altuera:
 - Gehieneko altuera erabilgarria: 5,00 m.
 - Gutxieneko altuera erabilgarria: 3,00 m.
 - Beheko solairuek eta haietan garatutako erabilerek, gainera, goiko edo beheko solairuetan lokalak ere badituzte, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira, beharrezkoak diren egokitzapen funtzionalak egiteko, betiere ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta beheko solairuak aurrean duen kalearen edo espazio publiko edo pribatuaren maila (± 20 cm) badu, gutxienez 5 metroko sakoneran.
- * Goiko solairuen gutxieneko altuera erabilgarria: 2,60 metro pertsonen egonaldi jarraiturako gela edo espazioetan, eta 2,30 metro etxebizitzaren gainerako elementuetan.
Nolanahi ere, lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.a" apartatuan azaldutako irizpideak aplikatuko dira.

C.- Eraikinaren profila.

- * Profil hori kasuan kasuko hirigintza-eremuetako arau partikularretan ezarritakoa da.
- * Lehendik dauden eta baliozkotutako eraikinen sestra gaineko profila finkatu da, baztertu gabe aipatutako arau partikularretan horri buruz zehazten dena.
- * Sestra azpiko profila bai Plan honetan, bai Plan honek finkatutakoan edo Plan hau garatzeko sustatuko beharrekoan horri buruz ezarritako irizpide orokorretara egokituko da.

D.- Solairuarteak.

Baimena ematen da "63.2.D" artikuluan ezarritako baldintzetan ezartzeko, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena, ezartzea mugatu edo debekatu ahal izango baitute.

E.- Hegalak eta atzeraemanguneak.

Baimena ematen da "63.6" artikuluan ezarritako baldintzetan ezartzeko, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena, ezartzea mugatu edo debekatu ahal izango baitute.

F.- Estalkia.

"63.4" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena.

G.- Patioak.

"61.5" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena.

67. artikulua.- Dentsitate txikiko eraikuntzako bizitegi-partzelaren (a.3) eraikuntza-araubidea.

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

- * Partzelaren eraikigarritasun fisikoa indarrean dagoen antolamendu xehatuaren esparruan kasuan kasu ezarritakoa da.
- * Dagoeneko eraikita eta finkatuta dauden partzeletan, haiek okupatzen dituzten eraikuntzen formari lotutako eraikigarritasuna ere finkatu da, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtua, baztertu gabe antolamendu xehatuan horri buruz zehazten dena.
- * Sestra azpiko eraikigarritasuna bai Plan honetan, bai Plan honek finkatutakoan edo Plan hau garatzeko sustatuko beharrekoan horri buruz ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

A.- Baldintza orokorrak: tipologia honetako partzelak antolatzen diren hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularretan ezarritakoak.

B.- Baldintza osagarriak:

- * Aurreko baldintzak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira antolamendu xehatuaren esparruan.

- * Aurreko baldintzak betetzen ez dituzten partzela eraikiak finkatu egin dira, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan bestelako aurreikuspenik ezartzen ez bada behintzat.
- * Lehendik dauden partzela finkatuak banandu ahal izango dira, baldin eta baldintza hauek betetzen badira:
 - A apartatuan ezarritakoak.
 - Lehendik dauden eraikigarritasuna eta eraikinak banantzearen ondoriozko partzeletan sartuko dira, haien ezaugarrien eta baldintzatzaileen arabera.
 - Ondoriozko partzeletako bat ere ez da hutsik edota hirigintza-eraikigarritasunik gabe geratuko.

3.- Eraikuntza-parametroak.

"a.2" tipologiako partzelentzat ezarritako eraikuntza-araubidea aplikatuko da (lerrokadurak, altuera, profila...), salbuespen hauekin:

A.- Lerrokadurak eta tartreak.

- * Lerrokadurak: antolamendu xehatuan ezarritakoak.
- * Tarte inguruko baldintza orokorrak:
 - Sestra gaineko eraikina: 3,00 metro.
 - Sestra gaineko eraikina: 3,00 metro.
- * Tarte inguruko baldintza osagarriak:
 - Aurreko baldintzak antolamendu xehatuaren esparruan gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira, arrazoi hauengatik: baldintza horietara egokitzen ez diren egungo eraikinak finkatzea; beste baldintza batzuei erantzuten dien hiri-morfologia izatea eta finkatzea; behar bezala justifikatutako beste edozein arrazoi.
 - Sestra azpiko eraikinari dagozkien baldintzak birdoitu edo kendu egin ahal izango dira, besteak beste, sestra azpiko eraikina eta/edo eraikinerako sarbideak partzela batek baino gehiagok partekatu behar badituzte.

B.- Altuera eta profila.

- * Baldintza orokorrak:
 - Solairu-kopurua:

. Sestra gainean:	3.
. Sestra azpian:	1.
 - Altuera: 10,50 metro
- * Baldintza osagarriak:
 - Antolamendu xehatuaren esparruan, aurreko baldintza orokorrak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira.
 - Aurreko baldintza orokor eta osagarrietara egokitzen ez diren egungo eraikinak finkatu dira, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan beste aurreikuspen-mota bat ezartzen ez bada.

C.- Barneko patioak.

Ez da baimenduko pertsonen ohiko egonaldi eta egonaldi luzeetarako (egongela, sukaldeak, jantokia, logela...) etxebizitzetako gelak edo espazioak aireztatzera eta argizatatzera bideratutako barneko patiorik egokitzea.

Beste xede batzuetarako barneko patioak egokitzea baimentzen da, xede horietarako egokiak diren baldintzetan (dimentsioak...).

D.- Solairuarteak.

Baimena ematen da "63.2.D" artikuluan ezarritako baldintzetan ezartzeko, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena, ezartzea mugatu edo debekatu ahal izango baitute.

E.- Sestra gainean eraiki ezin daitezkeen erabilera pribatuko espazioak.

Ez da inolako eraikuntzarik baimenduko espazio horietan, salbu eta partzelan baimendutako eraikigarritasuna kalkulatzeko eta zehazteko kontuan hartzen badira, horretarako baldintzak beteta.

Osagarri gisa, baimena ematen da estali gabeko kirol- eta aisia-instalazioak ezartzeko, baldin eta beren ezaugarriengatik hirigintza-eraikigarritasun gisa zenbatuko den elementurik ez badute. Nolanahi ere, sestra gainean eta/edo sestra azpian 1,20 metrotik gorako altuerako eraikuntzak dituzten frontoiak, igerilekuak edo antzeko instalazioak direnean, kasu kasu ezarritako mugekiko tarteak bete beharko dituzte.

F.- Sestra azpian eraikinak ezartzeko baldintzak.

- * Ezarritako tarteak betetzeak dakartzanak.
- * Eraikin horren gehieneko okupazioa sestraren gaineko azalera garbi eraikigarriaren %70en baliokidea izango da, tarteek eragindako zatiak alde batera utzita, kasu hauetan izan ezik:
 - Sestra azpiko eraikigarritasuna aparkalekuen estandarra betetzeko behar dena baino txikiagoa bada. Kasu horretan, okupazio hori handituko da, estandarra betetzeko beharrak justifikatzeko baldintzetan.
 - Ehuneko horren ondoriozko okupazioa sestra gainean aurreikusitako eraikinarena baino txikiagoa bada. Kasu horretan, okupazio hori sestra gaineko eraikuntzaren okupazioaren baliokidea izan daiteke, nahiz eta ondoriozko eraikigarritasuna estandar hori betetzeko eskatzen dena baino handiagoa izan.

4.- Etxebizitza-kopurua.

A.- Irizpide orokorrak:

- * Elkarri atxikitako eraikinak dituzten partzelak (bi etxebizitza edo gehiago, binaka edo ilaran): etxebizitza 1, eraikin-atxiki modulu bakoitzean.
- * Gainerako partzelak: eraikin bakoitzean batez beste 125 m²((s)-ko neurria aplikatzearen ondoriozko etxebizitza-kopurua.

- B.- Irizpide osagarriak: finkatu egiten da partzela eta eraikin finkatuetan dagoen etxebizitza-kopurua, baldin eta irizpide orokor horien ondoriozkoa baino handiagoa bada, kasuan kasuko arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan beste aurreikuspen-mota batzuk ezartzen ez badira; etxebizitza finkatu horien artean sartzen dira eraikin horietako solairuak etxebizitza independenteetara bideratzearen ondoriozkoak, baldin eta etxebizitzaren gutxieneko tamaina arautzen duten baldintzak betetzen badituzte.

68. artikulua.- Industria-erabilerako partzelaren (b.1) eraikuntza-araubidea.

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

- * Partzelaren eraikigarritasun fisikoa indarrean dagoen antolamendu xehatuaren esparruan kasuan kasu ezarritakoa da.
- * Dagoeneko eraikita eta finkatuta dauden partzeletan, haiek okupatzen dituzten eraikuntzen formari lotutako eraikigarritasuna ere finkatu da, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtua, baztertu gabe antolamendu xehatuan horri buruz zehazten dena.
- * Sestra azpiko eraikigarritasuna bai Plan honetan, bai Plan honek finkatutakoan edo Plan hau garatzeko sustatuko beharrekoan horri buruz ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

- * Baldintza horiek indarrean dagoen antolamendu xehatuaren eta hura egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan kasuan kasu ezarritakoak dira.
- * Dagoeneko garatuta dauden hirigintza-eremuetan eta/edo haien zatietan, lehendik dagoen partzelazioa finkatu da, baldin eta antolamendu xehatuan bestelako aurreikuspenik ezartzen ez bada behintzat.

Partzelazio hori aldatu ahal izango da, indarrean dagoen hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileak kontuan hartuta, kasuan kasu egokitzen jotzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua formulatuz.

- * Ez da baimenduko partzela eraikiezinak sor ditzakeen banantzerik.

Plan hau onetsi aurretik dauden eta eraiki diren partzelak finkatu egin dira, baldintza hori betetzen ez badute.

3.- Eraikuntza-parametroak.

A.- Eraikuntzaren lerrokadurak.

- * Lerrokadura horiek, sestra gainean eta azpian, antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- * Sestra gainean dauden eraikinen lerrokadurak finkatu egingo dira kanpoko fatxadei dagokienez, baztertu gabe antolamendu xehatuan horri buruz zehazten dena.

Era berean, partzela osoa sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da, baztertu gabe antolamendu xehatuan horri buruz ezar daitezkeen mugak.

B.- Eraikinaren altuera eta profila.

a) Parametro orokorrak:

- * Baldintza orokorrak:
 - Gehieneko solairu-kopurua sestra gainean: 3 solairu.
 - Gehieneko solairu-kopurua sestra azpian: 2 solairu.
 - Gehieneko altuera: 14,00 metro.
- * Baldintza osagarriak:
 - Antolamendu xehatuaren esparruan, aurreko baldintza orokorrak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira.
 - Aurreko baldintza orokor eta osagarrietara egokitzen ez diren egungo eraikinak finkatu dira, baldin eta antolamendu xehatuaren esparruan beste aurreikuspen-mota bat ezartzen ez bada.
 - Aipatutakoa baino altuera handiagoak baimendu ahal izango dira, baldin eta garatzen den jarduerari edo garatzea aurreikusten den jarduerari loturiko instalazioak eta abar ezartzeak justifikatzen badu.

b) Eraikinaren solairuei dagozkien parametroak.

- * Beheko solairuaren altuera:
 - Eraikin berrietan:
 - . Gehieneko altuera librea: 5,00 metro
 - . Gutxieneko altuera erabilgarri orokorra: 3,50 metro
 - . Beheko solairuek eta haietan garatutako erabilerek, gainera, goiko edo beheko solairuetan lokalak ere badituzte, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira, beharrezkoak diren egokitzapen funtzionalak egiteko, betiere ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira.
 - Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.a" apartatuan azaldutako irizpideak aplikatuko dira.
- * Goiko solairuen altuera:
 - Eraikin berrietan:
 - . Gehieneko altuera librea: 4,30 metro
 - . Gutxieneko altuera erabilgarria: 3,00 metro
 - . Eraikin bereko solairu bat baino gehiago, beheko solairua barne, jarduera berari lotuta daudenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira beharrezkoak diren egokitzapen funtzionalak egiteko, betiere ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira.
 - Lehendik dauden eta birgaitu edo ordeztu behar diren eraikinetan, 61. artikuluko "3.B.a" apartatuan azaldutako irizpideak aplikatuko dira.
- * Beste aurreikuspen batzuk:
 - Gutxieneko altuera librea bulegoetan eta pertsonen egonaldi jarraiturako espazioetan: 2,60 m.
 - Gutxieneko altuera librea komunetan, instalazioetarako espazioetan eta antzekoetan: 2,30 m.

C.- Solairuarteak.

Baimena ematen da "63.2.D" artikuluan ezarritako baldintzetan ezartzeko, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena, ezartzea mugatu edo debekatu ahal izango baitute.

D.- Hegalak eta atzeraemanguneak.

Baimena ematen da "61.6" artikuluan ezarritako baldintzetan ezartzeko, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena, ezartzea mugatu edo debekatu ahal izango baitute.

E.- Estalkia.

"63.4" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena.

F.- Patioak.

"63.5" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena.

G.- Eraikin katalogatuak.

Aurreko irizpideak eraikin hauetan aplikatuko dira, haien babes-araubidearekin bateragarriak diren heinean.
Bestela, kasuan kasuko babes-araubidea arautzen duten irizpideak lehenetsiko dira.

69. artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilerako partzelaren (b.2) eraikuntza-araubidea.

1.- Eraikigarritasun-baldintzak.

- * Partzelaren eraikigarritasun fisikoa indarrean dagoen antolamendu xehatuaren esparruan kasuan kasu ezarritakoa da.
- * Dagoeneko eraikita eta finkatuta dauden partzeletan, haiek okupatzen dituzten eraikuntzen formari lotutako eraikigarritasuna ere finkatu da, Plan honetan ezarritako irizpideen arabera neurtua, baztertu gabe antolamendu xehatuan horri buruz zehazten dena.
- * Sestra azpiko eraikigarritasuna bai Plan honetan, bai Plan honek finkatutakoan edo Plan hau garatzeko sustatuko beharrekoan horri buruz ezarritako irizpide orokorren ondoriozkoa da.

2.- Partzelazio-baldintzak.

- * Baldintza horiek indarrean dagoen antolamendu xehatuaren eta hura egikaritzearen (birpartzelazio-proiektua...) esparruan kasuan kasu ezarritakoak dira.
- * Dagoeneko garatuta dauden hirigintza-eremuetan eta/edo haien zatietan, lehendik dagoen partzelazioa finkatu da, baldin eta antolamendu xehatuan bestelako aurreikuspenik ezartzen ez bada behintzat.

Partzelazio hori aldatu ahal izango da, indarrean dagoen hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaile arautzaileak kontuan hartuta, kasuan kasu egokitzen jotzen den hirigintza-dokumentua edo -proiektua formulatuz.

- * Ez da baimenduko partzela eraikiezinak sor ditzakeen banantzerik.

Plan hau onetsi aurretik dauden eta eraiki diren partzelak finkatu egin dira, baldintza hori betetzen ez badute.

3.- Eraikuntza-parametroak.

A.- Eraikuntzaren lerrokadurak.

- * Lerrokadura horiek, sestra gainean eta azpian, antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- * Sestra gainean dauden eraikinaren lerrokadurak finkatu egingo dira, bai kanpoko fatxadei dagokienez, bai uharte-patioei dagokienez, baztertu gabe antolamendu xehatuan horri buruz zehazten dena.

Era berean, partzela osoa sestra azpiko eraikuntzarekin okupatu ahal izango da, baztertu gabe antolamendu xehatuan horri buruz ezar daitezkeen mugak.

B.- Eraikinaren altuera eta profila.

a) Parametro orokorrak:

- * Parametro horiek antolamendu xehatuaren esparruan ezarritakoak dira.
- * Lehendik dauden eta baliozkotutako eraikinaren altuera finkatu da, baztertu gabe horri buruz aipatutako antolamendu xehatuan zehazten dena.

b) Eraikinaren solairuei dagozkien parametroak.

- * Beheko solairuaren altuera:
 - Gehieneko altuera librea: 5,00 m.
 - Gutxieneko altuera erabilgarria:
 - Orokorra: 3,50 m.
 - Beheko solairuek eta haietan garatutako erabilerek, gainera, goiko edo beheko solairuetan lokalak ere badituzte, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira beharrezkoak diren egokitzapen funtzionalak egiteko, betiere ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira eta beheko solairuak aurrean duen kalearen edo espazio publiko edo pribatuaren maila (± 20 cm) badu, gutxienez 5 metroko sakoneran.
- * Goiko solairuen altuera:
 - Gehieneko altuera librea: 4,00 m.
 - Gutxieneko altuera erabilgarria: 2,80 metro; eta zerbitzuko lokal eta espazioetan eta/edo instalazio eta komunetarakoetan 2,30 metrokoa izan daiteke.
 - Eraikin bereko solairu bat baino gehiago, beheko solairua barne, jarduera berari lotuta daudenean, eraginpeko solairuen altuera partzialak aldatu ahal izango dira beharrezkoak diren egokitzapen funtzionalak egiteko, betiere ezarritako gutxieneko altuerak errespetatzen badira.

C.- Solairuarteak.

Baimena ematen da "63.2.D" artikuluan ezarritako baldintzetan ezartzeko, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena, ezartzea mugatu edo debekatu ahal izango baitute.

D.- Hegalak eta atzeraemanguneak.

Baimena ematen da "63.6" artikuluan ezarritako baldintzetan ezartzeko, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena, ezartzea mugatu edo debekatu ahal izango baitute.

E.- Estalkia.

"63.4" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena.

F.- Patioak.

"63.5" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da, baztertu gabe arau partikularretan eta/edo plangintza xehatuan horri buruz zehaztuko dena.

G.- Eraikin katalogatuak.

Aurreko irizpideak eraikin hauetan aplikatuko dira, haien babes-araubidearekin bateragarriak diren heinean.
Bestela, kasuan kasuko babes-araubidea arautzen duten irizpideak lehenetsiko dira.

70. artikulua.- Komunikazio- eta garraio-sareetarako espazioen eraikuntza-araubidea ("c.1.1", "c.1.2" eta "c2").

1.- Bide-sarea ("c.1.1").

- Sestra gainean honako hauek ezartzea baimentzen da:
 - Oro har, oinezkoen, bizikleten, tranbien, ibilgailuen eta abarren berezko instalazioak; hiri-altzariekin loturiko instalazio publikoak, hala nola farolak, bankuak, lore-askak, garraio kolektiboko markesinak, etab.
 - Salbuespen gisa eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera:
 - Postontziak, telefono-instalazioak, prentsa edo kupoiak saltzeko kioskoak, etab., betiere udalerrri osorako programa orokor bati erantzuten badiote.
 - Gasolina-zerbitzuguneak (2. erabilera, 1. egoera), indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan eta Udalak zehazten dituenekin osaturik.
- Sestra azpian honako hauek ezartzea baimentzen da:
 - Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.
 - Beste komunikazio-sare batzuk.
 - Aparkalekuak (bi solairu sestra-azpian).
 - Planteatutako hirigintza-zonakatze gainjarriaren esparruan, hala badagokio, aurreikusitako eraikinak eta instalazioak.
 - Bide-sarearekin bat datozen eta bateragarriak diren beste eraikin eta instalazio batzuk.

2.- Aparkalekua ("c.1.2")

Lur gaineko aparkalekuak ezartzea baimentzen da, bai eta xede horretarako diren sestra gaineko eta sestra azpiko eraikinak eraikitzea ere, hirigintza-plangintzan zehaztutako baldintzetan.

Zehazki, sestra azpian bi solairu eraikitzea baimentzen da.

3.- Portuko azpizona (c.2).

Baimena ematen da portu-arloan indarrean dauden legezko xedapenekin bat datozen eraikuntzak eta instalazioak eraikitze eta ezartzeko, sestra gainean zein sestra azpian.

71. artikulua.- Espazio libreen ("d.1" eta "d.2") eraikuntza-araubidea.

1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Horien tratamendua eta urbanizazioa kasuan kasu planteatzen diren aisia- eta atsedeen helburuetara egokituko dira; nolanahi ere, lorategiz hornitzeko irtenbideak lehenetsiko dira, bai eta zuhaiztiak ezartzekoak ere.
- B.- Baimendutako instalazioak eta eraikuntzak ingurunera egokituko dira, eta saihestu egingo dira espazio ez-eraikigarrien lehentasunezko izaera narriatu edo aldatzen duten formak, bolumenak, azalerak, materialak eta abar.
- C.- Baimendutako instalazioak eta eraikuntzak, oro har, jabari publikoko araubidean edo aldi baterako administrazio-emakidako araubidean ezarriko dira. Nolanahi ere, lurzorua jabetza publikokoa izaten jarraituko du.
- D.- Baimena ematen da estali gabeko haurrentzako instalazioak (jolasak, etab.) eta kirol-instalazioak ezartzeko, espazio librearen % 15 baino azalera txikiagoarekin.
- E.- Plan Orokorrak honek edo plangintza xehatuak plangintzarekin bat ez datozela deklaratzeko ez duten edo 106. artikuluan araututako beste edozein egoeratarako egokitzen diren eraikuntzak finkatu egingo dira.

Baimendutako eraikin eta instalazio berriak 2. apartatuan ezarritako parametroetara egokituko dira, eta plangintza xehatuak ezarritako moduan osatu eta/edo birdoitu dira.

2.- Eraikuntza-parametroak.

- A.- Erabilera osagarrietarako eta/edo espazio libreen zerbitzurako (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak eta abar) eraikinak eta instalazioak ezartzeko baimena ematen da, baldin eta espazio libre eraiki gabe / eraikigarrietarako lehentasunezko xedea errespetatzen badute eta distortsionatzen ez badute. Honako hau da gehieneko okupazioa eta eraikigarritasuna:

* Gehieneko okupazioa:	% 2%
* Gehieneko eraikigarritasuna:	0,02 m ² (s)/m ² .

Lehendik dauden eraikinak finkatu egin dira, baldin eta haien eraikuntza-parametroak eta xedea bat badatoz espazio libreen berezko erabilerekin.

- B.- Baimena ematen da honako hauen behin-behineko ezarpena edo ezarpen iragankorra:

- * Kultura-, aisia- eta ikuskizun-jardueretarako instalazioak, espazio librearen %20 hartzen dutenak gehienez.
- * Etxolak, mahai hankabakarrak, terrazak eta edariak, izozkiak eta abar saltzeko instalazioak, Udalak xede eta kontzesio horietarako ezarritako araubide orokorrekin bat datozenak.
- * Antilla hondartzako ostalaritzako hiru instalazioak handitzea, gehienez ere oinplano-okupazioaren 260 m² haietako bakoitza.

C.- Sestra azpian aparkalekuak ezartzea baimentzen da (bi solairu sestra azpian).

72. artikulua.- Ekipamendu komunitarioetarako partzelen (e) eraikuntza-araubidea.

- 1.- Hiri-lurzorutzat sailkatutako eremuetan, hain zuzen Plan Orokor honek antolamendu xehatua zehazten duen eremuetan, ekipamendu komunitarioko erabileretara eta zerbitzuen azpiegituretara bideratutako lursailen eraikigarritasun-baldintzak (lerrokadurak; eraikin-tipologia, eraikinaren berme-mailak urbanizatutako lurzoruan; eraikigarritasuna eta bolumetria; etab.) eremu horietako hirigintza-arau partikularretan ezarritakoak izango dira.
- 2.- Hiri-lurzorutzat edo lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako eremuetan, hain zuzen Plan Orokor honek garapen-plangintza formulatzea aurreikusten dituenak antolamendu xehatua zehazteko, ekipamendu komunitarioko erabileretara eta zerbitzuen azpiegituretara bideratutako partzelen eraikigarritasun-baldintzak (lerrokadurak; eraikin-tipologia, eraikinaren berme-mailak urbanizatutako lurzoruan; eraikigarritasuna eta bolumetria; etab.) garapen-plangintza horretan ezarritakoak izango dira.
- 3.- Plan Orokor honetako Katalogoan jasotako eraikinak baldin badaude partzela horietan, Katalogoan bertan haiek zaintzeko eta tratatzeko ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

73. artikulua.- Hiri-zerbitzuen azpiegituretarako espazioen (f) eraikuntza-araubidea.

- 1.- Baimena ematen da espazio horietan azpiegitura horiek izateko eta azpiegitura horien berezko zerbitzuak garatzeko beharrezkoak diren eraikin eta instalazioak jartzeko.
- 2.- Transformazioko estazioak eta azpiestazioak horretarako propio diren lursailetan instalatuko dira, betiere beharrezko segurtasun-jarraibideak betetzen badituzte; salbuespen izango dira beste azpizona xehakatu batzuetan eta/edo horietan aurreikusitako eraikuntzetan ezarri beharreko mota horretako instalazioak, indarrean dauden legezko xedapenetan eta hirigintza-plangintzan horietarako ezarritako irizpideetara egokituko baitira.

Hirugarren atala. **Beste zehaztapen batzuk.**

74. artikulua.- Irigarritasuna hobetzea.

1.- aplikazio-eremua eta garapena.

- A.- Irizpide hauek Plan hau indarrean sartu aurretik zeuden partzeletan eta eraikin finkatuetan aplikatu behar dira, baldin eta indarrean dauden xedapenetan ezarritako irigarritasun-

baldintzak betetzen ez badituzte eta berariaz antolamenduz kanpokatzen deklaraturak ez badaude, edozein dela ere haien erabilera eta, betiere, horrek berekin badakar pertsonen haiek erabiltzea edozein arrazoirengatik (egoitza, ostatua, lana, mota orotako ekipamendu-jarduerak: hezkuntza, osasuna, kultura, kirola...).

Horren helburua da partzela eta eraikin horien irisgarritasun unibertsala bermatzea, turismoen edo antzeko ibilgailuen sarbidea barne, betiere irisgarritasun hori lortzeko justifikatzen badu.

- B.- Irizpide hauek, hala badagokio, eta Plan hau garatzeko, Udal Ordenantzari lotuko zaizkio, eta eraginpeko espazioen oinarritzko baldintzak betetzen dituztela bermatuko da (hala nola ataria, patioa, fatxada eta beste batzuk), proiektatu ziren helbururako egokiak izaten jarrai dezaten.

Artikulu honetako aurreikuspenak, nolanahi ere, zuzenean eta berehala betearaziko dira plan hau onetsi ondoren, eta horretarako ez da beharrezkoa ordenantza hori onestea.

2.- Neurri eta/edo berme orokorrak.

- A.- Irisgarritasun-irizpideak aplikatu ezin direnean, legezko xedapenetan ezarritako praktikotasun-irizpideak aplikatzea onartuko da¹. Gutxieneko baldintza horietakoren bat ezin bada egokitu, inguruabar hori agiri bidez justifikatu beharko da, eta horren berri emango zaio Irisgarritasuna Sustatzeko Euskal Kontseiluari.
- B.- Eraikintzaren Kode Teknikoa aplikatzeko bateraezintasuna proiektuan justifikatu beharko da, eta, hala badagokio, teknikoki eta ekonomikoki bideragarriak diren neurri alternatiboekin konpentsatu beharko da, Kode horretan ezarritakoaren arabera.
- C.- Irisgarritasuna hobetzeko jarduerak ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko araudian finkatutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.
- D.- Udalak onartutako igogailu-aurreproiektu orokorren eraginpean dauden eraikinen edo eraikin-multzoen zatietan ezarri beharreko instalazio berriak aurreproiektu horietara egokituko dira.

3.- Jabari publikoaren okupazioari buruzko irtenbideen eta salbuespenen hierarkia-ordena.

Irisgarritasuna hobetzeko neurriek lehentasunezko ordena hau beteko dute haien espazio-afektazioei dagokienez:

- * Lehenik eta behin, eskailera-kaxari eragingo diote.
- * Aurreko irtenbidea teknikoki posible ez bada, eraikinaren inguratzailearen barruan kokatuko dira, patioa barne.
- * Aurreko irtenbideak baliozkoak ez badira, fatxadan jarriko dira, eraikuntzari lotutako partzelaren barruan.

¹ 68/2000 Dekretuaren V. eranskineko 3. artikulua.

- * Laugarrenik eta azkenik, aurreko irtenbide bat bera edo jabetza pribatuaren barruan proposa daitekeen beste edozein egingarria ez bada, neurriak eraikinari lotutako partzelatik kanpo kokatu ahal izango dira, jabari publikoan.
- Nolanahi ere, jabari publikoa okupatzeko, beharrezkoa izango da aldeztu aurretik eta nahitaez dagokion xehetasun-azterketa egitea eta onestea; azterketa horretan justifikatu beharko da, batetik, beste edozein irtenbideren bideraezintasuna eta/edo desproporzionaltasuna (teknikoa, ekonomikoa, etab.), bestetik, kasuan kasu planteatutako jabari publikoaren okupazioak eragindako afektazioak garrantzirik gabekoak direla, eta, azkenik, eraginpeko eremu publikoak bere egitekoa (bide-sarea, espaloia, espazio librea, etab.) betetzeko baldintza egokiak izango dituela.

4.- Indarrean dagoen hirigintza-araubidea birdoitzea¹.

Irigarritasuna hobetzeko neurriek eska ditzaketen hirigintza-zehaztapenen (kalifikazio-araubidea, partzelazio- eta jabari-baldintzak, eraikinaren lerroakadurak, eraikuntza-arauek edo beste edozein) birdoitzea Plan honetan eta Plan hau garatzeko sustatzen diren plan eta proiektuetan ezarritako aurreikuspenen baterako aplikazioagatik egin direla ulertuko da.

Testuinguru horretan, autoen edo antzeko ibilgailuen sarbiderako eraikuntzak eta instalazioak (oinetako sarbiderako neurriekin edo gabe) proiektatzeko eta ezartzeko baldintzak plan eta/edo proiektu horietan zehazten direnak izango dira.

5.- Lurzorua kudeaketa.

- A.- Proposatutako irtenbideek jabari publikoko ondasun-izaera duten udal-lurrei eragiten dien salbuespenezko kasuan, haren desafektazioa, bai eta edukia eta norainokoa ere, kasuan kasu sustatutako proiektu teknikoari, aurreproiektu komunari, xehetasun-azterketari edo hirigintza-plangintzari eta Plan honi jarraikiz gauzatu dela ulertuko da. Horrela desafektatutako lurra irigarritasuna hobetzea sustatzen dutenek okupatu ahal izango dituzte, indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraikiz, erabilera-eskubidea lagatzeko espedientean.
- B.- Nolanahi ere, eraikinetako sarbidea hobetzeko helburua duten instalazioak ez dira kontuan hartuko eraikigarritasuna zehazteko.
- C.- Desjabetze-xedeetarako gizartearen interesekotzat joko dira etxebizitzetarako sarbidea egokitze behar diren ondasunen gaineko obrak eta okupazioak.

6.- Irtenbideen indarraldia.

Irigarritasuna hobetzeko aipaturiko aurreikuspenek lehendik dauden eraikinak dituzte erreferentziatzat. Horregatik, haiek ordeztzen badira edo goitik behera eraberritzen badira, okupatutako lur publikoak administrazio titularrari itzuliko zaizkio.

LAUGARREN KAPITULUA

¹ Birdoitzeak bat datoz gai honen inguruan indarrean dauden legezko xedapenekin: 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 24.4 artikulua; Etxebizitzari buruzko Legearen (2015eko ekainaren 18koa) 49. artikulua; etab.

Azpizona xehatuen erabilera-araubidea.**75. artikulua.- "a.1 Hirigune Historikoa" tipologiako bizitegi-partzelaren erabilera-araubidea.**

Partzelaren erabilera-araubidea "1. Hirigune Historikoa" eremuari dagokion plangintza xehatua zehaztutakoa da, Plan honetan ezarritako kasu eta baldintzetan berregokitua.

76. artikulua.- "a.2 Bizitegi komuna" motako bizitegi-partzelaren erabilera-araubidea.**1.- Sustapen libreko etxebizitzetarako (SLE) partzelaren erabilera-araubide orokorra.****1.1.- Berezko erabilera.**

- * Etxebizitza (1. erabilera, 1. egoera) sestra gainetik eraikitako solairuetan, beheko solairuaren gainetik.
- * Garapen berrien xede diren hirigintza-azpieremuetan antolatutako bizitegi-partzeletan, baldin eta horien antolamendu xehatua Plan honetan zehazten bada, etxebizitzak erabilera horretara zuzenduta eraikitako solairuetan soilik ezarri ahal izango dira, "2.2 Hirigintza-eremuen Hirigintzako Arau Partikularrak" dokumentuan ezarritako aurreikuspenekin bat etorritik, bertan jasotako grafikoak barne, eta ez dira hedatuko beste erabilera batzuetarako direnetara.
- * Aurreko paragrafoan aipatutakoez besteko partzeletan dauden edo aurreikusten diren bizitegi-eraikinetako beheko solairuak ezin izango dira etxebizitza-erabilerarako erabili, 110. artikuluan adierazitako kasuetan eta baldintzetan izan ezik.

1.2.- Erabilera baimenduak:

- * Hirugarren sektoreko erabilerak.
Ez da baimentzen hirugarren sektoreko erabilerak baimenduak bezala ezartzea, non ez den, aldez aurretik eta nahitaez Plan Berezi bat formulatu eta onetsiz, hura ezartzeko interes publikoa justifikatzen.
- * Ekipamenduko erabilerak.
Ekipamenduko erabilerak ezin dira baimendutzat ezarri, non ez den, aldez aurretik eta nahitaez, Plan Berezi bat egin eta onetsiz, hura ezartzeko interes publikoa justifikatzen.

1.3.- Erabilera osagarriak eta lagungarriak (berezko erabilera edo etxebizitza-erabilerarekiko):**A.- Erdisotoan edo sotoko 1. solairuan:**

- a) Industriako, hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerak, baldin eta gaineko solairuan (sestraren gaineko lehen solairua) egiten diren erabilera mota horiei lotuta badaude, bai funtzionalki bai juridikoki. Horretarako, erabilera horietarako gaineko

solairuan erabiltzen ari den azalera, gutxienez, sotoko solairu horren %15 izango da. Solairu horretara hari lotutako goiko solairuaren barrutik sartuko da, eta ez eraikineko sarbide komunetatik.

Plan hau onartu aurretikoak diren eraikinetan, erabilera horiek baimenduko dira, baina ez da aplikatuko goiko eta sotoko solairuen arteko proportzioa, baldin eta sarbidea eta ebakuazioa bermatzen badira beheko solairuaren bidez, horretarako eskatzen den gutxieneko azalerarekin.

Horien ezarpenerako bete beharreko baldintza da aparkalekuen gutxieneko hornidura bermatzea sotoko gainerako solairuetan, betiere hori zehaztuta badago.

Plan honek indarra hartu aurretik solairu horretan zeuden erabilera industrialak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendu autonomo edo independenteak (goiko solairuarekin inolako loturarik ez dutenak) finkatu egingo dira, baldin eta horiek ezartzeko udal-lizentzia badute.

Ez da inolaz ere baimenduko solairu honetan gaua igarotzeko espazioak edo logelak ezartzea.

- b) Bizitegi-erabilera nagusiaren eta sestra gainean kokatutako solairuetarako baimendutako gainerako erabilerekiko jarduera atxikiak eta osagarriak; eta, antolamendu xehatua berariaz hala zehazten den kasuetan, berriz, izaera publikoko zerbitzuen azpiegitura-zentroak ezartzeko edo garaje gisa erabiltzeko.
- c) Aipatutako erabilera osagarrietara bideratzen diren sotoko eta erdisotoko lokalek erregistro-unitate bakarra eta banaezina osatuko dute, kasu guztietan, haien gainetik dauden eta haiek mendeko dituzten goragoko solairuetako lokal nagusiekin, eta haien erabilera bizitegirako ez denean, eremu funtzional bakarra eratu behar dute, zuzenean komunikatuta biak, debekatua dagoelarik horretarako baliatzea eraikinaren elementu orokorrak edo/eta komunak. Alabaina, ibilgailuak gordetzera bideratutako lokalak aparteko finka modura erregistratu ahal izango dira.
- d) Besteak beste, honako erabilera hauetara bideratuko dira, adierazitako baldintzetan:
 - * Bizitegi-erabileren erabilera osagarriak:
 - Etxebizitzetara edo egoitza komunitarioei atxikitako trastelekuak.
 - Eraikinaren zerbitzurako instalazioak, hala nola ur- edota erregai-ontziak, berogailu eta ur beroaren galdarak, ura ponpatzeko instalazioak, igogailuen makinak eta antzekoak.
 - * Beheko solairuko lokaletan egiten diren erabileren erabilera osagarriak:
 - Jarduera horretan erabilitako salgaiak, materiala edota lanabesak gordetzea.
 - Soilik lokal nagusiek erabil ditzaketen zerbitzuen instalazioak; adibidez, ganbera korazatuak, berokuntza-instalazioak, komunak, aldagelak eta antzekoak.
 - Ibilgailu lagungarriak eta osagarriak gordetzeko, berariaz horrela zehazten bada.
 - * Energia elektrikoaren transformazio-zentroak, espresuki horrela zehazten bada.
 - * Bizitegi-erabilerako partzeletan, espresuki baimentzen bada garaje-erabilera ezartzea, eta bete beharreko garaje-plazen gutxieneko kopuru bat ezartzen bada, sotoko eta erdisotoko lokalen gainerako zatian bakarrik egokitu ahal izango dira gainerako erabilera baimenduak, behin garaje beharrak betetzeko behar den azalera gordeta.
 - * Kanpotik sarbide zuzena duten erdisotoko zatietan, jendeari harrera egitea edota pertsonak etengabe egotea eskatzen duten erabilerak ezartzea baimentzen da, erdisotoko zati horiek lurzuaren sestraren azpitik 1,50 m baino gutxiagora badaude, eta 1,20 metrotik gorako altuera duten fatxada-zatietara ateratzen bada

haien aurrealdea, betiere, lokalaren erabilera egokiari dagozkion bizigarritasun arauak betez gero. Lokal horiek, nolanahi ere, artikulua honetan ezarritako gainerako erabilera-mugak bete beharko dituzte, eta, horien artean, erregistro-unitate independente moduan eratzeko debekua; hortaz, haien gainean duten solairuan kokatutako lokalekin unitate funtzional bakarra eratu behar dute kasu guztietan.

- * Sotoko eta erdisotoko gainerako lokaletan espresuki debekatua dago jendeari harrera egiteko edota jendea bertan etengabe egotea eskatzen duten jarduerak.

B.- Sotoko bigarren eta hortik beherako solairuetan:

- * 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), "1.5" atalean azaldutako baldintzetan.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, oinarritzko zerbitzuen berezko erabilerei eta baimendutako erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

C.- Beheko solairuan.

- * Etxebizitzari atxiki ahal zaion bizitokia (1. erabilera, 2. egoera), solairu horretan bizitegi-erabilera baimenduta dagoen kasuetan, eta "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
- * "1.1" eta "1.2" modalitateetako industria-erabilerak, betiere erabilera nagusitik aparteko sarbidea badute.
- * Hirugarren sektoreko erabilerak egoera hauetan:
 - "2.1" (turismo-ostatuak jarduerak), "2.1.3" azpimodalitatean izan ezik, baldintza hauetan:
 - . "2.1.1" azpi-modalitatea (erabilera turistikorako etxebizitzak): bizitegi-erabilerako eraikinetan, "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
 - . "2.1.2" azpi-modalitatea: erabilera horietara erabat edo partzialki zuzendutako eraikinetan, "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
 Nolanahi ere, ostatu-gelak edo -unitateak ezin izango dira beheko solairuan kokatu, hori turismo-ostatuari lotutako gau-igarotzea ez den beste helburu batzuetarako erabili beharko baita, salbu eta, indarrean dagoen plangintzak, HAPO hau barne, lokalak etxebizitza bihurtzeko eta beheko solairuan bizitegi-erabilera garatzeko aukera ematen duen lekuetan.
 - "2.2": sarbideak "1.5" apartatuan ezarritako baldintzak bete behar ditu.
 - "2.3.1" eta "2.3.2" azpi-modalitateetako merkataritza-erabilerak, "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
 - Ekipamendu-erabilerak egoera guztietan, honako hauek izan ezik: hileta-zerbitzuak (tanatorioak, errausketa-labeak...), turismoko kanpalekuak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzeko beste batzuk (8. egoera); "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetara egokitu beharko dira. Helburu horretarako eta/edo horiek barne hartzen dituzten ekipamenduetan (zuzkidura-bizitokiak, edozein motatako bizitegiak...) gaua igarotzeko gelak edo espazioak etxebizitzetan mota horretako espazioetarako ezarritako baldintzetan ezarriko dira.
 - 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekuak), salbuespen gisa "1.5" atalean eta 88. artikuluan azaldutako baldintzetan.
 - Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko zerbitzuen eta baimenduen oinarritzko erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

D.- Goiko 1. solairuan.

- * Etxebizitzari atxiki ahal zaion bizitokia (1. erabilera, 2. egoera), "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
- * Hirugarren sektoreko erabilerak egoera hauetan:
 - "2.1" (turismo-ostatuko jarduerak), baldintza hauetan:
 - . "2.1.1" azpi-modalitatea (erabilera turistikorako etxebizitzak): "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
 - . "2.1.2" azpi-modalitatea, "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
 Osagarri gisa, dokumentu honetako "53.2.B" artikuluan ezarritako irizpideen arabera baimendu eta ezarri beharko dira.
 - "2.2" (bulego-erabilerak, teknologikoak eta antzekoak).
 - "2.3.1" eta "2.3.2" (1. eta 2. kategoriako merkataritza-erabilerak).

Beheko solairuaren mota bereko erabilerei lotuta egon behar dute (materialki eta funtzionalki). Hain zuzen:

 - . Beheko solairuaren azalera, gutxienez, goiko 1. solairuaren %15 izango da.
 - . Merkataritzako beheko solairutik sarbide propioa izan behar du, edo egin behar zaio, (eraikineko etxebizitzetarako sarbide-gunetik bereizita).

Aurreko baldintzak betetzen ez dituzten merkataritzako erabilerak finkatuko dira, baldin eta udal-lizentzia badute.
- * Ekipamendu-erabilerak egoera guztietan, honako hauek izan ezik: hileta-zerbitzuak (tanatorioak, errausketa-labeak...), kanpaleku turistikoak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta parekagarriak (8. egoera); gune zoologikoak eta parekagarriak (10. egoera). Haien ezarpena "1.5" atalean ezarritako sarbide-baldintzetara egokitu beharko da.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, oinarritzko zerbitzuen berezko erabilerei eta baimendutako erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak. Baimendutako erabilerak "1.5" atalean sarbiderako adierazitako baldintzetan ezarriko dira.

E.- Goiko gainerako solairuetan:

- * Etxebizitzarekin parekagarria den bizitokia (1. erabilera, 2. egoera), "1.5" atalean ezarritako baldintzetan.
- * Ondoren aipatzen diren erabilerak, "1.5" atalean ezarritako baldintzetan:
 - . Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan:
 - * Turismo-ostatuko jardueren "2.1.1" eta "2.1.2" azpi-modalitateak.
 - * "2.2". azpi-modalitatea (bulego-erabilerak, teknologikoak eta antzekoak).
 - . Ekipamendu-erabilerak egoera guztietan, honako hauek izan ezik: hileta-zerbitzuak (tanatorioak, errausketa-labeak...), kanpaleku turistikoak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta parekagarriak (8. egoera); gune zoologikoak eta parekagarriak (10. egoera).
 - . Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko zerbitzuen eta baimenduen oinarritzko erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

1.4.- Erabilera debekatuak:

Berezko erabileretan, erabilera baimenduetan eta osagarrietan sartzen ez diren erabilerak, eta haien osagarritzat hartzen ez direnak.

1.5.- Beste hainbat zehaztapen:

- * Aurreko apartatuetan ezarritako erabilera-araubidea berregokitu ahal izango du Plan honek finkatzen duen hirigintza-plangintza xehatuak, edo haren garapenean sustatu.
- * Bizitegitarako eraikin batean etxebizitzarekin asimilagarriak diren bizitokiei (1. erabilera, 2. egoera) lotutako gehieneko plaza-kopurua arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa izango da.
- * Baimendutako erabilera osagarri guztiak, etxebizitzarekin asimilagarria den ostatua izan ezik, etxebizitzarako diren solairuen azpian kokatu beharko dira, Plan honetan edo bertan finkatutako plangintzan araututako salbuespenak, edo haren garapenean sustatzekoak, ukatu gabe (etxebizitza eta turismo-ostatuko jarduerak batera izatea solairu berean, "53.2.B.a" art. aurreikusia).
- * Sustapen libreko eta babestutako etxebizitzetara lotutako etxebizitza produktiboak jartzeko baimena ematen da, EAEko bizigarritasun-baldintza minimoak arautzen dituen 80/2022 Dekretuan eta etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak diseinatzeko arauetan ezarritako baldintzetan.
- * Bizitegi-partzeletan eta -eraikinetan elkarlaneko etxebizitzak jartzeko baimena ematen da, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzetan.
- * Baimendutako erabilerak (berezko erabilerak, osagarriak...) ezartzeko, sarbide-nukleo bereiziak eta independenteak gaitu behar dira, ondoren aipatzen diren erabilera-modalitateetarako:
 - Etxebizitzetara sartzeko gunea, etxebizitza horiekin asimilagarria den ostatua barne, "2.1.1" eta "2.1.2" azpi-modalitateetako turismo-ostatuko jarduerak eta baimendutako ekipamendu-erabilerak, etxebizitza erabilerako solairu baxuenean kokatuak edo kokatzekoak.
Etxebizitzako solairu baxuena izango da beheko solairua (bertan etxebizitza ezartzea baimentzen den kasuetan) edo goiko 1. solairua (beheko solairuan etxebizitza ezartzea baimentzen ez den kasuetan).
 - Baimendutako merkataritza-erabileren sarbidea ("2.3.1" eta "2.3.2" azpi-modalitateak) artikulu honetan eta "52.2.C" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.
 - Gainerako erabilera baimenduetara (eraikinaren edozein solairutan) eta "2.1.2" modalitateko ostatu-erabilera turistikoetara eta lehen aipatutakoak baino goragoko solairuetako ekipamenduetara sartzeko gunea, guztiek partekatu ahal izango dutena.

Sarbide independente horiek eskailera-gune bereizien bidez ezarriko dira (alde batetik, erabilera horietara eta, bestetik, etxebizitzetara sartzeko), eta horietara atari beretik edo atari bereizietatik sartu ahal izango da. Atari beretik sartuz gero, gunea bakoitzak bere itxitura eta/edo atea izango du ataritik igarotzeko.

Plan honen bidez finkatutako bizitegi-eraikinen beheko solairuan dauden lokalak salbuesten dira, jarduera ekonomikoetarako erabiltzen badira Plana indarrean jarri aurretik, eta sarbidea eraikinaren ataritik badute, eta/edo kanpotik sarbide bereizi eta independenterik ez badute. Lokal horiek gaur egun dituzten sarbide-baldintzekin finkatzen dira, eta "2.2" azpi-modalitateko hirugarren sektoreko erabileretarako (bulego-erabilerak, erabilera teknologikoak eta antzekoak) baimentzen dira.

- * Erabilera turistikorako etxebizitzak ("2.1.1." azpi-modalitatea) "53.2.B.a" artikuluan ezarritako baldintzetan ezarri ahal izango dira, baita honako baldintza hauetan ere:
 - Solairu bakar batean modu eskusiboan. Solairu hori izango da etxebizitza erabilerarako solairurik baxuena, solairu-altuera edozein dela ere.
 - Bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedularen, lehen erabilerako baimenaren edo baliokide baten bidez aitortuta duten etxebizitzetan, bizitegi-erabilera galdu ez badute, 110. artikuluan ezarritakoaren arabera.Jarduera turistikoaren azpi-modalitate hori bizitegi-erabileraren osagarri eta/edo ordezkogisa garatu ahal izango da.
- * Edozein modalitatetako (etxebizitza, ostatu-jarduera turistikoa, ekipamendua...) logelek edo gaua igarotzeko espazioek kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte, eta, halako xedapenik ez bada, edo haietan baldintzak zehazten ez badira, Plan honetan (eta honen garapenean sustatutako plan, ordenantza eta abarretan) etxebizitzetarako finkatutakoak bete behar dituzte.

Baldintza hori betetzetik salbuetsirik daude bizitegitarako erabilera bizigarritasun-zedularen, lehen erabilerako baimenaren edo baliokidearen bidez aitortua duten etxebizitza finkatuak eta haietan ezartzen diren erabilera turistikoko etxebizitzak.

Debeku da baldintza horiek betetzen ez dituzten espazio eta lokaletan ezartzea eta, betiere, sestrapeko solairuetan.
- * Ez da baimenik emango ondoren azaltzen diren erabilerak artikuluko honen xede diren eraikinetako beheko solairuetan ezartzeko, aurrealdea Plan honen "VI.2. Hiri-ingurune eraikinetako beheko solairuetan erabilerak ezartzeko baldintza partikularrak" izeneko planoan identifikatutako espazio publiko eta kaleetara begira badute. Erabilera horiek dira: etxebizitza; gelak, ostatu-unitateak eta/edo gaua igarotzeko guneak, bizitegikoak ez diren erabilerei lotuak (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak...); aparkalekuak; trastelekuak; aurrekoekin asimilagarriak diren beste hainbat.

Plan honetan aurreikusitako garapen berriek ukitzen dituzten eremu eta azpierre horietan antolatzen diren "a.2 Bizitegi komuna" tipologiako eraikinetako beheko solairuen erabilera-araubidea Plan honetako Arau Partikularretan ezarritakoa da.

Plan honek finkatutako plangintza xehatua antolatutako edo antolamendu mota hori zehazteko garapenean sustatu beharreko "a.2 Bizitegi komuna" tipologiako eraikinetako beheko solairuen erabilera-araubidea plangintza xehatu horretan ezarritakoa da.

- * Gazteentzako etxabeak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan bakarrik baimenduko dira, eta sarbidea etxebizitzetara sartzeko gunetik aparte behar dute.
- * 8. egoeran (aparkalekuak) 5. erabilera baimentzeko aipatutako kasuetan, baldintza hauek bete beharko dira:
 - Plan honetan eta hau garatzeko sustatutako den plangintzan ezarritako baldintzak, proiektatutako garapen berrien xede diren eremu eta azpi-eremuetan aurreikusitako eraikin berrietarako.

- 2012ko Plan Orokorrean eta hura garatzeko sustatutako plan, xehetasun-azterlan eta eraikuntza-proiektuetan ezarritako baldintzak, Plan honek finkatzen dituen garapen berrien xede diren eremu eta azpieremuetan aurreikusitako eraikin berrietarako.
- Lehendik dauden eta Plan honek finkatzen dituen eraikinetan, ordeztzeko aurreikusten direnak barne:
 - Aparkalekuak ezartzea baimentzen da sestra azpiko solairu guztietan eta beheko solairuan, "1.3" atalean aipatutako kasuetan izan ezik.
 - Sestra azpiko solairu gehiago eraikitzea baimenduko da, baldin eta lehendik daudenak Plan honetan oro har baimendutakoak baino txikiagoak badira eta, gainera, beharrezkoak badira aurreikusitako aparkalekuen gehieneko zuzkidurari erantzuteko.
 - Beheko solairuan ezartzea baimentzen da, salbu eta aurrealdea "VI.2. Hiri-inguruneke eraikinetako beheko solairuetan erabilerak ezartzeko baldintza partikularrak" planoan identifikatutako espazio publiko edo kaleetara begira duten eraikinetan kokatuta badago.

2.- Plan honetan mugatutako eremu eta azpieremuetan antolatutako bizitegi-partzelen erabilera-araubidea, bizitegi-garapen berrien xede.

Araubide hori aurreko ataletan ezarritakoa da, eta doituta dago dokumentu honetan (88. eta 89. artikulua etab.) eta dagozkion Hirigintzako Arau Partikularretan ezarritakoaren arabera.

3.- Babes publikoko etxebizitzetarako (BPE) partzelak eta eraikinak.

Babes publikoko etxebizitzetan berezko erabileren, baimenduen, osagarrien eta debekatuen araubidea haiek arautzen dituzten indarreko legezko xedapenetan ezarritakoa da. 1. idatzatzen ezarritako aurreikuspenak haietan aplikatuko dira, aipatutako legezko xedapenetan ezarritakoekin bateragarriak diren heinean.

77. artikulua.- Dentsitate txikiko ("a.3") bizitegi-partzelen erabilera-araubidea.

1.- Sustapen libreko etxebizitzetarako partzelak (SLE).

1.1.- *Berezko erabilera:*

Etxebizitza (1. erabilera, 1. egoera).

Sestra gaineko solairu guztietan ezartzea baimentzen da, beheko solairua barne, salbu eta solairu horretan ezartzea baimentzen ez den kasuetan, Plan honetan eta/edo plangintza xehatuan, Xehetasun Azterlanetan eta/edo Ordenantza finkatuetan, edo horien garapenean sustatzekoetan, ezarritakoaren arabera.

1.2.- *Erabilera baimenduak:*

- * Hirugarren sektoreko erabilerak (2. erabilera, 2. egoera), egoera hauetan:
 - "2.1" (turismo-ostatuak jarduerak), "2.1.3" modalitatean izan ezik (nekazaritza-turismoa, landa-etxea, kanpina...).
 - "2.2" (bulego-erabilerak, teknologikoak eta antzekoak).
- * Ekipamenduko erabilerak (3. erabilera) egoera hauetan: 1 (kirola), 2 (irakaskuntza), 3 (osasuna), 4 (erlijioa), 5 (ostatu-laguntza), 6 (sozio-kulturala), 7 (elkartek) eta 8 (hiri-eta administrazio-zerbitzuak izan ezik: hileta-zerbitzuak -tanatorioak, errausketa-zerbitzuak...), kanpamentu turistikoak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta asimilagarriak).

1.3.- Erabilera osagarriak eta lagungarriak:

- * Etxebizitzarekin asimilagarria den ostatu-erabilera (1. erabilera, 2. egoera), arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako gehieneko kopuruan.
- * Etxebizitzarako diren solairu guztietan: bulego-erabilerak, hor bizi direnek (errolatuta) etxean egiten dituzten bulegoko lanbide-jardueren modalitatean (kontsultak, ikasketak, bufeteak, irakaskuntza...); ez da baimenik ematen instalazio edo jarduera klinikoak, ospitalekoak edo akademiak ezartzeko.
Bizitegitarako ez diren erabilera horietarako gehieneko azalera erabilgarria etxebizitzaren azalera erabilgarriaren 1/3 izango da, eta inola ere ezin da 100 m² (baliagarri) baino handiagoa izan.
- * "2.2" azpi-modalitateko hirugarren sektoreko erabilerak, aurrekoak ez bezalakoak, beheko solairuan soilik, eta etxebizitzaren sarbide-gunetik aparteko sarbide propioa dutenak.
- * "2.1.1" eta "2.1.2" azpi-modalitateetako hirugarren sektoreko erabilerak, solairu bakar batean soilik, alegia, etxebizitzarako erabiltzen direnen arteko solairu baxuenean, zein altuera den gorabehera.
Solairu baxuena izango da beheko solairua (bertan etxebizitza ezartzea baimentzen den kasuetan) edo goiko 1. solairua (beheko solairuan etxebizitza ezartzea baimentzen ez den kasuetan).
Sarbide bereizia edo eraikineko etxebizitzekin partekatua izan dezakete.
- * Baimendutako merkataritza-erabileren sarbideak ("2.3.1" azpi-modalitatekoak soilik) "53.2.C" artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- * Baimendutako ekipamendu-erabilerak osagarri gisa ere ezarri ahal izango dira, beheko solairuan bakarrik, eta etxebizitzetarako sarbide-nukleotik aparteko sarbide propioa badute.
Gune zoologikoak edo asimilagarriak (9. egoera) beheko solairuan ezartzea baimenduko da modu eskusiboan.
- * 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), erabilera osagarri gisa, sotoko eta beheko solairuetan, baita partzelan bertan ere, lurrazalean. Betiere, eraikinaren beheko solairuan ezartzeko 88. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, oinarritzko zerbitzuen berezko erabilerei eta baimendutako erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

1.4.- Erabilera debekatuak:

Berezko erabileren, erabilera baimenduen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta haien osagarritzat hartzen ez direnak.

1.5.- Beste hainbat zehaztapen:

- * Aurreko apartatueta ezarritako erabilera-araubidea berregokitu ahal izango dute Plan honek finkatzen duen hirigintza-plangintza xehatuak edo honen garapenean sustatu beharrekoak.
- * Edozein modalitateetako (etxebizitza, turismoko ostatu-jarduera, ekipamendua...) logelek edo gaua igarotzeko espazioek kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte eta, horri buruzko xedapenik ez badago, edo haiek baldintzarik zehazten ez badute, Plan

honetan (eta hau garatzeko plan, ordenantza eta abarretan) etxebizitzetarako finkatutako baldintzak bete behar dituzte.

Debeku da baldintza horiek betetzen ez dituzten espazio eta lokaletan halako erabilerarik ezartzea eta, betiere, sestrakeko solairuetan.

- * Erabilera turistikoko etxebizitzak ("2.1.1" azpi-modalitatea) "53.2.B.a" artikuluan ezarritako baldintzak betetzeaz gain, bizitegi-erabilera bizigarritasun-zedularen, lehen erabilerako baimenaren edo baliokidearen bidez aitortuta duten etxebizitzetan ezarri ahal izango dira.

Jarduera turistikoaren azpi-modalitate hori bizitegi-erabileraren osagarri eta/edo ordezkoko gisa garatu ahal izango da.

- * Gazteentzako etxabeak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan bakarrik baimenduko dira, eta sarbidea etxebizitzetara sartzeko gunetik aparte behar dute.

2.- Plan honetan mugatutako eremu eta azpieremuetan antolatutako bizitegi-partzelen erabilera-araubidea, bizitegi-garapen berrien xede.

Araubide hori aurreko atalean ezarritakoa da, eta doitu egin da dokumentu honetan (88. eta 89. artikulua etab.) eta Hirigintzako Arau Partikularretan ezarritakoaren arabera.

3.- Babes publikoko etxebizitzetarako partzelak (BPE).

Babes publikoko etxebizitzetan berezko erabileren, baimenduen, osagarrien eta debekatuen araubidea haiek arautzen dituzten indarreko legezko xedapenetan ezarritakoa da. 1. idatzatiaz ezarritako aurreikuspenak haietan aplikatuko dira, aipatutako legezko xedapenetan ezarritakoekin bateragarriak diren heinean.

78. artikulua.- Industria-erabilerako partzelen erabilera-araubidea ("b.1").

1.- Araubide orokorra.

1.1.- *Berezko erabilerak:*

Industria erabilerak, modalitate guztietan.

1.2.- *Erabilera baimenduak:*

- * Hirugarren sektoreko erabilerak, modalitate hauetan:
 - "2.2" (bulego-erabilerak, teknologikoak eta antzekoak).
 - "2.3" (erabilera komertziala)
- * Ekipamenduko erabilerak (3) egoera hauetan: 1 (kirola), 6 (sozio-kulturala eta entretenimendua) eta 8 (hiri- eta administrazio-zerbitzuak).
- * 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekuak).

1.3.- *Erabilera osagarriak:*

- * Sotoko 1. solairuan:
 - Industriadako, hirugarren sektorerako eta ekipamendurako erabilerak, baldin eta horren gaineko hurrengo solairuan dauden erabilera mota horiei funtzionalki lotuta badaude.
 - 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetako erabileren osagarri gisa.
 - Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko zerbitzuen eta baimenduen oinarritzko erabilerari eta haien osagarriari dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

- * Sotoko bigarren eta hortik beherako solairuetan:
 - 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetako erabileren osagarri gisa.
 - Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko zerbitzuen eta baimenduen oinarritzko erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

- * Beheko solairuan eta goiko solairuetan.
 - Hirugarren sektoreko erabilerak egoera hauetan: "2.2" (bulego-erabilerak, teknologikoak eta antzekoak) eta "2.3" (merkataritza-erabilera).
 - Ekipamendu-erabilerak, egoera hauetan: 1 (kirola), 6 (sozio-kulturala), 8 (hiri- eta administrazio-zerbitzuak), 9 (jarduera ekonomikoen sustapena) eta 10 (gune zoologikoak eta asimilagarriak).
 - 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), baita eraikinaren estalkian edo teilatu lauan ere.
 - Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, berezko zerbitzuen eta baimenduen oinarritzko erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

- * Hondakinak biltegitatzeko, tratatzeko eta abarretarako erabilerak, ingurumen-ebaluazioaren arloan indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan, aldi baterako ezartzearekin zerikusia dutenak barne.

1.4.- Erabilera debekatuak:

Berezko erabileren, erabilera baimenduen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta haien osagarritzat hartzen ez direnak.

1.5.- Beste hainbat zehaztapen:

- * Ez da inolaz ere baimenik emango bizitoki, ostatu eta/edo gaua igarotzeko ezein modalitatetako erabilerak ezartzeko, ezta baimendutako erabileren osagarri gisa ere.
 - * Gazteentzako lonjak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan bakarrik baimenduko dira.
- 2.- Hirugarren sektoreko erabilerako partzelen erabilera-araubidea, Plan honetan mugatutako eremu eta azpieremuetan antolatutak, garapen berrien xede direnak.

Araubide hori aurreko apartatuan ezarritakoa da, eta doitu dago dokumentu honetan (88. artikulua, etab.) eta Hirigintzako Arau Partikularretan ezarritakoaren arabera.

79. artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilerako partzelen erabilera-araubidea ("b.2").

1.- Araubide orokorra.

1.1.- Berezko erabilerak:

Hirugarren sektoreko erabilerak egoera, modalitate eta azpi-modalitate hauetan:

- * "2.1. Turismoko ostatu-jarduerak", "2.1.2" azpi-modalitatekoak soilik.

- * "2.2. Bulego-erabilerak, teknologikoak eta antzekoak".
- * "2.3. Merkataritza-erabilera".

1.2.- Erabilera baimenduak:

- * Jarduera ekonomikoko erabilerak (2. erabilera) 1. egoeran (industria-erabilerak):
 - Mota guztietan, "B. Jarduera ekonomikoko eremua" motako zona globaletan kokatutako "b.2" partzeletan.
 - "1.1" (1. kategoria) eta "1.2" (2. kategoria) modalitateetako zona globalen beste tipologia batzuetan dauden "b.2" partzeletan, eta Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan eta hau garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritako baldintzetan, zeinak aurrekoak berregokitu ahal izango baitituzte.
- * Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauek izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-labeen modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltzeak, hilerriak, erakustazokak eta antzekoak (8. egoera).
- * 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekua), baita eraikinaren estalkian edo teilatu lauan ere.

1.3.- Erabilera osagarriak:

A.- Sotoko 1. solairuan:

- * Industria, hirugarren sektore eta ekipamendurako erabilerak, baldin eta haien gaineko solairuan dauden erabilera mota horiei funtzionalki lotuta badaude.
- * 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetako erabileren osagarri gisa.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, oinarritzko zerbitzuen berezko erabilerei eta baimendutako erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

B.- Sotoko bigarren eta hortik beherako solairuetan:

- * 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetako erabileren osagarri gisa.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, oinarritzko zerbitzuen berezko erabilerei eta baimendutako erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

C.- Beheko solairuan:

- * Industria-erabilerak "1.1" (1. kategoria) eta "1.2" (2. kategoria) modalitateetan.
- * Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauek izan ezik: hileta-zerbitzuak (errausketa-labeen modalitatean), turismo-kanpalekuak, hiltzeak, hilerriak, erakustazokak eta antzekoak (8. egoera).
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, oinarritzko zerbitzuen berezko erabilerei eta baimendutako erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

Industria, hirugarren sektore eta ekipamenduko erabilera baimenduak "1.5" atalean adierazitako sarbide-baldintzetan ezarriko dira.

D.- Goiko solairuetan.

- * Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauek izan ezik: hileta-zerbitzuak -tanatorioak, errausketa-zerbitzuak...-, turismo-kanpalekuak,

hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzekoak (8. egoera); gune zoologikoak eta antzekoak (10. egoera).

- * 5. erabilera (komunikazioak eta garraioa) 8. egoeran (aparkalekua), eraikinaren estalkian edo teilatu lauan.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, oinarriko zerbitzuen berezko erabilerei eta baimendutako erabilerei eta haien osagarrirei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

Hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilera baimenduak "1.5" atalean adierazitako sarbide-baldintzetan ezarriko dira.

1.4.- Erabilera debekatuak:

Berezko erabileren, erabilera baimenduen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta haien osagarritzat hartzen ez direnak.

1.5.- Beste hainbat zehaztapen:

- * Ez da baimenduko 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekuak) ezartzea eraikinen beheko solairuan, haien aurrealdea "VI.2. Hiri-ingurune eraikinetako beheko solairuetan erabilerak ezartzeko baldintza partikularrak" planoan identifikatutako espazio publikoetara edo kaleetara begira badago.
- * Baimendutako erabilerak (berezkoa, osagarriak...) ezartzeko, ondoren aipatzen diren sarbide-nukleo bereiziak eta independenteak egin behar dira, ondoren adierazten diren erabilera-modalitateetarako:
 - Ostatuko erabilera turistikoetarako eta logelak edo gaua igarotzeko espazioak dituzten ekipamendu-erabilera baimenduetarako sarbide-gunea, horiei lotutako gainerako erabileretarako sarbidea ere izango dena eta guztiek partekatu ahal izango dutena.
 - Baimendutako gainerako erabileretarako sarbide-gunea.

Sarbide independente horiek eskailera-nukleo bereizien bidez prestatuko dira, eta horietara atari batetik edo gehiagotatik sartu ahal izango da.
- * Baimendutako edozein motatako logelak edo gaua igarotzeko espazioak (ostatuko erabilera turistikoak, ekipamendua...):
 - Ezin izango dira beheko solairuan kokatu, gaua igarotzea ez diren helburuetarako erabili beharko baita, indarrean dagoen plangintzak, Plan hau barne, solairu horretan etxebizitzak ezartzea ahalbidetzen duen lekuetan izan ezik.
 - Kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun- eta argiztapen-baldintzak bete beharko dituzte, eta, halako xedapenik ez badago, edo xedapen horiek zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta honen garapenean sustatutako plan, ordenantza eta abarretan) finkatutakoak etxebizitzetarako.

Debeku da era horretako erabilerarik ezartzea baldintza horiek betetzen ez dituzten espazio eta lokaletan eta, betiere, sestra azpiko solairuetan.
- * Gazteentzako lonjak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan baizik ez dira baimenduko, eta sarbide bereizia izango dute turismo-ostatuko jardueretara sartzeko

gunetik eta baimendutako logelak edo gaua igarotzeko espazioak dituzten ekipamendu-erabileretatik.

- * Aurreko apartatueta ezarritako erabilera-araubidea berregokitu ahal izango dute Plan honek finkatzen duen hirigintza-plangintza xehatuak edo honen garapenean sustatu beharreko zehaztapenak.

2.- Hirugarren sektoreko erabilerako partzelen erabilera-araubidea, Plan honetan mugatutako eremu eta azpieremuetan antolatutak, garapen berrien xede direnak.

Araubide hori aurreko apartatuan ezarritakoa da, eta doitu dago dokumentu honetan (88. artikulua, etab.) eta Hirigintzako Arau Partikularretan ezarritakoaren arabera.

80. artikulua.- Ekipamendu komunitarioko (c.) partzelen erabilera-araubidea.

1.- Berezko erabilera:

A.- Dagokion zona globalaren tipologia duten kokapenaren arabera, bi egoera hauek bereiz daitezke:

- * Bizitegitarako eremu globalean (A) dauden partzelak: ekipamendu-erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan, honako hauek izan ezik: hileta-zerbitzuak -tanatorioak, erraustegiak...-, kanpaleku turistikoak, hiltegiak, hilerriak, erakustazokak eta antzekoak (8. egoera).
- * Jarduera ekonomikoko (B) eta ekipamenduko (C) zona globaletan kokatutako partzelak: ekipamenduko erabilerak (3. erabilera) egoera guztietan. Partzela horiek "C Ekipamendu Komunitarioa (SO)" motako zona global osoarekin edo zati batekin bat baldin badatoz, haien hirigintza-araubidea zona horien hirigintza-araubidearekin bateragarria eta koherentea izango da.

B.- Ekipamendu-partzela baten barruan eta bertan baimendutako eraikinaren barruan, baimendutako ekipamendu-erabilerak ezarri ahal izango dira solairu guztietan.

C.- Eraikinaren solairu guztietan ezartzea baimentzen da, baita estalkiaren azpiko solairuan edo espazioan ere, baldin eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun eta argiztapen baldintzak betetzen baditu. Horri buruzko xedapenik ez badago, edo dauden xedapenek baldintzarik jartzen ez badute, Plan honetan (eta honen garapenean sustatutako plan, ordenantza eta abarretan) etxebizitzetarako finkatutako baldintzak bete behar dituzte, ekipamenduekin bateragarriak diren heinean.

2.- Erabilera osagarriak:

A.- Sotoko 1. solairuan:

- * Hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerak, baldin eta, funtzionalki eta juridikoki, goiko solairuan dauden erabilera mota horiei lotuta badaude.
- * 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetako erabileren osagarri gisa.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, oinarritzko zerbitzuen berezko erabilerei eta baimendutako erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

B.- Sotoko bigarren eta hortik beherako solairuetan:

- * Hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerak, baldin eta, funtzionalki eta juridikoki, haien gaineko solairuetako (beheko solairua barne) erabilera-modalitate horiei lotuta badaude.
- * 5. erabilera 8. egoeran (aparkalekua), goiko solairuetako erabileren osagarri gisa.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak, oinarritzko zerbitzuen berezko erabilerei eta baimendutako erabilerei eta haien osagarriei dagozkien baldintzak, baita baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuen baldintzak ere, betetzen dituztenak.

C.- Beheko solairuan eta lehen solairuan:

- * Hirugarren sektoreko erabilerak, "2.2" (bulegoetako erabilerak, teknologikoak eta antzekoak) eta "2.3.1" (1. kategoriako merkataritza-erabilera) azpimodalitateetan.
- * Halaber, hiri-zerbitzuen azpiegiturak baimenduko dira, baldin eta berezko zerbitzuen eta baimenduen oinarritzko erabileren eta erabilera osagarrien berezko baldintzak betetzen badituzte, baita beheko solairuan baimendutako beste zerbitzu osagarri batzuenak ere.

3.- Erabilera debekatuak:

Berezko erabileren eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta haien osagarritzat hartzen ez direnak.

4.- Beste hainbat zehaztapen:

- * Dagozkion ekipamendu-modalitateetan baimendutako gelak edo gaua igarotzeko guneak (ostatu- naiz laguntza-zerbitzuak, etab.):
 - Ezin izango dira beheko solairuetan egon, gaua igarotzea ez diren beste helburu batzuetarako erabili beharko baitira, salbu eta indarrean dagoen plangintzak, Plan hau barne, solairu horietan etxebizitzak ezartzea ahalbidetzen duen lekuetan.
 - Kasu bakoitzean indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte, eta, xedapen horiek ez badaude edo xedapen horiek baldintzak zehazten ez badituzte, Plan honetan (eta honen garapenean sustatutako planetan, ordenantzetan eta abarretan) etxebizitzetarako ezarritakoak.Debeku da era horretako erabilerarik ezartzea baldintza horiek betetzen ez dituzten espazio eta lokaletan eta, betiere, sestra azpiko solairuetan.
- * Gazteentzako lonjak (3. erabilera, 6. egoera) beheko solairuan bakarrik baimenduko dira.
- * Aurreko apartatuetan ezarritako erabilera-araubidea berregokitu ahal izango dute Plan honek finkatzen duen hirigintza-plangintza xehatuak edo honen garapenean sustatu beharreko zehaztapenak.

81. artikulua.- Espazio libreetarako aspizonak erabiltzeko araubidea ("d.1" eta "d.2").**1.- Berezko erabilera.**

Espazio librearen erabilera (4. erabilera).

2. Baimendutako erabilerak.

Ez da aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak:

- * Hirugarren sektoreko erabilerak "2.3.1" egoeran (1. kategoria), berezko erabileraren osagarri gisa, horretarako egokiak diren instalazioen bidez eta espazio librearen titulartasun publikoarekin bat datozen baldintza juridikoetan.
- * Ekipamenduko erabilerak: erabilera bereizgarriaren modalitate bateragarri eta/edo osagarrietan (1. egoera –kirola–, 6. egoera –soziokulturala– eta egokitzen jotzen diren beste batzuk).
Lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinetan, ezartzeko egokiak badira eta espazio librearen erabilerekin bateragarriak badira, honako hauek ere baimenduko dira:
 - Ekipamendu-erabilerak (3. erabilera), egoera hauetan: kirola (1. egoera); irakaskuntza (2. egoera); soziokulturala eta entretenimendua (6. egoera); elkarteak (7. egoera); hiri- eta administrazio-zerbitzuak (8. egoera).
 - Hirugarren sektoreko erabilerak, soilik merkataritza- eta ostalaritza-modalitatekoak.
- * Komunikazio- eta garraio-erabilerak, lehentasunez 1. egoeran (oinezkoen zirkulazioa), 2. egoeran (bizikleten zirkulazioa) eta, osagarri gisa eta 3. egoeran (ibilgailu motordunen zirkulazioa) eta 8. egoeran (aparkalekua) egoki irizten bazaio.
Aparkalekuaren ezarpena kanpoko azaleraren lorategi-urbanizazioa (berdea) bermatzeko moduan proiektatu eta gauzatuko da, lehendik dagoen lorategi-azalera (berdea) berdinarekin eta, edozein kasutan, ukitutako espazio librearen azaleraren %50arekin, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik fisikoki ezinezkoa denean izan ezik.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegiturak egoera guztietan, 6.ean izan ezik (hondakinen kudeaketa).

4.- Erabilera debekatuak:

Berezko erabileren, baimenduen eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, eta haien osagarritzat hartzen ez direnak.

5.- Beste hainbat zehaztapen:

Aurreko idatz-zatietan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehakatuak edo honen garapenean sustatu beharreko zehaztapenak berregokitu ahalko dute.

82. artikulua.- Azaleko uretarako azpizonak erabiltzeko araubidea (hiri-ingurunea) ("d.3").

1.- Berezko erabilera.

Espazio librearen erabilera lurralde-elementuen modalitatean (ibai-ibilgua), arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan.

2.- Baimendutako erabilerak.

Ez da aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak.

Arlo horretan indarra duen legerian baimendutako erabilerak.

4.- Erabilera debekatuak.

Arlo horretan indarra duen legerian baimendu gabeko erabilerak.

5.- Beste hainbat zehaztapen.

Aurreko idatz-zatietan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehakatuak edo honen garapenean sustatu beharreko zehaztapenak berregokitu ahalko dute.

83. artikulua.- Bide-sarea erabiltzeko araubidea ("c.1.1").

1.- Berezko erabilera.

Komunikazio- eta garraio-erabilerak, modalitate hauetan: oinezkoen zirkulazioa (1); txirrindularien zirkulazioa (2); eta ibilgailu motordunak (3), kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan, zirkulazio-mota horietako bat mugatzea edo debekatzea ekarri ahal baitute.

2.- Baimendutako erabilerak.

Ez da aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak:

- * Berezko erabilerei lotuta dauden eta horiek garatzeko beharrezkoak diren erabilera industrialak, hirugarren sektorekoak eta ekipamendukoak, behar bezala justifikatuta.
- * Espazio libreak (4. erabilera).
- * Aparkalekua (5. erabilera, 8. egoera, sestra gainean eta azpian).
- * Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak (6. erabilera) egoera guztietan, 6.ean izan ezik (hondakinen kudeaketa).

4.- Erabilera debekatuak.

Berezko erabileren eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, ezta haien lagungarritzat hartzen direnak ere, eta, hala badagokio, arlo horretan indarra duen legerian baimendu ez direnak.

5.- Beste hainbat zehaztapen.

Aurreko idatz-zatietan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehatuak edo honen garapenean sustatu beharreko zehaztapenak berregokitu ahalko dute.

84. artikulua.- Aparkalekuetarako partzelen erabilera-araubidea ("c.1.2").

1.- Berezko erabilera.

Aparkalekua (5. erabilera, 8. egoera), erabilera autonomo gisa, bai partzelan edo lurrian, bai bertan aurreikusitako eraikinean ere, sestra azpiko eta sestra gaineko solairu guztietan, estalkia barne.

2. Baimendutako erabilerak.

Ez da aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak.

- * Hirugarren sektoreko erabilerak "2.3.1" egoeran (1. kategoria), berezko erabileraren osagarri gisa, horretarako egokiak diren instalazioen bidez.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak (6. erabilera) egoera guztietan, 6.ean izan ezik (hondakinen kudeaketa).
- * Aparkalekuko instalazio osagarriak, helburu hauekin: ibilgailuak garbitzea, ibilgailu elektrikoak kargatzea (elektrolinera...) eta antzekoak.
Ibilgailuak garbitzeko jarduera aparkalekuko laguntzaile gisa baizik ez da baimenduko, aparkalekuaren lizentzia bakar eta berberari jarraikiz.

4.- Erabilera debekatuak.

Berezko erabileren eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, ezta haien lagungarritzat hartzen direnak ere, eta, hala badagokio, arlo horretan indarra duen legerian baimendu ez direnak.

5.- Beste hainbat zehaztapen.

Aurreko idatz-zatietan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehakatuak edo honen garapenean sustatu beharreko zehaztapenek berregokitu ahalko dute.

85. artikulua.- Portuko azpizona ("c.2") erabiltzeko araubidea.

1.- Berezko erabilera.

Portuko erabilera (5. erabilera, 5. egoera).

2.- Baimendutako erabilerak.

Ez da aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak.

Portuko arloan indarrean dagoen legerian eta hura garatzeko sustatutako plan eta proiektuetan aurreikusitakoak.

4.- Erabilera debekatuak.

Arlo horretan indarra duen legerian baimendu gabeko erabilerak.

5.- Beste hainbat zehaztapen.

Aurreko idatz-zatietan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehakatuak edo honen garapenean sustatu beharreko zehaztapenek berregokitu ahalko dute.

86. artikulua.- Hiri-zerbitzuen azpiegituretako partzelen erabilera-erregimena (SO/TS) ("f").

1.- Berezko erabilera.

Hiri zerbitzuen azpiegiturak (6. erabilera) kasu bakoitzean aurreikusitako egoeretan.

2.- Baimendutako erabilerak.

Ez da aurreikusi.

3.- Erabilera osagarriak.

- * Hirugarren sektoreko erabilerak "2.2" egoeran (bulego-erabilerak, teknologikoak eta antzekoak), bai eta berezko erabilerari lotutako eta/edo hark justifikatutako gainerako erabilerak ere.
- * Ekipamendu-erabilerak berezko erabilerari lotutako egoeretan eta/edo erabilera horrek justifikatutakoak.
- * Espazio libreen erabilerak (4. erabilera).
- * Komunikazio- eta garraio-erabilerak berezko erabilerari lotutako egoeretan eta/edo erabilera horrek justifikatutakoak.
- * Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak (6. erabilera), kasu bakoitzean aurreikusitakoaz bestelako egoeretan.

Erabilera osagarri horiek guztiak baimendu eta ezartzeko, indarra duen legeriara egokitu beharko da.

4.- Erabilera debekatuak.

Berezko erabileren eta osagarrien artean sartzen ez diren erabilerak, ezta haien lagungarritzat hartzen direnak ere, eta, hala badagokio, arlo horretan indarra duen legerian baimendu ez direnak.

5.- Beste hainbat zehaztapen.

Aurreko idatz-zatietan ezarritako erabilera-araubidea Plan honek finkatutako hirigintza-plangintza xehakatuak edo honen garapenean sustatu beharreko zehaztapenek berregokitu ahalko dute.

87. artikulua.- Espazio libreak, ibilgailuentzako aparkalekuak eta sistema lokalen sareko beste zuzkidura batzuk.

- 1.- Tokiko sistemen sareko espazio libreen eta gainerako zuzkidura publikoen (ekipamenduen) gutxieneko hirigintza-estandarrak.

- A.- Finkatu gabeko hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-garapenen gutxieneko estandarrak, zuzkidura-jarduketan mende daudenak: indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoak, hirigintza-plangintzan, Plan hau barne dela, ezarritako moduan osatuak.
- B.- Finkatu gabeko hiri-lurzoruan aurreikusitako hirigintza-garapenen gutxieneko estandarrak, jarduera integratuen mende daudenak: indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoak, hirigintza-plangintzan ezarritako moduan osatuak, Plan hau barne dela.
- C.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan aurreikusitako hirigintza-garapenen gutxieneko estandarrak: indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoak, hirigintza-plangintzan ezarritako moduan osatuak, Plan hau barne dela.

2.- Aparkalekua.

A.- Ibilgailua. Definizioa.

Ibilgailutzat hartzen dira ondoko gailu hauek, alegia, ibilgailuen trafikoari eta zirkulazioari buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, erabilera publikoko bide eta/edo eremuetan ibiltzeko egokiak direnak: bizikleta, ziklomotorra, mugikortasun murriztuko pertsonentzako ibilgailua eta automobila.

Plan honetan aurreikusitako aparkaleku-zuzkidura, legezko hirigintza-estandarra barne, ibilgailuaren kontzeptu horretara egokituko da.

Nolanahi ere, estandar hori eta Plan honetan ezarritakoa honako ibilgailu modalitate hauen bidez beteko da: bizikletak, mugikortasun murriztuko pertsonentzako ibilgailuak eta automobilak (lau gupil edo gehiagoko ibilgailu motordunak).

B.- Aparkaleku-zuzkidura.

a) Irizpide orokorrak.

- * Bizitegitarako partzela eta eraikinetan:
 - Gutxieneko zuzkidura Plan honetan aurreikusitako bizitegitarako hirigintza-garapen berrietarako: 1,5 plaza/etxebizitzako.
 - Gutxieneko zuzkidura bizitegitarako lehendik zeuden eraikin finkatuen ordezt berriak jartzeko jarduketetan: 1,5 plaza/etxebizitzako.
 - Aurreko zuzkidura-estandarrak betetzeko kontuan hartu beharreko ibilgailu-motak:
 - . Automobilak (lau gupil edo gehiagoko ibilgailu motordunak): 1,05 plaza/100 m² (z) bizitegitarako.
 - . Bizikletak eta/edo mugikortasun urria duten pertsonentzako ibilgailuak: 0,45 plaza/100 m² (z) bizitegitarako.
 - Etxebizitza babestuaren araubideari lotutako partzeletan eta bizitegi-eraikinetan, aparkalekuen gutxieneko zuzkidura eta erabili beharreko ibilgailu-motaren zehaztapena arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa izango da. Xedapen horiek horrelako aurreikuspenik ez badute, aurrekoak aplikatuko dira.

- * Industria eta hirugarren sektoreko partzela eta eraikinetan:

- Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berrietarako gutxieneko zuzkidura: legezko hirigintza-estandarra aplikatzearen ondoriozkoa.
- Bizitegitarako eraikin finkatuak ordeztuko jarduketan gutxieneko zuzkidura: hirigintzako legezko estandarra aplikatzearen ondoriozkoa.
- Aurreko zuzkidura-estandarrek betetzeko kontuan hartu beharreko ibilgailu-motak:
 - . Automobilak (lau gurpil edo gehiagoko ibilgailu motordunak): legezko hirigintza estandarraren %70.
 - . Bizikletak eta/edo mugikortasun urria duten pertsonentzako ibilgailuak: legezko hirigintza-estandarraren %30.

b) Irizpide osagarriak:

- * Zuzkidura-estandar horiek behera doitu ahal izango dira, bideraezintasuna, desegokitasuna eta/edo beharrik eza justifikatzen den kasuetan, arrazoi hauengatik:
 - Arrazoi teknikoak, ukitutako eremuaren baldintzatzaile geoteknikoekin eta abarrekin zerikusia dutenak.
 - Hirigintzakoak, ukitutako eremuaren eta ingurunearen hirigintza-baldintzatzaileekin, formarekin, dimentsioarekin eta abarrekin zerikusia dutenak; arazoak eta/edo zailtasunak izatea aparkalekuetarako sarbidea edo sarbideak egokitzeko; ukitutako eremuan mugikortasun-arloan planteatu diren eta/edo planteatuko helburuak; lehendik dauden eraikin guztiak eta/edo horien elementu batzuk katalogatzeari dagozkionak; eta abar.
 - Ekonomikoak, egikaritze-kostuen proportzionaltasun faltarekin eta/edo estandarren ondoriozko zuzkidura gaitu ahal izateko behar diren jarduerak gauzatzea ekonomikoki ezin bideratua izatearekin zerikusia dutenak.
 - Legezkoak, aplikatu beharreko lege-xedapenetan eta/edo xedapen horien xede diren gaitan eskumena duten administrazio sektorialek emandako txostenetan ezarritako aurreikuspenak betetzearekin zerikusia dutenak.
 - Beste mota batekoa, behar bezala justifikatuta.
- Betiere, hirigintzako legezko estandarra bete beharko da.
- * Automobilentzat, bizikletentzat eta mugikortasun murriztuko pertsonen ibilgailuentzat ezarri beharreko aparkalekuen proportzioa, "a" atalean zehaztutako zuzkidura-estandar hori betetzeko, doitu ahal izango da arrazoi tekniko, urbanistiko, ekonomiko eta abarrengatik, behar bezala justifikatuta. Testuinguru horretan, hirigintza-estandar legala bizikleta eta/edo mugikortasun urriko pertsonen ibilgailuetarako plazen bidez bete ahal izango da, "a" atalean azaldutakoak baino proportzio handiagoan, baina %100ean ere, beste era bateko konponbideak bideratu ezina eta/edo proportzionaltasun falta tekniko eta/edo ekonomikoak justifikatzen badira.

88. artikulua.- Azpizona xehatuen erabilera-araubidea arautzen duten aurreikuspen osagarriak.

- 1.- Kapitulu honetako aurreikuspenak ezarritako moduan osatu eta/edo doitu direla ulertu behar da, kasua bada, honako hauetan:

- A.- Indarrean dauden lege-xedapenak, barne direla itsas-lehorreko jabari publikoko araubidea, jabari publiko hidraulikoko araubidea, uholde arriskua duten eremuak (lehentasunezko fluxu-eremuan edo handik kanpo daudenak) arautzen dutenak, eta aplikatu beharreko beste edozein.
 - B.- Hirigintzako Arau Orokor hauek, hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileei dagozkienak barne.
 - C.- Plan honetako hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularrak.
- 2.- Kapitulu honetako erabilera-araubidea arautzen duten aurreikuspenak udalerriko hiri-ingurunean (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria) antolatutako edo antolatzen diren azpizona xehatuena multzoari aplikatuko zaizkio, baldintza edo salbuespen hauekin:
- A.- Plan hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuak ukitzen dituen hirigintza-eremu edo -azpieremuetan, erabilera-araubidea plangintza horrek zehaztutakoa izango da, eta Plan honetan ezarritakoa doitu ahal izango du.
 - B.- Plan honek bere antolamendu xehatua zehazten duen gainerako hirigintza-eremu eta -azpieremuen erabilera-araubidea kasuan kasuko hirigintza-arau partikularretan ezarritakoa da, arau horietako grafikoak barne, 91. artikuluan adierazitako moduan doitu edo osatuta. Testuinguru horretan:
 - a) Grafiko horietan ezarritakoaren arabera erabilera nagusietarako erabiltzen diren solairuetan (bizitegi-erabilera, hirugarren sektorekoa, industria-erabilera...), baimendutako erabilera osagarriak ezartzea baimentzen da, kasu bakoitzean ukitzen den partzelaren eta/edo eraikinaren tipologiari dagokion solairuan. Kasu bakoitzean antolatutako bizitegi-eraikigarritasuna gehienekotzat hartuko da.
 - b) Grafiko horietan ezarritakoaren arabera erabilera osagarrietarako (aparkalekuak...) erabiltzen diren solairuetan, oro har, mota horretako erabilerak ezartzea baimentzen da, eta salbuespen gisa, honako hauek ere bai:
 - * Ekipamenduko erabilerak, horretarako ezarritako solairu eta baldintzetan.
 - * Erabilera nagusiak, haientzat aurreikusitako baldintzetan, kasu bakoitzean ukitzen den partzelaren eta/edo eraikinaren tipologiari dagozkion soto-solairuetan.
 - C.- A eta B idatz-zatietan aipatutako eremu edo azpieremuetan ez dauden eraikin finkatuetan eta/edo antolamenduan daudenetan, kapitulu honetan dagokien azpizona xehaturako ezarritakoa da eraikinen erabilera xehatuaren araubidea.
- 3.- Behegaineko solairuaren erabilera-araubidea hau izango da:
- * Erabilera kokatzen den eraikinaren beheko solairurako ezarritakoa, tarteko lokal edo espazioen kasuan, baldin eta ondoko espazio publikoarekin lotura zuzena badute edo horretarako aukera badute.
 - * Erabilera kokatzen den eraikinaren goiko 1. solairurako ezarritakoa, behegaineko lokal edo espazioen kasuan, ondoko espazio publikoarekin zuzeneko loturarik ez badute eta horretarako aukerarik ere ez badute.

4.- Teilatupeko solairuaren erabilera-araubidea hau izango da:

- * Etxebizitza kolektiboko bizitegi-eraikinetan ("a.1" eta "a.2" tipologiak):
 - Erabilera osagarriak (trastelekuak...).
 - Beheragoko solairuko etxebizitzetxei juridikoki lotutako bizitegi-erabilerak, baldin eta ondoriozko espazio eta lokalek 1,50 m-tik gorako altuera badute azaleraren %50ean. Kasu horretan, beheko solairuko etxebizitzek beraiek bete beharko dituzte etxebizitzaren gutxieneko azalerari buruzko baldintzak.
 - Beheko solairuko etxebizitzekin loturarik ez duten bizitegi-erabilera autonomoak, baldintza hauetan:
 - Lehendik dauden eta Plan honek finkatzen dituen bizitegi-eraikinetan kokatuta egotea.
 - Haien ezarpenerako eskatzen diren bizigarritasun, irisgarritasun eta abarren baldintzak betetzea.
 - Gutxienez 70 m²(s)-ko azalera izatea.
 - Etxebizitza gaitu eta ezartzeko udal lizentzia izatea.
- * "a.3 Bizitegiatarako Dentsitate Txikiko Eraikina" tipologiako bizitegi-eraikinetan: bizitegi-erabilerak (autonomoak edo beheko solairuko etxebizitzetxei juridikoki lotutakoak) eta erabilera osagarriak (trastelekuak...).
- * Lurzoru urbanizaezinean dauden edo baimenduta dauden bizitegi-eraikinetan: bizitegi-erabilerak (autonomoak edo beheko solairuko etxebizitzetxei juridikoki lotuak) eta erabilera osagarriak (trastelekuak...).
- * Jarduera ekonomikoetara (produktiboak, hirugarren sektorekoak) eta ekipamendura bideratutako eraikinetan: berezko erabilerak, onartuak, osagarriak eta lagungarriak, Plan honetan eta/edo honek finkatutako plangintzan edo honen garapenean sustatu beharreko baldintzetan.
- * Plan honetan planteatutako garapen berrien xede diren eremu eta azpierreuetan aurreikusitako eraikinetan, teilatupeko solairuak edo espazioak erabiliko dira Plan honetan edo honen garapenerako sustatu beharreko plangintza xehatuan aurreikusitako erabileretarako.

5.- Eraikinen beheko solairuetan aparkalekuak jartzeko baimena ematen da, baldintza hauek betetzen badituzte:

- * Aurrealdea ez izatea plano honetan: "VI.2 hiri-ingurune eraikinen beheko solairuetan erabilerak ezartzeko baldintza partikularrak", identifikatu eta islatutako kaleetara edo espazio publikoetara begira, ukitutako partzelaren eta eraikinaren tipologia edozein dela ere.
- * Kokatuta egotea tipologia honetako partzela-eraikinetan: "a.2 Bizitegi arrunta", betiere, aurrealdea plano horretako kale eta espazio publikoei begira ez izateaz gain, 3 auto edo gehiago hartzeko adinako lekua badute.
- * Kokatuta egotea mota honetako partzela-eraikinetan: "a.3. Dentsitate gutxiko bizitegia".

6.- Beste erabilera nagusi batzuetako trasteleku osagarriak jartzeko baimena ematen da, alde batetik, eraikinaren solairuetan eta/edo horien zatietan, haietan baimendua badago aparkalekuak jartzea, eta bestetik, teilatupeko solairuan, baldintza hauetan:

- * Trastelekuek eraikinaren elementu komunetatik izan beharko dute sarbidea, salbu eta beheko solairuan edo haren zatietan kokatuta egon eta sarbiderik ez badute elementu komunetatik, eta sarbidea ondoko espazio publikotik badute.
- * Sarbidea eraikinaren elementu komunetatik duten trastelekuetarako erabiliko den azalera, guztira, kasu bakoitzean zehazten dena izango da, eta horri dagokionez ez da gehieneko mugarik ezartzen.

Ez da baimenduko beheko solairuan trastelekuak jartzea aparkalekuak jartzeko baimenik ematen ez den udal-eremuetan.

BOSGARREN KAPITULUA

ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHAZTAPENEN ETA ALDAKETEN BALDINTZA FORMALAK

89. artikulua.- Antolamendu xehatuaren zehaztapenen eta aldaketen modalitateak.

- 1.- Plan honetan antolamendu xehatua zehaztu den ala ez kontuan hartuta, egoera edo modalitate hauek bereiz daitezke:

A.- Egikaritze zuzeneko eremuak.

Plan Orokor honek haien antolamendu xehatua zehazten dituen eta hiri-lurzoru gisa sailkatuta dauden eremuak eta/edo azpieremuak Planaren zuzenean egikaritzeko eremutzat hartuko dira, ukatu gabe horiek garatzeko sustatu beharreko proiektuak eskatzeko aukera (xehetasun-azterlanak, urbanizatzeko jarduketa-programak, ekitatez banatzeko proiektuak edo urbanizazio-obren proiektuak, etab.).

Udalak erabaki ahal izango du xehetasun-azterlan bat egitea eta alde zuzenetik onartzea, baldin eta komenigarritzat jotzen badu eraikin berria proiektatzeko eta ezartzeko baldintzak egoki zehazteko, honako hauek barne: gailurraren altuera; inguruko eraikinen parametroetara egokitzea; mehelinak kentzea eta/edo horien ondorioak minimizatzea; behar bezala justifikatutako beste xede batzuk.

B.- Antolamendu xehatua atxikia edo finkatua duten eremuak.

Haien plangintza xehatua Plan Orokor hau onetsi eta indarrean jarri aurretik sustatu eta onetsita zuten eremuetan, Planak plangintza hori atxiki edo finkatzen badu, bertan dagoen antolamendu xehatua finkatutzat joko da.

Kasu horietan, Plan Orokor honek antolamengintza xehatu horretan ezarritakoaren isla hutsa dela ulertuko da.

Plan Orokor honen eta beste plangintza horren arteko desadostasunik edo kontraesanik izanez gero (eraikigarritasunarekin lotuak, eraikuntza-parametroekin edo beste edozein gairekin), plangintzaren emaitzari begiratuko zaio, non ez den plangintzan jasotako aurreikuspenetatik antolamendu hori aldatzeko asmo agerikoa ondorioztatzen.

C.- Antolamendu xehatu geroratuko eremuak edo Plan honen garapenean sustatu beharrekoak.

Aurreko bi idatz-zatietan aipatutakoez gain, Plan honek antolamendu xehatua zehazten ez duen eremu guztietan, dagokion garapen-plangintza (plan berezia edo plan partziala) sustatu eta onartu beharko da antolamendu xehatua zehazteko, indarrean dagoen legerian zein Plan honetan bertan, dagozkion Arau Partikularrak barne, ezarritako baldintza eta irizpideen arabera.

2.- Antolamendu xehatuaren aldaketa.

Plan honetan eta/edo honek finkatutako edo honen garapenean sustatutako plangintzan ezarritako antolamendu xehatua aldatu ahal izango da, baldintza eta modu hauetan:

- A.- Indarra duen hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera¹.
- B.- Lehendik dauden eraikinen irisgarritasuna eta/edo eraginkortasun energetikoa hobetzeko jarduketetan, (eskaria murrizteko, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako moduan), Plan honetan eta dagokion Udal Ordenantzan horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritik, baita xede horretarako Planaren garapenean sustatu ahal diren eraikuntza edo urbanizazio proiektu teknikoan, aurreproiektu bateratuan, Xehetasun Azterlanean edo Plan Bereziaren zehazten diren irizpideekin ere.
- C.- Lehendik dauden eraikinetan, bertan kokatutako etxebizitzetarako gutxienezko bizigarritasun-baldintzak emateko sustatzen diren jarduketetan, (eta, hala badagokio, irisgarritasuna eta/edo eraginkortasun energetikoa hobetzeko jarduketan bidez osatutakoetan), eta, betiere, ekartzen badute egungo eraikinaren handitze fisikoa, egungo lerrokatutako aldaketa eta xede horretarako planteatutako eraikin edo instalazio berriak (edo lehendik dauden hazkundea) ez badira konputagarriak, eraikigarritasuna zehaztearen ondorioetarako², Xehetasun Azterlan bati jarraikiz, salbu eta, haien ukipenak handiak izanik, horretarako Plan Berezi bat prestatzea justifikatzen bada.

Bai Xehetasun Azterlanak bai Plan Bereziak kasuan kasuko proposamenen multzoa justifikatu eta zehaztuko dute, honako hauekin lotutakoak barne: ukitutako eremuaren mugapena (jarduketa isolatuei edo multzoko jarduketei dagozkien baldintzetan erantzun ahal izango die); haren ukipenak, lursail jakin batzuetan bai eta beste batzuetan izango ez dituenak; jabari publikoko lurra okupatzeko beharra; proposamenak egokitzea eraikina energia-eraginkortasun eta bizigarritasun-baldintza egokiez hornitzeko helburuetara; konponbide arkitektonikoa; eraikigarritasunaren izaera ez konputagarria; hirigintza aldetik emaitza eta inpaktu kaltegarriak ez izatea ingurunean, barne direla inguruko erakinek; intereseko beste edozein gai.

Nolanahi ere, Udalak erabaki ahal izango du Xehetasun Azterlan eta Plan Berezi horien izapidetzea ez onartzea, planteatutako proposamenak egokiak ez direlako, gehiegizko eta/edo justifikaziorik gabeko inpaktuak sortzen dituztelako, behar bezala justifikatu ez direlako edo beste edozein arrazoiengatik, behar bezala justifikatuta.

1 2/2006 Legea (104. art...); 7/2015 ELD (24. art. 4. eta 5. idatz-zatiak); Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea (49. art.); eta abar.

2 Aipatu eraikigarritasunaren konputuaren ondorioetarako, besteak beste, dokumentu honen 12. artikuluan ezarritako irizpideak hartu behar dira kontuan.

- D.- Aurreko jarduketak osatuko dira kaltetutako eremua hiria birgaitzeko edo biziberritzeko eremu deklaratzearekin,¹ edozein arrazoiengatik ere, beharrezkoa edo komenigarria ikusten denean. Horri dagokionez, gaiari buruz indarra duen legedian ezarritakoa beteko da².

90. artikulua.- Xehetasun-azterlanen formulazioa.

- 1.- Xehetasun-azterlanak formulatzea justifikatuta egongo da, aldatu nahi badira goragoko mailako plangintzan aurreikusitako antolamendu xehatua, eraikinen konfigurazio fisikoa, edo hirigintzaren antolamendua, betiere, hirigintzari buruzko indarreko legedian, Plan honetan, eta honek finkatutako plangintza berezian edo partzialean, edo honen garapenean sustatu beharreko plangintzetan, ezarritako mugen eta baldintzen barnean.
- 2.- Plan honetan, honek finkatutako plangintza xehatuan edo honen garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak aldatu ahal izango dira, honako kasu hauetan, eta aipatzen diren helburuetarako xehetasun-azterlanak formulatuz:
 - * Eraikinaren forma (altuera eta solairu kopurua) eta lerrokadurak eta sestrak erregulatzen dituzten parametroak zehaztu eta/edo doitzea.
 - * Antolamendu xehatua egokitzea ukitutako lurren eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoen arabera, haren oinarritzko ezaugarriak aldatu gabe. Antolamendu hori hedatuta, zehaztu ditzake bere ondorioz sortzen diren irabazizko partzelen eta zuzkidura-partzelen konfigurazioa eta mugapena.

Zuzkidura publikoko partzei dagokienez, egokitzapen horrek ezin du ekarri haien azalera murriztea, ezta haien baldintza kualitatiboen balio-galera ere.
 - * Irabazizko nahiz zuzkidura publikoko erabilerarako diren partzela eraikigarrien mugaketa zehatza aldatu eta/edoosatzea, horrek zuzkidura publikoen azalera murriztea ekarri gabe.
- 3.- Horiek formulatzea beharrezkoa izango da, bai urbanizazioaren, bai eraikuntzaren kotak eta sestrak zehazteko, baldin eta indarrean dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan definituta ez badaude, eta ez bada aurreikusten hutsune horiek konponduko dituen plangintza xehatua edo urbanizazio-proiektuak egin eta tramitatzea.

91. artikulua.- Komunikazio-sareen eta hiri-zerbitzuen azpiegituren eraikuntza-parametroak, erabilera-araubidea eta konfigurazioa.

- 1.- Plan honetako "2.2 Hirigintza eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko grafikoetan jasotako eraikuntza-parametroen edukia eta irismena, bai eta izaera arauemailea ere, Planak ukitzen dituen hirigintza-garapen berriei dagokienez, irizpide hauei erantzuten die:

1 Arlo horiek deklaratzearen ondorioetarako, indarra duten legezko xedapenetan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan: Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea, etab.
2 Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea, etab.

- * Proiektatutako eraikinen eta haien solairuen sestrak eta ezarpen-kotak behar bezala doitu ahal izango dira sustatu beharreko eraikuntza-proiektuetan, kasu bakoitzean ukituko den ingurunearen (lehendik dauden eraikinetatik eratorritakoak barne) baldintza orografikoetara, urbanizaziora, eraikuntzara eta abarretara egokitzeko.
 - * Proiektatutako eraikinen sekzioak arauemaileak dira aurreikusitako profil edo solairu kopuruari, dagozkien solairuen atzeraemanguneari eta horien erabilera-araubideari dagokienez. Ez, ordea, eraikinaren altuera osoari edo haren solairu guztien altuera partzialari dagokienez, sekzio horretan islatuta edo sekziotik eratorria, hori izango delako Plan honetan solairu bakoitzerako ezarritako altuera arautzeko aurreikuspen orokorretatik ateratzen dena. Horri buruzko zehaztapen zehatzak eta behin betikoak eraikuntza-proiektuan kasu bakoitzerako ezartzen direnak izango dira.
Kasu bakoitzean aurreikusten den profila edo solairu kopurua nahitaez bete beharko da, ekipamenduetarako partzelen kasuan izan ezik, haien egikaritzea kasu bakoitzean zehazten den garapen- eta egikaritze-programara egokituko baita.
Aurreko parametroak berregokitzeak kasu bakoitzean ezarritako hirigintza-eraikigarritasuna doitzea ere ekarri ahal du, modu justifikatuan zehazten den moduan eta irismenarekin.
- 2.- Hirigintza-azpiero mugatueta antolatutako eraikinetan aurreikusitako eta/edo horien ondoriozko eraikuntza-solairu motak (beheko solairua, lehenengoa, bigarrena, hirugarrena...) zehaztu eta/edo identifikatzea (Plan honek horien antolamendu xehatua zehazten du) dagozkien Hirigintza Arau Partikularretako azpiero horien grafikoetan ezarritakoaren arabera egokituko da.
- Testuinguru horretan, ondoriozta daiteke eraikin batek beheko bi solairu dituela (dagozkien goiko solairuekin), baldin eta, fatxadak sestra ezberdinetan kokatutako kaleetara begira dituelako, hori bera ondorioztatzen bada grafiko horietatik. Kasu horietan, eraikinaren erabilera-araubidea berezitasun horietara egokituko da, baita solairu bat edo batzuk erabilera-araubide desberdinetara (berezkoak...) bideratzeko aukerari dagokionez ere, fatxada alde batera edo bestera dutelako.
- 3.- Hirigintzako Arau Partikularretako grafiko horietan jasotzen diren eta eraikuntza-solairu berean egitekoak diren erabilera desberdinak kokatzeko aurreikuspenak berregokitu ahal izango dira, dagozkien eraikuntza-proiektuaren testuinguruan, behar bezala justifikatutako moduan eta irismenarekin. Betiere, erabilera horietako bakoitzerako guztizko eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenei eutsiko zaie, eta eraikigarritasun hori gehienekotzat hartuko da, ondoko salbuespen hauen kalterik gabe, atariak kokatzen diren eraikuntza-solairuei dagokienez:
- * Solairu horietan aurreikusitako erabileretarako eraikigarritasunari buruzko zehaztapen erregulatuak berregokitu ahal izango dira, eraikuntza-proiektua egiteko testuinguruan, egokitze jotzen diren moduan eta irismenarekin, honako arrazoi hauekin zerikusia duten arrazoiengatik: indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako eskakizunak betetzea (Kode Teknikoa...); ezarri beharreko atarien kopurua eta horien azalera zehaztea; aipatutako eraikuntza-solairu horietan kokatu behar diren eta hirigintza-eraikigarritasun gisa konputagarriak ez diren erabileretarako lokalak edo espazioak ezartzea; beste edozein arrazoi, behar bezala justifikatuta.
Nolanahi ere, doikuntza horiek ezin dute ekarri eraikuntzaren bizitegi-eraikigarritasuna handitzea.

- * Bizitegitarako diren eraikinen solairu horiek hirugarren sektoreko erabileretarako erabiltzen badira, horien ordez beste erabilera osagarri batzuk (trastelekuak, aparkalekuak...) jarri ahal izango dira, neurri handiagoan edo txikiagoan, salbu eta horiek ezartzea baimentzen ez den kasuetan, erdiko eremuan edo auzo-bihotzetan edo beste edozein lekutan kokatzearekin zerikusia duten arrazoiengatik.
 - * Ukitutako partzelaren eta/edo eraikinaren zuzkidura-betebeharrak, sistema orokorren eta lokalen sareen hirigintza-estandarrek betetzearekin zerikusia dutenak, Plan honetan eta bertan aurreikusitako eraikigarritasunetan ezarritakoak izango dira aurrerantzean ere, aurreko egokitzapenen eraginik gabe.
- 4.- Antolamendu xehatuaren eremuan zehaztutako komunikazio-sareen (bideak, oinezkoentzako eta txirrindularientzako bidezidorrak...) eta hiri-zerbitzu orokorren eta tokiko zerbitzuetako azpiegituren konfigurazio-, trazadura- eta sestra-soluzioak egokitu eta/edo berregokitu ahal izango dira, sare horiek gauzatzeko egiten diren urbanizazio-obren proiektuetan, hirigintza-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.

LAUGARREN TITULUA

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.

92. artikulua.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaille gainjarriak. Irizpide orokorrak.

- 1.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaille gainjarriak Orioko udalerrian dauden elementu eta errealitate desberdinak arautzeko eta/edo tratatzeko parametro multzo bat dira (elementu eta errealitate horiek zerikusia dute natura-ingurunearekin, ingurumenarekin, paisaiarekin, azpiegiturekin, ibai-ibilguekin eta abarrekin); jatorri desberdinekoak dira (legeria orokorra; lurralde-planak; administrazio sektorialek beren eginkizunak betetzeko egindako proposamenak; etab.), eta beren maila arautzaileagatik eta/edo helburuengatik, hirigintza-antolamenduaren nahitaezko osagarriak dira, berariaz eta nahitaez aintzat hartu beharrekoak, bai hirigintza-antolamendu hori zehaztean, bai gauzatzean.
- 2.- Hirigintza-antolamenduaren baldintzatzaille gainjarrien oinarritzko modalitate hauek bereizten dira:
- * BG.1 Paisaia-intereseko eremuak.
 - * BG.2 Kontserbazio bereziko eremuak.
 - * BG.3 Herri Onurako Mendiak (HOM).
 - * BG.4 Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak.
 - * BG.5 Uholde-arriskua duten eremuak.
 - * BG.6 Intereseko landaredia.
 - BG.6.1. Batasunaren intereseko habitata (BIH).
 - BG.6.2. Eskualdeko intereseko habitata (BIH).
 - * BG.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.
 - * BG.8 Eremu akustikoak.
 - * BG.9 Indarrean dauden legezko xedapenetan araututako bestelako baldintzatzailleak.
 - BG.9.1 Udalez gaundiko errepideak.
 - BG.9.2 Portua.
 - BG.9.3 Itsas-lehorreko jabari publikoa.
 - BG.9.4 Ibai-ibilguak.
 - BG.9.5. Ur-hornidura eta saneamendua.

- 3.- Baldintzatzaile horiek ukitzen dituzten lursailen, eremuen eta elementuen mugapena Plan honen planoetan adierazitakoa da.

93. artikulua.- "BG.1 Paisaia-intereseko eremuak" eta "BG.2 Kontserbazio bereziko eremuak" baldintzatzaileak arautzeko araubide orokorra.

- 1.- "BG.1 Paisaia-intereseko eremuak" baldintzatzailea arautzeko araubidea.

- A.- Baldintzatzaile honi lotutako eremuen eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasu bakoitzean erabilera globaleko zonetarako ezarritakoa da, zona horietan integratuta, osatuta eta/edo birdoituta, behar den neurrian, araubidea betez egin nahi diren esku-hartzeei lotutako paisaia-ukipenak edo -inpaktuak ezabatzea eta/edo minimizatzea bermatzeko.
- B.- Eremu horien paisaia-babesa bermatzeko, eremu horietan eta/edo horien inguruan egin nahi diren hirigintza-jardueretan jaso beharko dira, alde batetik, jarduera horiekin lotutako paisaia-ukipenen ebaluazioa eta paisaia babesteko lortzeko helburu horri nola eragiten dioten, eta bestetik, jarduketan ondoriozko inpaktuei aurre egiteko babes-neurriak eta/edo neurri zuzentzaile egokiak jaso beharko dituzte.

Horretarako, jarduera horiek antolatzeke eta gauzatzeko prestatzen diren planek eta proiektuek (bai plan hau garatzeko plangintzak, bai urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuek) kasuan kasuko paisaia-kalitatea bermatzeko neurriak zehaztu beharko dituzte, eta, aldi berean, dagozkien inpaktuak ezabatu eta/edo minimizatu beharko dituzte.

Horretarako, plan eta proiektu horiek prestatzean berebiziko garrantzia emango zaio paisaiari eta asmo berri horiek paisaian izango duten eraginari, eta aurreikuspen horiek kontuan hartuko dira proposamenak zehazteko orduan.

- 2.- "BG.2 Kontserbazio bereziko eremuak" baldintzatzailea arautzeko araubidea.

- A.- Baldintzatzaile honi lotutako eremuen eraikuntza- eta erabilera-erregimena kasu bakoitzean kokatzen diren erabilera globaleko zonetarako ezarritakoa da, osatuta eta/edo doitu, baldintzatzaile honi lotutako eremuen natura-balioak, egungoak eta potentzialak, mantendu eta zaintzeko beharrezkoa den neurrian.
- B.- Araubide hori osatu egingo da Plan honen garapenean sustatu beharreko plan eta proiektuetan zehaztutakoarekin, hala badagokio, baldintzatzaile honi atxikitako eremuetan, haien natur balioak, egungoak eta potentzialak mantendu eta zaintzeko.

94. artikulua.- "BG.3 Herri Onurako Mendiak (HOM)" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea mendi horiek dauden zona globalerako Plan Orokor honetan kasu bakoitzean ezarritakoa da, egokitua eta/edo osatua, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (Mendiei buruzko 43/2003 Legea; Gipuzkoako Mendiei buruzko urriaren 20ko 7/2006 Foru Araua).

95. artikulua.- "BG.4 Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak" eta "CS.5 Uholde arriskua duten eremuak" baldintzatzaileak arautzeko araubide orokorra.

- 1.- "BG.4 Eremu higagarriak edo higadura-arriskua dutenak" baldintzatzailea arautzeko araubidea.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea, kasu bakoitzean, Plan Orokor honetan eremu horiek osatzen diren zona globalerako ezarritakoa da, eta eremu horietan dauden higadura-arriskuak ezabatzeko eta/edo saihesteko behar diren baldintzetan doitu eta/edo osatu da.

Horretarako, beharrezko neurriak sustatuko dira, batetik, planteatutako jarduerak arrisku horiek saihesteko teknika egokiekin egiteko, eta, bestetik, lurzorua baliabide ez-berriztagarria izanik, hura babesteko hazkuntza moteleko landare-espezieak mantendu eta/edo ezartzeko. Horiez gain, lurzoruaren egonkortasunari eragin kaltegarria ekartzen dioten jarduerak saihestuko dira, eta kontu handiz zainduko dira eremu horietan aurrera eramango diren nekazaritza- eta basogintza-jardunbideak.

- 2.- "BG.5 Uholde-arriskua duten eremuak" baldintzatzailea arautzeko araubidea.

Eraikuntza- eta erabilera-araubidea kasuan kasuko eremu horiek dauden zona globalerako ezarritakoa da, eta, besteak beste, honako puntu hauetan berregokitu da:

A.- Araubide hori, eta, azken batean, Plan Orokorra eta haren proposamenak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea (Uren Legea; EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana, Kantauriko isurialdea; Kantauriko Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa; EAEko Barneko Arroen Eremua eta abar).

B.- Egungo hiriguneetako uholde-arazoei erantzuna ematea, ur-ekosistemarekiko ahalik eta errespeturik handiena ekarriko duten neurriak zehaztuz.

Horretarako, problematika horri behar bezalako arreta eta balorazioa eskainiko zaio, helburu horrekin sustatzen diren edo arlo horretan eragiten duten proiektu espezifikoetan, eta kasu bakoitzean egokiak iruditzen zaizkion ur-ekosistemaren errespetu-neurriak proposatuko ditu, horietako bakoitzaren baldintzen arabera.

C.- Ibai-ibilguetatik hurbil egiten diren hirigintza-garapen berrietan, ibaiak eta erreka hiri-paisaia integratzen dituzten diseinuak bultzatuko dira, eta ibaiertzetan uholde-arriskua duten zonetan erabilera onargarriak ezarriko dira, betiere larrialdi-abisuen sistema egokiak kontuan hartuta: espazio libreak, aire zabaleko kirol-eremuak, nekazaritza-eremuak ahal den kasuetan, etab. Ibaitek hurbilen dauden eremuak eta, beraz, uholde-arrisku handiena dutenak, jatorrizko ekosistemak berreskuratzeko eta erabilera publiko kontrolaturako gordeko dira, eta azpiegitura oso arinak izango dituzte.

D.- Plan honetako planoetan ageri diren uholde-arriskuei buruzko aurreikuspenak zuzen-zuzenean birdoiztatuko dira, A atalean aipatutako xedapenen arabera prestatzen diren uholde-arriskuko mapen ondoriozko terminoetan eta irismenarekin.

96. artikulua.- "GB.6 Intereseko landaredia" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

Baldintza horren barruan, eta haien interes-mailaren arabera, bi modalitate hauek bereizten dira:

- * BG.6.1. Batasunaren intereseko habitata (BIH).
- * BG.6.2. Eskualdearen intereseko habitata (EIH).

Baldintzatzaile honen mende dauden eremuen eraikuntza- eta erabilera-araubidea, bi modalitateetan, habitat horiek integratzen diren erabilera orokorreko zonetarako ezarritakoa da. Zona horiek osatzen edo/eta berregokitzen dira, dagoen intereseko landaredia mantentzen eta zaintzen dela bermatzeko behar den neurrian.

97. artikulua.- "BG.7 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruk" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

Baldintzatzaile honetan aipatzen diren lurzoru horiek, beren iraganeko eta/edo egungo ezaugarriak kontuan hartuta, eta gaiari buruzko indarreko legedian ezarritakoaren arabera, baldintza guztiak betetzen dituzte kutsatuta egon daitezkeen lurzoru moduan hartzeko¹, eta, beraz, IHOBek horrelako lurzoruei buruz egindako inbentarioan jasota daude.

Oro har, lurzoru horiek arautzeko eta tratatzeko araubidea aipatutako legerian ezarritako irizpideei lotuta dago.

Lege horretan adierazitakoarekin bat, aipatu lurzoru eta eremu horiei buruz, besteak beste, dagokien deklarazio-espeditentea egingo da lurzoruaren kalitateari buruz.

98. artikulua.- "BG.8 Eremu Akustikoak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

- 1.- Plan Orokor honetan zehaztutako eremu akustikoak arautzeko araubidea, dagozkien helburu akustikoak barne, zarataren arloan indarrean dauden lege-xedapenetan horietako bakoitzerako ezarritakoa da.
- 2.- Babes akustiko bereziko zonak zedarrituko dira eta horiei dagozkien zonako planak egingo dira, betiere beharrezkoak badira batzuk nahiz besteak, aipatutako lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera. Udalak sustatu eta onetsitako babes akustiko bereziko eremuak eta planak finkatuta geratzen dira, betiere, ukatu gabe, kasua iritsita, horiek osatu behar izatea, egoki irizten zaien alderdiei dagokienez.
- 3.- Plan honetako planoetan eta grafikoetan eremu akustikoei eta helburu akustikoei buruz eta horiek betetzeari edo ez betetzeari buruz jasotzen diren aurreikuspenak eguneratu egingo dira, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

Eguneratze hori modu orokorrean eta bateratuan egin ahal izango da udalerrri osoan, edo zati batean, egokitzen jotzen diren zatietan, Plan hau garatzeko eta/edo proposamenak

¹ 4/2015 Legea, ekainaren 25ekoa, Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa

aldatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuaren xede diren eremu edo azpieremuak barne.

99. artikulua.- "BG.9. Indarrean dauden legezko xedapenetan araututako bestelako baldintzatzaileak" baldintzatzailea arautzeko araubide orokorra.

1.- "BG.9.1 Udalez gaindiko errepideak" baldintzatzailea.

Errepide horiek eraikitze eta erabiltzeko araubidea horiek arautzen dituzten lege-xedapenetan ezarritakoa da (1989ko maiatzaren 30eko Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duena, geroago hainbat aldiz aldatu eta/edo osatu zena; 2006ko ekainaren 6ko Gipuzkoako Errepideei buruzko Foru Araua).

Testuinguru horretan, haien ertzetan dauden lursailak eta eraikinak lotuta daude Foru Arau horretan jabetzaren mugei buruz ezarritako aurreikuspen arautzaileekin (zortasun eta ukipen eremuekin, eraikuntza lerroarekin eta abarrekin lotutakoak barne).

3.- "BG.9.2 Portua" baldintzatzailea.

Portuko eremuaren eraikuntza- eta erabilera-araubidea zona hori arautzen duten lege-xedapenetan ezarritakoa da (Euskal Autonomia Erkidegoko Portuei eta Itsas Garraioari buruzko ekainaren 28ko 2/2018 Legea, etab.).

4.- "BG.9.3 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa" baldintzatzailea.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilerak eta esku-hartzeek oro (bai obrak edo eraikuntzak egiteko, bai erabilerak ezartzeko, lehendik dauden eraikinetan nahiz berrietan) eremu mugakideetan (itsasertzaren babes-, igarotze- eta itsasorako sarbide-zortasunen eraginpeko eremuak barne) arlo horretan indarrean dagoen legedian xedatutakoa bete behar dute (Kostaldeei buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, ondoren aldatua 2013ko maiatzaren 29ko Itsasertzaren babesteko eta modu jasangarrian erabiltzeko Legearen bidez, eta 2014ko urriaren 10eko Itsasertzari buruzko Erregelamendu Orokorra). Hain zuzen:

- * Itsas-lehorreko jabari publikoko lur-eremuek Kostaldeei buruzko Legearen III. tituluan xedatutakoa bete beharko dute, eta, betiere, bertan planteatzen diren jarduketek titulu gaitzailea izan beharko dute. Oro har, lur-eremu horiek ez dira sartuko hirigintza-kudeaketako eremuetan.
- * Babeseko zortasun-zonako erabilerak Kostaldeei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta eremu horretan baimendutako erabilerek Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute.
- * Kostaldeari buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarritako igarotzeko eta itsasorako sarbideko zortasunak, hurrenez hurren, errespetatzen direla bermatu beharko da.
- * Eragin-eremua Kostaldeei buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritakoari egokituko zaio. Pantaila arkitektonikoak sortzea edo bolumenak pilatzea saihesteko aurreikuspenak lege horrek ukitutako udalerri osoan aplikatuko dira. Testuinguru horretan, antolamendu mota hori zehazteko plangintza xehatua finkatzen eta/edo aurreikusten den kasuetan, plangintza horri dagokio gai horretan esku hartzeko neurriak zehaztea.
- * Hondakin-urak tratatzeko instalazioen ezarpena Kostaldeei buruzko Legearen 44.6 artikuluan ezarritakoari egokituko zaio.

- * Kostaldeek Legeak indarra hartzean jabetza publikoko edo zortasuneko eremuan kokatuta dauden obrak eta instalazioak, Kostaldeen buruzko Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean zehazten denaren arabera arautuko dira.

Xedapen horiek aldatu edo indargabetzen badira, aurkezten diren xedapen berrietan ezarritakoari jarraituko zaio.

5.- "BG.9.4 Ibai-ibilguak" baldintzatzailea.

- * Ibai-ibilguak eta horien ertzetan eraiki eta erabiltzeko araubidea gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa da: Uraren Legea, 2006ko ekainaren 23koa; Euskal Autonomia Erkidegoko ibaiertzak eta erreka-ertzak antolatze Lurraldearen Arloko Plana (isurialde kantauriarra), 1998ko abenduaren 22an behin betiko onetsia eta geroago azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez aldatua; Kantauriko Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa. EAEko Barneko Arroen Eremua, eta abar.
- * Ibai-ibilguen ertzetan dauden eta xedapen horietan arautzen diren zortasun- eta polizia-zonak arautzeko aurreikuspenek ukitzen dituzten lurren eta eraikinen eraikuntza- eta erabilera-araubidea Plan honetan ezarritakoa da, eta osatu eta/edo berritu egingo da, aurreikuspen horiek aplikatzearen ondoriozko baldintzetan.
- * Lehenetsutako fluxuaren eremuan dauden nahiz handik kanpo uholde-arriskua duten eremuetan aurreikusitako jarduketak gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira (lehen aipatutakoez gain: 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, uztailaren 20koa, Uraren Legearen testu bategina onesten duena; 849/1986 Errege Dekretua, apirilaren 11koa, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onesten duena; Erregelamendu horrek Uraren abuztuaren 2ko 29/1985 Legearen I., IV., V., VI. eta VII. atariko tituluak garatzen ditu; urtarrilaren 8ko 1/2016 Errege Dekretua, haren bidez onesten baita berrikustea hainbat demarkazio hidrografikoren Plan Hidrologikoak (Mendebaldeko Kantaurikoa, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura eta Júcar, eta Ekialdeko Kantauriko demarkazio hidrografikoetako alde espainiarrekoak, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana eta Ebro, etab.) eta/edo haien ordez etorkizunean sustatzen direnak.
Testuinguru horretan, urpean gera daitezkeen eremu horietan dauden partzela eta eraikinetarako Plan honetan ezarritako erabilaren araubidea berritu egingo da, xedapen haietan adierazitakora egokitzeko behar den moduan.
- * Aurreikusitako hirigintza-garapenetan, bereziki garrantzi handiko hirigintza-garapenetan, ahal den neurrian, drainatze-sistema jasangarriak erabiltzea sustatuko da, izan daitezkeen isurketa-handitzeak minimizatzeko.
- * Plan honetan mugatutako eremu eta azpieremuetan sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuek kasu bakoitzean egokiak diren Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemen (SUDS) ebaluazio tekniko eta ekonomikoa izango dute, euri-isurketek ekarritako karga kutsagarriari dagokionez hirigintza-garapenak duen eragina jatorrian minimizatzeko. Ebaluazio horretan, hainbat neurri jasoko dira, alde batetik, azalera iragazgaitzak mugatuz isurketen bolumena murrizteko asmoz, eta, bestetik, isurketen emari handienak gutxitzeko, euste-elementuak erabiliz.

6.- "BG.9.5. Ur-hornidura eta saneamendua" baldintzatzailea.

Lehendik dauden eta aurreikusten diren hirigintza-garapenak ur-hornidurako eta saneamenduko sistemekin lotzea, horretarako instalazioak edo sareak ezartzea eta horretarako behar diren baimenak lortzea, arlo horretan indarrean dauden Ordenantzetan eta Araudietan

ezarritako baldintzetara egokituko dira, araudi horiek oraingoak izan, nahiz horiek garatzeko edo ordeztuko etorkizunean sustatuko diren araudiak izan.

100. artikulua.-Baldintzatzaile gainjarrien maila, arautegi lotura eta berriro aztertzeo araubidea.

- 1.- Lege-xedapenetan, lurralde-antolamenduko tresnetan eta abarretan jatorria duten baldintzatzaile gainjarriak, hirigintza-plangintza baino maila arauemaile handiagokoak, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horietan haientzat ezarritako maila arauemaile eta/edo orientagarria dute.

Horrexegatik, hain zuzen ere, baldintzatzaile horiek eta haien erregulazio-baldintzek ukitzen dituzten eremuak, kasu bakoitzean, xedapen eta tresna horiek berek ezarritakoak eta/edo horien ondoriozkoak izango dira, eta, beraz, hirigintza-plangintzan sartutakoak horien isla besterik ez dira.

Gainera, xedapen edo tresna horiek aldatzearen ondorioz, edo baldintzatzaile horietan eragina duten beste berri batzuk promulgatzearen ondorioz, sor daitezkeen egokitzapenak, zuzenean, Plan Orokor honetan txertatutzat joko dira, horretarako berariaz aldatu beharrik gabe, non ez den beharrezkoa xedapen edo tresnek gai horretan esku hartzeko beste neurri batzuk ezartzen dituzten kasuetan, eta/edo horien ondoriozko ukipenek garrantzi berezia edo garrantzi nabarmena dutenean.

Baldintzatzaile gainjarri horien araubide juridiko-urbanistikoa eta ukipen-eremua doitu ahal izango dira, 2. apartatuan aipatutako plan berezien bidez, indarrean dauden lege-xedapenetan eta lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoaren arabera, behar den moduan eta irismenarekin.

- 2.- Gainerako baldintzatzaile gainjarrien aurreikuspen erregulatzailerak (horien mugaketari eta araubide juridiko-urbanistikoari buruzkoak barne) antolamendu xehatuaren zehaztapenen maila arautzaile bera dute, eta ez egiturazko antolamenduari dagokiona, beste maila arauemaile bat dutela justifikatzen den kasuetan izan ezik. Hori dela eta, aurreikuspen horiek doitu ahal izango dira, Plan honen aldaketa puntualaz gain:

- * Plan honetan aurreikusitakoarekin bat, plana garatzeko sustatu behar diren plan bereziak.
- * Paisaia eta natur ingurunea babestu eta hobetzeko, landa-ingurunea zaindu eta hobetzeko edo antzeko beste helburu batzuetarako susta daitezkeen plan bereziak, ukitzen duten eremua edozein dela ere.
- * Bereziak, baldintzatzaile gainjarrien araubide juridiko-urbanistikoa edo horien araubide juridiko-urbanistikoa doitzeko sustatzen ahal diren plan bereziak, haiek ukitzen dituzten zonen mugapena barne.

Plan berezi horiek eragina izango dute lurraldearen eremuan eta kasu bakoitzean modu justifikatuan zehazten diren baldintzatzaile gainjarrietan.

Plan berezi horiek, betiere, egokituko dira, haiek ukitzen dituzten baldintzatzaile gainjarrietan eragina duten indarreko legezko xedapenetan eta lurralde-plangintzan ezarritako aurreikuspenetara. Era berean, behar bezala justifikatu behar dira baldintzatzaile horien araubide juridiko-urbanistikoa arautzeko aurreikuspenak, eta baldintzatzaile horiek ukitzen duten eremua zehazteko plan berezian planteatutako

aurreikuspenak ere bai, baita Plan honetako zehaztapenetan baldintzatzaile horietatik eratortzen diren doikuntzak ere.

Baldintzatzaile gainjarriak arautzen dituzten aurreikuspenen arau-maila egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko zehaztapenen maila bera ez dela justifikatzen den kasuetan, dagokion arau-mailako aurreikuspenak aldatzeko indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetara egokituko da haien doikuntza.

BOSGARREN TITULUA
ZEHAZTAPEN JURIDIKO-URBANISTIKOAK ETA EGIKARITZEARI BURUZKOAK.

101. artikulua.-Hiri-lurzoruen kategorizazioa.

1.- Hiri-lurzoruak honela sailkatzen dira:

- * Hiri-lurzoru finkatua.
- * Hiri-lurzoru finkatu gabekoa:
 - Urbanizazio finkaturik ez izateagatik edo aski ez izateagatik.
 - Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

2.- Kategoria hori Plan honetako Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan ezarritakoa da. Salbuespen dira antolamendu xehatua zehazteko garapen-plangintza formulatzea aurreikusten den kasuak, non plangintza horrek sailkatuko baititu ukitutako lurrak.

3.- Oro har, eta espresuki zehazten ez den kasuetan ere:

- * Hiri-lurzoru finkatu gabetzat hartuko dira, alde batetik, jarduera integratuko edo espresuki mugatutako zuzkidurako eremuetan hiri-lurzoru gisa sailkatutako partzelak, horietan gauzatutako eraikigarritasun haztatua gehitzea dakarten jarduketan xede direnean, eta, bestetik, hiri-lurzoru gisa sailkatutako partzelak, aurrekoak ez bezalakoak, eraikigarritasun haztatua gehitzea dakarten jarduketan xede direnean.
- * Urbanizazio finkatua duten hiri-lurzoruko eremuetan dauden partzelak, ordura arte gauzatutako eraikigarritasun haztatua gehitzea dakarten jarduketan xede ez badira, hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatuko dira.

102.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko modalitateak.

Hirigintzako antolamendua egikaritzea ondoko jarduketa-modalitateetara egokituko da, hirigintzako legerian ezarritakoarekin bat:

A.- Jarduketa isolatua (edo eraikuntzakoa).

Hiri-lurzoru finkatuan dauden eraikinen zuzeneko eta aparteko egikaritze-mota, hirigintza-betebeharrak edo -kargak bete beharrik ez duena eta/edo dagoeneko beteak dituenak.

Haiek egikaritzeko, beharrezkoa izan daiteke partzelen berregokitze puntualak egitea, antolamendu xehatura egokitzeko, edo urbanizazio-obra osagarri puntualak egitea, indarrean dauden hirigintzako legerian eta plangintzan ezarritako moduan eta irismenarekin¹.

B.- Zuzkidura-jarduketa.

Eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri lurzoruko hirigintza-antolamenduarekiko zuzeneko egikaritze-modalitate independentea, aldez aurretik eraikigarritasun-gehitzea horri lotutako hirigintza-betebeharrak bete behar dituenak.

¹ Horri dagokionez, 2/2006 Legearen 136. eta 195. artikuluetan eta abarretan ezarritakoa bete behar da.

Jarduketa horren xede diren eremuak mugatu eta/edo identifikatzen dira, haiei dagozkien hirigintza-eremuetako hirigintza-arau partikularretan, edo bestela, plan honek finkatutako plangintza xehatuan edo haren garapenean sustatu beharreko plangintzan.

Aurrekoez gain, Plan honetako edo aipatutako plangintza xehatuko proposamenak garatzeko eta egikaritzeko prozesuan, eta eraikigarritasun haztatua gehitzea dakarrelako, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera jarduteko modalitate honi lotuta dauden partzelak edo eremuak gehitu behar dira.

C.- Jarduketa integratua.

Urbanizazio finkaturik ez izateagatik edo aski ez izateagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan aurreikusitako hirigintza-antolamenduaren egikaritze-modalitatea, besteak beste, ondoko baldintzatzaile hauek betetzeari lotua:

- * Aurreikusitako urbanizazio berria egikaritzea eta/edo lehendik dagoena berritzea.
- * Horri buruzko Jarduketa Programa Urbanizatzailea formulatzea eta onartzea.
- * Mugatzen diren egikaritze-unitate bakoitzaren hirigintza-antolamenduaren egikaritze orokorra eta bateratua.

Jarduketa-modalitate honen xede diren eremuak dagozkien Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan edo Plan hau garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuan mugatzen dira.

D.- Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak.

Hirigintza-plangintzan aurreikusitako zuzkidura publikoak (Plan hau barne) zuzenean eta independenteki egikaritzeko modalitatea (plan horretan antolatutako sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetan integratuta), edozein lurzoru-motatan, aurreko jarduketetako bati lotu edo atxiki gabeak.

Lurzoru pribatuak ukituz gero, desjabetze bidez lortu behar dira.

Jarduketa horren xede diren eremuak dagozkien Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan mugatu eta/edo identifikatzen dira, bai Plan honek finkatutako plangintza xehatuan, bai honen garapenean sustatu beharreko plangintzan, bai urbanizazio-obren proiektuetan (lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruak ukituz gero).

103. artikulua.-Hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta hirigintza-eskubideak eta -kargak zehazteko baldintzak.

1.- Irizpide orokorrak.

- A.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian eta Plan honetan ezarritako irizpideen arabera egokituko dira hirigintza-antolamenduaren egikaritzea eta hirigintza-eraldaketako eta

eraikuntzako jarduketan sustapenari lotutako lurren jabeek dagozkien hirigintza-eskubideak eta -betebeharrak zehaztea.

- B.- Plan honetan eta berau garatzeko sustatuko den plangintzan aurreikusitako hirigintza-garapenei dagozkien hirigintza-kargak, hirigintza- eta toki-estandarrak betetzearekin zerikusia dutenak barne, indarrean dagoen hirigintza-legerian, Plan honetan eta aipatutako garapen-plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- C.- Aurreikusitako eraikigarritasunaren banaketak indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideak bete behar ditu.
- D.- Urbanizazio-obrak egikaritzea eta ordaintzea, indarrean dagoen hirigintza-legerian, Plan honetan eta berak finkatutako planetan edo berau garatzeko sustatuko diren planetan, ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- E.- Plan hau onartu eta indarrean jarri aurretik indarrean zegoen hirigintza-araubidea eta araubide hori betearazteko sustatutako proiektuak (konpentsazio- eta birpartzelazio-proiektuak, urbanizazioa...), finkatzen diren kasuetan, eskubide eta karga horiek betetzat joko dira, hirigintza-araubide finkatu hori betearaztearen ondoriozko baldintzetan eta irismenarekin.

Gainera, Plan honek finkatutako hirigintza-plangintzako dokumentuak gauzatzeko sustatzen diren hirigintza-proiektuak dokumentu horietan ezarritako hirigintza-parametroetara egokituko dira, finkatze horrek justifikatzen duen moduan eta irismenarekin.

- F.- Sestra gainean aurreikusi eta erabilera osagarrietarako (aparkalekua, trastelekuak) den eraikigarritasunak ez ditu bete behar tokiko hirigintza-estandarrak, zuzkidurazkoa eta osagarria delako.

Nolanahi ere, eraikigarritasun batek nahiz besteak hirigintza-eraikigarritasunaren berezko izaera dute.

- G.- Plan honetan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren gauzpenak irizpide hauek bete behar ditu:
 - * Mugatutako bizitegi-zona globaletan antolatutako partzela xehatuetan aurreikusitako eraikigarritasun guztia batera eta modu integratuan egikarituko da, eta ez da faseka egikaritzea baimenduko.
 - * Mugatutako jarduera ekonomikoetarako zona globaletan antolatutako partzeletan aurreikusitako eraikigarritasuna guztia aldi berean edo faseka gauzatu ahal izango da, kasu bakoitzean justifikatzen diren arrazoiak kontuan hartuta.

2.- Jarduketa isolatuetan aplikatu beharreko baldintza espezifikak.

- A.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektuak.

- a) Birpartzelazio-proiektua.

- * Horiek formulatu eta onartuko dira, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorri¹, proiektuek ukitzen dituzten jabeen artean aurreikusitako hirigintza-eskubide eta -kargak ekitatez banatu behar direnean.
- * Proiektuaren eremua, kasu bakoitzean, jarduketa isolatuaren eremu bera izango da.
- * Proiektua edozein jabeak edo jabe-taldek sustatu ahal izango du, baldin eta isolatutako jardun-eremuaren jabetza-kuotaren %50 gutxienez ordezkatzen badute.
- * Proiektuak ukitzen dituen jabeak hirigintza-intereseko elkarte batean elkartu beharko dira hirigintza-proposamenen egikaritzean parte hartzeko edo laguntzeko. Gutxienez jabetza-kuotaren %50 ordezkatzen duten jabeek osatuko dute.
- * Plan horiek prestatu eta izapidetzeko indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideak beteko dira.

b) Urbanizazio-lan osagarrien proiektua.

- * Halakoak formulatu eta onartu behar dira aurreikusitako eraikuntza-jarduketaren urbanizazio-obra osagarriak proiektatu eta egikaritu behar direnean.
- * Proiektu hori jarduketa isolatuaren barruan zein kanpoan egonik, planteatzen den eraikuntza-jarduketak eta horrek eskatzen dituen urbanizazio-zerbitzuek ukitzen dituzten lur-eremuen multzo osora hedatuko da.

B.- Hirigintza-kargak betetzea.

Jarduketa isolatu horiek osatzeko, zuzkidura publikoetarako diren lur-eremuak Udalaren esku utzi behar direnean, eta/edo urbanizazio obrak egin behar direnean, (beharrezkoak dira partzelak orube izaera hartzeko edo dauden zuzkidura publikoak berriz urbanizatzeko), karga horiek beteko dira era honetan:

- * Birzatiketa-proiektuan ezarritako moduan, halakoa formulatzen den kasuetan.
- * Dagokion eraikuntza-proiektua izapidetu eta udal-lizentzia eman aurretik eta/edo aldi berean, testuinguru horretan ezarritako baldintzetan.

3.- Aplikazio-baldintza espezifikoak zuzkidura-jarduketetan.

A.- Zuzkidura-jarduketei lotutako eremuen konfigurazioa.

Zuzkidura-eremua, kasu bakoitzean, azpieremuko jabetza pribatuko eta jabetza pribatiboko edo titulartasun publikoko eta/edo kasu bakoitzean eragindako hirigintza-garapeneko lurrek osatzen dute. Lursail horiek hirigintza-eskubide eta -kargak banatzeko kontuan hartu behar dira, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera.

¹ 2/2006 Legearen 136. artikulua, 105/2008 Dekretuaren 40. artikulua, etab.

Horien artean sartzen dira jabari publikoko lurrak, planteatutako hirigintza-antolamenduaren ondorioz ondarezkoak edo pribatiboak direnak.

Era berean, Plan Orokor hau onetsi aurretik, eta bertan planteatutako hirigintza-antolamenduaren testuinguruan, jabari publikora zuzendutako azpierzemuko lursailak ere kanpo geratzen dira, kostu bidez lortuak izan ezik. Lur horiek azpierzemuan sartzen dira eta dagokion zuzkidura-eremuari atxikitzen zaizkio, berrurbanizazioaren ondorioetarako soilik.

B.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektuak.

a) Birpartzelazio-proiektua.

- * Formulatu eta onartu beharko da, indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera¹, jarduketak ukitzen dituen jabeen artean aurreikusitako hirigintza-eskubide eta -kargak ekitatez banatzeko beharrezkoa den kasuetan.
- * Horiek prestatu eta tramitatzeko, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako irizpideei jarraituko zaie, egikaritze-unitateetan sustatu beharreko proiektuei dagozkienak barne. Horri dagokionez, eta sustatzen diren legeko xedapenetan erabakitakoari kalterik egin gabe, proiektu hori irizpide hauei egokituko zaie, besteak beste:
 - Kasu bakoitzean zuzkidura-eremuan eta, zehazkiago, dagokion hirigintza-azpierzemuan sartutako lurren multzoak osatuko du proiektuaren eremua. Indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritakoarekin bat etorriz, hirigintza-eskubideak eta -kargak banatzeko kontuan hartzekoak izango dira lursail horiek.
 - Bestalde, zuzkidura-eremuari atxikitako lursailak, hala badagokio, hirigintza-estandar orokorrak eta tokiko estandarrak, osorik edo partzialki, betetzeko balio ekonomikoa ordainduz, eremu hori lotutzat joko dira, balio hori zehaztearen ondorioetarako, baina ez proiektuaren formulazioaren eta hirigintza-intereseko multzoaren konfigurazioaren ondorioetarako, horretarako behar diren gutxienezko portzentajeekin, eraikigarritasunaren banaketarekin eta abarrekin.
 - Zuzkidura-eremuaren jabetza-kuotaren %50 gutxienez ordezkatzeko duen edozein jabe edo jabe-taldeak sustatu ahal izango du proiektua.
 - Ukitutako jabeak hirigintza-intereseko elkarte batean elkartu beharko dira hirigintza-proposamenak egikaritzean parte hartzeko edo laguntzeko. Jarduketak ukitzen duen eremuaren jabetza-kuotaren %50 gutxienez ordezkatzeko duten jabeek osatuko dute.
 - Hirigintzako eskubide eta kargen ekitatezko banaketa jarduketak ukitutako jabeek aho batez erabakitzen dituzten irizpideetara egokituko da. Eta halakorik ezean, besteak beste, honako hauek:

¹ 2/2006 Legearen "135.d" artikulua, etab.

- Zuzkidura-eremuaren osotasunaren ondoriozko hirigintza-eskubideak eta urbanizazio-kargak jarduketak ukitutako jabeen artean banatuko dira, haietako bakoitzaren jabetza-kuotaren proportzioan.
- Urbanizazio-kargatzat hartuko dira bai egin beharreko urbanizazio-obrak, bai planteatutako antolamendua gauzatzeko behar diren gainerako guztiak (eraispinak, kalte-ordainak, ordezeko bizilekuak...).

b) Urbanizazio-obra osagarrien proiektua.

- * Halakoak formulatu eta onartu behar dira aurreikusitako eraikuntza-jarduketaren urbanizazio-obra osagarriak proiektatu eta egikaritu behar direnean.
- * Proiektua zuzkidura-jarduketaren barruan zein kanpoan dauden eta planteatutako proposamenak eta horrek eskatzen dituen urbanizazio-zerbitzuek ukitzen dituzten lur-eremuen multzora zabalduko da.

C.- Tokiko zuzkidurei dagozkien betebeharrak zehaztea eta betetzea, izaera horretako hirigintza-estandarrak barne (TS).

- * Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzak tokiko hirigintza-estandarrak bete beharko ditu, indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritako moduan.
Gehikuntza hori kalkulatzeko, sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna baztertuko da, bai egungoa bai aurreikusia, erabilera osagarrietarako (aparkalekua, trastelekuak).
- * Karga hori bere balio ekonomikoa ordainduz beteko da, zuzkidura-helburu horietarako diren eta zuzkidura-eremuaren barruan dauden lurren eta elementuen zatietan eta/edo ehunekoetan izan ezik.
- * Balio ekonomikoa indarrean dagoen legerian eta Plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztuko da.

D.- Urbanizazio-kargen egikaritzea eta finantzaketa.

- * Zuzkidura-jarduerari dagozkion karga guztiak, kasu bakoitzean, bertan aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek ordainduko dituzte, ezarritako irizpideen arabera eta indarrean dagoen plangintzan horri buruz espresuki planteatutako salbuespenekin.
- * Zuzkidura-eremuan kasu bakoitzean aurreikusitako urbanizazio-lanak bertan aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek egingo dituzte.
- * Zuzkidura-jarduketak osatzeko Udalari zuzkidura publikoetarako lursailen lagapena egin behar zaionean, lagapen hori era honetan egingo da:
 - Birpartzelazio-proiektuan ezarritako moduan, halakoak formulatzen diren kasuetan.
 - Honako hauetarako lizentziak eman aurretik eta/edo aldi berean: egungo eraikina eraisteko eta ordezteko; egungo eraikina eraberritzeko eta osorik birgaitzeko obrak egiteko; garatutako erabilera aldatzeko eta/edo erabilera berriak ezartzeko; aurrekoak baino neurri txikiagoko jarduketak, baldin eta lagapen-lurrak eraikin nagusiek okupatzen ez badituzte.

4.- Jarduketa integratuetan aplikatu beharreko baldintza espezifikoak.

A.- Jarduketa integratuko eremuak eratzea.

Eremu horiek osatzen ditu hirigintza-plangintzak horietan sartutako edo atxikitako lursailen multzoak.

B.- Sustatu beharreko hirigintza-proiektua.

Jarduketa integratuko eremu bakoitzean, indarrean dagoen legerian aurreikusitako hirigintza-proiektuak sustatuko dira (urbanizatzeko jarduketa-programa; egikaritze-unitatea birzatatze eta/edo desjabetzeko proiektua; urbanizazio-proiektua, etab.).

C.- Etxebizitza babestuen hirigintza-estandarra betetzea.

Estandar hori modu independentean betetzen da hari lotutako eremu bakoitzean.

D.- Tokiko hirigintza-estandarrek betetzea (TS).

- * Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza tokiko hirigintza-estandarrek betetzearen mende egongo da, indarrean dauden hirigintza-xedapenetan eta 92. artikuluan ezarritako moduan, tokiko espazio libreei eta aparkalekuei dagokienez.

Gehikuntza hori kalkulatzeko, sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa baztertuko da, bai egungoa bai aurreikusia, aparkalekurako eta ekipamendu pribaturako dena.

- * Karga tokiko zuzkidura horien hirigintza-antolamenduaren bidez beteko da, antolamendua ezinezkoa den puntuetan eta/edo ehunekoetan izan ezik. Kasu horretan, karga bere balio ekonomikoa ordainduz beteko da.
- * Balio ekonomiko hori indarrean dagoen legerian eta Plan honetan ezarritako irizpideen arabera zehaztuko da.

E.- Urbanizazio-kargen egikaritzea eta finantzaketa.

- * Jarduketa integratuko eremu bakoitzean aurreikusitako urbanizazio-lanen gauzapena indarrean dauden legerian eta hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko da, baita hura garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan ezarritako irizpideetara ere (HJP, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua...).
- * Jarduketa integratuko eremu bakoitzean sortzen diren urbanizazio-kargen ordainketa indarrean dagoen legerian eta hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko da, bai eta horiek garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan ezarritakoetara ere (HJP, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua...).
- * Zuzkidura publikoetara zuzendutako lur-eremuak Administrazioari lagatzeko, indarrean dauden hirigintza-legerian eta -plangintzan ezarritako irizpideak hartuko dira

kontuan, baita hura garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan ezarritakoak ere (HJP, Urbanizazio Proiektua, Birpartzelazio Proiektua...).

5.- Desjabetze-jarduketak.

Udalak desjabetze bidez jardungo du kasu hauetan:

A.- Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailak lortzea, helburu hauetarako:

- * Plan honetan antolatutako zuzkidura publikoak.
Horien artean sartzen dira Udalaren eskumeneko sistema orokor publikoak (landa-espazio libreak, hilerria, etab.).
- * Plan honek finkatutako hirigintza-plangintzan antolatutako zuzkidura publikoak, edo plan hau garatzeko sustatu beharrekoak, desjabetze bidez jardutea erabakitzen den kasuetan.
- * Plan honetan ezarritakoaren arabera, planaren garapenean sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuetan zehazten diren zuzkidura-helburuak (errepide-sarea, landa-bideak eta bidezidorrak zabaldu eta hobetzea, etab.).

B.- Plan honetan, berak finkatutako plangintzan edo honen garapenean antolatutako zuzkidura publikoetarako hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailak lortzea, kasu hauetan:

- * Erabilera publiko horren xede diren titulartasun pribatuko lurrak, hirigintza-garapenetara sartu edo atxiki gabeak, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketan mende egon edo ez.
- * Zuzkidura publikoetarako lursailak, zuzkidura-jarduketan edo jarduera integratuen barruan edo haiei atxikiak, hirigintza-plangintzak, Plan hau barne, desjabetze bidez lortzea erabakitzen badu.

6.- Tokiko espazio libreen eta tokiko beste zuzkidura publikoen zuzkiduren egikaritzea eta finantzaketa¹.

Zuzkidura horren egikaritzea eta finantzaketa, Administrazioak ukitutako lurrak eskuratzea barne, Plan honetan eta bere agirietan ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, "2.2. Hirigintza Eremuetako Hirigintza Arau Partikularrak", dokumentua barne, etab. Testuinguru horretan:

A.- Hirigintza-garapenak aurreikusten diren eremu eta azpieremuetan (bizitegi-garapenak, ekonomia-jarduerak...) antolatutako zuzkidura publikoetarako behar diren lursailak eta/edo sabai-azalera Udalari lagako zaizkio, egikaritzearen markoan, behar bezala urbanizatuta eta/edo behar bezala egikarituta.

B.- Gainerako hirigintza-garapenei dagozkien zuzkidura-betebeharrak eta horien kudeaketa arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira.

7.- Landarediaren estandarra.

Dagozkion zuhaitzak jarritz beteko da:

¹ 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan (1.a, 1.b eta 2. atalak) arautzen diren tokiko espazio libreei eta tokiko gainerako zuzkidura publikoei dagozkie.

- * Ahal dela, kasuan bakoitzean ukitutako eremu edo azpierzemuan bertan.
- * Modu osagarrian, eta aurreko soluzioa bideraezina eta/edo desegokia dela justifikatu ondoren, ukitutako eremu edo azpierzemutik gertuen dauden espazioetan eta, betiere, parkeen arloan eskumena duen udal-sailak zehazten duen hiri-ingurunearen zatian.

- 8.- Aparkalekuen estandarra Plan honetan ezarritako moduan beteko da.
- 9.- Eremu publikoan sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuek kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurriak zehaztuko dituzte, (bai ikuspegi orokorretik, bai genero-ikuspegitik), argiztapena, hiri-altzariak, bestelako zerbitzuen ezarpena, haurren jolasguneen ezaugarri eta baldintzak, etab., aintzat hartuta; eta, azken batean, hiri-ingurunearen eta haren eremu publikoaren kalitatea, segurtasuna eta inklusibitatea aintzat hartuta.
- 10.- HAPOk lehendik dagoen edo gauzatuta dagoen hirigintza-eraikigarritasuna zehazteari eta kuantifikatzeari buruz egiten dituen aurreikuspenak, bai eta eraikigarritasun hori dagozkion erabileretara bideratzeari buruzkoak ere, birdoitu ahal izango dira, proposamenen egikaritzearen testuinguruan (birpartzelazio-, eraikuntza-proiektuak eta abar formulatzea), haien okerra eta/edo desegokitasuna justifikatu ondoren.
Kasu horietan, tokiko zuzkiduren betebeharrak eta horiek ukitzen dituzten gainerakoak zehaztu eta betetzeko aurreikuspenak egokitzapen horien ondoriozko aurreikuspenetara egokituko dira.
- 11.- HAPOaren aurreikuspenak, antolatutako azpierzemuetan aurreikusitako hirigintza-garapenen urbanizazio-kargen kostu ekonomikoa zehazteari buruzkoak, bai eta ondoriozko eraikigarritasun garbiarena ere (karga horien kostua murriztearen ondorioz), birdoitu egin ahal izango dira proposamenen egikaritzearen testuinguruan (birpartzelazio-nahiz eraikuntza-proiektuak formulatzea, etab.), komenigarria eta/edo beharrezkoa dela justifikatu ondoren.
- 12.- Edozein partzelari edo hirigintza-garapenari dagozkion hirigintza-betebeharrak (hirigintza-zuzkidura orokorrekin eta toki-zuzkidurekin lotutakoak) partzela edo hirigintza-garapen horren kalifikazio xehatuari eta/edo berezko erabilerari lotutakoak izango dira, bai eta lursail horretan aurreikusitako eta betebeharrak horiek ukitzen duten eraikigarritasun osoari lotutakoak ere (%100), berezko erabilera ez den beste erabilera baimendu bat ezartzea eta/edo antolatutako guztizko eraikigarritasuna baino txikiagoa eraikitzea aurreikusten den kasuetan ere bai.
- 13.- Ekainaren 18ko 3/2015 Legeak, Etxebizitzari buruzkoak, 49. artikuluan adierazitakoarekin bat etorriz, sustatzen diren jarduketak Udalak baimenduko ditu, lehendik dauden bizitegi-eraikinak kontserbatzeko eta birgaitzeko, eta, beraz, artikulua horretan bertan ezarritako ondorioetarako onuragarriak eta interes publikokoak direla deklaratu da.

104. artikulua.- Egikaritze-epeak.

- 1.- Plan honek antolamendu xehatua zehazten duen hirigintza-eremu eta/edo -azpierzemuetan aurreikusitako hirigintza-garapenak gehieneko epe hauetan egikarituko dira:

A.- Zuzkidura-jarduketak egikaritzea:

- * Inolako eraikinik ez dagoen azpierzemuetan aurreikusitako garapenak:

- Eraikuntza-proiektua eta, hala badagokio, urbanizatzeko obra osagarrien proiektua aurkezteko epea eta eraikitze lizentziaren eskaera: HAPOaren lehenengo bosturtekoa.
- Aldez aurretik, eta beharrezkoa den guztietan, birpartzelazio-proiektua formulatu, tramitatu eta onetsiko da.
- * Antolamenduz kanpokotzat jotako eraikinak dauden azpierzuetan aurreikusitako garapenak:
 - Eraikuntza-proiektua eta, hala badagokio, urbanizazio-obra osagarrien proiektua aurkezteko epea eta eraikitze lizentziaren eskaera: HAPOaren lehenengo bosturtekoa.
 - Aldez aurretik, eta beharrezkoa den guztietan, honako hau egingo da:
 - . Birpartzelazio Proiektua formulatzea, tramitatzea eta onartzea.
 - . Dauden eraikinak eraisteko proiektua prestatu eta aurkeztea.
- * Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak dituzten azpierzuetan aurreikusitako garapenak:
 - Eraikuntza-proiektua eta, hala badagokio, urbanizatzeko obra osagarrien proiektua aurkezteko epea eta eraikitze lizentzia eskatzeko epea: hamar (10) urte, HAPO honek indarra hartzen duenetik hasita.
 - Aldez aurretik eta beharrezkoa den guztietan, honako hau egingo da:
 - . Birpartzelazio Proiektua formulatzea, tramitatzea eta onartzea.
 - . Dauden eraikinak eraisteko proiektua prestatu eta aurkeztea.
- * Aurrekoak ez bezalako araubide juridiko-urbanistikoa duten eraikinak dauden azpierzuetan aurreikusitako garapenak:
 - Eraikuntza-proiektua eta, hala badagokio, urbanizatzeko obra osagarrien proiektua aurkezteko epea eta eraikitze lizentzia eskatzeko epea: hamabost (15) urte, HAPO honek indarra hartzen duenetik hasita.
 - Aldez aurretik eta beharrezkoa den guztietan, birpartzelazio-proiektua formulatu, tramitatu eta onetsiko da.

B.- Jarduketa integratuak:

- * HJPa prestatzea: 6 urte.
- * Antolamendua egikaritzea, beharrezko hirigintza-proiektuak prestatzea eta onartzea barne (birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak, etab.).): PAUK ezarritako programazio-irizpideen arabera.

C.- Hirigintza-eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan eta/edo "3.3 Jarduketa Programa" dokumentuan aurrekoak baino epe espezifiko txikiagoak edo desberdinak zehazten direnean, epe espezifiko horiek aplikatuko dira.

- 2.- Antolamendu xehatua zehazteko, Plan hau garatzeko plangintzan formulatu behar den hirigintza-eremu eta/edo -azpierzuetan aurreikusitako hirigintza-garapenak egikaritzeko, garapen-plangintza horretan horri buruz ezartzen diren irizpideak bete beharko dira.

105. artikulua.- Erabileren haztapenerako koefizienteak.

- 1.- 2012ko Plan Orokorraren markoan zehaztutako eta Plan honek finkatutako hirigintza-garapen berriei dagozkien erabilerak haztatzeko koefizienteak kasu bakoitzean sustatu eta onetsitako eta Plan honek finkatutako hirigintza-dokumentuetan (hirigintza-plangintza, urbanizatzeko jarduketa-programak, birpartzelazio-proiektuak, etab.) ezarritakoak dira. Koefiziente horiek 2. apartatuko koadroan azaldutakoak dira.

- 2.- Plan honetan mugatutako eremu eta azpieremuetan aurreikusitako gainerako hirigintza-garapen berriei dagozkien erabilerak haztatzeko koefizienteak taula honetan azaltzen direnak dira.

**ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK
PLAN HONETAN AURREIKUSITAKO GARAPEN BERRIETAN.**

ERABILERA ETA ARAUBIDE JURIDIKO-EKONOMIKOA. TIPOLOGIA.	ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.
Etxebizitza soziala (BOE)	1,00
Etxebizitza tasatua	2,04
Sustapen libreko etxebizitza (a.2)	3,32
Sustapen libreko etxebizitza (a.3)	2,59
Hirugarren sektorea eta merkataritza (beheko solairua)	1,51
Hirugarren sektorea (eraikin salbuetsia)	1,05
Industria	1,04
Ekipamendu pribatua	0,56
Eranskina (etxeb. soziala)	0,18
Eranskina (etxeb. tasatua)	0,21
Eranskina (librea)	0,46

Koefiziente horiek Plan honen "3.1. Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuan azaltzen diren parametro eta justifikazioen arabera dira.

- 3.- Arestiko haztapan-koefizienteak udalerriko gainerako hiri-ingurunean ere aplikatu behar dira, haien parametroak eta justifikazioak bateragarriak baitira baldintzatzaile ekonomikoekin, eta, beraz, horretara zabal baitaitezke.
- 4.- Aurreko ataletan aipatutako haztapan-koefizienteak aldatu eta eguneratzeko, irizpide hauek hartuko dira kontuan:

* Indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritakoak. Xedapen horietan adierazitakoarekin bat, koefizienteak aldatu edo eguneratu ahal izango dira Plan hau garatzeko sustatutako plangintza xehatuaren eta, hala badagokio, ekitatez banatzeko (birpartzelazioa) sustatzen diren tresnen bidez.

* Parametro ekonomikoak aldatzea (salmenta-prezioak, etab.) etxebizitza babestuetan eta haien eranskinetan.

Kasu horretan, parametro ekonomiko horien ondoriozko lurzorua eragin-balioetatik eratorritako erabilerak haztatzeko koefiziente berriak zehaztuko dira, eta plan honetan ezarritako lurzorua eragin-balioa mantenduko da 1 koefizientearen erreferentzia gisa.

* Osorik eta/edo partzialki berrikusi eta eguneratzea, higiezin merkatuaren bilakaeraren ondoriozko ezaugarri eta baldintzetara egokitzeko, Udalak egoki irizten badio.

* 1., 2. eta 3. paragrafoetan aipatutako erabilerak haztatzeko koefizienteak birdoitu eta/edo eguneratu ahal izango dira, kasu bakoitzean antolamenduak ukitzen dituen eremu eta azpieremuen antolamendu xehatua zehazteko, edo, bestela ere, alde

aurretik ezarritako antolamendu xehatua aldatzeko, sustatzen diren planen bidez (plan bereziak eta partzialak).

106. artikulua.-Plangintzarekin bat ez datozen eraikin, instalazio nahiz erabilerak, eta beste hainbat egoera.

1.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, lau egoera hauek bereizten dira:

- * Antolamendutik kanpo.
Egoera horretan daude hiri-lurzoruan dauden eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak, planteatutako antolamendu xehatuarekin bat ez datozenak. Horietarako, Plan honek desagertzeko epe jakin bat ezartzen du.
- * Plangintzarekin bat ez datozenak.
Egoera horretan daude hiri-lurzoruan dauden eraikin, eraikuntza, instalazio eta erabilerak, planteatutako antolamendu xehatuarekin bat ez datozenak. Plan honek ez du epe jakinik ezarri horiek desagertzeko.
- * Antolamendu xehatuaren zain dauden eremu edo sektoreetan lehendik daudenak.
Egoera horretan daude hiri-lurzoruko eremuetan dauden eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, eta orobat, Plan honetan mugatutako lurzoru urbanizagarriko sektoreak, hurrenez hurren, antolamendu xehatua zehazteko plan berezien eta partzialen xede izan behar dutenak.
- * Antolatze bidean diren eraikinak eta instalazioak.
Egoera horretan daude Plan honetan haientzat ezarritako hirigintza-araubidearekin bat datozen erabilera nagusietara (berezkoak edo baimenduak) zuzendutako eraikin eta instalazioak, egungo eraikuntza-parametroekin finkatzen baitira.

2.- Aurreko egoerak honako hauekin osatzen dira:

- * Zuzkidura-jarduketetan dauden eraikin, instalazio eta erabilerak, jasotze-proposamenek edo antzeko jarduketek ukitzen dituztenak.
Horiek guztiak finkatu egingo dira, baldin eta Plan honetan planteatutako hirigintza-antolamenduarekin bat badatoz, nahiz eta jasotze-obrak edo antzeko jarduketak egin behar edo egin ahal izan.
- * Antolatze bidean dauden eraikin eta instalazioak, ordezkotako eraikuntza-parametroak bete behar dituztenak.
Egoera horretan daude haien oraingo eraikuntza-parametroak (lerrokadurak...) partzialki ordezteko Plan honek ezartzen dituen parametroak bete behar dituzten eraikin, eraikuntza eta instalazioak.
Kasu horietan, oraingo eraikina finkatu egiten da, eta parametro berriak aplikatuko dira, eraikin berri batez ordeztzen bada.

3.- Eragindako eraikin eta instalazioetan baimendu daitezkeen jarduerak eta erabilerak.

A.- Antolamendutik kanpo.

- * Ez dira onartuko oraingo bolumen edo azalera eraikia handitzeko obrak. Ez eta haien ezaugarri orokorrak finkatu, modernizatu edo hobetzeko lanik ere.
- * Ez da baimenik ematen antolamenduak ukitutako partzelak eta/edo eraikinak banantzeko.
- * Eraikina edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko eta/edo hirugarrenei kalterik ez eragiteko obrak soilik baimenduko dira.
- * Lehendik dauden erabilerak mantendu ahal izango dira, baina ez haien ordeztze batzuk ezartzea.

B.- Plangintzarekin bat ez datozenak.

- * Ez dira baimenduko lehendik dauden bolumen edo azalera eraikia handitzeko obrak.
- * Ez da baimenik ematen antolamenduak ukitutako partzelak eta/edo eraikinak banantzeko.
- * Obra hauek baimenduko dira: eraikina edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun- eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko, eta/edo hirugarrenak kaltetzea saihesteko; modernizatzea eta/edo hobetzea, irisgarritasunari, energia-eraginkortasunari, bizigarritasunari, osasungarritasunari, ebakuazioari eta abarri buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitze, eta halaber, baimendutako erabilerak baldintza egokietan garatzeko.
- * Erabilera-araubidea:
 - Hiri-ingurunean (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria), kasu bakoitzean materialki dauden eta/edo eraikinak egiaz izan zituen erabilera espezifikoak (eraikina eta/edo haren zati espezifiko bat) mantentzea baimentzen da, eta, kasu bakoitzean, egoera eta modalitate bereko beste erabilera batzuekin ordeztzea.
Halaber, ekipamendu-erabilerak (kirola, irakaskuntza, osasuna, erlijiosoak, soziokulturalak, elkarteak...) ordezteko baimena ematen da, honako salbuespen hauekin: gaua igarotzea dakartenak (ostatu-laguntza), entretenimendu eta aisialdiko jarduerak (54.6 artikulua leheneko paragrafoan aipatuak), hiri- eta administrazio-zerbitzuen erabilerak eta aurrekoen baliokideak diren beste batzuk.
 - Lurzoru urbanizaezinean, kasu bakoitzean materialki dauden eta/edo eraikinak eta/edo haren zati espezifikoak izan zituen erabilera espezifikoak eustea baimentzen da, baldin eta erabilera mota berekoak badira (nekazaritza, bizitegia, hirugarren sektorea, ekipamendua, zoologia-guneak...), beste nekazaritza-erabilera batzuk eta zoologia-gune batzuk ordeztari buruzko salbuespenak izan ezik. Osagarri gisa, lehendik dauden nekazaritzako erabileren ordeztze, betiere, nekazaritzakoak diren beste batzuk jartzea baimentzen da. Erabilera osagarrietarako lehendik dauden eraikin eta instalazioak ezin izango dira inoiz erabilera nagusietarako erabili.
- * Baimendutako obra eta erabilerak ez dute ekarriko, inola ere, eraikuntzaren balio ekonomikoa handitzea edo errealizazioa (desjabetze edo hirigintza-proposamenak egikaritzea dagokionez). Hori betetzeko, baimena emateak eskatzen du, aldez aurretik, obren eta erabileren sustatzaileak eta lokal edo eraikinaren jabeak uko egitea hura egikaritu eta ezartzearen ondorioz balio ekonomikoan sor litekeen inolako gehikuntzari.

C.- Lehendik daudenak antolamendu xehatuko eremu edo azpierrean.

- * Ez dira onartuko oraingo bolumen edo azalera eraikia handitzeko obrak.
- * Obra hauek baimenduko dira: eraikina edo instalazioa gutxieneko bizigarritasun-eta osasungarritasun-baldintzetan mantentzeko eta/edo hirugarrenei kalterik ez egiteko; indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitze hobekuntza eta modernizazioa (irigarritasuna, eraginkortasun energetikoa, bizigarritasuna, osasungarritasuna, ebakuazioa, etab.).
- * Lehendik dauden eta/edo eraikinari edo haren zati bati dagozkion erabilerak mantentzea baimentzen da.

D.- Zuzkidura-jarduketetan lehendik daudenak eta jasotze-proposamenek edo antzeko jarduketek ukitutakoak.

- * Ezaugarri orokorrak finkatzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimenduko dira.
- * Jasotze-lanak edo antzekoak egin ahal izango dira, egungo eraikina mantenduta nahiz eraitsita, non ez den gaur egungo eraikina mantendu behar, katalogatuta dagoelako.
- * Jasotze-lanak edo antzekoak egiteko, bai eta egungo erabileren ordeztelaren berezko erabilera edo baimendutako beste erabileraren bat ezartzeko ere, aurretik eta/edo aldi berean bete beharko dira zuzkidura-betebeharrak eta hirigintza-eraikigarritasuna Administrazioari lagatzeko betebeharrak (%15eko eraikigarritasuna handitzea).
- * Lehendik dauden erabilerak mantentzeko baimena ematen da, bai eta dagokion azpizona xehatua baimendutako beste batzuekin ordezkatzeko ere.

E.- Antolamenduan daudenak eta egungoen ordeztoko eraikuntza-parametroak bete behar dituztenak.

- * Ezaugarri orokorrak finkatzeko, modernizatzeko edo hobetzeko obrak baimenduko dira, baina ez bolumena edo egungo azalera eraikia handitzeko obrak.
- * Lehendik dauden erabilerak mantentzeko baimena ematen da, bai eta dagokion azpizona xehatua baimendutako beste batzuekin ordezkatzeko ere.

4.- Lurzoru urbanizaezineko eraikin, instalazio eta erabilera bateraezinak.

Lurzoru urbanizaezinean dauden instalazioak eta erabilerak, haiei dagokien eremu globaleko hirigintza-araubidearekin bateraezinak direnak, plangintza honekin bateraezinak deklaratu dira.

107. artikulua.- Partzelaziorako baldintzak lurzoru urbanizaezinean.

- 1.- Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lursailak partzelatzeko edo banantzeko, indarrean dauden xedapenetan (nekazaritzari, hirigintzari eta abarri buruzko legerian) ezarritako irizpideak bete beharko dira, eta dagokion udal-lizentzia eskuratu beharko da.
- 2.- Ez da baimenik emango 40.000 m² baino azalera txikiagoko finkak zatitzeko edo banantzeko, kasu hauetan izan ezik:
 - * Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurretan eragina duten legezko xedapenak eta lurralde- eta hirigintza-plangintzak garatzeko eta gauzatzeko sustatutako jarduketak,

lur horiek partzelatu edo banantzea behar edo justifikatzen dutenak, eta aipatutakoa baino azalera txikiagoko partzelak sortzen dituztenak.

Besteak beste, gai hauetan eragina duten jarduketak sartzen dira: komunikazio- eta garraio-sareak; hiri-zerbitzuen azpiegiturak; nekazaritza-planak eta -proiektuak garatzea eta gauzatzea (nekazaritzarekin, abeltzaintzarekin edo basogintzarekin zerikusia dutenak); ingurumen-planak eta -proiektuak garatzea eta gauzatzea (aniztasun biologiko eta geologikoarekin zerikusia dutenak; lurzorua; hondakinak; klima-aldaketa; zarata; eta abar); arriskuak prebenitzea eta ezabatzea, eta egoera edo arazo horiei erantzutea (uholdeak, luiziak...); finkako lurren zati bat hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzeko proposamenak; aipatutako xedapen eta plan horiek ukitzen dituzten beste hainbat jarduketa.

- * Banandu beharreko lur-eremua nekazaritzako ustiategi bati (behar bezala egiaztatuta) eta/edo baimendutako beste erabilera batzuei atxikitzeko jarduketak. Jatorrizko finkatik banaketaren ondoren geratzen den azalera ez da inoiz laborantzako unitate minimoa baino txikiagoa izango.

- 3.- Lurzoru urbanizaezinean eraikin, instalazio eta erabilera baimendu berriak ezartzeko, kasu bakoitzean ezarritako gutxieneko partzela aurkeztu beharko da, irizpide hauei jarraikiz:

- * Nekazaritzako eraikinei eta erabilerei lotutako partzelak (nekazaritzarekin, abeltzaintzarekin eta basogintzarekin lotutakoak), horien erabilera osagarriak barne, espazioan tarteka banatuta agertzen diren lurrek eratu ahal izango dituzte, berariaz jarraitasuna behar duten kasuetan izan ezik.
- * Baimendutako beste eraikin eta erabilera batzuei lotutako partzelek osotasun jarraitua osatu beharko dute, gutxienez Plan honetan edo berau garatzeko egingo den plangintzan horri buruz ezarritako gutxieneko baldintzak betetzeko beharrezkoa den zatian. Eremu espazial jarraitu horretan kokatu beharko da, hala badagokio, baimendutako eraikina edo instalazioa.

Partzela hori, ondorio guztietarako, eraikin eta erabilera horiei loturik egonen da, baita Jabetza Erregistroan ere, Udalak komenigarritzat jotzen baditu.

- 4.- Baimendutako eraikin eta/edo erabilerei lotutako finkak ezin izango dira banandu, baldin eta finka horien azalera Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan ezartzeko ezarritako gutxieneko azalera baino txikiagoa bada.
- 5.- Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eraikin, instalazio eta erabilerei lotutako partzelak finkatu egingo dira, baldin eta kasu bakoitzean aplikatu beharreko ekarpen-partzelaren gutxieneko azalerari buruzko baldintzak betetzen ez badituzte, edo gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez behar den ekarpen-partzelaren azalerari buruzko baldintzak betetzen ez badituzte, salbu eta plangintzarekin bat ez datozela espresuki adierazten bada. Partzela horiek ezin izanen dira banandu. Eraikin eta instalazio finkatu horietan Plan Orokor honetan baimendutako erabilerak ezartzen ahalko dira.
- 6.- Plan hau garatzeko sustatutako plangintzak aurrekoez bestelako partzelazio-baldintzak ezarri ahal izango ditu ukitutako eremuan, baldin eta horiek egiteko arrazoi diren helburuak lortzeak justifikatzen badu.

- 7.- Lehendik dauden partzelak egungo azalerarekin finkatuko dira, aurreko irizpideen ondoriozko azalera baino txikiagoa dutenak barne.

SEIGARREN TITULUA **ORDENANTZAK.**

LEHENENGO KAPITULUA **ERAIKINGINTZA-ORDENANTZAK.**

Lehen atala **Bizitegi-eraikuntzei buruzko ordenantzak.**

Lehen Azpiatala. **Lokalen bizigarritasun-baldintzak¹.**

108. artikulua.- Baldintza orokorrak.

- 1.- Udalerrian dauden eta Plan honen bidez finkatzen diren bizitegi-eraikinak gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan.
- 2.- Plan honetan eta berak finkatutako edo berau garatzeko sustatuko den plangintza xehatuan aurreikusitako bizitegi-eraikin berriak gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun-baldintzetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan.
- 3.- Babes publikoko etxebizitzak gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun- eta diseinu-baldintzetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan.
- 4.- Eraikin babestuetan edo katalogatuetan dauden etxebizitzak gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako bizigarritasun- eta diseinu-baldintzetara egokituko dira, xedapen horietan bertan zehaztutako baldintzetan, dagokien babes-araubidera egokitzearekin zerikusia dutenak barne.
- 5.- Eraikuntza-lanak gauzatzean, ahal den neurrian, obretako jardunbide egokitzeak jotzen diren neurriak aplikatuko dira, ondoko hauen inguruan: hondakinen ekoizpena eta kudeaketa, eraikuntza- eta eraipen-hondakinak, hondakin arriskutsuen ontzi edo edukiontzia, erabilitako olioaren kudeaketa eta lurzoruen babesa, lurpeko urak, airearen kalitatea eta kalitate akustikoa; neurri horiek Plan honi buruzko Ingurumen Adierazpen Estrategikoan eta indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak dira.
Baldintza horiek lurzoru urbanizaezinean ere aplikatuko dira, halako ukipenak dituzten obrak egiten direnean.

109. artikulua.- Baldintza espezifikoak.

¹.

- 1.- Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren I. eranskinean ezarritakoak dira.
- 2.- Babes publikoko etxebizitzak diseinatzeko arauak ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren II. eranskinean ezarritakoak dira.
- 3.- Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritakora egokituko dira, honela:

A.- Dekretu horren 10. artikulua arabera:

- a) Baldintza horiek betetzetik salbuetsizat joko dira plano honetan: "VI.3. 80/2022 Dekretuan (10. artikulua) ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsitako bizitegi-lursailak", zedarritutako eremuan kokatutako bizitegi-eraikinen birgaitze integraleko jarduketan eta obra berriko bizitegi-eraikinen ondoriozko etxebizitzak, "c" atalean adierazitakoa ukatu gabe.
Obra berriko bizitegi-eraikin horien artean sartzen dira bai Plan honetan mugatutako azpieremuetan aurreikusitakoak, bai lehendik dauden ordez eraiki daitezkeenak, haiek eraitsi ondoren, betiere plano horretan mugatutako eremuan badaude.
- b) Lurzoru urbanizaezinean dauden eta Plan honek finkatzen dituen bizitegi-eraikinen birgaitze integraleko eta ordezkapeneko (eraisteko eta berreraikitze) jarduketan ondoriozko etxebizitzak Dekretu horretan ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsizat joko dira (edo salbuesteko modukotzat), "c" atalean adierazitakoa eta horien ezarpenerako, konfiguraziorako eta abarreko baldintzak berregokitzea ukatu gabe, Hirigintza Arau hauen "23.3" artikuluan ezarritakoaren arabera.
- c) "a" eta "b" idatz-zatietan aipatutako jarduketa bakoitza gauzatzeko sustatzen diren proiektuen edukia eta izapidetzea aipatutako 10. artikuluan ezarritako baldintzetara egokituko da (3., 5., 6.... atalak).
- d) Ondoren aipatzen diren kasuetan, dekretu honetako bizigarritasun-baldintzak honako irizpide hauei jarraikiz aplikatuko dira:
 - * "1. Hirigune Historikoa" hirigintza-eremuan indarrean dagoen Plan Bereziaren arabera antolatutako bizitegi-partzela xehatuetan aplikatu beharreko irizpideak "a" eta "c" idatz-zatietan ezarritakoak dira. Hala ere, etorkizunean, eta Plan Berezian hori dagokion aldaketa formulatuz, aurreikuspen hori berregokitu ahal izango da, justifikatzen diren baldintzetan eta kasuetan.
 - * "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpieremuek osatutako multzoan, irizpide horiek Hiri Antolamenduko Plan Berezian sustatu beharreko antolamendu xehatuan zehaztuko dira.

B.- Dekretuaren Xedapen Iragankorretan ezarritakoaren arabera:

- a) "1.1. Kofradia eta "13. Dikea" azpi-eremuek osatutako multzoan aurreikusitako hirigintza-garapenari dagokionez:
 - * Multzo horren hirigintza-araubidea 2012ko HAPOaren Aldaketan hari buruz ezarri eta Plan Orokor honek finkatzen duena da.
 - * Dekretuko aurreikuspenak eta 2012ko HAPOaren Aldaketaren hirigintza-aurreikuspenak bateraezinak diren kasuetan:
 - Aplikatzeko lehentasuna dute Dekretukoek, salbu eta haren I. eranskineko "I-A.2. Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena" atalekoek.
 - Nolanahi ere, Dekretuaren 10. artikuluan jasotako salbuespen-neurriak ere aplikatu behar dira, horiek justifikatzen baitute Dekretuaren bizigarritasun-baldintzen eta diseinuaren aplikazio partziala, aipatutako hirigintza-aurreikuspenekin modu bateragarrian.
- b) Eremu hauetan aurreikusitako bizitegi hirigintza-garapenak: "3.2. Kaia kalea 5", "3.3. Arrantzale kalea" eta "8.1. Munto P-2" (A atalean azaldutakoez gain), Dekretuaren Bigarren Xedapen Iragankorrean jasotako aurreikuspenak bete beharko ditu.
- c) Hiri-lurzoruan kokatutako eta Plan honek finkatutako bizitegi-eraikinetan dauden etxebizitzak baliozkotzen dira eraikitze udal-lizentzien arabera dagozkien baldintzetan.
- d) Lurzoru urbanizaezinean dauden eta Plan honek finkatzen dituen eraikinetan dauden etxebizitzak baliozkotzen dira eraikitze udal-lizentzien arabera dagozkien baldintzetan.

4.- Etxebizitzen gutxieneko azalera ondoko hau da:

A.- Sustapen libreko etxebizitza arruntak eta produktiboak hiri-lurzoruan:

- * Irizpide orokorra: 40 m² (baliagarri), esekitokia izan ezik.
- * Irizpide osagarria: lehendik dauden azalera txikiagoko etxebizitzak finkatuko dira, betiere eraikitze udal-lizentzia badute.

B.- Babes publikoko etxebizitzak, etxebizitza produktiboak barne: arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoa.

C.- Elkarlaneko etxebizitzak: arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa.

D.- Etxebizitzak lurzoru ez urbanizagarrian: Plan honetan ezarritako aurreikuspenen arabera.

110. artikulua.- Etxebizitzak beheko solairuan ezartzeko baldintzak.

- 1.- Beheko solairuan etxebizitzak jartzeko baimena ematen da, bizitegi-partzeletan eta -eraikinetan. Plan honek etxebizitza horien antolamendu xehatua zehazten du honako kasu eta baldintza hauetan:

- A.- Eraikin berrietan dauden beheko solairuak:
Plan honetan (Hirigintzako Arau Partikularretan) eta berak finkatutako plangintza xehatua edo haren garapenean sustatu beharreko plangintzan zehaztutako kasuetan.
- B.- Eraikuntza finkatuetan dauden eta etxebizitzetarako diren beheko solairuak:
- a) Lehendik dauden etxebizitzak finkatu egingo dira, diziplinako hirigintza-espediterik ez badute.
 - b) Dagokien udal-lizentzia izan beharko dute.
- C.- Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikinetan dauden beheko solairuak, bizitegitarako ez diren erabileretarako:
- a) Etxebizitzarako behar diren baldintza guztiak betetzea (bizigarritasuna, argiztapena, irisgarritasuna, etab.), Plan honetan adierazitako moduan osatuak.
 - b) Etxebizitzetarako behar den gutxieneko azalera baliagarria izatea.
 - c) Fatxadako bi bao izango dituzte, gutxienez, bi espazio bizigarri bereiziren zerbitzura.
 - d) Bizigarritasun-baldintzak:
Etxebizitzarako oro har eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak bete beharko dira. Eraikin berriaren ondoko lokaletan egiten diren jardueren ezaugarrien arabera, dela eskaera egiteko unean egiten ari diren jardueren ezaugarrien arabera, dela etorkizunean, erabilera-aldaketaren ondorioz, egin ahal izango diren jardueren ezaugarrien arabera, bizitegi-erabilerara egokitzeko proiektuan teknikoki bermatu eta justifikatu beharko da etxebizitza berriaren intsonorizazioa.
 - e) Baldintza estetikoak:
Etxebizitza berriaren fatxadaren tratamendua egiteko, etxebizitza hori kokatuta dagoen eraikinaren osaera eta materialak hartuko dira kontuan eta haietara egokituko da. Prestatu beharreko proiektuak grafikoki islatu beharko du fatxada guztiek eta haietako bakoitzak baldintza hori betetzen duelako justifikazioa.
 - f) Irisgarritasun-baldintzak:
 - * Etxebizitza berrien sarbidea eraikinaren barnean zirkulatzeko dauden elementu komunetatik egin beharko da. Sarbide hori ezinezkoa bada, eraikinaren parean eraiki gabe dagoen espaziotik sartzeko baimena eman ahal izango da, eta hori etxebizitza-modulu baten edo gehiagoren sarbidetzat hartuko da.
 - * Sarbidea eraikinaren kanpoko aldetik egiten bada, bermatu beharko da betetzen direla apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren (hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen ditu) V. eranskinean, "Eraberritze, zabaltze eta aldatzeko obrak urbanizazioetan eta eraikinetan", ezartzen diren arauak.

- * Salbuespen modura, baldintza horietatik salbuetsita gera daitezke, betetzea ezinezkoa denean; kasuan-kasuan, udal-zerbitzu teknikoei berariaz aztertu eta egiaztatu beharko dute ezintasun hori.
 - g) Kokalekuari buruzko baldintzak:
Bizitegi-eraikinetan kokatuta egon behar dute, aurrealdea ez dutela Plan honen "VI.2. Hiri-ingurune" eraikuntzen beheko solairuetan erabilerak ezartzeko baldintza partikularrak" izeneko planoan identifikatutako espazio publikoetara eta kaleetara begira.
Eraikinen aurrealdea plano horretan identifikatutako espazio publikoetara eta kaleetara begira badago, ez da etxebizitza-erabilera baimenduko beheko solairuan, gainerako baldintza guztiak beteta ere.
 - h) Araubide juridikoa.
Antolamendu horren ondoriozko etxebizitzak etxebizitza babestu tasatuen araubideari lotuko zaizkio. Haien gehieneko salmenta prezioa, organo eskudunak Orioko udalerrirako ezarritako babes ofizialeko etxebizitzaren salmenta prezioa bider 1,4 izango da. Betiko atxikiko dute Orioko Udalaren aldeko lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea.
 - i) Beste hainbat gai.
Finkatuta geratzen dira Plan Orokor hau egiten den unean indarrean dagoen Ordenantzen aurreikuspenak, bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako lokalen hirugarren sektoreko erabilera bizitegi-erabilera aldatzeko jarduketari dagokienez, artikulua honen arestiko apartatuetan jasotako aurreikuspenekin bateraezinak diren alderdiak izan ezik. Finkatze horrek, zehazki, besteak beste, 6., 8., 9. eta 10. artikuluetako aurreikuspenei eragiten die, baita Ordenantza horretako eranskinari ere (Hirugarren sektoreko erabilera edo beste bat etxebizitzara aldatzeko Itun-Kontratu eredu tipoa).
- 2.- Ez da baimenik emango Plan honek antolamendu xehatua ezartzen dien bizitegitarako partzela eta eraikin finkatutako beheko solairuan etxebizitzak jartzeko, baldin eta 1. paragrafoan adierazitako baldintzak betetzen ez badituzte.
- 3.- Hirigintza-eremuetan eta -azpieremuetan antolatutako bizitegi-eraikinetako behe-solairuak erabiltzeko araubidea, haien antolamendu xehatuaren zehaztapenak Plan honek helburu horretarako finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintzaren arabera egin behar direnean, plangintza xehatu horretan ezarritakoa izango da.

111. artikulua.- Baimendutako beste erabilera batzuetara bideratutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

- 1.- Sarbiderako baldintzak:
- * Lehenengo sotoan, erdisotoan, beheko solairuan, behegainean edo lehenengo solairuan egon eta nagusiki bizitegi-erabilera ez duten lokal guztiek sarbide zuzena izango dute eraikinaren kanpoaldetik, bertako etxebizitzaren sarbideen espazio eta elementuetatik aparte.
 - * Ate eta puntu kritikoen gutxieneko altuera libre sarrera- eta ebakuazio-ibilbideetan: 2,10 m.
 - * Publikoarentzat erabilgarriak diren korridoreen gutxieneko zabalera libre: 1,20 m.

- * Lokalaren maila kanpoaldeko sarbide-maila bera ez denean, eta sestra-arteko alde hori eskaileren bidez konpontzen bada, eskailerak lokalaren barruan kokatu beharko dira eta gutxienez 1,20 m-ko hondoa duen gunea bat egokitu beharko da, sarrerako atetik eskailerak hasten diren lekuraino.
- 2.- Espazioen gutxieneko altuera librea:
- * Lokal horien gutxieneko altuera librea 3,00 m-koa izango da. Halaber, komun edo biltegi izateko egindako geletan, beste eginkizun batzuetarako ezin badira erabili, altuera librea 2,20 m-ra murriztu ahal izango da, eta solairuarteetan 2,40 m-ra; dena den, ezaugarri horiek dituzten lokalak ezingo dira pertsonen egonaldi luzeetarako erabili.
 - * Aisialdirako edo ostalaritza-erabileretarako prestatutako lokaletan: 3,20 m.
- 3.- Gutxieneko azalera:
- * Lokal horien gutxieneko azalera erabilgarria gutxienez 25 m²-koa izango da. Halaber, jendaurreko salmentara zuzendutako gunea gutxienez 25 m²-koa izango da lokal bakoitzean.
 - * Aipatutako azalera baino txikiagoko lokalak finkatu egingo dira, baldin eta udal-lizentzia badute. Erabilera horiek ezartzeko baimena ematen da, betiere haiek ezartzeko behar diren baldintza espezifikoak betetzen badira (irisgarritasuna, segurtasuna, suteak, etab.).
- 4.- Solairuartea:
- * Beheko solairuko lokalaren parte direnak bakarrik baimenduko dira, eraikineko elementu komun batera edo beste finka batera aparteko irteerarik ez dutenak, eta lokal horrekin erregistro-unitate bat osatu beharko dute nahitaez.
 - * Beheko solairuko lokaletan bakarrik eraiki ahal izango dira, baldin eta haien garaiera librea 4,80 m baino txikiagoa ez bada. Ondoriozko gutxieneko garaiera librea solairuartearen gainetik eta azpitik 2,20 m-koa izango da.
 - * Solairuartearen azalera ezingo da beheko solairuaren azaleraren %40tik gorakoa izan, eta gutxienez lokalaren sakoneraren 1/3 bat atzeratuta egongo da fatxadaren lerrotik, gutxienez 3,00 metrora.
 - * Baimendutako solairuarreak ezingo dira erabili bizitegirako, jendaurreko zerbitzurako edota pertsonen egonaldi luzeetarako.
- 5.- Garbigelen hornidura:
- * Ostalaritzara edo aisialdiko erabileretara zuzendutako lokalek edozein kasutan jendaurreko zerbitzurako komunak izango dituzte, dokumentu honetan ezartzen diren neurri eta zerbitzuen zuzkiduraren arabera.
 - * Komunak lehen soto edo erdisotoko lokaletan kokatu ahal izango dira eta derrigorrez komunaurre bat izan beharko dute, handik komunetara sartu ahal izango da eta komunaurre horretan soilik konketak jartzea baimenduko da.
 - * Komunetara ezingo da zuzenean sartu elikagaiak landu, manipulatu edo biltzen diren lekuetatik (sukaldeak, jangelak eta bestelakoak), ezta publikoaren erabilerarako lokaletatik ere.
- 6.- Argiztapena eta aireztapena:
- * Artikulu honek ukitzen dituen eta jendea luze egoteko prestatuta dauden lokalen zatiak argiztapen eta aireztapen naturalak izango ditu; behar bada, artifizialaz lagundua izango da, eta orduan, aire-berritzea gutxienez orduko lau bolumenekoa

izango dela ziurtatuko da. Azken kasu horretan, instalazioaren proiektu xehatua aurkezteko eskatuko da, teknikari eskudun batek bermatua, eta, ondoren, Udalaren onarpena ere beharko du.

- * Aireztapen naturala bermatzeko hodiak lokalaren eremuaren heren batean gutxienez egin ahal izango dira, eta ez da izango haien zerbitzua erabiliko duen lokal-zatiaren edukieraren 1/10 baino txikiagoa.
- * Mota horretako beharrak aurreikusiz, oinplano berriko eraikinek beheko solairuan bizitegi ez diren erabileretara zuzendutako lokalak aireztatzeko hodiak eduki beharko dituzte, etxebizitzaren hodietatik aparte, gutxienez 900 cm²-koak 200 m²-ko lokal edo frakzio bakoitzeko.
- * Ostalaritzako edo aisialdiko jardueretan, sukaldea, frijigailua, erretegia, plantxa, labea edo antzerako beste instalazioaren bat behar denean, derrigorrez ke eta gasak ebakutzeko hodi independente bat ezarri beharko da, gutxienez 200 cm²-ko sekzioa duena, eta hegaletik gora 2,00 metro aterako dena; aparteko hodi hori eraikinaren barrutik joan beharko da eta espresuki debekatuta dago fatxadan edo patioetan instalatzea.
- * Trasteleku eta biltegi gisa bakarrik erabiltzen diren lokalek eta gelek argiztapen eta aireztapen artifizial hutsa eduki ahal izango dute.

112. artikulua.- Garajera zuzendutako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

- 1.- Artikulu honetan jasotako arauak derrigorrez bete beharko dira lehendik dauden eraikinetan, horiek betetzea ezinezkoa dela berariaz justifikatu ezean.
- 2.- Oro har, garaje-erabilera sestra azpiko solairuetan ezarriko da.
- 3.- Ez da baimenduko sestra gainean banakako garajeak ezartzea, familia bakarreko etxebizitzetan izan ezik. Eraikin mota horretan, partzela finkatuetan, aurrez egindako azterlanarekin eta dagokion proiektuarekin, garaje gisa erabiltzeko eraikin osagarriak ezartzea baimenduko da, gehienez 20 m²-ko azalera dutenak.
- 4.- Beheko solairuetan garajeak egin ahal izango dira soilik hauek hiru plaza edo gehiagorako edukiera dutenean eta bide publikotik sarbide bakarra dutenean.
- 5.- Oinplano berriko etxebizitza-eraikinek ibilgailuentzako garajeak izango dituzte, partzelaren ezaugarriengatik horiek gauzatzea egokia ez dela justifikatzen den kasuetan izan ezik.
- 6.- Aparkalekuei dagokienez, Hirigintza Arau hauetako 87. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.
- 7.- Udalak garajeak instalatzeko baimena ukatu ahal izango du, baldin eta haietarako sarbidea desegokiak diren bideetatik egin behar bada, zirkulazio handiko ingurua delako, espazio publikoak 4 m-tik gorako luzeran inbaditu behar direlako, edo beste hirigintza-arrazoi bereziren bat tartean delako. Horri dagokionez, sarbideak ingurunearen funtzionaltasun publikoaren ikuspuntutik egokienak diren lekuetan egokituko dira beti.
- 8.- Hauek dira garaje-erabilerara zuzendutako lokalei aplikagarri zaizkien funtzionaltasun-baldintzak:

A.- Aparkalekuen gutxieneko azalera eta neurriak honako hauek izango dira:

- a) Bi gupil edo gehiagoko ibilgailu motordunak (bizikletak izan ezik):

IBILGAILU MOTA	LUZERA -metroak-	ZABALERA -metroak-
Automobilak eta motozikletak	4,80	2,30
Elbarrientzako plaza	5,00	3,60
Ibilgailu industrial arinak	5,70	2,50
Ibilgailu industrial handiak	12,00	3,50

Zabalera hogeita bost (25) zentimetro handitu beharko da horma batekin muga egiten duen alde bakoitzeko.

- b) Bizikletak:

- * Plan honetan ezarritako hirigintza-estandarra betetzeko antolatu beharreko bizikleta-aparkalekuek gutxieneko azalera hau izango dute:
 - 1,65 m²/plaza, gehienez ere 20 plaza hartzeko lokal edo espazioetan.
 - 1,50 m²/plaza 21 plaza edo gehiago hartzeko lokal edo espazioetan.
- * Lehendik dauden eta Plan honek finkatzen dituen eraikinak badira eta aipatutako hirigintza-estandarra aplikatu behar bada, aurreko aurreikuspenak salbuespenez eta modu justifikatuan doitu ahal izango dira plangintza xehatua, xehetasun-azterlanetan eta eraikuntza-proiektuetan, ukitutako partzelaren eta/edo eraikinaren ezaugarri eta baldintzekin lotutako arrazoiengatik (tamaina, forma, orografia, tipologia, etab.), edo aparkatzeko modalitate zehatzak ezartzea komeni delako (bizikleta esekiak, apalategietan edo antzeko egituretan kokatuak, etab.). edo antzeko beste arrazoi batzuegatik.

- c) Mugikortasun urriko pertsonentzako ibilgailu-plazak (gupil-aulkiak eta antzekoak).
 Haien ezaugarriak eta baldintzak kasu bakoitzean ezarritakoak izanen dira (plangintza xehatua, udal-ordenantzak, eraikuntza-proiektuak, etab.). behar bezala zehaztu behar dira.

B.- Garaje edo aparkaleku-erabilerarako diren lokal eta espazioak egokituko dira EAEn bizigarritasun-baldintza minimoak eta etxebizitza- eta zuzkidura-bizitokiak diseinatzeko arauak arautzen dituen 2022ko ekainaren 28ko Dekretuan horietarako ezarritako baldintzetara.

C.- Dekretu horretan ezarritako baldintzak aplikatu behar ez diren kasuetan, salbuetsiak direlako edo bizitegi-eraikinetan ez daudelako, lokal eta espazio horiek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- a) Gutxieneko altuera libre: 2,20 m lokal osoan.

- b) Sarbideak:

- * Garajeetarako sarbideak 3,00 m-ko zabalera izango du gutxienez, 1. kategoriako garajeetan, eta 5,00 m-koa, 2. kategoriako garajeetan. 2. kategoriakoen sarbidea bereizi ahal izango da, gutxienez 3,00 m-ko zabalera duten bi sarbide independentetan.

- * Garaje-arrapalek tarte zuzenetan %16ko malda izango dute gehienez; eta bihurguneetan %12koa; salbuespen modura, %20 arteko maldak onartuko dira.
- * Garaje guztiek zelaigune edo tranpal bat edukiko dute arrapala hasi baino lehen, erregelamenduzko sarbidearen pareko zabalera edo handiagoa duena, gutxienez 5,00 m-koa, eta horren azalera ez da kontuan hartuko erabilera publikokotzat; malda %3koa izango du gehienez.
- * Zoruaren eta sabaiaren arteko altuera librea tranpal horretan, estalita badago, gutxienez 2,40 m-koa izango da eta habe azpiko atalasean punturik baxuenak 2,10 m-koak izango dira.
- * Garajeak sarbidea izan ahal du eraikinaren igogailura edo eskailerara; kasu horretan tarteko isolamendu-gune bat izan behar du, itxiera automatikoko ate blindatuekin, familia bakarreko etxebizitzetako garajeen kasuan izan ezik. Lokalak 30 ibilgailu baino gehiago baditu, oinezkoentzako sarbide bereizia izanen du, gutxienez 1,00 m-ko zabalera.
- * Lehen kategoriako garajeetan, sarbideko arrapalaren ordezkari jasogailu edo karga-jasogailu bat jarri ahal izango da; kasu horretan, arrapala dagoenean eskatzen diren antzeko ezaugarriak dituen irteera-gune bat egokitu beharko da.
- * Ilarako aparkaleku-plazetara sartzeko errodadura-pasabideak 3,00 m-koak izango dira; bateriako aparkalekuen kasuan, berriz, 4,50 m-koak izango dira.
- * Sartzeko eta irteteko arrapalek eta zirkulazio-kaleek eraikin ezberdinetako garajei ematen badie zerbitzu, haien funtzionaltasuna bermatuko duten elkarrekiko zortasunak eratzea eskatu ahal izango da, eta zortasun horiek Jabetzaren Erregistroan inskribatu beharko dira.

c) Aireztapena:

- * Garajeetarako lokaletan, aireztapen naturalak edo artifizialak behar besteko zabalera izan beharko dute, lurrik eta gasak pilatzea galarazteko adinakoa. Soil-soilik horien aireztapenerako aurreikusitako patio edo tximinien bitartez egingo da, eta patio edo tximinia horietara garajeetako baoak bakarrik aterako dira. Tximiniak gutxienez metro bat aterako dira estalkitik gora.
- * Aireztapena, gutxienez, ondoko sistemen bitartez egingo da:
 - 20 plaza baino gutxiagoko garajeek, 30 x 30 sekzioko aireztapen-hodi bat beharko dute estalkiraino, edo plaza bakoitzeko gutxienez 0,30 m²ko azalerako leiho bat.
 - 20 eta 30 plaza bitarteko lokalek, 40 x 40-ko hodi bat edo neurri bereko leiho bat izan beharko dute.
 - 30 plazatik gorako lokalek, 40 x 40-ko bi hodi izan beharko dituzte, garajearen bi muturretan kokatutakoak, eta kasu bakoitzean aireztapenari buruzko azterlan berezi bat beharko da, airea gutxienez orduko 8 aldiz berritzea lortzeko.

d) Familia bakarreko etxebizitzetako garajeak:

- * Plazen gutxieneko neurriak ondokoak izango dira: zabalera, 2,55 m-koa eta luzera, 4,80 m-koa.
- * Sarbidearen eta, balego, arrapalaren gutxieneko zabalera 2,70 m-koa izango da.

- * Arrapalaren itxaron-gunea edo tranpala, gutxienez, 2,70 x 3,50 metrokoa izango da, eta haren gehieneko malda, %18koa.
- * Aireztapen naturala baimenduko da, garajearen eta kanpoaldearen arteko zuzeneko komunikazioaren bidez.
- * Hustubidea edo sarera doan putzu iragazlea izan behar du.

Bigarren Azpiatala.

Instalazioen eraikuntza-kalitateari eta funtzionaltasunari buruzko baldintzak.

113. artikulua.- Baldintza orokorrak.

Plan Orokor honen babesean etxebizitza-erabilerarako eraikitzen diren eraikinek indarreko araudi orokorrean eraikuntza-kalitateari eta instalazioen funtzionaltasunari buruz eskatzen diren baldintzak bete beharko dituzte.

Horretarako, araudi horretan eskatutako gutxieneko baldintzak bildu beharko dituzte: segurtasuna, istripu eta ezbeharren aurrean; estankotasuna, euri eta hezetasunaren aurrean; egokitzapen termikoa eta akustikoa; lokalen aireztapena eta ke eta gasen hustuketa; zerbitzuen hornidura, esaterako, ura hornitzeko sareak, saneamendua, argindarra, telekomunikazioak eta gasa; etab.

Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren araubideko xedapenak edo horien ordezkari ematen direnak ezarriko dira modu osagarrian, halakotzat jotzen diren etxebizitzetan.

Hirugarren Azpiatala.

Bizitegirako eraikinen segurtasun-baldintzak.

114. artikulua.- Baldintza orokorrak.

Bizitegi-partzeletan, segurtasun-baldintzen gainean indarrean dagoen legediaren xedapenak aplikatuko dira, besteak beste eta bereziki, Eraikuntzaren Kode Teknikoa.

Xedapen horiek lehentasuna izango dute, baldin eta Hirigintza Arau hauetan jasotakoek baino baldintza zorrotzagoak, edota eskakizun maila handiagoak, ezartzen badituzte.

Era berean, modu osagarrian aplikatuko dira Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten xedapenetako baldintzak.

115. artikulua.- Baoen babesa.

Baoak eta desnibelak, pertsonentzat erortzeko arriskua sortzen dutenean, gutxienez 1,00 edo 1,10 m-ko altuera duen karela edo baranda batez babestuta egongo dira, babesten duten desnibelaren arabera.

Aipatutako babes-altuera horretatik behera, baoak ez dira izango 0,10 metro baino handiagoak, eta 0,05 metro baino gehiagoko zirrikiturik ere ez, eta ez da izango karelean edo barandan eskalatzeak aukera emango duen elementurik.

116. artikulua.- Teilatu eta estalkietarako irteerak.

- 1.- Bizitegi-erabilera duten eraikinek teilatura zuzen eta erraz iristeko moduko irteera bat izan beharko dute eskailera-kutxa bakoitzetik. Gutxienez 0,60 x 0,60 metrokoak izango dira. Irteera hori erraz irekitzeko modukoa izango da, giltzarik edo sarrailarik gabekoa, eta kanpo aldera irekiko dira.

Irteera horrek estalki inklinatu batera ematen badu, barrualdean edo kanpoaldean zirgilo edo barra finkoak izango ditu, behar izanez gero, erabiltzaileen arnesak edo segurtasun-sokak lotu ahal izateko.

- 2.- Familia bakarreko etxebizitzaren kasuan, estalkirako irteera gela itxi batetik egin ahal izango da.

117. artikulua.- Bizitegirako partzela eta eraikinetarako sarbidearen baldintzak.

- 1.- Baldintza orokorrak.

Bizitegi-eraikin guztiek eta haien partzelek sarbidea izango dute eremu publikotik edo partzela mugakide batetik, hartatik igarotzeko zortasun-eskubidea badute.

Partzeletara eta haietan aurreikusitako edo kokatutako eraikinetara eta etxebizitzetara sartzeko elementuak, barne direla atariak eta zirkulazioko elementu komunak (eskailerak, igogailua...), arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira¹.

Eraikin berriek lehendik dauden bizitegi-eraikinak ordeztzen badituzte, ezkaratzak eta zirkulazioko elementu komunak aipatutako legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira, salbu eta, haietan adierazitakoarekin bat eta behar bezala justifikatu ondoren, eraikuntzaren ezaugarri eta baldintzekin eta haren hirigintza-araubidearekin bateraezinak diren kasuetan.

Eraikinaren konfigurazioak aukera ematen badu, bigarren sarbide osagarri bat eskatu ahal izango da, baldin eta, baldintza gaindiezinak direla-eta, atariak ez badu eskatutako zehaztapenen bat betetzen.

- 2.- Birgaitzeko edo eraberritzeko jarduketan xede diren bizitegi-eraikinetarako sarbidea.

1. atalean aipatutakoez bestelako birgaitze- eta eraberritze-lanak egiten dituzten bizitegi-eraikinak atal horretan ezarritako baldintzetara egokituko dira, baldin eta, alde batetik, planteatutako obrek ezkaratza eta/edo eraikinaren sarbidea ukitzen badituzte, eta, bestetik, baldintza horiek betetzea proportzionatua bada obren irismen tekniko eta ekonomikoarekin; halakorik ez dutenak baztertu egingo dira.

- 3.- Egungo bizitegi-eraikinetako beheko solairuan ezartzen diren etxebizitza berrietarako sarbidea.

Sarbidearen baldintzak 110. artikuluan azaldutakoak dira.

118. artikulua.- Bizitegi-finken sarbidearen baldintzak.

¹ 2022ko ekainaren 28ko Dekretua, EAEko etxebizitza eta bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituena.

- 1.- Finken itxiturak etenik gabeak eta partzelaren mugan jarriak izan behar dute. Sarbideek, oinezkoen zein ibilgailuenek, muga horrekiko gehienez ere 50 cm-ko atzeraemangunea izanen dute, bide-segurtasunari buruzko baldintzatzaileek ibilgailuen sarbideetan eragiten dituzten doikuntzak izan ezik.
- 2.- Bizitegi-finketako oinezkoen sarbideak erabilera publiko nagusiko espazioetara ematen duen frontean ezarriko dira, jendearen ohiko ibilbideetan edo haietatik behar bezala ikusten diren alboetan; ezin izango dira kokatu bigarren mailako erabilera publikoko kale edo espazioetan, atzeko aldeetan edo zirkulaziorik gabeko zaku-hondoetan.

Laugarren Azpiatala.
Estetika-tratamenduari buruzko baldintzak.

119. artikulua.- Homogeneotasuna eraikinen kanpoaldeko tratamenduan.

- 1.- Eraikuntzen kanpoaldearen tratamendu arkitektoniko unitarioa eta homogeneoa eskatuko da; tratamendu horrek barne hartuko ditu fatxaden elementu iraunkorren osaera eta akabera. Ahal bada, inguruneke ohiko materialak erabiliko dira, ingurunera egokitzeke xedearekin.
- 2.- Eraikin baten fatxaden tratamenduan egindako edozein aldaketa (halakotzat joko dira, goiko solairuetan, estaldura aldatzea, materialak edo arotzerien, karelen eta balkoien diseinua aldatzea, baita terrazak ixtea ere, eta beheko solairuetan, elementu iraunkorrek aldatzea) irizpide unitario gisa planteatuko da, eta proiektutik ondorioztatzen den fatxada osoaren plano bat aurkeztea eskatuko da.

Udalak, hala ere, betebehar hori betetzea barkatu ahal izango du, egin beharreko aldaketa ez bada oso garrantzitsua eta, beraz, izapide hori ez bada beharrezkoa.

Aldiz, egin beharreko aldaketak garrantzi handiagoa balu, edo eraikinak maila berezia edo nagusia balu, arkitekto batek sinatutako proiektu bat eska dezake Udalak.

- 3.- Fatxadak edo eraikin baten edo eraikuntza unitario baten multzoaren elementu ezberdinak modu homogeneoan margotu behar dira, jatorrizko kolore eta tonuak mantenduz. Udalak horien zati bakar batean eman beharreko pintura debekatu ahal izango du (adibidez, etxebizitza bakar baten elementuetan eman beharrekoa), fatxadaren gainerako akaberarekin harmoniarik eza nabarmena aurreikus daitekeen kasuetan.
- 4.- Fatxadan ez daude baimenduta telekomunikazio-antenak, galdarak, berogailuak, armairuak, aire girotuko unitateak, ezta instalazioen banaketa-sareak ere, legearen aginduz behar-beharrezkoa den kasuetan izan ezik.

Aparteko kasuetan edota behar bezala arrazoitutakoetan, beste alternatiba bideragarririk ez badago, edota planteatutakoa desegokitzen jotzen bada, horrelako elementuak erabili ahal izango dira, beti ere fatxada osorako planteatzen badira, hegalki eransten ez badute eta sareta moduko elementu finkoen bitartez ezkututzen badira.

120. artikulua.- Estalkien tratamendua.

- 1.- Berariaz debekatuta daude mantsarda erako estalkien konponbideak.
- 2.- Estalki inklinatuen horma-ataletan, ahal bada, kolore naturaleko zeramika-teila erabiliko da, edozein aldaeratan, edo antzeko kolore eta egitura dituen hormigoizko teila.
- 3.- Azken solairutik gora eraikinaren instalazioen elementu teknikoak hartzeko presta daitezkeen espazioak, ahal den neurrian, estalkiaren isurkien barruan sartuta geratu beharko dira, estalkia inklinatua bada edo, bestela, eraikinarekin bat datorren akabera edo tratamendu arkitektonikoa egokia eman beharko zaie.

121. artikulua.- Mehelinek tratamendua.

Mehelinek, edozein kasutan, beren eraikinaren gainerako fatxaden oinarritzko material berarekin amaitu beharko dira, baita behin-behinekoak diren kasuetan ere.

122. artikulua.- Arropa zabaltzeko tokien tratamendua.

Esekitokiak barruko patioetan kokatu behar dira, horrelakorik baldin bada, edo estalkipeko espazioetan, toki horietan prestatzeko aukerarik bada.

Konponbide hauek bideraezinak badira, fatxadan kokatu beharko dira. Kasu horretan, estali egin beharko dira, arropa zabaldua kanpotik ikustea galarazten duten elementuak erabiliz, eta haien diseinua eraikinaren fatxadan integratu behar da.

123. artikulua.- Behe-solairuko fatxaden tratamendua.

- 1.- Eraikuntza berrien proiektuek beren definizioen artean eraikinaren beheko solairuko fatxadaren elementu trinkoen tratamendua zehaztu beharko dute, eta gainerakoarekin batera amaituta geratu beharko dira. Elementu trinko horien zabalera, proportzioan, gutxienez fatxadaren aurrealde osoaren 1/5 bat izango da. Halaber, eraikinaren altuera osoan paramentu trinkoko guneekin bat etorri beharko dute elementu horiek. Atarien barnealdeko fatxaden kasuan ere aplikagarriak izango dira arau horiek.

Elementu horiek fatxadaren elementu iraunkortzat hartuko dira, eta beren diseinua eta materialen tratamendua koherentea izango da eraikinaren osotasunarekiko. Materialak iraunkorrak eta hondatzeko zailak izango dira.

Aldaketaren bat egiteko, plano oso bat aurkeztu beharko da; bertan geratuko den fatxada jasoko da eta tratamenduaren koherentzia eta batasuna mantentzen direla bermatuko da.

- 2.- Eraikin finkatuetan lokalak eraberritzen edo antolatzen badira, oro har, aipatutako arauak errespetatu beharko dira, fatxadaren tratamendua aurretik zegoen hartara egokituz.
- 3.- Ataripeetako sabaien tratamendua uniformeak izango da zati bakoitzean, egiturazko elementuen neurriei eta argien kokapenari dagokienez; debekatuta daude ageriko hustubideak eta eskaiolazko sabai aizunak. Era berean, ataripeetako zutabeen estaldura iraunkortasun egokia duten materialez egin beharko da.
- 4.- Partzela bereko behe-solairuetako lokaletako markesina guztiak altuera berean kokatuko dira. Udalak, dena den, markesina horien diseinuari eta tratamenduari buruzko

zehaztapenak ezarri ahal izango ditu, eraikin osoak konposizio egokia eta bateratua erakutsi dezan.

124. artikulua.- Errotuluak eta iragarki argidunak.

- 1.- Beheko solairuko lokalen idazkun, iragarki edo publizitate-motiboak fatxadaren azalerarekiko paraleloan paratuko dira, gehienez ere 10 cm-ko irtengunea izango dute, espaloia sestrarekiko gutxienez 2,50 m-ra kokatuta egongo dira eta ez dute lehenengo solairuaren zoruaren forjatuaren beheko kota gaindituko.

Haien luzera erabakitzeke eta non jarri zehazteko, kontuan hartuko dira horri buruz Hirigintza Arau hauetan ezarritako zehaztapenak.

- 2.- Ez da onartzen horiek eraikinaren goiko solairuen fatxadan ezartzea.
- 3.- Edozein solairutako baoetan kokatu daitezkeen pertsiana-kaxak ez dira fatxadaren azaleratik irtengo.

Kaxa horiek jarriko dira fatxadaren osotasunarekin bat eginez, alegia, fatxadaren osaera orokorra aldatu edo itxuragabetu gabe. Ezingo dituzte behe-solairuetako fatxadaren elementu iraunkorrak inbaditu, eta ezingo dira horiekiko perpendikularrean kokatu.

125. artikulua.- Finken arteko hesiak eta itxiturak.

- 1.- Finkak banatzeko elementuak, espazio publikoarekin muga egiten duten itxiturak barne, fabrika-hormarekin edo horma gaineko burdinazko sarearekin (gutxienezko altuera, 0,50 m) eraikiko dira, eta gehienez 2,00 m-ko altuera edukiko dute. Horma edo itxitura itsuaren altuera ez da izango 1,20 metrotik gorakoa, bide publikoarekin mugatzen duenean.
- 2.- Aipatu altuerak ondoko puntuetan neurtuko dira:
 - * Beste finka pribatuetatik bereizteko elementuetan, hormaren oinarri den lurzorua mailatik.
 - * Bide publikoarekiko mugakide diren itxiturretan, horren sestratik. Partzela kokatzen den lur-eremuaren maila bide publikoaren gainetik dagoenean, partzelaren maila hartuko da erreferentzia gisa.
- 3.- Hormak harri naturalez edo bistako adreiluz amaitu beharko dira. Debekatuta dago akaberak egitea zarpiatu margotuz eta bistako hormigoizko blokeez. Udalak, udal-teknikariek aldeko txostena eman ondoren, bestelako tratamendu alternatiboren bat onar dezake.
- 4.- Era berean, hesiak edo itxiturak landare-elementu jarraituekin (ezpela, etab.) egin ahal izango dira, altuera-muga berak mantenduz. Tamaina handiagoko zuhaitzak ere erabili ahal izango dira itxiturarako, beti ere unitateen arteko tartea 5,00 metrotik gorakoa bada eta, edozein kasutan, aurreikusitako altueren gainetik ikuspegia eragozten duen itxiturarik ez badakar.

126. artikulua.- Sestra-gainean eraikirik ez duten erabilera pribatuko eremuen kontserbazioa eta apainketa.

- 1.- Jabetza partikularreko lorategiak, patioak edo espazio libreak apaindura eta itxura aldetik egoera egokian eduki beharko dira derrigorrez, eta beharrezko urbanizazio-baldintzak (euri-uren bilketa, argiztapena, etab.) atondu beharko dira horretarako.
- 2.- Espazio horietan soilik itxi gabeko apaindura-eraikinak eta erabilera nagusiaren osagarriak diren erabileretara zuzendutako eraikinak onartuko dira, eta Plan Orokor honetako arau partikularretan berariaz adierazten diren kasu eta baldintzetan baino ez. Eraikin mota horiei dagokienez, Udalak itxitura, kolore eta forma jakin batzuetako materialak erabil daitezen eskatu ahal izango du, ingurunera hobekien egokituko direnak, hain zuzen.

Bosgarren Azpiatala.
Jabari-baldintza orokorrak.

127. artikulua.- Jabariaren araubide orokorra.

- 1.- Bizitegi-erabilera duten partzelak jabari pribatukoak edota ondare-jabarikoak izango dira, indarrean den hirigintza-antolamenduan (Plan Orokor honetan barne) ezarritako baldintza eta mugen arabera.
- 2.- Aipatu partzelen barruan, jabari publikoko edo Administrazioaren jabegoko ondasunak egon ahal izango dira.

128. artikulua.- Erabilera publikoko zortasunen gaineko baldintzak.

- 1.- Plan Orokor hau barne dela hirigintza-plangintzaren ondorioz sortutako erabilera publikoko zortasunen eta zerbitzu-azpiegiturak eramateko igarobideen eskubide errealak Orioko Udalari lagako zaizkio kasu bakoitzean.
- 2.- Hirigintza-plangintzak bizitegi-erabilerako partzeletan ezartzen dituen oinezkoen zirkulazio eta egonaldien erabilera publikoko zortasunak inolako murrizketarik gabe gauzatuko dira. Zortasun horien eraginpeko eremuetan ez da baimenduko aipatutako murrizketak eragin ditzaketen elementuak eraikitzea edo kokatzea, non eta Udalak, indarrean diren xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorritik, ez duen berariaz baimentzen.
- 3.- Irizpide horiek, halaber, jada garatutako bizitegi-erabilerako partzelei ere aplikagarri izango zaizkie; horietan erabilera publikoko zortasunak finkatzen dira, nahiz eta horiek ez diren espresuki adierazten dagokion hirigintza-plangintzan.
- 4.- Erabilera publikoko zortasunek ukitzen dituzten eremuetan edota partzeletan, Udalari dagokio honako lan eta zerbitzu hauek gauzatzea eta ordaintzea, baita horiek mantentzeko kostuak ordaintzea ere:
 - * Argiteria publikoa, lursail horien jabeek instalatutako argi-puntu gehigarriak edo beharrezkoak ez direnak izan ezik.
 - * Asfaltozko geruzaraino doazen azaleko akaberak, aipatutako geruza horiek barne hartu gabe.
 - * Estaldurak, lokalen fatxadenak eta sabaiak izan ezik.

Halaber, Udalari edo zerbitzuak hornitzen dituzten konpainiei dagokie partzela ukitzen duten azpiegitura orokorren sareen elementuak mantentzea.

Aldiz, jabeen kargura izango da eremu horietan bertan, karrerapeen barnealdeko fatxaden, egiturazko elementuen, isolamenduen eta iragazgaizpenen kontserbazioa, baita, kasua balitz, hiri-zerbitzuetako sareetatik partzelara hartuneak egitea ere.

129. artikulua.- Fatxadetan zerbitzu eta seinaleztapeneko elementuak jartzea.

- 1.- Udalak, bere kargura, ahalmena izango du euskarriak, seinaleak edo interes orokorreko beste edozein zerbitzu-elementu instalatu, kendu edo aldatzeko, eta jabeek hori onartu beharko dute, baldin eta ezarpen hori beharrezkoa edo komenigarria bada eta horiek espazio publikoetan ezartzeko alternatiba egokirik ez badago.
- 2.- Eraikinetan edo finketan obrak edo eraiste-lanak egiten badira eta lan horiek aipatutako zortasun publikoko elementuak ukitzen badituzte, finkaren jabea behartuta egongo da behin-behineko zerbitzua ematera, obrek irauten duten bitartean, eta kaltetutako elementuak berriro jartzera, Udalak ezartzen dituen baldintzetan.

130. artikulua.- Partzelen arteko zortasunak.

- 1.- Baldintza orokorrak.
Bizitegi-erabilerako partzelek eta horiek okupatzen dituzten eraikinek zortasun zehatzak izango dituzte, partzela horien jabeek plangintzatik eratorritako eskubideak erabat eta era librean erabil ditzaten.
- 2.- Estolderia-bideen zortasuna.
Saneamendu-kolektorearekiko edo, bestela, gertuko ubidearekiko kokapena dela-eta, beharrezko konexioa beste norbaiten jabetzak zeharkatu gabe egin ezin duten partzelen jabeek beharrezko hodiak ezarri ahal izango dituzte besteren finka horietan, ahalik eta kalte eta eragozpen gutxien eragingo dituzten trazatu eta baldintzekin, eta kaltetutako jabeari ordaindu beharko diote sortzen diren gastuen zenbatekoa.
- 3.- Zimendatzeko zapatak eraikin mugakideetan.
Bi eraikin mugakide elkartzen diren gunean, zimendatzeko zapatak komunak izan ahalko dira, eta ukitzen duten partzela bakoitzean dagokion azalera hartuko dute.
Ondorio horietarako, lursail horien artean elkarrekiko zortasun aktibo eta pasibo bat dagoela ulertuko da.
- 4.- Garajeetarako sarbideen zortasunak.
Indarrean dagoen plangintzan berariaz adierazten diren kasuetan, bizitegi-erabilera duten partzelen garajeetarako sarbideak, baita, hala badagokio, partzelen barneko bideak ere (eta partzela bera ere bai, garajeak eraikita ez baleude), partzela mugakideen garajeetara sartu ahal izateko beharrezkoak diren zortasunen eraginpean geratuko dira.
- 5.- Elkartutako patio bat partekatzen duten finka mugakideen jabeek, besteak beste, honako alderdi hauek arautzeko erregelamendua egingo dute:
* Patio horren erabilera, konponketa, kontserbazioa eta garbiketa.

- * Patio horretaz gozatzeko eta patioaren eginkizuna betetzeko beharrezkoak edo komenigarriak diren mugak, baldintzak eta elkarrekiko zortasunak.
- Udalak elkartutako patioa eraikitze baimena emateko, erregelamendu hori formalizatu dela eta horren edukiaren berri ofizialki jakin beharko du.
- Erregelamendu hori eskritura publikoan jaso beharko da, eta eragindako finken Jabetza Erregistroan inskribatzeko eskatuko da.
- Erregelamenduak ukitzen dituen eraikinen lehen erabilpeneko lizentzia eman aurretik, arestiko baldintza horiek betetzen direla egiaztatu beharko da.

131. artikulua.-Derrigorrezko jabetzaren loturak.

Aurreikusitako eta baimendutako eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu gabeko estalkipeko espazioak ezingo dira, inolaz ere, jabetza independenteko elementu gisa inskribatu Jabetza Erregistroan.

Espazio horiek, ez badira zatitzen, etxebizitzek edota eraikina okupatzen duten gainerako erabilerek osatzen duten komunitateari erantsitako jabekidetzak-elementu gisa eratu beharko dira; eta elementu bereizietan zatitzen badira, berriz, etxebizitzei eta eraikina osatzen duten gainerako lokalei erantsitako elementu zatiez gisa.

Bigarren Atala.

Industria-eraikinei buruzko ordenantzak.

132. artikulua.-Funtzionaltasun, higiene, segurtasun, eraikuntza-kalitate eta tratamendu estetikoaren baldintza orokorrak.

- 1.- Plan Orokor honen arabera garatzen diren industria-eraikinek eta instalazioek arlo horiei buruzko xedapenetan funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta eraikuntza-kalitateari buruz eskatutako baldintzak bete beharko dituzte.
- 2.- Partzela eta eraikin industrialetarako sarbidea genero-ikuspegiari lotutako eta bizitegi-partzeletarako ezarritako segurtasun-baldintzetara egokituko da, bateraezintasuna edo proportzionaltasun falta justifikatzen duten kasuetan izan ezik.
- 3.- Aparkaleku-zuzkidura:
 - * Eraikin berrietako gutxienezko zuzkidura: indarrean dagoen hirigintza-estandarra aplikatzearen ondoriozkoa.
 - Zuzkidura bera aplikatu beharko da lehendik dauden eraikinetan jarduera berriak ezartzen direnean ere, hori gauzatzeko aukera objektiboen arabera.
 - * Sotoetan, erdisotoetan edo estalitako sestra gaineko solairuetan egiten diren garajeek bizitegi-erabilera duten partzelentzat ezarritako funtzionaltasun-baldintza orokorrak bete beharko dituzte.
- 4.- Isurketa eta arazketarako baldintzak:

Hondakin-uren toleratu gabeko kutsadura sorrarazten duten industria-jarduerak beren arazketa-sistema propioa ezarri beharko dute. Sare orokorrera isuri aurretik, laginak jasotzeko kutxatila bat jarri beharko da, dagozkion analisiak egin ahal izateko.
- 5.- Argiztapen eta aireztapenerako baldintza orokorrak:

- * Nabeen argiztapena azalera erabilgarriaren %10etik gorako azalera duten baoen bitartez egingo da. Baoak azalera horretara iristen ez diren kasu justifikatueta, gainera, aurreikusitako jardura garatzeko behar adinako argiztapen artifiziala ezarriko da; gutxienez, 20 lux-ekoa izango da biltegitratzeko eta igarotzeko lekuetan; 50 lux-ekoa ekoizpen edo manipulazio- guneetan eta 300 lux-ekoa bulegoetan.
- * Aireztapena behar adinakoa izango da, orduko eta langile bakoitzeko 40 m³-tik gorako aire fresko eta garbiko hornidura bermatzeko.
- * Argiztapen- eta aireztapen-sistema osagarria gai horretan aditua den teknikari eskudun batek idatzitako proiektu zehaztuan jaso beharko da; sistema horiek lokala ireki aurretik eta edozein unetan ikuskatuko dira.
- * Sotoko aparkalekuen lokalek zuzeneko aireztapen naturala edo hodi bidezkoa izango dute. Aireztapena naturala bada, lokalak kanpoaldera ematen duten baoak eduki beharko ditu; aireztapena eragindakoa bada, azaleraren metro koadro bakoitzeko orduko 15 m³-ko aire-berriztapena sortzeko adinakoa izan beharko da.

6.- Higiene-zerbitzuak:

Pabiloiek bertako langileentzako beharrezkoak diren higiene-zerbitzuak izango dituzte, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideen arabera. Nolanahi ere, ondoko gutxienerako baldintzak bete beharko dira:

- * Hamar langile baino gehiago dituzten enpresetan:
 - Pertsona bakoitzeko bi metro koadroko aldagelak eta komunak, sexuen arabera bereizita.
 - Konketa bat lanaldi berean lan egiten duten hamar pertsonako.
 - Komun-ontzi bat lanaldi berean lan egiten duten hogeita bost gizoneko, eta beste bat hamabost emakumeko.
- * Hamar langile baino gutxiago dituzten enpresetan: komun bat eta konketa bat.
- * Multzo bat osatzen duten hainbat lokalen garbigelak batean bildu ahal izango dira.
- * Komunak aireztatzeko eta argiztatzeko sistema dokumentu honetan etxebizitzetako bainugeletarako eta komunetarako ezartzen direnetako bat izango da.

7.- Estetika-tratamenduari buruzko baldintzak.

Partzela industrial guztiek itxitura bat izango dute beren perimetroan; dokumentu honetan bizitegi-partzeletarako eskatzen diren baldintzak bete beharko ditu itxitura horrek, tokiko bide publikora ematen duen aurrealdean izan ezik.

8.- Aire zabalean elementu teknikoak eta biltegitratzeko elementuak instalatzeak ingurumen edo paisaia sor dezakeen eragin negatiboa arintzera zuzentzen diren neurriak hartzea eskatu ahal izango du Udalak.

9.- Bai eraikinak, baita eraikuntzarik gabeko espazio libreak ere, apaindura eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantendu beharko dira.

Hirugarren Atala.

Hirugarren sektoreko eraikinei buruzko ordenantzak.

133. artikulua.- Bizigarritasunari, eraikuntza-kalitateari, segurtasunari, estetika-tratamenduari eta jabariari buruzko baldintza orokorrak.

Indarrean dagoen araudi orokorraz gain, ezartzen diren erabilera espezifikoaren arabera, aplikagarriak izango dira, era osagarrian, erabilera horietarako nagusiki bizitegi- eta industria-erabileretara zuzendutako partzeletako lokaletan ezarritako baldintzak, eta erabilera horiek ere lokal horietan ezartzea baimenduko da.

Hirugarren sektoreko partzela eta eraikinetarako sarbidea genero-ikuspegiari lotutako eta bizitegi-partzeletarako ezarritako segurtasun-baldintzetara egokituko da, salbu eta bateraezintasuna edo proportzionaltasun falta justifikatzen duten kasuetan.

Laugarren Atala.

Ekipamendu komunitarioko eta zerbitzuen azpiegituretarako partzelen eraikuntzarako eta erabilerarako ordenantzak

.

134. artikulua.-Eraikinen funtzionaltasunari, eraikuntzari, osasun eta higienari eta segurtasunari buruzko baldintzak.

Aipatutako partzeletan aurreikusten diren eraikuntzek, proiektua egiten denean eta eraikitzeko unean, funtzionaltasun, eraikuntza, higiene, osasun eta segurtasunari dagokienez indarrean dagoen eta kasu bakoitzari aplikagarria zaion araudi orokorrean eskatutako baldintzak bete beharko dituzte.

Ekipamendu-erabilerako partzelen eta eraikinen sarbidea genero-ikuspegiari lotutako eta bizitegi-partzelentzat ezarritako segurtasun-baldintzetara egokituko da, salbu eta bateraezintasuna edo proportzionaltasun falta justifikatzen diren kasuetan.

BIGARREN KAPITULUA.

EREMU PUBLIKOARI ETA HAREN URBANIZAZIOARI BURUZKO ORDENANTZAK.

135. artikulua.-Urbanizazio-baldintza orokorrak.

Baldintza horiek arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak izango dira, Plan hau garatuz sustatu beharreko ordenantzetan, alde batetik, eta dagozkion urbanizazio-obren proiektuetan, bestetik, zehazten diren moduan osatuak eta/edo garatuak. Ordenantza horiek sustatu eta onetsi arte, irizpide hauek aplikatuko dira:

1.- Urbanizazio-obren eta horiei dagozkien proiektuen gutxienezko edukia eta baldintza teknikoak.

A.- Urbanizazio-obren proiektuak indarrean dauden lege-xedapenetan eta Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, Plan Orokor hau garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzetan haientzat ezarritako edukiari eta baldintza teknikoei egokituko zaizkie.

Behar adina zehaztapenik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean definitu ahal izango dituzte zehaztapen aplikagarriak, zuzeneko udal-sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate-estandarrak aintzat hartuta.

Horretarako, proiektua egiteko lanei ekin baino lehen, jarraitu beharreko gidalerroak eskatu beharko ditu obren sustatzaileak.

Dena den, hirigintza-lanen proiektuek zehaztuko dituzte egindako proposamenen ondoriozko urbanizazioaren kotak eta sestrak, koordinatu digitalizatu egokien bitartez, hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatze aldera, eta bertan gai horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorriz.

- B.- Kasuan kasuko urbanizazio-baldintza orokorrak eta berariazkoak zehazteko testuinguruan, urbanizazio-obren proiektuek kasu bakoitzean genero-ikuspegitik egokitzen direnak ezarriko dituzte, honako hauekin zerikusia dutenak barne: ukitutako espazio publikoaren segurtasuna, alderdi guztietan kontuan hartzen dena (argiztapena eta helburu horrekin bat datozen beste guztiak); hiri-altzariak, etab.
- Komenigarritzat eta justifikatutzat jotzen den kasuetan, Udalak erabaki dezake urbanizazio proiektu horiek generoaren ikuspegitik ebaluatzea.

Gainera, komenigarritzat eta justifikatutzat jotzen bada, Urbanizazio Ordenantza batzuk egingo dira (arestian aipatutako ordenantzetan sartuta, edo horiek sustatzen ez badira, autonomoak), udalerriko espazio publikoaren urbanizazioa genero-ikuspegira egokitzeko baldintza orokorrak eta xede horretarako sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuak zehazteko.

2.- Ur-honidurako sareari eta zerbitzuari buruzkoak.

- A.- Sare eta hornidura horiek egokitu behar dira 2007ko abenduaren 3ko erabakiaren bidez behin betiko onartu zen Gipuzkoako Ur Partzuergoaren uren ziklo integralaren zerbitzua arautzen duen ordenantzan, eta gai horretan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan, erakunde horrek sustatutako "Erregelamendu Teknikoa – Beheko Sarea" barne, ezarritako irizpideetara.
- B.- Bizitegi-eremuetan, Gipuzkoako Ur Partzuergoak kasu eta une bakoitzean egokitzen jotzen duen hornidura emateko moduan proiektatuko da sarea.
- C.- Jarduera ekonomikoetarako (industriakoak eta hirugarren sektorekoak) eta ekipamenduetarako eremuetan, zuzkidura-emariak berariaz aztertu beharko dira. Nolanahi ere, Gipuzkoako Ur Partzuergoak kasu bakoitzean zehazten duenari jarraituko zaio.
- D.- Sare orokorraren diseinuan, kontuan hartuko da sute-ahoen eragina; izan ere, helburua da suteetatik hurbilen dauden bi sute-ahoak martxan jartzen badira, suteetako bakoitzaren emaria gutxienez 1.000 litro/minutu izatea da bi orduz, eta haren presioa gutxienez 10 m.u.z (metro ur-zutabe) izatea.
- E.- Kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak eta instalazioak zehaztu eta ezarriko dira, ura aurrezteko sustatzeko eta bermatzeko.

F.- Europako Batasuneko etiketa ekologikoaren bidez aitortutako ingurumen-kalitatearen berme-bereizgarria duten materialak erabiliko dira.

3.- Sareari eta saneamendu zerbitzuari dagozkionak.

A.- Oro har, berriz urbanizatzeko jarduketan xede diren eremu guztietan, saneamendu-sare bereizia izango da, hondakin urak bereizita hustuko dituen. Hala ere, salbuespen gisa eta beste neurri batzuk bideraezinak direla justifikatu ondoren, hondakin-urak batera husteko irtenbide unitarioak baimenduko dira, betiere saihesten bada ur garbien emari handiak ur beltzen sarean sartzea.

Sare banatzaile horietako kutxatilak espazio publikoetan kokatuko dira, ez partzela pribatuen barruan.

B.- Saneamenduko sare orokorrera lotzea ezinezkoa den kasu guztietan, behar diren obrak eta jarduketak egiteko baldintza izango da ura arazteko sistema autonomo egokiak ezartzea.

C.- Sare bereizien kanalizazio unitarioak eta euri-uren kanalizazioak dimentsionatzeko, formula arrazionala edo egoki irizten den beste formula bat erabiliko da, Gipuzkoako Ur Partzuergoak kasu eta une bakoitzean egokitzen jotzen dituen ur-horniduren arabera.

D.- Sare orokorreko hodi guztiek gutxienez 300 mm-ko diametroa izango dute, eta proiektuan justifikatu beharko da material-aukeraketa. Hala ere, ur beltzak husteko hodiak PVC-koak izan daitezke, UNE EN 1401 – 1 arauaren arabera, edo masa-hormigoizkoak, 400 mm edo gutxiagoko diametroetarako; hormigoi armatuzkoak, zentrifugatukoak, gomazko juntura estankodunak, 400 mm baino diametro handiagoetarako, ASTM arauak betez, hormigoizko hodian mota desberdinetarako.

E.- Ur-horniduraren hoditeria baino beherago egongo da sarea, eta, oro har, galtzadaren azpian kokatuko da, gutxienez 1,00 metroko estaldurarekin eta kasu bakoitzean gertatzen den egoera kontuan hartuta behar den hormigoizko errefortzuarekin. Sekzio eta lerrokadura aldaketetan kutxatilak edo erregistro putzuak jarriko dira adarren harguneetan, eta gehienez ere 50 metrotik behera.

F.- Espazio publiko eta pribatu eraiki gabeen eta /edo eraikigarrien ureztaketarako eta garbiketarako neurriak eta instalazio egokiak zehaztu eta ezarriko dira, egingarria eta egokia ikusten bada, uraren berrerabilpenean oinarritutako sistemen bidez, eta horretarako, era horretako sare orokor bat sortzea sustatuko da.

G.- Planteatutako helburuak lortzearekin posible eta bateragarria dela uste bada, eta haien eraginkortasun orokorraren maila beste batzuen baino handiagoa dela ikusten bada, hiri-instalazio kolektiboak edo zentralak antolatu eta ezarriko dira, bai euri-urak eta ur grisak bildu, araztu eta biltegitratzeko, haien berrerabilpena sustatzeko helburuz, bai beste edozein helbururekin.

4.- Telekomunikazio sareei buruzkoak.

Sare horren ezarpena 136. artikuluan eta hurrengoetan azaldutako baldintzetara egokituko da.

5.- Gasa banatu eta hornitzeko sareari buruzkoak.

- A.- Gasa banatzeko sarea lurpekoa izango da udalerrri osoan, eta urbanizazio-obren proiektuetan zehazten diren espazio eta baldintzetan ezarriko da.
- B.- Sare horren eta hari lotutako instalazioen ezaugarriak bat etorriko dira konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-eskakizunekin, eta sare horren ezarpena arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko da.
- C.- Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenei kalterik egin gabe, sare hori ezartzearen ondorioetarako, Europar Batasunaren etiketa ekologikoaren bidez onartutako ingurumen-kalitatearen berme-bereizgarria duten materialak erabiltzea sustatuko da.

6.- Argindarra eta argiteria publikoa hornitzeko sareari eta zerbitzuari dagozkionak.

- A.- Halaber, berrurbanizatzeko jarduketan xede diren eremuetan dauden aireko hodiak lurperatu egin beharko dira, helburu horretarako egin beharreko obren ezaugarri tekniko eta ekonomikoa obra osoaren ezaugarri tekniko eta ekonomikoarekin parekagarria eta/edo orekatua den neurrian.
- B.- Aurrekoen bestelako egoeretan, eta behar bezala justifikatutako arrazoiak direla medio, linea elektrikoak airekoak izan behar direnean, besteak beste, baldintza hauek bete beharko dira:

- * Errepidea gurutzatzen duen kablea errepidearen sestratik gora gutxienez 6,50 metrora jarriko da.
- * Kableen ezarpena gai horretan eskumena duten erakundeek ezarritako irizpide teknikoei egokituko zaie.
- * Azpiegitura horiek seinaleztatzeko zintak jarriko dira, etorkizunean modu egokian lokalizatu ahal izateko.

Aireko lineak jartzeko aukera hori ez da inolaz ere ulertuko hedatzen dela hiri-lurzoru gisa sailkatutako udalerriko lurzoruetara, ondoren adierazten den salbuespena salbuespen. Salbuespen horrek eragina izango du lurzoru urbanizaezinen mugakide diren hiri-lurzoruetan bakarrik; horietan aireko linea elektrikoak sostengatzeko zutoinak jarri ahal izango dira lurzoru urbanizaezinenaren mugatik hurbil, arrazoituta, lurzoru urbanizaezinean jarraipena dutenean.

- C.- Oro har, argiteria publikoko instalazioak gai horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideak bete beharko dituzte, besteak beste, azaroaren 14koa 1890/2008 Errege Dekretuan ezarritakoak (kanpoko argiztapen-instalazioen energia-eraginkortasunari buruzko Erregelamendua onartzen du) eta haren EA-01 eta EA-07 bitarteko jarraibide tekniko osagarriak (kanpoko argien diseinurako, exekuziorako eta mantentze-lanetarako baldintza teknikoak zehazten dituzte), besteak beste, helburu hauek betetzeko:
- * Energia-eraginkortasuna eta energia-aurrezkia hobetzea, eta berotegi-efektuko gasen emisioak murriztea.
 - * Gaueko argi-distira edo argi-kutsadura mugatzea eta argi arrotza edo gogaikarria murriztea.

D.- Sarea kasu guztietan proiektatuko da intentsitate txikiagoko argiztapen-maila izateko aukera aurreikusiz, eta, horrez gain, maniobra-koadro berri guztietan luminarien fluxua murrizteko ekipoak instalatuko dira, lehendik dauden koadroetan ere bai.

E.- Eraginkortasun handiko eta aldi berean kontsumo txikiko argiztapen-sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura ezabatzen eta/edo minimizatzen dutenak (goi-presioko sodio-lurrunezko lanparak dituzten luminariak; irizpide horrekin bat datozen beste batzuk), eta kontsumo-murriztaileak dituztenak.

Osagarri gisa, komenigarritzat eta posibletzat jotzen bada, eta, aldi berean, beste arlo batzuetan planteatutako helburuekin bateragarria bada (segurtasun publikoa, etab.), argiak itzaltzea eta piztea kontrolatzeko sentsoreak ere jarriko dira.

F.- Zutabearen altuera erregulatzeko neurriak, lanpararen potentzia eta abar, kasu bakoitzean finkatuko dira, errespetatu beharreko baldintzen arabera. Testuinguru horretan, kanpoko argiztapen-sistemak erabiliko dira, eksklusiboki eta/edo, ahal dela, lurzorura zuzenduak, gaueko zeruaren argi-kutsadura murrizteko, bai eta horrek dakarren gehiegizko kontsumoa murrizteko ere.

G.- Oro har, eta behar bezala justifikatutako salbuespenen kalterik gabe, Europar Batasuneko etiketa ekologikoaren bidez onartutako ingurumen-kalitatearen berme-bereizgarria duten materialak erabiltzea sustatuko da.

7.- Hirigintza-proposamenek ukitzen dituzten udalerriko sestra gaineo lurzoru eta espazio eraikiezinak proiektatzeko eta tratatzeko baldintzak. Lurzoru horien iragazkortasuna.

Oro har, udalerriko lurzoru eta espazioen gainazala tratatzeko, publiko nahiz pribatuak izan, sestra gainean eraiki gabeak eta/edo eraikigarriak izan, ahal den neurrian, zoladura porotsuak erabiliko dira, kasu bakoitzean eta aipatutako espazioen xede den erabilera aintzat hartuta, egokiak direla uste bada; horren ondorioz, azalera iragazkorra sustatuko dira eta azalera iragazgaitzak minimizatu egingo dira eta mugatuko dira, espazio eta lurzoru horietan behar-beharrezkotzat jotzen den eta justifikatzen den kasuetara bakarrik.

Horrekin bat etorritik, bai oinezkoen bai ibilgailuen mugikortasunerako diren espazioentzat (motorduna eta motorrik gabea), ahal dela, urarekiko iragazkorra diren materialak edo eraikuntza-soluzioak erabiliko dira, bereziki espaloi, bulebar, aparkaleku eta abarretan.

Era berean, tratamendu mota horren xede izango dira eraiki gabeko gainerako espazio publiko eta pribatuak: lorategi gabeko espazio libreak, kirol eremuak, etab.

8.- Espazio libre publiko eta pribatuak tratatzeko baldintzak.

A.- Horien tratamendua, oro har, eta besteak beste, aurreko 7. paragrafoan azaldutako baldintzetara egokituko da.

B.- Gainera, lorategiz hornitutako espazio libreetan, baldintza hauek bete beharko dira:

* Ahal den neurrian, erabiliko diren landare-espezieak multzoka jarriko dira haien ur-beharren arabera, kontserbazioa eta mantentze-lanak errazteko, ureztatzea barne, hala badagokio.

- * Ahal den neurrian, ura aurrezteko eta eraginkortasunez erabiltzeko ureztatze-sistemak ezarriko dira (euri- edo hezetasun-programatzaileak eta -sentsoreak; soropil-eremuetan irismen laburreko ihintzagailuak; zuhaitz- edo zuhaixka-eremuetan tantakako ureztaketa; etab.).

- C.- Horien tratamendua eta urbanizazioa genero-ikuspegiarekin bat datozen neurri orokor eta espezifikoetara egokituko da, esaterako segurtasunarekin, argiztapenarekin edo irisgarritasunarekin lotutakoak, barne dela hiri-altzarien ezarpena, zaintza-lanak egitea errazteko, eta trafikoaren edo bestelako elementuen ondoriozko arriskuetatik babestea, eta abar.

Neurri horiek zehaztuko dira, bai dagozkien urbanizazio-obren proiektuen testuinguruan, bai orokorrean, udalerriko hiri-inguruneari edo haren zatiei dagokienez, egoki irizten zaion testuinguruan (urbanizazio-ordenantzak...).

- 9.- Hiriko oinezkoentzako eta txirrindularientzako bideak eta ibilbideak diseinatzeari eta eraikitzeari buruzkoak.

Ibilgailuen (ibilgailu motordunen nahiz motorrik gabekoen) eta oinezkoen komunikazio sarea, besteak beste, ezaugarri hauen arabera proiektatuko da:

- A.- Galtzada osoaren neurriak, espaloiak, aparkalekuak, eskailerak eta arrapalak, erreiak eta bizikleta-bideak, etab. hiri-lurzoruetan, eta are lurzoru ez urbanizagarrietan ere, indarrean dagoen hirigintza-plangintzaren planoetan irudikatu direnak izango dira, bai plangintza hori gauzatzeko sustatutako urbanizazio-obren proiektuetan, bai gai horretan eragina duten beste proiektu espezifiko batzuetan (trafiko- eta mugikortasun-planak, etab.).

- B.- Eremu publikoetan zoladurak egiteko gutxieneko ezaugarriak, ibilgailuentzat edo oinezkoentzat diren aintzat hartuta, urbanizazio berrietan aplikatu beharrekoak, honako hauek izango dira:

- * Ibilgailu motordunentzako galtzadetan, zoladura malgua eta dimentsionatua izango da, "Errepideen 6.1 – IC Instrukzioko bide-zoruen sekzioak" arauaren arabera. Zeharkako sekzioa, oro har, bonbeatua izango da, erdigunean jaso eta ertzetan behera, %1,5eko maldarekin.

- * Bizikleta-sareetan, zoladura Udalak zehaztutako motakoa izango da, eta haren ezaugarriak eta baldintzak gaian sustatutako proiektu espezifikoetan ezarritakoak izango dira (urbanizazio-obren proiektuak, mugikortasun-plan eta -proiektuak, etab.).

- * Espaloietan, zoladura Udalak zehazten duen motakoa izango da, eta zeharkako sekzioa galtzadarantz %1,5eko maldarekin. Plaza eta pasealekuetan azaleraren malda ez da %1 baino txikiagoa izango.

- C.- Inpaktu akustikoa murriztuko duten materialekin zolatuko da, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideak betetzeko.

- D.- Horien tratamendua eta urbanizazioa genero-ikuspegiarekin bat datozen neurri orokor eta espezifikoetara egokituko da, segurtasunarekin, argiztapenarekin, irisgarritasunarekin, hiri-

altzarien ezarpenarekin zerikusia dutenak barne, zainketa-lanak egitea, trafikoaren edo bestelako elementuen ondoriozko arriskuetatik babestea errazteko, eta abar.

Neurri horiek zehaztuko dira, bai dagozkien urbanizazio-obren proiektuen testuinguruan, bai orokorrean, udalerriko hiri-inguruneari edo haren zatiei dagokienez, egoki irizten zaion testuinguruan (urbanizazio-ordenantzak...).

10.- Landaredia ezartzeari eta tratatzeari buruzkoak.

Eremu publiko eta pribatueta landaredia ezarri eta tratatzeko, besteak beste, baldintza hauek bete beharko dira:

- A.- Ahal dela, udalerriko ingurumen baldintzetara egokituta dauden eta/edo egokitu daitezkeenak landare espezieak autoktonoak edo aloktonoak erabiliko dira.
- B.- Ahal den neurrian, ur-eskakizun gutxiko landare-espezieak erabiltzea lehenetsiko da, udalerriko ingurumen-baldintzetara egokituta.
- C.- Espazio publikoetan dauden zuhaitzak behar bezala zaindu beharko dira.
- D.- Proiektatutako urbanizazio-obrek lehendik dauden zuhaitzei eragin ahal badiete, kasu bakoitzean zehaztuko dira horiek egiteko prozesuan zauririk ez dutela izango bermatzeko behar diren neurriak.
- E.- Behar bezala justifikatutako arrazoiak direla medio, zuhaitzak hor mantentzea ez bada bateragarria planteatutako helburuak lortzearekin eta gauzatzearekin, helburu horiek betetzeko birlandaketa egin beharko da, edo antzeko espezieekin ordezkatu. Kasu bakoitzean gertatzen diren inguruabar zehatzak kontuan hartuta, Udalak erabakitzen duenari jarraituko zaio, ukituriko zuhaiztiaren tamainari eta itxurari lotutakoak barne. Ondorio horietarako ez dira kontuan hartuko baso-ustiapenei dagozkien landaketak.

11.- Finken itxiturei buruzkoak.

- A.- Finken itxiturak, ahal dela, harrizkoak, metalezkoak, zurezkoak, hesola eta alanbrezkoak (betiere leuna izan behar duena) edo landarez eginak izango dira. Debekaturik daude kalitate gutxiko bistako hormigoizko hormak eta zarpeatu gabeko hormigoi-blokez egindakoak.
- B.- Nolanahi ere, ondoren aipatzen den salbuespenari kalterik egin gabe, itxitura itsuen altuera, ikuspegia erabat galarazten duten zuhaitz-itxitura sarriak barne, ez da 1,00 metrotik gorakoa izango. Horien gainean metalezko, zurezko edo antzeko materialezko burdin-hesiak onartuko dira, 2,00 metroko altueraraino. Landare-itxitura jarraituek ez dute 2,00 metroko altuera gaindituko. Itxitura guztiak jarriko dira finkaren mugatik 80 cm-ko tartea utzita bide publikora, eta 3,00 metroko tartea utzita, errepideetatik.

Arestian aipatutako salbuespen hori lotuta dago lurrari eusteko hormak aurreikusi eta egiteko kasuekin, neurri handiagoan edo txikiagoan, finken mugekin bat datozenean. Kasu horietan, edozein dela ere horretarako erabiltzen den elementua eta/edo materiala, finka-itxitura horien gehieneko altuera 1,00 metrokoa izango da, dagokion euste-hormaren goialdetik hasita.

- C.- Euste-hormek bistako harlangaitzezko akaberek izango dituzte, nagusiki; bistako hormigoia ere baimenduko da kalitatezko akaberek baditu, baina azalera txikietarako soilik.
- D.- Eraikin berriek paisaian duten eragina gutxitzeko, Udalak zuhaitzak landatzeko eskatu ahal izango du inguruan, kasu bakoitzean egokiak iruditzen zaizkion zenbatekoan eta zuhaitz-espezieekin, planteatutako helburuei erantzuteko. Nolanahi ere, indarrean dauden legezko xedapenetan arlo horretan ezarritako estandarra bete beharko da, bertan ezarritako irizpideen arabera.

12.- Irisgarritasunari buruzkoak.

Orokorrean, udalerrian proiektatutako urbanizazio-obrak irisgarritasunaren arloan indarra duten legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokitu beharko dira¹.

Horrekin bat, sustatzen diren urbanizazio obren proiektuek baldintza horiek betetzen direla justifikatu beharko dute kasu bakoitzean.

13.- Zerbitzu-azpiegiturak ezartzeko baldintza materialak eta juridikoak.

- A.- Oro har, azpiegitura horiek hirigintza-plangintzan eta indarrean dauden urbanizazio-obren proiektuetan ezarritako baldintzetan ezarriko dira, bai eta horiei buruz sustatzen eta onartzen diren proiektu espezifikoetan ere.
- B.- Oro har, lur eta espazio publikoen zorupean jarri nahi badira, Udalak finkatzen dituen baldintzetan ezarriko dira, plan eta proiektu horietan ezarritako zehaztapenen testuinguruan.

Hala, edozein dela ere haien euskarri materiala (kablea, zuntza, etab.), aipatutako plan eta proiektuen testuinguruan horretarako proiektatutako galeria edo hodi unitarioetan ezarriko dira.

Era berean, zerbitzuak emateko araubide juridikoa edozein dela ere, baita azpiegiturena ere, aipatu galeriak edo hodiak titulartasun publikokoak izango dira.

- C.- Era berean, kasuan kasuko hiri-zerbitzuak behar bezala hornitzeko, partzela berean sestra gainean jarri behar diren instalazioen oinarritzko elementuak ere unitarioak izango dira (mastak edo antenetako elementuen antzekoak, etab.), partzela horren barruan eraikin bat, bi edo gehiago egon ala ez, zerbitzu horiek hainbat enpresak hornitzen dituztenean ere bai.

14.- Beste hainbat gai.

Urbanizazio-lanak egitean, ahal den neurrian, obretako jardunbide egokitzaletan jotzen diren neurriak aplikatuko dira, gai hauen inguruan: hondakinak sortu eta kudeatzea, eraikuntza- eta

¹ Baldintza horiek, zehazki, eta besteak beste, 1997ko abenduaren 4ko Irisgarritasuna Sustatzeko Legean eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretuan ezarritakoak dira. Dekretu horrek hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen ditu.

eraispen-hondakinak, hondakin arriskutsuen ontzi edo edukiontziak, erabilitako olioek kudeaketa eta lurzoruen babesa, lurpeko urak, airearen kalitatea eta kalitate akustikoa; neurri horiek Plan honi buruzko Ingurumen Adierazpen Estrategikoan eta arlo horietan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarrita daude.

Baldintza horiek lurzoru urbanizaezinean ere aplikatuko dira, halako ukipenak eragiten dituzten urbanizazio-obrak egiten direnean.

HIRUGARREN KAPITULUA. TELEKOMUNIKAZIO-SARE ETA -ZERBITZUEI BURUZKO ORDENANTZAK.

136. artikulua.-Komunikazio elektronikoaren sareak.

- 1.- Komunikazio elektronikoaren sareak interes orokorreko obratzat hartzen dira. Haien ezarpena eta halakoei dagozkien eragiketen ekintzak Telekomunikazioei buruzko maiatzaren 9ko 9/2014 Lege Orokorrean xedatutakoaren arabera egingo dira.

Hala, Lege horren 34.5 artikuluan ezarritakoarekin bat etorrituz, telekomunikazio-sare publikoak hedatzeko eta ustiatzeko proiekturik baldin badago eta/edo aukerarik badago, lur azpiko kanalizazioetan edo eraikinen barruan ezarri beharko dira. Eta halako kanalizaziorik ez badago edo arrazoi tekniko edo ekonomikoengatik erabili ezin badira, airezko instalazioak egin ahal izango dira, lehendik daudenei jarraituz.

Beti ere, katalogatutako espazio eta eraikinak ukitzen badituzte, segurtasun publikoan eragina izan ahal badute, lur azpiko edo barneko irtenbideak erabiliko dira, espazio eta eraikinen berezko balioak eta segurtasun publiko hori babestuko direla bermatzen duten baldintzetan.

- 2.- Lurpeko sarearen ezaugarriek konpainia hornitzaileek ezarritako kalitate-eskakizunak beteko dituzte, bai hodietan, bai kutxatiletan eta erregistro-ganberetan ere.
- 3.- Kokalekua, altuera eta beste elementu batzuk zehazteko, kontuan hartuko dira, kasu guztietan, bai hiri-ingurunearen ezaugarriak, bai inguruaren estaldura, eta kontuan hartu beharko dira lehendik dauden telekomunikazio-sareen elementuak eta zerbitzuaren estaldura eta kalitatea bermatzeko beharrezkoak diren zortasun-neurriak.
- 4.- Ahal dela, merkatuan eskuragarri dagoen teknologia eta diseinua erabiliko dira, hiri-inguruneari eta -paisaiari ahalik eta ingurumen- eta ikus-inpaktu txikiena eragiteko. Horretarako, instalatu beharreko elementu gutxiago dituzten teknologiak eta inpaktu txikiagoa eragiten duten azpiegitura arinak aukeratuko dira, aplikatu beharreko lege-esparru zehatzaren arabera.

Testuinguru horretan, Europar Batasuneko etiketa ekologikoaren bidez aitortutako ingurumen-kalitatearen berme-bereizgarria duten urbanizazio-materialak erabiltzea sustatuko da.

- 5.- Merkataritza eta zerbitzu jakin batzuk liberalizatzeko premiazko neurriei buruzko abenduaren 26ko 12/2012 Legearen hirugarren xedapen gehigarrian aipatzen diren estazio edo azpiegitura erradioelektrikoak instalatzeko udal-baimenaren orde, erantzukizunpeko adierazpena eta aurretiazko jakinarazpena egin behar dira,

Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legearen 69. artikuluan araututakoaren arabera.

137. artikulua.- Telekomunikazio elektronikoen sare publikoak hedatzeko baldintzak.

- 1.- Sustatzen diren urbanizazio-obren proiektuek komunikazio elektronikoen sare publikoak hedatzeko beharrezkoak diren azpiegiturak eta obra zibila barne hartu beharko dituzte, eta, horrez gain, sare-elementu eta -ekipo pasiboak ere izan ditzakete, telekomunikazioen araudi teknikoak zehazten duen moduan. Azpiegitura horiek operadoreen eskura jarri beharko dira, baldintza garden eta proportzionatuetan.
- 2.- Eraikinen barruan telekomunikazioko instalazio komunak zabaltzeko, Telekomunikazioei buruzko Lege Orokorraren 45. artikuluan eta martxoaren 11ko 946/2011 Errege Dekretuan ezarritako baldintzak bete beharko dira. Dekretu horren bidez, eraikinen barruan telekomunikazio-zerbitzuak erabiltzeko telekomunikazioen azpiegitura komunak arautzen dituen Erregelamendua eta horren garapenerako ekainaren 10eko ITC/1644/2011 agindua onartu ziren.
- 3.- Operadoreek lehendik dauden kanalizazioak erabili beharko dituzte, lurrazpikoak edo eraikinen barrukoak, telekomunikazio elektronikoen sare publikoak hedatu eta ustiatzeko. Komunikazio elektrikoaren sare publikoak eta horiei lotutako baliabideak osatzen dituzten ekipoak fatxadetan jartzeak ondare historiko artistikoa eta/edo segurtasun publikoa babestearen ondoriozko mugak kontuan hartu beharko ditu.
- 4.- Eraginkortasuna hobetzeak horretarako aukera ematen duen guztietan, operadoreek partekatze hori sustatuko dute, gertatzen ez bada hori oztopatzen edo gomendagarri egiten ez duen egoera bereziren bat.

138. artikulua.- Zuntz optikoa.

- 1.- Kontzeptu honetan sartzen dira banda zabaleko azken teknologiez hornitzeko beharrezkoak diren instalazioak.
- 2.- Horiek instalatzeko, aplikatu beharreko legeria sektorialean eta, bereziki, abiadura handiko komunikazio elektronikoen sareak hedatzearen kostua murrizteko neurriei buruzko irailaren 9ko 330/2016 Errege Dekretuan ezarritakoari jarraituko zaio.

LAUGARREN KAPITULUA.

LURZORU URBANIZAEZINEAN ESKU HARTZEKO ORDENANTZAK.

139. artikulua.- Eraikinen oinarritzko konfigurazioa arautzeko baldintzak.

- 1.- Hurrengo 2. paragrafoan aipatzen diren salbuespenekin, erabilera baimenduetarako diren eraikinak, haien konfigurazio orokorrean eta bolumetrikokan, udalerrian dauden landa-eraikin tradizionalen ohiko tipologietara egokituko dira. Horrekin bat, eraikin horiek, besteak beste, ondoko baldintzetara egokituko dira:

* Bolumenak soila eta ingurura doitua izan beharko du, teilatua barne; azken hori inklinatua izango da (%35eko inklinazioarekin, gehienez), 2, 3 edo 4 isurkikoa.

- * Beren bolumetriari eta irudi orokorrari dagokienez, udalerriko landa-ingurune konponbide arkitektoniko tradizionaleri erantzunon diete. Horri dagokionez, inguruko herri-arkitektura onaren eraikin adierazgarriak hartuko dira erreferentziatzat, eta eraikuntza horietako material eta elementuekin eraikiko dira, ahal dela.
 - * Eraikin horietako material eta elementutzat hartuko dira, besteak beste, honako hauek: harlanduzko edo harlangaitzezko hormak, morterozko emokadurarekin edo emokadurarik gabe; zeramikazko teila naturalezko estalki inklinatuak; zurezko arotzeria; 5 euri-uren zorrotak, erretinak, etab., ahal dela, PVC edo kobrezkoak; bertako eraikinetan erabili ohi diren beste material eta soluzio batzuk; kanpoko itxura emateko erabiltzen diren beste soluzio eta/edo material batzuk, lehenagoko soluzio eta materialak erabiliz lortzen zenaren antzekoak.
- 2.- Zuzenean nekazaritza eta abeltzaintzarako diren eraikin eta instalazioak, bordak eta abar barne, konfigurazioari dagokionez (bolumetria, eraikuntza-soluzioak, materialak eta eraikuntza-elementuak, etab.), indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara eta gai horretan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia, etab.) finkatutako irizpideetara egokituko dira.

Beti ere, eraikin eta instalazio horiek ere, ahal den neurrian, aurreko 1. atalean azaldutako eraikuntza-irizpideetara egokituko dira. Bestelako eraikuntza-soluzioak, materialak eta elementuak behar bezala justifikatu beharko dira. Testuinguru horretan, udal-zerbitzu teknikoek proposamena ebaluatu ondoren, kasu bakoitzean egokiena iruditzen zaion erabakia hartuko du Udalak, proposatutako helburu guztiak kontuan hartuta, orekatua izan dadin.

140. artikulua.- Eraikin eta instalazioen kanpoaldean tratamendu-baldintzak.

1.- Eraikinen tratamendua.

- A.- Fatxadako material gisa, ahal dela, hauek erabiliko dira: harria; harlangaitza, morterozko emokadurarekin edo emokadurarik gabe; aurrekoen antzeko kanpoko itxura duten antzeko beste material batzuk.

Udalak, txosten teknikoa egin ondoren, debekatu ahal izango du kolore, testura eta/edo akabera-formen aldetik landa-eraikuntza tradizionaletan erabiltzen direnetatik oso diferenteak diren materialak erabiltzea.

- B.- Estalkiko material gisa, ahal dela, zeramikazko teila naturala erabiliko da, baita buztin prentsatuak edo aurrekoen antzeko kanpoko itxura duten bestelako materialak ere.

2.- Eraikinen ingurua egokitzea.

- A.- Finken itxiturak, ahal dela, material hauekin egiten dira: harria; landareak; metalikoak (hesiak eta alambrea); hesolak eta alambrea; entokatuak (pintatuak edo zein bere erara bukatuak).
- Horri dagokionez, kasu bakoitzean, ingurumena eta paisaia hobekien errespetatzen eta integratzen diren erabakiak hartuko dira, aldi berean, nabarmenegiak eta inpaktu handikoak ez direnak.

Oro har, debekatuta daude kalitate gutxiko bistako hormigoizko hormak –ixteko edo lurrari eustekoak– eta hormigoizko blokeak.

Osagarri gisa, finken itxiturak proiektatu eta eraikitzean, oinezkoen sarbidea bermatuko da kale edo erabilera publiko nagusitik, normalean erabiltzen den lekutik; ezin izango dira kokatu bigarren mailako erabilera publikoko kale edo espazioetan, atzeko aldeetan edo zirkulaziorik gabeko zaku-hondoetan.

- B.- Eraikin berriek paisaian izan dezaketen inpaktua gutxitzeko, eraikin berriak eraikitzeko baldintza izan daiteke inguruan espezie autoktonoak landatzea, egokitzen jotzen den kopuruan.
- C.- Era berean, espezie autoktonoetako zuhaitzak landatu beharko dira 10 plaza baino gehiago dituzten aparkalekuetan, zuhaitz bat 2 plazako, aparkaleku-plaza horiek bereizteko moduan.

3.- Askak, artegiak eta antzeko elementuak gaitzea.

Baimentzen diren askak, iturriak, artadiak eta artegiak Orioko landa-ingurune ohiko ezaugarriekin bat etorriko dira, neurriei, formari eta materialei dagokienez.

141. artikulua.- Bizigarritasun-baldintzak, eraikuntza-kalitatea, instalazioen funtzionaltasuna. Eraikinen eta haien atal ezberdinen estetika eta segurtasuna.

- 1.- Lurzoru urbanizaezinean dauden eta/edo proiektatuta dauden eraikinak eta lokalak, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian kokatutako eraikinetarako ezarritako eraikuntza-kalitatea, bizigarritasuna, instalazioen funtzionaltasuna, estetika eta segurtasuna arautzeko baldintzetara egokituko dira, horiek aplikatzea, aldi berean, planteatutako helburuekin bat datorren kasu eta egoera guztietan, erabileren ezaugarriak eta baldintzatzaileak kontuan hartuta.
- 2.- Lehendik dauden eta finkatzen diren eraikinak hobetzeko, zaharberritzeko eta/edo finkatzeko obrak, indarrean dagoen plangintzan finkatutakoez gain, irizpide hauei egokitu beharko zaizkie:

- * Ukituko den eraikinaren funtsezko ezaugarriak errespetatu behar dira, barne direla haren balio arkitektoniko eta historikoak, halakorik balu.

Horrekin bat, eraikinak izan ditzakeen balio bereziko edo garrantzi bereziko elementu arkitektoniko edo artistikoak (armarriak, ateburuak, fatxadako aurrealdeak...) ezin izango dira eraldatu edo aldatu.

- * Lanek ukitzen badituzte eraikinaren kanpoko elementuak, lehentasunez erabiliko dira nekazaritzako eraikinetan ohikoak diren materialak, edo haien berdinak edo antzekoak, eraikina handitu behar den kasuetan.

Nolanahi ere, obra mota horrek eraikin mota horren berezko izaerari erantzun beharko dio, haren kalitate eta apaintasun maila galdu gabe.

Landa-eraikinen berezko ezaugarritzat hartuko dira harrizko edo harlangaitzezko hormak, morterozko emokadurarekin edo emokadurarik gabeak; kanpoaldekoak, aurrekoen antzekoak; zeramikazko teilazko estalki inklinatuak; eta abar.

- 3.- Zuzenean nekazaritza- eta abeltzaintza-erabileretara zuzendutako eraikinek indarrean dauden lege-xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideak atxiki beharko dituzte, baita gai horretan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia, etab.) finkatutakoak ere.

142. artikulua.-Hondakin-uren saneamendua. Haien tratamendua arautzen duten baldintzak.

- 1.- Lurzoru urbanizaezinean kokatutako eta/edo proiektatutako eraikinek, haien eraikuntza beharrezkoa duten erabileretara zuzenduta daudelarik, beren isurketetarako inguruan ur beltzen saneamendu-sarerik ez badute, hondakin-urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte, eta behar bezala garbitu eta mantendu beharko dira.
- 2.- Etxebizitzetako eta nekazaritzako zein abeltzaintzako familia-ustiategi tradizionaletako saneamendu-instalazioek hobi septiko bat edo antzeko putzu bat eta bakterio-iragazki bat eduki beharko dituzte.

Arazketako efluentea lurzoruan infiltratzen ahal da —kasu horretan, ur freatikoa kutsatzen ez dela ziurtatu beharko da—, edo ibilgu natural batera isurtzen ahal da, indarrean dagoen legeriak ezarritako baldintzetan.

Iragazketa egiteko, material iragazlez betetako zangak erabiliko dira, edo hodi porotsuz hornitutako zangak, gutxienez 40 m²/bizt.-ko azalera ukituarekin.

Fosa septikoen tipologia, neurriak eta eraikuntza-diseinua arlo horretako xedapen aplikagarrietan ezarritako irizpideen arabera izango dira.

- 3.- Etxebizintzaz edo familiako nekazaritza-ustiapenaz besteko erabilertarako eraikinetan behar diren instalazioek berariazko proiektu bat izan beharko dute, eta proiektu horrek Udalaren eta gainerako erakunde eskudunen onespena jaso beharko du. Proiektu horrek eta bertan aurreikusitako instalazioek isurketaren ebakuazioa bermatu beharko dute, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenak eskatzen dituzten baldintzetan.
- 4.- Abeltzaintzako ustiategi intentsiboetarako eraikin eta instalazioen kasuan, ustiategian prestatuko diren hondakinak biltegitatu eta ezabatzeko sistemen proposamen zehatza aurkeztu beharko da. Proposamen horrek, gutxienez, honako hauek jasoko ditu:
 - * Simaurtegi eta munda-hobietarako proposatutako kokalekua, ur-ibilguetatik urrun. Horretarako, zuhurtasunik handienaz jokatu behar da kareharrizko eremuetan, lurpeko urak ez kutsatzeko.
 - * Ustiategian urtean sortuko diren hondakin solido eta/edo likidoen kopurua, azienta-espezieen arabera.
 - * Hondakinak biltegitan biltegitatzeko aurreikusitako epea.
 - * Aurreikusitako epean hondakinak behar bezala biltegitatzeko proposatutako simaurtegi eta hobi motak eta horien edukiera. (Horien paramentuak iragazgaitzak izanen dira, biltegitatutako simaurren iragazketak galarazteko).



- * Simaurrak kentzeko proposatzen den metodoa, betiere ondorio kutsagarriarik sortzen ez duten sistemak erabiliz. Simaurrak ustategiko lurretan isurtzeko erabiltzen badira, gehieneko dosia 30 m³/ha izango da urtean. Simaurrak isurtzeko lursail nahikorik ez badago, simaurrak ezabatzeke ordezeko irtenbideak zehaztuko dira.

Proposamena ikusita, Udalak baloratu egingo du, eta onartu egingo du, zuzena bada. Jabeari eskatuko dio osatu gabe dauden edo okerrak diren alderdiak osatu edo zuzentzeko, edo proposamenari uko egingo dio, helburuak ebazteko desegokia edo ez-eraginkorra bada.

- 5.- Nolanahi ere, ibilgu naturaletara egiten diren isurketak aldeztu aurretik garbitu beharko dira eta gai horretan eskumena duen administrazioak zehazten dituen baldintzak bete beharko dira.

143. artikulua.-Ingurune eta lurzoru higagarrietan esku hartzeko irizpideak.

- 1.- Higadura-arriskua duten lursail eta inguruneetan, zuhaitzik gabeko eremuak basoberritzea sustatuko da, eta helburu hori lortzearen kontrakoak izan daitezkeen abeltzaintza-erabilerak edo bestelakoak baldintzatuko eta/edo debekatuko dira.
- 2.- Udalerrian helburu horretarako egokiak diren lurretan eta inguruneetan sustatzen diren baso-jarduerak baliabide edafikoen kontserbazioa bermatuko dute, hazkunde ertain edo motelako zuhaitzen ezarpena erraztuz, ahalik eta gehien mugatuz belar-sastraken garbiketa estentsiboak eta lur-mugimenduak, eta lehentasuna emango zaie eskuz egindako landaketari eta mozketa-metodo progresiboei, hala nola, ondoz ondoko baso-bakantzei ere; horiek guztiak, gaiari buruz eskuduna den administrazioak ezartzen duena ukatu gabe.

BOSGARREN KAPITULUA. INGURUMENA BABESTEKO ORDENANTZAK.

144. artikulua.-Ingurumenaren babeserako eta integrazioarako irizpide orokorrak.

- 1.- Oro har, proiektatutako obrak eta jarduketak Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- 2.- Egin nahi diren mota guztietako indusketetan, obren titularrak landaretza naturala jarri beharko du berriro, behar den landare-lurrezko geruza barne, obren ondorioz suntsitu diren lur-azaleretan. Neurri horiek berak hartuko dira trazaduraren egokitzapenak egitean erabileratik kanpo geratzen diren errepide zatietan, artean kontserbatu den zorua altxatu ondoren.
- 3.- Oro har, zaborrak eta hondakinak dagokion zabortei kontrolatuan isuriko dira.

Salbuespen gisa, Udalak baimena eman ahal izango du hondakindegia horietara beste leku batzuetan baimendutako obren zati gisa egindako hondeaketetatik ateratako lurrak botatzeko, ukitutako lurren jabeak hala eskatzen badu nekazaritza- eta baso-erabilera hobetzeko, edo bere jabetzako lursailaren sestrak indarrean dauden lege-xedapenetan eta hirigintza-plangintzan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako

aurreikuspenetara egokitzeko. Kasu horretan, proiektu tekniko bat egin ondoren, beharrezkotzat jotzen den guztietan, honako hauek bermatu beharko dira: egin beharreko betelanaren drainatze egokia, ukituak izan daitezkeen elementu natural edo eraikien babes nahikoa, ondoriozko profilak lurzoruan integratzea eta ukitutako espazioaren azalera berreskuratzea.

145. artikulua.- Babes- edo prebentzio-neurriak.

1.- Geologia eta geomorfologia.

- A.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak osatzeko, arrisku geologikoak ebaluatzeko berariazko azterlanak egingo dira (azterketa geoteknikoak, etab.), egokitzen diren kasu guztietan.
Azterlan horiek, planteatutako jarduketan ondoriozko arriskuak ebaluatzeaz gain, arrisku horiek ezabatze beharrezkotzat jotzen diren prebentzio-neurriak zehaztu beharko dituzte (ezponden malda eta luzera murriztea; drainatzeak zuhurtasunez proiektatzea; babes-sareak ezartzea; landare-lurra ematea; landareztatzea; egokitzen diren beste edozein neurri).
- B.- Proiektatutako obra eta jarduketek beharrezko kontrol eta zaintza teknikoa izanen dute, higaduraren arazoak goiz detektatzeko eta babes- edo prebentzio-neurri egokiak zehazteko, eta, hala badagokio, neurri zuzentzaile egokiak berehala aplikatzeko.
- C.- Eremu higagarrietan edo higadura-arriskua dutenetan, beharrezkoak diren neurriak zehaztuko dira, lur-erazketak, azaleko eta lur azpiko drainatze-sareak kaltetzea eta landaredia desagertzea saihesteko. Horretarako, zuhaitzik gabeko eremuak basoberritzea sustatuko da eta abeltzaintza-erabilera baimentzeko baldintza izango da helburu hori lortzea.
- D.- Oro har, eta bereziki %50etik gorako maldak dituzten eremuetan, zuhaitzi babesleak ezartzea eta gaitzea sustatzeko behar diren neurriak zehaztuko dira, baliabide edafikoaren kontserbazioa bermatzeko, belar-sastraken garbiketa estentsiboak eta lur-mugimenduak ahalik eta gehien mugatuz.

2.- Ura.

- A.- Proiektuak egiteko fasean, oro har, obrak egiteko babes- eta prebentzio-neurri egokiak zehaztuko dira, olioak, koipeak, lurrak edo bestelako materialak ibai-ibilguetara ez isurtzeko eta kontrolatzeko moduan, bai eta ustekabeko isurketa deitzen diren kasuetarako zuhurtasun- eta larrialdi-neurriak ere.
- B.- Esku hartzeko irizpide orokor gisa, bai proiektuak egiteko fasean, bai obrak egiteko fasean ere, beharrezko neurriak zehaztuko dira azaleko eta lurpeko uren drainatzea behar bezala diseinatze (halakorik badago), isurketa-uren aurreko sistema errespetatuz eta isurialdeak ahalik eta gutxien aldatzen saiatuz.
- C.- Lurpeko baliabide hidrikoak behar bezala babesteko, proiektatutako obrek eta jarduketek ukitzen dituzten eremuen zorupean geruza freatikoko bat badago, beharrezko neurriak hartuko dira, ahal den neurrian, alde batetik, ukipen horien eragin-kotarik baxuena maila freatikokoaren gainetik gutxienez 1,5 metrora egon dadin ahalbidetzeko, eta, bestetik, euri-

urei ez uzteko erreka-guneetatik gainezka egiten. Obrek lurpeko ur-fluxuren bat moztzen badute, ahal dela, arro hidrografikoak eta horiekin lotutako akuifero-sistemak ez dira lekuz aldatuko.

- D.- Higadura eta/edo irristatze arriskua duten eremuetan dauden ertzak landareztatze behar diren neurriak zehaztuko dira.
- E.- Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikin, instalazio eta jardueren ura arazteko sistema egokiak izan behar dituzte, eta dagozkien lizentziak emateko, beharrezko neurriak benetan eta egiazki zehaztu behar dira, bai eta horretarako egokitzat jotzen diren instalazioak ezarri ere.

3.- Lurzorua.

- A.- Kasu bakoitzean planteatutako jarduketek hertsiki ukitzen duten eremua zuinkatuko da, eta, ahal izanez gero, erabilera berrien plataformak okupatzen duen lursailera mugatu beharko da.

Testuinguru horretan, ahal den neurrian, aipatutako jarduketek lurzoru naturaletan eragindako kalteak murrizteko behar diren neurriak sustatuko dira, bai hirigintza-antolamenduaren fasean, bai urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak egiteko faseetan ere.

Ildo beretik, ertzeko lurzoruak trinkotzea saihestuko da. Ahal dela, lurzoru horietan kalterik ez egitea lehenetsiko da, eta neurri egokiak hartuko dira, ahal den neurrian, obren eta jarduketaren ukipena dagokion jarduketa-eremuan edo artifizializatutako eremuetan gerta dadin.

- B.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuek eremuaren egoeraren diagnostikoa edo balantzea jasoko dute, bertan landare-lurra dagoen ala ez dagoen azalduz.

Landare-lurra da obren konposizio kimikoa eta granulometrikoa dela-eta belar-estaldura iraunkor bat ezartzeko aukera ematen duena (ereiteko edo hidroereiteko ohiko tekniken bidez behinik behin) eta birkolonizazio naturala izan dezakeena, ezaugarri kimiko eta granulometriko kaltegarriak dituzten materialak baztertuz.

Balantzea negatiboa denean, lur-kantitate gehigarria eta horren kostua kalkulatu behar da, eta, aldi berean, eskura dauden baliabideak banatzeko proposamena egingo da. Lehentasuna izango dute ezpondarik ikusgarrienek, ibai-ibilguetatik eta ibar-hondoetatik hurbil dauden eremuek, lorategi-eremuek (hiriguneak eta inguruak) eta fauna-pasabideen inguruek. Neurri hori orokorra da eta kontuan hartu beharko da, neurri handiagoan edo txikiagoan, hirigintza-garapen guztietan.

- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak egiteko fasean, ezpondak geotekniarekin bat etorriz diseinatuko dira, integratuta dauden paisaiaren segurtasun- eta egokitzapen-irizpideei jarraikiz.

Hala higaduragatik nola paisaian integratzeagatik, ezpondak gehiegi fintzea saihestu beharko da, ildo bertikalik ager ez dadin. Ezponda landarez hornitu aurretik higadura-ildoak agertzen badira, komeni da horiek "haustea", lurra horizontalki landuz; lur-azala

atzamarkatze hutsa izan daiteke, eta, hartara, landare-estalkia jartzea errazagoa da. Behar bezala justifikatutako arrazoi eta egoeretan izan ezik, ezpondak egin ahala egingo da landareztatze-lana.

- D.- Urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzean, proiektatutako obren egikaritze-fasean sortuko diren hondakin solidoak biltzeko eremu espezifikoak zehaztu eta mugatuko dira.
- E.- Baso-pista edo landa-bide berriak irekitzeko proposamenak eta ekimenak behar bezala kontrolatu beharko dira. Ahal den neurrian, lehendik daudenak erabiltzeko neurriak sustatuko dira, eta berriak behar bezala justifikatutzat jotzen diren neurrietara mugatuko dira. Nolanahi ere, azken horiek egiteko, aldeztu aurretik eta nahitaez egin beharko da ingurumen-inpaktuaren ebaluazio sinplifikatua, 3/98 Legearen arabera.

Egiten badira, bide edo pista berri horiek %15etik beherako malda izango dute, eta pixka bat gairitu ahal izango da, paisaia-eraginak saihesteko beharrezkoa bada. Halaber, urak ebakuatzeko eta ezpondak finkatzeko behar diren mekanismoak izango dituzte, lurzoruen galerak saihesteko.

4.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Kasu kasuko urbanizazio- eta/edo eraikuntza-proiektuak prestatzen direnean, kontuan hartu eta arretaz zainduko da jarduketek ukitzen duten eremuan dagoen intereseko zuhaitz-landaredia, halakorik bada, egokitzen jotzen diren babes, zuzenketa eta konpentsazio-neurri espezifikoak zehaztu ahal izateko, hala nola: sastraka kendu beharreko eremua zedarritzea; kontserbatu, moztu edo aldatu beharreko zuhaitzak identifikatzea; balio handieneko zuhaitzak antolamendu berrian integratzea, ahal bada; aldatu beharreko zuhaitzek bizirik irauteko dituzten aukerak baloratzea, etab.
- B.- Bai urbanizazio- eta/edo eraikuntza-obren proiektuen testuinguruan, bai horien osagarri gisa, egoki irizitako neurri espezifikoak zehaztuko dira kasu bakoitzean (aireko zatia nahiz sustrai aldea babesteko dituen itxitura, etab.), besteak beste, makinen erabilerak edo beste edozein inguruabarrek ezbeharrez eragindako kalteak saihesteko, bai proposatutako garapenen ertzeko eremuetako zuhaitz-landarediari dagokionez, bai hirigintza-plangintzaren ingurumen-ebaluazioaren markoan planteatutako proposamenen ukipenik izango ez duten zuhaitzei dagokienez ere.

146. artikulua.- Neurri zuzentzaileak.

1.- Eguratsa.

- A.- Obrak egiteko fasean, kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren neurriak zehaztu eta aplikatuko dira (ureztatzea; mekanismo xurgatzaileak; iragazkiak; biltegiatutako materialak eta karga garraiatzean estaltzea; egokitzen jotzen den beste edozein), eraispen- nahiz hondeaketa-lanek, lur-mugimenduek, materialen zamaketak eta garraioak eragindako hauts eta partikula solido esekien emisioak murrizteko edo kentzeko, etab.
- B.- Bai urbanizazio- eta eraikuntza-obren proiektuak prestatzeko fasean, bai horiek gauzatzeko fasean, beharrezko neurriak hartuko dira honako hauek lortzeko: planteatutako obra eta jarduketan ondoriozko soinu-igorpenak ezabatzeko eta/edo murrizteko,

lehergailuen erabilera minimizatzearekin lotutakoak barne; jarduerak programatzeko, haiek batera egiteak eragin ahal duen zarata-maila handirik izan ez dadin; aipatutako emisio horiek sortuko diren ordutegia kontrolatzeko; zarata-maila baxuko konpresoreen eta zulagailuen erabilera lehenesteko; motoren isilgailuak aldian behin ikuskatzeko eta kontrolatzeko; iraulkien kalapatxa eta kutxen estaldura elastikoak erabiltzea; leherketak tentu handiz diseinatzea; etab.

2.- Geologia eta geomorfologia.

Aurreko artikulua 1. paragrafoan aipatutako azterlan geologikoek, bertan aipatutako prebentzio-neurriez gain, egokitzen diren neurri zuzentzaileak ere zehaztuko dituzte (ezponden malda eta luzera murriztea; drainatze-sareak kontu handiz proiektatzea; babes-sareak ezartzea; landare-lurra ematea; landaredia lehengoratzeko; egokitzen diren beste edozein neurri).

3.- Ura.

- A.- Urbanizazio-obren proiektuak eta, hala badagokio, eraikuntza-proiektuak osatzeko, azterlan hidrauliko espezifikoak egingo dira. Azterlan horiek egokitzen diren badira, planteatutako garapenak eta urbanizazioa gai horretan indarrean dauden legez xedapenetan, indarrean dauden lurraldea antolatzearen tresnak barne, ezarritako irizpideekin bateragarriak izango direla bermatzeko.
- B.- Proposatutako jarduerak ukitzen badituzte jabari publiko hidraulikoa eta haren babes-eremua, zehaztutako irizpideetara egokituko dira, edo arlo horretan eskumena duen administrazioak zehaztuko dituen irizpideetara.

Ahal den neurrian, gutxitu egingo dira ibai-ibilguak desbideratzeko ekimenen ondoriozko ukipenak, bai ahalik eta ibai-tarte laburrenean esku hartuz, bai eta jarduketak arrainen errute-eremuetara zabaltzea saihestuz. Osagarri gisa, kasu horietan, emaitzaren irudi naturala indartzeaz gain, fauna eta flora berriz kolonizatzen lagunduko duten neurriak sustatu eta zehaztuko dira diseinuan.

Ibai-ibilguetako pasaguneetan sustatuko diren neurriak, ibilguan eta ibaiertzeko landaredian ahalik eta ukipen gutxien eragiteaz gain, ibilguaren barruan pilareak jartzea saihestuko dute, eta hori ezinezkoa bada, animalien pasaera erraztuko duen iragazkortasun handiena lortzeko moduan jarriko direla ziurtatuko dute. Testuinguru horretan, behar bezala justifikatutako arrazoiak tartean ez badira, egungo pasabideen (dauden zubiak, etab.) erabilera optimizatzeko neurriak zehaztuko dira.

- C.- Proposatutako garapen berriak ukitzen dituzten eremuetan ibai-ibilguak eta horien ertzak lehengoratu eta hobetzeko behar diren neurriak zehaztuko dira, eta planteatutako antolamenduetan integratuko dira.

Posible dela uste bada, eta planteatutako helburu orokorrekin bateragarria bada, jarduketak ukitutako ibaiertza berriro landareztatzea barne hartuko dute neurri horiek.

- D.- Obrak egiten diren bitartean, eta puntu jakin batzuetan solidoak arrastatzea aurreikusten bada, sedimentu-hesiak jartzea aztertuko da (behin-behineko obrak, hala nola dekantazio-putzuak, infiltrazio-sistemak, kutxatila, iragazkiak, sareak etab.), eta lanek ukitu ahal dituzten erreken kontrol jarraitua egingo da, disolbatutako solidoak ibai-ibilguetara iritsi ez

daitezen eta, horrelakorik gertatuz gero, ahalik eta solido eta mantenugai gutxien izan ditzaten. Horretarako, drainatze-obretako uraren abiadura isuri aurretik murrizteko gailuak jarriko dira.

4.- Lurzorua.

- A.- Proiektatutako urbanizazio- eta/edo eraikuntza-lanak gauzatzeko testuinguruan, ukituko den azaleran dagoen nekazaritza-ahalmen altuko landare-lurzoruaren goiko geruza erauzi behar da.

Erauzitako lurzoru-geruzak egokitzen jotzen den eremura edo hondakindegira eraman beharko dira, baldintza egokietan kontserbatu ahal izateko, gero lurzorua eta landaredia lehengoratzeko erabili ahal izateko, bai ukitutako eremuan, bai egokitzen jotzen den besteren batean.

- B.- Landare-lurra behar bezala babestuko da lurrean banatzen denetik ereintzaren unea iritsi arte, eta bereziki zainduko da aldatu gabeko lur-eremutik lur-erauzketetara eta plataformatik lubetetara egiten den isurketa. Mantentze-lanak ahalik eta errazena izango dira: geometria modelatzea, higadurarik edo ur-atxikipenik gerta ez dadin, zuzenketa organikoak egitea, justifikatzen diren kasu berezietan izan ezik, etab.
- C.- Ezbeharrez ukipena eragiten bada esku-hartzearen edo jarduketaren eremu perimetraletik kanpo dagoen lurzoruren batean, instalazio osagarriak jartzeagatik, etab., eremu hori lehengoratu beharko da.
- D.- Proiektatutako obrak gauzatzeko fasean nahiz proiektatutako erabilera berriak ezartzeko fasean sortzen diren hondakinak kudeatu eta, hala badagokio, bereizi egingo dira, arlo horretan indarrean dagoen legerian aurreikusitakoarekin bat etorriz.

Hondakin toxiko eta arriskutsuen bilketa etiketatutako ontzietan egingo da, horretarako esleitutako lekuetan, behar bezala iragazgaiztuta, estalkipean eta gaikako bilketa bermatzeko moduan. Eraispena, eraberritzea edo birgaitzea aurreikusten den unean uneko eragiketa eta jarduketetan, sortzen diren hondakin motak egoki sailkatu eta kudeatuko dira. Soberako materialen bat zabortege kontrolatuan uzten ez bada, aldeztu aurretik aztertu beharko da non dagoen eta sistema bakoitzean izan ditzakeen ondorioak.

- E.- Udalerrian kutsatu ahal diren lurzoruak tratatuko dira indarrean dagoen legerian aurreikusitako ikerketa-, kontrol- eta tratamendu-prozesuak aplikatuta (Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legea).

5.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Landareak lehengoratzeko neurriak (ezpondak, ibai-ibilguetatik hurbil dauden eremuak, ertzak, kaltetutako eremuak, etab.) ukitutako lekuaren eta ingurunearen alderdi funtzionalak baloratu ondoren ezarritako irizpideetara egokituko dira, besteak beste, morfologia, baldintza edafikoak, malda, klima, drainatzea, paisaia-ingurunea, erabilera soziala, etab.; horien arabera, hautatutako landaredia ezarriko da, ereintzak edo landaketak eginez, edo guztiak batera edo bakar batzuk erabiliz.

- B.- Landatu eta erein ondoren, kontrol aldi bat ezarriko da, mantentze-lanak eginez (mantentze-plana), landaketa egin eta bi urtez gutxienez, batez ere, gehien ikusten diren edo sustraitzeko zailak diren eremuetan.

6.- Paisaia.

- A.- Topografia aldatzen den kasu puntualetan, berriro moldatu beharko da, ahal den neurrian topografia naturalera egokitzeko.

Lehentasunezkotzat joko da profil irregularrak, uhinduak, zimurtsuak eta biribilduak hartzea ezponden eraketan, batez ere ertzetan, ertz zorrotzak saihestuz eta, ahal den guztietan, ezpondaren gainazala estaliko da material finez eta trazaduratik bertatik ateratako landare-lurrez. Ezpondak modelatzeko lanean, lur-erazketen ertzetako lurarekin elkartzen diren lekuetan, maldaren aldaketa progresiboa egiteko ahalegina egingo da. Ezpondak egonkortzea beharrezkoa bada, egonkortzeko teknika "biziak" erabiliko dira (aldaxkak, egurrezko bilbadurak, horma berdeak, etab.); eta euste-hormak beharrezkoak badira, harri-lubetaz egiteko ahalegina egingo da.

- B.- Ukitutako eremuak apaindu egingo dira, behar bezala lehengoratu eta ingurunean integratzeko. Paisaia lehengoratzeko jarduketetarako, espezie autoktonoak eta lehengo paisaiari hobekien lotzen zaizkion espezieak erabiliko dira nagusiki, jarduketa geometrikoak saihestuko dira, eta ertz zehatzik gabeko basoberritzeak eta landaketak egingo dira. Urbanizazio-proiektuetan, ingurumena eta paisaia lehengoratzeko kasu bakoitzean egokitzen diren neurriak jasoko dira.

- C.- Urbanizazio- eta eraikuntza-lanak amaitu ondoren, ukitu den eremua eta haren ingurua goitik behera garbituko dira, eta ez da egindako lanen arrastorik utziko.

7.- Ingurune sozioekonomikoa.

- A.- Behar diren neurriak zehaztuko dira, seinalez markatzeko eta herritarrei jakinarazteko hasiko diren lanak, bereziki zaratatsuak diren obrak, kaleen noranzkoa aldatzea, trafikoa moztea eta aurrekoen antzeko afekzioak dituzten beste batzuk.

- B.- Behar bezala justifikatutako arrazoiak tartean izan ezean, ahal den neurrian, nekazaritzako ustiategi aktiboei lotutako lurren galerak daudenean, ustiategi horiek hiri-erabileretarako aldatzen direlako, haien ordeztuak beste lursail batzuk emango dira, udalerrian bertan, galdutako antzeko balioa eta interesa dutenak.

8.- Hiri-antolamendua, urbanizazioa eta eraikuntza.

- A.- Inpaktu akustikoak sortzen dituzten elementuekin (bide-sarea, etab.) mugakide diren eremuen antolamenduan, inpaktu horiek ezabatzeko eta/edo minimizatzeko behar diren neurriak hartuko dira.

- B.- Urbanizazioan, ahal den neurrian, iragazkorak ez diren eremu zolatuak mugatu egingo dira, lurzoruen iragazte-ahalmen naturalari eusteko, eta lorategi autoktonoak diseinatzeke edo ura aurrezteko irizpideak sartuko dira. Ibilgailuen eta oinezkoen espazio eta sarbideetan euri-ura iragaziko duten materialak erabiltzea proposatuko da.

- C.- Hiri-hondakinak gaika biltzeko egokitutako eremuak aurreikusiko dira.

- D.- Behar diren neurriak hartuko dira argi-kutsadura murrizteko, kontsumo txikiko argiztapen-sistemen erabilerekin, bai espazio publikoetan, bai eraikin berrien eremu pribatibo eta/edo komunetan.
- E.- Ahal den neurrian, isolamendu termiko handiko eraikuntza-materialak erabiliko dira, iraunkorrak eta ez kutsakorrak, edo ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak, eta erraz birziklatu daitezkeen materialak edo material birziklatuak erabiltzea ebaluatuko da. .
- F.- Eraikinen barruko espazioak antolatuko dira argitasun-baldintzarik onenak izateko eta eguzki-energiaren aprobetxamendurik onena egiteko moduan, eta kanpotik datorren zarata gutxitzeko moduan, batez ere jende gehien ibiltzen den guneeetan.
- G.- Eraikinetan ura nahiz energia-kontsumoa aurrezteko sistemak ezarriko dira, eta, horrez gain, etxeko ur beroa hornitzeko sistema mistoak ezartzeko aukera aztertuko da; horretarako, eguzki-kolektoreak eta metagailuak erabiliko dira.

147. artikulua.- Konpentsazio-neurriak.

1.- Ura.

- A.- Ahal den neurrian, zuhaitzez, lorategiz eta naturaz hornitutako pasealekuak sortzeko neurriak zehaztuko dira, ibai-bazterren erabilera eta gozamina sustatzeko, lurraldeko habitaten arteko konexioa eta/edo espazio publiko gisa erabiltzeko aukera ematen duten elementuak baitira.
- B.- Aldatuta eta degradatuta dauden eremuetako ingurumena berreskuratu eta hobetzeko neurri egokiak zehaztuko dira.
- C.- Oria ibaiaren ertzak berreskuratzeko, hobetzeko eta ingurumen aldetik integrazteko lanak sustatuko dira, halako esku-hartzeak behar dituzten tarteeetan.

2.- Biodibertsitatea (landaredia/fauna).

- A.- Hiriaren garapenean zerikusia duten arrazoiengatik zuhaitzak galtzen badira, moztu edo kendutako zuhaitz kopuru bera eta espezie berdinak edo antzekoak landatuko dira. Zuhaitz-espezie berriak landatuko dira leku hauetan: ukitutako eremuetan; eremu horietatik hurbil dagoen ingurunean, eremu horietan ezin bada eta/edo egokia ez bada; udalerriko beste eremu degradatu edo aldatu batzuetan, ingurumena berreskuratu edo hobetzeko, betiere irtenbide hori aurrekoak baino interesgarriagoa dela uste bada; eta lehendik dauden zuhaitz-masak zabaltzeko, korridore ekologikoen sorrera bultzatzeko.
- B.- Hariztia/baso mistoa/ibaiertzeko landaredia, hiru masa horien egoera hobetzeko jarduketak bultzatu eta sustatuko dira, baita udalerriko hirigintza-plangintzan horrela kalifikaturiko eremuetako ingurumena hobetu eta berreskuratzeko jarduketak ere.
- C.- Elkarrengandik aparte dauden landaretza autoktonoko eremuak elkarri lotzeko ahaleginak egingo dira; horrez gain, zuhaiztiak, heskaiak, landare-pantailak, erreka bazterretako landaretza eta nekazaritza-finken nahiz belardien mugak mantendu edota sortuko dira; era berean, ahal delarik, landaketetan zuhaitzak eta zuhaixkak tartekatuko dira.

148. artikulua.- Hondakin-uren saneamendua.

- 1.- Hiri-lurzorueta debekatuta dago araztu gabeko hondakin-urak ur-ibilguetara isurtzea, saneamendu-sarera konektatu behar baitira, aldez aurretik tratatuta, behar izanez gero, ondoren haien arazketa egiteko.
- 2.- Inguruan ur beltzen saneamendu-sarerik ez duten lurzoru urbanizaezineko eraikinek hondakin-urak arazteko kasu bakoitzean egokitzen diren instalazioak izan beharko dituzte.

Eskatzen diren instalazio horiek proiektu batean jaso beharko dira, eta Udalaren eta arlo horretan eskumena duten gainerako erakundeen onespina beharko dute; isurketaren ebakuazioa bermatu beharko da, indarra duen legeriak eskatzen dituen baldintzetan.

Bestalde, abeltzaintzako ustategiei lotutako eraikuntzak kasuan kasuko jarduera-espeditatearen tramitazioaren testuinguruan zehazten diren baldintzetara egokituko dira, eta, zehazki, arlo horretan eskumena duen administrazioak finkatzen dituenetara.

- 3.- Ibilgu naturaletara egindako isurketek, aldez aurretik araztu badira ere, gai horretan eskumena duen erakundeak zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte.

149. artikulua.- Abeltzaintza-jardueren ezarpena.

- 1.- Simaurrak eta mindak biltegiatzeari, biltzeari, tratatzeari eta ezabatzeari dagokienez, eta ongarri gisa banatzeari dagokionez, abeltzaintzako instalazioak jarduera-espeditatearen tramitazioaren testuinguruan zehazten diren baldintzetara egokituko dira.

Era berean, simaur eta minda horiek biltzeko simaurtegien eta hobien ezaugarriak, neurriak, kokapena, etab., testuinguru horretan ezartzen diren irizpideetara egokituko dira.

- 2.- Lur-eremuetan simaurrak eta mindak ongarri natural gisa erabiltzeko, indarrean dagoen ingurumen-araudian ezarritako irizpideak bete beharko dira. Horretaz gain, jarduera-espeditatearen tramitazioaren testuinguruan zehazten diren baldintzak bete beharko dira.

Ez da onartuko akuiferoak babesteko eremuetan isurtzea, ez eta ur-ibilguak babesteko eremuetan isurtzea ere.

- 3.- Euri-urak bereizita ebakatu behar dira, simaurrekin eta mindekin kontakturik gabe.
- 4.- Hondakin organikoak kutsatzeko edo ingurumenean kalterik eragiteko arriskurik ez duten baldintzetan biltegiatuko dira. Hondakin horiek indarrean dagoen araudiaren arabera kudeatu beharko dira, eta debekatuta egongo da aire zabalean haiei su ematea.
- 5.- Hondakinak, solidoak direnean, eremu estali eta iragazgaitzean biltegiatuko dira, eta lixibiatuak hobi estanko batean jasoko dira.

SEIGARREN KAPITULUA.

LIZENTZIAK ESKATU ETA TRAMITATZEA ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK.

150. artikulua.- Lizentzia behar duten egintzak. Jardueraren aldez aurreko jakinarazpena.

- 1.- Indarrean dagoen hirigintzako legedian (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 207. artikulua eta horrekin bat datozenak) zerrendatutako egintzez gain, eta sustatzailea edozein dela ere, lizentzia beharko dute egintza hauek:
- * Lan osagarriak, adibidez: finkak, orubeak eta lursailak ixtea; obretan babes-hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta gainerako eraikuntza-elementu osagarriak jartzea; teilatuak eta teilatu lauak konpontzea; fatxada edo hirigintza-elementu zehatzen akaberak (zerbitzu-hartuneak, zoru-konponketak eta abar); eta errotuluak, eguzki-oihalak edo markesinak jartzea.
 - * Industria-erabilerak, hirugarren sektorekoak, ekipamenduetakoak eta abar ezartzea, bai eta erabileraren edo jardunaren aldaketa dakarren beste edozein jarduera ere.
 - * Erauzketa-erabilerak ezartzea; esaterako, agregakinak ateratzea eta harrobiak ustiatzea.
 - * Mota guztietako nekazaritza-ustiapenerako eraikuntzak eta instalazioak jartzea (nekazaritza eta abeltzaintzakoak, basogintzakoak...).
 - * Lurzoru urbanizaezinean lur-eremuaren ustiapenari loturik ez dauden bizitegi-erabilerak eta landa-erabilerak ez diren beste hainbat ere, baimendu daitezkeenak.
 - * Lurzoru urbanizaezinetako finkak banatzea, indarrean dagoen plangintzak erabileren edo/eta eraikinen gutxienerako partzelazio-azalerak eta/edo loturak zehazten baditu.
 - * Lurzoru urbanizaezinean bideak eta pistak eraikitzea edo egokitzea.
 - * Suebakiak egitea.
 - * Putzuak egitea.
 - * Kanpinak eta kanpalekuak ezartzea.
 - * Eraikin aurrefabrikatuak, karabanak edo gela, bizitoki edo aisiarako leku gisa (beti edo aldzika: asteburuetan, urteko epe jakinetan edo beste denbora-epe batzuetan) erabil daitezkeen beste edozein elementu ezartzea (baita zimendurik gabe ere).
 - * Edozein lur-eremu mota biltegi gisa erabiltzea, ibilgailu, makina, material edo bestelako elementuak biltzeko.
 - * Betelanak eta lur-egokitzeak egitea.
 - * Jabari publikoko bideak eta beste espazio batzuk okupatzea, bai behin-behinean, bai behin betiko.

Lizentzia behar duten egintzen zerrendak izaera ez-murriztailea du, eta lizentzia behar dute, halaber, hirigintza-plangintzan araututako lurzoruko, aireko edo lur azpiko edozein jarduerak, eta bereziki, higiezinak aldatuko edo fisikoki moldatuko dituzten jarduketek, lizentzia beharrezkoa ez dela aurreikusten den kasuetan izan ezik.

- 2.- Jarduerak ezartzeko jardueren baldintza hauek bete beharko dituzte:

- A.- Merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzko abenduaren 26ko 1272012 Legearen eranskinean aurreikusitako jarduerak aurretiazko komunikazio-araubidea edo erantzukizunpeko adierazpena bete beharko dituzte.
- B.- Gainerako jarduerak Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean mota bakoitzerako ezarritako irizpideetara egokituko dira.
- C.- Jarduera ezartzeko obra motaren bat egin behar denean, horiei eta jarduera horri dagozkien baimen-eskaerak arestian aipatutako xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

- 3.- Udal-mugarteko lurretan (edozein motatakoak direla ere), ondasun publikoak administratzen dituzten zuzenbide publikoko erakundeek edo Estatuko edo autonomia-erkidegoko organoek sustatuko dituzten eta aurreko puntuan adierazi diren jarduketek ere Udalaren lizentzia beharko dute, indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzetan.
- 4.- Telekomunikazio-azpiegiturak instalatzeko eta martxan jartzeko jarduketak arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira (Telekomunikazioei buruzko Lege Orokorra, 2014ko maiatzaren 9koa; 12/2012 Legea, abenduaren 26koa, Merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzkoa, gerora 14/2013 eta 20/2013 Legeen bidez aldatua, eta abar). Beraz, xedapen horietan ezarritakoarekin bat:
 - * Jendearentzat eskuragarri dauden komunikazio elektronikoen zerbitzuak emateko erabiltzen diren estazio edo azpiegitura irrati-elektrikoak ezartzeko jarduerak (12/2012 Legearen Hirugarren Xedapen Gehigarrian araututakoak) ez dute alde aurreko udal-lizentziarik beharko, baldin eta baldintza hauetara egokitzen badira: 750 m² edo gutxiagoko azalera duen lokal bat ukitzea; ondare historiko-artistikoan eraginik ez izatea; jabari publikoko ondasunen erabilera pribatiborik eta okupaziorik ez ekartzea; inpakturik ez izatea babestutako naturguneetan.
 - * Aurrekoak ez bezalako komunikazio elektronikoen sare publikoak edo jabari pribatuko estazio irrati-elektrikoak instalatzeko jarduketetarako, ez da udal-lizentziarik beharko, baldin eta, operadoreak aurkeztu ondoren, Udalak telekomunikazio elektronikoen sarea hedatzeko edo instalatzeko plana onartu badu; plan hori 2014ko maiatzaren 9ko Lege horren 34.6 artikuluan arautzen da. Hedapen-planik ez dagoenean, lizentzia eskatu eta eskuratu beharko da.
 - * Sareko azpiegitura horiek edo estazio irrati-elektrikoak jabari pribatuko eraikinetan ezartzeko beharrezkoak diren obretarako ez da udalaren obra-lizentziarik beharko.
 - * Adierazitakoarekin bat etorritik, aipatu udal-lizentzia lortzea beharrezkoa ez den kasuetan, horren orde ez erantzukizunpeko aitorpena aurkeztuko da. Edukia eta aurkezpena aipatutako legeko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Jarduketa horiek, halaber, xedapen horietan ezarritako gainerako irizpideetara egokituko dira.

- 5.- Dena den, ez da lizentziarik beharko eraikinen barruan instalazioak berritzeko edo konpontzeko obrak egiteko, baldin obra horiek ez badute eraginik eraikin horien segurtasun-baldintza orokorretan edo sare orokorren hartuneetan; ez da lizentziarik beharko, halaber, lurzoru, sabai eta paramentueta akaberak berritzeko edo konpontzeko obrak egiteko, betiere ez badute eragiten barruko espazioen banaketan eta egitura-elementuetan edo kanpoaldeko fatxadetan. Nolanahi ere, Udalaren baimena izapidetu beharko da bizitzeko lokalak edo bestelakoak berritzeko edo egokitzeko obrak egiteko beharrezkoak izan daitezkeen edukiontzia eta polipastoak instalatzeko.

Era berean, ez da beharrezkoa izango abenduaren 26ko 12/2012 Legean aurreikusitako obra-lizentziarik, baldin eta ez badute obra-proiekturik idatzi behar, Eraikuntzaren Antolamenduari buruzko azaroaren 5eko 38/1999 Legearen 2.2 artikulua araber. Obra horiek alde aurretik komunikatzeko araubidea beteko dute.

6.- Aurreko paragrafoetan adierazitako lizentziak eskatzeak eta lortzeak ez du esan nahi indarrean dagoen legediaren arabera derrigorrezkoak diren gainerako baimenak, txostenak, izapideak eta abar lortu behar ez direnik.

7.- Ondorio hauetarako, obra txikiak dira teknika errazeko eta eraikuntza- eta ekonomia-garrantzi txikiko obrak, barrukoak nahiz kanpokoak, etxebizitzak eta lokalen bolumena, erabilera objektiboa edo kopurua aldatzen ez badituzte, eta eraikinaren edo instalazioaren egitura, kanpo-diseinua eta bizigarritasun- eta segurtasun-baldintzak ukitzen ez badituzte.

Obra txikiak izango dira, besteak beste, etxebizitzak, lokalen eta eraikinen barne-banaketa aldatzea, edozein delarik ere erabilera; finkak, orubeak eta lursailak ixtea; obretan babes-hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta gainerako eraikuntza-elementu osagarriak jartzea; teilatuak eta teilatu lauak konpontzea; fatxadaren edo hirigintza-elementu zehatzen akaberak (zerbitzu-hartuneak, zoru-berritzeak eta abar); eta orobat, errotuluak, eguzki-oihalak, markesinak eta antzekoak jartzea.

7.- Jarraian aipatutako salbuespena salbu, lurzoru urbanizaezinean, txabola, borda edo mendi-aterpeetarako lizentziak prekarioan emango dira beti, 2 urterako gehienez ere. Horiek iraganda, berritu ahal izango dira nahi bezainbat aldiz, lizentzia justifikatu duen jarduerak aurrera jarraitzen duen bitartean. Udalak banku-abala gordailutzea eska dezake, lizentzia berritzen ez bada, eraikin horiek eraisteak sorraraz ditzakeen gastuak bermatzeko asmoz.

Bestalde, aipatutako salbuespenak lurzoru urbanizaezinean zedarrituta dauden baso-izaerako zona globalak hartzen ditu barnean. Zona horietan, lizentziak eman daitezke, prekarioan, gehienez ere urtebeterako eta berritzeko aukerarik gabe, basogintzarako erabiltzen diren tresnak eta produktuak biltegitatzeko eta gordetzeko behin-behineko eraikinak egiteko. Aurreko paragrafoan adierazitakoarekin bat, Udalak banku-abala eska dezake.

8.- Era berean, Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeko 17. artikuluan xedatutakoaren arabera, jardueraren bat ezartzeko edo zabaltzeko lizentzia edo lurrak mugitzeko lizentzia eskatzen denean, lizentzia eskuratu aurretik lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpen-prozedura egin beharko da, baldin adierazpen hori lehendik ez badute lizentziaren eskatzaileek.

151. artikulua.- Jardueraren udal-lizentzia behar duten jarduketa-modalitateak.

1.- Jarduera-modalitateak.

Arlo honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoarekin bat etorriz¹, jarduera-modalitateak ezartzeko lizentzien eskaeren edukia zehaztearen eta haiek tramitatu eta emateko prozedura zehaztearen ondorioetarako, jarduera-modalitate hauek bereiziko dira:

- * Aldez aurretik jakinarazi beharreko jarduerak, Merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzko abenduaren 26ko 2/2012 Legean ezarritakoaren arabera.
- * Jarduera sailkatuen lizentzia behar duten jarduerak.
- * Jarduera sailkatuen aurretiazko jakinarazpena bete behar duten jarduerak.

¹ Une honetan, horri dagokionez, kontuan hartu behar dira Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean ezarritako baldintzak.

- 2.- Aurretiazko jakinarazpena bete behar duten jarduerak, Merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzko abenduaren 26ko 2/2012 Legean ezarritakoarekin bat etorritik

Haien zerrenda lege horretako aurreikuspenen ondoriozkoa da. Lege horretan zehaztutako irizpideen arabera egokitu behar da jarduera horien ezarpena.

- 3.- Jarduera sailkatuen baimena behar duten jarduerak.

Jarduera sailkatuen lizentzia aurretik lortzea behar duten jarduerak arlo horretan indarra duten legezko xedapenetan halakotzat jotzen direnak dira.

Haien zerrenda Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean zehaztutakoa da.

- 4.- Jarduera sailkatuen aurretiazko komunikazioa bete behar duten jarduerak.

Jarduera sailkatua aldeztu aurretik jakinarazita ezarri behar diren jarduerak arlo horretan indarra duten legezko xedapenetan halakotzat jotzen direnak dira.

Haien zerrenda Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legean zehaztutakoa da.

152. artikulua.- Lizentzia-eskaeren eduki orokorra eta espezifikoa.

- 1.- Lizentzia-eskaera interesdunak edo haren ordezkariak egingo du, eta sinatzailearen datu pertsonalez gain, zer lan mota edo modalitatetarako (obra, jarduera eta abar) eskatzen den adierazi behar da.
- 2.- Lizentzia-eskaerarekin batera, lizentziaren izaeraren arabera beharrezkoak izango diren dokumentuak aurkeztu beharko dira, Plan Orokor honetan adierazitakoak barne eta, kasuan kasu, beste xedapen batzuetan eskatutako direnak.
- 3.- Dokumentu tekniko guztiak eskatzaileak eta, indarrean dauden xedapenetan ezarritako salbuespenak salbu (besteak beste, Plan Orokor honetan; eta, horren barruan, artikulua honetan bertan), teknikari eskudunak sinatuta aurkeztuko dira; kasu horretan, dagokion Elkargo Ofizialaren zigilua erantsiko zaio, arloan indarra duen legedian ezarritako irizpideen arabera beharrezkoa bada.

Kasuan kasuko proiektua eta proiektuarekin batera doazen dokumentu guztiak Udalarri emango zaizkio formatu digitalean, udalak horri buruz ezarriko dituen programan edo programetan, eta haren irizpideak betez.

- 4.- Lizentzia-eskaerak, kasu guztietan, adierazten dituzten jardueren edukia, xedea eta irismena xehetasunez eta argitasun osoz ulertzeko behar diren dokumentu eta datu guztiak atxiki beharko dituzte.

Oro har, eta zentzu horretan adierazten diren salbuespenen kaltetan izan gabe, honako dokumentu hauek erantsi beharko dituzte proiektu teknikoak:

- A.- Deskripzio-memoria, honako hauek azalduz: egin nahi diren obrak, jarduerak edo instalazioak, horiek indarrean dagoen hirigintza-araudira eta kasuan kasu aplikagarri

diren gainerako xedapenetara egokitzen direla justifikatuz; obrak hasteko, gauzatzeko eta bukatzeko epeak; obrak egiteko eta jarduerak ezartzeko programa baldintzatuko duen beste edozein inguruabar; etab.

Obra txikiak egiteko, garabi-dorreak jartzeko eta garrantzi txikiko beste jarduera batzuk egiteko lizentzia-eskaerak egiten direnean, ez-beharrezkotzat jo ahal izango da memoria hori aurkeztea, edo/eta lehen aipatu diren gai horietakoren bat justifikatu beharrik ez da izango.

- B.- Administrazioaren beste organismo batzuek igorri beharreko txostenak eta baimenak, hala dagokionean, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan, Plan Orokorrak honetan edo/eta dagokion legedian xedatutakoaren arabera; betiere, horiek eskatzea lizentzia eskatzen duenari dagokion kasuetan.
- C.- Kokapen-planoa, 1/2.000 eskalakoa, ukituko den eremua hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian badago, eta 1/5.000 eskalakoa, lurzoru urbanizaezinean badago.
- D.- Ukituko den partzelaren edo eremuaren gaurko egoeraren plano topografikoa, 1/500 gutxienezko eskalakoa, hango eraikin, azpiegitura eta zuhaitz guztiak jasoko dituen. Lurzoru urbanizaezinetan kokatutako lurren kasuan, ukituko den eremuaren azaleraren arabera, Udalak 1/1.000 edo 1/2.000 eskalako planoak erabiltzea baimendu ahal izango du.
- E.- Obren edo instalazioen kokalekuaren eta zuinetaren planoak, gaurko egoeraren planoaren gainean eta eskala berean grafiatua, lurrak mugitzeko, urbanizazio-obretarako eta eraikuntza-obretarako lizentzia-eskaeren kasuan.
Plano horrek, egin beharreko obra edo instalazioen kokapen zehatzaren deskribapen grafikoaz gain, kokapen horren oinarritzko sestra-kotak eta horietatik argi eta garbi identifika daitezkeen inguruko elementuekiko oinplano gaineko distantziaak jaso beharko ditu, haien perimetroa zuzenean lursailera eraman ahal izan dadin, oker egiteko arriskurik gabe, bai lur-gainean bai lurpean.
- F.- Aurrekontu zehatza, lizentzia-eskaerak obrak egitea eskatzen badu; obra-unitateak bereizi eta neurtu beharko dira, eta prezio unitarioak emango dira, kapituluaren, lanbideen edo teknologien arabera sailkatuta. Dagokion industria-mozkina ere zehaztuko da, bai eta ondorioz kontrata hori egikaritzearen prezio osoa ere.

Proposatutako helburuen edukia eta garrantzia kontuan hartuz, Udalak bere esku izango du hauek egitea, behar bezala justifikatuta: beharrezkotzat jotzen dituen dokumentu gehigarriak aurkezteko eskatzea; eskatutako dokumenturen baten aurkezpena ez-beharrezkotzat jotzea; azken dokumentu horien edukia egokitzea; eta, ondorio horietarako, obra txikitzat jotzea beren garrantziaren arabera eskatutako dokumentazioa neurritik kanpokotzat jotzen diren lanak.

- 5.- Aurreko ataletan aipaturiko dokumentuez gain, eta, hala dagokionean, egin nahi den obraren, jardueraren edo instalazioaren arabera ezar daitezkeen legeko beste xedapen batzuek xedatutakoaz gain, dokumentu hauek izan beharko dituzte lizentzia-eskaerak:

A.- Partzelazioak.

- a) Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, ukituko den finkaren edo finken jabari-baldintzak, kargen egoera, eta funtsezko inskripzio-datuak jasoko dituen.
- b) Jatorrizko finkaren eta partzelazioaren ondoriozko finken deskripzio idatzitua zehatza, erreferentzia edo abiapuntu gisa hartuta Jabetza Erregistroaren ziurtagirian jasotako finka ukituaren deskripzioa.
- c) Ukituko den finkaren gaurko egoera eta proposatutako partzelazioa argi islatuko dituen dokumentazio grafikoa. Orobat, plano gainjarria ere aurkeztu beharko da.
- d) Proposatutako partzelazioaren planoak, gaurko egoeraren planoaren eskala eta baldintza orokor berekin.

B.- Urbanizazioko edo azpiegiturak gauzatzeko obrak.

Teknikari eskudun batek izenpetutako proiektu bat aurkeztuko da, lehen adierazitako plano orokorre gain, ukituko diren zerbitzu-sareen proiektu-planoak jasoko dituen, gaurko egoeraren planoaren gainean gainjarria eta plano horretarako eskatutako eskalan grafiatuta.

C.- Garabi-dorreak ezartzea.

- a) Datu hauek jaso beharko ditu kokapen-planoak, besteak beste: garabiaren gehieneko altuera, kontrapisuaren kokapena, garabi-besoaren eta gakoa zintzilikatze-organen ekortze-eremua eta ekortze-eremu horretan aurreikusitako eraikinen edo/eta instalazioen altuera. Baldin garabi-dorreak jabari publikoko lur-eremuetan jartzea proposatzen bada, euste-oinarriek hartuko duten gehieneko azalera ere adierazi beharko da.
- b) Zenbat denboraz egongo den eta zein jardura aurreikusi den zehaztu beharko da.
- c) Muntaketaren eta funtzionamenduaren segurtasun-baldintzei lotuta obraren teknikari-zuzendariak eta enpresa instalatzaileak emandako ziurtagiriak.
- d) Garabia obran egoteak eta haren funtzionamenduak eragin ditzaketen kalteen erantzukizun zibil mugagabea estaltzen duen aseguru-poliza.

D.- Eraikinak eraistea.

Teknikari eskudun batek sinatutako proiektu tekniko bat aurkeztuko da, eraitsiko den eraikinaren edo eraikinen garrantzia dela-eta, Udalak beharrezkotzat jotzen ez duenean salbu, eta oro har eskatzen diren dokumentuez gain, honako hauek jasoko ditu:

- a) Egin beharreko lanen ezaugarriak azalduko dituen memoria teknikoa. Programa eta koordinazioa adieraziko da, bai eta pertsonak eta gauzak babesteko eta obrari berari, bide publikoei eta ondoko eraikinei edo onibarrei dagokienez hartu beharreko neurriak ere.
- b) Ukituko diren eraikinen gaurko egoeraren planoak, gutxienez 1/100 eskalan eginak, oinplanoak, altxaerak eta sekzioak adieraziz.
- c) Eraikin osoaren kanpoko itxuraren argazkiak.

E.- Eraikuntza-obrak (oin berrikoak, eta lehendik dauden eraikinak handitzeko, berritzeko edo finkatzeko lanak).

Hiri-lurzoruen sailkapena duten baina orubetzat hartzeko ezaugarriak ez dituzten lur-eremuetan oin berriko eraikuntza egin behar bada, lizentziaren eskaeran jasoko da interesdunak behar diren urbanizazio-lanak egiteko hartzen duen konpromisoa, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan eta, kasuan kasu, indarrean dagoen Kudeaketa Erregelamenduaren 40. artikuluko 2. apartatuan ezarritakoaren arabera. Era berean, urbanizazio-lanak amaitu arte eraikina ez erabiltzeko konpromisoa hartuko du, eta baldintza hori ezartzeko konpromisoa ere bai, eraikin osoaren edo zati baten jabetza- edo erabilera-eskubideen lagapena egiten badu.

Gainerakoan, aipatutako obrak egitea xede izango duten mota guztietako jardueretan, proiektu tekniko bat ere aurkeztu beharko da, teknikari eskudunak sinatua. Proiektu tekniko horretan, aplikagarri diren legezko xedapenetan eta Plan Orokor honetan eskatutako dokumentuez gain, honako beste hauek ere jaso beharko dira:

- a) Proiektatutako obren ezaugarriak deskribatuko dituen memoria. Honako hau jasoko du: eraikinaren ataletan ezarriko diren erabilerak eta fatxadarako eta teilaturako aukeratuko diren materialen (zer material den, kolorea eta gainerako ezaugarriak) deskribapen zehatza.
- b) Eraikinaren kokapen-planoa; Udalari lagako zaizkion espazioen mugak eta azalerak ere zehatu beharko dira, hala dagokionean. Eraikinak eraberritzeko edo finkatzeko obretan, plano hori ez da aurkeztu beharko, baldin eta eraikinak lursailean duen kokapena aldatzen ez bada.
- c) Eraikinaren solairu eta fatxada guztien planoak, eta obrak erabat definitzeko behar diren sekzioak, 1/100 gutxieneko eskalan. Etxebizitzaren eraikuntza bada, berriz, 1/50 izango da gutxieneko eskala.
Plano guztiak akotatuta egongo dira, eta kasu horretan aplikatu beharreko ordenantzak betetzen direla egiaztatzeko behar diren datuak agertuko dira, bai eta espazioen azalera eraikiak eta azalera erabilgarriak, eta espazioen erabilera espezifikoa ere.
Sekzioetan adieraziko dira eraikinaren solairu erabilgarrien sestra-kotak, teilatu-hegalaren goiko izkinaren sestra-kotak eta teilatu-gailurraren sestra-kotak —bi kasuetan, amaituta—, gaurko egoeraren eta kokapenaren planoetik erreferentziatuta, eta horien zehaztasun-maila berberaz.
- d) Suteetatik babesteari buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzak betetzen direla adieraziko duen justifikazio zehatza¹.
- e) Zerbitzu-sareetarako hartuneen planoak (ur-hornidura, estolderia, argindarra, telefonia eta abar), kokapen planoaren gainean grafiatua, hartuneen ezaugarriak zehaztasun osoz definituz, eta sare nagusiak obrak egitearen ondorioz sortuko diren behar berriak asetzeko adinakoak direla justifikatuz.
- f) Erregai-ontziak ezartzea aurreikusten bada, ontzi horien eta dagokien banaketa-sareen kokapen-planoak aurkeztu beharko dira, neurriak eta ezaugarriak zehaztasun osoz adieraziz. Biltegiak eraikinetik kanpo kokatzen badira, planoak proiektuaren «kokapen-planoaren» gainean grafiatuko dira. Baldintza berak bete beharko dira hobi septikoak edo hondakin-urak arazteko antzeko elementuak ezartzea proiektatzen bada.
- g) Garaje-erabilerak ezartzea aurreikusten bada, aparkamenduen plazak eta haietara sartzeko pasabideak adieraziko dira proiektuaren planoetan, eta haien gutxieneko neurri baliagarriak akotatuko dira, eta, sarbidea maldan egonez gero, tarte bakoitzaren maldak ere bai —ardatzean neurtuta—.
- h) Lanek zuhaitzen bat ukituko balute, adierazi egingo da, ukipen horren beharra justifikatuko da, eta kokapen-planoan grafiatuko da zuhaitzaren kokapena.
- i) Eraikuntza berriak egitearekin edo lehengoak handitzearekin batera, urbanizatzeko lan osagarriak egin behar badira, obra horien definizioa eraikuntza-proiektuan jaso ahal izango da. Hala ere, definizio horren zati grafikoak eraikinen planoetatik independentea izango den plano-multzo bat osatu beharko du, eta zehaztasunari eta edukiari dagokienez, urbanizazio-proiektu espezifiko baten baldintzak bete beharko ditu. Ildo horretan, eraikuntza-aurrekontutik independentea izango den aurrekontua aurkeztuko da, eta dokumentu-mota horri eskatzen zaizkion baldintza orokor guztiak izan beharko ditu.
- j) Aipatutako dokumentazio hori beti exijituko da, baita aurkeztutako proiektu teknikoa oinarritzeko proiektua bada ere. Kasu horretan, ondoren aurkeztu beharko den egikaritze-proiektuak modalitate horren gainerako berezko definizioak jaso

¹ Horri dagokionez, kontuan hartu behar dira Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta indarrean dauden gainerako xedapenetan ezarritako irizpideak.

behar ditu, gai horretan indarrean dauden xedapenetan eskatutakoak, hain zuzen ere.

F.- Jarduerak ezartzea.

- a) *Aldez aurretik jakinarazi beharreko jarduerak, abenduaren 26ko 2/2012 Legean ezarritakoaren arabera.*

Dokumentazio hau prestatu eta Udalari emango zaio:

- * Ukitutako lokalaren oinaren plano akotatua eta eskalakoa. Plano horretan, eraikinaren neurriak eta ezaugarriak azalduko dira, bai eta sarbideen kokapena, suteetatik babesteko aurreikusitako baliabideak eta gainerako instalazioak ere (higieniko-sanitarioak, aireztapena, etab.).
- * Lokalaren argazkiak (barrukoak eta kanpokoak).
- * Suteen aurkako araudiak eskatzen dituen baldintzak betetzen dituela egiaztatzen duen dokumentazioa, enpresa instalatzaileak emandako ziurtagirien bidez, Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak eginbideturik, hala badagokio.

- b) *Jarduera sailkatuen lizentzia behar duten jarduerak ezartzea.*

Jarduerari dagokion proiektu teknikoa prestatu eta Udalean aurkeztuko da; haren edukia gaian indarra duten legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera izango da. Besteak beste, honako alderdi hauek jasoko ditu:

- * Deskripzio- eta ingurumen-memoria, honako hauek bilduko dituenak:
 - Lokalaren deskripzioa (azalera baliagarriak eta eraikiak, erabatekoak eta partzialak, erabileren arabera; lokalaren sarbideak eta kokalekua eraikinaren barruan eta harekin duen komunikazioa).
 - Jardueraren deskripzioa (helburua; haren garapenaren edo ekoizpen-prozesuaren ezaugarri teknikoak; makineria; erregaiak; instalazio higienikoak; etab.) eta jarduerak ingurumenean, pertsonengan edo haien ondasunetan izan dezakeen eragina minimizatzeko ezarritako neurriak.
 - Jardueraren funtzionamendurako behar den makineriaren deskripzioa eta ezaugarri teknikoak, eta, hala badagokio, lokala aireztatze eta/edo girotzeko aurreikusitako instalazioen deskripzioa eta ezaugarriak.
 - Lokal edo jardueraren aurrekariak, berria den edo lehendik dagoen lokal bat eraberritu edo legeztatu behar den deskribatuz eta zehaztuz.
 - Aplikatu beharreko araudia betetzen dela justifikatzea: hirigintza-plangintza, irisgarritasuna, suteen aurkako babesa, osasun-arauak, etab.
- * Proiektuak ukitzen duen lokalaren eta eraikinaren fatxadaren edo fatxaden argazkiak, koloretan.
- * Planoak:
 - Proiektuak ukitzen dituen lokalaren eta eraikinaren egoera.
 - Lokalaren kokapena jarduerari dagokion eraikinean (1:2000 eskala edo antzekoa, gutxienez 1:5000).

- Ukitzen den lokalaren kokapena, inguruko etxebizitza eta pabilioiekiko (1:500 eskala edo antzekoa).
 - Oinplano, altxaera eta sekzio akotatuak:
 - . Lokala osatzen duten maila guztien egungo egoeraren eta erreformatu ondorengo planoak (eskala 1/50 edo 1:100 edo antzekoa).
 - . Lokala osatzen duten gelen banaketa eta erabilerak, haien kotak eta azalerak (eskala 1/50 edo 1:100 edo antzekoa).
 - . Instalazioak: aireztapena, klimatizazioa, makineria, suteen aurkako babesa, saneamendua, iturgintza, elektrizitatea... (eskala 1/50 edo 1:100 edo antzekoa, irakurgarria)
 - . Altxaera eta sekzio akotatuak (eskala 1/50 edo 1:100 edo antzekoa)
 - . Sekzioa espazio eta erabileren altuerak adierazita
 - . Sarbidetik trazatutako sekzioa eta sestra-kotak.
 - Ukituko diren fatxaden gaurko egoera eta berritu ondorengoa (eskala 1/50 edo antzekoa).
 - Jardueraren ezaugarrien arabera egokitutako jotzen diren beste plano batzuk.
- * Lokala edo eraikina eraikin eta elementu katalogatuen zerrendan badago, ukitutako eraikinaren babes-araubidea bete dela frogatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da.
- c) *Jarduera sailkatuen aurretiazko jakinarazpena bete behar duten jardueren ezarpena.*

Ondoko agiri hauek prestatu eta aurkeztuko dira Udalean:

- * Teknikari eskudunak emandako ziurtagiria, jarduera eta/edo instalazioak proiektuarekin eta aurkeztutako dokumentazio teknikoarekin bat datozela eta ingurumen-baldintzak betetzen direla egiaztatzen duena.
- * Proiektu teknikoa idatzi duenaren kualifikazio teknikoa eta/edo profesionala egiaztatzea, proiektua ikus-onetsita ez badago.
- * Profesional eskudun batek idatzitako proiektu teknikoa, eduki honekin:
 - Deskripzio- eta ingurumen-memoria, honako hauek bilduko dituenak:
 - . Lokalaren deskripzioa (azalera baliagarriak eta eraikiak, erabatekoak eta partzialak, erabileren arabera; lokalaren sarbideak eta kokapena eraikinaren barruan eta harekin duen komunikazioa).
 - . Jardueraren deskripzioa (xedea; haren garapenaren edo produkzio-prozesuaren berezko ezaugarri teknikoak; makineria; erregaiak; instalazio higienikoak; etab.) eta jarduerak ingurumenean, pertsonengan edo haien ondasunetan izan dezakeen eragina minimizatzeko ezarritako neurriak.
 - . Jarduera eta, hala badagokio, lokala aireztatzeko eta/edo girotzeko aurreikusitako instalazioak funtzionatzeko behar dituen makinen deskripzioa eta ezaugarri teknikoak.
 - . Lokal edo jardueraren aurrekariak, berria den edo lehendik dagoen lokal bat eraberritu edo legeztatu behar den deskribatuz eta zehaztuz.

- . Aplikatu beharreko araudia betetzen dela justifikatzea: hirigintza-plangintza, irisgarritasuna, suteen aurkako babes, osasun-arauak, etab.
- . Instalazioen, makineriaren eta abarren baimenak eta zerbitzuan jartzeak aurkeztea, indarrean dauden xedapenetan aurreikusi bezala (araudi espezifikoak bete behar dituzten instalazioetarako industria-segurtasuna: instalazio elektrikoa, instalazio termikoa, gas-instalazioa, etab.).
- Eraikinaren fatxadaren edo fatxaden argazkiak, koloretan.
- Planoak:
 - . Ukitutako lokalaren eta eraikinaren egoera.
 - . Lokalaren kokapena jarduerak ukitzen duen eraikinean (eskala 1:2000 edo antzekoa, gutxienez 1:5000).
 - . Ukitutako lokalaren kokapena, ondoko etxebizitza eta pabilioiekiko (1:500 eskala edo antzekoa).
 - . Oinplano, altxaera eta sekzio akotatuak:
 - * Lokala osatzen duten maila guztien egungo egoeraren eta erreformatu ondorengo planoak (eskala 1/50 edo 1:100 edo antzekoa).
 - * Lokala osatzen duten gelen banaketa eta erabilerak, haien kotak eta azalerak (eskala 1/50 edo 1:100 edo antzekoa).
 - * Instalazioak: aireztapena, klimatizazioa, makineria, suteen aurkako babes, saneamendua, iturgintza, elektrizitatea... (eskala 1/50 edo 1:100 edo antzekoa, irakurgarria)
 - * Altxaera eta sekzio akotatuak (eskala 1/50 edo 1:100 edo antzekoa)
 - * Sekzioa espazioen altuerak eta erabilerak adierazita
 - * Sekzioa sarbideetik trazatua eta sestra-kotak.
 - . Ukitutako fatxadak egungo egoeran eta berritu ondoren (eskala 1/50 edo antzekoa).
 - . Jardueraren ezaugarrien arabera egokitzen jotzen diren beste plano batzuk.
- Lokala edo eraikina eraikin eta elementu katalogatuen zerrendan badago, ukitutako eraikinaren babes-araubidea betetzen dela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko da.

G.- Lizentziak lurzoru urbanizaezinean.

- * Memorian justifikatuko da, besteak beste, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, ezarritako baldintza espezifikoak eta indarrean dauden lege-xedapenak betetzen direla.
- * Gaurko egoeraren eta kokapenaren planoetan grafiatuko da, gutxienezko azalera jakin bat behar duten partzelak nahitaez aurkeztu behar direnean, partzela horien mugapena eta azalera, besteak beste. Zehazki adierazi beharko dira finkarako eta finkako elementu bakoitzerako sarbideen kokapena, lehendik dauden zerbitzu-azpiegituren eta proiektatuta daudenen kokapena, eta, bereziki, saneamendu eta hondakinak eta urak arazteko azpiegituren kokapena.
- * Finkaren edo finken Jabetzaren Erregistroko inskripzio-datuak, betiere, gutxienezko azalera jakin bateko partzela baten ekarpena eskatzen bada.

- * Behar denean, lizentzia-eskatzailea nekazari profesionala dela justifikatzea, gai horretan eskumena duen administrazioaren ziurtagiriaren bidez¹.

H.- Eraikinen edo instalazioen lehen erabilera.

- * Obra-lizentziaren kopia.
- * Obra-amaieraren ziurtagiria, obraren zuzendariak izenpetua, eta dagokion lanbide-elkargoak ikus-onetsia, obrak emandako lizentziaren arabera egin direla ziurtatzen duena.
- * Egin diren instalazioen ziurtagiria.
- * Benetan gauzatutako obraren planoak. Horretaz gain, 1/200 edo 1/500 eskalako udal-kartografiaren gainean, partzelaren behin betiko egoeraren plana ere erantsiko da, egindako eraikinak eta urbanizazio-lanak jaso eta sestra-kota berriak adieraziz.
- * Eraikinen eta instalazioen kanpoaldearen argazkiak.
- * Azken likidazioa, obren edo instalazioen benetako kostua adierazten duena, obra-zuzendariak sinatuta.
- * Behin betiko kalifikazioaren zedula, babes publikoko etxebizitzaren kasuan (udal-etxebizitza tasatuak izan ezik).
- * Obra berriaren deklarazioaren eta jabetza horizontalaren erregimena eratu izanaren eskrituraren kopia baimendua. Lizentzian ezarritako baldintzetara egokitzen dela agertuko da eskrituran.
- * Horrez gain, betiere aurrez beste mekanismorik ezarri ez bada, edo lizentzian berariaz hala ezarri bada, eskritura horretan bertan, edo osagarri izango den beste batean, Udalarik nahitaez laga beharreko lur-eremuen eskualdaketa formalizatuko da, eta halaber eraikinaren edo instalazioaren atxikipena lagapenaren xede izan ez diren eraikuntza-eskubide garatuak justifikatzeko emandako lur-eremuei, haien gaineko jabetza ezin izango baita eraikinaren jabetzatik banandu.
- * Ondasun Higiezinaren gaineko Zergan alta eman izana, hala dagokionean.
- * Ekonomia Jardueren gaineko Zergan alta eman izana, hala dagokionean.

- I.- Eskatutako lizentziak modalitate ezberdinetan sartzeko baldintzak betetzen baditu, modalitate horietako bakoitzak eskatzen dituen dokumentuak aurkeztuko dira.

153. artikulua.- Lizentzien titulartasuna eta haren transmisioa.

- 1.- Lizentziaren titularra eskatzailea bera izango da, berak zuzenean eskatu, naiz ordezkari baten bidez eskatu.
- 2.- Lizentziaren titularrak lizentziaren bitartez baimendutako aurreikuspenak egikaritzeko ditu, Udalaren kontrolpean, eta bera izango da egikaritze hori ezarritako baldintzetara egokituta egitearen arduraduna, bai eta dagokion ordenantza fiskalean ezarritako tasak ordaintzearen arduraduna ere.
- 3.- Eskatzailea inoren ordezkari moduan edo inoren aginduz ari bada, egiaztatu egin beharko da hori. Halakoetan, lizentziaren titular gisa hartuko da, ondorio guztietarako, ordezkatuarekin edo aginduen emailearekin modu solidarioan.
- 4.- Lizentzien titulartasuna indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan eskualdatu ahal izango da.

¹ Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentu eskuduna edo bere eginkizunetan ordezkatzeko duen administrazio-entitatea.

Eskualdatzeko unean, obrak gauzatzen ari badira, horien egoera zehaztu beharko da.

Titular berriak bere gain hartu beharko ditu aurrekoak hartutako konpromiso eta betebeharrak guztiak, eta, hala dagokionean, eta horri dagokionez, lehen formulatutako dokumentu publikoak aldatu egingo dira.

Hala ere, jabari publikoko ondasunei eragiten dieten obra- edo jarduera-lizentzien titulartasuna eskualdatzeko, udalaren aurretiazko baimena beharko da, edo, kasuan kasu, ondasun horien erakunde titularraren baimena.

- 5.- Jarduera-lizentzia titularraren baimenik gabe eskualdatu ahal izango da, baldin eta titular berriak jarduera egiteko lokala edukitzeko eskubidea duela egiaztatzen badu.

154. artikulua.- Lizentziak izapidetzea.

- 1.- Lizentziak arlo horretan indarrean dagoen legedian eta Plan Orokor honetan —artikulu honetako hurrengo paragrafoak barne— xedatutakoaren arabera izapidetuko dira.
- 2.- Nekazaritzako ustiategi arruntak ukitzen dituzten lizentzia-eskaerak, hala dagokionean, eta indarrean dauden legeko xedapenetan nahiz proiektu honetan bertan ezarritakoaren arabera, gai horretan eskumena duen erakundeak aldeztu aurretik eman beharreko ziurtagiriak, baimenak edo txostenak beharko dituzte.
- 3.- Lurzoru urbanizaezinean lur-eremuaren ustiapenarekin loturarik ez duten eta baimen daitezkeen bizitegi-erabilerak eta landa-erabilerak ez diren beste batzuk ezartzeko lizentzia-eskaerak arlo horretan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako izapideak egitea eta baimenak eskuratzea eskatuko dute, horri buruz dokumentu honetan, (135. artikuluan, etab.) ezarritakoak barne.
- 4.- Ezarri nahi den erabilera edo jarduera indarrean dagoen plangintzak erabilera-eremu orokorrerako edo dagokion partzelarako espresuki debekatzen dituen artean bada, edo zuzenean horien parekotzat jo badaiteke, zuzenean ukatuko dira horretarako eskatzen diren jarduera- edo irekiera-lizentziak, eta ezingo dira izapidetu, gai horri buruz indarrean dagoen legedian ezarritakoarekin bat.

Bestela, egin nahi den jardueraren ezarpenak obrak egitea eskatzen badu, espediente bakar bat tramitatuko da eta haren ebazpenak barne hartuko du bai jarduera-lizentzia, bai obra-lizentzia ere, (indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat datorren neurrian).

155. artikulua.- Lizentzien eraginkortasunerako baldintza eta berme orokorrak.

- 1.- Lizentziek gauzatze-epeei, proiektatutako obren edukiaren aldaketei eta lurzoruaren urbanizazio- eta lagapen-betebeharrei buruzko baldintzak jaso ahal izango dituzte, bai eta udal-eskumeneko beste zenbait alderdiri buruzkoak ere. Udalak betearazi egingo ditu, betiere, horren bidez lizentzia bat ukatzea ekiditen bada.
- 2.- Obrak egiteko lizentzia bat ematean, hasiera-epea, gehienezko etenaldiak eta obren amaiera-epea zehaztu beharko dira.

Edozein arrazoiengatik, ez badira epe horiek zehazten, lizentziaren eskatzaileak proposatutako obrak hasteko eta amaitzeko epeak beteko direla ulertuko da, edo eskatzailearen proposamenik ezean, hiru (3) eta sei (6) hileko epeak —obra txikia bada—

eta sei (6) hilabete eta urtebeteko (1) epeak —obra handia bada—. Epe hori eskatzaileari dagokion udal-erabakia jakinarazten zaion unetik aurrera zenbatuko da.

Plangintzan edo lizentzia emateko erabakian horri buruzko berariazko erreferentziarik egiten ez bada, obrak ezingo dira luzatu sei (6) hilabetetik gora, ez eta sei hilabetez geldirik egon ere.

- 3.- Lizentzia bat ematean, lizentzia erabiltzeko baldintza moduan dokumentazio osagarria aurkeztea eskatzen bada, behin dokumentazioa aurkeztuta, udalak hamar (10) laneguneko epea edukiko du eskatzaileari zuzendu behar dituen akatsen berri emateko, eta, zuzendu arte, lizentzia erabiltzeko aukera etenda geratzen den edo ez jakinarazteko. Zuzenketak egin behar badira, gehienezko epe bat ezarriko da eskatutako zuzenketak aurkezteko eta, betetzen ez bada, lizentzia etenda geratuko da, inolako adierazpenen beharrik gabe, akatsak udal-irizpidearen arabera konpondu arte.

Ezarritako hamar (10) eguneko epean eskatzaileak gaiari buruzko udalaren jakinarazpenik jaso ez badu, aurkeztutako dokumentazioa onartutzat hartuko da, baina, hala eta guztiz ere, ez dute baliorik izango emandako lizentzian ezarritakoa urratu edo aldatzen duten dokumentuen alderdiek, edota indarrean dagoen legediaren aurkakoak direnek (indarrean dagoen hirigintza-plangintza barne).

- 4.- Lizentzia emateko proiektu teknikoa eskatzen den kasu guztietan, eta Udalak, lizentzia emateko erabakian, proiektu hori aurkezteko baldintza ezartzen duenean (hasiera batean, beharrezkoa ez bada ere), lizentziaren titularrak obra-zuzendari bat izendatu beharko du, obren ezaugarriekin bat datorren titulazio teknikoa duena, eta, behar denean, eginkizun horietan lagunduko dion erdi-mailako teknikaria (aparejadorea, arkitekto teknikoa edo ingeniari teknikoa) ere bai.

Izendapen hori (eta izendatutako teknikarien baiezkotasun espresua) Udalari jakinaraziko zaio, obrak hasi aurretik, eta hori ezinbesteko baldintza izango da emandako lizentzia erabili ahal izateko.

- 5.- Lizentziak ezingo dira erabili dagozkien tasak ordaindu arte (tasak lizentzia emateko izenpetze-egintzan finkatuko dira).
- 6.- Kokatze- eta zuinketa-planoa eskatzen den obra-lizentzietan, obrak hasi aurretik, lan horiek lur-eremu horietan ezartzeko Udalaren ikus-onetsia eskatu beharko du lizentziaren titularrak, eta hori zuinketa-akta deritzon islatuko da.
- 7.- Irekiera-lizentzien eta eraikuntza-obren lizentzien titularrek —kasu guztietan— eta obra txikien eta beste jarduera batzuk ezartzeko lizentzien titularrek —emakida-erabakian espresuki hala ezartzen denean— lehen erabilerako lizentzia lortu beharko dute —obrari edo jarduerari, edo biei dagokiena—, lizentzia horren xede diren eraikinak eta lokalak aurreikusitako helburuetarako erabili aurretik eta dagokion jarduera egin aurretik.

Eraikin edo lokal batek irekiera- edo jarduera-lizentzia eta obrak egiteko lizentzia baditu, aldi berean egin ahal izango dira lehen erabilerako lizentziaren izapideak, eta espediente bakarra ere osatu ahal izango dute.

Dena dela ere, titularrek hirugarren batek eraikina erabiltzea edo okupatzea eragotzi beharko dute, lizentzia ematen den bitartean.

Lizentzia hori lortzea ezinbestekoa izango da eraikina hiriko zerbitzu-sareekin konektatzeko —ur-hornidura, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikazioak eta, kasua bada, gas-hornidura—, eta konpainia hornitzaileak konexioa ukatu beharko du, aipatutako lizentzia lortu arte.

156. artikulua.- Lizentzia mota ezberdinen eraginkortasunerako baldintza espezifikak, betebeharrak eta bermeak.

1.- Lursailak partzelatzeko lizentziak.

Partzela bat banatzeko edo zatitzeko lizentzia ematen denean —beste bati edo batzuei eransteko— eskatzaileak horretarako formalizatutako eskrituraren kopia baimendua eta hori Jabetza Erregistroan aurkeztu izanaren egiaztagiria aurkeztu beharko ditu; hori egiten ez bada, lizentzia bertan behera geratuko da. Baldintza hori betetzen ez den artean, eskatutako partzelazioa gauzatu eta formalizatu gabea izango da.

2.- Eraikitze lizentziak.

Eraikitze lizentziak oinarritzko proiektu baten arabera ematen direnean, lizentzia erabiltzea eta obrei ekiteko aukera izateko baldintza izango da egikaritze-proiektua aldezturik aurkezteko eta baimentzea, dagokion Elkargo Ofizialaren xedapenak eskatutako betekizunekin.

Proiektu horrek ezin izango du emandako lizentziaren baldintza bat bera ere aldatu, ezta lizentziaren xede den oinarritzko proiektuaren egikaritze materialari soilik dagokion zehaztapenei bestelakorik erantsi ere.

Egikaritze-proiektua aurkezteko eta lizentzia erabilgarria izateko, dokumentu osagarriak aurkezteko baldintza orokorrak bete beharko dira, dokumentu horiek beharrezkoak badira.

3.- Behin-behineko instalazioak eta erabilerak ezartzeko obretarako lizentziak.

- * Behin-behineko edo aldi baterako jarduerak ezartzeko obra-lizentziak denbora-epe mugatu eta zehatz baterako emango dira, edozein kasutan.
- * Oro har, indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako behin-behineko erabilerak baimentzeko, artikulua horietan ezarritako irizpideak bete beharko dira.
- * Obrak egiteko eta behin-behineko instalazioak eta erabilerak ezartzeko lizentziak ez du ondorioz izango, eta beraz, baimendutako erabilerak edo obrak ezin abiatuko dira, harik eta Jabetza Erregistroan jasoa izan dela egiaztatzen den arte; interesdunak haien behin-behinekotasuna onartu behar du, eta baimendutako erabilerak bertan behera utzi edo eraikina eraitsi beharra onartu beharko ditu, Udalak hala adierazten duenean, eta kalte-ordainak hartzeko eskubiderik gabe.

Udalak baldintza hori ez aplikatzea erabaki dezake, egokia ez dela justifikatu ondoren, kasuan kasuko jarduketan ezaugarriak eta izaerari loturiko arrazoiak direla-eta.

157. artikulua.- Zergak, tasak eta eskubideak ordaintzea.

- 1.- Lizentzien zergen eta tasen zenbatekoa —kasu eta modalitate bakoitzean— hori buruz indarrean diren kasuan kasuko ordenantza fiskaletan finkatuko da.

- 2.- Lizentzia ematean zehaztutako eskubideen ordainketa konturakoa izango da, eta lizentziaren titularra derrigortuta dago obra amaitzean behin betiko kostua aitortzera, dagokion likidazio osagarria egin ahal izateko.
- 3.- Udal-zerbitzuek aitorten horiek egiazkoak diren egiaztatu ahal izango dute, obran parte hartu duen orori kostua zehazteko beharrezko aurrekariak, ziurtagiriak eta dokumentuak eskatuta.
- 4.- Obrek Udalaren jabari publikoko ondasunen aprobetxamendu berezia eskatzen badute, hegalak barne direla, kasuan kasuko ordenantza fiskaletan zehaztutako eskubideak eta tasak ordainduko ditu eskatzaileak, ordenantza horietan edo lizentzia emateko erabakian ezarritako denboran eta moduan.

158. artikulua.- Erregistro-bermeak.

- 1.- Hirigintza-lizentziak emateko ebazpenen berri Jabetza Erregistroan emango da, behar bezala inskribatuta gera daitezen, baldin, gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan —indarrean dagoen hirigintza-plangintza barne— ezarritako irizpideen arabera, inskriba badaitezke eta/edo inskribatu beharrekoak badira.

Aurrekoarekin bat, Jabetza Erregistroan jakinarazi beharko dira, besteak beste, esleitutako hirigintza-erakigarritasun osoa edo zati bat garatuko duten oin berriko eraikuntza-jarduerei loturiko partzelen zatiezintasuna eta/edo lursailen partzelazioa dakarten lizentziak emateko erabakiak, indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarritakoaren arabera inskribatzeko.

- 2.- Lurzoru urbanizaezinean dauden finken banaketak edo zatiketak, kasu bakoitzean, indarrean dauden legezko xedapenetan —indarrean dagoen hirigintza-plangintza barne—, finka horien erabilera-, eraikuntza- eta partzelazio-araubidea erregulatzearen ondorioetarako ezarritako zehaztapenetara egokitu beharko dira.

Era horretako banaketak edo zatiketak dakartzaten udal-ebazpenak Jabetza Erregistroan jakinarazi behar dira, bertan inskriba daitezen.

- 3.- Jabetza Erregistroan inskribatzeari datxekion gastuak lizentziaren onuradunak ordainduko ditu.

159. artikulua.- Zuinketa.

- 1.- Hala dagokionean, lizentziak balioa izateko eskatutako betekizunak bete ondoren, lizentziaren titularrak idatziz eskatu beharko du udal-teknikari baten berrikuspena, proiektatutako eraikinaren edo eraikuntzen zuinketaren gainean. Berrikuspen horretan, ezinbestean, obren zuzendari teknikoak edo zuzendari teknikoek egon beharko dute.
- 2.- Zuinketak lizentziaren xede diren eraikuntzen perimetroa lur-eremura eraman behar ditu, funtsezko sestrak eta lerrokadurak adieraziz, eskaeran aurkeztutako kokapen- eta zuinketa-planoan ezarritakoaren arabera; hala dagokionean, lizentzia emateko erabakian ezarritako zuzenketak ere aintzat hartu beharko dira.

Zuinketa lur-eremuan bertan zuzenean eta materialki egin daiteke, edo modu digitalizatuan, bestela; horretarako, kasuan kasuko mekanismo eta koordinatu digitalak erabiliko dira. Sistematika digital hori erabiltzeko, nolanahi ere, horri buruz Udalak ezarriko dituen irizpideak bete beharko dira.

- 3.- Eskaera aurkezten den datatik aurrera, akta egiteko aurreikusitako eguna eta ordua eta akta hori ziurtatuko duen udal-teknikariaren edo teknikarien izena jakinaraziko die udalak eskatzaileari eta obraren zuzendariari edo zuzendariei.

Eskaera egin eta hamar (10) eguneko epea igarota, eskaeraren titularrak ez badu udalaren jakinarazpenik jaso, eta, edozein kasutan, eskaera aurkeztu denetik hogeï (20) egun igaro badira, obrei ekin ahal izango zaie; hala ere, ezingo da eskuratu, bide horretatik, emandako lizentziaren edo/eta indarrean dagoen hirigintza-araudiaren aurka doan eskubiderik.

- 4.- Zuinketa lizentziaren baldintzetara zuzenean egokitzeko zailtasunik balego, udal-zerbitzu teknikoek arazoa aztertu eta gero, Udalak hartuko ditu arazoa konpontzeko egokiak iruditzen zaizkion erabakiak, bai eta helburu horretarako egin beharreko aldaketak ere.

160. artikulua.- Obrako zuzendaritza aldatzea.

Edozein arrazoi dela-eta, obrako zuzendari teknikoren batek kargua utziko duela aurreikusten bada, Udalari jakinarazi beharko dio gorabehera hori alderdiren batek —sustatzaileak edo dagokion teknikariak—, hamabost (15) egun lehenago, eta ezin izango da obrekin aurrera jarraitu, zuzendari berri batek eginkizunak bere gain hartu arte.

161. artikulua.- Lizentzien edukia aldatzea.

Lizentzia batean, lanak egiten ari direla, aldaketak sartu nahi badira, aurrez Udalari eman beharko zaio horren berri, eta udal-zerbitzu teknikoek txostena eskatuko du Udalak.

Zerbitzu teknikoek, txostenean, aldaketak garrantzi txikia duen eta indarrean dagoen hirigintza-araudiari egokitzen zaion aztertuko dute, bai eta, zehazki, zuzenean onar daitekeen ere, edo aldaketa horretarako berariazko lizentzia emateko erabakia hartu behar den.

Berariazko lizentzia behar badu, lizentziaren titularrari jakinaraziko zaio horren berri, eskabidea aurkeztu eta gehienez ere hamar (10) eguneko epean.

Adierazitako epea igaro eta lizentziaren titularrak ez badu Udalaren jakinarazpenik jaso, aldaketa onartutzat joko da, eta lanei ekin ahal izango zaie. Hala ere, ezingo da lortu, bide horretatik, indarrean dagoen hirigintza-araudiaren aurka doan eskubiderik.

Lizentziaren edukian aldaketa garrantzitsuak egin nahi badira, aurrez dagokien lizentzia eskuratu beharko dute, edozein kasutan. Lizentzia hori eskatzeko eta izapidetzeko, prozedura arruntari jarraituko zaio.

162. artikulua.- Lizentziak luzatzea.

Udal-lizentzia baten xede diren jarduketak hasteko eta egikaritzeko epeak luzatu ahal izango dira, soilik, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik. Horretarako, interesdunak idatziz eskatu beharko du, ezarritako egikaritze-epea amaitu baino hamabost (15) egun lehenago.

Behin bakarrik onartuko da luzapena, eta baimendutako obrak edo jarduerak amaitzeko beharrezko irizten den epea izango du gehienez, eta ordura arte egindakoa kontuan hartuta kalkulatu da.

163. artikulua.- Lizentzien iraungipena.

- 1.- Obra-lizentziak kasu hauetan iraungiko dira, Udalak, aldez aurretik, horri buruzko berariazko deklarazioa egin ondoren:
 - * Obrei ekin ez bazaie, dela lizentzia emateko erabakiak horretarako ezartzen duen epean, dela sei (6) hilabeteko epean, lizentzia eman dela jakinarazten den unetik aurrera kontatuta.
 - * Obrek sei (6) hilabete baino gehiagoko epea dutenean, eta epearen erdia igaro ondoren, proiektu osoaren aurrekontuko %20 gainditzen duen obrarik egin ez bada.
 - * Baimendutako obra ez bada amaitu lizentzia ematean ezarritako epean, edo lizentzia eman dela jakinarazten den unetik hasi eta sei (6) hilabeteko epean.
 - * Baimendutako obrak sei (6) hilabete baino gehiagoko epean etenda egon badira, obrak hasi ziren unetik aurrera kontatuta.
Obrak etentzat joko dira, noizbehinkako lanen bat edo egindako obren lan osagarriren bat egin arren. Halako lantzat hartuko dira lizentzian ezarritako epean obra amaitzeko adinako intentsitatearekin egingo ez diren lanak, lizentzia baliogabetzen dutenak.
 - * Ez bada garbi eta nabarmen betetzen lizentziaren baldintzen bat.
- 2.- Oro har, kasuan kasuko lizentzien xede diren erabilerak edo jarduerak (industriakoak, hirugarren sektorekoak, hornidurak eta abar) ezartzeko lizentziak iraungi egingo dira jarduerak geratu eta lokala bederatzi (9) hilabetez baino gehiagoz ixten bada, eta, dena dela ere, baja ematen bada Ekonomia Jardueren gaineko Zergan.
- 3.- Lizentzia bat iraungita deklaritzen denean, beste lizentzia bat eskatu beharko da lanak amaitzeko edo jarduerari berriz ekiteko.

164. artikulua.- Lekua lehengoratu eta garbitu beharra.

Lizentziaren titularra behartuta dago obrek bide publikoetan eta alboko espazioetan sortutako kalteak konpontzera eta eremu horiek garbitasun-baldintza egokietan edukitzera.

165. artikulua.- Obrak bertan behera uztea.

Lizentzia jaso duten obrak bertan behera geratzen badira, edo eteten badira —obrak amaitzeko aurreikusitako epea amaitu delako—, Udalak, subsidiarioki, bide publikoen edo landa-ingurunearen segurtasuna eta apaindurak bermatzeko beharrezko obrak egingo ditu, edo erabiltzen ari diren eraikinen kasuan, horien funtzionaltasun egokia bermatzeko obrak, bai eta hondatutako urbanizazio-elementuak berriz ezartzeko obrak ere. Obra horien kostua lizentziaren titularrak ordaindu beharko du, eta, subsidiarioki, partzelaren jabeak.

166. artikulua.- Obrak amaitzea, eraikinak eta instalazioak erabileran jartzea eta jarduera abiaraztea.

- 1.- Obra-lizentziaren titularrak, obrak lizentziaren arabera bukatu ondoren eta, kasuan kasu, gero Udalak baimendu edo agindu dituen aldaketak eginda, horren berri emango dio, idatziz, Udalari, eta, egoki bada, lehen erabilerako lizentziaren eskaera aurkeztuko dio hari, lizentzia hori eskuratu behar baita eraikina edo instalazioa erabiltzeko moduan uzteko.

Horretarako, dagozkion dokumentuak aurkezteaz gain, baldintza hauek bete beharko dira:

- * Egindako obrek indarrean dauden legeko xedapenetan eskatzen diren segurtasunaren, osasungarritasunaren eta apaindura publikoen gutxieneko baldintzak bete behar dituzte, eta instalazioek ongi funtzionatu behar dute.
- * Eginda egon behar dira eskatutako urbanizazio-obra osagarriak —halakorik bada—, ezarritako baldintzetan.

- * Bide eta espazio publikoetan eragindako kalteak konpondu behar dira —halakorik bada—, eta bide eta espazio horiek garbi utzi behar dira.
 - 2.- Jarduerari ekin aurretik aginduzko egiaztatze-bisitak egin behar badira, jarduerak ezarriko diren lokaletan eta espazioetan, lehen erabilerako lizentziaren espedientearen izapideen barruan egingo dira.
 - 3.- Udalak ezingo du lehen erabilerako lizentziarik eman era baldintzatuan; beraz, udal-zerbitzuek eman behar duten txostenean erakusten bada ezarritako baldintzaren bat ez dela betetzen, lizentzia espresuki ukatuko da, edo prozedura etengo da; hautemandako akatsak adieraziko zaizkio eskatzaileari, eta horiek konpontzeko epea ere emango zaio (epe horrek ezingo du gainditu lizentzia iraungitzeko ezarritako data).
- Epe hori iragan ondoren, Udalak beharrezko obrak subsidiarioki egiteari ekin ahal izango dio.
- 4.- Ezinbestekoa izango da lehen erabilerako lizentzia lortzea hiri-zerbitzuetan alta eman eta haien konexioko hartuneak izateko (ur-hornidura, energia elektrikoa, telekomunikazioak eta, hala badagokio, gas-hornidura eta abar).

167. artikulua.- Obrak eta erabilerak ikuskatzea.

- 1.- Edozein udal-teknikari noiznahi sartu ahal izango da obretara, bertan lanean ari diren bitartean, bai eta baimendutako erabilerak egiten diren tokietara ere, lizentziaren baldintzak eta aplikatu beharreko ordenantzak eta erregelamenduak betetzen diren egiaztatzeko.
- 2.- Lizentzia emateko dokumentua eta onartutako proiektua, edo horien kopiak, obrak edo jarduerak egiten ari diren lekuan edo haren ondoan utziko dira, aurreko paragrafoan adierazitako ikuskaritza egiten denean horiek guztiak ere aztertu ahal izateko.
- 3.- Oin berriko eraikuntza-obretan, titularrak idatziz jakinaraziko dio Udalari obren fase hauek amaitu direla, udal-teknikariek ikuskaritza egin dezaten:
 - * Barneko eta kanpoko fabrikaren hasiera, zimenduaren berdinuraren gainean.
 - * Behe-solairuko sabaiaren egituraren amaiera.
 - * Teilatuaren egituraren amaiera.

Kasu bakoitzean, udal-zerbitzu teknikoek horri buruz lizentzian eta zuinketa-aktan ezarritako baldintzak betetzen direla egiaztatuko dute, eraikuntzen kokapenei eta oinplano gaineko nahiz altuerako dimentsioei dagokienez, eta horri buruzko txostena emango dute.

Horretarako, lehenengo ikuskaritzan, zuinketaren erreferentziak berriz osatzeko eskatu ahal izango da, obrak egitean kendu badira.

168. artikulua.- Obra-hondakinak atera, bildu eta garraiatzea.

- 1.- Eraikinen goiko pisuetako obra-hondakinak ateratzeko kanalak edo toberak jarri nahi badira fatxadan, eta obra-hondakinak bide publikoan utzi nahi badira (horretarako berariaz prestatutako edukiontzietan, betiere), Udalaren berariazko baimena lortu beharko da.

- 2.- Ildo beretik, hondakinen garraioa eta isurketa arautu ahal izango ditu udal-agintaritzak, komenigarri irizten badio. Betiere baimendutako hondakindegietara eraman behar dira, edo espresuki Udalaren ikus-onetsia jaso duten lekuetara.

169. artikulua.- Eraikitze, obrak gauzatzeko eta jarduerak ezartzeko proiektuak udalean aurkezteko eta emateko baldintza formalak, udal-lizentzia eskatu ahal izateko.

Kasuan kasuko udal-lizentzia eskatzeko eta eskuratzeko xedearekin Udalean aurkeztuko diren eraikuntza-proiektuak (oin berrikoak eta lehendik dauden eraikinak handitu, berritu edo finkatzeko lanak), obrak eta instalazioak gauzatzeko proiektuak, jarduerak ezartzekoak eta antzekoak euskarri digitalean aurkeztuko dira, ondoko irizpide hauen arabera:

- A.- Proiektuaren kopia digital bat (1) emango da; eta, kasuan kasu, eta baldin udal-lizentzia emateko baldintzatzat jartzen bada proiektuan hainbat doikuntza eta osaketa sartzea, kopia horrekin batera baldintza horiek jasoko eta/edo berrituko dituen beste kopia bat emango da.
- B.- Kopia digitalen ezaugarriei eta baldintzei dagokienez (euskarri-mota, programa informatikoa, eduki literarioaren zein grafikoaren antolaketa eta sistematizazioa, etab.), Udalak egokiak ikusten dituen irizpideak bete beharko dira, hain zuzen ere, horretarako prestatu eta onartuko den protokoloan ezarritakoak.

ZAZPIGARREN TITULUA
KATALOGATUTAKO ONDAREAREN BABESA.

170. artikulua.- Elementu katalogatuak babesteko araubidea zehaztea.

Indarrean dagoen hirigintza-legerian jasotakoarekin bat etorrita, Titulu honetan zehazten dira Udalerriko berezko edo eraikitako elementuak babesteko aurreikuspen lotesleak, elementu horiek arrazoi artistiko, historiko, arkeologikoak edo naturalistikoak direla medio bereziki zaindu behar badira.

Aurreikuspen horien osagarriak dira dokumentu hauek:

- * Plan Orokor honetan jasotako Katalogoa ("2.3" dokumentua), babestu beharreko elementuak zerrendatzen dituena.
- * Gaiari buruz aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako aurreikuspenak.
- * Orioko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezia. artikulua.

171. artikulua.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.

- 1.- Katalogatutako ondasunetan eta elementuetan ezin izango da horiek suntsitu edo hondatuko dituen esku-hartzerik egin, baliorik gabeko edo elementuaren balioa kaltetzen duen eranskinen bat kentzeko ez bada.
- 2.- Dagokion udal-lizentzia eskatu aurretik, jabe edo sustatzaile horrek Udalari kontsulta egin ahal izango dio, jakiteko, batetik, berak proiektatutako esku-hartzea egokia den ezarritako babes-helburuen arabera, eta, bestetik, nola gauzatzen den, zehatz-mehatz eta egiazki, eraikinak eta horien elementuak babesteko betebeharra.

Horretarako, egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak nahikoa zehaztasunez adierazten dituen aurreproiektu edo agiri bat aurkeztuko du Udalean.

Egin zaion kontsultaren aurrean, Udalak baldintza osagarriak ere definitu ahal izango ditu, lizentziari dagokionez hartuko duen ebazpenean.

- 3.- Dena dela ere, jabeak edo sustatzaileak zuzenean eskatu ahal izango du lizentzia, baina aurkeztutako proiektuak, horrela badagokio, Udalaren ebazpenean ezarritako baldintzak bete beharko ditu balioa izateko; baliteke, baita ere, baimenaren xede den esku-hartzea egitea ukatzea, horri buruz eman beharreko txosten teknikoek ezartzen dituzten babes-irizpideetara egokitzen ez delako.
- 4.- Kontsulta eta eraikuntza- edo obra-proiektua eskumena duten erakundeei (dela Eusko Jaurilaritza, dela Gipuzkoako Foru Aldundia) igorriko zaizkie, baldin eta proiektuan jasotzen diren esku-hartzeek lege horien babespean eta kontrolpean dagoen ondasunen bat ukitzen badute.
- 5.- Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek, dena dela ere, aurreko ataletan aipatutako ebazpenek ezarritako babes-baldintzak bete beharko dituzte.
- 6.- Euskal Kultura Ondarearen Legean ezarritako araubidea atxiki behar duten eraikinen edo horien elementuen aurri-egoera deklaratzeko, lege horretan jasotako irizpideei men egin beharko zaie.

172. artikulua.- Katalogatutako ondasunak eta elementu eraikiak babesteko araubidea.

1.- Irizpide orokorrak.

A.- Babes-modalitateak.

Babes-araubideko modalitate orokor hauek ezarri dira:

- * I. maila. Babes berezia: babes-maila honen barruan daude kultura-ondasunen deklarazioa jaso duten eraikinak eta elementuak, bai eta balio historiko eta arkitektoniko berezia dutenak, edo hiriko irudiaren eta memoria historikoaren funtsezko eta ordezkatu ezineko elementuak ere.

Orioko Hirigune Historikoa kultura-ondare gisa sailkatuta dago, monumentu-multzoen kategorian, uztailaren 28ko 338/1994 Dekretuaren bidez. Dekretu horrek xedatzen ditu multzoaren mugak eta haren eraikinetan aplikatu beharreko babes-araubidea.

- * II. maila. Oinarritzko babesa: babes-maila horren barruan sartzen dira Katalogoan zerrendatutako gainerako eraikinak eta elementuak, haien interes arkitektonikoak, historikoak edo kulturalak justifikatzen dutelakoan elementu horiek Orioko hiri-irudia eta memoria historikoa identifikatzen eta osatzen laguntzen duten elementu garrantzitsu gisa gordetzea.

B.- Babes bereziko araubidea:

- * Babes-araubide honen pean dauden eraikinen eta gainerako ondasunen gainean egingo diren esku-hartze eta jardueren helburua horiek kontserbatu eta berreskuratzea izango da; beraz, hondatu diren edo aldaketa desegokiak jasan dituzten elementuak konpondu eta berreskuratzeko baimena emango da. Inolaz ere ez da emango eraikinak eraitsi eta ordezkatzeko baimenik.
- * Hala, bada, elementu horiek berreskuratu edo beren tokira itzultzeko eta instalazioak modernizatzeko lanak eta esku-hartzeak bakarrik baimenduko dira, oro har. Salbuespen gisa, Udalak irismen handiagoko lanak baimendu ahalko ditu, ikerketa zorrotza eta justifikazio zehatza egin ondoren, eta ondasun horien funtsezko ezaugarriak gordeko direla bermatzen bada, ezaugarriok inolaz ere eraldatzea edo beren balioa galaraztea ekartzen ez badute.

C.- Oinarrizko babes-araubidea:

- * Hasieran, kanpoko inguratzaila katalogatuko da: fatxadak, horien elementu guztiak barne; teilatua, eraikuntza- edo arkitektura-elementu bereziak baditu; eta, hala badagokio, partzelaren urbanizazioa eta kanpoko itxitura. Orobat, kontserbatuko dira balio berezia duten barneko elementuak: ataria, eskailerak edota elementuen antolamendua.
- * Babes-araubide honi lotutako eraikinak eta gainerako ondasunak haien zati baliotsuei eutsiz kontserbatu eta eraberrituko dira; eta obra nagusiaren nahiz bigarren mailako obren jarduketa osagarriak, obraren ezaugarriei egokitutako ikuspegi arkitektoniko eta historikoari jarraituz egingo dira.
- * Honako obra hauek ere baimenduko dira: zaharberritze-lanak, suntsitutako edo hondatutako elementuak berritzea, instalazioak modernizatzea, erantsitako obrak eraistea eta barneko berrikuntzak egitea, baita egitura konpontzea dakartenak ere, etab.
- * Ezohiko egoeretan, eraikinak osorik ordezkatu ahalko dira, horien osagai berezi eta azpimarragarriak berreskuratu eta proiektu berrian txertatuz; horretarako, ordea, dagokion udal-txostena egin beharko da aldez aurretik.
- * Foru Aldundiaren edo Eusko Jaurlaritzaren babesa duten ondasun eta elementuak ukitzen dituzten obrak eta esku-hartzeak egiteko, arloko indarreko legedian aurreikusten diren txostenak eta baimenak beharko dira.
- * Era berean, aipatutako tutoretza horretatik kanpo dauden ondasun eta elementuetan aurreikusitako obra eta jarduketek izan dezaketen dimentsio handia eta eragina aintzat hartuta, aipatutako erakundeek laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du Udalak, proposatutako obren eta jarduketek bideragarritasuna zehaztearren.

2.- Done Jakue bidea eta hari atxikitako elementuak.

- * Done Jakue Bidearen eta horri dagozkion elementuen babes-araubidea, Orioko udal-mugartean dauden zatian, ezarrita dago horiek monumentu-multzo gisa sailkatzeko espedientean. 2000ko urtarrilaren 25eko 14/2000 Ebazpenaren bidez onartu eta 2010eko uztailaren 29ko Ebazpenaren bidez berrikusi zen.

- * Espediente horretan xedatutakoarekin bat etorrira, hauek dira Done Jakue Bideari dagozkion elementuak, eta horien babes-araubidea:
 - Aganduruko galtzada.
 - Txerritxutu-Maniota bidea.
 - Tourseko San Martin ermita, erdi-mailako babes-araubidearen mende dagoena.
 - Orioko Nueva Ceramica lantegiko monumentu-multzoa; horren barruan daude elementu hauek:
 - . 72.1 Laborategia.
 - . 72.3 Nabea.
 - . 72.4 Bulegoak.
- Multzo hori, bere hiru elementuekin, erdi-mailako babes-araubidearen mende dago.

173. artikulua.- Arkeologia-intereseko elementuak eta eremuak babesteko araubidea.

1.- Arkeologia-intereseko elementuak eta eremuak.

- A.- Kalifikatutako edo inbentariatutako kultura ondasun gisa katalogatutako arkeologia-eremuak eta -elementuak.

Halakotzat joko dira 2019ko maiatzaren 9ko Euskal Kultura Ondarearen Legean (6/2019 Legea) ezarritako irizpideen arabera kultura ondasun gisa kalifikatutako arkeologia-interesdun eremu eta elementuak. Zerrenda horretan daude, zehazki:

- * Igeldoko estazio megalitikoak, kalifikatutako kultura ondasun gisa sailkatua.
- * Orioko Hirigune Historikoko Eremu Arkeologikoa, inbentariatutako kultura ondasun gisa sailkatua.

- B.- Ustezko eremu arkeologikoak.

Halakotzat joko dira 2019ko maiatzaren 9ko Euskal Kultura Ondarearen Legean (6/2019 Legea) ezarritako irizpideen arabera ustezko eremu arkeologiko gisa aitortutako eremuak.

2.- Arkeologia-intereseko elementu eta eremuen gainean esku hartzeko araubidea.

- A.- Kalifikatutako edo inbentariatutako kultura-ondasun gisa katalogatutako arkeologia-eremuak eta -elementuak.

- * Arkeologia-eremuetan egingo diren lur-mugimendu eta -erauzketek aintzat hartu beharko dituzte indarrean dagoen arlo horretako legerian ezarritako irizpideen arabera ezarritako xedapenak, bai eta arkeologia-intereseko ondasun eta elementuak gordetzeari buruz erakunde eskudunak ezarritakoak ere (Eusko Jaurlaritzako eta Gipuzkoako Foru Aldundiko kultura-sailek).
- * Esku-hartzei ekin aurretik, ondasunen titularrak ikerketa arkeologikoa egin beharko du; horrez gainera, Foru Aldundiak proiektu arkeologiko bat eskatu ahalko du obrak gauzatu aurretik edo lanek dirauten bitartean, egin beharreko esku-hartze arkeologikoa zehazten duena.
- * Igeldoko estazio megalitikoak kalifikatutako kultura ondasun gisa katalogatuta dago eta, horregatik, hor egin beharreko jarduera guztiak moldatu beharko dira haren

babes- eta erabilera-araubide berezian xedatutakora, ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuan ezarritakoari jarraikiz.

- * Orioko Hirigune Historikoko Ereku Arkeologikoa, berriz, inbentariatutako kultura ondasun gisa sailkatuta dago eta alorreko xedapen aplikagarrietan mota horretako ondasunentzat ezarritako babes-erregimenaren mende egongo da (Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeko 45.5 eta hurrengo artikulua).

B.- Ustezko eremu arkeologikoak.

- * 1997ko irailaren 17ko Ebazpenaren bidez ustezko zona arkeologiko gisa aitortutakoek Euskal Kultura Ondareari buruzko 2019ko maiatzaren 9ko Legeak (65. art.) ematen dien babesak izango dute.
- * Katetoria horretan sartutako eremuak ukitu ahal dituzten lur-mugimenduak egiteko baimenak eskatzen direnean, Udalak berariaz adierazi beharko du baimena emateko akordioan izaera horretako elementuak kaltetzeko zer aukera dauden, eta obren titularrek betebeharra dutela elementu horiek suntsitzea ekiditea, edota elementu horien ezaugarriak dituen aurkikuntzaren bat egingo balute Udalari edo Foru Aldundiari berehala horren berri ematea, alorreko xedapen aplikagarrietan ezarritakoaren arabera (Euskal Kultura Ondarearen Legeko 48. eta hurrengo artikulua). Azken egoera horretan, xedapen horien mende geldituko dira dagozkion esku-hartzeak.
- * Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiaren esku utziko du baimena emateko ardura eta Aldundiak, egoki iritziz gero, aurretiazko azterketa arkeologikoa edo obren kontrol arkeologikoa egiteko neurriak hartzea eskatu ahalko du, aipatutako xedapenekin bat etorrita.

174. artikulua.- Natura-intereseko ondarea babesteko araubidea.

- 1.- Katalogoan zerrendatuta daude beren mota ezberdinetako ekologia-balioengatik lurraldeko elementu berezi eta ordezkaezinak, eta, horren ondorioz, zorrozki gorde beharrekoak.
- 2.- Katalogoan jasotako natura-intereseko eremuetan debekatuta dago lurzoruak, flora edo fauna suntsitu edo hondatu ahal dituen esku-hartze oro, bestek beste: lur-mugimenduak, zangak edo pistak irekitzea, lurrak edo mota guztietako hondakinak isurtzea, zuhaitzak moztea, fabrikako eraikuntzak edo obrak jartzea, azpiegiturak ezartzea edo nekazaritza eta abeltzaintzako zein antzeko jarduerak gauzatzea.
- 3.- Ereku horietan baimenduta daude, soilik, inguru naturala hobetu edo berreskuratzera bideratutako jarduerak, baldin eta ingurumena babesteko erakunde arduradunen ekimenez eta horien begiradapean egiten badira.
- 4.- Lehentasunezko erabilera publikoko azpiegiturak jartzeko esku-hartzeetan katalogatutako natura-intereseko eremuei nahitaez eragin behar bazaie, ingurumen-inpaktuaren azterketa egin beharko da beti, egon daitezkeen aukerak ebaluatzeke, esku-hartzearen ondoriozko eraginak ahal bezain beste murrizteko eta, azken aukera gisa, neurri zuzentzaile egokiak erabakitzeke.

Donostia 2022.

